

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成18年10月30日
【計算期間】	第2期（自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日）
【発行者名】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 山川 亮
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田錦町三丁目5番地1
【事務連絡者氏名】	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役業務部長 五十嵐 龍人
【連絡場所】	東京都千代田区神田錦町三丁目5番地1
【電話番号】	03-5259-6050
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

①運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第1期 平成18年1月	第2期 平成18年7月
営業収益	百万円	2,110	2,859
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	2,110	2,859
営業費用	百万円	825	1,291
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	633	1,020
営業利益	百万円	1,284	1,568
経常利益金額	百万円	1,033	1,545
当期純利益金額 (a)	百万円	1,031	1,544
総資産額 (b)	百万円	35,126	75,776
純資産額 (c)	百万円	32,580	70,909
出資総額	百万円	31,548	69,365
発行済投資口総数 (d)	口	59,500	108,800
1口当たり当期純利益金額 (注1)	円	17,414	14,505
1口当たり純資産額 (c)／(d)	円	547,577	651,743
分配総額 (e)	百万円	1,031	1,544
1口当たり分配金額 (e)／(d)	円	17,344	14,194
(うち1口当たり利益分配金額)	円	17,344	14,194
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	—	—
総資産経常利益率(年換算) (注2, 4)	%	3.1 (4.2)	2.8 (5.6)
自己資本利益率(年換算) (注3, 4)	%	3.3 (4.5)	3.0 (6.0)
期末自己資本比率 (c)／(b) (注5)	%	92.8	93.6
当期運用日数	日	268	181
配当性向 (e)／(a)	%	99.9	100.0
(その他参考情報)			
期末投資物件数	件	8	15
期末総賃貸可能面積	m ²	167,852.64	391,991.16
期末テナント数	件	12	20
期末稼働率 (注6)	%	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	403	673
当期資本的支出額	百万円	23	17
賃貸NOI (Net Operating Income) (注7)	百万円	1,880	2,512
FFO (Funds from Operations) (注8)	百万円	1,435	2,217
1口当たりFFO (注9)	円	24,123	20,386

- (注1) 1口当たり当期純利益金額は、期中平均投資口数により算出しています。(第1期:59,259口、第2期:106,460口)なお、期末発行済投資口総数(平成18年7月期:108,800口)を用いて算定した1口当たり当期純利益金額は14,194円です。
- (注2) 総資産経常利益率=経常利益金額÷((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注3) 自己資本利益率=当期純利益金額÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注4) 第1期は平成17年5月9日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は運用日数268日により年換算値を算出しています。また、期首総資産額については、実質運用開始日時点での出資総額と預り敷金・保証金の合計額を使用し、期首純資産額には実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。
- (注5) 期末自己資本比率については小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注6) 信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%としています。
- (注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
- (注8) FF0=当期純利益金額+当期減価償却費
- (注9) 1口当たりFF0=FF0÷発行済投資口総数(小数点第1位以下を四捨五入して記載しています。)
- (注10) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。

②当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

当期は公募増資により新たな資金調達を行い、浦安千鳥物流センター、船橋西浦物流センター等合計7物件を追加取得した結果、当期末(平成18年7月31日)時点で合計15物件(取得総額69,341百万円)の不動産等を運用しており、総資産額は75,776百万円、発行済投資口総数は108,800口となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

日本経済の回復と共に金融機関の不良債権処理に伴う不動産流通が減少する一方、資金運用難の環境下において絶対収益が期待できる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。物流施設不動産は、オフィスビルや住宅に比べて相対的に高い利回りが期待されることから、プライベートファンドが物件取得を活発化させており、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、幅広いネットワークを活用して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15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。テナントとしては、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京義倉庫株式会社、日東ロジスティクス株式会社等、三井物産株式会社のグループ企業にも施設を賃貸しており、稼働率は現在100.0%を維持しています。

(ハ) 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18年2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総数は108,800口（前期末比49,300口増）に、出資総額は693億円（前期末比378億円増）となっております。

また、本投資法人は当期末時点で有利子負債を調達していませんが、今後の物件取得時の機動的な資金調達の観点から、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50億円・総額250億円の短期借入極度枠（アンコミットベース）を設定しました。

さらに、投資法人債の発行による資金調達手段の多様化を念頭に置き、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ました。

(二) 業績及び分配

上記の通り運用の結果、当期の実績は営業収益2,859百万円、営業利益1,568百万円となり、さらに、新投資口発行費等を控除した経常利益金額は1,545百万円、当期純利益金額は1,544百万円となりました。

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、利益分配金額の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金額が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たり分配金額は14,194円となりました。

③今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 環境認識

我が国の経済は、企業収益の順調な伸びを背景に、設備投資や個人消費も増加基調に転ずるなど、景気は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、原油価格の高騰によるコスト負担が増加する一方で好調な輸出入貿易を受けて海運・航空ともに貨物輸送量は増加傾向にあり、景気回復に伴って物流施設に対する基礎的需要は緩やかに回復していくと考えられます。

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・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、資金運用難を背景として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プライベートファンド等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。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

a. 保有不動産の運営管理

・賃貸借契約の更改

賃貸借契約の更改に際しては、既存テナントに対する中長期的な賃貸を基本方針として運営管理を行います。また、その際には、長期賃貸借契約への切替も選択肢のひとつとして、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、切れ目なく賃貸借を継続できるようにリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が当期末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5.7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の標準化を進めることで保有不動産の維持管理の最適化を目指します。

b. 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

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

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地およ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、テナント、テナントの属する業種、各テナントとの賃貸借契約満了時期等の分散を意識したポートフォリオの構築に努めます。

c. 財務戦略

1口当たり利益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れ・公募増資等の財務活動を行っていきます。有利子負債の調達にあたっては、リファイナンス・リスクの低減を図るため取引先及び資金調達手段の多様化を図り、投資法人債の発行を検討いたします。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受託銀行から全額リリースを受け、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。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

①投資法人の目的及び基本的性格

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

②投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下の通りです。

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

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

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関の一つとして、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際に選任される者を除きます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 ① 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。

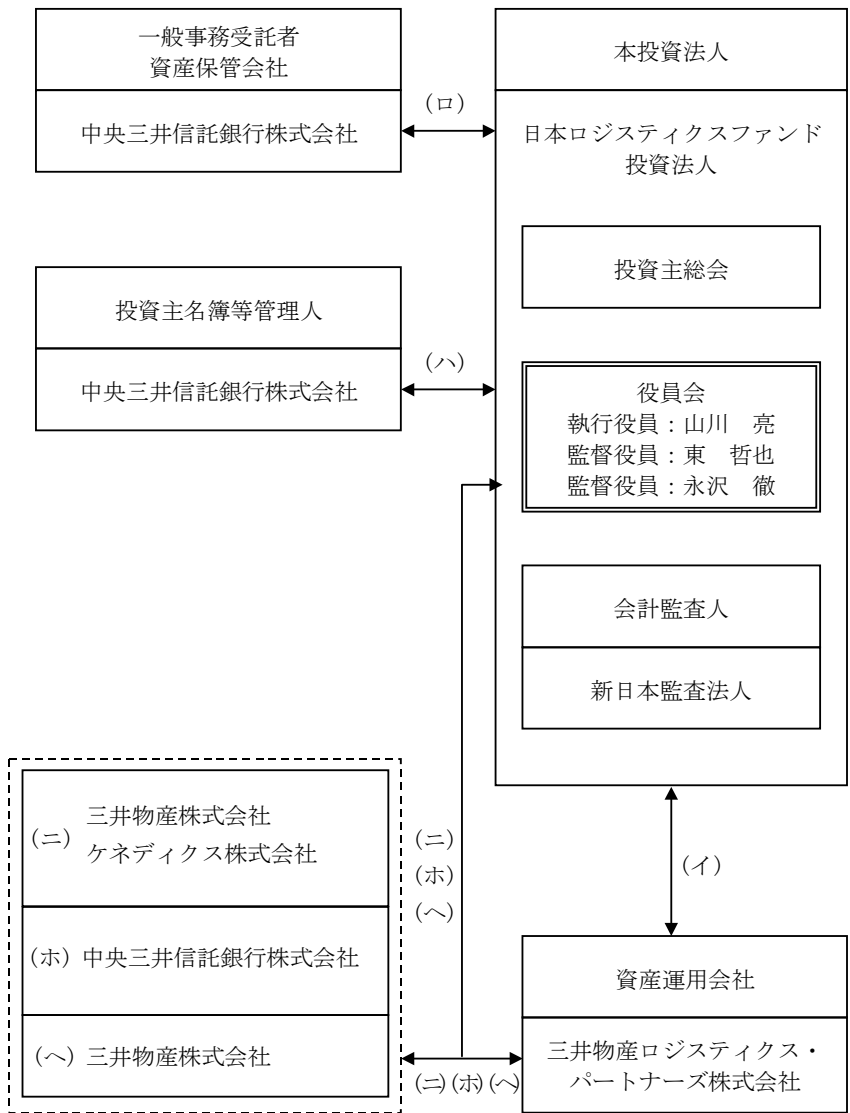
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 及び (2) 投資対象」をご参照下さい。

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

登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組み図



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

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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

③上記以外の本投資法人の主な関係者

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

(4)【投資法人の機構】

①投資法人の機構

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

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

(イ) 投資主総会

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

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

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

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならないと、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

(ロ) 執行役員、監督役員及び役員会

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

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

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって役員会の決議により、前記賠償責任を法令の限度において免除することができるとしています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします。

- a. 役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行上の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（下記b. に定めるものを除きます。）の額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い額の4年分に相当する額（規約第21条第1号）
- b. 当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた額とのいずれか低い額（規約第21条第2号）

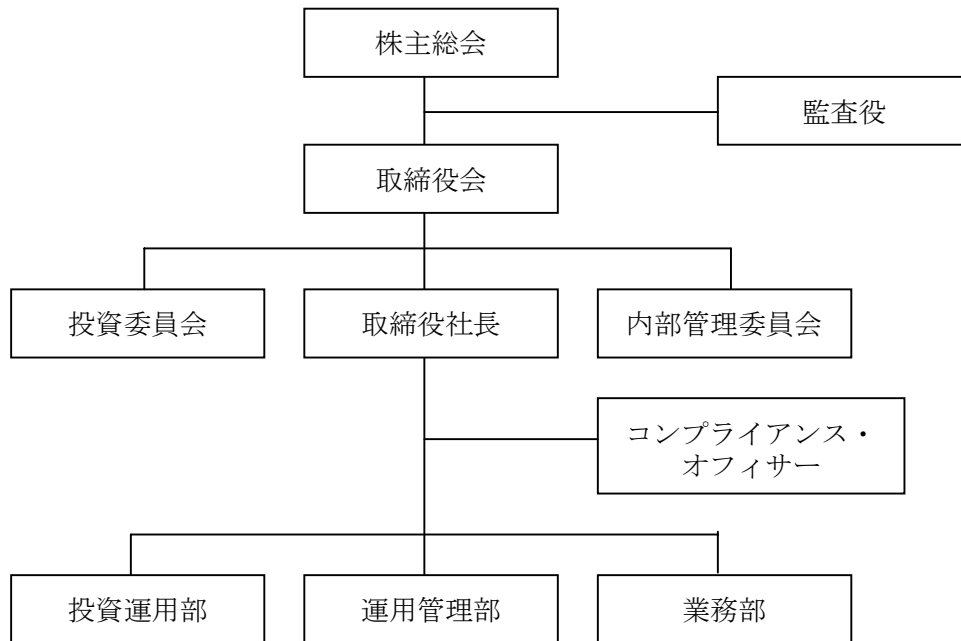
(ハ) 会計監査人

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

②投資法人の運用体制

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

資産運用会社組織図



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

また、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関として内部管理委員会を設置しています。

(イ) 資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下の通りです。

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

(ロ) 委員会

各委員会の概要は以下の通りです。

a. 投資委員会

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

b. 内部管理委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部専門家（注）及び常勤取締役
審議内容	<ul style="list-style-type: none">・法令等遵守に関する事項・リスク管理に関する事項・内部監査に関する事項・社内規程・規則等の整備・検証に関する事項・事故及びトラブル・クレーム等を含む内部管理全般に関する事項・利害関係者との取引に関する事項・投資委員会における審議事項
審議方法等	<ul style="list-style-type: none">・委員の3分の2以上の出席を要する。また、外部専門家が欠席する場合は、事前にその意見を委員長が聴取し、委員会の審議に反映させることを要する。・委員長が必要と認める場合、内部管理委員会の構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができる。・審議の後速やかに、取締役会に意見（少数意見がある場合には、当該意見も含む。）を上申する。・審議の結果、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、各立案部に差し戻す。

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

③投資運用の意思決定機構

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

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

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

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

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

「運用ガイドライン」の決定は、本投資法人の役員会に報告されます。

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

(ロ) 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

a. 資産管理計画書に関する事項

資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従って、「中期資産管理計画書」（5年）及び「年度資産管理計画書」を作成し、運用資産の運用・管理に係わる基本方針を定めます。「中期資産管理計画書」及び「年度資産管理計画書」は、運用管理部において立案された後、いずれも取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、審議されます。

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

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

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

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

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

b. 資産の取得及び売却に関する事項

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

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

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

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

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

(5) 【投資法人の出資総額】

(平成18年7月31日現在)

出資総額	69,365,426千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	108,800口

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

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

(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。

(6) 【主要な投資主の状況】

(平成18年7月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数(口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	9,174	8.43
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,802	7.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,022	6.45
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	6,199	5.69
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,435	4.99
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	2,495	2.29
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,146	1.97
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	1,400	1.28
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	1,400	1.28
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	1,348	1.23
合計		44,421	40.82

(注1) 上記記載の情報は、平成18年7月31日現在の本投資法人の投資主名簿に記載されているもので、本書の日付現在、氏名又は名称、住所等が変更されている場合があります。

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

所有者別の投資主数及び投資口数は、以下の通りです。

(平成18年7月31日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関 (証券会社含む)	その他の国内 法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数 (人)	185	146	82	5,587	6,000
投資主数の割合 (%)	3.1	2.4	1.4	93.1	100.0
所有投資口数 (口)	72,703	4,151	21,468	10,478	108,800
所有投資口数の割合 (%)	66.8	3.8	19.7	9.7	100.0

(注) 比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2 【投資方針】

(1) 【投資方針】

①基本方針

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

(イ) 物流施設特化型

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

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

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

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

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

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

(ロ) 投資戦略

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

・投資運用戦略

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

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

・物流施設特化戦略

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

三井物産株式会社の顧客ネットワークを活用してスペース需要の探索を行い、最適なリーシングの実現を図ります。

・財務戦略

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

(ハ) 投資対象

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

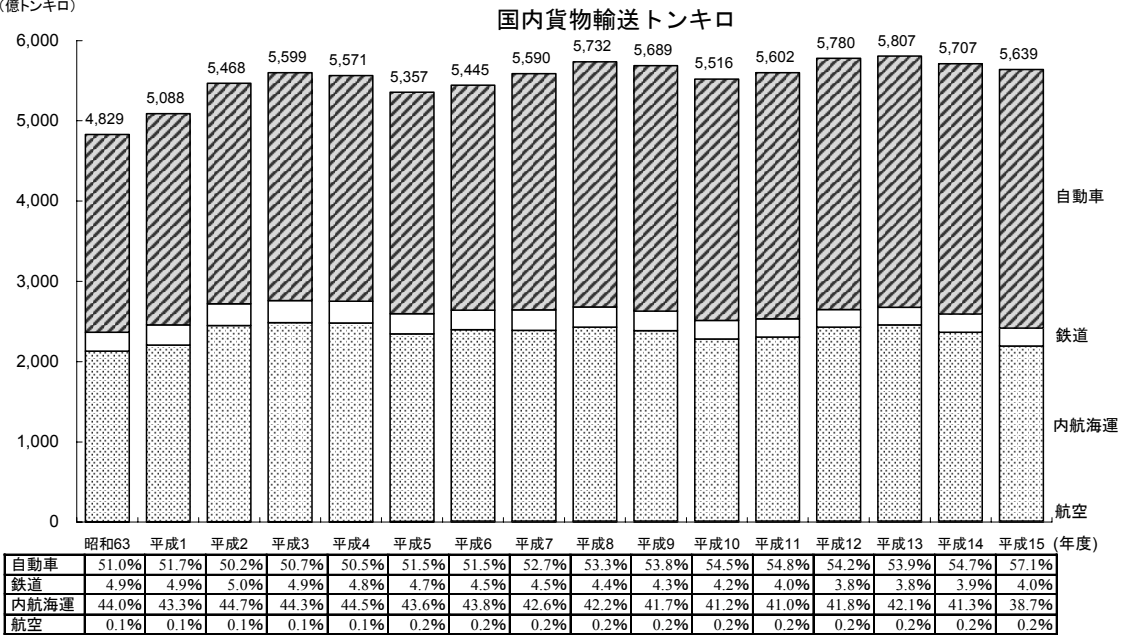
投資対象エリアとしては、消費者サービスに特化している宅配業者の急成長や、輸出入の増大、特に輸入拡大を背景に、大消費地周辺及び貿易港や空港周辺といったゲートウェイ・エリアに重点を置きます。地域的には、首都圏、近畿地域、中部地域、九州地域を中心に投資を行います。

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

(二) 各種統計等

a. 長期安定的な物流需要

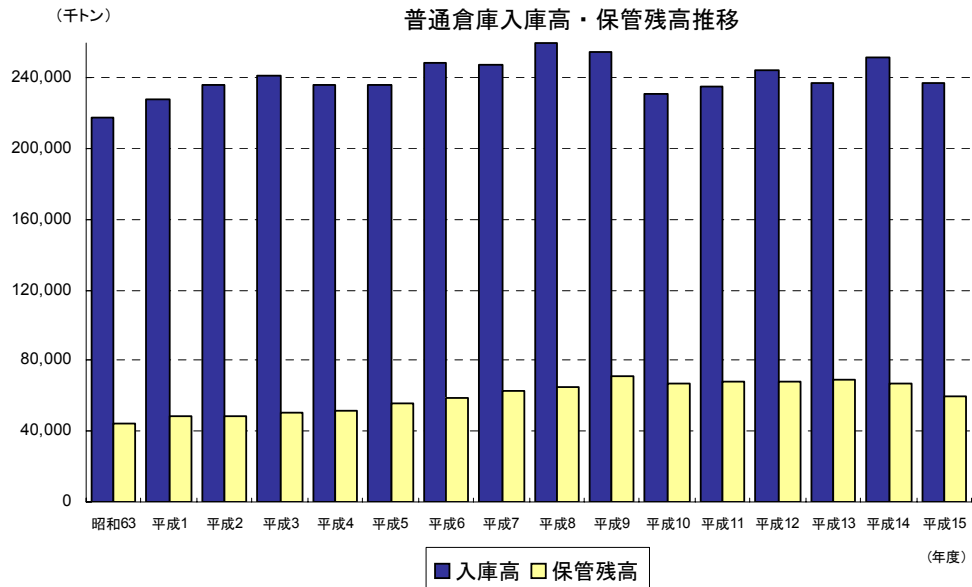
(億トンキロ)



(出所) 「陸運統計要覧」国土交通省総合政策局情報管理部

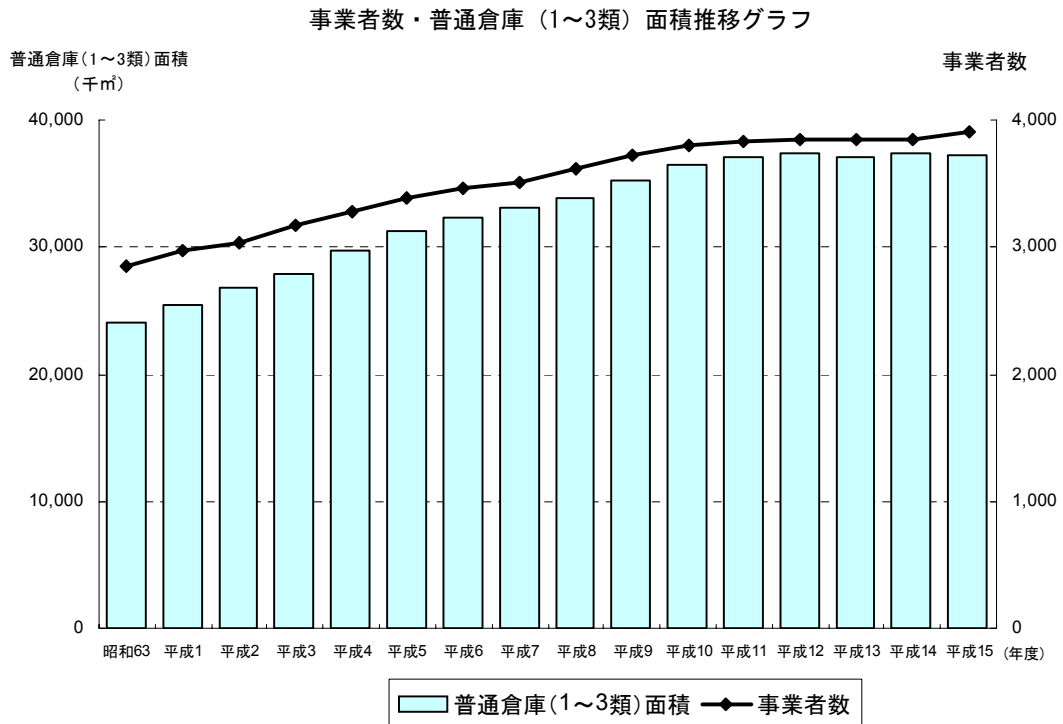
(注) 貨物輸送トンキロとは、貨物輸送量(トン)に貨物自動車類の輸送距離を乗じてその仕事量を表した単位をいいます。例えば、10トンの貨物を5キロメートル輸送した場合、10(トン)×5(キロメートル)=50トンキロとなります。

b. 長期安定的な需要が存在する物流施設



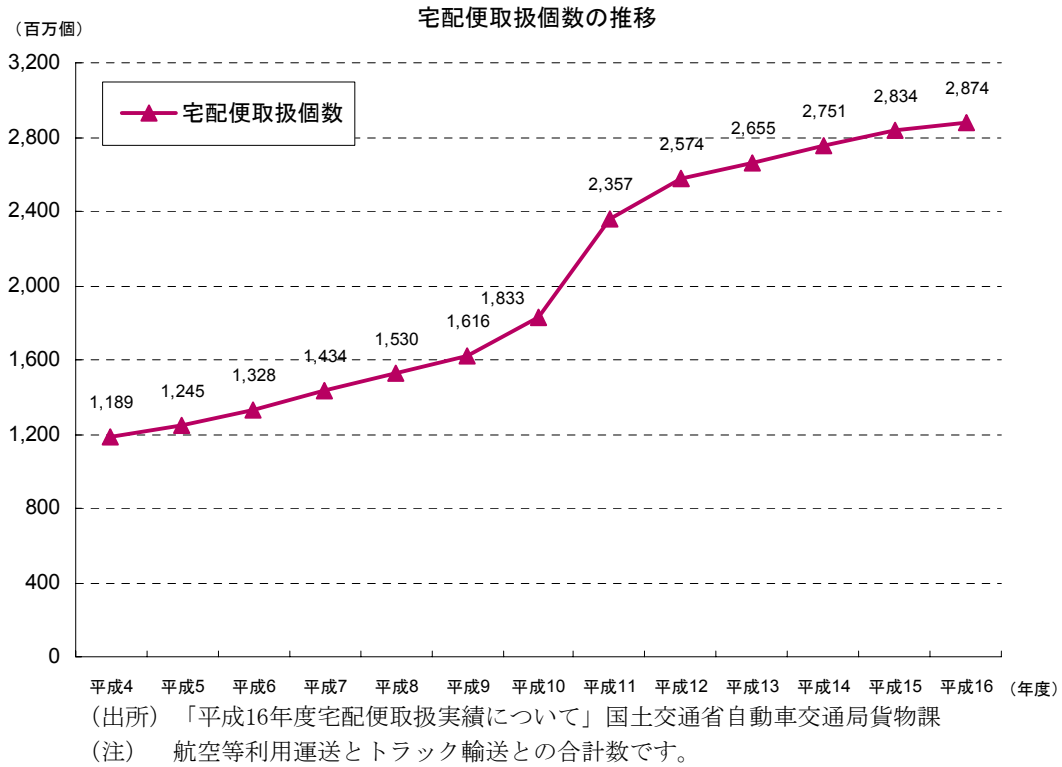
(出所) 国土交通省資料に基づき日本倉庫協会が作成

(注) 物流施設に関する法規制には、倉庫業法（昭和31年法律第121号。その後の改正を含みます。）による規制があります。倉庫業法上、国土交通省による登録を受け他人から物品を預かり保管を行う営業倉庫は、いわゆる普通倉庫（倉庫業法施行規則（昭和31年運輸省令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「倉庫業法施行規則」といいます。）第3条第1号乃至第4号、第6号及び第7号）、冷蔵倉庫（倉庫業法施行規則第3条第8号）、水面倉庫（倉庫業法施行規則第3条第5号）から構成されています。また、普通倉庫のうち1類倉庫乃至3類倉庫（倉庫業法施行規則第3条第1号乃至第3号）は、製材や瓦、穀物等のばら貨物や液体、危険品を除いた一般貨物の取扱いを行う倉庫を指します。普通倉庫には、営業倉庫ではない、企業が自社で保有する倉庫は含みません。

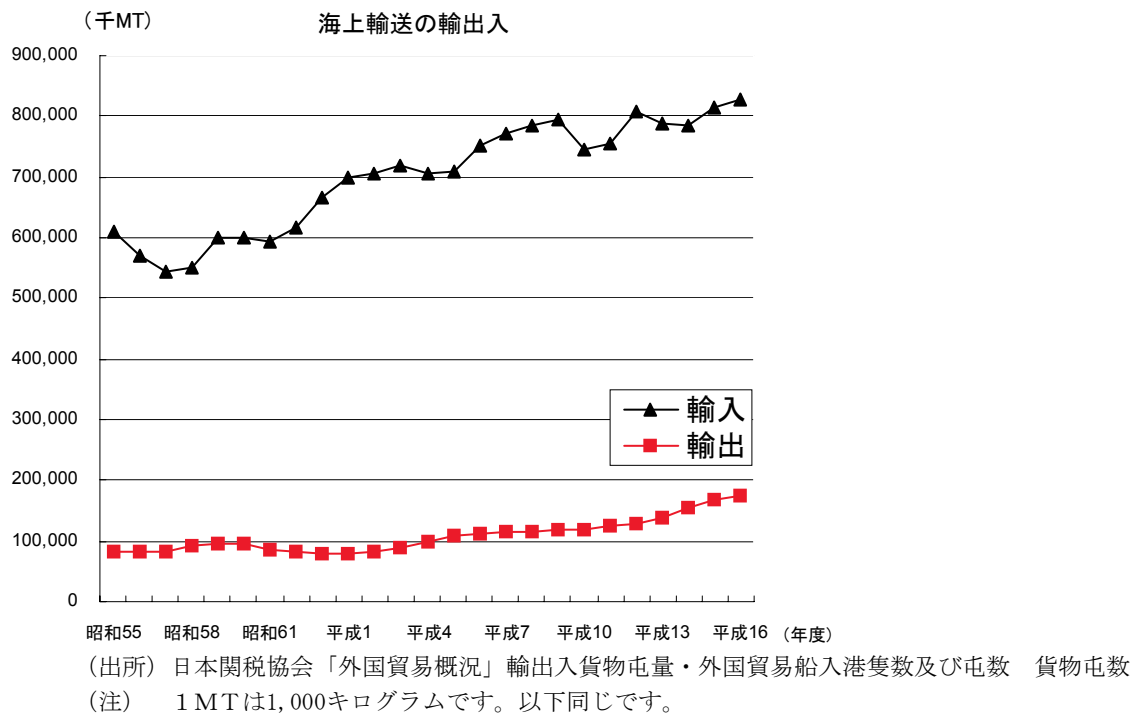


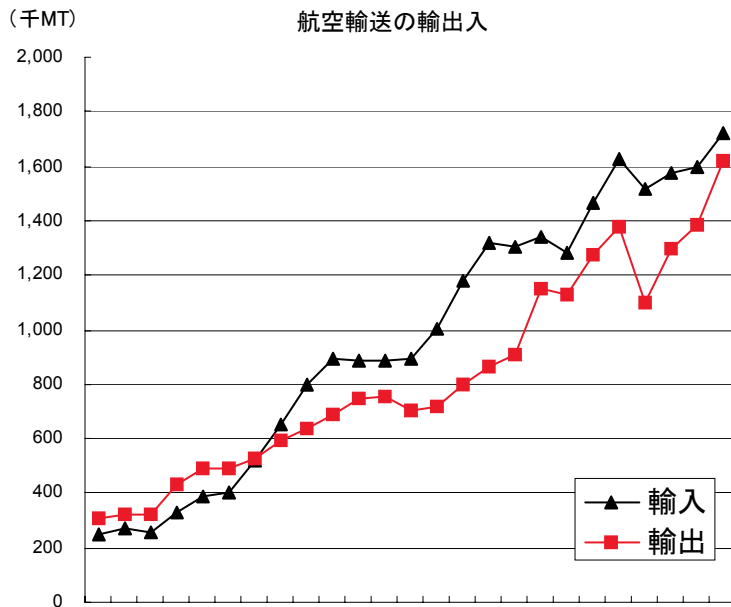
(出所) 国土交通省資料に基づき日本倉庫協会が作成

c. 宅配便の取扱個数の推移



d. 海上輸送・航空輸送の輸出入の推移





昭和55 昭和58 昭和61 平成1 平成4 平成7 平成10 平成13 平成16 (年度)

(出所) 日本関税協会「外国貿易概況」輸出入貨物屯量・外国貿易船入港隻数及び屯数 貨物屯数

(注) 上記グラフは、出所記載の資料から抽出したデータをもとに、貨物屯数から海上輸送値を差し引いた数値を航空輸送値として、グラフ化したものです。

②投資態度

本投資法人は、広範なネットワークを活用した投資機会の獲得と資産運用会社による優良な物流施設不動産の選択投資により、ポートフォリオの継続的な成長を目指します。また、分散投資と運営管理の最適化によって安定的な収益の確保を図ります。

(イ) 取得方針

a. 物流施設のタイプ及び用途

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

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

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

b. 重点評価項目

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

i. テナント

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

ii. 立地

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

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

iii. 規模

原則として、延床面積6,000㎡以上の施設とします。

iv. 建物の状況

・耐震性

新耐震基準に適合しているか又は同等の水準が保たれているもの

・主要施設

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

・設備

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

・汎用性

他テナントへの汎用性

v. 築年数

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

vi. 土壌

土壌について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及び環境関連法令、各地方自治体の条例等に従って適切に処理されているものに限り取得対象とします。上記法令に従い適切に処理されているものの、当該土地に土壌汚染（注）が認められるものについては、汚染の内容、範囲、原因（人為的原因及び自然的原因）等汚染状況の外部専門家による調査・確認に基づき、資産運用会社は、以下の「土壌に関する評価・判断のための自主基準」に従った投資適格性の評価・判断を行います。なお、かかる自主基準は、現在の法令に基づいて作成されたものであり、将来、法令の改正が行われた場合には、基準内容の見直しを行います。

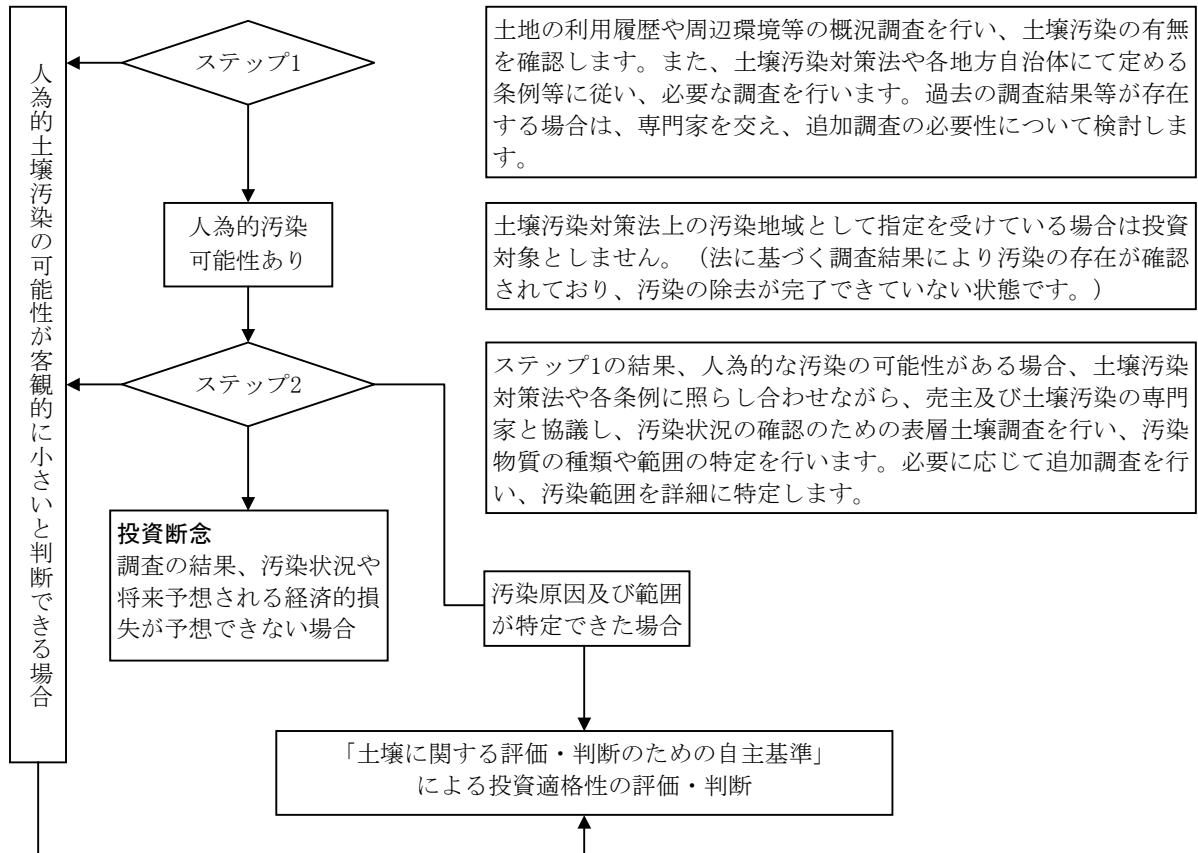
<土壌に関する評価・判断のための自主基準>

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

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

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

<土壌評価ワークフロー>



vii. 権利関係

・共有物件及び区分所有物件

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

・借地物件

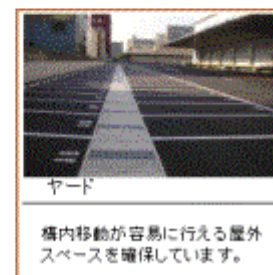
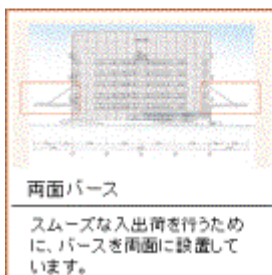
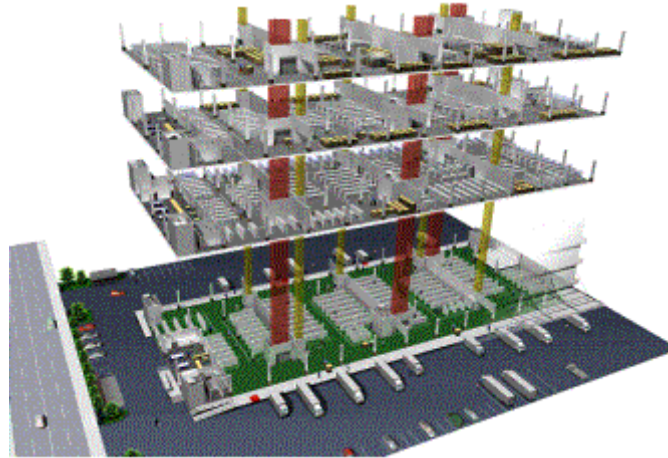
借地契約の内容と収益性、権利の安定性を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。

・担保権・用益物権付着物件

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

c. 物流施設の構造的特徴

以下は、物流施設の構造的特徴を図解したものです。



d. ポートフォリオ構築

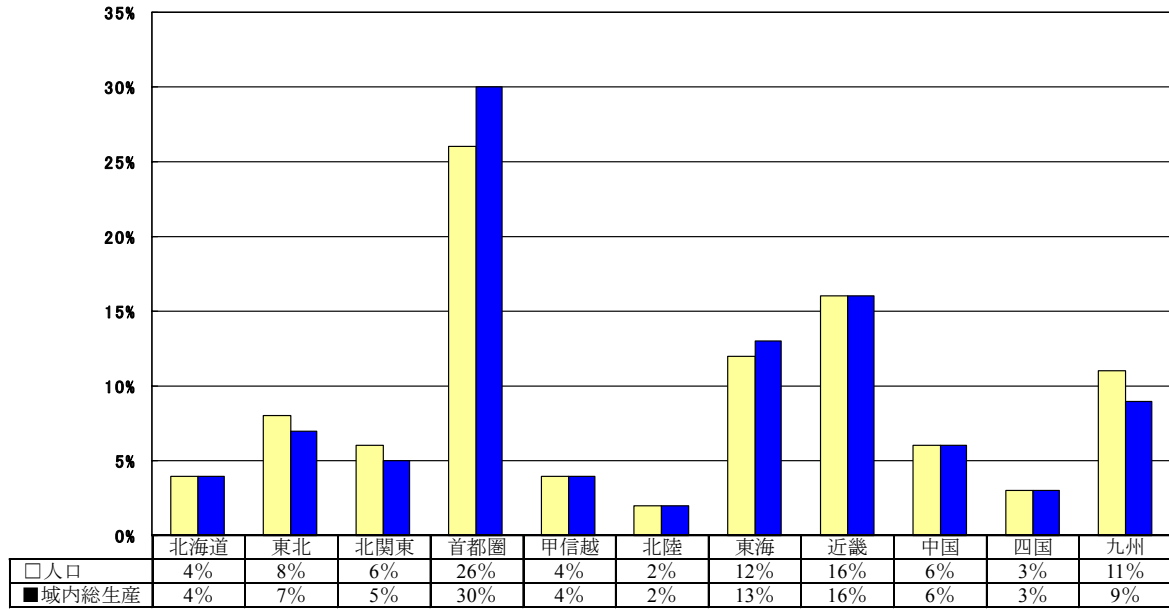
i. 投資地域

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

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

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

<消費地分布>

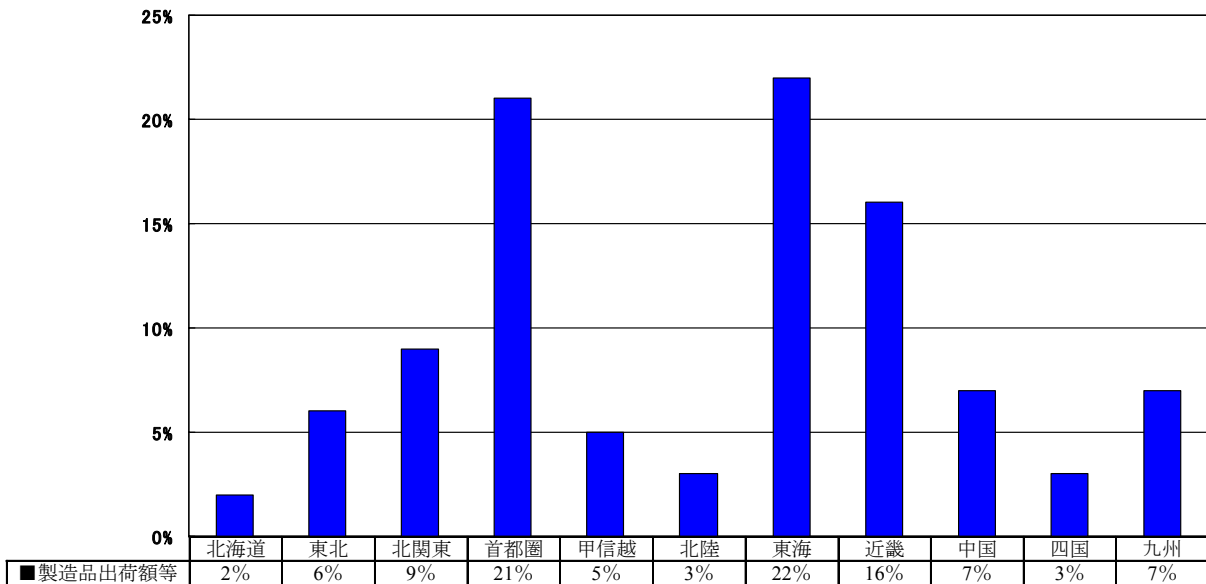


(出典) 人口：総務省自治行政局「住民基本台帳人口要覧」平成15年3月

域内総生産：内閣府経済社会総合研究所「県民経済計算年報」平成12年度

(注) 株式会社生駒データサービスシステムにて抽出・算出した数値（小数点以下四捨五入）をグラフ化したものです。

<生産地分布>



(出典) 製造品出荷額等：経済産業省調査統計部「工業統計表」平成13年

(注) 株式会社生駒データサービスシステムにて抽出・算出した数値（小数点以下四捨五入）をグラフ化したものです。

ii. 投資額

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

（注）「利害関係者」とは、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義される、投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等、資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主及びこれらに該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社をいいます。

iii. 特定不動産の割合等

本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第9項に規定する特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

また、本投資法人は、その有する資産の総額のうち占める不動産の価額の割合として財務省令で定める割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

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

i. 三井物産株式会社及びケネディクス株式会社による情報提供

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

• 情報の提供

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

• 売却・仲介情報及び開発型物件情報の検討

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

• 優先交渉権

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

ii. 中央三井信託銀行株式会社による情報提供等

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

ー 仲介情報提供

・ 情報の提供

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

・ 売却・仲介情報の検討

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

ー 開発型物件取得のサポート

・ 開発型物件取得に関する協力

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

・ 優先交渉権

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

iii. 三井物産株式会社の業務支援

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

・ マーケットリサーチサービス

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

・ 物件取得サポートサービス

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

(ロ) デューデリジェンス

a. 投資適格性の判断

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

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

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

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

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

(ハ) 運用管理方針

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

a. リーシング

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

b. 賃貸借契約の更改

既存テナントへの中長期的な賃貸を基本方針とします。

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

c. テナントリレーション

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

d. バリューアップ

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

i. 大規模修繕

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

ii. リニューアル

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

iii. 増床・増築

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

e. プロパティ・マネジメント会社の選定・管理方針

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

i. 選定方針

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

ii. 管理方針

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

f. 保有期間

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

(二) 資産管理計画

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

(ホ) 売却方針

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

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

(ヘ) 付保方針

a. 損害保険

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

b. 地震保険

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

(ト) 財務方針

a. デットファイナンス

- i. 安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。係る借入れ及び投資法人債により収受した金銭の使途は資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第36条第1項及び第2項）。
- ii. デットファイナンスの実行に当たっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- iii. 資金を借り入れる場合は、証券取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「証券取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限ります（規約第36条第1項）。
- iv. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第36条第4項）。
- v. 資金の借入れ又は投資法人債の発行につき、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります（規約第36条第3項）。
- vi. 本投資法人の資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下「負債割合」といいます。）の上限については60%を目処としますが、新たな資産の取得等に伴って一時的に負債割合が60%を超えることがあります。なお、当面の間は財務の健全性及び将来の成長余力を確保するため、より低い負債割合を保ち、保守的な運用を行います。
- vii. 低廉な借入コストを実現するべく、借入期間、金利形態、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較を行って有利な条件を採用します。
- viii. 将来の資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

b. エクイティファイナンス

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

c. 金融先物取引及び金融デリバティブ取引

本投資法人は、金融先物取引等に係る権利及び金融デリバティブ取引に係る権利（それぞれ、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第13号及び第14号において定義されています。）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります（規約第32条第2項）。

d. 現預金管理

- i. 本投資法人は、運営に当たって想定される資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- ii. 本投資法人は、余剰資金の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します（規約第32条第1項）。
- iii. 本投資法人は、テナントから預かった敷金・保証金を資金調達手段として活用することがあります。

(チ) 開示方針

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

(2) 【投資対象】

①投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第29条、第31条）。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みますが、投信法施行令第3条第1号において定義される有価証券に該当するものを除きます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- f. 当事者の一方が相手方の行う不動産又は不動産の賃借権及び地上権のみの資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

- (ロ) 不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。以下同じです。）
- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含む。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
 - b. 受益証券（投信法第2条第12項に定める受益証券をいいます。）
 - c. 投資証券（投信法第2条第22項に定める投資証券をいいます。）
 - d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.、e.又はg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、上記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。
- a. 預金
 - b. コール・ローン
 - c. 有価証券
 - i. 国債証券
 - ii. 地方債証券
 - iii. 特別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをいいます。）
 - iv. 譲渡性預金証書
 - v. コマーシャル・ペーパー
 - vi. 資産流動化法に規定する特定社債券（証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。）
 - vii. 貸付債権信託の受益権（証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。）
 - d. 金銭債権（投信法施行令第3条第11号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）
 - e. 信託財産を上記a.乃至d.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
 - f. 金融先物取引等に係る権利（投信法施行令第3条第13号で定めるものをいいます。）
 - g. 金融デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第14号に定めるものをいいます。）
- (ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。
- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
 - b. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）第2条第1項に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
 - c. 信託財産を上記a.又はb.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

②投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

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

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第38条）。

①利益の分配

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額等を控除して算出した額をいいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されるものとします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

②利益を超えた金銭の分配

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

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

③分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録質権者を対象に投資口の所有口数に応じて分配します。

また、本投資法人は、営業期間中に新たに発行された投資口に関する金銭の分配額について、役員会の決定により、日割りにより計算することができます。

④分配金請求権の除斥期間

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

⑤投信協会規則

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

(4)【投資制限】

①規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下の通りです。

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第1項）。

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジする

ことを目的としてのみ行うものとします（規約第32条第2項）。

(ハ) 本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第32条第3項）。

(ニ) 本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします（規約第32条第4項）。

(ホ) 組入資産の貸付

a. 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付を行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付を行うことを原則とします（規約第34条第1項）。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用します（規約第34条第2項）。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第34条第3項）。

(ヘ) 借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。

借入れ及び投資法人債により収受した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第36条第1項及び第2項）。

b. 借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第36条第4項）。

c. 借入先

資金を借入れる場合は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第36条第1項）。

d. 担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第36条第3項）。

②その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3 【投資リスク】

(1) リスク要因

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。

①投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 金銭の分配に関するリスク
- (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

②本投資法人の運用方針に関するリスク

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

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

⑤税制に関するリスク

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

⑥その他

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

①投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

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

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状

況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

②本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

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

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

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸送又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

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

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

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

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

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

一般的に、物流施設において核となる大規模テナントは、賃貸借期間が長く、賃貸借契約の解約が制限されている場合もあることから、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個々のテナント向けの特別仕様の物件が多いことから、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

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

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

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

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資は活発化する傾向にあり、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

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

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

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

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受け

る可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社並びに中央三井リース株式会社（中央三井信託銀行株式会社と中央三井リース株式会社を併せて「中央三井信託銀行グループ」ということがあります。）は、本書の日付現在、各社で本投資法人の資産運用会社の全株式を保有しており、資産運用会社の従業員の出向元であり、資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。また、本投資法人は、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社から、収益用不動産に関する情報の提供を継続的に受けているほか、三井物産株式会社からは、物件取得における業務支援サービスの提供を継続的に受けています。

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

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

このほかに、資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な

人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の執行役員及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ニ) 本投資法人及び資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、それぞれ平成17年2月22日及び平成16年7月13日に設立されました。また、資産運用会社にとり、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人です。したがって、本投資法人及び資産運用会社は、過去の実績が乏しく、過去の実績から、今後の実績を予測することは困難です。

(ホ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定及び大量保有報告書制度に関する規制が存在しないことによるリスク

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

また、投資法人の発行する投資証券については、上場株式等と異なり、大量保有報告書制度に関する規制は設けられていませんので、本投資証券につき支配権獲得その他を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があります。その結果、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運営形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。

このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新がなされないリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

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

d. 借入人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の借入人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認

される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

(チ) 転貸に関するリスク

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

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

(リ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

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

(ヌ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等は、その換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法

(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。) 第60条、民事再生法第48条第1項)。

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

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

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

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

(ル) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び

売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(ワ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(カ) 開発物件に関するリスク

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

(コ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

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

(ク) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、すべての取得予定資産を、信託の受益権の形式で取得する予定です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介

して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

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

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

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

⑤税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5)課税上の取扱い ②投資法人の税務 (イ)利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第30条第4項）としています。本投資法人は、上記

内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（二）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥その他

（イ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

（ロ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

（2）投資リスクに対する管理体制

（イ）本投資法人の体制

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

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

あります。

a. 利益相反への対応

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

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

(法令上の規定)

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

(資産運用会社による施策)

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

b. 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。また、3か月に1回以上の頻度で役員会を開催し、本投資法人が委託する資産運用会社の運用状況の報告を受けることにより、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

(ロ) 資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

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

4 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

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

(3) 【管理報酬等】

(イ) 役員報酬（規約第20条）

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

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

(ロ) 資産運用会社への資産運用報酬（規約第39条及び別紙1）

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

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

a. 運用報酬Ⅰ

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

（注）本投資法人と資産運用会社で別途合意するまで、0.4%とします。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

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

「計算期間Ⅱ」における総資産額

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

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

上記にかかわらず、本投資法人の設立当初の第1期の営業期間に係る運用報酬Ⅰについては、以下に定める方法及び時期にて支払うものとします。

第1期の決算日において本投資法人が所有する運用資産について、各資産に係る取得価額に年率0.4%を乗じた金額に、本投資法人が運用資産を取得した日から当該決算日までの経過日数を乗じ365日で除して得られる金額（1円未満切捨て）の合計額を当該決算日より2か月以内に支払うものとします。

b. 運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算日毎に算定される当該営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金

額の5%に相当する金額を上限とします(注)。

当該報酬は、各決算日より3か月以内に支払うものとします。

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

c. 取得報酬

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

d. 譲渡報酬

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

(ハ) 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人への支払手数料

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

a. 資産保管業務に係わる報酬

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

b. 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

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

c. 投資主名簿等管理人の報酬

i. 本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、同手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、定めます。

ii. 経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、i. の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを変更し得るものとします。

iii. 委託事務手数料は、投資主名簿等管理人が毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

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

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

■保管振替制度関係手数料表

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

(二) 会計監査人報酬 (規約第28条)

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

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担します。

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

⑯信託報酬

⑰その他役員会が認める費用

(5) 【課税上の取扱い】

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

①投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉徴収税率は、特例により平成20年3月31日までに支払を受けるべきものに関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に支払を受けるべきものに関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこれらの特例の対象とはならず、原則通り20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

ii. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれないため株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件に、翌年以降3年間にわたりこの損失を株式等に係る譲渡所得等の金額から繰越控除することが認められます。

- iii. 証券会社等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

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

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

c. 投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下の通り算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

②投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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

- a. 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと^(注)
- c. 適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）以外の者から借入れを行っていないこと
- d. 事業年度の終了時において、同族会社に該当していない（3人以下の投資主及びその特殊関係者により発行済投資口総数の50%超を保有されていない）こと
- e. 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること
(注) 一定の要件を満たすことにより、平成19年3月31日までに特定目的会社の優先出資証券の全部を取得した際においては、特定の事業年度において、上記b.の要件の除外事項となります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額に対して2%の税率により課されますが、土地に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは1%とされています。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人が平成18年4月1日から平成20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額に対して4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成18年4月1日から平成21年3月31日までは3%、また住宅用以外の建物に対しては平成18年4月1日から平成20年3月31日までは3.5%とされています。ただし、上記a.の要件を満たす投資法人が平成19年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が3分の1に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

(平成18年7月31日現在)

資産の種類		資産の用途	地域 (注1)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
その他の 資産	不動産等を主な信託 財産とする信託受益 権	物流施設	首都圏	54,647	72.1
			近畿・中部・九州地域	11,690	15.4
			その他	2,928	3.9
			小計	69,267	91.4
	預金・その他の資産(注4)				6,508
		その他の資産合計		75,776	100.0
資産総額				75,776	100.0

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

(注2) 保有総額は、平成18年7月31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格)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他資産には信託財産内の預金1,569百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

	第2期 (平成18年7月31日現在)	
	金額 (百万円) (注1)	資産総額に対する比率 (%) (注2)
負債総額	4,866	6.4
純資産総額	70,909	93.6
資産総額	75,776	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

(イ) 信託不動産の概要

平成18年7月31日現在、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。）の概要は以下の通りです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	期末算定 価額 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資比 率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	主たる用途
M-1	船橋 物流センター	9,770	8,463	12.2	29,556.79	100.0	物流施設
M-2	浦安 物流センター	3,440	2,918	4.2	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚 物流センター	1,770	1,462	2.1	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	東京新木場 物流センター	2,910	2,445	3.5	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥 物流センター	6,710	6,045	8.7	31,829.55	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦 物流センター	6,750	5,688	8.2	35,322.18	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦 物流センターⅡ	10,800	9,333	13.5	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎 物流センター	11,900	10,967	15.8	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野 物流センター	1,870	1,706	2.5	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀 物流センター	3,840	3,321	4.8	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代 物流センター	2,380	2,294	3.3	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		62,140	54,647	78.9	285,081.55	100.0	
T-1	大東 物流センター	8,790	7,615	11.0	76,208.70	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎 物流センター	4,550	4,075	5.9	23,726.80	100.0	物流施設
近畿地域、中部地域及 び九州地域 小計		13,340	11,690	16.9	99,935.50	100.0	
O-1	前橋 物流センター	1,270	1,223	1.8	3,455.53	100.0	物流施設
O-2	羽生 物流センター	1,790	1,705	2.5	3,518.58	100.0	物流施設
その他 小計		3,060	2,928	4.2	6,974.11	100.0	
ポートフォリオ合計		78,540	69,267	100.0	391,991.16	100.0	

- (注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所（以下「谷澤総合鑑定所」といいます。）による平成18年7月31日を価格時点とする調査価格を記載しています。
- (注2) 平成18年7月31日現在の貸借対照表計上額によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 投資比率は、本投資法人が保有する信託不動産の貸借対照表計上額合計に対する各信託不動産の貸借対照表計上額の比率です。
- (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、賃貸借契約書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5) 信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%と記載しています。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

平成18年7月31日現在におけるポートフォリオの分散状況は、以下の通りです。

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	72.7	54,693	78.9
近畿地域、中部地域及び九州地域	99,935.50	25.5	11,713	16.9
その他	6,974.11	1.8	2,935	4.2
合計	391,991.16	100.0	69,341	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	33.3	39,552	57.0
1万㎡超3万㎡以下	6	40.0	22,262	32.1
1万㎡以下	4	26.7	7,527	10.9
合計	15	100.0	69,341	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	15,459.55	3.7	327,600,000	5.4
5年超10年以内	180,100.01	43.6	2,859,325,560	46.9
3年超5年以内	59,438.68	14.4	778,419,840	12.8
3年以内	158,533.92	38.3	2,129,103,888	34.9
合計	413,532.16	100.0	6,094,449,288	100.0

(ハ) 個別信託不動産の概要

本投資法人が保有する平成18年7月31日現在の個別信託不動産の概要は、以下の通りです。なお、以下に記載する各信託不動産に関する「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通りです。

■ 資産の概要

- ・ 「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
- ・ 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、谷澤総合鑑定所による平成18年7月31日を価格時点とする調査価格を記載しています。
- ・ 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示のないものは地番を記載しています。
- ・ 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。
- ・ 「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。
- ・ 「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。
- ・ 「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。
- ・ 「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、賃貸借契約書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。

■ テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」は、各信託不動産に関し、平成18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、各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- ・ 「比率」は各信託不動産の総賃貸面積のうちの各テナントの賃貸面積が占める割合を記載しています。なお、当該信託不動産の稼働率ではありません。
- ・ 「年間賃料」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料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信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の各信託不動産の取得日における各信託不動産に係る各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の予定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18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」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	9,770百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	9,770百万円		
信託期間満了日	平成26年9月28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	6.0%		
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	4,970百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建他	
	面積		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、付属建物（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	20,831.80㎡	67.3%	771,258,000	平成25年10月31日まで	1,225,538,560
双日株式会社	その他の投資業	7,834.08㎡	25.3%	130,702,800	平成25年10月31日まで	90,804,000
その他(2社)	—	2,273.39㎡	7.4%	51,674,580	—	6,927,200
合計	—	30,939.27㎡	100.0%	953,635,380	—	1,323,269,760
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：本施設の引渡し時から3年間据え置き4年目の初日に行うものとし、その後も同様とします。 賃料の改定は、本施設及びその土地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物の賃料等の事情を勘案して、協議して決定します。 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
	始期	平成17年5月9日	平成18年2月1日
	終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
	日数	268	181
継続評価等	期末算定価額	9,670	9,770
	算定価額－取得価格	995	1,095
	対取得価格割合	+11.5%	+12.6%
	期末帳簿価額	8,591	8,463
	算定価額－帳簿価額	1,079	1,306
	対帳簿価額割合	+12.6%	+15.4%
投資比率	算定価額ベース	29.8%	12.4%
	取得価格ベース	28.8%	12.5%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	761	522
	賃料	682	468
	その他収入	79	53
	②不動産賃貸事業費用合計	311	238
	公租公課	—	27
	外注委託費	36	25
	水道光熱費	51	34
	修繕費	12	7
	保険料	2	1
	その他費用	21	14
	減価償却費	187	127
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	449	283
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	637	411
	⑤資本的支出	0	—
⑥NCF (=④－⑤)	636	411	

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	3,440百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	3,440百万円		
信託期間満了日	平成26年5月27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	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	2,980百万円		
土地	所在地	千葉県浦安市港79番	建物	構造/階数 (注1)	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)	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1)	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)	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	物産不動産株式会社 (注2)				
<p>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。</p> <p>(注1) 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。</p> <p>(注2) 三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。</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
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
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約 (期間10年)</p> <p>賃料改定： 改定しません。</p> <p>契約更新： 更新はありません。</p> <p>中途解約： 中途解約はできません。</p>						
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
	始期	平成17年5月9日	平成18年2月1日
	終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
	日数	268	181
継続評価等	期末算定価額	3,140	3,440
	算定価額－取得価格	238	538
	対取得価格割合	+8.2%	+18.5%
	期末帳簿価額	2,926	2,918
	算定価額－帳簿価額	214	521
	対帳簿価額割合	+7.3%	+17.9%
投資比率	算定価額ベース	9.7%	4.4%
	取得価格ベース	9.6%	4.2%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	176	121
	賃料	176	121
	その他収入	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	16	19
	公租公課	—	6
	外注委託費	1	1
	水道光熱費	—	—
	修繕費	0	2
	保険料	0	0
	その他費用	2	1
	減価償却費	11	7
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	160	101
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	171	109
	⑤資本的支出	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	171	109	

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	1,770百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	1,800百万円	
信託期間満了日	平成26年11月9日	割引率	6.4%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	6.7%	
取得価格	1,466百万円	直接還元法	1,810百万円	
土地価格 (割合)	869百万円 (59.3%)	還元利回り	6.4%	
建物価格 (割合)	597百万円 (40.7%)	積算価格	1,800百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
	面積		建築時期	平成2年9月21日
	用途地域		延床面積	11,270.37㎡
	容積率		総賃貸可能面積	11,225.72㎡
	建ぺい率		用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月施行）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土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、前田建設工業株式会社から平成16年9月22日付で取得しており、当該改良費用見込額33百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業 鉄道運送業	11,420.53㎡	100.0%	150,948,000	平成19年2月28日/平成21年12月31日まで	40,000,000
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間約5年2か月）及び普通建物賃貸借契約（期間約1年4か月）</p> <p>賃料改定：特に規定していません。</p> <p>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。</p> <p>中途解約：相手方に対して6か月前までに、書面により本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。</p>						
主な荷物	自動車部品、生活消費財ドライ品目					

期末算定価額及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	第2期
	始期	平成17年5月9日	平成18年2月1日
	終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
	日数	268	181
継続評価等	期末算定価額	1,680	1,770
	算定価額－取得価格	214	304
	対取得価格割合	+14.6%	+20.7%
	期末帳簿価額	1,474	1,462
	算定価額－帳簿価額	206	307
	対帳簿価額割合	+14.0%	+21.1%
投資比率	算定価額ベース	5.2%	2.3%
	取得価格ベース	4.9%	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
	賃料	109	75
	その他収入	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	22	26
	公租公課	—	9
	外注委託費	2	1
	水道光熱費	—	—
	修繕費	—	1
	保険料	1	0
	その他費用	1	0
	減価償却費	18	12
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	87	49
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	105	61
	⑤資本的支出	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	105	61	

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	2,910百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	2,860百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日	割引率	1～5年目5.4%、 6～11年目5.6%	
取得年月日	平成17年9月22日	最終還元利回り	5.9%	
取得価格	2,454百万円	直接還元法	3,040百万円	
土地価格 (割合)	1,440百万円 (58.7%)	還元利回り	5.6%	
建物価格 (割合)	1,014百万円 (41.3%)	積算価格	2,150百万円	
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	11,595.40㎡	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	医薬品、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
	始期	平成17年9月22日	平成18年2月1日
	終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
	日数	132	181
継続評価等	期末算定価額	2,720	2,910
	算定価額－取得価格	266	456
	対取得価格割合	+10.8%	+18.6%
	期末帳簿価額	2,465	2,445
	算定価額－帳簿価額	255	464
	対帳簿価額割合	+10.3%	+19.0%
投資比率	算定価額ベース	8.4%	3.7%
	取得価格ベース	8.1%	3.5%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	64	90
	賃料	64	90
	その他収入	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	18	27
	公租公課	—	5
	外注委託費	0	0
	水道光熱費	—	—
	修繕費	0	0
	保険料	0	0
	その他費用	0	0
	減価償却費	16	20
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	46	62
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	62	82
	⑤資本的支出	0	—
⑥NCF (=④－⑤)	62	82	

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	6,710百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF法	6,720百万円	
信託期間満了日	平成28年4月20日	割引率	1～7年目5.5%、 8年目～5.7%	
取得年月日	平成18年4月21日	最終還元利回り	5.8%	
取得価格	6,000百万円	直接還元法	6,680百万円	
土地価格（割合）	2,621百万円（43.7%）	還元利回り	5.5%	
建物価格（割合）	3,378百万円（56.3%）	積算価格	5,140百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥12番2他	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㎡	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㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	31,829.55㎡
	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	物産不動産株式会社			
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
日東ロジステ ィクス株式会 社（注）	普通倉 庫業	31,829.55㎡	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。

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
	始期	—	平成18年4月21日
	終期	—	平成18年7月31日
	日数	—	102
継続評価等	期末算定価額	—	6,710
	算定価額－取得価格	—	710
	対取得価格割合	—	+11.8%
	期末帳簿価額	—	6,045
	算定価額－帳簿価額	—	664
	対帳簿価額割合	—	+11.0%
投資比率	算定価額ベース	—	8.5%
	取得価格ベース	—	8.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	137
	賃料	—	137
	その他収入	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	36
	公租公課	—	—
	外注委託費	—	2
	水道光熱費	—	—
	修繕費	—	—
	保険料	—	0
	その他費用	—	0
	減価償却費	—	32
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	101
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	—	133
	⑤資本的支出	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	—	133	

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	6,750百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	DCF法	6,730百万円	
信託期間満了日	平成26年7月9日	割引率	1～5年目5.5%、 6年目～5.7%	
取得年月日	平成18年2月17日	最終還元利回り	6.1%	
取得価格	5,700百万円	直接還元法	6,800百万円	
土地価格（割合）	1,500百万円（26.3%）	還元利回り	5.8%	
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	建物	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		建築時期	平成18年1月31日
	用途地域		延床面積	36,364.64㎡
	容積率		総賃貸可能面積	35,322.18㎡
	建ぺい率		用途	倉庫
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	物産不動産株式会社			
<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
京義倉庫株式会社（注1）	普通倉庫業	28,199.97㎡	79.84%	— (注2)	平成28年 1月31日まで	— (注2)
中部運輸株式会社	倉庫・運送業	7,122.21㎡	20.16%	— (注2)	平成28年 1月31日まで	— (注2)
合計		35,322.18㎡	100.0%	435,943,920		217,971,960
<p>京義倉庫株式会社</p> <p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定しません。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>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定しません。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					
<p>(注1) 三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。</p> <p>(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。</p>						

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	
		始期	—	平成18年2月17日
		終期	—	平成18年7月31日
		日数	—	165
継続評価等	期末算定価額	—	6,750	
	算定価額－取得価格	—	1,050	
	対取得価格割合	—	+18.4%	
	期末帳簿価額	—	5,688	
	算定価額－帳簿価額	—	1,061	
	対帳簿価額割合	—	+18.7%	
投資比率	算定価額ベース	—	8.6%	
	取得価格ベース	—	8.2%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	207	
	賃料	—	197	
	その他収入	—	10	
	②不動産賃貸事業費用合計	—	79	
	公租公課	—	—	
	外注委託費	—	0	
	水道光熱費	—	9	
	修繕費	—	—	
	保険料	—	1	
	その他費用	—	0	
	減価償却費	—	67	
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	128	
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	—	196	
	⑤資本的支出	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	196		

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	10,800百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF法	10,800百万円	
信託期間満了日	平成27年10月13日	割引率	1～10年目5.5%、 11年目～5.7%	
取得年月日	平成18年3月17日	最終還元利回り	6.3%	
取得価格	9,330百万円	直接還元法	10,700百万円	
土地価格 (割合)	3,749百万円 (40.2%)	還元利回り	6.0%	
建物価格 (割合)	5,580百万円 (59.8%)	積算価格	6,250百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5階建
	面積		建築時期	昭和60年12月26日他
	用途地域		延床面積	73,880.92㎡
	容積率		総賃貸可能面積	73,859.32㎡
	建ぺい率		用途	倉庫
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	物産不動産株式会社			
<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
京義倉庫株式会社	普通倉庫業	74,125.62㎡	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
	始期	—	平成18年3月17日
	終期	—	平成18年7月31日
	日数	—	137
継続評価等	期末算定価額	—	10,800
	算定価額－取得価格	—	1,470
	対取得価格割合	—	+15.8%
	期末帳簿価額	—	9,333
	算定価額－帳簿価額	—	1,466
	対帳簿価額割合	—	+15.7%
投資比率	算定価額ベース	—	13.8%
	取得価格ベース	—	13.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	291
	賃料	—	291
	その他収入	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	122
	公租公課	—	—
	外注委託費	—	2
	水道光熱費	—	—
	修繕費	—	7
	保険料	—	2
	その他費用	—	1
	減価償却費	—	108
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	168
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	—	277
	⑤資本的支出	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	—	277	

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	11,900百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	12,300百万円		
信託期間満了日	平成26年9月10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	5.7%	
取得価格	10,905百万円	直接還元法	12,700百万円		
土地価格 (割合)	6,135百万円 (56.3%)	還元利回り	5.4%		
建物価格 (割合)	4,769百万円 (43.7%)	積算価格	9,240百万円		
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㎡	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㎡
	容積率		200% (一部300%)	総賃貸可能面積	41,630.54㎡
	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壌汚染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、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	46,667.00m ²	100.0%	— （注2）	平成19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します。						
主な荷物	書籍、日用品雑貨					
（注1）平成18年6月20日より佐川物流サービス株式会社から社名変更しております。 （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	
	始期	—	平成18年2月9日	
	終期	—	平成18年7月31日	
	日数	—	173	
継続評価等	期末算定価額	—	11,900	
	算定価額－取得価格	—	995	
	対取得価格割合	—	+9.1%	
	期末帳簿価額	—	10,967	
	算定価額－帳簿価額	—	932	
	対帳簿価額割合	—	+8.5%	
投資比率	算定価額ベース	—	15.2%	
	取得価格ベース	—	15.7%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	— (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	—		
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—		296
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	—		398
	⑤資本的支出	—		—
⑥NCF (=④－⑤)	—	398		

(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	1,870百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	1,850百万円	
信託期間満了日	平成28年2月8日	割引率	1～5年目5.8%、 6～11年目6.0%	
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	1,690百万円	直接還元法	1,930百万円	
土地価格(割合)	956百万円(56.6%)	還元利回り	5.7%	
建物価格(割合)	733百万円(43.4%)	積算価格	1,040百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建
	面積		建築時期	平成17年10月5日
	用途地域		延床面積	2,475.41㎡
	容積率		総賃貸可能面積	2,442.87㎡
	建ぺい率		用途	荷捌所、倉庫、事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車 運送業	4,123.60㎡	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
	始期	—	平成18年2月9日
	終期	—	平成18年7月31日
	日数	—	173
継続評価等	期末算定価額	—	1,870
	算定価額－取得価格	—	180
	対取得価格割合	—	+10.7%
	期末帳簿価額	—	1,706
	算定価額－帳簿価額	—	163
	対帳簿価額割合	—	+9.6%
投資比率	算定価額ベース	—	2.4%
	取得価格ベース	—	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
	賃料	—	57
	その他収入	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	—	12
	公租公課	—	—
	外注委託費	—	0
	水道光熱費	—	—
	修繕費	—	—
	保険料	—	0
	その他費用	—	0
	減価償却費	—	11
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	44
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	—	56
	⑤資本的支出	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	—	56	

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	3,840百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF法	3,860百万円	
信託期間満了日	平成27年6月15日	割引率	6.2%	
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	6.7%	
取得価格	3,305百万円	直接還元法	3,800百万円	
土地価格 (割合)	1,571百万円 (47.6%)	還元利回り	6.4%	
建物価格 (割合)	1,733百万円 (52.4%)	積算価格	1,840百万円	
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	22,506.62㎡	100.0%	296,758,800	平成19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18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18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18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、以後も同様とします。						
主な荷物	日用品雑貨					

期末算定価額及び損益の状況			
運用期間	期別	第1期	第2期
	始期	—	平成18年2月9日
	終期	—	平成18年7月31日
	日数	—	173
継続評価等	期末算定価額	—	3,840
	算定価額－取得価格	—	535
	対取得価格割合	—	+16.2%
	期末帳簿価額	—	3,321
	算定価額－帳簿価額	—	518
	対帳簿価額割合	—	+15.6%
投資比率	算定価額ベース	—	4.9%
	取得価格ベース	—	4.8%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	141
	賃料	—	141
	その他収入	—	0
	②不動産賃貸事業費用合計	—	41
	公租公課	—	—
	外注委託費	—	0
	水道光熱費	—	—
	修繕費	—	—
	保険料	—	1
	その他費用	—	1
	減価償却費	—	38
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	99
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	—	138
	⑤資本的支出	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	—	138	

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	2,380百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF法	2,380百万円	
信託期間満了日	平成27年7月27日	割引率	6.1%	
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	6.8%	
取得価格	2,266百万円	直接還元法	2,470百万円	
土地価格 (割合)	1,662百万円 (73.4%)	還元利回り	6.5%	
建物価格 (割合)	603百万円 (26.6%)	積算価格	1,810百万円	
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	29,106.40㎡	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：				
<p>1. 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。</p> <p>2. 上記の他に、八千代市上高野字木戸場1734番7所在の土地（1,910.54㎡）及び八千代市上高野字中野1795番4所在の土地（715.59㎡）のうち、各土地の共有持分34,625分の44が信託財産に含まれています。</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
株式会社日立物流	一般貨物 自動車 運送業	18,073.04m ²	100.0%	181,201,440	平成22年 9月30日まで	45,300,360
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年2か月）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間据置とし、以降2年経過毎に物価の変動、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。</p> <p>契約更新： 期間満了12か月前までに、相手方に対し書面をもって別段の意思表示がない場合は、同一条件で更に2年間延長するものとし、それ以降においても同様とします。</p> <p>中途解約： 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。</p>						
主な荷物	食品、日用品雑貨、酒類					

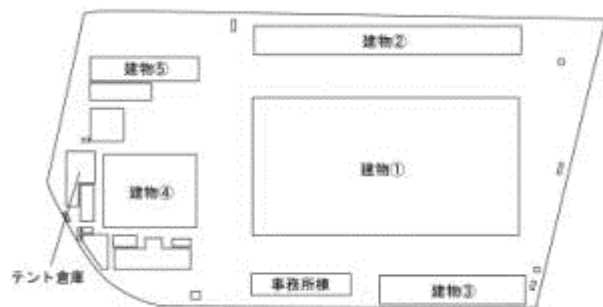
期末算定価額及び損益の状況				
運用期間	期別	第1期	第2期	
		始期	—	平成18年2月9日
		終期	—	平成18年7月31日
		日数	—	173
継続評価等	期末算定価額	—	2,380	
	算定価額－取得価格	—	114	
	対取得価格割合	—	+5.0%	
	期末帳簿価額	—	2,294	
	算定価額－帳簿価額	—	85	
	対帳簿価額割合	—	+3.7%	
投資比率	算定価額ベース	—	3.0%	
	取得価格ベース	—	3.3%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	—	86	
	賃料	—	86	
	その他収入	—	—	
	②不動産賃貸事業費用合計	—	26	
	公租公課	—	—	
	外注委託費	—	0	
	水道光熱費	—	—	
	修繕費	—	4	
	保険料	—	0	
	その他費用	—	0	
	減価償却費	—	20	
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	—	59	
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	—	80	
	⑤資本的支出	—	14	
⑥NCF (=④－⑤)	—	65		

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	8,790百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	9,320百万円	
信託期間満了日	平成26年3月29日	割引率	6.5%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	6.6%	
取得価格	7,617百万円	直接還元法	9,480百万円	
土地価格 (割合)	4,341百万円 (57.0%)	還元利回り	6.3%	
建物価格 (割合)	3,275百万円 (43.0%)	積算価格	7,910百万円	
土地	所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建他
	面積	71,837.28㎡	建築時期	平成1年7月31日他 (注)
	用途地域	準工業地域	延床面積	76,283.92㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	76,208.70㎡
	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	物産不動産株式会社			
<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. テナントが建物③の一部の中2階、中3階を増床（増床部分約1,080㎡）したため当該部分が床面積に算入されますが、その際、建築基準法に定める建築確認を受けていません。増床部分については、設置者であるテナントから当該部分の撤去を約する書面を徴求しており、平成18年11月末までには撤去を完了する予定です。</p> <p>2. 本土地は、土壤汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年条例第6号、平成15年10月改正）の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、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壤改良費用の見積もりを同和鉱業株式会社から平成16年2月17日付で取得しており、当該改良費用見込額580百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>3. 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 (60,611.89㎡) 及び建物② (3,595.38㎡) は平成元年8月竣工、建物③ (6,275.16㎡) は平成7年4月竣工、建物④ (3,569.76㎡) は昭和46年10月竣工、建物⑤ (1,385.80㎡) は平成元年7月竣工、本館事務所 (2,748.98㎡) は昭和44年10月竣工です。</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
撰津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	78,709.48㎡	95.6%	— （注1）	平成19年 4月25日まで 平成23年 8月18日まで （注2）	463,420,000
日本コンベヤ株式会社	機械製造業	3,613.40㎡	4.4%	— （注1）	平成21年 3月29日まで	15,900,000
合計	—	82,322.88㎡	100.0%	866,112,360	—	479,320,000
<p>契約更改・改定：</p> <p>撰津倉庫株式会社</p> <p><テント倉庫以外></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： 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。</p> <p>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。</p> <p>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></p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年）</p> <p>賃料改定： 改定しません。</p> <p>契約更新： 更新はありません。</p> <p>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</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： 特に規定していません。</p> <p>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。</p> <p>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（撰津倉庫株式会社に賃貸される主要な部分は、日清食品株式会社、花王システム物流株式会社、ドコモ・エンジニアリング関西株式会社等が利用しています。）					
<p>その他：</p> <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）撰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通りです。</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87.7%）：平成19年10月31日 ・建物④（賃貸可能面積中5.6%）：平成19年4月25日 ・建物⑤（賃貸可能面積中1.6%）：平成20年1月28日 ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.7%）：平成23年8月18日 						

施設の位置図



(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
	始期	平成17年5月9日	平成18年2月1日
	終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
	日数	268	181
継続評価等	期末算定価額	8,000	8,790
	算定価額－取得価格	383	1,173
	対取得価格割合	+5.0%	+15.4%
	期末帳簿価額	7,679	7,615
	算定価額－帳簿価額	321	1,174
	対帳簿価額割合	+4.2%	+15.4%
投資比率	算定価額ベース	24.7%	11.2%
	取得価格ベース	25.3%	11.0%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	661	452
	賃料	631	433
	その他収入	30	19
	②不動産賃貸事業費用合計	186	189
	公租公課	—	49
	外注委託費	21	15
	水道光熱費	21	13
	修繕費	33	37
	保険料	3	2
	その他費用	6	4
	減価償却費	99	67
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	475	263
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	574	330
	⑤資本的支出	22	2
⑥NCF (=④－⑤)	552	327	

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	4,550百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	4,470百万円	
信託期間満了日	平成26年12月9日	割引率	6.3%	
取得年月日	平成17年5月9日	最終還元利回り	6.4%	
取得価格	4,096百万円	直接還元法	4,720百万円	
土地価格 (割合)	1,916百万円 (46.8%)	還元利回り	6.1%	
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	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	物産不動産株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、元所有者の当該地の用途変更に伴い更地化し土壤調査を行った結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壤の存在が確認されましたが、平成14年10月から平成15年3月にかけて土地全体の恒久対策工事及び天地返し（表層の汚染土壤を地中に埋め戻し、流出飛散を防止する工事）を含む土壤汚染改良工事を完了させ、平成15年3月に大阪市へ「土壤汚染対策完了に関する報告書」を届出、受理されています。現状、土壤汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年条例第6号、平成15年10月改正）の適用は受けないと考えられますが、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	
		始期	平成17年5月9日	平成18年2月1日
		終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
		日数	268	181
継続評価等	期末算定価額	4,230	4,550	
	算定価額－取得価格	134	454	
	対取得価格割合	+3.3%	+11.1%	
	期末帳簿価額	4,108	4,075	
	算定価額－帳簿価額	122	474	
	対帳簿価額割合	+3.0%	+11.7%	
投資比率	算定価額ベース	13.0%	5.8%	
	取得価格ベース	13.6%	5.9%	
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	247	169	
	賃料	247	169	
	その他収入	—	—	
	②不動産賃貸事業費用合計	53	57	
	公租公課	—	20	
	外注委託費	1	0	
	水道光熱費	—	—	
	修繕費	—	0	
	保険料	1	0	
	その他費用	2	1	
	減価償却費	48	33	
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	194	112	
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	242	145	
	⑤資本的支出	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	242	145		

0-1 前橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,270百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	1,250百万円	
信託期間満了日	平成27年5月8日	割引率	1～5年目5.8%、 6～11年目6.0%	
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	1,230百万円	直接還元法	1,300百万円	
土地価格(割合)	552百万円(44.9%)	還元利回り	5.7%	
建物価格(割合)	677百万円(55.1%)	積算価格	930百万円	
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建
	面積		建築時期	平成17年2月4日
	用途地域		延床面積	3,487.62㎡
	容積率		総賃貸可能面積	3,455.53㎡
	建ぺい率		用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要(金額単位:円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物自動車運送業	5,416.42㎡	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
	始期	平成17年5月9日	平成18年2月1日
	終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
	日数	268	181
継続評価等	期末算定価額	1,230	1,270
	算定価額－取得価格	0	40
	対取得価格割合	±0.0%	+3.3%
	期末帳簿価額	1,233	1,223
	算定価額－帳簿価額	△3	46
	対帳簿価額割合	△0.2%	+3.8%
投資比率	算定価額ベース	3.8%	1.6%
	取得価格ベース	4.1%	1.8%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	63	43
	賃料	63	43
	その他収入	—	—
	②不動産賃貸事業費用合計	17	16
	公租公課	—	4
	外注委託費	0	0
	水道光熱費	—	—
	修繕費	—	—
	保険料	0	0
	その他費用	0	0
	減価償却費	15	10
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	46	27
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	61	37
	⑤資本的支出	—	—
⑥NCF (=④－⑤)	61	37	

0-2 羽生物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,790百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF法	1,770百万円	
信託期間満了日	平成27年11月17日	割引率	1～5年目5.8%、 6～11年目6.0%	
取得年月日	平成17年11月18日	最終還元利回り	6.0%	
取得価格	1,705百万円	直接還元法	1,840百万円	
土地価格 (割合)	839百万円 (49.2%)	還元利回り	5.7%	
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		建築時期	平成17年10月20日
	用途地域		延床面積	3,579.67㎡
	容積率		総賃貸可能面積	3,518.58㎡
	建ぺい率		用途	荷捌所、倉庫、事務所
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	5,919.53㎡	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	
		始期	平成17年11月18日	平成18年2月1日
		終期	平成18年1月31日	平成18年7月31日
		日数	75	181
継続評価等	期末算定価額	1,780	1,790	
	算定価額－取得価格	75	85	
	対取得価格割合	+4.4%	+5.0%	
	期末帳簿価額	1,719	1,705	
	算定価額－帳簿価額	61	84	
	対帳簿価額割合	+3.5%	+4.9%	
投資比率	算定価額ベース	5.5%	2.3%	
	取得価格ベース	5.7%	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	
	賃料	24	59	
	その他収入	—	—	
	②不動産賃貸事業費用合計	7	19	
	公租公課	—	4	
	外注委託費	0	0	
	水道光熱費	—	—	
	修繕費	—	—	
	保険料	0	0	
	その他費用	0	0	
	減価償却費	6	13	
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	16	39	
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	23	53	
	⑤資本的支出	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	23	53		

(二) 主要な信託不動産に関する情報

本投資法人が平成18年7月31日現在保有する信託不動産の内、第2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）を占める信託不動産は以下の通りです。

a. 船橋物流センター

テナント総数	4	
賃貸事業収入	522,037千円	
総賃料収入の合計に占める割合	18.3%	
賃貸面積（注1）	30,939.27㎡	
総賃貸可能面積（注2）	29,556.79㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年1月31日	100.0%
	平成18年7月31日	100.0%

b. 大東物流センター

テナント総数	2	
賃貸事業収入	452,754千円	
総賃料収入の合計に占める割合	15.8%	
賃貸面積（注1）	82,322.88㎡	
総賃貸可能面積（注2）	76,208.70㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年1月31日	100.0%
	平成18年7月31日	100.0%

c. 川崎物流センター

テナント総数	1	
賃貸事業収入	(注3)－千円	
総賃料収入の合計に占める割合	14.1%	
賃貸面積（注1）	46,667.00㎡	
総賃貸可能面積（注2）	41,630.54㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年7月31日	100.0%

d. 船橋西浦物流センターII

テナント総数	1	
賃貸事業収入	291,571千円	
総賃料収入の合計に占める割合	10.2%	
賃貸面積（注1）	74,125.62㎡	
総賃貸可能面積（注2）	73,859.32㎡	
最近5年間の稼働率の推移	平成18年7月31日	100.0%

- (注1) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。
なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- (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、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注3) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(ホ) テナント等の概要

a. 賃貸状況の概要

本投資法人が平成18年7月31日現在保有する信託不動産に関する賃貸状況の概要は以下の通りです。

地域	物件名称	第2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 (%) (注3)	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	522	29,556.79	30,939.27	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	10,420.53	100.0	1
	東京新木場物流センター	90	10,616.80	11,595.40	100.0	1
	浦安千鳥物流センター	137	31,829.55	31,829.55	100.0	1
	船橋西浦物流センター	207	35,322.18	35,322.18	100.0	2
	船橋西浦物流センターII	291	73,859.32	74,125.62	100.0	1
	川崎物流センター	(注4)ー	41,630.54	46,667.00	100.0	1
	習志野物流センター	57	2,442.87	4,123.60	100.0	1
	横須賀物流センター	141	21,364.11	22,506.62	100.0	1
八千代物流センター	86	17,689.95	18,073.04	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	452	76,208.70	82,322.88	100.0	2
	大阪福崎物流センター	169	23,726.80	23,726.80	100.0	1
その他	前橋物流センター	43	3,455.53	5,416.42	100.0	1
	羽生物流センター	59	3,518.58	5,919.53	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、賃貸借契約書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2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注3) 総賃貸可能面積は上記(注1)の通り記載し、賃貸面積は上記(注2)の通り記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%と記載しています。

(注4) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

b. 主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）

平成18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）は以下の通りです。

テナントの名称	業務	物件名称	契約期間満了日	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
京義倉庫株式会社	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	74,125.62	17.9
		船橋西浦物流センター	平成28年1月31日	28,199.97	6.8
		小計	—————	102,325.59	24.7
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19年4月25日 平成23年8月18日 (注)	78,709.48	19.0
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19年8月31日	46,667.00	11.3
テナント全体の合計				413,532.16	100.0

(注) 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通りです。

- ・建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中87.7%）：平成19年10月31日
- ・建物④（賃貸可能面積中5.6%）：平成19年4月25日
- ・建物⑤（賃貸可能面積中1.6%）：平成20年1月28日
- ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.7%）：平成23年8月18日

c. 主要テナントへの賃貸条件

平成18年7月31日現在、主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下の通りです。

テナントの 名称	物件名称	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				
京義倉庫株 式会社	船橋西浦物流 センターⅡ	平成27年10月13日	780	74,125.62	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。				
	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。				

テナントの名称	物件名称	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				
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	平成19年4月25日 平成23年8月18日 (注4)	— (注5)	78,709.48	463
	<p><テント倉庫以外></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： 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。</p> <p>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。</p> <p>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></p> <p>契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年）</p> <p>賃料改定： 改定しません。</p> <p>契約更新： 更新はありません。</p> <p>中途解約： 中途解約はできません。</p>				
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19年8月31日	— (注6)	46,667.00	— (注6)
	<p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間3年）</p> <p>賃料改定： 賃料起算日（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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注4) 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87.7%）：平成19年10月31日
- ・建物④（賃貸可能面積中5.6%）：平成19年4月25日
- ・建物⑤（賃貸可能面積中1.6%）：平成20年1月28日
- ・テント倉庫（賃貸可能面積中0.7%）：平成23年8月18日

(注5) 大東物流センターにおいては、摂津倉庫株式会社との賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の賃貸契約賃料の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6) 川崎物流センターにおいては、佐川グローバルロジスティクス株式会社との賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の賃貸契約賃料の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。

(へ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が保有する信託不動産に関して、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通りです。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
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	自火報受信機更 新工事等	自 平成18年10月 至 平成18年11月	9	—	—

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

b. 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有する信託不動産等に関して、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通りです。当期の資本的支出は17百万円であり、当期費用に区分された修繕費61百万円と合わせ、合計79百万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)
八千代物流センター (千葉県八千代市)	空調更新工事等	平成18年 5 月	14
大東物流センター (大阪府大東市)	事務棟照明器具 更新	平成18年 6 月	2
合 計			17

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

該当事項はありません。

(ト) 地震リスク調査報告書の概要

平成18年7月31日現在における本投資法人の保有する信託不動産について、清水建設株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。当該報告書によれば、地震ポートフォリオ解析によるPML値は10.6%とされています。但し、当該報告書は、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。

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

なお、平成18年7月31日現在における本投資法人の保有する信託不動産の個々のPML値は以下の通りです。

物件名称	PML値	物件名称	PML値
船橋物流センター	13.0	習志野物流センター	11.0
浦安物流センター	18.0	横須賀物流センター	22.0 (注)
平塚物流センター	21.0 (注)	八千代物流センター	9.0
東京新木場物流センター	18.0	大東物流センター	16.0
浦安千鳥物流センター	14.0	大阪福崎物流センター	14.0
船橋西浦物流センター	7.0	前橋物流センター	9.0
船橋西浦物流センターII	11.0	羽生物流センター	12.0
川崎物流センター	14.6		

(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。

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

平成18年8月末日までの1年間における各月末及び下記計算期間末における本投資法人の純資産総額及び投資口1口当たりの純資産額の推移は以下の通りです。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの 純資産額 (円)
第1期計算期間末 (平成18年1月31日)	35,127	32,581	547,577
第2期計算期間末 (平成18年7月31日)	75,776 (74,232)	70,910 (69,365)	651,743 (637,549)
平成17年9月末	34,572	32,081	539,177
平成17年10月末	34,781	32,276	542,448
平成17年11月末	35,043	32,458	545,512
平成17年12月末	35,161	32,630	548,407
平成18年1月末	35,127 (34,095)	32,581 (31,549)	547,577 (530,233)
平成18年2月末	72,701 (71,669)	68,486 (67,454)	646,098 (636,362)
平成18年3月末	75,265 (74,233)	70,886 (69,854)	651,529 (642,044)
平成18年4月末	74,926	70,171	644,950
平成18年5月末	75,464	70,497	647,952
平成18年6月末	75,644	70,867	651,348
平成18年7月末	75,776 (74,232)	70,910 (69,365)	651,743 (637,549)
平成18年8月末	76,143 (74,590)	71,283 (69,738)	655,172 (640,978)

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

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

(注3) 括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

(本投資証券の取引所価格の推移)

計算期間別最高・最低投資口価格	期	第1期	第2期
	決算年月	平成18年1月	平成18年7月
	最高 (円)	855,000	905,000
	最低 (円)	650,000	748,000

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における当計算期間中の本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下の通りです。

投資口価格及び売買高	月別	平成18年 2月	平成18年 3月	平成18年 4月	平成18年 5月	平成18年 6月	平成18年 7月
	最高	905,000円	863,000円	888,000円	890,000円	864,000円	869,000円
	最低	815,000円	801,000円	839,000円	848,000円	748,000円	810,000円
	売買高	24,663口	6,235口	4,179口	3,727口	5,262口	3,395口

②【分配の推移】

計算期間	分配総額 (百万円)	1口当たり分配金額 (円)
第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	1,031	17,344
第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	1,544	14,194

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	(年換算値)
第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	3.3%	(4.5%)
第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	3.0%	(6.0%)

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

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

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

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

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	山川 亮	昭和55年 4月 昭和58年 5月 平成 5年 8月 平成10年 4月 平成11年 7月 平成14年 6月 平成16年 7月 平成16年 7月 平成17年 2月	三井物産株式会社入社 物資建設会計部 同 海外建設部 米国MBK Newport Inc. 米国MBK Real Estate Ltd. 同 国際プロジェクト部 同 開発建設部 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 三井物産株式会社 金融市場本部企業投資開発部REIT室 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（現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人 執行役員に就任（現在に至る）	0
監督役員	東 哲也	昭和59年10月 昭和63年 3月 昭和63年 8月 昭和63年12月 平成17年 2月	昭和監査法人（現新日本監査法人）入所 公認会計士登録 税理士登録 東公認会計士事務所開設（現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員に就任（現在に至る）	0
監督役員	永沢 徹	昭和59年 4月 昭和59年 4月 平成 7年 4月 平成17年 2月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 梶谷綜合法律事務所入所 永沢法律事務所（現永沢綜合法律事務所）開設（現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員に就任（現在に至る）	0

（注）執行役員山川亮は、資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、平成17年2月17日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第19条第1項但書）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第19条第2項）。ただし、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項但書）。

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

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

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

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

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

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

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

(イ) 投資口の1口当たりの純資産額

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

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

(ロ) 本投資法人の資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次の通り投資対象資産の種類毎に定めます(規約第35条第1項)。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

b. 不動産、土地の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含むが、有価証券に該当するものを除きます。)

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

c. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

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

d. 当事者の一方が相手方の行う不動産又は不動産の賃借権及び地上権のみの資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分

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

e. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

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

f. 不動産対応証券及び有価証券

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

g. 金銭債権

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

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

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

i. 金融先物取引等及び金融デリバティブ取引に係る権利

i. 取引所に上場している金融先物取引等及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

ii. 取引所の相場がない非上場金融先物取引等及びデリバティブ取引により生じる債権及び債務

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

j. その他

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

(ハ) 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記(ロ)と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第35条第2項）。

a. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

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

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

(二) 資産評価の基準日

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年1月末日と7月末日）とします。ただし、前記「(ロ) d. 乃至 i. 」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第35条第3項）。

(ホ) 開示方法

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

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては取引残高報告書が定期的に交付されます。

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

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

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます。（規約第37条）。

(5) 【その他】

(イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人が発行することができる投資口の総口数は、200万口とします。本投資法人は、かかる投資口数の範囲内において、役員会の承認を得て投資口の追加発行ができます。当該投資口の追加発行における1口当たりの発行価額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

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

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下の通りです（投信法第143条）。

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

(ハ) 規約の変更に関する手続

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

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

(ニ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a. 資産運用会社：三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

資産運用委託契約

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

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

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

資産保管業務委託契約

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

投資主名簿等管理人

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

c. 会計監査人：新日本監査法人

本投資法人は、新日本監査法人を会計監査人とします。

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

(ホ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2 【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

①利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられています（投信法第34条の3第2項。投信法施行令第21条、同33条。投信法施行規則第53条）。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の議決権の過半数を保有していること、その他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条第2項1号、投信法施行令第20条）。

- (イ) 資産運用会社の利害関係人等である次の a. から g. までに掲げる者の当該 a. から g. までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
 - a. 投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資法人資産運用業に係る投資法人
 - b. 信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - c. 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - d. 投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る顧客
 - e. 宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - f. 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
 - g. 上記 a. から f. までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- (ロ) 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- (ハ) 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
 - a. 証券会社等
 - b. 登録金融機関
 - c. 宅地建物取引業者
 - d. 上記 a. から c. までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- (ニ) 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- (ホ) 資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- (ヘ) 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

- (ト) 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- (チ) 資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約に係る信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- (リ) 資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込の額が当該信託受益権販売業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託受益権販売業者の要請を受けて当該信託受益権を投資法人の資産をもって買い付けること。

②利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

③資産の運用の制限

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

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

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

④特定資産の価格等の調査（投信法第34条の4）

投信法第16条の2及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係者を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます。

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

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

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

（2）利益相反対策ルール

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

①基本原則

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

②利害関係者

「利害関係者」とは、（イ）投信法第15条第2項第1号に規定される利害関係人等、（ロ）資産運用会社の発行済み株式の100分の5以上を保有している株主、及び（ハ）これらに該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社をいいます。

③利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

（イ）利害関係者からの運用資産の取得

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

- ・ 不動産及び不動産信託受益権

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

- ・ その他の資産

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

（ロ）利害関係者への運用資産の売却

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

- ・ 不動産及び不動産信託受益権

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

- ・ その他の資産

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

- (ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸

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

- (ニ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

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

- (ホ) 利害関係者との間の売買及び賃貸の仲介

資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%（消費税等別）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

また、資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

- (ヘ) 利害関係者との間の運用資産に関する工事請負契約の締結

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

- ④ 利害関係者との取引に関する手続

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

(3) 利害関係人等及び主要株主との取引状況等

第2期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下の通りです。

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	39,196百万円	－百万円
	うち利害関係人等からの買付額	うち利害関係人等への売付額
	1,690百万円 (4.3%)	－百万円 (－%)

利害関係人等との取引状況の内訳

有限会社テレスト・インベストメント	1,690百万円	－百万円
合 計	1,690百万円	－百万円

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に 対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
プロパティマネジメント・フィー	10,439	物産不動産株式会社	4,224	40.5%
建物管理費	43,235	物産不動産株式会社	18,708	43.3%
保険料	37,103	株式会社三井物産インシュアランスアンドコンサルティング	37,103	100.0%
資産保管委託報酬	7,341	中央三井信託銀行株式会社	7,341	100.0%
一般事務委託報酬	48,682	中央三井信託銀行株式会社	48,682	100.0%
その他雑経費	46,939	物産不動産株式会社	176	0.4%
		中央三井信託銀行株式会社	19,392	41.3%
投資口払込金取扱手数料	3,781	中央三井信託銀行株式会社	1,998	52.8%

(注1) 投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者は物産不動産株式会社、株式会社三井物産インシュアランスアンドコンサルティング、中央三井信託銀行株式会社及び有限会社テレスト・インベストメントです。

(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下の通りです。

物産不動産株式会社 2,282千円
 物産ファシリティサービス株式会社 125千円

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

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

- (イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条乃至第106条）
- (ロ) 投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項）
- (ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- (ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- (ホ) 規約の変更（投信法第140条）
- (ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

②投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下の通りです。

- (イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（規約第11条）。
- (ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
- (ハ) 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。
- (ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第3項、規約第13条第2項）。
- (ホ) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- (ヘ) 上記(ホ)の定めに基づき議案に賛成するものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- (ト) 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下同じ。）に記載又は記録された投資主をもって、その権利を行使すべき投資主とするものとします。（投信法第77条の3、会社法第124条、規約第16条）。

(2) その他の公益権

①代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第116条、第119条、会社法第847条）

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

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

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

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

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

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

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

⑤合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号）

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

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

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

⑦投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

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

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

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

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

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

⑩解散請求権（投信法第143条の3）

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

(3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

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

(4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

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

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権は有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

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

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

(8) 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

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

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

- a. 名称
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
- b. 資本金の額
本書の日付現在 1億5,000万円
- c. 事業の内容
 - i. 投資信託委託業
 - ii. 投資法人資産運用業
 - iii. 投資法人の設立企画人としての業務
 - iv. 宅地建物取引業
 - v. 不動産の管理業務
 - vi. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
 - vii. 前各号に付帯関連する一切の業務

①会社の沿革

年月日	事項
平成16年7月13日	会社設立
平成16年9月10日	宅地建物取引業免許取得 (免許証番号 東京都知事(1)第83559号)
平成16年12月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第27号)
平成17年2月17日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第37号)

②株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行する株式の総数 (本書の日付現在)
24,000株
- (ロ) 発行済株式の総数 (本書の日付現在)
6,000株
- (ハ) 最近5年間における資本金の額の増減
最近5年間における資本金の額の増減はありません。

③その他

(イ) 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了する時までとします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます（投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号）。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします（投信法第13条）。

(ロ) 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

④関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は次の通りです。

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

(2) 【運用体制】

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

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注1)
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	3,060	51.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	300	5.0
中央三井リース株式会社 (注2)	東京都中央区日本橋室町三丁目2番8号	1,440	24.0
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目2番9号	1,200	20.0
合計		6,000	100.0

(注1) 比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

(注2) 中央三井リース株式会社は、中央三井信託銀行株式会社の連結子会社です。両社を「中央三井信託銀行グループ」ということがあります。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	山川 亮	前記「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役業務部長	五十嵐 龍人	昭和56年4月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 人事部付 不動産鑑定士研修	0
		昭和56年8月	同 町田支店	
		昭和59年5月	同 不動産部鑑定室	
		昭和63年5月	同 不動産営業部海外不動産室	
		平成2年7月	同 人事部付 米国留学（ニューヨーク大学）	
		平成4年7月	同 国際審査部	
		平成8年1月	同 年金企画部企画室 課長	
		平成8年5月	同 年金運用部公的年金運用プロジェクトグループ 課長	
		平成12年4月	同 投資企画部投資監理部 主席調査役	
		平成14年12月	三井アセット信託銀行株式会社 受託資産運用部投資監理部 部長	
		平成16年4月	同 業務統括部 部長	
		平成16年11月	中央三井信託銀行株式会社 内部監査部 次長 兼三井トラストホールディングス株式会社 内部監査部 次長	
		平成18年5月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	
取締役 運用管理部長	富田 英則	昭和55年4月	株式会社三和銀行（現株式会社三菱東京UFJ銀行）入社	0
		昭和63年4月	同 システム部 部長代理	
		昭和63年11月	同 市場営業部 部長代理	
		平成4年4月	同 企画部 上席部長代理	
		平成8年2月	同 市場営業部 次長	
		平成9年2月	同 資金証券為替部 次長	
		平成9年10月	同 銀座支店 統括次長	
		平成10年5月	三和キャピタル株式会社（出向）企画部長	
		平成11年5月	UFJパートナーズ投信株式会社（出向）企画部長	
		平成13年6月	UFJ信託銀行株式会社（現三菱UFJ信託銀行株式会社）（出向）不動産投資開発部 副部長	
		平成14年4月	同 不動産業務部 副部長	
		平成15年5月	同 不動産コンサルティング部長	
		平成16年12月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社 （現ケネディクス株式会社）入社 管理本部長補佐	
		平成17年4月	同 業務企画部長	
		平成18年6月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 投資運用部長	青柳 努	昭和58年4月 平成元年7月 平成2年8月 平成4年4月 平成8年1月 平成11年10月 平成14年4月 平成16年4月 平成16年7月	三井物産株式会社入社 輸入運輸部 同 運輸・物流部門東南アジア研修員（タイ・バンコク） 泰国三井物産株式会社 運輸部駐在 同 運輸部Manager兼Thai Container System社 General Manager 三井物産株式会社運輸第二部航空輸送室 同 東神倉庫株式会社出向 e-物流推進部部長代理 同 関西支社運輸部運輸ディベロプメント室室長 同 物流事業部事業開発室 マネージャー 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	篠崎 眞睦	昭和56年4月 昭和57年1月 昭和60年7月 昭和61年9月 平成元年2月 平成5年7月 平成10年6月 平成12年2月 平成14年8月 平成15年8月 平成16年7月 平成18年4月	三井物産株式会社入社 石油第一部 同 石油第二部 米国三井物産株式会社 英国三井物産株式会社 三井物産株式会社 天然ガス部 同 天然ガス第二部 同 天然ガス第一部 同 業務部 同 企業投資開発部 M&A室長 同 石油貿易部 海外事業室長 同 秘書室 同 企業投資開発部長（現在に至る） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	飯田 雅明	昭和52年4月 昭和59年11月 平成元年6月 平成4年7月 平成9年2月 平成11年12月 平成14年12月 平成16年4月 平成16年7月	三井物産株式会社入社 輸入運輸部 同 運輸総括部企画開発室 同 運輸第二部 米国三井物産株式会社 三井物産株式会社 運輸第三部 米国三井物産株式会社 三井物産株式会社 ロジスティクス第三部部長 同 物流事業部長（現在に至る） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 (非常勤)	田中 浩二	昭和61年4月	三井信託銀行株式会社(現中央三井信託銀行株式会社) 入社 人事部付 不動産鑑定士研修	0
		昭和61年8月	同 京都支店	
		平成元年5月	同 情報開発部付(厚生省出向)	
		平成4年5月	同 本店営業第三部	
		平成8年4月	同 人事部	
		平成12年4月	同 人事企画部	
		平成13年4月	同 人事部 主席調査役	
		平成15年7月	同 不動産投資営業部 次長	
		平成15年11月	同 不動産投資顧問部 次長	
		平成17年1月	三井トラスト・ホールディングス株式会社 経営企画部 主席調査役	
		平成17年6月	中央三井信託銀行株式会社 人事企画部 次長	
		平成17年10月	同 人事部 次長	
		平成18年5月	同 不動産投資開発部長	
		平成18年6月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役(現在に至る)	
監査役 (非常勤)	松舘 登志男	昭和55年4月	三井物産株式会社 入社 石油部	0
		昭和59年3月	同 石油製品貿易部	
		昭和63年7月	三井石油株式会社(出向) 広島支店	
		平成3年7月	三井物産株式会社 石油製品貿易部	
		平成5年4月	同 関西エネルギー室	
		平成10年1月	同 エネルギー事業部	
		平成12年3月	三井石油開発株式会社(出向) エジプト石油開発株式会社(再出向) カイロ 代表部副代表	
		平成13年12月	三井物産株式会社 エネルギー統括部 リスクマネジメント室	
		平成15年9月	同 関西エネルギー部石油営業室 室長	
		平成17年10月	同 関西エネルギー室 室長	
		平成18年6月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式 会社 監査役(現在に至る)	

(注) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は、9名です。

なお、資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは、以下の通りです。

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

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①事業の内容

資産運用会社は、投信法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行っています。

②営業の概況

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

③関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

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

（ロ）資金調達業務

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

（ハ）報告業務

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

（ニ）その他上記に付随する業務を行います。

2 【その他の関係法人の概況】

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

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

中央三井信託銀行株式会社

b. 資本金の額

本書の日付現在 356,437百万円

c. 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

a. 一般事務受託者としての業務

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

b. 資産保管会社としての業務

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

c. 投資主名簿等管理人としての業務

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

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

(3) 【資本関係】

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

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第2条の規定により、第1期計算期間（平成17年2月22日から平成18年1月31日まで）は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。）に基づき、第2期計算期間（平成18年2月1日から平成18年7月31日まで）は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第1期計算期間（平成17年2月22日から平成18年1月31日まで）及び第2期計算期間（平成18年2月1日から平成18年7月31日まで）の財務諸表について新日本監査法人の監査を受けております。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

区分	注記 番号	第1期 (平成18年1月31日現在)			第2期 (平成18年7月31日現在)		
		金 額		構成比	金 額		構成比
		千円	千円	%	千円	千円	%
(資産の部)							
I 流動資産							
現金及び預金			3,749,901			3,861,591	
信託現金及び信託預金			370,084			1,569,699	
営業未収入金			84,063			89,482	
前払費用			6,708			27,922	
繰延税金資産			38			18	
未収消費税等			706,771			949,540	
その他流動資産			533			33	
流動資産合計			4,918,101	14.0		6,498,288	8.6
II 固定資産							
1. 有形固定資産							
信託建物		14,744,947			35,653,043		
減価償却累計額		363,184	14,381,763		1,026,514	34,626,528	
信託構築物		815,884			1,212,205		
減価償却累計額		40,124	775,759		50,344	1,161,861	
信託器具備品		1,280			1,280		
減価償却累計額		32	1,247		130	1,149	
信託土地			15,039,776			33,477,682	
有形固定資産合計			30,198,546	86.0		69,267,222	91.4
2. 無形固定資産							
その他無形固定資産			—			562	
無形固定資産合計			—	—		562	0.0
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			30,208,546	86.0		69,277,784	91.4
資産合計			35,126,648	100.0		75,776,073	100.0

区分	注記 番号	第1期 (平成18年1月31日現在)			第2期 (平成18年7月31日現在)		
		金	額	構成比	金	額	構成比
(負債の部)			千円	%		千円	%
I 流動負債							
未払分配金			—			1,487	
営業未払金			55,092			122,310	
未払金			48,869			—	
未払費用			158,697			243,345	
未払法人税等			1,874			969	
前受金			174,247			462,606	
預り金			—			5,138	
流動負債合計			438,782	1.2		835,856	1.1
II 固定負債							
預り敷金保証金			—			1,222,783	
信託預り敷金保証金			2,107,011			2,807,696	
固定負債合計			2,107,011	6.0		4,030,480	5.3
負債合計			2,545,793	7.2		4,866,336	6.4
(純資産の部)	※2						
I 投資主資本							
1. 出資総額							
出資総額			—	—		69,365,426	91.6
2. 剰余金							
当期末処分利益			—			1,544,310	
剰余金合計			—	—		1,544,310	2.0
投資主資本合計			—	—		70,909,736	93.6
純資産合計			—	—		70,909,736	93.6
負債・純資産合計			—	—		75,776,073	100.0
(出資の部)	※2						
I 出資総額							
出資総額	※1		31,548,875	89.8		—	—
II 剰余金							
当期末処分利益			1,031,980			—	
剰余金合計			1,031,980	3.0		—	—
出資合計			32,580,855	92.8		—	—
負債・出資合計			35,126,648	100.0		—	—

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日			第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日		
		金 額		百分比	金 額		百分比
		千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益							
賃貸事業収益	※1	2,000,285			2,775,310		
その他賃貸事業収益	※1	109,896	2,110,181	100.0	84,497	2,859,808	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	※1	633,058			1,020,602		
資産運用報酬		137,685			184,579		
資産保管委託報酬		5,054			7,341		
一般事務委託報酬		34,693			48,682		
役員報酬		6,750			3,600		
その他営業費用		8,344	825,585	39.1	26,730	1,291,536	45.2
営業利益			1,284,596	60.9		1,568,271	54.8
3. 営業外収益							
受取利息		5			10		
有価証券利息		—			410		
その他営業外収益		1,410	1,416	0.1	26,071	26,493	0.9
4. 営業外費用							
新投資口発行費		101,933			48,276		
投資口公開関連費用		48,161			—		
創業費償却		95,500			—		
その他営業外費用		6,599	252,194	12.0	1,200	49,476	1.7
経常利益			1,033,818	49.0		1,545,289	54.0
税引前当期純利益			1,033,818	49.0		1,545,289	54.0
法人税、住民税及び事業税		1,876			971		
法人税等調整額		△38	1,837	0.1	19	991	0.0
当期純利益			1,031,980	48.9		1,544,297	54.0
前期繰越利益			—			12	
当期未処分利益			1,031,980			1,544,310	

(3) 【投資主資本等変動計算書】

区分		第2期	
		自	平成18年 2月 1日 平成18年 7月31日
		千円	
投資主資本			
出資総額※1	前期末残高		31,548,875
	当期変動額	新投資口の発行	37,816,551
	当期末残高		<u>69,365,426</u>
剰余金			
当期末処分利益	前期末残高		1,031,980
	当期変動額	分配金額 当期純利益	△1,031,968 1,544,297
	当期末残高		<u>1,544,310</u>
剰余金合計	前期末残高		1,031,980
	当期変動額		512,329
	当期末残高		<u>1,544,310</u>
投資主資本合計	前期末残高		32,580,855
	当期変動額		38,328,880
	当期末残高		<u>70,909,736</u>
純資産合計	前期末残高		32,580,855
	当期変動額		38,328,880
	当期末残高		<u>70,909,736</u>

(4)【注記表】

(重要な会計方針)

項 目	第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	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	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創業費 支出時に全額費用として計上しています。 (2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しています。 なお、平成17年5月6日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成17年5月6日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,072,225千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,072,225千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。	新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しています。 なお、平成18年2月8日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成18年2月8日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,242,945千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,242,945千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。

項 目	第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、170,524千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、193,889千円です。</p>
4. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同左
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(会計方針の変更)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
—	<p>(1) 固定資産の減損に係る会計基準 当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。 これによる損益への影響はありません。</p> <p>(2) 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は、70,909,736千円であります。 なお、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)により作成しております。</p>

(貸借対照表関係)

第1期 (平成18年 1月31日現在)	第2期 (平成18年 7月31日現在)
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 59,500口	—
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第6項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18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	(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) 1,994,093	(賃料収入) 2,771,061
(共益費) 6,191	(共益費) 4,249
その他賃貸事業収益	その他賃貸事業収益
(駐車場使用料) 18,970	(駐車場使用料) 13,020
(水道光熱費収入) 70,130	(水道光熱費収入) 57,675
(その他営業収入) 20,796	(その他営業収入) 13,802
不動産賃貸事業収益合計 2,110,181	不動産賃貸事業収益合計 2,859,808
(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) 65,104	(外注委託費) 53,674
(水道光熱費) 72,967	(水道光熱費) 57,693
(修繕費) 46,730	(公租公課) 128,223
(保険料) 9,755	(修繕費) 61,543
(その他賃貸事業費用) 35,158	(保険料) 14,677
(減価償却費) 403,341	(その他賃貸事業費用) 31,142
不動産賃貸事業費用合計 633,058	不動産賃貸事業費用合計 673,647
(3) 不動産賃貸事業損益	(3) 不動産賃貸事業損益
((1) - (2)) 1,477,123	((1) - (2)) 1,839,205

(投資主資本等変動計算書関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
—	※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口数 発行可能投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 108,800口

(キャッシュ・フロー計算書関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18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18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18年7月31日現在)
現金及び預金 3,749,901 千円	現金及び預金 3,861,591 千円
信託現金及び信託預金 370,084 千円	信託現金及び信託預金 1,569,699 千円
<u>現金及び現金同等物 4,119,986 千円</u>	<u>現金及び現金同等物 5,431,291 千円</u>

(リース取引関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18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 1,412,772千円	1年内 4,617,125千円
1年超 3,414,432千円	1年超 16,710,422千円
<u>合計 4,827,204千円</u>	<u>合計 21,327,548千円</u>

(有価証券関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(退職給付関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(税効果会計関係)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日																																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">38 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">38 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">38 千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.32 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.11 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.18 %</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	38 千円	繰延税金資産計	38 千円	繰延税金資産の純額	38 千円	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 39.32 %	その他	0.11 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18 %	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 of 主な原因別の内訳</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">18千円</td> </tr> </table> <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.36 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.06 %</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18千円	繰延税金資産計	18千円	繰延税金資産の純額	18千円	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△ 39.36 %	その他	0.04 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06 %
法人事業税損金不算入額	38 千円																																
繰延税金資産計	38 千円																																
繰延税金資産の純額	38 千円																																
法定実効税率	39.39 %																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	△ 39.32 %																																
その他	0.11 %																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18 %																																
法人事業税損金不算入額	18千円																																
繰延税金資産計	18千円																																
繰延税金資産の純額	18千円																																
法定実効税率	39.39 %																																
(調整)																																	
支払分配金の損金算入額	△ 39.36 %																																
その他	0.04 %																																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06 %																																

(持分法損益等)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

第1期 (自 平成17年 2月22日至 平成18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
該当事項はありません。
3. 子会社等
該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
該当事項はありません。

第2期（自 平成18年2月1日 至 平成18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)	458,951 (注2) (注3)	未払費用	193,808 (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274,372千円が含まれていません。

(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。

(投資口1口当たり情報)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
1口当たり純資産額 547,577円 1口当たり当期純利益 22,300円 (17,414円) 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が、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年5月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。 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。	1口当たり純資産額 651,743円 1口当たり当期純利益 14,505円 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。

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下の通りです。

	第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
当期純利益 (千円)	1,031,980	1,544,297
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)	1,031,980	1,544,297
期中平均投資口数 (口)	46,277 (59,259)	106,460

(重要な後発事象)

第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
<p>新投資口の発行</p> <p>平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会において、下記の通り新投資口発行を決議しました。一般募集による発行については平成18年2月8日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年3月8日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は69,365,426,000円、発行済投資口数は108,800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>①発行新投資口数 : 46,500口 ②発行価格(募集価格) : 1口当たり793,800円 ③発行価格の総額 : 36,911,700,000円 ④発行価額(引受価額) : 1口当たり767,070円 ⑤発行価額の総額 : 35,668,755,000円 ⑥払込期日 : 平成18年2月8日 ⑦分配金起算日 : 平成18年2月1日</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>①発行新投資口数 : 2,800口 ②発行価額 : 1口当たり767,070円 ③発行価額の総額 : 2,147,796,000円 ④払込期日 : 平成18年3月8日 ⑤分配金起算日 : 平成18年2月1日 ⑥割当先 : 日興シティグループ証券株式会社</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等に充当します。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

(5) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第1期 自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	第2期 自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
	金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益	1,031,980,291	1,544,310,084
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,031,968,000 (17,344)	1,544,307,200 (14,194)
III 次期繰越利益	12,291	2,884

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の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おります。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数59,500口の整数倍の最大値となる1,031,968,000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38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38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の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おります。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数108,800口の整数倍の最大値となる1,544,307,200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38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(6) 【キャッシュ・フロー計算書】

区分	注記 番号	第1期	第2期
		自 平成17年 2月22日 至 平成18年 1月31日	自 平成18年 2月 1日 至 平成18年 7月31日
		金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		1,033,818	1,545,289
減価償却費		403,341	673,672
新投資口発行費		101,933	48,276
受取利息		△5	△10
有価証券利息		—	△410
営業未収入金の増加・減少額		△84,063	△5,419
未収消費税等の増加・減少額		△706,771	△242,768
営業未払金の増加・減少額		57,419	67,218
未払費用の増加・減少額		158,697	84,647
前受金の増加・減少額		174,247	288,358
その他		△7,241	△15,575
小 計		1,131,375	2,443,277
利息の受取額		5	421
法人税等の支払額		△1	△1,877
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,131,379	2,441,822
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		△30,601,888	△39,742,323
無形固定資産の取得による支出		—	△587
信託預り敷金保証金の収入		2,207,089	700,685
預り敷金保証金の収入		△100,078	1,222,783
差入保証金の預入による支出		△10,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△28,504,877	△37,819,441
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
投資口の発行による収入		31,548,875	37,816,551
新投資口発行費の支出		△55,391	△97,145
分配金の支払額		—	△1,030,480
財務活動によるキャッシュ・フロー		31,493,483	36,688,924
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,119,986	1,311,305
V 現金及び現金同等物の期首残高		—	4,119,986
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	4,119,986	5,431,291

(7)【附属明細表】

①有価証券明細表

(イ) 株式

該当事項はありません。

(ロ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②有価証券先物取引等及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末 残高 (千円)	当期 増加額 (千円)	当期 減少額 (千円)	当期末 残高 (千円)	減価償却累計額		差引 当期末 残高 (千円)	摘要	
					又は償却 累計額 (千円)	当期 償却額 (千円)			
流動資産	—	—	—	—	—	—	—	—	
有形 固定 資産	信託建物 (附属設備を含む)	14,744,947	20,908,095	—	35,653,043	1,026,514	663,330	34,626,528	(注)
	信託構築物	815,884	396,321	—	1,212,205	50,344	10,219	1,161,861	(注)
	信託器具備品	1,280	—	—	1,280	130	98	1,149	(注)
	信託土地	15,039,776	18,437,906	—	33,477,682	—	—	33,477,682	(注)
	合計	30,601,888	39,742,323	—	70,344,211	1,076,989	673,647	69,267,222	—
無形固定資産	—	587	—	587	24	24	562	—	
総計	30,601,888	39,742,910	—	70,344,798	1,077,014	673,672	69,267,784	—	

(注) 信託建物、信託構築物、信託土地の増加は、第2期中に、浦安千鳥物流センター、船橋西浦物流センター、船橋西浦物流センターⅡ、川崎物流センター、習志野物流センター、横須賀物流センター、八千代物流センターを取得したことによるものです。

④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥借入金明細表

該当事項はありません。

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成18年7月31日現在)

I 資産総額	75,776百万円
II 負債総額	4,866百万円
III 純資産総額 (I - II)	70,909百万円
IV 発行済投資口総数	108,800口
V 1口当たり純資産額 (III / IV)	651,743円

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

第6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口 総数 (口)
第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	平成17年2月22日	1,000 (0)	0 (0)	1,000 (0)
	平成17年5月6日	55,700 (7,301)	0 (0)	56,700 (7,301)
	平成17年6月1日	2,800 (0)	0 (0)	59,500 (7,301)
第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	平成18年2月8日	46,500 (10,297)	0 (0)	106,000 (17,598)
	平成18年3月8日	2,800 (0)	0 (0)	108,800 (17,598)

(注) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

第7 【参考情報】

第2期計算期間中に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

平成18年 2月1日 有価証券届出書の訂正届出書 (一般募集売出し)
平成18年 2月1日 有価証券届出書の訂正届出書 (第三者割当)
平成18年 4月27日 有価証券報告書 (第1期)

独立監査人の監査報告書

平成18年10月27日

日本ロジスティクスファンド投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 秋山 正明 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ロジスティクスファンド投資法人の平成18年2月1日から平成18年7月31日までの第2期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成18年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

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

独立監査人の監査報告書

平成18年4月26日

日本ロジスティクスファンド投資法人

役員会 御中

新日本監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 秋山 正明 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 原田 昌平 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ロジスティクスファンド投資法人の平成17年2月22日から平成18年1月31日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

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

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成18年1月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

重要な後発事象に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

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

以 上

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