

平成20年1月期(平成19年8月1日～平成20年1月31日)決算短信

平成20年3月7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) 榮坂 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) 榮坂 均
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役業務部長 (氏名) 五十嵐 龍人

TEL(03)5259-6050

有価証券報告書提出予定日 平成20年4月25日
 分配金支払開始予定日 平成20年4月9日

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年1月期の運用、資産の状況(平成19年8月1日～平成20年1月31日)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年1月期	3,519	(11.9)	1,763	(17.6)	1,715	(15.8)
19年7月期	3,143	(0.3)	1,499	(Δ9.3)	1,482	(Δ10.3)

	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	%	%	%
20年1月期	1,714	(15.8)	14,278	2.2	2.0	48.8
19年7月期	1,481	(Δ10.3)	13,614	2.1	2.0	47.1

(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	%	%
20年1月期	14,022	1,714	0	—	100.0	2.0
19年7月期	13,615	1,481	0	—	100.0	2.1

(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
20年1月期	97,619	83,736	85.8	684,680
19年7月期	75,640	70,846	93.7	651,165

(参考)自己資本 平成20年1月期 83,736百万円 平成19年7月期 70,846百万円

(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
20年1月期	2,290	Δ23,112	19,127	4,178
19年7月期	2,152	Δ1,149	Δ1,649	5,873

2. 平成20年7月期(平成20年2月1日～平成20年7月31日)及び平成21年1月期(平成20年8月1日～平成21年1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
20年7月期	3,880 (10.2)	1,826 (3.5)	1,774 (3.4)	1,773 (3.4)	14,500	0
21年1月期	3,944 (1.6)	1,869 (2.4)	1,811 (2.1)	1,810 (2.1)	14,800	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成20年7月期) 14,500円 (平成21年1月期) 14,800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20年1月期 122,300口 平成19年7月期 108,800口
 ② 期末自己投資口数 平成20年1月期 0口 平成19年7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6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 19 年 10 月 26 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 19 年 10 月 26 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、横浜福浦物流センター等 5 物件・総額 23,233 百万円を追加取得した結果、当期末（平成 20 年 1 月 31 日）時点で合計 22 物件（取得総額 94,248 百万円）の不動産等を運用しており、総資産額は 97,619 百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

不動産価格が世界的に高値圏で推移する中で、相対的に割安感があると言われる本邦不動産への投資は依然として活発に行われており、不動産流通市場においては優良不動産の激しい取得競争が続いています。

物流施設不動産に関しては、将来的な市場規模拡大に対する期待及び中長期に安定した収益が享受可能という特性の再認識等から、投資対象として市場での人気は高まっており、その結果として他の収益不動産同様に取得環境は厳しい状況が続いています。

本投資法人は、資産運用会社の株主である三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社と協働し、開発型案件の取組みや幅広いネットワークを活用した物件情報の収集及び資産の取得を行っている他、他社に先行して物流施設 REIT 事業を推進してきたメリットを活かし、当期末時点で保有している 22 物件の不動産等を比較的可利な条件で取得することができました。テナントとして、佐川急便株式会社グループ、ヤマト運輸株式会社、リコーロジスティクス株式会社等の有力物流会社に加えて三井物産株式会社のグループ企業であるトライネット・ロジスティクス株式会社にも施設を賃貸しており、稼働率は当期末時点で 98.1%となっています。

C. 資金調達概要

当期は、新たな物件取得のための資金調達を目的として平成 19 年 8 月に投資口の追加発行を行い、この結果、当期末の発行済投資口数は 122,300 口（前期末比 13,500 口増）に、出資総額は 82,021 百万円（前期末比 12,656 百万円増）となっております。また、当期は本投資法人設立以来初めて有利子負債の導入を行いました。かねてより準備を進めてきた基本合意書や短期借入極度枠のスキームが円滑に機能し、当初より無担保・無保証にて競争力のある条件で資金調達を行うことができました。

なお、本投資法人はムーディーズ・インバスターズ・サービスから A1、株式会社格付投資情報センターから AA 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 3,519 百万円、営業利益 1,763 百万円、経常利益 1,715 百万円、当期純利益 1,714 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 14,022 円となりました。

② 次期の見通し

A. 環境認識

我が国の経済は、サブプライム住宅ローン問題を背景とする米国経済の下振れリスクや原油価格の高騰等注視すべき事項はあるものの、足元では企業部門の底堅さが持続しており、家計部門も緩やかに改善するものと見込まれます。物流業界においては、消費に伴う貨物輸送量が順調に推移しており、輸出入貨物も引き続き堅調であることから、物流施設に対する基礎的需要は安定しているものと考えられます。

個別企業においては、物流全体の最適化を志向する活動が引き続き活発であり、国内物流網の拠点見直し・統廃合に伴い地域別に分散していた在庫を都市部の大型物流施設に集約する事例が増加しています。新たな物流拠点の設営に際しては、施設の所有と利用を分離する発想が浸透し、非コアアセットである不動産の保有リスクを低減するために賃借を選択するケースが増えていくものと考えられます。また、自社資産を持たずに物流事業を展開する 3PL（サード・パーティー・ロジスティクス：荷主から物流を一貫して請け負う高品質のサービス）事業者の増加も、物流施設に対する新たな需要を生み出していると言えます。こうした環境の変化により、本投資法人のように物流施設を長期に保有する主体の存在意義はますます高まっていくことが期待されます。

しかしながら、当面の物流施設の取得環境については、不動産に対する投資需要は引き続き高い水準で推移すると考えられ、物流施設不動産の取得にあたっては競合他社との物件取得競争はより一層激しさを増していくと予想されます。

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 6.1 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

プライベートファンド等との過度な価格・取得競争を極力避けるために、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】

＜資産の取得＞

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

【M-14 浦安千鳥物流センターⅡ】

取得資産	不動産信託受益権（注）	
取得価格	1,640 百万円	
取得日	平成20年2月8日	
所在地（地番）	千葉県浦安市千鳥10番1	
用途	倉庫・事務所	
敷地面積	2,645.34 m ²	
延床面積	6,192.80 m ²	
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
建築時期	平成13年1月16日	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

（注）本物件については、不動産信託受益権取得後、同日付で不動産信託契約を解除し、現物不動産として保有しています。

＜資金の借入＞

平成20年2月7日付にて、不動産信託受益権（浦安千鳥物流センターⅡ）の取得資金及びこれに関連する取得費用に充当するため、下記のとおり借入を行いました。

借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行
 借入金額 : 1,700 百万円
 金利 : 1.14625%
 借入実行日 : 平成20年2月7日
 返済期日 : 平成23年2月7日
 担保の有無 : 無担保・無保証
 返済方法 : 期日一括返済

D. 運用状況の見通し

平成20年7月期（平成20年2月1日～平成20年7月31日）及び平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1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、7ページ記載の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

	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
20年7月期	3,856 (10.2)	1,826 (3.5)	1,774 (3.4)	1,773 (3.4)	14,500	0
21年1月期	3,944 (1.6)	1,869 (2.4)	1,811 (2.1)	1,810 (2.1)	14,800	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20年7月期（平成20年2月1日～平成20年7月31日）及び平成21年1月期（平成20年8月1日～平成21年1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20年1月31日時点で本投資法人が保有している22物件に、平成20年2月8日に取得した浦安千鳥物流センターⅡを加えた23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20年1月31日現在の122,300口を前提としています。
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> 平成20年3月7日現在、本投資法人の有利子負債比率は10.6%であり、平成20年7月期及び平成21年1月期における有利子負債比率は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
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、平成20年3月7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20年1月期中及び平成20年2月8日に取得を行った資産（6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16百万円です。 建物の修繕費は、必要と想定される額を費用として計上しています。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。 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います（平成20年7月期933百万円、平成21年1月期926百万円）。
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19年10月26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

科目	期別	前 期 (平成19年7月31日現在)		当 期 (平成20年1月31日現在)		増減	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金		4,591,318		2,268,229			
信託現金及び信託預金		1,281,906		1,910,769			
営業未収入金		16,203		16,780			
前払費用		31,668		17,407			
繰延税金資産		18		18			
未収消費税等		7,727		686,665			
流動資産合計		5,928,844	7.8	4,899,870	5.0	△1,028,974	△17.4
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
建物	499,597		1,757,795				
減価償却累計額	—	499,597	13,858	1,743,937			
構築物	2,773		13,557				
減価償却累計額	—	2,773	314	13,242			
土地		1,282,406		2,323,626			
信託建物	35,705,981		49,002,622				
減価償却累計額	2,375,792	33,330,188	3,182,981	45,819,641			
信託構築物	1,216,284		1,862,012				
減価償却累計額	114,697	1,101,586	157,844	1,704,167			
信託器具備品	6,992		7,352				
減価償却累計額	561	6,430	1,036	6,316			
信託土地		33,477,682		41,098,354			
有形固定資産合計		69,700,667	92.1	92,709,286	95.0	23,008,618	33.0
2. 無形固定資産							
その他無形固定資産		503		474			
無形固定資産合計		503	0.0	474	0.0	△29	△5.8
3. 投資その他の資産							
差入保証金		10,000		10,000			
投資その他の資産合計		10,000	0.0	10,000	0.0	—	—
固定資産合計		69,711,171	92.2	92,719,760	95.0	23,008,589	33.0
資産合計		75,640,016	100.0	97,619,631	100.0	21,979,615	29.1

科目	期別	前 期 (平成19年7月31日現在)		当 期 (平成20年1月31日現在)		増 減	
		金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	構成比 (%)	金 額 (千円)	前期比 (%)
(負債の部)							
I 流動負債							
短期借入金		—		5,000,000			
未払分配金		6,095		5,823			
営業未払金		30,245		136,070			
未払費用		310,298		358,519			
未払法人税等		830		687			
未払消費税等		20,466		—			
前受金		539,114		651,532			
預り金		—		80,419			
流動負債合計		907,052	1.2	6,233,053	6.4	5,326,001	587.2
II 固定負債							
長期借入金		—		3,000,000			
預り敷金保証金		1,222,783		1,622,048			
信託預り敷金保証金		2,663,396		3,028,147			
固定負債合計		3,886,180	5.1	7,650,196	7.8	3,764,015	96.9
負債合計		4,793,232	6.3	13,883,249	14.2	9,090,016	189.6
(純資産の部) ※1							
I 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額		69,365,426	91.7	82,021,487	84.0	12,656,061	18.2
2. 剰余金							
当期未処分利益		1,481,357		1,714,895			
剰余金合計		1,481,357	2.0	1,714,895	1.8	233,537	15.8
投資主資本合計		70,846,783	93.7	83,736,382	85.8	12,889,598	18.2
純資産合計		70,846,783	93.7	83,736,382	85.8	12,889,598	18.2
負債・純資産合計		75,640,016	100.0	97,619,631	100.0	21,979,615	29.1

(2) 損益計算書

科目	期別		前期		当期		増減	
			〔 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日 〕		〔 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日 〕			
	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	百分比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)		
1.営業収益								
賃貸事業収益 ※1	3,054,755				3,418,249			
その他賃貸事業収益 ※1	89,140	3,143,896	100.0	101,077	3,519,327	100.0	375,431	11.9
2.営業費用								
賃貸事業費用 ※1	1,341,976			1,400,991				
資産運用報酬	226,262			259,381				
資産保管委託報酬	7,556			9,405				
一般事務委託報酬	38,676			50,833				
役員報酬	3,600			3,600				
その他営業費用	26,608	1,644,679	52.3	31,432	1,755,643	49.9	110,963	6.7
営業利益		1,499,216	47.7		1,763,684	50.1	264,467	17.6
3.営業外収益								
受取利息	776			1,415				
有価証券利息	8,345			4,091				
その他営業外収益	0	9,121	0.3	4,084	9,591	0.3	469	5.2
4.営業外費用								
支払利息	—			26,317				
投資口交付費	24,779			22,263				
その他営業外費用	1,272	26,051	0.8	8,873	57,455	1.6	31,403	120.5
経常利益		1,482,286	47.1		1,715,820	48.8	233,534	15.8
税引前当期純利益		1,482,286	47.1		1,715,820	48.8	233,534	15.8
法人税、住民税及び事業税	985			970				
法人税等調整額	2	988	0.0	0	970	0.0	△17	△1.8
当期純利益		1,481,298	47.1		1,714,849	48.7	233,551	15.8
前期繰越利益		59			45			
当期末処分利益		1,481,357			1,714,895			

(3) 投資主資本等変動計算書

科目	期別	前期		当期	
		〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕	〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕	〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
投資主資本					
出資総額 ※1	前期末残高		69,365,426		69,365,426
	当期変動額		—		<u>12,656,061</u>
	当期末残高		<u>69,365,426</u>		<u>82,021,487</u>
剰余金					
当期末処分利益	前期末残高		1,651,099		1,481,357
	当期変動額	分配金額	Δ1,651,040		Δ1,481,312
		当期純利益	<u>1,481,298</u>		<u>1,714,849</u>
	当期末残高		<u>1,481,357</u>		<u>1,714,895</u>
剰余金合計	前期末残高		1,651,099		1,481,357
	当期変動額		<u>Δ169,741</u>		<u>233,537</u>
	当期末残高		<u>1,481,357</u>		<u>1,714,895</u>
投資主資本合計	前期末残高		71,016,525		70,846,783
	当期変動額		<u>Δ169,741</u>		<u>12,889,598</u>
	当期末残高		<u>70,846,783</u>		<u>83,736,382</u>
純資産合計	前期末残高		71,016,525		70,846,783
	当期変動額		<u>Δ169,741</u>		<u>12,889,598</u>
	当期末残高		<u>70,846,783</u>		<u>83,736,382</u>

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	前 期	当 期
		〔 自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日 〕	〔 自 平成 19 年 8 月 1 日 至 平成 20 年 1 月 31 日 〕
I 当期末処分利益		1,481,357,418	1,714,895,091
II 分配金額 (投資口 1 口当たりの分配金額)		1,481,312,000 (13,615)	1,714,890,600 (14,022)
III 次期繰越利益		45,418	4,491
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 108,800 口の整数倍の最大値となる 1,481,312,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 39 条(2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第 39 条(1) に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数 122,300 口の整数倍の最大値となる 1,714,890,600 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 39 条(2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

期 別 項 目	前 期	当 期
	〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,482,286	1,715,820
減価償却費	708,725	867,545
投資口交付費	24,779	22,263
受取利息	△776	△1,415
有価証券利息	△8,345	△4,091
支払利息	—	26,317
固定資産除却損	10,547	629
営業未収入金の増加・減少額	72,451	△576
未収消費税等の増加・減少額	△7,727	△678,937
未払消費税等の増加・減少額	△102,334	△20,466
営業未払金の増加・減少額	△82,165	105,824
未払費用の増加・減少額	△8,968	46,362
前受金の増加・減少額	77,417	112,418
その他	△21,849	94,681
小 計	2,144,042	2,286,375
利息の受取額	9,121	5,507
法人税等の支払額	△1,158	△1,113
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,152,005	2,290,768
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,053,374	△2,310,201
信託有形固定資産の取得による支出	△58,504	△21,566,562
預り敷金保証金の支出	—	△3,935
預り敷金保証金の収入	—	403,199
信託預り敷金保証金の支出	△41,245	△100,078
信託預り敷金保証金の収入	3,952	464,829
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,149,171	△23,112,748
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	—	5,000,000
長期借入金の借入による収入	—	3,000,000
投資口交付費の支出	△320	△46,723
投資口の発行による収入	—	12,656,061
分配金の支払額	△1,648,710	△1,481,584
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,649,030	19,127,753
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△646,197	△1,694,226
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,519,422	5,873,225
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,873,225	4,178,998

(6) 重要な会計方針

期別 項目	前期 〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
1.固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～49年 構築物 2～29年 器具備品 5～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 同左 (2) 無形固定資産 同左
2.繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。	(1) 投資口交付費 同左
3.収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、12,600千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、8,232千円です。

なお、上記「1.固定資産の減価償却の方法」、「2.繰延資産の処理方法」及び「3.収益及び費用の計上基準」以外は、最近の有価証券報告書（平成19年10月26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。

(7) 財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表関係

前期 (平成19年7月31日現在)	当期 (平成20年1月31日現在)
※1. 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	※1. 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19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
(1)不動産賃貸事業収益	(1)不動産賃貸事業収益
賃貸事業収益	賃貸事業収益
(賃料収入) 3,033,868	(賃料収入) 3,393,596
(地代) 16,638	(地代) 16,638
(共益費) 4,249	(共益費) 8,015
その他賃貸事業収益	その他賃貸事業収益
(駐車場使用料) 13,060	(駐車場使用料) 13,260
(水道光熱費収入) 58,094	(水道光熱費収入) 73,395
(その他営業収入) 17,985	(その他営業収入) 14,422
不動産賃貸事業収益合計 3,143,896	不動産賃貸事業収益合計 3,519,327
(2)不動産賃貸事業費用	(2)不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(外注委託費) 60,536	(外注委託費) 82,781
(水道光熱費) 58,955	(水道光熱費) 75,081
(公租公課) 274,990	(公租公課) 275,022
(修繕費) 179,749	(修繕費) 44,934
(保険料) 15,808	(保険料) 18,509
(その他賃貸事業費用) 32,691	(その他賃貸事業費用) 36,516
(減価償却費) 708,696	(減価償却費) 867,516
(固定資産除却損) 10,547	(固定資産除却損) 629
不動産賃貸事業費用合計 1,341,976	不動産賃貸事業費用合計 1,400,991
(2)不動産賃貸事業損益 1,801,919	(2)不動産賃貸事業損益 2,118,335
(1)-(2)	(1)-(2)

c. 投資主資本等変動計算書関係

前 期 〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
※1.発行可能投資口の総数及び発行済投資口総数	※1.発行可能投資口の総数及び発行済投資口総数
発行可能投資口の総数 2,000,000 口	発行可能投資口の総数 2,000,000 口
発行済投資口総数 108,800 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19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
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19年7月31日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成20年1月31日現在)
現金及び預金 4,591,318 千円	現金及び預金 2,268,229 千円
信託現金及び信託預金 1,281,906 千円	信託現金及び信託預金 1,910,769 千円
現金及び現金同等物 5,873,225 千円	現金及び現金同等物 4,178,998 千円

e. リース取引関係

前 期 〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1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 4,669,263 千円	1年内 5,691,728 千円
1年超 13,599,581 千円	1年超 26,069,140 千円
合 計 18,268,845 千円	合 計 31,760,868 千円

f. 「有価証券関係」、「デリバティブ取引関係」及び「退職給付関係」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。

g. 税効果会計関係

前 期 〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (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 18 千円	法人事業税損金不算入額 18 千円
繰延税金資産計 18 千円	繰延税金資産計 18 千円
<u>繰延税金資産の純額 18 千円</u>	<u>繰延税金資産の純額 18 千円</u>
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 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 Δ 39.36%	支払分配金の損金算入額 Δ 39.37%
その他 0.04%	その他 0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

h. 関連当事者との取引

当期（自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等
該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等

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

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

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

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

前期（自平成19年2月1日至平成19年7月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員及びその近親者	山川 亮	—	—	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)	223,185 (注2) (注3)	未払費用	237,575 (注3)

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

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 6,923 千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

i. 1口当たり情報

前 期 〔 自平成19年2月1日 至平成19年7月31日 〕		当 期 〔 自平成19年8月1日 至平成20年1月31日 〕	
1口当たり純資産額	651,165 円	1口当たり純資産額	684,680 円
1口当たり当期純利益	13,614 円	1口当たり当期純利益	14,278 円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 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。

	前 期 〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
当期純利益（千円）	1,481,298	1,714,849
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,481,298	1,714,849
期中平均投資口数（口）	108,800	120,099

j. 重要な後発事象

前 期 〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日 〕	当 期 〔 自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日 〕
<p>1. 一般募集による新投資口の発行について 平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成19年8月31日に払込が完了しました。これにより、平成19年8月31日付での出資総額は82,021,487,000円、発行済投資口総数は122,300口となっています。</p> <p>【一般募集による新投資口の発行】 発行新投資口数 : 13,500 口 発行価格 : 1口につき971,180円 発行価格の総額 : 13,110,930,000円 発行価額 : 1口につき937,486円 発行価額の総額 : 12,656,061,000円 払込期日 : 平成19年8月31日 分配金起算日 : 平成19年8月1日</p> <p>2. 第三者割当による新投資口の発行について 平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の本投資法人の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】 (グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当) 発行新投資口数 : 500 口 発行価額 : 1口につき937,486円 発行価額の総額 : 468,743,000円 払込期日 : 平成19年9月27日 分配金起算日 : 平成19年8月1日 割当先 : 日興シティグループ証券株式会社</p> <p>(注)割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。</p> <p>【資金の使途】 今回の一般募集及び第三者割当により調達した資金については、本投資法人による新たな特定資産取得のための資金に充当します。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(8) 発行済投資口総数の増減

当期における発行済投資口総数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数(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	梶谷総合法律事務所入所	
		平成7年4月	永沢法律事務所（現永沢総合法律事務所）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19年7月31日現在)		当期 (平成20年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設	首都圏	—	—	—	—
		近畿・中部・ 九州地域	1,784	2.4	4,080	4.2
		その他	—	—	—	—
	小計	1,784	2.4	4,080	4.2	
信託不動産	物流施設	首都圏	53,524	70.8	68,222	69.9
		近畿・中部・ 九州地域	11,511	15.2	11,425	11.7
		その他	2,880	3.8	8,979	9.2
	小計	67,915	89.8	88,628	90.8	
預金・その他の資産 (注4)			5,939	7.9	4,910	5.0
資産総額			75,640	100.0	97,619	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。

(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19年7月期1,281百万円、平成20年1月期1,910百万円含まれています。

<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、神奈川県全域、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 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19年7月31日現在)		当期 (平成20年1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	4,793	6.3	13,883	14.2
純資産総額	70,846	93.7	83,736	85.8
資産総額	75,640	100.0	97,619	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	9,970	8,088	8.7	29,556.79	100.0	物流施設
M-2	浦安 物流センター	5,240	2,896	3.1	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚 物流センター	2,100	1,427	1.5	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	東京新木場 物流センター	3,340	2,385	2.6	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥 物流センター	9,610	5,902	6.4	31,790.42	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦 物流センター	7,490	5,486	5.9	35,134.44	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦 物流センターII	12,300	8,962	9.7	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎 物流センター	13,700	10,683	11.5	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野 物流センター	2,130	1,672	1.8	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀 物流センター	4,310	3,205	3.5	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代 物流センター	2,680	2,235	2.4	17,689.95	100.0	物流施設
M-12	横浜福浦 物流センター	10,400	9,814	10.6	35,882.64	72.2	物流施設
M-13	八千代 物流センターII	6,250	5,462	5.9	32,389.70	100.0	物流施設
首都圏湾岸部及び首都圏 内陸部 小計		89,520	68,222	73.6	353,127.02	97.2	
T-1	大東 物流センター	11,800	7,449	8.0	76,208.70	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎 物流センター	5,550	3,976	4.3	23,726.80	100.0	物流施設
T-3	中部春日物流 センター(底地)	791	731	0.8	10,457.02	100.0	物流施設
T-4	門真 物流センター	1,180	1,166	1.3	7,293.92	100.0	物流施設
T-5	小牧 物流センター	2,110	2,182	2.4	9,486.45	100.0	物流施設
近畿地域、中部地域及び 九州地域 小計		21,431	15,506	16.7	127,172.89	100.0	
O-1	前橋 物流センター	1,380	1,190	1.3	3,455.53	100.0	物流施設

O-2	羽生 物流センター	1,900	1,665	1.8	3,518.58	100.0	物流施設
O-3	加古川 物流センター	2,260	2,093	2.3	9,262.21	100.0	物流施設
O-4	埼玉騎西 物流センター	4,300	4,029	4.3	24,574.40	100.0	物流施設
その他 小計		9,840	8,979	9.7	40,810.72	100.0	
ポートフォリオ合計		120,791	92,709	100.0	521,110.63	98.1	

(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。

(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。

②ポートフォリオの分散状況

平成20年1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	353,127.02	67.8	69,793	74.1
近畿地域、中部地域及 び九州地域	127,172.89	24.4	15,487	16.4
その他	40,810.72	7.8	8,968	9.5
合計	521,110.63	100.0	94,248	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	31.8	54,652	58.0
1万㎡超3万㎡以下	8	36.4	26,957	28.6
1万㎡以下	7	31.8	12,639	13.4
合計	22	100.0	94,248	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	64,984.69	12.7	1,226,004,840	16.1
5年超10年以内	185,403.90	36.3	2,715,024,540	35.7
3年超5年以内	44,642.15	8.7	636,662,640	8.4
3年以内	216,113.15	42.3	3,037,981,944	39.9
合計	511,143.89	100.0	7,615,673,964	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、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- ・建物の「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。

■ テナント賃貸借の概要

- ・「テナント賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、原則として、平成20年1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面積割合を記載しています。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

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

M-1 船橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	9,970 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	9,970 百万円	
信託期間満了日	平成26年9月28日		割引率	5.1%
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	8,675 百万円	直接還元法	—	
土地価格（割合）	2,403 百万円（27.7%）	還元利回り	—	
建物価格（割合）	6,272 百万円（72.3%）	積算価格	4,870 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	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				
(注) 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	925,302,400
双日株式会社	その他の 投資業	7,833.88 m ²	26.5%	130,702,800	平成25年 10月31日まで	90,804,000
その他（2社）	—	1,927.86 m ²	6.5%	47,211,780	—	3,952,000
合計	—	29,556.79 m ²	100.0%	872,046,780	—	1,020,058,400
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おります。 契約更新：契約期間の満了する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、契約期間中は相互に解約することができません。						
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か年据え置き2年目の初日に行うものとし、以後は改定の時から3か年据え置き4年目の初日に行うものとします。賃料の改定は、本施設及びその敷地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物賃料との比較等の事情を勘案して、協議し決定します。 契約更新：賃貸借契約の満了する6か月前までに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、契約期間中は相互に解約することができません。						
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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 5月9日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	268	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,670	9,770	9,970	9,980	9,970
	算定価額－取得価格	995	1,095	1,295	1,305	1,295
	対取得価格割合	+11.5%	+12.6%	+14.9%	+15.0%	+14.9%
	期末帳簿価額	8,591	8,463	8,336	8,210	8,088
	算定価額－帳簿価額	1,078	1,306	1,633	1,769	1,881
	対帳簿価額割合	+12.6%	+15.4%	+19.6%	+21.5%	+23.3%
投資比率	算定価額ベース	29.8%	12.4%	11.4%	11.0%	8.3%
	取得価格ベース	28.8%	12.5%	12.4%	12.2%	9.2%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	761	522	521	521	480
	賃貸事業収益	682	468	465	465	427
	その他賃貸事業収益	79	53	56	55	52
	②不動産賃貸事業費用 合計	311	238	242	242	231
	公租公課	—	27	27	26	26
	外注委託費	36	25	25	25	25
	水道光熱費	51	34	37	36	37
	修繕費	12	7	9	12	3
	保険料	2	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	21	14	14	14	14
	減価償却費	187	127	127	125	122
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	449	283	279	279	248
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	637	411	406	404	371
⑤資本的支出	0	—	—	—	0	
⑥NCF (=④－⑤)	636	411	406	404	370	

M-2 浦安物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	5,240 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	5,240 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 5 月 27 日			割引率	5.0%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	更地売却価格を適用	
取得価格	2,902 百万円	直接還元法	—		
土地価格 (割合)	2,469 百万円 (85.1%)	還元利回り	—		
建物価格 (割合)	432 百万円 (14.9%)	積算価格	4,970 百万円		
土地	所在地	千葉県浦安市港 79 番	建物	構造/階数(注)	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建他
	面積	19,136 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： 対象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) 対象土地には、二棟の建物が建築されています。上記表中、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として表記しています。					

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：改定しません。 契約更新：更新はありません。 中途解約：中途解約はできません。						
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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 5月9日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	268	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,140	3,440	4,010	4,160	5,240
	算定価額－取得価格	238	538	1,108	1,258	2,338
	対取得価格割合	+8.2%	+18.5%	+38.2%	+43.3%	+80.6%
	期末帳簿価額	2,926	2,918	2,911	2,903	2,896
	算定価額－帳簿価額	213	521	1,098	1,256	2,343
	対帳簿価額割合	+7.3%	+17.9%	+37.7%	+43.3%	+80.9%
投資比率	算定価額ベース	9.7%	4.4%	4.6%	4.6%	4.3%
	取得価格ベース	9.6%	4.2%	4.1%	4.1%	3.1%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	176	121	121	121	121
	賃貸事業収益	176	121	121	121	121
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	16	19	19	21	23
	公租公課	—	6	6	6	6
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	2	2	4	6
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	2	1	1	1	1
	減価償却費	11	7	7	7	7
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	160	101	101	99	98
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	171	109	108	107	105
⑤資本的支出	—	—	0	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	171	109	108	107	105	

M-3 平塚物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,100 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,150 百万円	
信託期間満了日	平成26年11月9日		割引率	5.5%
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	6.0%
取得価格	1,466 百万円	直接還元法	2,070 百万円	
土地価格（割合）	869 百万円（59.3%）	還元利回り	5.7%	
建物価格（割合）	597 百万円（40.7%）	積算価格	1,790 百万円	
土地	所在地	神奈川県平塚市長瀬1番4号	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、土壌汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、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21年2月28日まで 平成21年12月31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：特に規定していません。 契約更新：賃貸借期間満了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、書面により本件貸室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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 5月9日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	268	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,680	1,770	1,930	1,990	2,100
	算定価額－取得価格	214	304	464	524	634
	対取得価格割合	+14.6%	+20.7%	+31.7%	+35.7%	+43.2%
	期末帳簿価額	1,474	1,462	1,449	1,437	1,427
	算定価額－帳簿価額	205	307	480	552	672
	対帳簿価額割合	+13.9%	+21.1%	+33.1%	+38.4%	+47.1%
投資比率	算定価額ベース	5.2%	2.3%	2.2%	2.2%	1.7%
	取得価格ベース	4.9%	2.1%	2.1%	2.1%	1.6%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	109	75	75	75	75
	賃貸事業収益	109	75	75	75	75
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	22	26	28	28	26
	公租公課	—	9	9	9	9
	外注委託費	2	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	1	3	4	2
	保険料	1	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	0	0	0	0
	減価償却費	18	12	12	12	11
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	87	49	47	46	49
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	105	61	59	58	61
⑤資本的支出	—	—	0	—	1	
⑥NCF (=④－⑤)	105	61	59	58	59	

M-4 東京新木場物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	3,340 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	3,320 百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日		割引率	1～3年目 4.9%、4～10年目 5.1%
取得年月日	平成17年9月22日		最終還元利回り	5.4%
取得価格	2,454 百万円	直接還元法	3,370 百万円	
土地価格（割合）	1,440 百万円（58.7%）	還元利回り	5.1%	
建物価格（割合）	1,014 百万円（41.3%）	積算価格	2,590 百万円	
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目5番2号	構造/階数	鉄骨造鋼板葺6階建
	面積	5,798.90 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：改定しません。 契約更新：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：中途解約できません。						
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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 9月22日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	132	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,720	2,910	3,100	3,160	3,340
	算定価額－取得価格	266	456	646	706	886
	対取得価格割合	+10.8%	+18.6%	+26.3%	+28.8%	+36.1%
	期末帳簿価額	2,465	2,445	2,424	2,404	2,385
	算定価額－帳簿価額	254	464	675	755	954
	対帳簿価額割合	+10.3%	+19.0%	+27.8%	+31.4%	+40.0%
投資比率	算定価額ベース	8.4%	3.7%	3.6%	3.5%	2.8%
	取得価格ベース	8.1%	3.5%	3.5%	3.5%	2.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	64	90	90	90	90
	賃貸事業収益	64	90	90	90	90
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	18	27	34	36	33
	公租公課	—	5	11	11	11
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	0	0	2	1
	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	16	20	20	20	19
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	46	62	56	53	56
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	62	82	76	74	75
⑤資本的支出	0	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	62	82	76	74	75	

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	9,610 百万円		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	9,510 百万円		
信託期間満了日	平成28年4月20日		割引率	1～5年目4.8%、6～10年目5.0%	
取得年月日	平成18年4月21日		最終還元利回り	5.1%	
取得価格	6,000 百万円	直接還元法	9,840 百万円		
土地価格（割合）	2,621 百万円（43.7%）		還元利回り	4.8%	
建物価格（割合）	3,378 百万円（56.3%）	積算価格	8,560 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：改定できません。 契約更新：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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	平成18年 4月21日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	—	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	—	102	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	6,710	8,810	9,200	9,610
	算定価額－取得価格	—	710	2,810	3,200	3,610
	対取得価格割合	—	+11.8%	+46.8%	+53.3%	+60.2%
	期末帳簿価額	—	6,045	5,997	5,951	5,902
	算定価額－帳簿価額	—	664	2,812	3,248	3,707
	対帳簿価額割合	—	+11.0%	+46.9%	+54.6%	+62.8%
投資比率	算定価額ベース	—	8.5%	10.1%	10.1%	8.0%
	取得価格ベース	—	8.7%	8.6%	8.4%	6.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	137	247	247	247
	賃貸事業収益	—	137	247	247	247
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	36	56	74	72
	公租公課	—	—	—	17	17
	外注委託費	—	2	4	5	4
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	1	—
	保険料	—	0	1	1	1
	その他賃貸事業費用	—	0	1	0	0
	減価償却費	—	32	48	48	49
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	101	191	173	174
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	133	239	222	223
⑤資本的支出	—	—	0	2	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	133	239	219	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	7,490 百万円		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	7,480 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 7 月 9 日		割引率	1～3 年目 4.9%、4～10 年目 5.1%	
取得年月日	平成 18 年 2 月 17 日		最終還元利回り	5.3%	
取得価格	5,700 百万円	直接還元法	7,500 百万円		
土地価格（割合）	1,500 百万円（26.3%）	還元利回り	5.0%		
建物価格（割合）	4,199 百万円（73.7%）	積算価格	4,190 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	大星ビル管理株式会社				
特記事項： 本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用は受けないと考えられていますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認済みです。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せず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。					

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%	一(注)	平成28年 1月31日まで	一(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</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定しません。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、これを改訂することができます。</p> <p>契約更新： 更新はありません。ただし、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。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から5年間は中途解約することはできません。</p> <p>中部運輸株式会社</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定しません。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、これを改訂することができます。</p> <p>契約更新： 更新はありません。ただし、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。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から5年間は中途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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	平成18年 2月17日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	—	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	—	165	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	6,750	7,330	7,160	7,490
	算定価額－取得価格	—	1,050	1,630	1,460	1,790
	対取得価格割合	—	+18.4%	+28.6%	+25.6%	+31.4%
	期末帳簿価額	—	5,688	5,622	5,554	5,486
	算定価額－帳簿価額	—	1,061	1,707	1,605	2,003
	対帳簿価額割合	—	+18.7%	+30.4%	+28.9%	+36.5%
投資比率	算定価額ベース	—	8.6%	8.4%	7.9%	6.2%
	取得価格ベース	—	8.2%	8.1%	8.0%	6.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	207	231	229	231
	賃貸事業収益	—	197	217	217	217
	その他賃貸事業収益	—	10	13	11	13
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	79	87	111	112
	公租公課	—	—	—	28	28
	外注委託費	—	0	2	3	3
	水道光熱費	—	9	11	9	10
	修繕費	—	—	4	0	0
	保険料	—	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	—	0	0	0	0
	減価償却費	—	67	67	67	67
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	128	143	118	118
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	196	211	185	186
⑤資本的支出	—	—	0	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	196	210	185	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	12,300 百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	12,400 百万円	
信託期間満了日	平成27年10月13日		割引率	1～8年目4.9%、9～10年目5.1%
取得年月日	平成18年3月17日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	9,330 百万円	直接還元法	12,000 百万円	
土地価格（割合）	3,749 百万円（40.2%）		還元利回り	5.4%
建物価格（割合）	5,580 百万円（59.8%）	積算価格	6,910 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	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成7年3月10日施行）の適用は受けないと考えられていますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認済みです。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。				
（注） 対象土地の上は三棟の建物と附属建物が建設されています。三棟すべて鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建です。各建物の延床面積、建築時期等は以下のとおりです。なお、家屋番号10番15の建物を①、家屋番号10番17の建物を②、家屋番号10番18の建物を③としています。 ①延床面積18,552.55 m ² 、昭和60年12月26日竣工 ②延床面積36,966.68 m ² 、昭和61年5月22日竣工、附属建物：延床面積21.60 m ² 鉄骨造陸屋根平家建 ③延床面積18,243.34 m ² 、昭和61年5月22日竣工、附属建物：延床面積96.75 m ² 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建				

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： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年） 賃料改定：改定することはできません。 契約更新：賃貸期間満了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。						
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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	平成18年 3月17日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	—	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	—	137	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	10,800	11,600	11,800	12,300
	算定価額－取得価格	—	1,470	2,270	2,470	2,970
	対取得価格割合	—	+15.8%	+24.3%	+26.5%	+31.8%
	期末帳簿価額	—	9,333	9,211	9,092	8,962
	算定価額－帳簿価額	—	1,466	2,388	2,707	3,337
	対帳簿価額割合	—	+15.7%	+25.9%	+29.8%	+37.2%
投資比率	算定価額ベース	—	13.8%	13.3%	13.0%	10.2%
	取得価格ベース	—	13.5%	13.3%	13.1%	9.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	291	393	392	392
	賃貸事業収益	—	291	390	390	390
	その他賃貸事業収益	—	—	3	1	2
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	122	222	283	162
	公租公課	—	—	—	23	23
	外注委託費	—	2	3	3	3
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	7	82	115	1
	保険料	—	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	—	1	3	2	2
	減価償却費	—	108	130	130	129
	固定資産除去損	—	—	—	5	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	168	171	108	229
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	277	301	245	359
⑤資本的支出	—	—	8	17	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	277	293	227	359	

M-8 川崎物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	13,700 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	14,000 百万円		
信託期間満了日	平成26年9月10日		割引率	5.0%	
取得年月日	平成18年2月9日		最終還元利回り	5.2%	
取得価格	10,905 百万円	直接還元法	14,500 百万円		
土地価格（割合）	6,135 百万円（56.3%）	還元利回り	4.9%		
建物価格（割合）	4,769 百万円（43.7%）	積算価格	10,070 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月施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える土壤汚染の存在が確認されています。ただし、①汚染土壤に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、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（期間3年） 賃料改定：賃料起算日（平成1年9月1日）より3年経過毎にその都度協議の上、改定を行うものとします。 契約更新：期間満了の1年前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条項でもって3年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1期	第2期	第3期	第4期	第5期				
	始期	—	平成18年 2月9日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日				
	終期	—	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日				
	日数	—	173	184	181	184				
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	11,900	12,800	13,200	13,700				
	算定価額－取得価格	—	995	1,895	2,295	2,795				
	対取得価格割合	—	+9.1%	+17.4%	+21.0%	+25.6%				
	期末帳簿価額	—	10,967	10,865	10,785	10,683				
	算定価額－帳簿価額	—	932	1,934	2,414	3,016				
	対帳簿価額割合	—	+8.5%	+17.8%	+22.4%	+28.2%				
投資比率	算定価額ベース	—	15.2%	14.7%	14.5%	11.3%				
	取得価格ベース	—	15.7%	15.6%	15.4%	11.6%				
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)				
	賃貸事業収益	—								
	その他賃貸事業収益	—								
	②不動産賃貸事業費用 合計	—								
	公租公課	—								
	外注委託費	—								
	水道光熱費	—								
	修繕費	—								
	保険料	—								
	その他賃貸事業費用	—								
	減価償却費	—					101	101	101	101
	固定資産除去損	—					—	—	4	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—					296	315	250	268
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	398	417	356	369					
⑤資本的支出	—	—	0	25	—					
⑥NCF (=④－⑤)	—	398	417	331	369					

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-9 習志野物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,130 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,110 百万円	
信託期間満了日	平成 28 年 2 月 8 日		割引率	1～3 年目 5.2%、4～10 年目 5.4%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	5.4%
取得価格	1,690 百万円	直接還元法	2,160 百万円	
土地価格（割合）	956 百万円（56.6%）	還元利回り	5.1%	
建物価格（割合）	733 百万円（43.4%）	積算価格	1,240 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	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	2,442.87 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 年経過毎において、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：契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、①解約希望を 1 年前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は②賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人がこれを承諾した場合はこの限りではありません。賃借人が上記①に基づいて本契約を解約する場合、賃貸人は違約金として敷金全額を受領し、かつ、賃借人は所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	平成18年 2月9日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	—	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	—	173	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	1,870	2,010	2,050	2,130
	算定価額－取得価格	—	180	320	360	440
	対取得価格割合	—	+10.7%	+18.9%	+21.3%	+26.0%
	期末帳簿価額	—	1,706	1,695	1,683	1,672
	算定価額－帳簿価額	—	163	314	366	457
	対帳簿価額割合	—	+9.6%	+18.6%	+21.7%	+27.4%
投資比率	算定価額ベース	—	2.4%	2.3%	2.3%	1.8%
	取得価格ベース	—	2.4%	2.4%	2.4%	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	—	57	60	60	60
	賃貸事業収益	—	57	60	60	60
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	12	12	17	17
	公租公課	—	—	—	4	4
	外注委託費	—	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	0
	保険料	—	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	—	0	0	0	0
	減価償却費	—	11	11	11	11
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	44	47	43	42
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	56	59	54	54
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	56	59	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	4,310 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	4,430 百万円	
信託期間満了日	平成27年6月15日		割引率	5.6%
取得年月日	平成18年2月9日		最終還元利回り	6.2%
取得価格	3,305 百万円	直接還元法	4,040 百万円	
土地価格（割合）	1,571 百万円（47.6%）	還元利回り	5.9%	
建物価格（割合）	1,733 百万円（52.4%）	積算価格	1,790 百万円	
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町2873番17	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	面積	11,790.09 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
株式会社パルタック	各種商品卸業	21,364.11 m ²	100.0%	296,758,800	平成20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：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中途解約する場合、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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	平成18年 2月9日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	—	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	—	173	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	3,840	4,050	4,130	4,310
	算定価額－取得価格	—	535	745	825	1,005
	対取得価格割合	—	+16.2%	+22.5%	+25.0%	+30.4%
	期末帳簿価額	—	3,321	3,282	3,244	3,205
	算定価額－帳簿価額	—	518	767	885	1,104
	対帳簿価額割合	—	+15.6%	+23.4%	+27.3%	+34.5%
投資比率	算定価額ベース	—	4.9%	4.6%	4.5%	3.6%
	取得価格ベース	—	4.8%	4.7%	4.7%	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	—	141	148	148	148
	賃貸事業収益	—	141	148	148	148
	その他賃貸事業収益	—	0	0	0	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	41	42	56	63
	公租公課	—	—	—	13	13
	外注委託費	—	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	0	0	7
	保険料	—	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	—	1	1	1	1
	減価償却費	—	38	38	38	38
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	99	105	91	84
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	138	144	130	123
⑤資本的支出	—	—	0	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	138	143	130	123	

M-11 八千代物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,680 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	2,660 百万円	
信託期間満了日	平成27年7月27日		割引率	5.5%
取得年月日	平成18年2月9日		最終還元利回り	6.0%
取得価格	2,266 百万円	直接還元法	2,830 百万円	
土地価格（割合）	1,662 百万円（73.4%）	還元利回り	5.7%	
建物価格（割合）	603 百万円（26.6%）	積算価格	1,900 百万円	
土地	所在地	千葉県八千代市上高野 1734 番 4 他	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	大星ビル管理株式会社			
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）の適用は受けないと考えられていますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、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	17,689.95 m ²	100.0%	181,201,440	平成22年 9月30日まで	45,300,360
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年2か月） 賃料改定：賃貸借開始日から5年間据置とし、以降2年経過毎に物価の変動、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。 契約更新：期間満了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。 中途解約：契約期間中、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。						
主な荷物	食品、日用品雑貨、酒類					

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

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	10,400 百万円		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	10,400 百万円		
信託期間満了日	平成28年1月26日			割引率	5.4%
取得年月日	平成19年9月13日		最終還元利回り	5.5%	
取得価格	9,800 百万円	直接還元法	10,300 百万円		
土地価格（割合）	3,933 百万円（40.1%）	還元利回り	5.2%		
建物価格（割合）	5,866 百万円（59.9%）	積算価格	7,340 百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建	
	面積		20,080.79 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	株式会社コマースシャル・アールイー				
特記事項： 本物件は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認済みです。なお、汚染土壌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になりますが、本件については将来の再建築の際に敷地外へ土壌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）	平成 39 年 3 月 20 日まで	－（注）
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	
合計		25,915.90 m ²	72.2%	537,588,000		176,592,000
<p>契約更改・改定：</p> <p>佐川急便株式会社</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過毎において、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新：契約の更新はありません。</p> <p>中途解約：賃貸借契約期間中に解約することはできません。ただし、解約希望を1年前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、また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借人に紹介し、これを賃借人が承諾した場合は、この限りではありません。</p> <p>寺田倉庫株式会社</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間12年）</p> <p>賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過毎において、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約：平成29年3月20日までの期間に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借人に支払った場合、②1年前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃借人に紹介し、これを賃借人が承諾した場合は、この限りではありません。</p> <p>株式会社イマス</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間7年）</p> <p>賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過毎において、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新：賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約：平成26年3月31日までの期間に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借人に支払った場合、②1年前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃借人に紹介し、これを賃借人が承諾した場合は、この限りではありません。</p>						
主な荷物	宅配便運送物、文書、磁気媒体					
(注) 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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	—	—	—	平成19年 9月13日
	終期	—	—	—	—	平成20年 1月31日
	日数	—	—	—	—	141
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	—	10,400
	算定価額－取得価格	—	—	—	—	600
	対取得価格割合	—	—	—	—	+6.1%
	期末帳簿価額	—	—	—	—	9,814
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	—	585
	対帳簿価額割合	—	—	—	—	+6.0%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	—	8.6%
	取得価格ベース	—	—	—	—	10.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	—	215
	賃貸事業収益	—	—	—	—	206
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	9
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	—	92
	公租公課	—	—	—	—	—
	外注委託費	—	—	—	—	10
	水道光熱費	—	—	—	—	8
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	—	—	—	—	1
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—	1
	減価償却費	—	—	—	—	70
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	—	123
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	—	—	—	193
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	—	193	

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	6,250 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	6,260 百万円		
信託期間満了日	平成29年1月31日		割引率	1～10年目 5.1%、11年目 5.3%	
取得年月日	平成19年10月1日		最終還元利回り	5.7%	
取得価格	5,300 百万円	直接還元法	6,230 百万円		
	土地価格（割合）		1,118 百万円（21.1%）	還元利回り	5.4%
	建物価格（割合）	4,181 百万円（78.9%）	積算価格		3,660 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		17,012.01 m ²	建築時期	平成19年8月24日
	用途地域		工業専用地域	延床面積	32,401.70 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	32,389.70 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	大星ビル管理株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

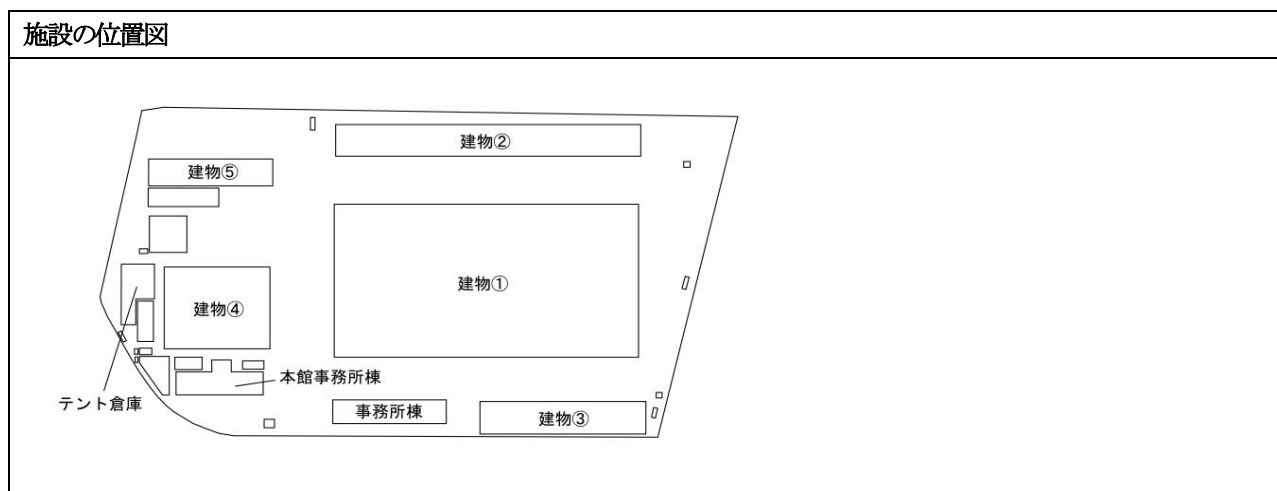
テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	通信販売 総合物流 サービス業	32,389.70 m ²	100.0%	387,996,840 （注）	平成34年9月 30日まで	129,332,280
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間15年） 賃料改定：平成19年10月1日から10年が経過するまでは双方の書面による明示的合意がない限り、据え置くものとします。ただし、10年が経過する6か月前までに双方様々な要素を一般的に斟酌した上で、10年経過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、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年が経過するまでは解約できません。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除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解除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ヶ月目以降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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	—	—	—	平成19年 10月1日
	終期	—	—	—	—	平成20年 1月31日
	日数	—	—	—	—	123
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	—	6,250
	算定価額－取得価格	—	—	—	—	950
	対取得価格割合	—	—	—	—	+17.9%
	期末帳簿価額	—	—	—	—	5,462
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	—	787
	対帳簿価額割合	—	—	—	—	+14.4%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	—	5.2%
	取得価格ベース	—	—	—	—	5.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	—	39
	賃貸事業収益	—	—	—	—	39
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	—	48
	公租公課	—	—	—	—	—
	外注委託費	—	—	—	—	0
	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	—	—	—	—	46
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	—	△8
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	—	—	—	37
⑤資本的支出	—	—	—	—	0	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	—	36	

T-1 大東物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	11,800 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	12,400 百万円	
信託期間満了日	平成26年3月29日		割引率	5.5%
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.6%
取得価格	7,617 百万円	直接還元法	12,300 百万円	
	土地価格 (割合)		4,341 百万円 (57.0%)	還元利回り
	建物価格 (割合)	3,275 百万円 (43.0%)	積算価格	8,270 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)
	用途地域	準工業地域	延床面積	76,283.92 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	76,208.70 m ² (注)
	建ぺい率	60%	用途	倉庫、事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>対象物件は延床面積約18,000坪の建物①を中心に400-1,900坪の中規模倉庫4棟（建物②～建物⑤）及び事務所棟等から構成されています（後記「施設の位置図」をご参照下さい）。</p> <p>1. 本土地は、土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）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、過去の土地利用及び自然に由来する基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、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施設使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、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. 建物①～建物⑤及び事務所棟又はこれらの信託受益権を売却する際における優先交渉権が摂津倉庫株式会社に付与されています。</p>				
<p>(注) 建物① (54,138.36 m²) 及び建物② (3,597.97 m²) は平成元年8月竣工、建物③ (6,245.00 m²) は平成7年4月竣工、建物④ (4,711.50 m²) は昭和46年10月竣工、建物⑤ (1,342.56 m²) は平成元年7月竣工、本館事務所 (2,537.50 m²) は昭和44年10月竣工、その他建物 (3,635.81 m²) です。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・ 保証金
摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車 運送業	72,603.75 m ²	95.3%	－(注1)	平成20年10月31日まで 平成23年8月18日まで (注2)	422,174,448
日本コンベヤ株式会社	機械製造業	3,604.95 m ²	4.7%		平成21年3月29日まで	15,900,000
合計	－	76,208.70 m ²	100.0%	876,148,896	－	438,074,448
<p>契約更改・改定：</p> <p>摂津倉庫株式会社 <テント倉庫以外> 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、改訂することができます。 契約更新：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、賃貸借解約時より契約満了日までの賃料額の合計金相当額を基準として損害賠償します。</p> <p><テント倉庫> 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年） 賃料改定：改定しません。 契約更新：更新はありません。 中途解約：中途解約はできません。</p> <p>日本コンベヤ株式会社 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年） 賃料改定：特に規定していません。 契約更新：賃貸借期間満了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、同一条件にて期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。 中途解約：特に規定していません。</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。）					
<p>(注1) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。</p> <p>(注2) 摂津倉庫株式会社との賃貸借契約期間満了日の詳細は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中86.5%）：平成20年10月31日 ・ 建物④（賃貸可能面積中6.2%）：平成21年4月25日 ・ 建物⑤（賃貸可能面積中1.8%）：平成21年1月28日 ・ テント倉庫（賃貸可能面積中0.8%）：平成23年8月18日 						



(注) 施設の配置図は、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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 5月9日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	268	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	8,000	8,790	10,220	11,300	11,800
	算定価額－取得価格	383	1,173	2,603	3,683	4,183
	対取得価格割合	+5.0%	+15.4%	+34.2%	+48.4%	+54.9%
	期末帳簿価額	7,679	7,615	7,555	7,501	7,449
	算定価額－帳簿価額	320	1,174	2,664	3,798	4,350
	対帳簿価額割合	+4.2%	+15.4%	+35.3%	+50.6%	+58.4%
投資比率	算定価額ベース	24.7%	11.2%	11.7%	12.4%	9.8%
	取得価格ベース	25.3%	11.0%	10.9%	10.7%	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	661	452	453	454	458
	賃貸事業収益	631	433	433	434	438
	その他賃貸事業収益	30	19	20	19	20
	②不動産賃貸事業費用 合計	186	189	180	165	168
	公租公課	—	49	49	49	49
	外注委託費	21	15	15	15	15
	水道光熱費	21	13	14	13	14
	修繕費	33	37	27	13	16
	保険料	3	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	6	4	4	4	4
	減価償却費	99	67	67	66	65
	固定資産除去損	—	—	—	0	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	475	263	272	288	289
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	574	330	339	355	355
⑤資本的支出	22	2	7	12	13	
⑥NCF (=④－⑤)	552	327	332	342	341	

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	5,550 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	5,540 百万円		
信託期間満了日	平成26年12月9日			割引率	5.4%
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.5%	
取得価格	4,096 百万円	直接還元法	5,580 百万円		
	土地価格（割合）			1,916 百万円（46.8%）	還元利回り
	建物価格（割合）	2,179 百万円（53.2%）	積算価格	3,060 百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺7階建	
	面積		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	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
特記事項： 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汚染土壌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）の適用は受けないと考えられますが、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、清水建設株式会社にて作成された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	平成21年 11月30日まで	110,000,000
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：期間満了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、同一内容をもって一年毎更新されます。 中途解約：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					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 5月9日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	268	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,230	4,550	5,030	5,300	5,550
	算定価額－取得価格	134	454	934	1,204	1,454
	対取得価格割合	+3.3%	+11.1%	+22.8%	+29.4%	+35.5%
	期末帳簿価額	4,108	4,075	4,042	4,009	3,976
	算定価額－帳簿価額	121	474	987	1,290	1,573
	対帳簿価額割合	+3.0%	+11.7%	+24.4%	+32.2%	+39.6%
投資比率	算定価額ベース	13.0%	5.8%	5.8%	5.8%	4.6%
	取得価格ベース	13.6%	5.9%	5.8%	5.8%	4.3%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	247	169	169	169	169
	賃貸事業収益	247	169	169	169	169
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	53	57	57	57	57
	公租公課	—	20	20	20	20
	外注委託費	1	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	0	0	0	0
	保険料	1	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	2	1	2	2	2
	減価償却費	48	33	33	33	33
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	194	112	112	112	112
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	242	145	145	145	145
⑤資本的支出	—	—	0	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	242	145	145	145	145	

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	791 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	822 百万円	
信託期間満了日	—			割引率
取得年月日	平成 18 年 12 月 25 日		最終還元利回り	5.6%
取得価格	685 百万円	直接還元法	—	
	土地価格（割合）	685 百万円（100.0%）	還元利回り	—
	建物価格（割合）	—（—%）	積算価格	—
土地	所在地	愛知県西春日井郡春日町大字 下之郷字郷ヶ島 92 番	構造／階数	—
	面積	10,457.02 m ²	建築時期	—
	用途地域	準工業地域	延床面積	—
	容積率	200%	総賃貸可能面積	—
	建ぺい率	60%	用途	—
	所有形態	所有権	所有形態	—
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 本土地には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。再建築の際に、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 百万円を考慮して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 シヨクリカー	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：契約の更新はありません。 中途解約：中途解約はできません。						
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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	—	—	平成18年 12月25日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	—	—	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	—	—	38	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	722	767	791
	算定価額－取得価格	—	—	37	82	106
	対取得価格割合	—	—	+5.4%	+12.0%	+15.5%
	期末帳簿価額	—	—	731	731	731
	算定価額－帳簿価額	—	—	△9	35	59
	対帳簿価額割合	—	—	△1.3%	+4.9%	+8.1%
投資比率	算定価額ベース	—	—	0.8%	0.8%	0.7%
	取得価格ベース	—	—	1.0%	1.0%	0.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	3	16	16
	賃貸事業収益	—	—	3	16	16
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	0	3	3
	公租公課	—	—	—	3	3
	外注委託費	—	—	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
	減価償却費	—	—	—	—	—
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	3	13	13
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	3	13	13
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	3	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	1,180 百万円		
信託受託者	—	DCF 法	1,170 百万円		
信託期間満了日	—			割引率	5.5%
取得年月日	平成 19 年 6 月 27 日		最終還元利回り	5.6%	
取得価格	989 百万円	直接還元法	1,210 百万円		
	土地価格 (割合)			521 百万円 (52.7%)	還元利回り
	建物価格 (割合)	467 百万円 (47.3%)	積算価格	1,420 百万円	
土地	所在地	大阪府門真市殿島町 9 番 7 号	建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	面積	3,975.60 m ²		建築時期	平成 5 年 3 月 26 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	7,293.92 m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	7,293.92 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	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
特記事項： 本土地には、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。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）を考慮して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： 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解約することはできません。3 年 5 か月経過後は、相手方に対し 1 年前までに書面の通知をすることにより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1期	第2期	第3期	第4期	第5期	
	始期	—	—	—	平成19年 6月27日	平成19年 8月1日	
	終期	—	—	—	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日	
	日数	—	—	—	35	184	
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	1,080	1,180	
	算定価額－取得価格	—	—	—	91	191	
	対取得価格割合	—	—	—	+9.2%	+19.3%	
	期末帳簿価額	—	—	—	1,053	1,166	
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	26	13	
	対帳簿価額割合	—	—	—	+2.5%	+1.1%	
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	1.2%	1.0%	
	取得価格ベース	—	—	—	1.4%	1.0%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	—	— (注)	
	賃貸事業収益	—	—	—	—		
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—		
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	0		
	公租公課	—	—	—	—		
	外注委託費	—	—	—	—		
	水道光熱費	—	—	—	—		
	修繕費	—	—	—	—		
	保険料	—	—	—	0		
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—		
	減価償却費	—	—	—	—		5
	固定資産除却損	—	—	—	—		—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	△0		8
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	△0		14
⑤資本的支出	—	—	—	—	89		
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	△0	△75		

(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-5 小牧物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産	期末算定価額	2,110 百万円		
信託受託者	—	DCF 法	2,070 百万円		
信託期間満了日	—			割引率	1～7年目 5.3%、8～10年目 5.5%
取得年月日	平成19年12月27日		最終還元利回り	5.6%	
取得価格	2,100 百万円	直接還元法	2,190 百万円		
	土地価格（割合）			991 百万円（47.2%）	還元利回り
	建物価格（割合）	1,108 百万円（52.8%）	積算価格	1,210 百万円	
土地	所在地	愛知県小牧市大字下末字 長田 790 番 1 他（注）	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）小牧市大字下末字長田 798 番 1、798 番 3、798 番 4、798 番 6 の土地（4 筆、計 988.08 m ² ）については借地権の取得です。					

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 年経過毎にその都度協議の上、改定を行うものとします。 契約更新：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上項をもって 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うえ、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1期	第2期	第3期	第4期	第5期	
	始期	—	—	—	—	平成19年 12月27日	
	終期	—	—	—	—	平成20年 1月31日	
	日数	—	—	—	—	36	
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	—	2,110	
	算定価額－取得価格	—	—	—	—	10	
	対取得価格割合	—	—	—	—	+0.5%	
	期末帳簿価額	—	—	—	—	2,182	
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	—	△72	
	対帳簿価額割合	—	—	—	—	△3.3%	
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	—	1.7%	
	取得価格ベース	—	—	—	—	2.2%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	—	— (注)	
	賃貸事業収益	—	—	—	—		
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—		
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	—		
	公租公課	—	—	—	—		
	外注委託費	—	—	—	—		
	水道光熱費	—	—	—	—		
	修繕費	—	—	—	—		
	保険料	—	—	—	—		
	その他賃貸事業費用	—	—	—	—		
	減価償却費	—	—	—	—		8
	固定資産除却損	—	—	—	—		—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	—		4
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	—	12		
⑤資本的支出	—	—	—	—	—		
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	—	12		

(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-1 前橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,380 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,370 百万円	
信託期間満了日	平成27年5月8日			割引率
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	1,230 百万円	直接還元法	1,390 百万円	
	土地価格（割合）	552 百万円（44.9%）	還元利回り	5.4%
	建物価格（割合）	677 百万円（55.1%）	積算価格	900 百万円
土地	所在地	群馬県前橋市上増田町258番14 他	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	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,455.53 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年経過毎において、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：契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に契約を解約することはできません。ただし、解約希望を、1年前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合は、この限りではありません。賃借人が解約希望を申し入れ、賃貸人が同意する場合、賃貸人は、違約金として敷金全額を没収し、かつ、賃借人は、所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 5月9日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	268	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,230	1,270	1,290	1,320	1,380
	算定価額－取得価格	0	40	60	90	150
	対取得価格割合	±0.0%	+3.3%	+4.9%	+7.3%	+12.2%
	期末帳簿価額	1,233	1,223	1,212	1,201	1,190
	算定価額－帳簿価額	△3	46	77	118	189
	対帳簿価額割合	△0.3%	+3.8%	+6.4%	+9.9%	+15.9%
投資比率	算定価額ベース	3.8%	1.6%	1.5%	1.4%	1.1%
	取得価格ベース	4.1%	1.8%	1.8%	1.7%	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	63	43	43	43	43
	賃貸事業収益	63	43	43	43	43
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	17	16	16	16	16
	公租公課	—	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	15	10	10	10	10
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	46	27	27	27	27
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	61	37	37	37	37
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	61	37	37	37	37	

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	1,900 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,890 百万円	
信託期間満了日	平成27年11月17日		割引率	1～3年目 5.5%、4～10年目 5.7%
取得年月日	平成17年11月18日		最終還元利回り	5.8%
取得価格	1,705 百万円	直接還元法	1,930 百万円	
	土地価格（割合）		839 百万円（49.2%）	還元利回り
	建物価格（割合）	865 百万円（50.8%）	積算価格	1,340 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	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,518.58 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年経過毎において、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：契約の更新はありません。 中途解約：賃貸借期間中に契約を解約することはできません。ただし、解約希望を1年前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、また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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	始期	平成17年 11月18日	平成18年 2月1日	平成18年 8月1日	平成19年 2月1日	平成19年 8月1日
	終期	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日	平成19年 7月31日	平成20年 1月31日
	日数	75	181	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,780	1,790	1,820	1,850	1,900
	算定価額－取得価格	75	85	115	145	195
	対取得価格割合	+4.4%	+5.0%	+6.7%	+8.5%	+11.4%
	期末帳簿価額	1,719	1,705	1,692	1,678	1,665
	算定価額－帳簿価額	60	84	127	171	234
	対帳簿価額割合	+3.5%	+4.9%	+7.5%	+10.2%	+14.1%
投資比率	算定価額ベース	5.5%	2.3%	2.1%	2.0%	1.6%
	取得価格ベース	5.7%	2.4%	2.4%	2.4%	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	24	59	59	59	59
	賃貸事業収益	24	59	59	59	59
	その他賃貸事業収益	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	7	19	19	19	19
	公租公課	—	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	6	13	13	13	13
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	16	39	39	40	40
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	23	53	53	53	53
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	23	53	53	53	53	

O-3 加古川物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,260 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,250 百万円		
信託期間満了日	平成 29 年 2 月 28 日			割引率	5.7%
取得年月日	平成 19 年 9 月 5 日		最終還元利回り	5.8%	
取得価格	2,023 百万円	直接還元法	2,270 百万円		
土地価格（割合）	898 百万円（44.4%）	還元利回り	5.5%		
建物価格（割合）	1,124 百万円（55.6%）	積算価格	1,600 百万円		
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建	
	面積		16,528 m ²	建築時期	平成 19 年 8 月 10 日
	用途地域		工業地域	延床面積	9,262.21 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	9,262.21 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	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
株式会社高山	菓子・パン類 卸業	9,262.21 m ²	100.0%	140,400,000	平成 34 年 9 月 4 日まで	70,200,000
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 15 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 3 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 3 年経過時及び以降 3 年経過毎において、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： 契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に解約することはできません。						
主な荷物	ドライ食品、飲料品、雑貨品					

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

O-4 埼玉騎西物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,300 百万円		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	DCF法	4,300 百万円		
信託期間満了日	平成28年4月30日		割引率	1～3年目5.4%、4年目5.5%、5～10年目5.6%	
取得年月日	平成19年11月15日	最終還元利回り	5.8%		
取得価格	4,010 百万円	直接還元法	4,310 百万円		
土地価格（割合）	1,535 百万円（38.3%）	還元利回り	5.5%		
建物価格（割合）	2,474 百万円（61.7%）	積算価格	2,990 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		26,530.67 m ²	建築時期	平成19年3月31日
	用途地域		工業専用地域	延床面積	24,574.42 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	24,574.40 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	大星ビル管理株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トランコム株式会社	一般貨物 自動車運送業	12,287.20 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：改定できません。 契約更新：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：賃貸借契約期間中に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：改定できません。 契約更新：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：賃貸借契約期間中に解約することはできません。						
主な荷物	ドライ食品、日用品雑貨					
（注）テナントからの承諾が得られなかったため開示していません。						

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

(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。

(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
船橋物流センター (千葉県船橋市)	空調更新工事	平成20年5月	25	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	車路新設工事	平成20年6月	18	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	電力量計更新工事	平成20年5月	14	—	—

(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、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。当期の資本的支出は106百万円であり、当期費用に区分された修繕費44百万円と合わせ、合計151百万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)	高圧ケーブル更新工事	平成19年12月	13
門真物流センター (大阪府門真市)	新テナント対応工事	平成19年11月	89
その他の不動産等	—	—	4
合 計			106

(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20年1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 （%）	延ベテ 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
	東京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	231	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	90	17,689.95	17,689.95	100.0	1
	横浜福浦物流センター	215	35,882.64	25,915.90	72.2	3
	八千代物流センターⅡ	39	32,389.70	32,389.70	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	458	76,208.70	76,208.70	100.0	2
	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
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
	加古川物流センター	56	9,262.21	9,262.21	100.0	1
	埼玉騎西物流センター	—（注3）	24,574.40	24,574.40	100.0	2

（注1）登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。

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

（注3）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

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20年1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	契約期間満了日	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	14.4
		浦安千鳥物流センター	平成25年1月10日	31,790.42	6.2
		船橋西浦物流センター	平成28年1月31日	28,076.16	5.5
		小計	—	133,725.90	26.2
摂津倉庫株式会社	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20年10月31日 平成23年8月18日 (注2)	72,603.75	14.2
テナント全体の合計				511,143.89	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) 摂津倉庫株式会社との賃貸借契約期間満了日の詳細は以下のとおりです。

- ・建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中86.5%）：平成20年10月31日
- ・建物④（賃貸可能面積中6.2%）：平成21年4月25日
- ・建物⑤（賃貸可能面積中1.8%）：平成21年1月28日
- ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.8%）：平成23年8月18日

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	契約期間満了日	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：改定することはできません。 契約更新：賃貸期間満了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、賃貸借期間中に契約を解約することはできません。借借人の事情により本契約を解約する場合、借借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。				
	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：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：賃貸借契約中に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)

	<p>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年間は改定しません。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、これを改訂することができます。 契約更新：更新はありません。ただし、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年間は中途解約することはできません。</p>				
	大東物流センター	平成20年10月31日 平成23年8月18日 (注4)	— (注3)	72,603.75	422
摂津倉庫株式会社	<p><テント倉庫以外> 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年） 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、改訂することができます。 契約更新：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、賃貸借解約時より契約満了日までの賃料額の合計金相当額を基準として損害賠償します。</p> <p><テント倉庫> 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年） 賃料改定：改定しません。 契約更新：更新はありません。 中途解約：中途解約はできません。</p>				

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

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

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

(注4) 摂津倉庫株式会社との賃貸借契約期間満了日の詳細は以下のとおりです。

- ・建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中86.5%）：平成20年10月31日
- ・建物④（賃貸可能面積中6.2%）：平成21年4月25日
- ・建物⑤（賃貸可能面積中1.8%）：平成21年1月28日
- ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.8%）：平成23年8月18日

(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20年1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	大東物流センター	川崎物流センター	船橋西浦物流センターⅡ
テナント総数	4	2	1	1
不動産賃貸事業収益	480,462 千円	458,472 千円	－(注3)	392,204 千円
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	13.7%	13.0%	－(注3)	11.1%
賃貸面積(注1)	29,556.79 m ²	76,208.70 m ²	41,630.54 m ²	73,859.32 m ²
総賃貸可能面積(注2)	29,556.79 m ²	76,208.70 m ²	41,630.54 m ²	73,859.32 m ²
最近5年間の稼働率の推移				
平成18年1月31日	100.0%	100.0%	－	－
平成18年7月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成19年1月31日	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%
平成19年7月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平成20年1月31日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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

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

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(6) 地震リスク調査報告書の概要

平成20年1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 10.2%

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

なお、平成20年1月期末（平成20年1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
東京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
大東物流センター	16.3
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
前橋物流センター	9.0
羽生物流センター	11.6
加古川物流センター	4.7
埼玉西物流センター	10.5

(注) 平塚物流センター及び横須賀物流センターは、地震保険を付保しています。

（メモ欄）

（メモ欄）

（メモ欄）