

平成21年7月期(平成21年2月1日～平成21年7月31日)決算短信

平成21年 8月31日

不動産投信発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人
 コード番号 8967
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 柴坂 均

上場取引所 東証
 URL <http://8967.jp/>

資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 柴坂 均
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役CFO (氏名) 上野 貴司

TEL(03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 平成 21年 10月 26日
 分配金支払開始予定日 平成 21年 10月 1日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年7月期の運用、資産の状況(平成21年2月1日～平成21年7月31日)

(1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年7月期	4,523	(6.0)	2,135	(1.8)	1,951	(Δ3.7)
21年1月期	4,266	(8.7)	2,098	(11.0)	2,026	(10.2)

	当期純利益	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円 %	円	%	%	%
21年7月期	1,950 (Δ3.7)	15,950	2.3	1.7	43.1
21年1月期	2,025 (10.4)	16,558	2.4	1.9	47.5

(2)分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年7月期	15,951	1,950	0	—	100.0	2.3
21年1月期	16,559	2,025	0	—	100.0	2.4

(注)配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(3)財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年7月期	120,693	83,972	69.6	686,609
21年1月期	103,743	84,046	81.0	687,217

(参考)自己資本 平成21年7月期 83,972百万円 平成21年1月期 84,046百万円

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年7月期	2,748	Δ15,918	13,476	6,573
21年1月期	5,457	Δ2,358	Δ2,832	6,267

2. 平成22年1月期(平成21年8月1日～平成22年1月31日)及び平成22年7月期(平成22年2月1日～平成22年7月31日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年1月期	4,591 (1.5)	2,353 (10.2)	2,104 (7.8)	2,103 (7.8)	17,200	0
22年7月期	4,591 (0.0)	2,361 (0.3)	2,104 (0.0)	2,103 (0.0)	17,200	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成22年1月期) 17,200円 (平成22年7月期) 17,200円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- | | |
|-----------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う変更 | 無 |
| ② ①以外の変更 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成 21 年 7 月期 | 122,300 口 | 平成 21 年 1 月期 | 122,300 口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成 21 年 7 月期 | 0 口 | 平成 21 年 1 月期 | 0 口 |

(注) 1 口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18 ページ「1 口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況等の見通し等の将来に関する記述は、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。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項については、後記 5 ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し D. 運用状況の見通し」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書（平成 21 年 4 月 22 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 4 月 22 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域、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 日に東京証券取引所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、東雲物流センター（11,800 百万円）及び加須物流センター（3,790 百万円）を追加取得した結果、当期末（平成 21 年 7 月 31 日）時点で合計 26 物件（取得総額 115,805 百万円）の不動産等を運用しており、総資産額は 120,693 百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

世界的な金融不安・信用収縮の影響を受けて本邦経済も景気後退局面にあることから、本投資法人を取りまく賃貸事業環境は依然として厳しい状況が続いています。取扱貨物量の減少等を理由として一部テナントから賃料減額を要請されるなど、本投資法人の運用にも実際の影響が出ていますが、契約期間の長期化や敷金の増額などを合わせた条件交渉を進め、賃貸事業の安定化に配慮した運営を行っています。保有物件の稼働状況は、八千代物流センターにおいて賃貸契約を一部解約した影響により、当期末時点での稼働率は 99.2%となっています。賃貸床面積の増加を図るため一部建物の建替え工事を進めている大東物流センターは、事務所用建物のリニューアル工事や建替え対象建物の解体工事が完了し、新倉庫の建築確認申請が許可されています。なお、新倉庫は平成 22 年 7 月に竣工する見通しです。

不動産流通市場は、金融市場の混乱による資金調達難や景気悪化に伴う賃料下落により一般的に価格下落トレンドにありますが、物流施設に関しては希少性の高い優良物件は流通量が少なく、価格下落も限定的であることから投資機会が限られています。かかる状況下、慎重に検討を行った上で、当期は立地の希少性が高い東雲物流センター（取得価格 11,800 百万円）および優良テナントとの長期契約を有する加須物流センター（取得価格 3,790 百万円）を取得しました。

C. 資金調達の概要

当期は新規物件の取得に伴い、15,500 百万円の有利子負債調達を行った結果、当期末現在の有利子負債総額は 29,200 百万円、有利子負債比率は 24.2%となっています。リファイナンスリスクを避けるため新たな有利子負債は全て長期借入金とし、負債の長期固定割合を 72.6%まで高めた他、極度額 5,000 百万円のコミットメントラインを再設定し、バランスシートの健全性維持を最優先した財務戦略を実行しています。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（格付見直し：ネガティブ）、株式会社格付投資情報センター（R&I）から AA（格付の方向性：安定的）の発行体格付けを取得しています。

D. 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 4,523 百万円、営業利益 2,135 百万円、経常利益 1,951 百万円、当期純利益 1,950 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未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 15,951 円となりました。

② 次期の見通し

A. 環境認識

世界的な景気減速により消費が低迷を続けることが予想され、本投資法人の物流施設賃貸事業を取り巻く環境も、マクロ的には貨物流通量が低迷し、その余波を受けてテナントから賃料減額の要請や施設からの退去を受ける可能性が従前に比べて高くなると予想されます。本投資法人は、景気変動による影響を極小化するため、食料品・日用雑貨など底堅い需要が見込まれる消費者向け物流を扱うテナントの割合を高めており、貨物輸送量減少による影響を受けにくいポートフォリオを構築していますが、賃料相場は引き続き弱含むことが予想されるため、テナントとのコミュニケーションを密に取り、慎重な運用を継続する方針です。

外部成長については、希少性の高い優良物件は流通量が少なく、新たな物流施設の供給も限られている為、物流施設の投資機会は限定的となっています。一方、本投資法人はテナント集中リスクの低減を最重要の経営課題と認識しており、リスク分散を目的とした外部成長がポートフォリオの安定化に必須であると考えています。そのような認識の下、継続的な投資機会を確保することを目的として、日本国内で 39 棟・260 万㎡の物流施設開発実績を有する株式会社プロロジスと「パイプラインサポートに関する協定書」の締結を行いました。同社が日本において他社に先駆け開発を進めている大型マルチテナント施設を新たに加えることでキャッシュフローの分散が進展し、テナント集中リスクを軽減することが期待されます。また、新たなタイプの施設をポートフォリオに加えることで、テナントの賃借ニーズに幅広く対応することが可能となり、キャッシュフローの安定化にも寄与する取組であるとと考えています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸借契約の更改

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 62 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。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

競合他社との価格・取得競争を極力避けるために、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、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。

(ハ) 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。

C. 決算後に生じた重要な事実

該当はありません。

【参考情報】

平成 21 年 10 月 20 日開催予定の投資主総会において、役員を選任及び規約の一部変更が行われる予定です。

D. 運用状況の見通し

平成 22 年 1 月期（平成 21 年 8 月 1 日～平成 22 年 1 月 31 日）及び平成 22 年 7 月期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22 年 1 月期	4,591 (1.5)	2,353 (10.2)	2,104 (7.8)	2,103 (7.8)	17,200	0
22 年 7 月期	4,591 (0.0)	2,361 (0.3)	2,104 (0.0)	2,103 (0.0)	17,200	0

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成22年1月期（平成21年8月1日～平成22年1月31日）及び平成22年7月期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）の運用状況の予想の前提条件

項 目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年7月31日時点で本投資法人が保有している26物件を保有し、物件の追加取得および売却がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年7月31日現在の122,300口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成21年8月31日現在、本投資法人の有利子負債比率は26.3%であり、平成22年1月期及び平成22年7月期における有利子負債比率は概ね同水準で推移することを想定しています。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債 ÷ (有利子負債＋出資総額) ×100 平成21年8月31日現在の有利子負債残高29,200百万円のうち、平成22年1月期において短期借入金8,000百万円の返済期限が到来しますが、借入金及び一部自己資金による充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、平成21年8月31日時点で有効な賃貸借契約等をもとに算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。なお、平成21年7月期中に取得を行った資産（2物件）について、取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は67百万円です。 建物の修繕費につきましては、平成22年1月期154百万円、平成22年7月期136百万円を想定しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 公租公課につきましては、平成22年1月期365百万円、平成22年7月期394百万円を想定しています。 外注委託費につきましては、平成22年1月期83百万円、平成22年7月期83百万円を想定しています。 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成22年1月期971百万円、平成22年7月期934百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（融資関連費用を含みます）につきましては、平成22年1月期250百万円、平成22年7月期263百万円を想定しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成21年4月22日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成21年1月31日)	当期 (平成21年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,549,285	4,450,913
信託現金及び信託預金	1,718,521	2,122,661
営業未収入金	20,798	26,670
前払費用	16,981	46,332
繰延税金資産	8	18
未収消費税等	—	338,657
未収還付法人税等	—	455
流動資産合計	6,305,595	6,985,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,046,518	6,100,555
減価償却累計額	△182,402	△282,375
建物（純額）	5,864,115	5,818,180
構築物	95,671	101,743
減価償却累計額	△5,474	△8,937
構築物（純額）	90,197	92,806
土地	6,376,028	6,391,096
信託建物	48,019,525	54,765,722
減価償却累計額	△4,743,741	△5,507,332
信託建物（純額）	43,275,784	49,258,389
信託構築物	1,734,441	1,871,545
減価償却累計額	△247,228	△295,409
信託構築物（純額）	1,487,213	1,576,136
信託機械及び装置	1,224	1,842
減価償却累計額	△7	△65
信託機械及び装置（純額）	1,216	1,776
信託工具、器具及び備品	8,874	8,874
減価償却累計額	△2,040	△2,565
信託工具、器具及び備品（純額）	6,833	6,309
信託土地	40,161,544	49,495,543
信託建設仮勘定	162,972	923,053
有形固定資産合計	97,425,907	113,563,291
無形固定資産		
その他	415	386
無形固定資産合計	415	386
投資その他の資産		
長期前払費用	—	131,864
差入保証金	10,000	10,000
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	12,000	143,864
固定資産合計	97,438,323	113,707,541
資産合計	103,743,919	120,693,251

(単位：千円)

	前期 (平成21年1月31日)	当期 (平成21年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	162,264	133,913
短期借入金	8,000,000	8,000,000
未払分配金	9,641	10,631
未払費用	420,500	585,041
未払法人税等	370	652
未払消費税等	175,642	—
前受金	696,196	771,167
預り金	—	52,419
流動負債合計	9,464,615	9,553,827
固定負債		
長期借入金	5,700,000	21,200,000
預り敷金及び保証金	1,713,902	1,690,292
信託預り敷金及び保証金	2,818,704	4,276,821
固定負債合計	10,232,606	27,167,113
負債合計	19,697,222	36,720,941
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,021,487	82,021,487
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,025,210	1,950,823
剰余金合計	2,025,210	1,950,823
投資主資本合計	84,046,697	83,972,310
純資産合計	※2 84,046,697	※2 83,972,310
負債純資産合計	103,743,919	120,693,251

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)		当 期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,028,046	※1	4,412,315
その他賃貸事業収入	※1	119,418	※1	111,270
不動産等売却益	※2	119,426	※2	—
営業収益合計		4,266,892		4,523,586
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,740,163	※1	1,935,115
資産運用報酬		314,422		338,350
資産保管手数料		10,424		11,897
一般事務委託手数料		52,374		57,699
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		47,489		41,257
営業費用合計		2,168,474		2,387,920
営業利益		2,098,417		2,135,665
営業外収益				
受取利息		1,980		1,672
有価証券利息		3,906		2,363
受取補償金		14,962		—
受取保険金		—		2,165
未払分配金除斥益		—		375
その他		1,011		665
営業外収益合計		21,860		7,242
営業外費用				
支払利息		82,467		166,796
融資関連費用		—		21,929
その他		11,672		2,425
営業外費用合計		94,140		191,151
経常利益		2,026,137		1,951,757
税引前当期純利益		2,026,137		1,951,757
法人税、住民税及び事業税		766		988
法人税等調整額		221		△10
法人税等合計		987		978
当期純利益		2,025,149		1,950,779
前期繰越利益		60		44
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,025,210		1,950,823

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	当 期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,021,487	82,021,487
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 82,021,487	※1 82,021,487
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,834,560	2,025,210
当期変動額		
剰余金の配当	△1,834,500	△2,025,165
当期純利益	2,025,149	1,950,779
当期変動額合計	190,649	△74,386
当期末残高	2,025,210	1,950,823
剰余金合計		
前期末残高	1,834,560	2,025,210
当期変動額		
剰余金の配当	△1,834,500	△2,025,165
当期純利益	2,025,149	1,950,779
当期変動額合計	190,649	△74,386
当期末残高	2,025,210	1,950,823
投資主資本合計		
前期末残高	83,856,047	84,046,697
当期変動額		
剰余金の配当	△1,834,500	△2,025,165
当期純利益	2,025,149	1,950,779
当期変動額合計	190,649	△74,386
当期末残高	84,046,697	83,972,310
純資産合計		
前期末残高	83,856,047	84,046,697
当期変動額		
剰余金の配当	△1,834,500	△2,025,165
当期純利益	2,025,149	1,950,779
当期変動額合計	190,649	△74,386
当期末残高	84,046,697	83,972,310

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	当 期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
I 当期末処分利益	2,025,210,134	1,950,823,463
II 分配金額	2,025,165,700	1,950,807,300
(投資口1口当たりの分配金額)	(16,559)	(15,951)
III 次期繰越利益	44,434	16,163
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2,025,165,700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利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。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1,950,807,300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

(単位:千円)

	前 期 (自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日)	当 期 (自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,026,137	1,951,757
減価償却費	962,317	988,456
受取利息	△1,980	△1,672
有価証券利息	△3,906	△2,363
受取補償金	△14,962	—
支払利息	82,467	166,796
固定資産除却損	34,564	237,038
営業未収入金の増減額(△は増加)	112	△5,871
未収消費税等の増減額(△は増加)	16,615	△338,657
未払消費税等の増減額(△は減少)	175,642	△175,642
営業未払金の増減額(△は減少)	119,551	△37,810
未払費用の増減額(△は減少)	21,417	64,301
前受金の増減額(△は減少)	14,605	74,970
信託有形固定資産の売却による減少額	2,061,302	—
その他	26,787	△109,170
小 計	5,520,673	2,812,132
利息の受取額	5,886	4,035
利息の支払額	△80,154	△66,556
補償金の受取額	14,962	—
法人税等の支払額	△3,736	△1,161
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,457,630	2,748,449
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	△1,933,247	△75,223
信託有形固定資産の取得による支出	△262,208	△17,278,165
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,610	△23,610
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,900	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△170,278	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,458,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,358,444	△15,918,882
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	14,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△16,000,000	—
長期借入れによる収入	1,000,000	15,500,000
分配金の支払額	△1,832,364	△2,023,800
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,832,364	13,476,199
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	266,822	305,767
現金及び現金同等物の期首残高	6,000,985	6,267,807
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,267,807	※1 6,573,575

(6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21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) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日																
1.固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～30年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">12年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～30年	機械及び装置	12年	工具、器具及び備品	5～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～38年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">12年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>	建物	2～50年	構築物	2～38年	機械及び装置	12年	工具、器具及び備品	5～15年
建物	2～50年																	
構築物	2～30年																	
機械及び装置	12年																	
工具、器具及び備品	5～15年																	
建物	2～50年																	
構築物	2～38年																	
機械及び装置	12年																	
工具、器具及び備品	5～15年																	
2.収益及び費用の計上基準	<p>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、2,088千円です。</p>	<p>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、67,453千円です。</p>																
3.その他財務諸表の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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 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 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>																

なお、上記「1.固定資産の減価償却の方法」、「2.収益及び費用の計上基準」及び「3.その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目」以外は、最近の有価証券報告書（平成21年4月22日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 会計方針の変更

前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

(9) 表示方法の変更

前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
—	(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示していた「受取保険金」及び営業外費用の「その他」に表示していました「融資関連費用」は、各項目の総額の100分の10を超えたため、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「受取保険金」及び「融資関連費用」を区分掲記した場合の金額は以下のとおりです。 (1) 受取保険金 235千円 (2) 融資関連費用 5,350千円

(10) 財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表関係

前期 (平成21年1月31日)	当期 (平成21年7月31日)
1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 5,000,000千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 5,000,000千円	1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 5,000,000千円 当期末借入残高 一千円 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

b. 損益計算書関係

前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,998,239 地代 16,638 共益費 13,169 計 4,028,046 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 13,260 水道光熱費収入 91,401 その他営業収入 14,757 計 119,418 不動産賃貸事業収益合計 4,147,465	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,382,555 地代 16,638 共益費 13,122 計 4,412,315 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 13,536 水道光熱費収入 83,281 その他営業収入 14,453 計 111,270 不動産賃貸事業収益合計 4,523,586
(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 356,234 外注委託費 98,084 水道光熱費 92,546 修繕費 131,877 保険料 18,844 その他賃貸事業費用 45,722 減価償却費 962,288 固定資産除却損 34,564 不動産賃貸事業費用合計 1,740,163	(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 368,960 外注委託費 86,470 水道光熱費 84,698 修繕費 26,923 保険料 19,511 その他賃貸事業費用 42,035 減価償却費 988,427 固定資産除却損 318,088 不動産賃貸事業費用合計 1,935,115
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 2,407,302	(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2)) 2,588,470
※2.不動産等売却損益の内訳 加古川物流センター 不動産等売却収入 2,200,000 不動産等売却原価 2,061,302 その他売却費用 19,270 不動産等売却益 119,426	※2.-

c. 投資主資本等変動計算書関係

前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21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 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	※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 発行済投資口総数 122,300 口

d. キャッシュ・フロー計算書関係

前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21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21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21年7月31日現在)
現金及び預金 4,549,285 千円	現金及び預金 4,450,913 千円
信託現金及び信託預金 1,718,521 千円	信託現金及び信託預金 2,122,661 千円
<u>現金及び現金同等物 6,267,807 千円</u>	<u>現金及び現金同等物 6,573,575 千円</u>

e. リース取引関係

前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日	当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21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 5,978,496 千円	1年内 7,207,772 千円
1年超 24,351,545 千円	1年超 37,596,504 千円
<u>合計 30,330,042 千円</u>	<u>合計 44,804,276 千円</u>

f. 「金融商品」、「有価証券」及び「デリバティブ取引」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

g. 関連当事者との取引

当期（自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日）

- 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
- 関連会社等
該当事項はありません。
- 兄弟会社等
該当事項はありません。
- 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	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	柴坂均	—	—	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）	444,180 （注2） （注3）	未払費用	355,267 （注3）

（注1）柴坂 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 105,830 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。

前期（自平成20年8月1日至平成21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. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	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	柴坂均	—	—	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）	338,022 （注2） （注3）	未払費用	330,143 （注3）

（注1）柴坂均が第三者（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、物件売却に係る譲渡報酬11,000千円及び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12,600千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。

h. 税効果会計関係

前期 自平成20年8月1日 至平成21年1月31日		当期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	
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 (繰延税金資産)		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 (繰延税金資産)	
法人事業税損金不算入額	8千円	法人事業税損金不算入額	18千円
繰延税金資産計	8千円	繰延税金資産計	18千円
繰延税金資産の純額	8千円	繰延税金資産の純額	18千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.33%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	Δ39.37%	支払分配金の損金算入額	Δ39.31%
その他	0.03%	その他	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%

<p>3.法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」（平成20年法律第25号）が平成20年4月30日に公布されたこと（平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用されます）に伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。 この税率の変更による影響額は軽微です。</p>	<p>3.-</p>
---	------------

i. 「退職給付」、「資産除去債務」及び「賃貸等不動産」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

j. 1口当たり情報

<p>前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日</p>	<p>当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日</p>
<p>1口当たり純資産額 687,217円</p>	<p>1口当たり純資産額 686,609円</p>
<p>1口当たり当期純利益 16,558円</p>	<p>1口当たり当期純利益 15,950円</p>
<p>また、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>また、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。

	<p>前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日</p>	<p>当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日</p>
<p>当期純利益（千円）</p>	<p>2,025,149</p>	<p>1,950,779</p>
<p>普通投資主に帰属しない金額（千円）</p>	<p>—</p>	<p>—</p>
<p>普通投資口に係る当期純利益（千円）</p>	<p>2,025,149</p>	<p>1,950,779</p>
<p>期中平均投資口数（口）</p>	<p>122,300</p>	<p>122,300</p>

k. 重要な後発事象

<p>前 期 自 平成20年8月1日 至 平成21年1月31日</p>	<p>当 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日</p>
<p>該当事項はありません。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(11) 発行済投資口総数の増減

当期におきましては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要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	残高	増減	残高	
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。

4. 役員の変動

投資法人の役員

当期末現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

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

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	前期 (平成21年1月31日現在)		当期 (平成21年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設	首都圏	6,394	6.2	6,395	5.3
		近畿・中部・ 九州地域	5,936	5.7	5,906	4.9
		その他	—	—	—	—
	小計	12,330	11.9	12,302	10.2	
信託不動産	物流施設	首都圏	66,926	64.5	78,452	65.0
		近畿・中部・ 九州地域	11,241	10.8	11,303	9.4
		その他	6,764	6.5	10,582	8.8
	小計	84,932	81.9	100,338	83.1	
預金・その他の資産 (注4)			6,480	6.2	8,053	6.7
資産総額			103,743	100.0	120,693	100.0

(注1) 地域につきましては、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によります。なお、信託建設仮勘定の金額は信託不動産の金額に含まれていません。

(注3) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が平成21年1月期は1,718百万円、平成21年7月期は2,122百万円、信託建設仮勘定が平成21年1月期は162百万円、平成21年7月期は923百万円含まれています。

<地域区分>

地域区分	主たる対象地域
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
	内陸部 国道16号線近辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部
近畿地域 中部地域 九州地域	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、近畿道周辺 名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市 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

	前期 (平成21年1月31日現在)		当期 (平成21年7月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注)
負債総額	19,697	19.0	36,720	30.4
純資産総額	84,046	81.0	83,972	69.6
資産総額	103,743	100.0	120,693	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 不動産等の概要

①不動産等の概要

本投資法人は以下の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	9,530	7,768	6.9	29,556.79	100.0	物流施設
M-2	浦安 物流センター	4,890	2,875	2.6	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚 物流センター	2,050	1,434	1.3	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	新木場 物流センター	3,260	2,327	2.1	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥 物流センター	9,270	5,755	5.1	31,790.42	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦 物流センター	7,250	5,290	4.7	35,134.44	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦 物流センターⅡ	12,000	8,641	7.7	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎 物流センター	12,900	10,517	9.3	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野 物流センター	2,060	1,637	1.5	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀 物流センター	4,200	3,123	2.8	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代 物流センター	1,900	2,178	1.9	17,689.95	74.7	物流施設
M-12	横浜福浦 物流センター	10,300	9,562	8.5	35,882.64	100.0	物流施設
M-13	八千代 物流センターⅡ	6,220	5,252	4.7	32,389.70	100.0	物流施設
M-14	浦安千鳥 物流センターⅡ	1,690	1,686	1.5	6,192.80	100.0	物流施設
M-15	市川 物流センター	4,650	4,709	4.2	18,686.12	100.0	物流施設
M-16	東雲 物流センター	12,200	12,088	10.7	16,175.31 (注5)	100.0	物流施設
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計		104,370	84,848	75.3	394,181.25	98.9	
T-1	大東 物流センター	13,300	7,425	6.6	65,937.69	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎 物流センター	5,190	3,877	3.4	23,726.80	100.0	物流施設
T-3	中部春日物流 センター (底地)	778	731	0.6	10,457.02	100.0	物流施設
T-4	門真 物流センター	1,150	1,138	1.0	7,293.92	100.0	物流施設
T-5	小牧 物流センター	2,050	2,128	1.9	9,486.45	100.0	物流施設
T-6	小牧 物流センターⅡ	1,780	1,907	1.7	10,708.41	100.0	物流施設
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計		24,248	17,209	15.3	127,610.29	100.0	

O-1	前橋 物流センター	1,350	1,158	1.0	3,455.53	100.0	物流施設
O-2	羽生 物流センター	1,850	1,625	1.4	3,518.58	100.0	物流施設
O-3	埼玉騎西 物流センター	4,160	3,920	3.5	24,574.40	100.0	物流施設
O-4	加須 物流センター	3,750	3,878	3.4	25,130.62	100.0	物流施設
その他 小計		11,110	10,582	9.4	56,679.13	100.0	
ポートフォリオ合計		139,728	112,640	100.0	578,470.67	99.2	

(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、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする調査価格を記載しています。

(注2) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定の金額は当該帳簿価額に含まれていません。

(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。

(注5) 準共有持分（47%）相当の面積を記載しています。

②ポートフォリオの分散状況

平成21年7月31日時点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	394,181.25	68.1	87,783	75.8
近畿地域、中部地域及び九州地域	127,610.29	22.1	17,287	14.9
その他	56,679.13	9.8	10,735	9.3
合計	578,470.67	100.0	115,805	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	26.9	54,652	47.2
1万㎡超3万㎡以下	12	46.2	48,897	42.2
1万㎡以下	7	26.9	12,256	10.6
合計	26	100.0	115,805	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	84,072.66	14.6	2,004,279,240	22.4
5年超10年以内	164,177.07	28.6	1,781,022,720	19.9
3年超5年以内	108,932.24	19.0	2,072,341,380	23.1
3年以内 (当初契約)	84,626.15	14.7	1,097,954,520	12.2
3年以内 (自動更新)	132,194.58	23.0	2,012,006,952	22.4
合計	574,002.70	100.0	8,967,604,812	100.0

③個別不動産等の概要

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、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。）による決算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 21 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、本投資法人の決算日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 4 期以降、平成 21 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	9,530 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	9,530 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 9 月 28 日			割引率
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	4,800 百万円	
土地	所在地	千葉県船橋市浜町三丁目 3 番 2	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建他
	面積	16,718 m ²	建築時期	平成 5 年 10 月 27 日
	用途地域	準工業地域	延床面積	31,576.60 m ² (注)
	容積率	300%	総賃貸可能面積	29,556.79 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				
(注) 上記延床面積には、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 3,809.23 m 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 m ²	67.0%	694,132,200	平成 25 年 10 月 31 日まで	825,223,680
双日株式会社	その他の 投資業	7,833.88 m ²	26.5%	129,774,000	平成 25 年 10 月 31 日まで	90,804,000
その他（2 社）	—	1,927.86 m ²	6.5%	47,211,780	—	3,952,000
合計	—	29,556.79 m ²	100.0%	871,117,980	—	919,979,680
契約更改・改定： ヤマト運輸株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間 20 年） 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。 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。 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。						
双日株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間 17 年 7 か月） 賃料改定：本施設の引渡し時から 1 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 年据え置き 4 年目の初日に行うものとし、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。 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。 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。						
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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,980	9,970	9,970	9,670	9,530
	算定価額－取得価格	1,305	1,295	1,295	995	855
	対取得価格割合	+15.0%	+14.9%	+14.9%	+11.5%	+9.9%
	期末帳簿価額	8,210	8,088	7,984	7,887	7,768
	算定価額－帳簿価額	1,769	1,881	1,985	1,782	1,761
	対帳簿価額割合	+21.5%	+23.3%	+24.9%	+22.6%	+22.7%
投資比率	算定価額ベース	11.0%	8.3%	7.8%	7.7%	6.8%
	取得価格ベース	12.2%	9.2%	8.6%	8.7%	7.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	521	480	479	484	480
	賃貸事業収入	465	427	427	427	427
	その他賃貸事業収入	55	52	52	57	53
	②不動産賃貸事業費用 合計	242	231	238	245	224
	公租公課	26	26	26	26	26
	外注委託費	25	25	25	25	25
	水道光熱費	36	37	37	41	38
	修繕費	12	3	0	1	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	125	122	122	121	119
	固定資産除却損	—	—	10	11	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	279	248	241	239	255
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	404	371	374	372	374
⑤資本的支出	—	0	28	36	—	
⑥NCF (=④－⑤)	404	370	345	336	374	

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	4,890 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	4,890 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 5 月 27 日			割引率
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	4,830 百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市港 79 番	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 m ²	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 m ² ②5,193.10 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	9,543.72 m ²
	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 m ²	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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,160	5,240	5,240	5,080	4,890
	算定価額－取得価格	1,258	2,338	2,338	2,178	1,988
	対取得価格割合	+43.3%	+80.6%	+80.6%	+75.1%	+68.5%
	期末帳簿価額	2,903	2,896	2,889	2,882	2,875
	算定価額－帳簿価額	1,256	2,343	2,350	2,197	2,014
	対帳簿価額割合	+43.3%	+80.9%	+81.3%	+76.2%	+70.1%
投資比率	算定価額ベース	4.6%	4.3%	4.1%	4.0%	3.5%
	取得価格ベース	4.1%	3.1%	2.9%	2.9%	2.5%
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
	賃貸事業収入	121	121	121	121	121
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	21	23	16	19	17
	公租公課	6	6	6	6	7
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	4	6	0	3	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	6	6
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	99	98	104	101	103
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	107	105	111	108	110	
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	107	105	111	108	110	

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	2,050 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,090 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 11 月 9 日			割引率	5.6%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	6.1%	
取得価格	1,466 百万円	直接還元法	2,040 百万円		
土地価格 (割合)	869 百万円 (59.3%)	還元利回り	5.8%		
建物価格 (割合)	597 百万円 (40.7%)	積算価格	1,630 百万円		
土地	所在地	神奈川県平塚市長瀬 1 番 4 号	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	12,795.97 m ²		建築時期	平成 2 年 9 月 21 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	11,270.37 m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	11,225.72 m ²
	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	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 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 17 日施行）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有害物質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、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。					

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 m ²	100.0%	150,948,000	平成 22 年 12 月 31 日まで 平成 23 年 2 月 28 日まで	40,000,000
契約更改・改定： 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） 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：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。						
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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,990	2,100	2,100	2,060	2,050
	算定価額－取得価格	524	634	634	594	584
	対取得価格割合	+35.7%	+43.2%	+43.2%	+40.5%	+39.8%
	期末帳簿価額	1,437	1,427	1,417	1,443	1,434
	算定価額－帳簿価額	552	672	682	616	615
	対帳簿価額割合	+38.4%	+47.1%	+48.1%	+42.7%	+42.9%
投資比率	算定価額ベース	2.2%	1.7%	1.6%	1.6%	1.5%
	取得価格ベース	2.1%	1.6%	1.5%	1.5%	1.3%
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
	賃貸事業収入	75	75	75	75	75
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	28	26	27	21	22
	公租公課	9	9	9	9	8
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	4	2	5	0	1
	保険料	0	0	0	1	1
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	12	11	10	8	9
	固定資産除却損	—	—	—	0	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	46	49	47	53	52
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	58	61	58	63	62	
⑤資本的支出	—	1	0	35	—	
⑥NCF (=④－⑤)	58	59	57	27	62	

M-4 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	3,260 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	3,240 百万円		
信託期間満了日	平成26年9月10日		割引率	1年目5.0%、2～10年目5.2%	
取得年月日	平成17年9月22日		最終還元利回り	5.5%	
取得価格	2,454 百万円	直接還元法	3,300 百万円		
土地価格（割合）	1,440 百万円（58.7%）		還元利回り	5.2%	
建物価格（割合）	1,014 百万円（41.3%）	積算価格	2,780 百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造鋼板葺6階建	
	面積		5,798.90 m ²	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 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	10,616.80 m ²
	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 m ²	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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,160	3,340	3,360	3,290	3,260
	算定価額－取得価格	706	886	906	836	806
	対取得価格割合	+28.8%	+36.1%	+36.9%	+34.1%	+32.8%
	期末帳簿価額	2,404	2,385	2,365	2,346	2,327
	算定価額－帳簿価額	755	954	994	943	932
	対帳簿価額割合	+31.4%	+40.0%	+42.0%	+40.2%	+40.1%
投資比率	算定価額ベース	3.5%	2.8%	2.6%	2.6%	2.3%
	取得価格ベース	3.5%	2.6%	2.4%	2.4%	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	90	90	90	90	90
	賃貸事業収入	90	90	90	90	90
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	36	33	41	42	32
	公租公課	11	11	11	11	11
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	2	1	8	9	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	20	19	19	19	19
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	53	56	49	47	57
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	74	75	68	67	76
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	74	75	68	67	76	

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	9,270 百万円		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	9,120 百万円		
信託期間満了日	平成 28 年 4 月 20 日		割引率	1～4 年目 4.9%、5～10 年目 5.1%	
取得年月日	平成 18 年 4 月 21 日		最終還元利回り	5.2%	
取得価格	6,000 百万円	直接還元法	9,630 百万円		
	土地価格（割合）		2,621 百万円（43.7%）	還元利回り	4.9%
	建物価格（割合）	3,378 百万円（56.3%）	積算価格	8,170 百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥 12 番 2 他	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 m ²		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 m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	31,790.42 m ²
	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 m ²	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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,200	9,610	9,630	9,450	9,270
	算定価額－取得価格	3,200	3,610	3,630	3,450	3,270
	対取得価格割合	+53.3%	+60.2%	+60.5%	+57.5%	+54.5%
	期末帳簿価額	5,951	5,902	5,853	5,804	5,755
	算定価額－帳簿価額	3,248	3,707	3,776	3,645	3,514
	対帳簿価額割合	+54.6%	+62.8%	+64.5%	+62.8%	+61.1%
投資比率	算定価額ベース	10.1%	8.0%	7.5%	7.5%	6.6%
	取得価格ベース	8.4%	6.4%	6.0%	6.0%	5.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	247	247	247	247	247
	賃貸事業収入	247	247	247	247	247
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用 合計	74	72	72	73	73
	公租公課	17	17	17	17	17
	外注委託費	5	4	4	4	4
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	1	－	－	1	0
	保険料	1	1	1	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	48	49	49	49	49
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	173	174	174	173	174
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	222	223	223	222	223
⑤資本的支出	2	－	－	－	－	
⑥NCF (=④－⑤)	219	223	223	222	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	7,250 百万円		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	7,200 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 7 月 9 日		割引率	1～2 年目 5.0%、3～10 年目 5.2%	
取得年月日	平成 18 年 2 月 17 日		最終還元利回り	5.4%	
取得価格	5,700 百万円	直接還元法	7,370 百万円		
土地価格（割合）	1,500 百万円（26.3%）	還元利回り	5.1%		
建物価格（割合）	4,199 百万円（73.7%）	積算価格	4,080 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		18,192.07 m ²	建築時期	平成 18 年 1 月 24 日
	用途地域		工業専用地域	延床面積	35,788.11 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	35,134.44 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ				
特記事項：					
<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有害物質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、汚染土壤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壤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 m ²	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 m ²	20.1%		平成 28 年 1 月 31 日まで	
合計		35,134.44 m ²	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 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、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借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。</p> <p>中部運輸株式会社 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、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借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。</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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	7,160	7,490	7,500	7,350	7,250
	算定価額－取得価格	1,460	1,790	1,800	1,650	1,550
	対取得価格割合	+25.6%	+31.4%	+31.6%	+28.9%	+27.2%
	期末帳簿価額	5,554	5,486	5,420	5,358	5,290
	算定価額－帳簿価額	1,605	2,003	2,079	1,991	1,959
	対帳簿価額割合	+28.9%	+36.5%	+38.4%	+37.2%	+37.0%
投資比率	算定価額ベース	7.9%	6.2%	5.9%	5.9%	5.2%
	取得価格ベース	8.0%	6.0%	5.7%	5.7%	4.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	229	231	231	234	232
	賃貸事業収入	217	217	217	217	217
	その他賃貸事業収入	11	13	13	16	14
	②不動産賃貸事業費用 合計	111	112	113	116	113
	公租公課	28	28	28	28	28
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	9	10	10	13	11
	修繕費	0	0	0	0	0
	保険料	1	1	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	1	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)	118	118	118	118	118
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	185	186	186	185	186	
⑤資本的支出	—	—	1	5	—	
⑥NCF (=④－⑤)	185	186	184	180	186	

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	12,000 百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	12,000 百万円	
信託期間満了日	平成 27 年 10 月 13 日	割引率	1～6 年目 5.0%、7～10 年目 5.2%	
取得年月日	平成 18 年 3 月 17 日	最終還元利回り	5.8%	
取得価格	9,330 百万円	直接還元法	11,900 百万円	
土地価格（割合）	3,749 百万円（40.2%）	還元利回り	5.5%	
建物価格（割合）	5,580 百万円（59.8%）	積算価格	6,860 百万円	
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 8 番 1 号	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	39,686 m ²	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 m ² （注）
	容積率	200%	総賃貸可能面積	73,859.32 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項：				
<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有害物質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）対象土地の上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。各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と記載しています。</p> <p>①延床面積 18,552.55 m²、建築時期昭和 60 年 12 月 26 日 ②延床面積 36,966.68 m²、建築時期昭和 61 年 5 月 22 日、附属建物：延床面積 21.60 m²鉄骨造陸屋根平家建 ③延床面積 18,243.34 m²、建築時期昭和 61 年 5 月 22 日、附属建物：延床面積 96.75 m²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・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	73,859.32 m ²	100.0%	780,320,400	平成 27 年 10 月 13 日まで	130,053,400
契約更改・改定：						
<p>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の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。</p>						
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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	11,800	12,300	12,300	12,100	12,000
	算定価額－取得価格	2,470	2,970	2,970	2,770	2,670
	対取得価格割合	+26.5%	+31.8%	+31.8%	+29.7%	+28.6%
	期末帳簿価額	9,092	8,962	8,841	8,722	8,641
	算定価額－帳簿価額	2,707	3,337	3,458	3,377	3,358
	対帳簿価額割合	+29.8%	+37.2%	+39.1%	+38.7%	+38.9%
投資比率	算定価額ベース	13.0%	10.2%	9.6%	9.6%	8.6%
	取得価格ベース	13.1%	9.9%	9.3%	9.3%	8.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	392	392	392	392	392
	賃貸事業収入	390	390	390	390	390
	その他賃貸事業収入	1	2	2	2	2
	②不動産賃貸事業費用 合計	283	162	153	222	135
	公租公課	23	23	23	23	26
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	115	1	0	71	7
	保険料	2	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	2	2	2	2	2
	減価償却費	130	129	121	119	93
	固定資産除却損	5	—	—	—	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	108	229	238	169	256
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	245	359	359	289	350	
⑤資本的支出	17	—	—	—	12	
⑥NCF (=④－⑤)	227	359	359	289	337	

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	12,900 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	13,500 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 9 月 10 日			割引率	5.1%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日	最終還元利回り	5.3%		
取得価格	10,905 百万円	直接還元法	13,300 百万円		
土地価格（割合）	6,135 百万円（56.3%）	還元利回り	5.0%		
建物価格（割合）	4,769 百万円（43.7%）	積算価格	9,340 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		21,622.41 m ²	建築時期	平成 1 年 7 月 14 日
	用途地域		準工業地域	延床面積	41,630.54 m ²
	容積率		200%（一部 300%）	総賃貸可能面積	41,630.54 m ²
	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	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 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 17 日施行）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有害物質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、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。					

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 m ²	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（当初契約期間 15 年、現在は 3 年更新） 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 12 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 年毎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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	13,200	13,700	13,700	13,100	12,900
	算定価額－取得価格	2,295	2,795	2,795	2,195	1,995
	対取得価格割合	+21.0%	+25.6%	+25.6%	+20.1%	+18.3%
	期末帳簿価額	10,785	10,683	10,609	10,522	10,517
	算定価額－帳簿価額	2,414	3,016	3,090	2,577	2,382
	対帳簿価額割合	+22.4%	+28.2%	+29.1%	+24.5%	+22.7%
投資比率	算定価額ベース	14.5%	11.3%	10.7%	10.4%	9.2%
	取得価格ベース	15.4%	11.6%	10.9%	10.9%	9.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	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	88	88	70
	固定資産除却損	4	－	0	0	2
③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	250	268	280	279	298	
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	356	369	368	368	371	
⑤資本的支出	25	－	14	0	67	
⑥NCF (=④－⑤)	331	369	354	367	303	

(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	2,060 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,030 百万円	
信託期間満了日	平成 28 年 2 月 8 日		割引率	1 年目 5.3%、2～10 年目 5.5%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	1,690 百万円	直接還元法	2,120 百万円	
土地価格（割合）	956 百万円（56.6%）		還元利回り	5.2%
建物価格（割合）	733 百万円（43.4%）	積算価格	1,290 百万円	
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目 2 番 2 号	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	14,027.60 m ²	建築時期	平成 17 年 10 月 5 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	2,475.41 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	2,442.87 m ²
	建ぺい率	50%	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	株式会社ザイマックスキューブ			
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 m ²	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 12 か月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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,050	2,130	2,130	2,090	2,060
	算定価額－取得価格	360	440	440	400	370
	対取得価格割合	+21.3%	+26.0%	+26.0%	+23.7%	+21.9%
	期末帳簿価額	1,683	1,672	1,660	1,649	1,637
	算定価額－帳簿価額	366	457	469	440	422
	対帳簿価額割合	+21.7%	+27.4%	+28.3%	+26.7%	+25.8%
投資比率	算定価額ベース	2.3%	1.8%	1.7%	1.7%	1.5%
	取得価格ベース	2.4%	1.8%	1.7%	1.7%	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	60	60	60	60	60
	賃貸事業収入	60	60	60	60	60
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	17	17	17	17	17
	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	—	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)	43	42	43	43	43
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	54	54	54	54	54	
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	54	54	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	4,200 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	4,290 百万円	
信託期間満了日	平成 27 年 6 月 15 日		割引率	5.7%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	6.3%
取得価格	3,305 百万円	直接還元法	4,000 百万円	
土地価格（割合）	1,571 百万円（47.6%）	還元利回り	6.0%	
建物価格（割合）	1,733 百万円（52.4%）	積算価格	1,700 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 m ²	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 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	21,364.11 m ²
	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 Paltac	各種商品卸業	21,364.11 m ²	100.0%	296,758,800	平成 22 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,130	4,310	4,330	4,260	4,200
	算定価額－取得価格	825	1,005	1,025	955	895
	対取得価格割合	+25.0%	+30.4%	+31.0%	+28.9%	+27.1%
	期末帳簿価額	3,244	3,205	3,169	3,145	3,123
	算定価額－帳簿価額	885	1,104	1,160	1,114	1,076
	対帳簿価額割合	+27.3%	+34.5%	+36.6%	+35.4%	+34.5%
投資比率	算定価額ベース	4.5%	3.6%	3.4%	3.4%	3.0%
	取得価格ベース	4.7%	3.5%	3.3%	3.3%	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	148	148	148	148	148
	賃貸事業収入	148	148	148	148	148
	その他賃貸事業収入	0	—	0	—	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	56	63	88	59	43
	公租公課	13	13	13	13	13
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	7	35	6	—
	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	35	35	26
	固定資産除却損	—	—	—	0	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	91	84	60	88	105
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	130	123	95	124	131	
⑤資本的支出	—	—	—	11	5	
⑥NCF (=④－⑤)	130	123	95	113	126	

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	1,900 百万円		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	1,920 百万円		
信託期間満了日	平成 27 年 7 月 27 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	6.1%	
取得価格	2,266 百万円	直接還元法	1,940 百万円		
土地価格（割合）	1,662 百万円（73.4%）		還元利回り	5.8%	
建物価格（割合）	603 百万円（26.6%）	積算価格	1,270 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 m ²	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 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	17,689.95 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ				
特記事項： 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有害物質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、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。					

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	13,221.98 m ² (注1)	74.7%	130,801,440 (注2)	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					
<p>(注1) 平成21年3月に賃貸面積の一部解約を行いました。</p> <p>(注2) 平成21年8月1日から平成22年9月30日までの間は、年間賃料126,001,440円に変更する旨の契約を締結しています。</p>						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,600	2,680	2,680	2,640	1,900
	算定価額－取得価格	334	414	414	374	△366
	対取得価格割合	+14.7%	+18.3%	+18.3%	+16.5%	△16.2%
	期末帳簿価額	2,255	2,235	2,216	2,195	2,178
	算定価額－帳簿価額	344	444	463	444	△278
	対帳簿価額割合	+15.3%	+19.9%	+20.9%	+20.3%	△12.8%
投資比率	算定価額ベース	2.9%	2.2%	2.1%	2.1%	1.4%
	取得価格ベース	3.2%	2.4%	2.3%	2.3%	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	90	90	90	90	69
	賃貸事業収入	90	90	90	90	69
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	35	30	32	33	33
	公租公課	6	6	6	6	6
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	5	0	2	3	6
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	1	0
	減価償却費	20	20	20	20	18
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	55	59	58	57	35
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	76	80	78	78	54
⑤資本的支出	—	0	1	—	1	
⑥NCF (=④－⑤)	76	80	77	78	52	

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	10,300 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	10,200 百万円	
信託期間満了日	平成 28 年 1 月 26 日			割引率
取得年月日	平成 19 年 9 月 13 日		最終還元利回り	5.6%
取得価格	9,800 百万円	直接還元法	10,400 百万円	
土地価格（割合）	3,933 百万円（40.1%）	還元利回り	5.3%	
建物価格（割合）	5,866 百万円（59.9%）	積算価格	7,220 百万円	
土地	所在地	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目 3 番 1	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 m ²	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 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	35,882.64 m ²
	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	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 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 17 日施行）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有害物質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、本件については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。				

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 m ²	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 m ²	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 m ²	33.4%		平成 26 年 3 月 31 日まで	
日本通運株式会社	一般貨物 自動車運送業	9,966.74 m ²	27.8%		平成 25 年 10 月 31 日まで （注 2）	
合計		35,882.64 m ²	100.0%	－（注 1）		－（注 1）

契約更改・改定：

佐川急便株式会社

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 12 か月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。

寺田倉庫株式会社

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間 12 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：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。

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、②12 か月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。

株式会社イマス

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間 7 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：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。

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、②12 か月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。

日本通運株式会社

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、②12 か月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

宅配便運送物、文書、磁気媒体、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 11 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4期	第5期	第6期	第7期	第8期		
	始期	—	平成19年 9月13日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日		
	終期	—	平成20年 1月31日	平成20年 7月31日	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日		
	日数	—	141	182	184	181		
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	10,400	10,500	10,200	10,300		
	算定価額－取得価格	—	600	700	400	500		
	対取得価格割合	—	+6.1%	+7.1%	+4.1%	+5.1%		
	期末帳簿価額	—	9,814	9,729	9,647	9,562		
	算定価額－帳簿価額	—	585	770	552	737		
	対帳簿価額割合	—	+6.0%	+7.9%	+5.7%	+7.7%		
投資比率	算定価額ベース	—	8.6%	8.2%	8.1%	7.4%		
	取得価格ベース	—	10.4%	9.8%	9.8%	8.5%		
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	— (注)	— (注)		
	賃貸事業収入	—	206	268				
	その他賃貸事業収入	—	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			85	85
	固定資産除却損	—	—	—			—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	123	138			154	203
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	193	223	239	288			
⑤資本的支出	—	—	—	2	—			
⑥NCF (=④－⑤)	—	193	223	236	288			

(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-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	6,220 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	6,230 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 5.2%、9～10 年目 5.4%
取得年月日	平成 19 年 10 月 1 日		最終還元利回り	5.8%
取得価格	5,300 百万円	直接還元法	6,200 百万円	
土地価格（割合）	1,118 百万円（21.1%）	還元利回り	5.5%	
建物価格（割合）	4,181 百万円（78.9%）	積算価格	3,460 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 m ²
	容積率		総賃貸可能面積	32,389.70 m 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	株式会社ザイマックスキューブ			
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 m ²	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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	—	平成19年 10月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日
	終期	—	平成20年 1月31日	平成20年 7月31日	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	—	123	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	6,250	6,360	6,270	6,220
	算定価額－取得価格	—	950	1,060	970	920
	対取得価格割合	—	+17.9%	+20.0%	+18.3%	+17.4%
	期末帳簿価額	—	5,462	5,392	5,322	5,252
	算定価額－帳簿価額	—	787	967	947	967
	対帳簿価額割合	—	+14.4%	+17.9%	+17.8%	+18.4%
投資比率	算定価額ベース	—	5.2%	5.0%	5.0%	4.5%
	取得価格ベース	—	5.6%	5.3%	5.3%	4.6%
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	175	193
	賃貸事業収入	—	39	112	175	193
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	48	89	89	89
	公租公課	—	—	16	16	16
	外注委託費	—	0	0	0	0
	水道光熱費	—	0	0	0	0
	修繕費	—	—	0	—	—
	保険料	—	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	—	0	1	1	1
	減価償却費	—	46	69	69	69
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	△8	22	85	104
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	37	92	155	174	
⑤資本的支出	—	0	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	36	92	155	174	

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	1,690 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,670 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	5.2%
取得年月日	平成 20 年 2 月 8 日		最終還元利回り	5.3%
取得価格	1,640 百万円	直接還元法	1,740 百万円	
土地価格（割合）	664 百万円（40.5%）	還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	975 百万円（59.5%）	積算価格	1,590 百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥 10 番 1	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	面積	2,645.34 m ² （注）	建築時期	平成 13 年 1 月 16 日
	用途地域	準工業地域	延床面積	6,192.80 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	6,192.80 m ²
	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	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項：				
<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> <p>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。</p> <p>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。</p>				
<p>（注）上記のほか、浦安市千鳥 10 番 15 乃至 10 番 28、10 番 30、10 番 31、10 番 34、10 番 36 乃至 10 番 38、11 番 3 所在の共有地（21 筆、計 9,389.18 m²）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 m ²	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4期	第5期	第6期	第7期	第8期			
	始期	—	—	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日			
	終期	—	—	平成20年 7月31日	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日			
	日数	—	—	175	184	181			
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	1,770	1,730	1,690			
	算定価額－取得価格	—	—	130	90	50			
	対取得価格割合	—	—	+7.9%	+5.5%	+3.0%			
	期末帳簿価額	—	—	1,701	1,703	1,686			
	算定価額－帳簿価額	—	—	68	26	3			
	対帳簿価額割合	—	—	+4.0%	+1.6%	+0.2%			
投資比率	算定価額ベース	—	—	1.4%	1.4%	1.2%			
	取得価格ベース	—	—	1.6%	1.6%	1.4%			
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)			
	賃貸事業収入	—	—						
	その他賃貸事業収入	—	—						
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—						
	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	17	17
	固定資産除却損	—	—				0	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—				30	29	26
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	47	46	43				
⑤資本的支出	—	—	0	—	—				
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	46	46	43				

(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	4,650 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	4,580 百万円	
信託期間満了日	—			
取得年月日	平成20年3月26日	割引率	1～9年目 5.2%、10年目 5.3%	
取得価格	4,550 百万円	最終還元利回り	5.3%	
	土地価格（割合）	2,279 百万円（50.1%）	直接還元法	4,800 百万円
	建物価格（割合）	2,270 百万円（49.9%）	還元利回り	5.0%
土地	所在地	千葉県市川市田尻一丁目 8番36号	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 m ²	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 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	18,686.12 m ²
	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	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 貨物自動車運送事業	18,686.12 m ²	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月末日までは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4期	第5期	第6期	第7期	第8期			
	始期	—	—	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日			
	終期	—	—	平成20年 7月31日	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日			
	日数	—	—	128	184	181			
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	4,800	4,710	4,650			
	算定価額－取得価格	—	—	250	160	100			
	対取得価格割合	—	—	+5.5%	+3.5%	+2.2%			
	期末帳簿価額	—	—	4,719	4,690	4,709			
	算定価額－帳簿価額	—	—	80	19	△59			
	対帳簿価額割合	—	—	+1.7%	+0.4%	△1.3%			
投資比率	算定価額ベース	—	—	3.8%	3.8%	3.3%			
	取得価格ベース	—	—	4.5%	4.5%	3.9%			
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)			
	賃貸事業収入	—	—						
	その他賃貸事業収入	—	—						
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—						
	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	28	28
	固定資産除却損	—	—				—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—				21	108	94
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	45	137	123				
⑤資本的支出	—	—	—	—	—				
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	45	137	123				

(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-16 東雲物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分47%)	期末算定価額	12,200百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF法(注2)	12,126百万円	
信託期間満了日	平成26年2月26日		割引率	1年目5.1%、2~10年目5.3%
取得年月日	平成21年2月26日		最終還元利回り	5.4%
取得価格	11,800百万円	直接還元法(注2)	12,502百万円	
土地価格(割合)	8,378百万円(71.0%)		還元利回り	5.1%
建物価格(割合)	3,422百万円(29.0%)	積算価格(注2)	10,011百万円	
土地	所在地	東京都江東区東雲二丁目 13番32号	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建他
	面積	30,283.33㎡	建築時期	平成18年2月8日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	34,426.98㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	34,415.56㎡
	建ぺい率	60%	用途	倉庫、駐車場、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・リチャドエリス・アセットサービス株式会社			
特記事項：				
<p>1. 本土地は、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年12月22日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、本土地全体を現状のまま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、将来本土地において建物を再建築する際、土壌の一部を敷地外に処分する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、敷地外に搬出される土壌は微量であると想定されるため、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>2. 本投資法人は、本物件を産業ファンド投資法人との間で準共有し、同法人及び受託者である住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。同協定書の主な内容は以下のとおりです。</p> <p>（合意形成） 受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者（各受益者）全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者（各受益者）間の意思形成ができない場合は受託者の判断に一任されます。</p> <p>（優先交渉権） 準共有者（各受益者）が、準共有持分（各受益権）を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者（各受益者）との間で譲渡交渉を行い、譲渡価格について協議します。</p>				
(注1) 取得価格及び期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。				
(注2) 準共有持分（47%）相当の金額を記載しています。				

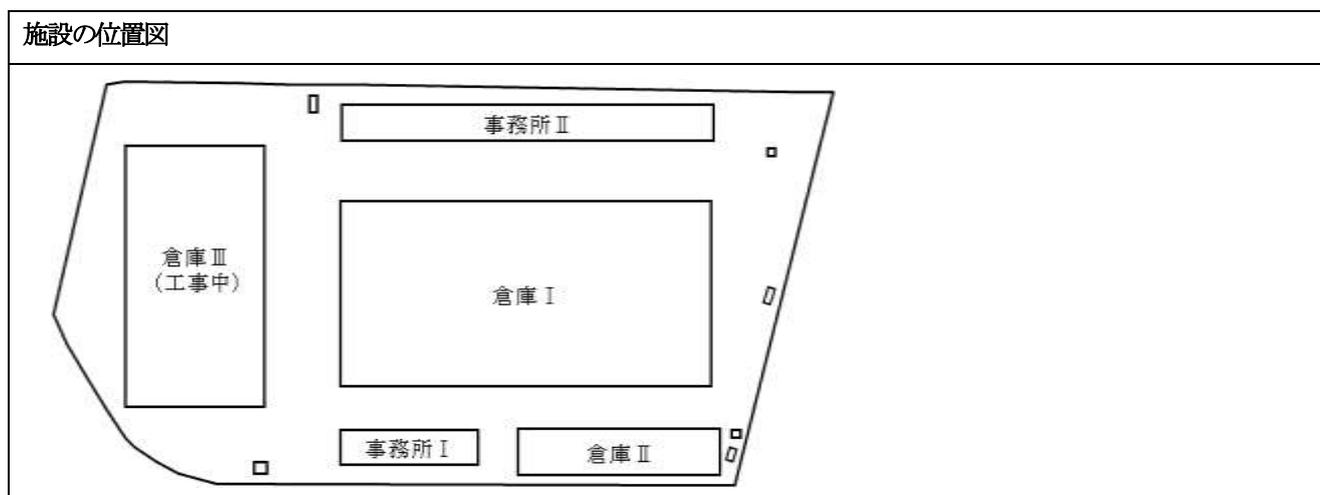
テナント賃貸借の概要(金額単位:円)(注1)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・ 保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	34,415.56 m ²	100.0%	1,500,000,000	平成38年 2月20日まで	2,750,000,000 (注2)
契約更改・改定: 契約の種類: 定期建物賃貸借契約(期間20年) 賃料改定: 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降3年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新: 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。ただし、賃貸借開始日から12年経過後においては、賃借人は賃貸人に対して書面で申し入れ、賃貸借期間満了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支払うことで本契約を解約することができます。なお、本契約の一部のみの解約はできません。						
主な荷物	宅配便運送物					
(注1) 本物件全体(100%)の賃貸借契約に基づき記載しています。 (注2) 賃貸借開始日の10年後応答日の翌営業日を第1回返還日として、以降10年間の各暦年同月同日に、各150,000,000円ずつ返還するものとします。ただし、返還後において、残存する敷金の金額が1,250,000,000円となるまでの範囲においてのみ返還するものとします。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	—	—	—	—	平成21年 2月26日
	終期	—	—	—	—	平成21年 7月31日
	日数	—	—	—	—	156
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	—	12,200
	算定価額－取得価格	—	—	—	—	400
	対取得価格割合	—	—	—	—	+3.4%
	期末帳簿価額	—	—	—	—	12,088
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	—	111
	対帳簿価額割合	—	—	—	—	+0.9%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	—	8.7%
	取得価格ベース	—	—	—	—	10.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	—	300
	賃貸事業収入	—	—	—	—	300
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	—	54
	公租公課	—	—	—	—	—
	外注委託費	—	—	—	—	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	0
	保険料	—	—	—	—	—
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	0
	減価償却費	—	—	—	—	53
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	—	245
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	—	298
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	—	298	

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	13,300 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	13,800 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 3 月 29 日			割引率
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	7,617 百万円	直接還元法	—	
土地価格（割合）	4,341 百万円（57.0%）	還元利回り	—	
建物価格（割合）	3,275 百万円（43.0%）	積算価格	9,620 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 m ²	建築時期	平成 1 年 7 月 31 日他（注 1）
	用途地域	準工業地域	延床面積	65,992.13 m ² （注 2）
	容積率	200%	総賃貸可能面積	65,937.69 m ² （注 1）
	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	阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項：				
<p>1. 本土地は、土壌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）の適用を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有害物質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壌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. 倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ及び事務所Ⅰ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>3. 倉庫Ⅲは、従前の建物を取壊し、新たな倉庫の建設を予定するものです（平成 22 年 7 月竣工予定）。なお、新倉庫建設に供する敷地の一部に、基準値を超える有害物質の存在が確認されていることから、建設工事に先立ち当該敷地の土壌改良工事を実施する予定です。</p>				
<p>（注 1）倉庫Ⅰ（54,138.36 m²）、事務所Ⅰ（1,956.36 m²）及び事務所Ⅱ（3,597.97 m²）は平成 1 年 8 月竣工、倉庫Ⅱ（6,245.00 m²）は平成 7 年 4 月竣工です。なお、事務所Ⅱについては、平成 21 年 5 月にリニューアル工事が完了しています。</p> <p>（注 2）取壊した建物の滅失登記が未了で、登記簿に基づく延床面積が実際の数値と乖離しているため、滅失登記が完了したとみなした場合の数値を記載しています。</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
摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車 運送業	65,937.69 m ²	100.0%	－(注1)	平成22年10月31日まで 平成41年5月31日まで (注2)	441,663,048
<p>契約更改・改定： 摂津倉庫株式会社 <倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ> 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><事務所Ⅱ> 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間20年） 賃料改定： 原則として改定することはできません。 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3年間更新されるものとし、その後も同様とします。 中途解約： 原則として、本契約を解約することはできません。ただし、相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにもかかわらず相手方が是正に応じない時は本契約を解除することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより本契約を解除することができます。賃貸人が本契約を解除した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額②賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間にかかる賃料相当額の支払いを免除されます。</p>						
主な荷物	カップ食品、化粧品、携帯電話（摂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。）					
(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) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。 ・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ（賃貸可能面積中94.5%）：平成22年10月31日 ・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中5.5%）：平成41年5月31日						



(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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額（注）	11,300	11,800	11,800	12,800	13,300
	算定価額－取得価格	3,683	4,183	4,183	5,183	5,683
	対取得価格割合	+48.4%	+54.9%	+54.9%	+68.0%	+74.6%
	期末帳簿価額	7,501	7,449	7,399	7,330	7,425
	算定価額－帳簿価額	3,798	4,350	4,400	5,469	5,874
	対帳簿価額割合	+50.6%	+58.4%	+59.5%	+74.6%	+79.1%
投資比率	算定価額ベース	12.4%	9.8%	9.2%	10.2%	9.5%
	取得価格ベース	10.7%	8.1%	7.6%	7.6%	6.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	454	458	457	458	439
	賃貸事業収入	434	438	438	438	422
	その他賃貸事業収入	19	20	19	20	17
	②不動産賃貸事業費用 合計	165	168	152	168	455
	公租公課	49	49	49	49	48
	外注委託費	15	15	15	15	15
	水道光熱費	13	14	13	15	11
	修繕費	13	16	6	4	5
	保険料	2	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	4	4	5	5	5
	減価償却費	66	65	59	53	53
	固定資産除却損	0	0	0	22	315
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	288	289	305	290	△16
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	355	355	365	366	352
⑤資本的支出	12	13	9	7	382	
⑥NCF (=④－⑤)	342	341	355	359	△30	

(注) 第7期末時点および第8期末時点の算定価格には、新倉庫/事務所棟の建設・改修工事に伴う追加投資負担、並びに同建物竣工後、賃貸面積が拡大することによる将来キャッシュ・フローの増加が織り込まれています。

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	5,190 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	5,160 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 12 月 9 日			割引率
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	4,096 百万円	直接還元法	5,270 百万円	
	土地価格（割合）			1,916 百万円（46.8%）
	建物価格（割合）	2,179 百万円（53.2%）	積算価格	2,930 百万円
土地	所在地	大阪府大阪市港区福崎二丁目 1 番 36 号	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 7 階建
	面積	16,576.21 m ²	建築時期	平成 16 年 10 月 28 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	23,775.04 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	23,726.80 m ²
	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	阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 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壌調査を行った結果、土地の一部に基準値を超える有害物質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（表層の汚染土壌を地中に埋め戻し、流出飛散を防止する工事）を含む土壌汚染改良工事を完了させ、平成 15 年 3 月に大阪市へ「土壌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、土壌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）の適用を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。				

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 m ²	100.0%	339,842,400 （注）	平成 26 年 11 月 30 日まで	210,000,000
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間 5 年） 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。 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。 中途解約：原則として、平成 24 年 11 月末日までは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。						
主な荷物	コピー、FAX、プリンター等の OA 機器					
（注）平成 21 年 8 月 1 日より年間賃料 326,642,400 円に変更する旨の契約を締結しています。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	5,300	5,550	5,560	5,470	5,190
	算定価額－取得価格	1,204	1,454	1,464	1,374	1,094
	対取得価格割合	+29.4%	+35.5%	+35.7%	+33.5%	+26.7%
	期末帳簿価額	4,009	3,976	3,943	3,910	3,877
	算定価額－帳簿価額	1,290	1,573	1,616	1,559	1,312
	対帳簿価額割合	+32.2%	+39.6%	+41.0%	+39.9%	+33.9%
投資比率	算定価額ベース	5.8%	4.6%	4.4%	4.4%	3.7%
	取得価格ベース	5.8%	4.3%	4.1%	4.1%	3.5%
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
	賃貸事業収入	169	169	169	169	169
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	57	57	56	57	56
	公租公課	20	20	20	20	19
	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	2	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	113	112	113
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	145	145	146	145	146
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	145	145	146	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	778 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	809 百万円	
信託期間満了日	—			
取得年月日	平成 18 年 12 月 25 日	割引率	5.4%	
取得価格	685 百万円	最終還元利回り	5.7%	
土地価格（割合）	685 百万円（100.0%）	直接還元法	—	
	建物価格（割合）	—（—%）	還元利回り	—
土地	所在地	建物	積算価格	—
	面積		構造／階数	—
	用途地域		建築時期	—
	容積率		延床面積	—
	建ぺい率		総賃貸可能面積	—
	所有形態		用途	—
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： 本土地の地中の一部にガラス瓶等が地中の一部に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。				

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 m ²	100.0%	33,276,000	平成 27 年 11 月 30 日まで	—
契約更改・改定： 契約の種類：事業用借地契約（期間 20 年） 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。 契約更新：本契約の更新はありません。 中途解約：本契約を解約することはできません。						
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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 2月1日	平成21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	平成20年 7月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	767	791	803	792	778
	算定価額－取得価格	82	106	118	107	93
	対取得価格割合	+12.0%	+15.5%	+17.2%	+15.6%	+13.6%
	期末帳簿価額	731	731	731	731	731
	算定価額－帳簿価額	35	59	71	60	46
	対帳簿価額割合	+4.9%	+8.1%	+9.8%	+8.3%	+6.4%
投資比率	算定価額ベース	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%
	取得価格ベース	1.0%	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	16	16	16	16	16
	賃貸事業収入	16	16	16	16	16
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	3	3	3	3	3
	公租公課	3	3	3	3	3
	外注委託費	0	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	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)	13	13	13	13	13
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	13	13	13	13	13	
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	13	13	13	13	13	

T4 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	1,150 百万円		
信託受託者	—	DCF 法	1,130 百万円		
信託期間満了日	—				
取得年月日	平成 19 年 6 月 27 日	割引率	5.6%		
取得価格	989 百万円	最終還元利回り	5.7%		
土地価格（割合）	521 百万円（52.7%）	直接還元法	1,190 百万円		
	建物価格（割合）	467 百万円（47.3%）	還元利回り	5.4%	
土地	所在地	大阪府門真市殿島町 9 番 7 号	建物		
	面積	3,975.60 m ²		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	用途地域	準工業地域		建築時期	平成 5 年 3 月 26 日
	容積率	200%		延床面積	7,293.92 m ²
	建ぺい率	60%		総賃貸可能面積	7,293.92 m ²
	所有形態	所有権		用途	倉庫、事務所
積算価格		所有形態	所有権		
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 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。					

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 m ²	100.0%	—(注 1)	平成 25 年 3 月 31 日まで (注 2)	—(注 1)
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 5 年 5 か月） 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。 契約更新： 本契約の更新はありません。 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 12 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	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 19 年 11 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4期	第5期	第6期	第7期	第8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	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	35	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,080	1,180	1,180	1,160	1,150
	算定価額－取得価格	91	191	191	171	161
	対取得価格割合	+9.2%	+19.3%	+19.3%	+17.3%	+16.3%
	期末帳簿価額	1,053	1,166	1,162	1,150	1,138
	算定価額－帳簿価額	26	13	17	9	11
	対帳簿価額割合	+2.5%	+1.1%	+1.5%	+0.9%	+1.0%
投資比率	算定価額ベース	1.2%	1.0%	0.9%	0.9%	0.8%
	取得価格ベース	1.4%	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%
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	—				
	賃貸事業収入	—				
	その他賃貸事業収入	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	0				
	公租公課	—	— (注2)	— (注2)	— (注2)	— (注2)
	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	11	12
	固定資産除却損	—	—	0	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	Δ0	8	Δ2	2	24
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	Δ0	14	9	14	36
⑤資本的支出	—	89	7	—	0	
⑥NCF (=④－⑤)	Δ0	Δ75	2	14	35	

(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)、第7期に外壁改修工事等22百万円(修繕費)を実施しています。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	2,050 百万円		
信託受託者	—	DCF 法	2,000 百万円		
信託期間満了日	—			割引率	1～6年目 5.4%、7～10年目 5.6%
取得年月日	平成19年12月27日		最終還元利回り	5.7%	
取得価格	2,100 百万円	直接還元法	2,160 百万円		
	土地価格（割合） 991 百万円（47.2%）			還元利回り	5.4%
	建物価格（割合） 1,108 百万円（52.8%）	積算価格	1,170 百万円		
土地（注）	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		11,057.18 m ²	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 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	9,486.45 m ²
	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 m ² ）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 m ²	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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	—	平成19年 12月27日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日
	終期	—	平成20年 1月31日	平成20年 7月31日	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	—	36	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	2,110	2,110	2,070	2,050
	算定価額－取得価格	—	10	10	△30	△50
	対取得価格割合	—	+0.5%	+0.5%	△1.4%	△2.4%
	期末帳簿価額	—	2,182	2,178	2,153	2,128
	算定価額－帳簿価額	—	△72	△68	△83	△78
	対帳簿価額割合	—	△3.3%	△3.1%	△3.9%	△3.7%
投資比率	算定価額ベース	—	1.7%	1.7%	1.6%	1.5%
	取得価格ベース	—	2.2%	2.1%	2.1%	1.8%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—				
	賃貸事業収入	—				
	その他賃貸事業収入	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	—				
	公租公課	—	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)
	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	24	24
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	4	33	32	33
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	12	58	57	58
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	12	58	57	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。

T-6 小牧物流センターII

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,780 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	5.5%
取得年月日	平成20年10月10日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	1,800 百万円	直接還元法	1,820 百万円	
土地価格（割合）	914 百万円（50.8%）	還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	885 百万円（49.2%）	積算価格	1,190 百万円	
土地 （注）	所在地	愛知県小牧市大字西之島字 柿之木島 548 番 1 他	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 他
	面積	9,740.44 m ²	建築時期	平成4年3月27日他
	用途地域	準工業地域	延床面積	10,708.41 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	10,708.41 m ²
	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
フットワーク エクスプレス 株式会社	一般貨物 自動車運送業	10,708.41 m ²	100.0%	123,600,000	平成24年 12月19日まで	30,900,000
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：本契約の更新時に、協議の上、改定をすることができます。ただし、賃貸借期間内でも法令の改正や経済情勢の変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、または近隣の建物に比較して賃料が不相当となった場合、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年間ごと更新されるものとしします。 中途解約：解約希望を6か月前までに相手方に書面による通告をすることにより本契約を解約することができます。ただし、賃借人が6か月に満たない賃貸借期間の賃料相当額を賃貸人に支払う場合は、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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	—	—	—	平成20年 10月10日	平成21年 2月1日
	終期	—	—	—	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	—	—	—	114	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	1,790	1,780
	算定価額－取得価格	—	—	—	△10	△20
	対取得価格割合	—	—	—	△0.6%	△1.1%
	期末帳簿価額	—	—	—	1,901	1,907
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	△111	△127
	対帳簿価額割合	—	—	—	△5.8%	△6.7%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	1.4%	1.3%
	取得価格ベース	—	—	—	1.8%	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	—	—	—	38	61
	賃貸事業収入	—	—	—	38	61
	その他賃貸事業収入	—	—	—	0	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	14	26
	公租公課	—	—	—	—	4
	外注委託費	—	—	—	0	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	0	—
	保険料	—	—	—	0	0
	その他賃貸事業費用	—	—	—	0	0
	減価償却費	—	—	—	13	20
	固定資産除却損	—	—	—	—	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	23	34
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	36	55
⑤資本的支出	—	—	—	—	9	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	36	46	

O-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	1,350 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,330 百万円		
信託期間満了日	平成 27 年 5 月 8 日			割引率	1 年目 5.6%、2～10 年目 5.8%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	5.8%	
取得価格	1,230 百万円	直接還元法	1,380 百万円		
	土地価格（割合）			552 百万円（44.9%）	還元利回り
	建物価格（割合）	677 百万円（55.1%）	積算価格	852 百万円	
土地	所在地	群馬県前橋市上増田町 258 番 14 他	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	16,241.43 m ²		建築時期	平成 17 年 2 月 4 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	3,487.62 m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	3,455.53 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ				
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 m ²	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、12 か月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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,320	1,380	1,380	1,360	1,350
	算定価額－取得価格	90	150	150	130	120
	対取得価格割合	+7.3%	+12.2%	+12.2%	+10.6%	+9.8%
	期末帳簿価額	1,201	1,190	1,180	1,169	1,158
	算定価額－帳簿価額	118	189	199	190	191
	対帳簿価額割合	+9.9%	+15.9%	+16.9%	+16.3%	+16.5%
投資比率	算定価額ベース	1.4%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%
	取得価格ベース	1.7%	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%
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
	賃貸事業収入	43	43	43	43	43
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	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	38	38	38
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	37	37	38	38	38	

O-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	1,850 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,830 百万円	
信託期間満了日	平成27年11月17日			割引率
取得年月日	平成17年11月18日		最終還元利回り	5.9%
取得価格	1,705 百万円	直接還元法	1,910 百万円	
	土地価格（割合）			839 百万円（49.2%）
	建物価格（割合）	865 百万円（50.8%）	積算価格	1,260 百万円
土地	所在地	埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
	面積	20,988.43 m ²	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 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	3,518.58 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ			
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 m ²	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12か月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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21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	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日
	日数	181	184	182	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,850	1,900	1,910	1,880	1,850
	算定価額－取得価格	145	195	205	175	145
	対取得価格割合	+8.5%	+11.4%	+12.0%	+10.3%	+8.5%
	期末帳簿価額	1,678	1,665	1,652	1,638	1,625
	算定価額－帳簿価額	171	234	257	241	224
	対帳簿価額割合	+10.2%	+14.1%	+15.6%	+14.7%	+13.8%
投資比率	算定価額ベース	2.0%	1.6%	1.5%	1.5%	1.3%
	取得価格ベース	2.4%	1.8%	1.7%	1.7%	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	59	59	59	59	59
	賃貸事業収入	59	59	59	59	59
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	19	19	18	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)	40	40	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	

O-3 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	4,160 百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	DCF法	4,120 百万円	
信託期間満了日	平成28年4月30日		割引率	1年目5.5%、2～3年目5.6%、4～10年目5.7%
取得年月日	平成19年11月15日	最終還元利回り	5.9%	
取得価格	4,010 百万円	直接還元法	4,240 百万円	
土地価格（割合）	1,535 百万円（38.3%）	還元利回り	5.6%	
建物価格（割合）	2,474 百万円（61.7%）	積算価格	2,870 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19年3月31日
	用途地域		延床面積	24,574.42 m ²
	容積率		総賃貸可能面積	24,574.40 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ			
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 m ²	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 m ²	50.0%		平成22年 9月14日まで	
合計	－	24,574.40 m ²	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4期	第5期	第6期	第7期	第8期				
	始期	—	平成19年 11月15日	平成20年 2月1日	平成20年 2月1日	平成21年 2月1日				
	終期	—	平成20年 1月31日	平成20年 7月31日	平成20年 7月31日	平成21年 7月31日				
	日数	—	78	182	184	181				
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	4,300	4,310	4,230	4,160				
	算定価額－取得価格	—	290	300	220	150				
	対取得価格割合	—	+7.2%	+7.5%	+5.5%	+3.7%				
	期末帳簿価額	—	4,029	3,993	3,956	3,920				
	算定価額－帳簿価額	—	270	316	273	239				
	対帳簿価額割合	—	+6.7%	+7.9%	+6.9%	+6.1%				
投資比率	算定価額ベース	—	3.6%	3.4%	3.4%	3.0%				
	取得価格ベース	—	4.3%	4.0%	4.0%	3.5%				
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)				
	賃貸事業収入	—								
	その他賃貸事業収入	—								
	②不動産賃貸事業費用 合計	—								
	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	36	36
	固定資産除却損	—					—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—					38	83	82	83
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—					56	120	119	119
⑤資本的支出	—	—	—	—	—					
⑥NCF (=④－⑤)	—	56	120	119	119					

(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。

O-4 加須物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	3,750 百万円	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	3,730 百万円	
信託期間満了日	平成 30 年 3 月 31 日		割引率	5.6%
取得年月日	平成 21 年 3 月 10 日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	3,790 百万円	直接還元法	3,790 百万円	
土地価格（割合）	701 百万円（18.5%）	還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	3,088 百万円（81.5%）	積算価格	3,170 百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積		建築時期	平成 20 年 3 月 4 日
	用途地域		延床面積	25,130.62 m ²
	容積率		総賃貸可能面積	25,130.62 m ²
	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	株式会社ザイマックスキューブ			
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
株式会社日立物流	一般貨物 自動車運送業	25,130.62 m ²	100.0%	248,114,400	平成 30 年 4 月 30 日まで	62,028,600
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：賃料発生日（平成 20 年 5 月 1 日）から 3 年間は据え置くものとします。ただし、賃料発生日から 3 年経過後及び以降 3 年経過毎において、諸般の経済情勢の変更等があった時は、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 か月前までに賃借人と賃貸人が協議し合意した場合に限り、本契約を更新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。ただし、賃貸借期間満了日までに賃借人が支払うべき賃料を解約金として相手方に支払うことを条件として、解約を予定する日より 6 か月前までに書面で申し入れた場合は、この限りではありません。						
主な荷物	医療関連商品、衣料品					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	始期	-	-	-	-	平成21年 3月10日
	終期	-	-	-	-	平成21年 7月31日
	日数	-	-	-	-	144
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	-	-	-	-	3,750
	算定価額－取得価格	-	-	-	-	△40
	対取得価格割合	-	-	-	-	△1.1%
	期末帳簿価額	-	-	-	-	3,878
	算定価額－帳簿価額	-	-	-	-	△128
	対帳簿価額割合	-	-	-	-	△3.3%
投資比率	算定価額ベース	-	-	-	-	2.7%
	取得価格ベース	-	-	-	-	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	-	-	-	-	97
	賃貸事業収入	-	-	-	-	97
	その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-
	②不動産賃貸事業費用 合計	-	-	-	-	40
	公租公課	-	-	-	-	-
	外注委託費	-	-	-	-	1
	水道光熱費	-	-	-	-	0
	修繕費	-	-	-	-	-
	保険料	-	-	-	-	0
	その他賃貸事業費用	-	-	-	-	0
	減価償却費	-	-	-	-	37
	固定資産除却損	-	-	-	-	-
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	-	-	-	-	57
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	-	-	-	-	94
⑤資本的支出	-	-	-	-	-	
⑥NCF (=④－⑤)	-	-	-	-	94	

(3) 運用資産の資本的支出

①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	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
大東物流センター (大阪府大東市)	防災盤・火災報知機更新工事	平成22年1月	51	—	—
横須賀物流センター (神奈川県横須賀市)	冷却装置更新工事	平成21年11月	20	—	—
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	外壁補修工事	平成21年12月	15	—	—
その他の不動産等	—	—	58		
合 計			144		

(注) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。期中の資本的支出は480百万円であり、期中費用に区分された修繕費26百万円と合わせ、合計507百万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）
大東物流センター (大阪府大東市)	既存倉庫事務所化改修工事	平成21年5月	382
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	自動車用エレベーター 改修工事	平成21年6月	66
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	床面補修工事	平成21年3月	9
その他の不動産等	—	—	23
合 計			480

(注) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

③長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

(4) テナント等の概要

① 賃貸状況の概要

本投資法人の保有に係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	平成21年7月期 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 （%）	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	480	29,556.79	29,556.79	100.0	4
	浦安物流センター	121	9,543.72	9,543.72	100.0	1
	平塚物流センター	75	11,225.72	11,225.72	100.0	1
	新木場物流センター	90	10,616.80	10,616.80	100.0	1
	浦安千鳥物流センター	247	31,790.42	31,790.42	100.0	1
	船橋西浦物流センター	232	35,134.44	35,134.44	100.0	2
	船橋西浦物流センターⅡ	392	73,859.32	73,859.32	100.0	1
	川崎物流センター	—（注3）	41,630.54	41,630.54	100.0	1
	習志野物流センター	60	2,442.87	2,442.87	100.0	1
	横須賀物流センター	148	21,364.11	21,364.11	100.0	1
	八千代物流センター	69	17,689.95	13,221.98	74.7	1
	横浜福浦物流センター	—（注3）	35,882.64	35,882.64	100.0	4
	八千代物流センターⅡ	193	32,389.70	32,389.70	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
	東雲物流センター	300	16,175.31 （注4）	16,175.31 （注4）	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	439	65,937.69	65,937.69	100.0	1
	大阪福崎物流センター	169	23,726.80	23,726.80	100.0	1
	中部春日物流センター（底地）	16	10,457.02	10,457.02	100.0	1
	門真物流センター	—（注3）	7,293.92	7,293.92	100.0	1
	小牧物流センター	—（注3）	9,486.45	9,486.45	100.0	1
	小牧物流センターⅡ	61	10,708.41	10,708.41	100.0	1
その他	前橋物流センター	43	3,455.53	3,455.53	100.0	1
	羽生物流センター	59	3,518.58	3,518.58	100.0	1
	埼玉騎西物流センター	—（注3）	24,574.40	24,574.40	100.0	2
	加須物流センター	97	25,130.62	25,130.62	100.0	1

（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。

(注4) 準共有持分（47%）相当の面積を記載しています。

②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21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・ ロジスティクス 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	12.9
		浦安千鳥物流 センター	平成25年1月10日	31,790.42	5.5
		船橋西浦物流 センター	平成28年1月31日	28,076.16	4.9
		小計	—	133,725.90	23.3
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22年10月31日 平成41年5月31日 (注2)	65,937.69	11.5
テナント全体の合計				574,002.70	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) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ（賃貸可能面積中94.5%）：平成22年10月31日
- ・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中5.5%）：平成41年5月31日

③主要テナントへの賃貸条件

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、本賃貸借契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借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。				
	大東物流センター	平成 22 年 10 月 31 日 平成 41 年 5 月 31 日 (注 4)	— (注 3)	65,937.69	441
撰津倉庫株式会社	撰津倉庫株式会社 <倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ> 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。 <事務所Ⅱ> 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定：原則として改定することはできません。 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 3 年間更新されるものとし、その後も同様とします。 中途解約：原則として、本契約を解約することはできません。ただし、相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにもかかわらず相手方が是正に応じない時は本契約を解除することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃借人が書面により通知することにより本契約を解除することができます。賃借人が本契約を解除した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額②賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃借人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間にかかる賃料相当額の支払いを免除されます。				

(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)賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ（賃貸可能面積中 94.5%）：平成 22 年 10 月 31 日
- ・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中 5.5%）：平成 41 年 5 月 31 日

(5) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有に係る不動産等資産の内、平成 21 年 7 月期の不動産賃貸事業収益の合計額の 1 割以上を占める不動産等資産は以下のとおりです。

不動産等の名称	船橋物流 センター
テナント総数	4
不動産賃貸事業収益	480,337 千円
不動産賃貸事業収益の合計額に 占める割合	10.6%
賃貸面積（注 1）	29,556.79 m ²
総賃貸可能面積（注 2）	29,556.79 m 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%
平成 21 年 1 月 31 日	100.0%
平成 21 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。

(6) 地震リスク調査報告書の概要

平成 21 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。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析による PML 値

損害率 10.3%

(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 21 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 (%)
船橋物流センター	13.0
浦安物流センター	18.3
平塚物流センター (注)	21.1
新木場物流センター	17.6
浦安千鳥物流センター	13.8
船橋西浦物流センター	7.1
船橋西浦物流センターⅡ	11.5
川崎物流センター	14.6
習志野物流センター	11.3
横須賀物流センター (注)	22.0
八千代物流センター	9.1
横浜福浦物流センター	16.3
八千代物流センターⅡ	7.6
浦安千鳥物流センターⅡ	13.1
市川物流センター	11.8
東雲物流センター	14.4
大東物流センター	15.0
大阪福崎物流センター	14.1
中部春日物流センター (底地)	—
門真物流センター	13.3
小牧物流センター	8.7
小牧物流センターⅡ	8.3
前橋物流センター	9.0
羽生物流センター	11.6
埼玉騎西物流センター	10.5
加須物流センター	9.5

(注) PML 値が 20% を超えているため、地震保険を付保しています。