

平成19年7月期（平成19年2月1日～平成19年7月31日）決算短信

平成19年 9月13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) 山川 亮

上場取引所 東証
 URL <http://8967.jp/>

投資信託委託業者名 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 19年10月 25日
 分配金支払開始予定日 平成 19年10月 10日

(百万円未満切捨て)

1. 平成19年7月期の運用、資産の状況（平成19年2月1日～平成19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	%
19年7月期	3,143	(0.3)	1,499	(△9.3)	1,482	(△10.3)
19年1月期	3,133	(9.6)	1,653	(5.4)	1,652	(6.9)

	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	%	%	%
19年7月期	1,481	(△10.3)	13,614	2.1	2.0	47.1
19年1月期	1,651	(6.9)	15,175	2.3	2.2	52.7

(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	%	%
19年7月期	13,615	1,481	0	—	100.0	2.1
19年1月期	15,175	1,651	0	—	99.9	2.3

(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
19年7月期	75,640	70,846	93.7	651,165
19年1月期	75,937	71,016	93.5	652,725

(参考) 自己資本 平成19年7月期 70,846百万円 平成19年1月期 71,016百万円

(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
19年7月期	2,152	△1,149	△1,649	5,873
19年1月期	3,490	△859	△1,542	6,519

2. 平成20年1月期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）及び平成20年7月期（平成20年2月1日～平成20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
20年1月期	3,494 (11.2)	1,724 (15.0)	1,670 (12.7)	1,669 (12.7)	13,650	0
20年7月期	3,741 (19.0)	1,793 (19.6)	1,749 (18.1)	1,748 (18.1)	14,300	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成20年1月期) 13,650円 (平成20年7月期) 14,300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19年7月期 | 108,800口 | 平成19年1月期 | 108,800口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成19年7月期 | 0口 | 平成19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8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 4 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 4 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、門真物流センターを追加取得した結果、当期末（平成 19 年 7 月 31 日）時点で合計 17 物件（取得総額 71,015 百万円）の不動産等を運用しており、総資産額は 75,640 百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

日本経済の回復と共に不動産投資はより一層活発になっており、不動産流通市場においては取得競争が激化しています。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的に安定した収益が享受可能という商品特性の再認識等から、投資対象として市場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さを増しています。

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、現在保有している 17 物件の不動産等を比較的有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、稼働率は当期末現在 98.2%となっています。

C. 資金調達の概要

当期は新たな資本調達を実施しておらず、当期末現在の出資総額は 69,365 百万円、発行済投資口総数は 108,800 口です。

また、本投資法人は当期末現在で有利子負債による調達を行っていませんが、今後の物件取得時の資金調達を機動的に行うため、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱 UFJ 信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社との間で各 5,000 百万円、総額 25,000 百万円の短期借入極度枠（アンコミットベース）を設定しています。

加えて、当期は投資法人債の発行登録（発行予定額 1,000 億円）を行い、資金調達手段の多様化を図っています。

なお、本投資法人はムーディーズ・インベスターズ・サービスから A1、株式会社格付投資情報センターから 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 3,143 百万円、営業利益 1,499 百万円、経常利益 1,482 百万円、当期純利益 1,481 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 13,615 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、輸出に支えられて依然好調な企業部門から家計部門への波及が進むことが期待され、今後も底堅く緩やかな拡大を続けると見られます。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、輸出入貿易も引き続き好調であることから、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 5.3 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

本投資法人において、当期末（平成19年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(イ) 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日開催の本投資法人の役員会において、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。

＜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（募集価格）	: 1 口につき 971,180 円
発行価格の総額	: 13,110,930,000 円
発行価額（引受価額）	: 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

(ロ) 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。

＜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

(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。

【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。

【O-3 加古川物流センター】

取得資産	不動産信託受益権	
取得価格	2,023 百万円	
取得日	平成19年9月5日	
所在地（地番）	兵庫県加古川市尾上町池田字池田開拓1897番7	
用途	倉庫・事務所	
敷地面積	16,528 m ²	
延床面積	9,262.21 m ²	
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建	
建築時期	平成19年8月10日	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

【M-12 横浜福浦物流センター】

取得資産	不動産信託受益権	
取得価格	9,800 百万円	
取得日	平成19年9月13日	
所在地（地番）	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1	
用途	荷捌所・事務所・倉庫	
敷地面積	20,080.79 m ²	
延床面積	36,170.20 m ²	
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建	
建築時期	平成19年2月25日	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

＜取得予定物件＞

平成 19 年 7 月 31 日開催の本投資法人の役員会において、以下の資産の取得を決議しています。

【M-13 八千代物流センターⅡ】

取得資産	不動産信託受益権	
取得予定価格	5,300 百万円	
取得予定時期	平成 19 年 10 月	
所在地（地番）	千葉県八千代市上高野字大塚 2039 番 1 他	
用途	倉庫業を営む倉庫	
敷地面積	16,917.91 m ²	
延床面積	34,145.80 m ²	
構造	鉄骨造一部 CFT 造 5 階建	
建築時期	平成 19 年 9 月 30 日（予定）	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

【O-4 埼玉騎西物流センター】

取得資産	不動産信託受益権	
取得予定価格	4,010 百万円	
取得予定時期	平成 19 年 11 月	
所在地（地番）	埼玉県北埼玉郡騎西町大字西ノ谷 802 番 2	
用途	倉庫	
敷地面積	26,530.67 m ²	
延床面積	24,574.42 m ²	
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建	
建築時期	平成 19 年 3 月 31 日	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

＜規約の一部変更の予定＞

平成 19 年 10 月 22 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 20 年 1 月期（平成 19 年 8 月 1 日～平成 20 年 1 月 31 日）及び平成 20 年 7 月期（平成 20 年 2 月 1 日～平成 20 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おります。なお、この見通しの前提条件につきましては、8 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 1 月期	3,494 (11.2)	1,724 (15.0)	1,670 (12.7)	1,669 (12.7)	13,650	0
20 年 7 月期	3,741 (19.0)	1,793 (19.6)	1,749 (18.1)	1,748 (18.1)	14,300	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1月期（平成19年8月1日～平成20年1月31日）及び平成20年7月期（平成20年2月1日～平成20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19年7月31日時点で本投資法人が保有している17物件に、平成20年1月期中に取得を予定している4物件を加えた21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19年7月31日現在の108,800口に、平成19年7月31日に役員会で決議した一般募集による新投資口の追加発行（13,500口）を加えた、合計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1月期及び平成20年7月期における有利子負債比率は10.0%未満とな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、取得済物件については過去の実績値等を基準として算出しており、また、平成20年1月期中に取得を予定している4物件は、平成19年9月13日時点で有効な賃貸借契約等をもとに算出しています（横浜福浦物流センターの未賃貸部分については賃貸事業収益に含めていません）。
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19年7月期中に取得を行った資産（1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12百万円、平成20年1月期に取得を予定している資産（4物件）について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は9百万円です。 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1月期857百万円、平成20年7月期887百万円）。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行にかかる費用として、平成20年1月期に23百万円を見込んでいます。
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

最近の有価証券届出書（平成19年7月31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

期別 科目	前期 (平成19年1月31日現在)		当期 (平成19年7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	5,228,728		4,591,318			
信託現金及び信託預金	1,290,694		1,281,906			
営業未収入金	88,655		16,203			
前払費用	11,057		31,668			
繰延税金資産	21		18			
未収消費税等	—		7,727			
流動資産合計	6,619,156	8.7	5,928,844	7.8	△690,312	△10.4
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	—		499,597			
減価償却累計額	—	—	—	499,597		
構築物	—		2,773			
減価償却累計額	—	—	—	2,773		
土地	731,403		1,282,406			
信託建物	35,668,093		35,705,981			
減価償却累計額	1,706,313	33,961,780	2,375,792	33,330,188		
信託構築物	1,215,774		1,216,284			
減価償却累計額	82,486	1,133,288	114,697	1,101,586		
信託器具備品	4,135		6,992			
減価償却累計額	257	3,877	561	6,430		
信託土地	33,477,682		33,477,682			
有形固定資産合計	69,308,033	91.3	69,700,667	92.1	392,634	0.6
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産	533		503			
無形固定資産合計	533	0.0	503	0.0	△29	△5.5
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	69,318,566	91.3	69,711,171	92.2	392,604	0.6
資産合計	75,937,723	100.0	75,640,016	100.0	△297,707	△0.4

期 別 科 目	前期 (平成19年1月31日現在)		当期 (平成19年7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						
未払分配金	3,766		6,095			
営業未払金	112,411		30,245			
未払費用	294,807		310,298			
未払法人税等	1,003		830			
未払消費税等	122,800		20,466			
前受金	461,696		539,114			
預り金	1,237		—			
流動負債合計	997,723	1.3	907,052	1.2	△90,671	△9.1
II 固定負債						
預り敷金保証金	1,222,783		1,222,783			
信託預り敷金保証金	2,700,690		2,663,396			
固定負債合計	3,923,474	5.2	3,886,180	5.1	△37,293	△1.0
負債合計	4,921,197	6.5	4,793,232	6.3	△127,965	△2.6
(純資産の部) ※1						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	69,365,426	91.3	69,365,426	91.7	—	—
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,651,099		1,481,357			
剰余金合計	1,651,099	2.2	1,481,357	2.0	△169,741	△10.3
投資主資本合計	71,016,525	93.5	70,846,783	93.7	△169,741	△0.2
純資産合計	71,016,525	93.5	70,846,783	93.7	△169,741	△0.2
負債・純資産合計	75,937,723	100.0	75,640,016	100.0	△297,707	△0.4

(2) 損益計算書

期 別 科 目	前 期 〔 自 平成18年 8月 1日 至 平成19年 1月 31日 〕		百分比 (%)	当 期 〔 自 平成19年 2月 1日 至 平成19年 7月 31日 〕		百分比 (%)	増 減	
	金 額 (千円)			金 額 (千円)			金 額 (千円)	前期比 (%)
1. 営業収益								
賃貸事業収益※1	3,039,795			3,054,755				
その他賃貸事業収益※1	93,814	3,133,609	100.0	89,140	3,143,896	100.0	10,286	0.3
2. 営業費用								
賃貸事業費用※1	1,154,230			1,341,976				
資産運用報酬	233,541			226,262				
資産保管委託報酬	7,534			7,556				
一般事務委託報酬	42,019			38,676				
役員報酬	3,600			3,600				
その他営業費用	39,313	1,480,239	47.2	26,608	1,644,679	52.3	164,440	11.1
営業利益		1,653,370	52.8		1,499,216	47.7	△154,154	△9.3
3. 営業外収益								
受取利息	167			776				
有価証券利息	5,420			8,345				
その他営業外収益	4,553	10,141	0.3	0	9,121	0.3	△1,019	△10.1
4. 営業外費用								
投資口交付費	—			24,779				
その他営業外費用	11,381	11,381	0.4	1,272	26,051	0.8	14,670	128.9
経常利益		1,652,130	52.7		1,482,286	47.1	△169,844	△10.3
税引前当期純利益		1,652,130	52.7		1,482,286	47.1	△169,844	△10.3
法人税、住民税及び事業税	1,037			985				
法人税等調整額	△3	1,033	0.0	2	988	0.0	△45	△4.4
当期純利益		1,651,096	52.7		1,481,298	47.1	△169,798	△10.3
前期繰越利益		2			59			
当期未処分利益		1,651,099			1,481,357			

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	前期	当期
		〔自平成18年8月1日 至平成19年1月31日〕	〔自平成19年2月1日 至平成19年7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	—	—
	当期末残高	<u>69,365,426</u>	<u>69,365,426</u>
剰余金			
当期末処分利益	前期末残高	1,544,310	1,651,099
	当期変動額	△1,544,307	△1,651,040
	分配金額 当期純利益	<u>1,651,096</u>	<u>1,481,298</u>
	当期末残高	<u>1,651,099</u>	<u>1,481,357</u>
剰余金合計	前期末残高	1,544,310	1,651,099
	当期変動額	<u>106,789</u>	<u>△169,741</u>
	当期末残高	<u>1,651,099</u>	<u>1,481,357</u>
投資主資本合計	前期末残高	70,909,736	71,016,525
	当期変動額	<u>106,789</u>	<u>△169,741</u>
	当期末残高	<u>71,016,525</u>	<u>70,846,783</u>
純資産合計	前期末残高	70,909,736	71,016,525
	当期変動額	<u>106,789</u>	<u>△169,741</u>
	当期末残高	<u>71,016,525</u>	<u>70,846,783</u>

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

項 目	期 別	
	前 期 〔 自 平成 18 年 8 月 1 日 至 平成 19 年 1 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日 〕
I 当期末処分利益	1,651,099,362	1,481,357,418
II 分配金額	1,651,040,000	1,481,312,000
(投資口 1 口当たりの分配金額)	(15,175)	(13,615)
III 次期繰越利益	59,362	45,418
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 1,651,040,000 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 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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

項 目	期 別	前期	当期
		〔 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日 〕	〔 自 平成19年2月1日 至 平成19年7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		1,652,130	1,482,286
減価償却費		712,096	708,725
投資口交付費		—	24,779
受取利息		△167	△776
有価証券利息		△5,240	△8,345
固定資産除却損		—	10,547
営業未収入金の増加・減少額		827	72,451
未収消費税等の増加・減少額		949,540	△7,727
未払消費税等の増加・減少額		122,800	△102,334
営業未払金の増加・減少額		△9,899	△82,165
未払費用の増加・減少額		51,461	△8,968
前受金の増加・減少額		△909	77,417
その他		12,997	△21,849
小 計		3,485,638	2,144,042
利息の受取額		5,407	9,121
法人税等の支払額		△1,002	△1,158
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,490,043	2,152,005
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		△731,403	△1,053,374
信託有形固定資産の取得による支出		△21,474	△58,504
信託預り敷金保証金の支出		△107,005	△41,245
信託預り敷金保証金の収入		—	3,952
投資活動によるキャッシュ・フロー		△859,884	△1,149,171
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
投資口交付費の支出		—	△320
分配金の支払額		△1,542,027	△1,648,710
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,542,027	△1,649,030
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,088,131	△646,197
V 現金及び現金同等物の期首残高		5,431,291	6,519,422
VI 現金及び現金同等物の期末残高		6,519,422	5,873,225

(6) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 〔 自 平成 18 年 8 月 1 日 至 平成 19 年 1 月 31 日 〕	当 期 〔 自 平成 19 年 2 月 1 日 至 平成 19 年 7 月 31 日 〕
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 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通りです。 信託建物 2～49 年 信託構築物 2～29 年 信託器具備品 5～10 年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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 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。
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、130 千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、12,600 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4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 1 月 31 日現在)	当 期 (平成 19 年 7 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18年8月1日 至平成19年1月31日〕	当期 〔自平成19年2月1日 至平成19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 賃貸事業収益 (賃料収入) 3,032,146 (地代) 3,399 (共益費) 4,249 その他賃貸事業収益 (駐車場使用料) 13,020 (水道光熱費収入) 61,974 (その他営業収入) 18,820 不動産賃貸事業収益合計 3,133,609	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 (賃料収入) 3,033,868 (地代) 16,638 (共益費) 4,249 その他賃貸事業収益 (駐車場使用料) 13,060 (水道光熱費収入) 58,094 (その他営業収入) 17,985 不動産賃貸事業収益合計 3,143,896
(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 58,578 (水道光熱費) 63,249 (公租公課) 133,938 (修繕費) 136,330 (保険料) 15,739 (その他賃貸事業費用) 34,326 (減価償却費) 712,067 (固定資産除却損) — 不動産賃貸事業費用合計 1,154,230	(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 60,536 (水道光熱費) 58,955 (公租公課) 274,990 (修繕費) 179,749 (保険料) 15,808 (その他賃貸事業費用) 32,691 (減価償却費) 708,696 (固定資産除却損) 10,547 不動産賃貸事業費用合計 1,341,976
(3) 不動産賃貸事業損益 1,979,379 ((1) - (2))	(2) 不動産賃貸事業損益 1,801,919 ((1) - (2))

c. 投資主資本等変動計算書関係

前期 〔自平成18年8月1日 至平成19年1月31日〕	当期 〔自平成19年2月1日 至平成19年7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 発行済投資口総数 108,800 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

d. キャッシュ・フロー計算書関係

前期 〔自平成18年8月1日 至平成19年1月31日〕	当期 〔自平成19年2月1日 至平成19年7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1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19年7月31日現在)
現金及び預金 5,228,728 千円 信託現金及び信託預金 1,290,694 千円 現金及び現金同等物 6,519,422 千円	現金及び預金 4,591,318 千円 信託現金及び信託預金 1,281,906 千円 現金及び現金同等物 5,873,225 千円

e. リース取引関係

前期 〔自平成18年8月1日 至平成19年1月31日〕		当期 〔自平成19年2月1日 至平成19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	4,373,307千円	1年内	4,669,263千円
1年超	17,516,176千円	1年超	13,599,581千円
合計	21,889,483千円	合計	18,268,845千円

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18年8月1日 至平成19年1月31日〕		当期 〔自平成19年2月1日 至平成19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	21千円	法人事業税損金不算入額	18千円
繰延税金資産計	21千円	繰延税金資産計	18千円
繰延税金資産の純額	21千円	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	39.39%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.36%	支払分配金の損金算入額	△39.36%
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	0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%

h. 関連当事者との取引

当期（自平成19年2月1日至平成19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。
- 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。

前期（自平成18年8月1日至平成19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	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）	238,336 （注2） （注3）	未払費用	245,218 （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4,795千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18年8月1日 至平成19年1月31日〕		当期 〔自平成19年2月1日 至平成19年7月31日〕	
1口当たり純資産額	652,725円	1口当たり純資産額	651,165円
1口当たり当期純利益	15,175円	1口当たり当期純利益	13,614円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>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。</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。

	前期 〔自平成18年8月1日 至平成19年1月31日〕	当期 〔自平成19年2月1日 至平成19年7月31日〕
当期純利益（千円）	1,651,096	1,481,298
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）	1,651,096	1,481,298
期中平均投資口数（口）	108,800	108,800

j. 重要な後発事象

前期 〔自平成18年8月1日 至平成19年1月31日〕	当期 〔自平成19年2月1日 至平成19年7月31日〕
該当事項はありません。	<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】</p> <p>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】 (グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当)</p> <p>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>

(8) 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)

(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(引受価格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。

4. 役員の変動

投資法人の役員

当期中の役員の変動はありません。

当期末現在における当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	山川 亮	昭和55年4月	三井物産株式会社入社 物資建設会計部	0口
		昭和58年5月	同 海外建設部	
		平成5年8月	米国MBK Newport Inc. 米国MBK Real Estate Ltd.	
		平成10年4月	同 国際プロジェクト部	
		平成11年7月	同 開発建設部	
		平成14年6月	ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社	
		平成16年7月	三井物産株式会社 金融市場本部企業投資開発部 REIT 室	
		平成16年7月	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	
		平成17年2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）	
		平成19年9月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 代表取締役を退任	
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1月31日現在)		当期 (平成19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	—	—	—	—
		近畿・中部・ 九州地域	731	1.0	1,784	2.4
		その他	—	—	—	—
	小計	731	1.0	1,784	2.4	
信託不動産	物流施設	首都圏	54,073	71.2	53,524	70.8
		近畿・中部・ 九州地域	11,598	15.3	11,511	15.2
		その他	2,904	3.8	2,880	3.8
	小計	68,576	90.3	67,915	89.8	
預金・その他の資産 (注4)			6,629	8.7	5,939	7.9
資産総額			75,937	100.0	75,640	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1月期1,290百万円、平成19年7月期1,281百万円含まれています。

<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1月31日現在)		当期 (平成19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	4,921	6.5	4,793	6.3
純資産総額	71,016	93.5	70,846	93.7
資産総額	75,937	100.0	75,640	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各不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。信託財産である各不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。ただし、中部春日物流センター（底地）、門真物流センターについては、不動産を保有しています。

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	9,980	8,210	11.8	29,556.79	100.0	物流施設
M-2	浦安物流センター	4,160	2,903	4.2	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚物流センター	1,990	1,437	2.1	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	東京新木場物流センター	3,160	2,404	3.4	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥物流センター	9,200	5,951	8.5	31,829.55	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦物流センター	7,160	5,554	8.0	35,322.18	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦物流センターII	11,800	9,092	13.0	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎物流センター	13,200	10,785	15.5	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野物流センター	2,050	1,683	2.4	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀物流センター	4,130	3,244	4.7	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代物流センター	2,600	2,255	3.2	17,689.95	100.0	物流施設
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部小計		69,430	53,524	76.8	285,081.55	100.0	
T-1	大東物流センター	11,300	7,501	10.8	76,208.70	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎物流センター	5,300	4,009	5.8	23,726.80	100.0	物流施設
T-3	中部春日物流センター(底地)	767	731	1.0	10,457.02	100.0	物流施設
T-4	門真物流センター	1,080	1,053	1.5	7,293.92	—	物流施設

近畿地域、中部地域及び九州地域	小計	18,447	13,295	19.1	117,686.44	93.8	
0-1	前橋物流センター	1,320	1,201	1.7	3,455.53	100.0	物流施設
0-2	羽生物流センター	1,850	1,678	2.4	3,518.58	100.0	物流施設
その他	小計	3,170	2,880	4.1	6,974.11	100.0	
ポートフォリオ合計		91,047	69,700	100.0	409,742.10	98.2	

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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19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	285,081.55	69.6	54,693	77.0
近畿地域、中部地域及び九州地域	117,686.44	28.7	13,387	18.9
その他	6,974.11	1.7	2,935	4.1
合計	409,742.10	100.0	71,015	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	5	29.4	39,552	55.7
1万㎡超3万㎡以下	7	41.2	22,947	32.3
1万㎡以下	5	29.4	8,516	12.0
合計	17	100.0	71,015	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	9,416.98	2.3	327,600,000	5.3
5年超10年以内	188,640.72	46.9	2,888,761,560	47.1
3年超5年以内	70,549.29	17.5	1,209,867,588	19.7
3年以内	133,841.19	33.3	1,707,069,876	27.8
合計	402,448.18	100.0	6,133,299,024	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。）による決算期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19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及び保証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19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。
- ・「不動産賃貸事業収入」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、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、定期的が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」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	9,980百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	9,980百万円	
信託期間満了日	平成26年9月28日		割引率	5.3%
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	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㎡	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㎡(注)
	容積率	300%	総賃貸可能面積	29,556.79㎡
	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㎡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)	契約期間	敷金・ 保証金
ヤマト運輸 株式会社	貨物自動車 運送業	19,795.05㎡	67.0%	771,258,000	平成25年 10月31日まで	1,025,381,120
双日株式会社	その他の 投資業	7,833.88㎡	26.5%	130,702,800	平成25年 10月31日まで	90,804,000
その他（2社）	—	1,927.86㎡	6.5%	47,211,780	—	3,952,000
合計	—	29,556.79㎡	100.0%	949,172,580	—	1,120,137,120
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：平成19年8月1日より年間賃料を694,132,200円に変更することに合意しております。 なお、残存期間の賃料改定につきましては、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、誠意をもっ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
	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
	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
	日数	268	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,670	9,770	9,970	9,980
	算定価額－取得価格	995	1,095	1,295	1,305
	対取得価格割合	+11.5%	+12.6%	+14.9%	+15.0%
	期末帳簿価額	8,591	8,463	8,336	8,210
	算定価額－帳簿価額	1,078	1,306	1,633	1,769
	対帳簿価額割合	+12.6%	+15.4%	+19.6%	+21.5%
投資比率	算定価額ベース	29.8%	12.4%	11.4%	11.0%
	取得価格ベース	28.8%	12.5%	12.4%	12.2%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	761	522	521	521
	賃料	682	468	465	465
	その他収入	79	53	56	55
	②不動産賃貸事業費用 合計	311	238	242	242
	公租公課	—	27	27	26
	外注委託費	36	25	25	25
	水道光熱費	51	34	37	36
	修繕費	12	7	9	12
	保険料	2	1	1	1
	その他費用	21	14	14	14
	減価償却費	187	127	127	125
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	449	283	279	279
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	637	411	406	404
⑤資本的支出	0	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	636	411	406	404	

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	4,160百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	4,160百万円	
信託期間満了日	平成26年5月27日		割引率	5.2%
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	3,360百万円	
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㎡	建築時期(注)	①昭和61年10月8日 ②平成6年3月31日
	用途地域	準工業地域	延床面積(注)	①4,355.24㎡ ②5,193.10㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	9,543.72㎡
	建ぺい率	60%	用途(注)	①倉庫、②倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 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) 対象土地上には、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)	契約期間	敷金・保証金
日鐵商事株式会社(注)	鉄鋼販売及び建築工事業	9,543.72㎡	100.0%	242,400,000	平成26年5月27日まで	121,200,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年） 賃料改定：改定しません。 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
	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
	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
	日数	268	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,140	3,440	4,010	4,160
	算定価額－取得価格	238	538	1,108	1,258
	対取得価格割合	+8.2%	+18.5%	+38.2%	+43.3%
	期末帳簿価額	2,926	2,918	2,911	2,903
	算定価額－帳簿価額	213	521	1,098	1,256
	対帳簿価額割合	+7.3%	+17.9%	+37.7%	+43.3%
投資比率	算定価額ベース	9.7%	4.4%	4.6%	4.6%
	取得価格ベース	9.6%	4.2%	4.1%	4.1%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	176	121	121	121
	賃料	176	121	121	121
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	16	19	19	21
	公租公課	—	6	6	6
	外注委託費	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	0	2	2	4
	保険料	0	0	0	0
	その他費用	2	1	1	1
	減価償却費	11	7	7	7
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	160	101	101	99
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	171	109	108	107
⑤資本的支出	—	—	0	—	
⑥NCF (=④－⑤)	171	109	108	107	

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	1,990百万円	
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26年11月9日		割引率	5.7%
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	6.2%
取得価格	1,466百万円	直接還元法	2,000百万円	
土地価格（割合）	869百万円（59.3%）	還元利回り	5.9%	
建物価格（割合）	597百万円（40.7%）	積算価格	1,750百万円	
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㎡	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㎡	
容積率	200%	総賃貸可能面積	11,225.72㎡	
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）	契約期間	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業 鉄道運送業	11,225.72㎡	100.0%	150,948,000	平成20年2月28日/ 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（期間約1年4か月） 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：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
	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
	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
	日数	268	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,680	1,770	1,930	1,990
	算定価額－取得価格	214	304	464	524
	対取得価格割合	+14.6%	+20.7%	+31.7%	+35.7%
	期末帳簿価額	1,474	1,462	1,449	1,437
	算定価額－帳簿価額	205	307	480	552
	対帳簿価額割合	+13.9%	+21.1%	+33.1%	+38.4%
投資比率	算定価額ベース	5.2%	2.3%	2.2%	2.2%
	取得価格ベース	4.9%	2.1%	2.1%	2.1%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	109	75	75	75
	賃料	109	75	75	75
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	22	26	28	28
	公租公課	—	9	9	9
	外注委託費	2	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	1	3	4
	保険料	1	0	0	0
	その他費用	1	0	0	0
	減価償却費	18	12	12	12
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	87	49	47	46
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	105	61	59	58
⑤資本的支出	—	—	0	—	
⑥NCF (=④－⑤)	105	61	59	58	

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	3,160百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	3,130百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日	割引率	1～3年目5.1%、4～10年目5.3%	
取得年月日	平成17年9月22日	最終還元利回り	5.6%	
取得価格	2,454百万円	直接還元法	3,240百万円	
土地価格（割合）	1,440百万円（58.7%）	還元利回り	5.3%	
建物価格（割合）	1,014百万円（41.3%）	積算価格	2,340百万円	
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目5番2号	構造/階数	鉄骨造鋼板葺6階建
	面積	5,798.90㎡	建築時期	平成5年3月15日
	用途地域	準工業地域	延床面積	10,616.80㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	10,616.80㎡
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
東京システム 運輸株式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送業	10,616.80㎡	100.0%	180,600,000	平成22年 8月31日まで	30,100,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間5年1か月） 賃料改定：改定しません。 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
	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
	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
	日数	132	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,720	2,910	3,100	3,160
	算定価額－取得価格	266	456	646	706
	対取得価格割合	+10.8%	+18.6%	+26.3%	+28.8%
	期末帳簿価額	2,465	2,445	2,424	2,404
	算定価額－帳簿価額	254	464	675	755
	対帳簿価額割合	+10.3%	+19.0%	+27.8%	+31.4%
投資比率	算定価額ベース	8.4%	3.7%	3.6%	3.5%
	取得価格ベース	8.1%	3.5%	3.5%	3.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	64	90	90	90
	賃料	64	90	90	90
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	18	27	34	36
	公租公課	—	5	11	11
	外注委託費	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	0	0	0	2
	保険料	0	0	0	0
	その他費用	0	0	0	0
	減価償却費	16	20	20	20
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	46	62	56	53
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	62	82	76	74
⑤資本的支出	0	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	62	82	76	74	

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	9,200 百万円		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	9,090 百万円		
信託期間満了日	平成28年4月20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4月21日		最終還元利回り	5.3%	
取得価格	6,000 百万円	直接還元法	9,440 百万円		
土地価格（割合）	2,621 百万円（43.7%）		還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	3,378 百万円（56.3%）	積算価格	5,520 百万円		
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 5階建	
	面積		16,421 m ²	建築時期	平成18年1月30日
	用途地域		準工業地域	延床面積	32,804.75 m ²
	容積率		200%	総賃貸可能面積	31,829.55 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）	契約期間	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	31,829.55 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。なお、平成19年4月に京義倉庫株式会社、日東ロジスティクス株式会社及び東神倉庫株式会社の3社が経営統合し、トライネット・ロジスティクス株式会社に社名変更しました。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
	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
	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
	日数	—	102	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	6,710	8,810	9,200
	算定価額－取得価格	—	710	2,810	3,200
	対取得価格割合	—	+11.8%	+46.8%	+53.3%
	期末帳簿価額	—	6,045	5,997	5,951
	算定価額－帳簿価額	—	664	2,812	3,248
	対帳簿価額割合	—	+11.0%	+46.9%	+54.6%
投資比率	算定価額ベース	—	8.5%	10.1%	10.1%
	取得価格ベース	—	8.7%	8.6%	8.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	—	137	247	247
	賃料	—	137	247	247
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	36	56	74
	公租公課	—	—	—	17
	外注委託費	—	2	4	5
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	1
	保険料	—	0	1	1
	その他費用	—	0	1	0
	減価償却費	—	32	48	48
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	101	191	173
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	133	239	222
⑤資本的支出	—	—	0	2	
⑥NCF (=④－⑤)	—	133	239	219	

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	7,160 百万円	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	7,130 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 5.1%、4～10年目 5.3%	
取得年月日	平成18年2月17日	最終還元利回り	5.5%	
取得価格	5,700 百万円	直接還元法	7,220 百万円	
土地価格（割合）	1,500 百万円（26.3%）	還元利回り	5.2%	
建物価格（割合）	4,199 百万円（73.7%）	積算価格	3,890 百万円	
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目4番1号	構造/階数	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造5階建
	面積	18,192.07 m ²	建築時期	平成18年1月31日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	36,364.64 m ²
	容積率	200%	総賃貸可能面積	35,322.18 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			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成7年3月10日施行）の適用は受けないと考えられていますが、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）	契約期間	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	28,199.97 m ²	79.8%	— (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	7,122.21 m ²	20.2%	— (注)	平成28年 1月31日まで	— (注)
合計		35,322.18 m ²	100.0%	435,943,920		217,971,960
契約更改・改定： 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。						
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。						
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
	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
	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
	日数	—	165	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	6,750	7,330	7,160
	算定価額－取得価格	—	1,050	1,630	1,460
	対取得価格割合	—	+18.4%	+28.6%	+25.6%
	期末帳簿価額	—	5,688	5,622	5,554
	算定価額－帳簿価額	—	1,061	1,707	1,605
	対帳簿価額割合	—	+18.7%	+30.4%	+28.9%
投資比率	算定価額ベース	—	8.6%	8.4%	7.9%
	取得価格ベース	—	8.2%	8.1%	8.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	207	231	229
	賃料	—	197	217	217
	その他収入	—	10	13	11
	②不動産賃貸事業費用合計	—	79	87	111
	公租公課	—	—	—	28
	外注委託費	—	0	2	3
	水道光熱費	—	9	11	9
	修繕費	—	—	4	0
	保険料	—	1	1	1
	その他費用	—	0	0	0
	減価償却費	—	67	67	67
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	128	143	118
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	196	211	185
⑤資本的支出	—	—	0	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	196	210	185	

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	11,800百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF法	11,900百万円
信託期間満了日	平成27年10月13日	割引率	1～9年目5.1%、10年目5.3%
取得年月日	平成18年3月17日	最終還元利回り	5.9%
取得価格	9,330百万円	直接還元法	11,580百万円
土地価格（割合）	3,749百万円（40.2%）	還元利回り	5.6%
建物価格（割合）	5,580百万円（59.8%）	積算価格	6,285百万円
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㎡	建築時期	昭和60年12月26日他（注）
用途地域	工業専用地域	延床面積	73,880.92㎡（注）
容積率	200%	総賃貸可能面積	73,859.32㎡
建ぺい率	60%	用途	倉庫
所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社		
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土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、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。</p> <p>（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。</p> <p>①延床面積18,552.55㎡、昭和60年12月26日竣工</p> <p>②延床面積36,966.68㎡、昭和61年5月22日竣工、附属建物：延床面積21.60㎡鉄骨造陸屋根平家建</p> <p>③延床面積18,243.34㎡、昭和61年5月22日竣工、附属建物：延床面積96.75㎡鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</p>			

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期間	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㎡	100.0%	780,320,400	平成27年10月13日まで	130,053,400
<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）</p> <p>賃料改定：改定することはできません。</p> <p>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。</p> <p>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。</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1期	第2期	第3期	第4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
	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
	日数	—	137	184	181
継続評価等 (単位:百万円)	期末算定価額	—	10,800	11,600	11,800
	算定価額-取得価格	—	1,470	2,270	2,470
	対取得価格割合	—	+15.8%	+24.3%	+26.5%
	期末帳簿価額	—	9,333	9,211	9,092
	算定価額-帳簿価額	—	1,466	2,388	2,707
	対帳簿価額割合	—	+15.7%	+25.9%	+29.8%
投資比率	算定価額ベース	—	13.8%	13.3%	13.0%
	取得価格ベース	—	13.5%	13.3%	13.1%
損益等の状況 (単位:百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	—	291	393	392
	賃料	—	291	390	390
	その他収入	—	—	3	1
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	122	222	283
	公租公課	—	—	—	23
	外注委託費	—	2	3	3
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	7	82	115
	保険料	—	2	2	2
	その他費用	—	1	3	2
	減価償却費	—	108	130	130
	固定資産除却損	—	—	—	5
	③不動産賃貸事業利益 (=①-②)	—	168	171	108
	④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	—	277	301	245
⑤資本的支出	—	—	8	17	
⑥NCF (=④-⑤)	—	277	293	227	

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	13,200 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	13,600 百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日			割引率
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	13,900 百万円	
土地価格 (割合)	6,135 百万円 (56.3%)			還元利回り
建物価格 (割合)	4,769 百万円 (43.7%)	積算価格	9,400 百万円	
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号	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)	契約期間	敷金・保証金
佐川グローバルロジスティクス株式会社(注1)	運輸付帯サービス業	41,630.54 m ²	100.0%	— (注2)	平成22年8月31日まで	— (注2)
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1) 佐川グローバルロジスティクス株式会社は、平成19年3月21日付で佐川グローバルエクスプレス株式会社と合併し、解散しました。存続会社は、同日付で、佐川グローバルロジスティクス株式会社に商号変更しました。以下同じです。						
(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。						

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			
	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			
	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			
	日数	—	173	184	181			
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	11,900	12,800	13,200			
	算定価額－取得価格	—	995	1,895	2,295			
	対取得価格割合	—	+9.1%	+17.4%	+21.0%			
	期末帳簿価額	—	10,967	10,865	10,785			
	算定価額－帳簿価額	—	932	1,934	2,414			
	対帳簿価額割合	—	+8.5%	+17.8%	+22.4%			
投資比率	算定価額ベース	—	15.2%	14.7%	14.5%			
	取得価格ベース	—	15.7%	15.6%	15.4%			
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	—	— (注)	— (注)	— (注)			
	賃料	—						
	その他収入	—						
	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	—						
	その他費用	—						
	減価償却費	—						
	固定資産除却損	—						
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—				296	315	250
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—				398	417	356
⑤資本的支出	—	—	0	25				
⑥NCF (=④－⑤)	—	398	417	331				

(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	2,050百万円	
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	1～3年目5.4%、4～10年目5.6%
取得年月日	平成18年2月9日		最終還元利回り	5.6%
取得価格	1,690百万円	直接還元法	2,080百万円	
土地価格（割合）	956百万円（56.6%）		還元利回り	5.3%
建物価格（割合）	733百万円（43.4%）	積算価格	1,100百万円	
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㎡	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㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	2,442.87㎡
	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）	契約期間	敷金・ 保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	2,442.87㎡	100.0%	121,200,000	平成37年 10月20日まで	60,600,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年） 賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過毎において、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
	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
	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
	日数	—	173	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	1,870	2,010	2,050
	算定価額－取得価格	—	180	320	360
	対取得価格割合	—	+10.7%	+18.9%	+21.3%
	期末帳簿価額	—	1,706	1,695	1,683
	算定価額－帳簿価額	—	163	314	366
	対帳簿価額割合	—	+9.6%	+18.6%	+21.7%
投資比率	算定価額ベース	—	2.4%	2.3%	2.3%
	取得価格ベース	—	2.4%	2.4%	2.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	—	57	60	60
	賃料	—	57	60	60
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	12	12	17
	公租公課	—	—	—	4
	外注委託費	—	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—
	保険料	—	0	0	0
	その他費用	—	0	0	0
	減価償却費	—	11	11	11
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	44	47	43
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	56	59	54
⑤資本的支出	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	56	59	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	4,130百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF法	4,210百万円	
信託期間満了日	平成27年6月15日		割引率	5.8%
取得年月日	平成18年2月9日		最終還元利回り	6.4%
取得価格	3,305百万円	直接還元法	3,930百万円	
土地価格（割合）	1,571百万円（47.6%）	還元利回り	6.1%	
建物価格（割合）	1,733百万円（52.4%）	積算価格	1,800百万円	
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町2873番17	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	面積	11,790.09㎡	建築時期	平成2年7月31日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	21,424.03㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	21,364.11㎡
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率60%、角地緩和+10%）	用途	倉庫、事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
株式会社パルタック	各種商品卸業	21,364.11㎡	100.0%	296,758,800	平成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（期間8年） 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、ただし、平成20年9月30日までは本契約を中途解約できないものとし、上記にかかわらず、賃借人が平成20年9月30日までの間に本契約を解約する場合、解約日から平成20年9月30日までの解約日現在の賃料及び物流機器使用料相当額を解約日までに賃貸人に支払うものとし、						
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
	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
	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
	日数	—	173	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	3,840	4,050	4,130
	算定価額－取得価格	—	535	745	825
	対取得価格割合	—	+16.2%	+22.5%	+25.0%
	期末帳簿価額	—	3,321	3,282	3,244
	算定価額－帳簿価額	—	518	767	885
	対帳簿価額割合	—	+15.6%	+23.4%	+27.3%
投資比率	算定価額ベース	—	4.9%	4.6%	4.5%
	取得価格ベース	—	4.8%	4.7%	4.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	—	141	148	148
	賃料	—	141	148	148
	その他収入	—	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	41	42	56
	公租公課	—	—	—	13
	外注委託費	—	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	—	0	0
	保険料	—	1	1	1
	その他費用	—	1	1	1
	減価償却費	—	38	38	38
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	99	105	91
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	138	144	130
	⑤資本的支出	—	—	0	—
⑥NCF (=④－⑤)	—	138	143	130	

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	2,600百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF法	2,570百万円	
信託期間満了日	平成27年7月27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	6.2%	
取得価格	2,266百万円	直接還元法	2,760百万円	
土地価格(割合)	1,662百万円(73.4%)	還元利回り	5.9%	
建物価格(割合)	603百万円(26.6%)	積算価格	1,890百万円	
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㎡	建築時期	昭和47年4月24日 平成12年9月11日(一部取毀、増築)他
	用途地域	工業専用地域	延床面積	18,036.67㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	17,689.95㎡
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
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。				

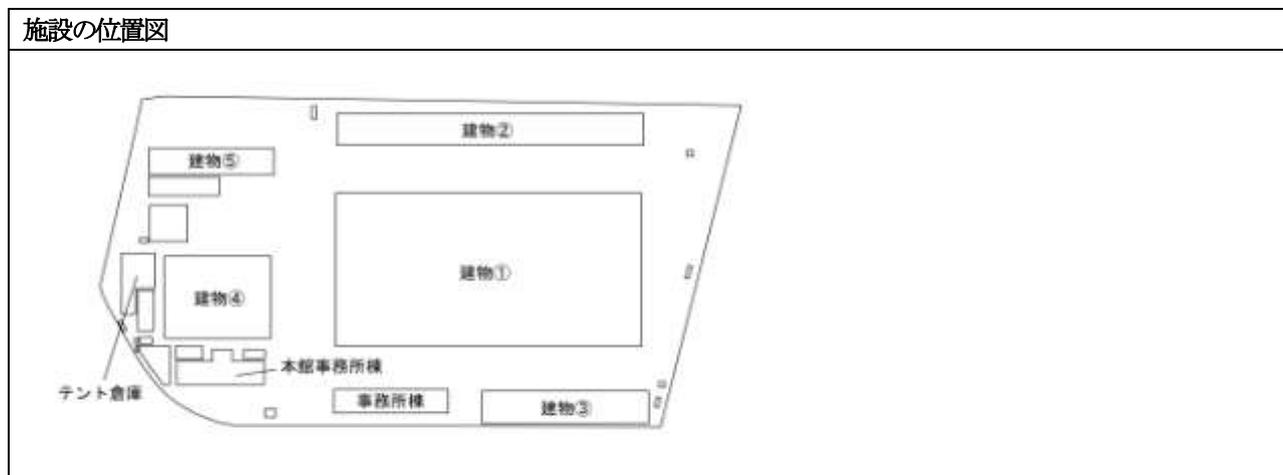
テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社日立物流	一般貨物 自動車運送業	17,689.95㎡	100.0%	181,201,440	平成22年 9月30日まで	45,300,360
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年2か月） 賃料改定：賃借開始日から5年間据置とし、以降2年経過毎に物価の変動、土地建物に対する公租公課その他経費の増減、法律の制定・改正、近隣土地建物賃料の変動及びその他の経済情勢の変動を考慮し、賃料改定時期の1か月前までに協議の上、改定することができます。 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
	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
	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
	日数	—	173	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	2,380	2,520	2,600
	算定価額－取得価格	—	114	254	334
	対取得価格割合	—	+5.0%	+11.2%	+14.7%
	期末帳簿価額	—	2,294	2,276	2,255
	算定価額－帳簿価額	—	85	243	344
	対帳簿価額割合	—	+3.7%	+10.7%	+15.3%
投資比率	算定価額ベース	—	3.0%	2.9%	2.9%
	取得価格ベース	—	3.3%	3.2%	3.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	—	86	90	90
	賃料	—	86	90	90
	その他収入	—	—	0	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	26	26	35
	公租公課	—	—	—	6
	外注委託費	—	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	4	3	5
	保険料	—	0	0	0
	その他費用	—	0	0	0
	減価償却費	—	20	20	20
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	59	64	55
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	80	85	76
⑤資本的支出	—	14	2	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	65	82	76	

T1 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	11,300百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	12,000百万円		
信託期間満了日	平成26年3月29日		割引率	5.7%	
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.7%	
取得価格	7,617百万円	直接還元法	11,800百万円		
土地価格（割合）	4,341百万円（57.0%）	還元利回り	5.4%		
建物価格（割合）	3,275百万円（43.0%）	積算価格	8,190百万円		
土地	所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建他
	面積	71,837.28㎡		建築時期	平成1年7月31日他 (注)
	用途地域	準工業地域		延床面積	76,283.92㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	76,208.70㎡(注)
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
<p>特記事項：</p> <p>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㎡）及び建物②（3,597.97㎡）は平成元年8月竣工、建物③（6,245.00㎡）は平成7年4月竣工、建物④（4,711.50㎡）は昭和46年10月竣工、建物⑤（1,342.56㎡）は平成元年7月竣工、本館事務所（2,537.50㎡）は昭和44年10月竣工、その他建物（3,635.81㎡）です。</p>					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	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4月25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%	— (注1)	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（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> <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20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
	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
	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
	日数	268	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	8,000	8,790	10,220	11,300
	算定価額－取得価格	383	1,173	2,603	3,683
	対取得価格割合	+5.0%	+15.4%	+34.2%	+48.4%
	期末帳簿価額	7,679	7,615	7,555	7,501
	算定価額－帳簿価額	320	1,174	2,664	3,798
	対帳簿価額割合	+4.2%	+15.4%	+35.3%	+50.6%
投資比率	算定価額ベース	24.7%	11.2%	11.7%	12.4%
	取得価格ベース	25.3%	11.0%	10.9%	10.7%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	661	452	453	454
	賃料	631	433	433	434
	その他収入	30	19	20	19
	②不動産賃貸事業費用 合計	186	189	180	165
	公租公課	—	49	49	49
	外注委託費	21	15	15	15
	水道光熱費	21	13	14	13
	修繕費	33	37	27	13
	保険料	3	2	2	2
	その他費用	6	4	4	4
	減価償却費	99	67	67	66
	固定資産除却損	—	—	—	0
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	475	263	272	288
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	574	330	339	355
⑤資本的支出	22	2	7	12	
⑥NCF (=④－⑤)	552	327	332	342	

T-2 大阪福岡物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	5,300百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	5,270百万円	
信託期間満了日	平成26年12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	5.7%
取得価格	4,096百万円	直接還元法	5,370百万円	
土地価格(割合)	1,916百万円(46.8%)		還元利回り	5.4%
建物価格(割合)	2,179百万円(53.2%)	積算価格	3,050百万円	
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㎡	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㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	23,726.80㎡
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、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。</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)	契約期間	敷金・保証金
リコー ロジスティクス 株式会社	一般貨物 自動車運送業・ 普通倉庫業	23,726.80㎡	100.0%	339,842,400	平成21年 11月30日まで	110,000,000
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年）</p> <p>賃料改定：土地、建物の価格の急激な上昇、下落、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、協議の上、賃料を改定できます。</p> <p>契約更新：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。</p> <p>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。</p>						
主な荷物	コピー、FAX、プリンター等のOA機器					

期末算定価額及び損益の状況					
運用期間	期別	第1期	第2期	第3期	第4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
	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
	日数	268	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,230	4,550	5,030	5,300
	算定価額－取得価格	134	454	934	1,204
	対取得価格割合	+3.3%	+11.1%	+22.8%	+29.4%
	期末帳簿価額	4,108	4,075	4,042	4,009
	算定価額－帳簿価額	121	474	987	1,290
	対帳簿価額割合	+3.0%	+11.7%	+24.4%	+32.2%
投資比率	算定価額ベース	13.0%	5.8%	5.8%	5.8%
	取得価格ベース	13.6%	5.9%	5.8%	5.8%
損益の 状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	247	169	169	169
	賃料	247	169	169	169
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	53	57	57	57
	公租公課	—	20	20	20
	外注委託費	1	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	0	0	0
	保険料	1	0	0	0
	その他費用	2	1	2	2
	減価償却費	48	33	33	33
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	194	112	112	112
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	242	145	145	145
⑤資本的支出	—	—	0	—	
⑥NCF (=④－⑤)	242	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	767 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	798 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	5.9%	
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）	契約期間	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：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
	始期	—	—	平成18年12月25日	平成19年2月1日
	終期	—	—	平成19年1月31日	平成19年7月31日
	日数	—	—	38	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	722	767
	算定価額－取得価格	—	—	37	82
	対取得価格割合	—	—	+5.4%	+12.0%
	期末帳簿価額	—	—	731	731
	算定価額－帳簿価額	—	—	△9	35
	対帳簿価額割合	—	—	△1.3%	+4.9%
投資比率	算定価額ベース	—	—	0.8%	0.8%
	取得価格ベース	—	—	1.0%	1.0%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	—	—	3	16
	賃料	—	—	3	16
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	0	3
	公租公課	—	—	—	3
	外注委託費	—	—	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—
	保険料	—	—	—	—
	その他費用	—	—	0	0
	減価償却費	—	—	—	—
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	—	3	13
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	3	13
⑤資本的支出	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	3	13	

T-4 門真物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,080百万円		
信託受託者	—	DCF法	1,070百万円		
信託期間満了日	—		割引率	5.6%	
取得年月日	平成19年6月27日		最終還元利回り	5.7%	
取得価格	989百万円	直接還元法	1,100百万円		
土地価格（割合）	521百万円（52.68%）		還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	467百万円（47.32%）	積算価格	1,440百万円		
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㎡		建築時期	平成5年3月26日
	用途地域	準工業地域		延床面積	7,293.92㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	7,293.92㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
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）	契約期間	敷金・保証金
株式会社 スーパーレックス	総合物流業	7,293.92㎡	100.0%	— （注）	平成19年11月1日 から 平成25年3月31日	— （注）
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）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
	始期	—	—	—	平成19年6月27日
	終期	—	—	—	平成19年7月31日
	日数	—	—	—	35
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	1,080
	算定価額－取得価格	—	—	—	91
	対取得価格割合	—	—	—	+9.2%
	期末帳簿価額	—	—	—	1,053
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	26
	対帳簿価額割合	—	—	—	+2.5%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	1.2%
	取得価格ベース	—	—	—	1.4%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	—	—	—
	賃料	—	—	—	—
	その他収入	—	—	—	—
	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
	その他費用	—	—	—	—
	減価償却費	—	—	—	—
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	—	—	△0
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	△0
⑤資本的支出	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	△0	

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	1,320 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,310 百万円		
信託期間満了日	平成 27 年 5 月 8 日		割引率	1～3 年目 5.7%、4～10 年目 5.9%	
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	5.9%	
取得価格	1,230 百万円	直接還元法	1,340 百万円		
土地価格（割合）	552 百万円（44.9%）		還元利回り	5.6%	
建物価格（割合）	677 百万円（55.1%）	積算価格	920 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	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）	契約期間	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
	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
	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
	日数	268	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,230	1,270	1,290	1,320
	算定価額－取得価格	0	40	60	90
	対取得価格割合	±0.0%	+3.3%	+4.9%	+7.3%
	期末帳簿価額	1,233	1,223	1,212	1,201
	算定価額－帳簿価額	△3	46	77	118
	対帳簿価額割合	△0.3%	+3.8%	+6.4%	+9.9%
投資比率	算定価額ベース	3.8%	1.6%	1.5%	1.4%
	取得価格ベース	4.1%	1.8%	1.8%	1.7%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	63	43	43	43
	賃料	63	43	43	43
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	17	16	16	16
	公租公課	—	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—
	保険料	0	0	0	0
	その他費用	0	0	0	0
	減価償却費	15	10	10	10
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	46	27	27	27
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	61	37	37	37
⑤資本的支出	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	61	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	1,850百万円		
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	1～3年目5.7%、4～10年目5.9%	
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	1,900百万円		
土地価格（割合）	839百万円（49.2%）	還元利回り	5.6%		
建物価格（割合）	865百万円（50.8%）	積算価格	1,320百万円		
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建	
	面積		20,988.43㎡	建築時期	平成17年10月20日
	用途地域		地域指定なし	延床面積	3,579.67㎡
	容積率		200%	総賃貸可能面積	3,518.58㎡
	建ぺい率		60%（指定建ぺい率50%、角地緩和+10%）	用途	荷捌所、倉庫、事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,518.58㎡	100.0%	118,800,000	平成37年 10月20日まで	59,400,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年） 賃料改定：賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。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
	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
	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
	日数	75	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,780	1,790	1,820	1,850
	算定価額－取得価格	75	85	115	145
	対取得価格割合	+4.4%	+5.0%	+6.7%	+8.5%
	期末帳簿価額	1,719	1,705	1,692	1,678
	算定価額－帳簿価額	60	84	127	171
	対帳簿価額割合	+3.5%	+4.9%	+7.5%	+10.2%
投資比率	算定価額ベース	5.5%	2.3%	2.1%	2.0%
	取得価格ベース	5.7%	2.4%	2.4%	2.4%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入 合計	24	59	59	59
	賃料	24	59	59	59
	その他収入	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	7	19	19	19
	公租公課	—	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—
	保険料	0	0	0	0
	その他費用	0	0	0	0
	減価償却費	6	13	13	13
	固定資産除却損	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	16	39	39	40
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	23	53	53	53
⑤資本的支出	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	23	53	53	53	

(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
門真物流センター (大阪府門真市)	新テナント対応工事等	自 平成19年 8月 至 平成19年10月	90	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	電力量計更新工事等	平成19年12月	14	—	—
大東物流センター (大阪府大東市)	高圧ケーブル更新工事等	平成19年10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、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。当期の資本的支出は58百万円であり、当期費用に区分された修繕費179百万円と合わせ、合計238百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円) (注)
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	空調更新工事等	平成19年7月	17
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	衛生陶器更新工事等	平成19年7月	23
大東物流センター (大阪府大東市)	受変電設備更新工事等	平成19年6月	12
その他の不動産等	—	—	4
合 計			58

(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19年7月期 総賃貸収入 (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	521	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	31,829.55	31,829.55	100.0	1
	船橋西浦物流センター	229	35,322.18	35,322.18	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
近畿地域、中部 地域及び九州 地域	八千代物流センター	90	17,689.95	17,689.95	100.0	1
	大東物流センター	454	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
その他	門真物流センター	—	7,293.92	—	—	—
	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

(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 19 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	18.4
		浦安千鳥物流センター	平成 25 年 1 月 10 日	31,829.55	7.9
		船橋西浦物流センター	平成 28 年 1 月 31 日	28,199.97	7.0
		小計	—	133,888.84	33.3
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 4 月 25 日 平成 23 年 8 月 18 日 (注 2)	72,603.75	18.0
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	川崎物流センター	平成 22 年 8 月 31 日	41,630.54	10.3
テナント全体の合計				402,448.18	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 20 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)
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。				

	浦安千鳥物流センター	平成 25 年 1 月 10 日	494	31, 829. 55	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, 199. 97	— (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。				
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	平成 20 年 4 月 25 日 平成 23 年 8 月 18 日 (注 4)	— (注 3)	72, 603. 75	422
	<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。 <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。				
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	平成 22 年 8 月 31 日	— (注 3)	41, 630. 54	— (注 3)
	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 か月前までに賃借人に対し、書面により通知するものとします。				

(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) 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20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19年7月期の賃貸事業収入の合計額の1割以上（総賃料収入合計の10%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
賃貸事業収入	521,047千円	454,391千円	－(注3)	392,060千円
総賃料収入の合計に占める割合	16.6%	14.5%	－(注3)	12.5%
賃貸面積(注1)	29,556.79㎡	76,208.70㎡	41,630.54㎡	73,859.32㎡
総賃貸可能面積(注2)	29,556.79㎡	76,208.70㎡	41,630.54㎡	73,859.32㎡
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%

(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19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 10.5%

(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19年7月期末（平成19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
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
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
前橋物流センター	9.0
羽生物流センター	11.6

(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）