

## 平成23年7月期 決算短信（REIT）

平成23年 9月1日

不動産投資信託証券発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人  
 コード番号 8967  
 代表者 執行役員 藤田 礼次

上場取引所 東証  
 URL <http://8967.jp/>

資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社  
 代表者 代表取締役 藤田 礼次  
 問合せ先責任者 取締役CFO 松岡 憲一郎 TEL (03) 3238-7171

有価証券報告書提出予定日 平成 23年 10月 26日  
 分配金支払開始予定日 平成 23年 10月 3日

(百万円未満切り捨て)

## 1. 平成23年7月期の運用、資産の状況（平成23年2月1日～平成23年7月31日）

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年7月期	5,525	(1.7)	2,953	(2.0)	2,667	(2.8)	2,366	(Δ8.8)
23年1月期	5,433	(12.4)	2,895	(13.6)	2,595	(14.0)	2,594	(14.0)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年7月期	15,991	2.4	1.8	48.3
23年1月期	17,857	2.7	1.9	47.8

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年7月期	15,991	2,366	0	0	99.9	2.4
23年1月期	17,528	2,594	0	0	99.9	2.6

(注) 配当性向=分配金総額/当期純利益×100 (小数第1位未満を切り捨てて記載しています。)

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
23年7月期	144,853	99,926	69.0	675,179
23年1月期	145,523	100,154	68.8	676,716

(参考) 自己資本 平成23年7月期 99,926百万円 平成23年1月期 100,154百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年7月期	4,138	Δ1,035	Δ2,599	7,743
23年1月期	4,231	Δ17,542	14,767	7,239

2. 平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）及び平成24年7月期（平成24年2月1日～平成24年7月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
24年1月期	5,539	(0.3)	2,877	(Δ2.6)	2,577	(Δ3.4)	2,576	(8.9)	17,400	0
24年7月期	5,404	(Δ2.4)	2,782	(Δ3.3)	2,473	(Δ4.0)	2,472	(Δ4.0)	16,700	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成24年1月期) 17,400円 (平成24年7月期) 16,700円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 平成23年7月期 148,000口 平成23年1月期 148,000口
- ② 期末自己投資口数 平成23年7月期 0口 平成23年1月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況等の見通し等の将来に関する記述は、日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項については、後記5ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書（平成 23 年 4 月 25 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 23 年 4 月 25 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型 REIT」です。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、平成 17 年 2 月 22 日に設立され、同年 5 月 9 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8967）しました。

当期末（平成 23 年 7 月 31 日）時点で合計 28 物件（取得価格の総額 143,240 百万円）の不動産等を運用しており、総資産額は 144,853 百万円となっています。

##### B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災（以下「震災」といいます。）の影響により自立的回復に向けた動きが大きく停滞しました。政府による復興支援策が策定され、被災した生産設備や物流網が復旧するに伴い消費者心理に改善が見られるようになりましたが、欧州諸国の財政問題や米国の債務問題に加え、世界的な景気減速を背景とした円高が急速に進行したことが景気回復の重石となりました。

##### <賃貸市場>

物流拠点集約化を背景とした需要増加に加えて、震災被害を受けた施設の代替需要が発生したことにより、主として首都圏大型施設の稼働率に改善傾向が見られ、賃料水準は安定的に推移しました。本投資法人においても、震災被害を受けた施設の代替需要を取り込む形で新規テナントと賃貸借契約を締結したこと等により当期末時点における保有物件全体の稼働率は 99.9%となっています。

##### <売買市場>

震災の影響により売買市場の停滞が懸念されましたが、復興の過程において生産者と消費者を結び産業と国民の生活基盤を支えるという物流の役割が再認識され、物流事業の安定性が改めて評価されたことで、物流施設投資を積極的に検討するプレイヤーが増加しました。加えて、首都圏湾岸部を中心とした優良立地に所在する大型物流施設は依然として流動性が限定的であることから、物件取得における競争環境は以前より厳しい状況となりました。一方、震災後の資金調達環境や大規模物流施設に対するテナント需要が堅調であることもあり、大手物流事業者や不動産開発業者が主導する開発案件が多数見られています。

##### C. 資金調達の概要

当期は、平成 23 年 2 月に返済期日を迎えた期間 3 年の長期借入金 1,700 百万円（株式会社三菱東京 UFJ 銀行）について、借入期間を 5 年に長期化した上でリファイナンスを完了しました。この結果、当期末時点での有利子負債総額は 37,200 百万円、有利子負債比率（注）は 27.6%となっており、引続き保守的に財務運営を行っています。

当期末に契約期限を迎えた極度額の総額 10,000 百万円のコミットメントラインについては、震災後の不透明な金融環境の中、既存契約先と同額・同条件で再設定を行うことができました。総額 20,000 百万円の短期借入極度枠（アンコミット）と合わせてバランスシートの健全性維持に努めるとともに、今後の資産取得における機動的かつ安定的な資金調達手段を確保しています。

（注）有利子負債比率＝有利子負債残高÷（有利子負債残高＋出資総額）×100

（小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。）

## 当期末時点の格付の状況

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA (格付の方向性：安定的)
	長期個別債務格付	第 1 回無担保投資法人債 AA
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付	A1 (アウトルック：ネガティブ)

## D. 業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益 5,525 百万円、営業利益 2,953 百万円、経常利益 2,667 百万円となり、東日本大震災に伴う特別損失 300 百万円を計上した結果、当期純利益 2,366 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（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 15,991 円となりました。

## ② 次期の見通し

## A. 環境認識

日本経済の先行きは、震災の影響や欧米諸国の財政問題を背景とした円高により依然として不透明な状況にありますが、設備投資や住宅投資等の資本ストックの復元に向けた動きから生産活動が回復しつつあり、景気の持ち直し傾向が続くことが期待されます。震災等の影響を受けて国内貨物輸送量は弱含む可能性もありますが、底堅い物流需要に繋がる食料品・日用雑貨等の個人消費については、消費者マインドの下げ止まりと共に持ち直しの動きが見られます。J-REIT 市場全般については、日本銀行による J-REIT 投資口買入れの継続的実施が市場安定化に寄与していることを背景に、公募増資等による成長戦略の実現が期待される状況です。

## &lt;貸貸市場&gt;

震災に伴い一時的に代替施設を手当てしたテナントが契約期間満了を見据えて物流拠点戦略を変更する可能性もありますが、首都圏湾岸部等の優良立地に所在する高機能型物流施設の優位性は引き続き維持されるものと考えています。本投資法人は、資産運用会社の有するテナントネットワークを通じて情報収集を図りながら、震災後の拠点再編の可能性を含めたテナントニーズの動向を注視する方針です。

堅調な需給バランスを背景に、賃料水準は当面の間安定的に推移するものと考えていますが、底堅い物流需要と良好な資金調達環境から開発案件を推進する動きが顕在化しつつあり、中長期的には物流施設の供給が増加する可能性があります。本投資法人は、需給バランスの変動が賃料水準に与える影響を見極めながら、既存テナントに対しては継続的な利用を前提とした提案を行います。

## &lt;売買市場&gt;

物流施設投資を積極化するプレイヤーが増加傾向にある一方、テナントニーズに応え得る優良な物流施設の流通量は依然として限定的であることから、厳しい取得環境が続くことが懸念されます。本投資法人では、継続的に物件を取得するための施策として、スポンサーネットワークによる独自情報の入手及び資産運用会社による能動的な取組みがこれまで以上に重要になると考えています。

また、大手物流事業者や不動産開発業者が大型物流施設の開発に着手する動きが活発化する中で、竣工後の収益案件の取得機会追求のための取組みとして、スポンサーネットワークを活用した新規開発ニーズの掘り起こしや開発プレイヤーとの協働等を推進し、更なる資産規模の拡大により中長期的に安定したポートフォリオの構築を目指します。

## B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

## (イ) 保有不動産の運営管理

## ・ 貸貸運営管理

貸貸借契約の更改に際しては、長期貸貸借契約への切り替えを選択肢の一つとし、収益の安定化を意識した運営に努

めています。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると7.0年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

- ・テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良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及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

- ・適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・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。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

さらに、本投資法人では、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を踏まえ、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や、経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないかと判断される場合、必要に応じて追加投資を行うことも検討します。

(ロ) 新規物件の取得

- ・物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく的確な投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワーク及び資産運用会社独自の情報ルートを活用した物件情報の早期入手や相対取引の促進に努める方針です。

- ・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・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汎用的な施設仕様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

テナントからの賃料減額要請や施設からの退去等による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いやテナントの属する業種、各テナントの賃貸借期限の分散等を意識し、保有ポートフォリオにおけるテナント集中化リスクの低減につながる物件取得を図ります。

(ハ) 財務戦略

- ・1口当たり分配金の持続的な成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関の借入・公募増資等の財務活動を行ってまいります。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。また、敷金及び保証金についても、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・マネジメントを行う方針です。

C. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

【参考情報】

平成23年10月18日開催予定の投資主総会において、役員を選任及び規約の一部変更が行われる予定です。

D. 運用状況の見通し

平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1月31日）及び平成24年7月期（平成24年2月1日～平成24年7月31日）の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通し的前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
24年1月期	5,539	(0.3)	2,877	(Δ2.6)	2,577	(Δ3.4)	2,576	(8.9)	17,400	0
24年7月期	5,404	(Δ2.4)	2,782	(Δ3.3)	2,473	(Δ4.0)	2,472	(Δ4.0)	16,700	0

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

平成24年1月期(平成23年8月1日～平成24年1月31日)及び平成24年7月期(平成24年2月1日～平成24年7月31日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年7月31日時点で本投資法人が保有している28物件を前提としています。</li> <li>実際には、物件の追加取得及び売却等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年7月31日現在の148,000口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年9月1日現在の本投資法人の有利子負債比率は27.6%であり、平成24年1月期及び平成24年7月期における有利子負債比率は概ね同水準で推移することを想定しています。</li> <li>本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率=有利子負債残高 ÷ (有利子負債残高+出資総額) × 100</li> <li>平成23年9月1日現在の有利子負債残高37,200百万円のうち、平成24年1月期に長期借入金1,000百万円、平成24年7月期に長期借入金6,500百万円の返済期限が到来しますが、借入金及び一部自己資金により返済を行うことを前提としています。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、平成23年9月1日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。</li> <li>建物の修繕費は、平成24年1月期117百万円、平成24年7月期115百万円を想定しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>公租公課は、平成24年1月期490百万円、平成24年7月期496百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は、平成24年1月期119百万円、平成24年7月期119百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成24年1月期1,180百万円、平成24年7月期1,176百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)は、平成24年1月期301百万円、平成24年7月期309百万円を想定しています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

### (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書(平成23年4月25日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成23年1月31日	当期 平成23年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,668,400	5,229,837
信託現金及び信託預金	2,571,060	2,513,668
営業未収入金	23,156	23,297
前払費用	18,862	35,275
繰延税金資産	19	19
未収消費税等	287,517	—
その他	249	40
流動資産合計	7,569,268	7,802,138
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,119,622	6,130,801
減価償却累計額	△567,931	△652,922
建物（純額）	5,551,690	5,477,878
構築物	112,415	112,525
減価償却累計額	△18,436	△20,387
構築物（純額）	93,979	92,137
工具、器具及び備品	500	500
減価償却累計額	△31	△68
工具、器具及び備品（純額）	468	431
土地	6,391,096	6,391,096
信託建物	72,880,618	73,091,444
減価償却累計額	△8,160,525	△9,184,910
信託建物（純額）	64,720,092	63,906,534
信託構築物	2,297,711	2,304,931
減価償却累計額	△446,400	△489,859
信託構築物（純額）	1,851,310	1,815,072
信託機械及び装置	1,842	1,842
減価償却累計額	△274	△344
信託機械及び装置（純額）	1,567	1,498
信託工具、器具及び備品	15,939	15,939
減価償却累計額	△4,597	△5,575
信託工具、器具及び備品（純額）	11,342	10,363
信託土地	59,178,830	59,219,717
有形固定資産合計	137,800,379	136,914,730
無形固定資産		
その他	298	269
無形固定資産合計	298	269
投資その他の資産		
長期前払費用	100,453	87,174
差入保証金	10,000	10,000
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	112,453	99,174
固定資産合計	137,913,131	137,014,173
繰延資産		
投資法人債発行費	41,491	37,226
繰延資産合計	41,491	37,226
資産合計	145,523,890	144,853,538

(単位：千円)

	前期 平成23年1月31日	当期 平成23年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	454,106	458,082
1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	7,500,000
未払分配金	12,619	10,658
未払費用	502,642	520,898
未払法人税等	833	768
未払消費税等	—	207,545
前受金	937,193	955,169
預り金	33,712	—
災害損失引当金	—	38,266
流動負債合計	4,641,107	9,691,389
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	26,500,000	21,700,000
預り敷金及び保証金	2,062,256	1,337,646
信託預り敷金及び保証金	4,166,412	4,197,863
固定負債合計	40,728,668	35,235,509
負債合計	45,369,776	44,926,899
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	97,559,929	97,559,929
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,594,184	2,366,709
剰余金合計	2,594,184	2,366,709
投資主資本合計	100,154,113	99,926,638
純資産合計	※2 100,154,113	※2 99,926,638
負債純資産合計	145,523,890	144,853,538

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,278,632	※1	5,389,118
その他貸貸事業収入	※1	155,316	※1	136,669
営業収益合計		5,433,949		5,525,787
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,035,795	※1	2,045,787
資産運用報酬		413,046		428,406
資産保管手数料		14,272		14,417
一般事務委託手数料		22,995		24,209
役員報酬		5,400		5,400
その他営業費用		47,295		54,168
営業費用合計		2,538,806		2,572,388
営業利益		2,895,142		2,953,399
営業外収益				
受取利息		510		365
有価証券利息		379		769
還付加算金		2,586		237
受取保険金		1,736		446
未払分配金除斥益		490		1,111
その他		2,666		0
営業外収益合計		8,370		2,929
営業外費用				
支払利息		235,530		216,823
融資関連費用		29,424		29,608
投資口交付費		23,285		—
投資法人債利息		13,117		37,684
投資法人債発行費償却		1,484		4,264
その他		5,500		0
営業外費用合計		308,341		288,380
経常利益		2,595,172		2,667,947
特別損失				
災害による損失	※2	—	※2	300,282
特別損失合計		—		300,282
税引前当期純利益		2,595,172		2,367,665
法人税、住民税及び事業税		1,011		995
法人税等調整額		△2		0
法人税等合計		1,009		996
当期純利益		2,594,163		2,366,668
前期繰越利益		21		40
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,594,184		2,366,709

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		87,446,543		97,559,929
当期変動額				
新投資口の発行		10,113,386		—
当期変動額合計		10,113,386		—
当期末残高	※1	97,559,929	※1	97,559,929
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（Δ）				
前期末残高		2,275,450		2,594,184
当期変動額				
剰余金の配当		Δ2,275,429		Δ2,594,144
当期純利益		2,594,163		2,366,668
当期変動額合計		318,734		Δ227,475
当期末残高		2,594,184		2,366,709
剰余金合計				
前期末残高		2,275,450		2,594,184
当期変動額				
剰余金の配当		Δ2,275,429		Δ2,594,144
当期純利益		2,594,163		2,366,668
当期変動額合計		318,734		Δ227,475
当期末残高		2,594,184		2,366,709
投資主資本合計				
前期末残高		89,721,993		100,154,113
当期変動額				
新投資口の発行		10,113,386		—
剰余金の配当		Δ2,275,429		Δ2,594,144
当期純利益		2,594,163		2,366,668
当期変動額合計		10,432,120		Δ227,475
当期末残高		100,154,113		99,926,638
純資産合計				
前期末残高		89,721,993		100,154,113
当期変動額				
新投資口の発行		10,113,386		—
剰余金の配当		Δ2,275,429		Δ2,594,144
当期純利益		2,594,163		2,366,668
当期変動額合計		10,432,120		Δ227,475
当期末残高		100,154,113		99,926,638

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	2,594,184,584	2,366,709,290
II 分配金額	2,594,144,000	2,366,668,000
(投資口 1 口当たりの分配金額)	(17,528)	(15,991)
III 次期繰越利益	40,584	41,290

## 分配金額の算出方法

本投資法人の規約第 39 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数 148,000 口の整数倍の最大値となる 2,594,144,000 円を利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人の規約第 39 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

本投資法人の規約第 39 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数 148,000 口の整数倍の最大値となる 2,366,668,000 円を利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人の規約第 39 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日		自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,595,172		2,367,665	
減価償却費	1,168,591		1,177,793	
投資口交付費	23,285		—	
投資法人債発行費償却	1,484		4,264	
受取利息	△510		△365	
有価証券利息	△379		△769	
支払利息	248,648		254,508	
固定資産除却損	36,138		584	
災害損失	—		300,282	
営業未収入金の増減額（△は増加）	14,389		△140	
未収消費税等の増減額（△は増加）	84,484		287,517	
未払消費税等の増減額（△は減少）	—		207,545	
営業未払金の増減額（△は減少）	188,647		△146,064	
未払費用の増減額（△は減少）	△4,862		8,053	
前受金の増減額（△は減少）	81,438		17,975	
その他	41,641		△5,310	
小 計	4,478,167		4,473,540	
利息の受取額	890		1,134	
利息の支払額	△246,957		△240,293	
災害損失の支払額	—		△95,022	
法人税等の支払額	△1,011		△1,060	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,231,089		4,138,299	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△3,915		△14,942	
信託有形固定資産の取得による支出	△17,653,022		△294,709	
預り敷金及び保証金の受入による収入	269,750		99,000	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△68,910		△823,610	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	79,281		31,451	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△165,804		△32,438	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△17,542,619		△1,035,249	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	18,000,000		—	
短期借入金の返済による支出	△18,000,000		—	
長期借入れによる収入	2,000,000		1,700,000	
長期借入金の返済による支出	△3,000,000		△1,700,000	
投資口の発行による収入	10,113,386		—	
投資口交付費の支出	△31,835		△2,000	
投資法人債の発行による収入	8,000,000		—	
投資法人債発行費の支出	△40,963		△2,012	
分配金の支払額	△2,273,513		△2,594,993	
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,767,074		△2,599,006	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,455,544		504,043	
現金及び現金同等物の期首残高	5,783,916		7,239,461	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,239,461		※1 7,743,505	

(6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日								
1.固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～45年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>12年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～45年	機械及び装置	12年	工具、器具及び備品	3～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
建物	2～50年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	12年									
工具、器具及び備品	3～15年									
2.繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3.引当金の計上基準	—	<p>災害損失引当金 平成23年3月に発生した東日本大震災による物的損害への対応費用のうち、当期末において合理的に見積ることができる金額を計上しています。</p>								
4.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、30,519千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等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等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>								

期 別 項 目	前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
5.その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</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>

なお、上記「1.固定資産の減価償却の方法」、「2.繰延資産の処理方法」、「3.引当金の計上基準」、「4.収益及び費用の計上基準」及び「5.その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目」以外は、最近の有価証券報告書（平成 23 年 4 月 25 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(8) 会計方針の変更

前 期 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 23 年 2 月 1 日 至 平成 23 年 7 月 31 日
<p>資産除去債務に関する会計基準の適用</p> <p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第 18 号 平成 20 年 3 月 31 日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 21 号 平成 20 年 3 月 31 日）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益に与える影響はありません。</p>	—

(9) 財務諸表に関する注記事項

a. 貸借対照表関係

前 期 平成 23 年 1 月 31 日	当 期 平成 23 年 7 月 31 日
<p>1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等</p> <p>本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額 10,000,000 千円                      当期末借入残高 ー千円                      当期末未実行枠残高 <u>10,000,000 千円</u></p> <p>※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</p> <p>50,000 千円</p>	<p>1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等</p> <p>本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。</p> <p>コミットメントライン契約の総額 10,000,000 千円                      当期末借入残高 ー千円                      当期末未実行枠残高 <u>10,000,000 千円</u></p> <p>※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</p> <p>50,000 千円</p>

## b. 損益計算書関係

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入                    5,182,138 地代                          16,638 共益費                        79,855 計                              5,278,632 その他賃貸事業収入 駐車場使用料                16,174 水道光熱費収入              127,127 その他営業収入              12,014 計                              155,316 不動産賃貸事業収益合計          5,433,949	(1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入                    5,283,730 地代                          16,638 共益費                        88,749 計                              5,389,118 その他賃貸事業収入 駐車場使用料                16,178 水道光熱費収入              110,076 その他営業収入              10,414 計                              136,669 不動産賃貸事業収益合計          5,525,787
(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課                    406,890 外注委託費                  113,726 水道光熱費                  126,958 修繕費                        116,895 保険料                        22,480 その他賃貸事業費用          44,142 減価償却費                  1,168,562 固定資産除却損              36,138 不動産賃貸事業費用合計          2,035,795	(2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課                    492,136 外注委託費                  118,934 水道光熱費                  115,649 修繕費                        77,436 保険料                        21,131 その他賃貸事業費用          42,151 減価償却費                  1,177,763 固定資産除却損              584 不動産賃貸事業費用合計          2,045,787
(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2)) <u>3,398,153</u>	(3) 不動産賃貸事業損益((1) - (2)) <u>3,480,000</u>
※2.一	※2.災害による損失 平成23年3月に発生した東日本大震災による物的損害への対応費用を特別損失として計上しています。災害による損失の計上額には、災害損失引当金繰入額38,266千円及び固定資産除却損94,398千円が含まれています。

## c. 投資主資本等変動計算書関係

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数 発行可能投資口総口数          2,000,000 口 発行済投資口総数              148,000 口	※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数 発行可能投資口総口数          2,000,000 口 発行済投資口総数              148,000 口

d. キャッシュ・フロー計算書関係

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成23年1月31日現在)	(平成23年7月31日現在)
	現金及び預金 4,668,400 千円	現金及び預金 5,229,837 千円
	信託現金及び信託預金 2,571,060 千円	信託現金及び信託預金 2,513,668 千円
	現金及び現金同等物 7,239,461 千円	現金及び現金同等物 7,743,505 千円

e. リース取引関係

前 期	当 期
自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23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 8,922,765 千円	1年内 8,979,586 千円
1年超 58,802,197 千円	1年超 54,388,059 千円
合計 67,724,962 千円	合計 63,367,645 千円

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

g. 金融商品に関する注記

前 期	当 期
自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
1.金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、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等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。 有利子負債による資金調達にあたっては、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。 デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスク及び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定して利用することがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と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。	1.金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日																																																																
<p>預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。</p> <p>借入金・投資法人債の資金用途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。</p> <p>また、借入金の一部は変動金利による借入であるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持すると共に、長期固定金利による借入の比率を高めることで支払金利の上昇リスクの低減に努めています。</p> <p>預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、借入金・投資法人債と同様、手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成23年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>4,668,400</td> <td>4,668,400</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,571,060</td> <td>2,571,060</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>7,239,461</td> <td>7,239,461</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(1) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>2,700,000</td> <td>2,712,833</td> <td>12,833</td> </tr> <tr> <td>(2) 長期借入金</td> <td>26,500,000</td> <td>26,831,850</td> <td>331,850</td> </tr> <tr> <td>(3) 投資法人債</td> <td>8,000,000</td> <td>7,996,000</td> <td>△4,000</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>37,200,000</td> <td>37,540,684</td> <td>340,684</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	4,668,400	4,668,400	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,571,060	2,571,060	—	資産計	7,239,461	7,239,461	—	(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	2,712,833	12,833	(2) 長期借入金	26,500,000	26,831,850	331,850	(3) 投資法人債	8,000,000	7,996,000	△4,000	負債計	37,200,000	37,540,684	340,684	<p>同左</p> <p>(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明</p> <p>同左</p> <p>2.金融商品の時価等に関する事項 平成23年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>貸借対照表計上額</th> <th>時価</th> <th>差額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>(1) 現金及び預金</td> <td>5,229,837</td> <td>5,229,837</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2) 信託現金及び信託預金</td> <td>2,513,668</td> <td>2,513,668</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>7,743,505</td> <td>7,743,505</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(1) 1年内返済予定の長期借入金</td> <td>7,500,000</td> <td>7,565,513</td> <td>65,513</td> </tr> <tr> <td>(2) 長期借入金</td> <td>21,700,000</td> <td>22,200,728</td> <td>500,728</td> </tr> <tr> <td>(3) 投資法人債</td> <td>8,000,000</td> <td>8,032,000</td> <td>32,000</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>37,200,000</td> <td>37,798,242</td> <td>598,242</td> </tr> </tbody> </table>		貸借対照表計上額	時価	差額	(1) 現金及び預金	5,229,837	5,229,837	—	(2) 信託現金及び信託預金	2,513,668	2,513,668	—	資産計	7,743,505	7,743,505	—	(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,565,513	65,513	(2) 長期借入金	21,700,000	22,200,728	500,728	(3) 投資法人債	8,000,000	8,032,000	32,000	負債計	37,200,000	37,798,242	598,242
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																														
(1) 現金及び預金	4,668,400	4,668,400	—																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	2,571,060	2,571,060	—																																																														
資産計	7,239,461	7,239,461	—																																																														
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	2,712,833	12,833																																																														
(2) 長期借入金	26,500,000	26,831,850	331,850																																																														
(3) 投資法人債	8,000,000	7,996,000	△4,000																																																														
負債計	37,200,000	37,540,684	340,684																																																														
	貸借対照表計上額	時価	差額																																																														
(1) 現金及び預金	5,229,837	5,229,837	—																																																														
(2) 信託現金及び信託預金	2,513,668	2,513,668	—																																																														
資産計	7,743,505	7,743,505	—																																																														
(1) 1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	7,565,513	65,513																																																														
(2) 長期借入金	21,700,000	22,200,728	500,728																																																														
(3) 投資法人債	8,000,000	8,032,000	32,000																																																														
負債計	37,200,000	37,798,242	598,242																																																														

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日																																																																																																
<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>資産</p> <p>(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>負債</p> <p>(1)1年内返済予定の長期借入金、(2)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(3)投資法人債 これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。</p> <p>(注2) 金融債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>4,668,400</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,571,060</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,239,461</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注3) 長期借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>2,700,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>10,500,000</td> <td>6,000,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,700,000</td> <td>10,500,000</td> <td>6,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>10,000,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>8,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>10,000,000</td> <td>8,000,000</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		1年以内	現金及び預金	4,668,400	信託現金及び信託預金	2,571,060	合計	7,239,461		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	—	—	長期借入金	—	10,500,000	6,000,000	投資法人債	—	—	—	合計	2,700,000	10,500,000	6,000,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	長期借入金	10,000,000	—	—	投資法人債	—	8,000,000	—	合計	10,000,000	8,000,000	—	<p>(注1) 金融商品の時価の算定方法</p> <p>資産</p> <p>(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。</p> <p>負債</p> <p>(1)1年内返済予定の長期借入金、(2)長期借入金 これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。</p> <p>(3)投資法人債 これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。</p> <p>(注2) 金融債権の決算日後の償還予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>現金及び預金</td> <td>5,229,837</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,513,668</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,743,505</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注3) 長期借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額 (単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1年以内</th> <th>1年超 2年以内</th> <th>2年超 3年以内</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>7,500,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>8,000,000</td> <td>7,000,000</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>7,500,000</td> <td>8,000,000</td> <td>7,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>3年超 4年以内</th> <th>4年超 5年以内</th> <th>5年超</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>5,000,000</td> <td>1,700,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>—</td> <td>8,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,000,000</td> <td>9,700,000</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		1年以内	現金及び預金	5,229,837	信託現金及び信託預金	2,513,668	合計	7,743,505		1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	—	—	長期借入金	—	8,000,000	7,000,000	投資法人債	—	—	—	合計	7,500,000	8,000,000	7,000,000		3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超	1年内返済予定の長期借入金	—	—	—	長期借入金	5,000,000	1,700,000	—	投資法人債	—	8,000,000	—	合計	5,000,000	9,700,000	—
	1年以内																																																																																																
現金及び預金	4,668,400																																																																																																
信託現金及び信託預金	2,571,060																																																																																																
合計	7,239,461																																																																																																
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																														
1年内返済予定の長期借入金	2,700,000	—	—																																																																																														
長期借入金	—	10,500,000	6,000,000																																																																																														
投資法人債	—	—	—																																																																																														
合計	2,700,000	10,500,000	6,000,000																																																																																														
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																														
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—																																																																																														
長期借入金	10,000,000	—	—																																																																																														
投資法人債	—	8,000,000	—																																																																																														
合計	10,000,000	8,000,000	—																																																																																														
	1年以内																																																																																																
現金及び預金	5,229,837																																																																																																
信託現金及び信託預金	2,513,668																																																																																																
合計	7,743,505																																																																																																
	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内																																																																																														
1年内返済予定の長期借入金	7,500,000	—	—																																																																																														
長期借入金	—	8,000,000	7,000,000																																																																																														
投資法人債	—	—	—																																																																																														
合計	7,500,000	8,000,000	7,000,000																																																																																														
	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超																																																																																														
1年内返済予定の長期借入金	—	—	—																																																																																														
長期借入金	5,000,000	1,700,000	—																																																																																														
投資法人債	—	8,000,000	—																																																																																														
合計	5,000,000	9,700,000	—																																																																																														

h. 賃貸等不動産に関する注記

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日				当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日																									
<p>本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年1月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末 の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>121,285,989</td> <td>16,514,389</td> <td>137,800,379</td> <td>166,879,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は市川物流センターⅡの取得（17,578,309千円）です。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期（平成23年1月期）における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>				貸借対照表計上額			当期末 の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	121,285,989	16,514,389	137,800,379	166,879,000	<p>本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年7月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">貸借対照表計上額</th> <th rowspan="2">当期末 の時価</th> </tr> <tr> <th>前期末残高</th> <th>当期増減額</th> <th>当期末残高</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>137,800,379</td> <td>△885,648</td> <td>136,914,730</td> <td>167,024,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。</p> <p>(注2) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。</p> <p>なお、賃貸等不動産に関する当期（平成23年7月期）における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</p>				貸借対照表計上額			当期末 の時価	前期末残高	当期増減額	当期末残高	137,800,379	△885,648	136,914,730	167,024,000
貸借対照表計上額			当期末 の時価																										
前期末残高	当期増減額	当期末残高																											
121,285,989	16,514,389	137,800,379	166,879,000																										
貸借対照表計上額			当期末 の時価																										
前期末残高	当期増減額	当期末残高																											
137,800,379	△885,648	136,914,730	167,024,000																										

i. 関連当事者との取引

前期（自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日）

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

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員及 びその 近親者	藤田礼次	—	—	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)	534,951 (注2) (注3)	未払費用	298,562 (注3)

- (注1) 藤田 礼次が第三者（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121,905千円が含まれています。
- (注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自平成23年2月1日至平成23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. 関連会社等  
該当事項はありません。
3. 兄弟会社等  
該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	藤田礼次	—	—	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）	428,406 （注2）	未払費用	300,793 （注2）

（注1） 藤田 礼次が第三者（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） 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。

j. 税効果会計関係

前 期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日	当 期 自平成23年2月1日 至平成23年7月31日
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳  (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 19千円 繰延税金資産計 19千円 繰延税金資産の純額 19千円	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別の内訳  (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 19千円 繰延税金資産計 19千円 繰延税金資産の純額 19千円
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ39.31% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳  法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 Δ39.31% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

k. 「退職給付」及び「持分法損益等」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が小さくないと考えられるため開示を省略します。

1. セグメント情報等に関する注記

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日																								
<p>(追加情報)</p> <p>当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しています。</p> <p>なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準に準拠した場合の前会計期間のセグメント情報については、記載を省略しています。</p> <p>1.セグメント情報 本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2.関連情報 (1) 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区部の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域ごとの情報 ①売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>②有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">顧客の名称又は氏名</th> <th style="text-align: center;">売上高</th> <th style="text-align: center;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>トライネット・ロジスティクス株式会社 (注1)</td> <td style="text-align: center;">－ (注2)</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>佐川急便株式会社</td> <td style="text-align: center;">－ (注2)</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>摂津倉庫株式会社</td> <td style="text-align: center;">－ (注2)</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <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。 (注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。</p>	顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名	トライネット・ロジスティクス株式会社 (注1)	－ (注2)	不動産賃貸事業	佐川急便株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業	摂津倉庫株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業	<p>1.セグメント情報 本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。</p> <p>2.関連情報 (1) 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区部の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(2) 地域ごとの情報 ①売上高 本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>②有形固定資産 本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。</p> <p>(3) 主要な顧客ごとの情報 (単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">顧客の名称又は氏名</th> <th style="text-align: center;">売上高</th> <th style="text-align: center;">関連するセグメント名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>トライネット・ロジスティクス株式会社 (注1)</td> <td style="text-align: center;">－ (注2)</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>佐川急便株式会社</td> <td style="text-align: center;">－ (注2)</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> <tr> <td>摂津倉庫株式会社</td> <td style="text-align: center;">－ (注2)</td> <td style="text-align: center;">不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <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。 (注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。</p>	顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名	トライネット・ロジスティクス株式会社 (注1)	－ (注2)	不動産賃貸事業	佐川急便株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業	摂津倉庫株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業
顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名																							
トライネット・ロジスティクス株式会社 (注1)	－ (注2)	不動産賃貸事業																							
佐川急便株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業																							
摂津倉庫株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業																							
顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名																							
トライネット・ロジスティクス株式会社 (注1)	－ (注2)	不動産賃貸事業																							
佐川急便株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業																							
摂津倉庫株式会社	－ (注2)	不動産賃貸事業																							

m. 1口当たり情報

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
1口当たり純資産額 676,716円	1口当たり純資産額 675,179円
1口当たり当期純利益 17,857円	1口当たり当期純利益 15,991円
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。	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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23年7月31日
当期純利益（千円）	2,594,163	2,366,668
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）	2,594,163	2,366,668
期中平均投資口数（口）	145,272	148,000

n. 重要な後発事象

前 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日	当 期 自 平成23年2月1日 至 平成23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。

## (10) 発行済投資口総数の増減

当期におきましては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
平成17年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
平成17年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
平成18年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
平成18年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
平成19年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
平成22年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
平成22年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
平成22年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
平成22年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)

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

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

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

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

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

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

(注7) 1口当たり発行価格624,680円（引受価額602,784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8) 1口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当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9) 1口当たり発行価格627,590円（引受価額605,592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10) 1口当たり発行価格605,592円にて、借入金の返済の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

#### 4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

なお、平成23年7月31日現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名		
執行役員	藤田 礼次		
監督役員	須藤 鷹千代	清 起一郎	東 哲也

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

なお、平成23年7月31日現在における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名			
代表取締役	藤田 礼次			
取締役	辻 博正	松岡 憲一郎	宮川 智	
	久宗 雅人	津本 昌彦	吉田 浩	浅野 晃弘
監査役	田中 伊知郎	糸魚川 信喜		

(注) 取締役及び監査役は、いずれも本投資法人の投資口を自己または他人の名義で所有していません。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注2)	前期 (平成23年1月31日現在)		当期 (平成23年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する 比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する 比率 (%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	6,259	4.3	6,214	4.3
		近畿・中部・九州地域	5,777	4.0	5,746	4.0
		その他	—	0.0	—	0.0
	小計	12,037	8.3	11,961	8.3	
信託 不動産	物流施設	首都圏	101,901	70.0	101,229	69.9
		近畿・中部・九州地域	13,596	9.3	13,563	9.4
		その他	10,265	7.1	10,160	7.0
	小計	125,763	86.4	124,953	86.3	
預金・その他の資産 (注5)			7,723	5.3	7,938	5.5
資産総額			145,523	100.0	144,853	100.0

(注1) 本「5.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として平成23年7月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によります。

(注4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が平成23年1月期は2,571百万円、平成23年7月期は2,513百万円含まれています。

## &lt;地域区分&gt;

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

	前期 (平成23年1月31日現在)		当期 (平成23年7月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注)
負債総額	45,369	31.2	44,926	31.0
純資産総額	100,154	68.8	99,926	69.0
資産総額	145,523	100.0	144,853	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

## (2) 不動産等の概要

## ①不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%)	主たる用途
M-1	船橋 物流センター	9,070	7,383	5.4	29,556.79	97.2	物流施設
M-2	浦安 物流センター	4,870	2,853	2.1	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚 物流センター	1,710	1,413	1.0	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	新木場 物流センター	3,020	2,292	1.7	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥 物流センター	9,250	5,566	4.1	31,790.42	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦 物流センター	6,790	5,025	3.7	35,134.44	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦 物流センターⅡ	11,900	8,395	6.1	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎 物流センター	12,700	10,332	7.5	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野 物流センター	2,070	1,618	1.2	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀 物流センター	3,140	3,025	2.2	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代 物流センター	2,380	2,106	1.5	17,689.95	100.0	物流施設
M-12	横浜福浦 物流センター	10,000	9,222	6.7	35,882.64	100.0	物流施設
M-13	八千代 物流センターⅡ	6,220	4,975	3.6	32,389.70	100.0	物流施設
M-14	浦安千鳥 物流センターⅡ	1,670	1,621	1.2	6,192.80	100.0	物流施設
M-15	市川 物流センター	4,670	4,593	3.4	18,686.12	100.0	物流施設
M-16	東雲 物流センター	12,200	11,915	8.7	16,175.31 (注5)	100.0	物流施設
M-17	習志野 物流センターⅡ	8,330	7,746	5.7	43,208.86 (注5)	100.0	物流施設
M-18	市川 物流センターⅡ	18,600	17,355	12.7	66,497.99 (注5)	100.0	物流施設
首都圏	小計	128,590	107,444	78.5	503,888.10	99.8	
T-1	大東 物流センター	16,400	9,818	7.2	92,730.14	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎 物流センター	5,230	3,745	2.7	23,726.80	100.0	物流施設
T-3	中部春日物流 センター（底地）	784	731	0.5	10,457.02	100.0	物流施設
T-4	門真 物流センター	1,170	1,121	0.8	7,293.92	100.0	物流施設
T-5	小牧 物流センター	1,880	2,054	1.5	9,486.45	100.0	物流施設
T-6	小牧 物流センターⅡ	1,720	1,839	1.3	10,708.41	100.0	物流施設

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%)	主たる用途
近畿・中部・九州地域 小計		27,184	19,310	14.1	154,402.74	100.0	
O-1	前橋 物流センター	1,360	1,115	0.8	3,455.53	100.0	物流施設
O-2	羽生 物流センター	1,860	1,571	1.1	3,518.58	100.0	物流施設
O-3	埼玉騎西 物流センター	4,260	3,774	2.8	24,574.40	100.0	物流施設
O-4	加須 物流センター	3,770	3,698	2.7	25,130.62	100.0	物流施設
その他 小計		11,250	10,160	7.4	56,679.13	100.0	
ポートフォリオ合計		167,024	136,914	100.0	714,969.97	99.9	

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注4) 総賃貸可能面積は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。

(注5) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター：47%

習志野物流センターⅡ：90%

市川物流センターⅡ：90%

## ②ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

### A.地域別比率

地域	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
首都圏	503,888.10	70.5	113,073	78.9
近畿・中部・九州地域	154,402.74	21.6	19,432	13.6
その他	56,679.13	7.9	10,735	7.5
合計	714,969.97	100.0	143,240	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	9	32.1	82,087	57.3
1万㎡超 3万㎡以下	12	42.9	48,897	34.1
1万㎡以下	7	25.0	12,256	8.6
合計	28	100.0	143,240	100.0

## C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間）	賃貸面積（㎡）（注）	比率（%）	年間賃料（円）	比率（%）
10 年超	173,204.83	24.3	3,067,293,564	28.7
5 年超 10 年以内	101,737.83	14.2	1,453,040,112	13.6
3 年超 5 年以内	211,725.15	29.6	2,452,351,656	23.0
3 年以内（当初契約）	168,599.58	23.6	2,664,536,964	24.9
3 年以内（自動更新）	58,884.77	8.2	1,045,126,044	9.8
合計	714,152.16	100.0	10,682,348,340	100.0

（注）賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物（底地については土地）に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。

## ③個別不動産等の概要

個別不動産等の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産等に関する「資産の概要」、「テナント賃貸借の概要」及び「期末算定価額及び損益の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

## ■ 資産の概要

- ・「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産等の売買代金を記載しています。
- ・「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所（以下「谷澤総合鑑定所」といいます。）による平成 23 年 7 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示のないものは地番（複数ある場合はそのうちの 1 つ）を記載しています。
- ・土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- ・「プロパティ・マネジメント会社」は、各不動産等について平成 23 年 7 月 31 日現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、平成 23 年 7 月 31 日現在効力を有するマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・「特記事項」には、各不動産等の権利関係・利用の状況等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

## ■ テナント賃貸借の概要

- ・「テナント賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、原則として、平成 23 年 7 月 31 日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・「比率」は、各不動産等の総賃貸可能面積のうちの各テナントの賃貸面積の割合を小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。なお、当該不動産の稼働率ではありません。
- ・「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年

換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

- ・「敷金・保証金」は、本投資法人の平成23年7月31日現在における各不動産等に係る賃貸借契約に記載された、敷金、保証金及び建設協力金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 期末算定価額及び損益の状況

- ・「損益等の状況」における金額については、第8期以降、平成23年7月31日までの期間にかかる金額を記載しています。
- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。記載金額は、原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場収入、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

## M-1 船橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	9,070 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	9,070 百万円	
信託期間満了日	平成26年9月28日			割引率
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	8,675 百万円	直接還元法	—	
土地価格 (割合)	2,403 百万円 (27.7%)	還元利回り	—	
建物価格 (割合)	6,272 百万円 (72.3%)	積算価格	4,610 百万円	
土地	所在地	千葉県船橋市浜町三丁目3番2	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建他
	面積	16,718 m <sup>2</sup>	建築時期	平成5年10月27日
	用途地域	準工業地域	延床面積	31,576.60 m <sup>2</sup> (注)
	容積率	300%	総賃貸可能面積	29,556.79 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				
(注) 上記延床面積には、附属建物（鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建）の延床面積3,809.23 m <sup>2</sup> を含んでいます。				

## テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・ 保証金
ヤマト運輸 株式会社	貨物自動車 運送業	20,552.08 m <sup>2</sup>	69.5%	706	(ア) 平成23年12月31日まで (イ) 平成25年10月31日まで (注)	625
双日 株式会社	その他の 投資業	7,833.88 m <sup>2</sup>	26.5%	129	平成25年10月31日まで	90
その他 (1社)	—	353.02 m <sup>2</sup>	1.2%	5	—	3
合計		28,738.98 m <sup>2</sup>	97.2%	842		719

契約更改・改定：

ヤマト運輸株式会社（ア）

契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 11 か月）

賃料改定： 改定することはできません。

契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。

中途解約： 賃貸借契約中に本契約を解約することはできません。

ヤマト運輸株式会社（イ）

契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 20 年）

賃料改定： 急激な経済情勢の変化がない限り行わないことを相互に確認しています。

契約更新： 賃貸借期間の満了する 6 か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。

中途解約： 相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。

双日株式会社

契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 17 年 7 か月）

賃料改定： 本施設の引渡し時から 1 年据え置き 2 年目の初日に行うものとし、以後は改定の時から 3 か年据え置き 4 年目の初日に行うものとします。賃料の改定は、本施設及びその敷地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物賃料との比較等の事情を勘案して、協議し決定します。

契約更新： 賃貸借契約の満了する 6 か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。

中途解約： 相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。

主な 荷物

宅配便運送物・食品

(注) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

(ア) (賃貸可能面積中 2.6%)：平成 23 年 12 月 31 日まで

(イ) (賃貸可能面積中 67.0%)：平成 25 年 10 月 31 日まで

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,530	9,300	9,300	9,050	9,070
	算定価額－取得価格	855	625	625	375	395
	対取得価格割合	+9.9%	+7.2%	+7.2%	+4.3%	+4.6%
	期末帳簿価額	7,768	7,649	7,548	7,448	7,383
	算定価額－帳簿価額	1,761	1,650	1,751	1,601	1,686
	対帳簿価額割合	+22.7%	+21.6%	+23.2%	+21.5%	+22.8%
投資比率	算定価額ベース	6.8%	6.6%	6.2%	5.4%	5.4%
	取得価格ベース	7.5%	7.5%	6.9%	6.1%	6.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	480	476	478	473	460
	賃貸事業収入	427	427	427	419	413
	その他賃貸事業収入	53	49	50	54	46
	②不動産賃貸事業費用 合計	224	245	220	206	216
	公租公課	26	26	26	26	26
	外注委託費	25	24	24	25	24
	水道光熱費	38	34	36	37	32
	修繕費	0	24	12	0	33
	保険料	1	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	14	14	14	13	12
	減価償却費	119	119	105	88	84
	固定資産除却損	—	—	—	14	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	255	230	257	267	243
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	374	350	362	370	328
⑤資本的支出	—	0	4	2	22	
⑥NCF (=④－⑤)	374	349	358	367	306	

M-2 浦安物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,870 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	4,870 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 5 月 27 日		割引率	5.1% (注 1)	
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	更地売却価格を適用	
取得価格	2,902 百万円	直接還元法	—		
土地価格 (割合)	2,469 百万円 (85.1%)	還元利回り	—		
建物価格 (割合)	432 百万円 (14.9%)	積算価格	4,580 百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数 (注 2)	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建他	
	面積		19,136 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 2)	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 2)	①4,355.24 m <sup>2</sup> ②5,193.10 m <sup>2</sup>
	容積率		200%	総賃貸可能面積	9,543.72 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		60%	用途 (注 2)	①倉庫、②倉庫・事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
	プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社		
特記事項： 本物件又はその信託受益権を売却する際における優先交渉権が日鐵商事株式会社に付与されています。					
(注 1) 復帰価格割引率は 5.4% です。					
(注 2) 本土地上には、二棟の建物が建築されています。上記では、家屋番号 79 番の建物に関する部分を①、家屋番号 79 番の 2 の建物に関する部分を②として記載しています。					

テナント賃貸借の概要 (金額単位：百万円)

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
日鐵商事株式会社 (注)	鉄鋼販売及び 建築工事業	9,543.72 m <sup>2</sup>	100.0%	242	平成 26 年 5 月 27 日まで	121
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約 (期間 10 年) 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	H 型鋼等の鋼材					

(注) 三井物産株式会社の持分法適用関連会社です。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,890	4,880	4,880	4,870	4,870
	算定価額－取得価格	1,988	1,978	1,978	1,968	1,968
	対取得価格割合	+68.5%	+68.2%	+68.2%	+67.8%	+67.8%
	期末帳簿価額	2,875	2,868	2,865	2,859	2,853
	算定価額－帳簿価額	2,014	2,011	2,014	2,010	2,016
	対帳簿価額割合	+70.1%	+70.1%	+70.3%	+70.3%	+70.7%
投資比率	算定価額ベース	3.5%	3.5%	3.2%	2.9%	2.9%
	取得価格ベース	2.5%	2.5%	2.3%	2.0%	2.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	121	121	121	121	121
	賃貸事業収入	121	121	121	121	121
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	17	21	18	17	18
	公租公課	7	7	7	7	6
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	4	1	0	2
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	6	6	6	6	6
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	103	99	102	103	102
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	110	106	109	110	108
⑤資本的支出	—	—	3	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	110	106	105	110	108	

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	1,710 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,730 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 11 月 9 日		割引率	5.6%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	6.1%
取得価格	1,466 百万円	直接還元法	1,760 百万円	
土地価格（割合）	869 百万円（59.3%）	還元利回り	5.8%	
建物価格（割合）	597 百万円（40.7%）	積算価格	1,510 百万円	
土地	所在地	神奈川県平塚市長瀬 1 番 4 号	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	12,795.97 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 9 月 21 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	11,270.37 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	11,225.72 m <sup>2</sup>
	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			
<p>特記事項：</p> <p>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 17 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、前田建設工業株式会社から平成 16 年 9 月 22 日付で取得しており、当該改良費用見込額 33 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業 ・鉄道運送業	11,225.72 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	平成 25 年 8 月 31 日まで	－（注）
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 3 年）</p> <p>賃料改定： 特に規定はありません。</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で 1 年間更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 相手方に対して 6 か月前までに書面により本物件の全部につき解約を申出ることができ、当該相手方が書面にて同意した場合に限り、当該解約の書面に定められた期間の満了と同時に本契約は終了します。</p>						
主な荷物	自動車部品					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,050	2,050	2,050	1,710	1,710
	算定価額－取得価格	584	584	584	244	244
	対取得価格割合	+39.8%	+39.8%	+39.8%	+16.6%	+16.6%
	期末帳簿価額	1,434	1,427	1,420	1,422	1,413
	算定価額－帳簿価額	615	622	629	287	296
	対帳簿価額割合	+42.9%	+43.6%	+44.3%	+20.2%	+21.0%
投資比率	算定価額ベース	1.5%	1.5%	1.4%	1.0%	1.0%
	取得価格ベース	1.3%	1.3%	1.2%	1.0%	1.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	75	75	75	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入	75	75	75		
	その他賃貸事業収入	－	－	－		
	②不動産賃貸事業費用 合計	22	26	22		
	公租公課	8	8	8		
	外注委託費	1	1	1		
	水道光熱費	－	－	－		
	修繕費	1	5	0		
	保険料	1	1	1		
	その他賃貸事業費用	0	0	0		
	減価償却費	9	9	9		
	固定資産除却損	－	－	0		
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	52	48	53		
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	62	58	62	35	51	
⑤資本的支出	－	3	2	11	0	
⑥NCF (=④－⑤)	62	55	59	23	50	

(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-4 新木場物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	3,020 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	3,000 百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日		割引率	1～3年目 5.0%、4～10年目 5.2%
取得年月日	平成17年9月22日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	2,454 百万円	直接還元法	3,060 百万円	
土地価格（割合）	1,440 百万円（58.7%）	還元利回り	5.2%	
建物価格（割合）	1,014 百万円（41.3%）	積算価格	2,610 百万円	
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目5番2号	構造／階数	鉄骨造鋼板葺6階建
	面積	5,798.90 m <sup>2</sup>	建築時期	平成5年3月15日
	用途地域	準工業地域	延床面積	10,616.80 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	10,616.80 m <sup>2</sup>
	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：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
株式会社 ナカノ商会	普通倉庫業 ・運送取次業	10,616.80 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	平成27年 2月28日まで	－（注）
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間4年6か月） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約に基づき賃借する場合はこの限りではありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が賃貸人に対して6か月前までに書面により予告し、賃貸借期間満了日までの賃料相当額を支払った場合、又は賃借人の努力により本契約と同等の賃貸借契約を代替賃借人と締結できた場合は、この限りではありません。						
主な荷物	衣料品					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,260	3,230	2,970	3,000	3,020
	算定価額－取得価格	806	776	516	546	566
	対取得価格割合	+32.8%	+31.6%	+21.0%	+22.2%	+23.1%
	期末帳簿価額	2,327	2,316	2,313	2,305	2,292
	算定価額－帳簿価額	932	913	656	694	727
	対帳簿価額割合	+40.1%	+39.4%	+28.4%	+30.1%	+31.7%
投資比率	算定価額ベース	2.3%	2.3%	2.0%	1.8%	1.8%
	取得価格ベース	2.1%	2.1%	2.0%	1.7%	1.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	90	90	90	－ (注)	－ (注)
	賃貸事業収入	90	90	90		
	その他賃貸事業収入	－	－	－		
	②不動産賃貸事業費用 合計	32	44	47		
	公租公課	11	11	11		
	外注委託費	0	0	0		
	水道光熱費	－	－	－		
	修繕費	0	16	20		
	保険料	0	0	0		
	その他賃貸事業費用	0	0	0		
	減価償却費	19	14	13		
	固定資産除却損	－	－	0		
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	57	46	42		
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	76	60	56	41	62	
⑤資本的支出	－	4	10	5	0	
⑥NCF (=④－⑤)	76	56	45	35	61	

(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-5 浦安千鳥物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	9,250 百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	9,130 百万円	
信託期間満了日	平成28年4月20日		割引率	1～2年目 4.9%、3～10年目 5.1%
取得年月日	平成18年4月21日		最終還元利回り	5.2%
取得価格	6,000 百万円	直接還元法	9,540 百万円	
土地価格（割合）	2,621 百万円（43.7%）	還元利回り	4.9%	
建物価格（割合）	3,378 百万円（56.3%）	積算価格	7,120 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・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	面積	16,421 m <sup>2</sup>	建築時期	平成18年1月10日
	用途地域	準工業地域	延床面積	31,790.42 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	31,790.42 m <sup>2</sup>
	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：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	31,790.42 m <sup>2</sup>	100.0%	494	平成25年1月10日まで	247
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間7年） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	衣料雑貨					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,270	9,290	9,290	9,310	9,250
	算定価額－取得価格	3,270	3,290	3,290	3,310	3,250
	対取得価格割合	+54.5%	+54.8%	+54.8%	+55.2%	+54.2%
	期末帳簿価額	5,755	5,706	5,657	5,608	5,566
	算定価額－帳簿価額	3,514	3,583	3,632	3,701	3,683
	対帳簿価額割合	+61.1%	+62.8%	+64.2%	+66.0%	+66.2%
投資比率	算定価額ベース	6.6%	6.6%	6.2%	5.6%	5.5%
	取得価格ベース	5.2%	5.2%	4.8%	4.2%	4.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	247	247	247	247	247
	賃貸事業収入	247	247	247	247	247
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	73	75	73	75	72
	公租公課	17	17	17	17	16
	外注委託費	4	4	4	4	4
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	2	0	2	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	49	49	49	49	49
	固定資産除却損	—	—	—	—	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	174	172	173	171	174
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	223	221	222	220	223
⑤資本的支出	—	—	—	—	41	
⑥NCF (=④－⑤)	223	221	222	220	182	

## 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	6,790 百万円		
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	6,760 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 5.0%、6～10 年目 5.2%	
取得年月日	平成 18 年 2 月 17 日		最終還元利回り	5.4%	
取得価格	5,700 百万円	直接還元法	6,860 百万円		
土地価格（割合）	1,500 百万円（26.3%）	還元利回り	5.1%		
建物価格（割合）	4,199 百万円（73.7%）	積算価格	3,850 百万円		
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 4 番 1 号	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金 メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	18,192.07 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 18 年 1 月 24 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	35,788.11 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	35,134.44 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ				
特記事項： 本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県環境保全条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外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。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	28,076.16 m <sup>2</sup>	79.9%	－（注）	平成28年 1月31日まで	－（注）
中部運輸株式会社	倉庫・運送業	7,058.28 m <sup>2</sup>	20.1%		平成28年 1月31日まで	
合計		35,134.44 m <sup>2</sup>	100.0%	410		217
<p>契約更改・改定：</p> <p>トライネット・ロジスティクス株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から5年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の6か月前までに協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借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： 本契約を解約することはできません。</p> <p>中部運輸株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間10年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から5年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の6か月前までに協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借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： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人の都合により本契約を解約する場合、賃借人は本契約期間満了日までの残期間に支払うべき賃料を違約金として賃貸人に支払うものとします。</p>						
主な荷物	日用品雑貨					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。なお、平成23年2月1日より年間賃料を変更しました。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	7,250	7,250	7,250	6,790	6,790
	算定価額－取得価格	1,550	1,550	1,550	1,090	1,090
	対取得価格割合	+27.2%	+27.2%	+27.2%	+19.1%	+19.1%
	期末帳簿価額	5,290	5,224	5,159	5,092	5,025
	算定価額－帳簿価額	1,959	2,025	2,090	1,697	1,764
	対帳簿価額割合	+37.0%	+38.8%	+40.5%	+33.3%	+35.1%
投資比率	算定価額ベース	5.2%	5.2%	4.8%	4.1%	4.1%
	取得価格ベース	4.9%	4.9%	4.5%	4.0%	4.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	232	230	231	232	217
	賃貸事業収入	217	217	217	217	205
	その他賃貸事業収入	14	12	13	14	12
	②不動産賃貸事業費用 合計	113	112	113	114	110
	公租公課	28	28	28	28	28
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	11	10	10	12	9
	修繕費	0	0	0	0	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	67	67	67	67	67
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	118	117	118	118	106
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	186	185	186	186	173
⑤資本的支出	—	2	2	0	0	
⑥NCF (=④－⑤)	186	183	183	185	173	

## M-7 船橋西浦物流センターⅡ

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	11,900 百万円		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	11,900 百万円		
信託期間満了日	平成27年10月13日		割引率	1～4年目 5.0%、5～10年目 5.2%	
取得年月日	平成18年3月17日		最終還元利回り	5.8%	
取得価格	9,330 百万円	直接還元法	11,800 百万円		
土地価格（割合）	3,749 百万円（40.2%）	還元利回り	5.5%		
建物価格（割合）	5,580 百万円（59.8%）	積算価格	6,500 百万円		
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建	
	面積		39,686 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和60年12月26日他（注）
	用途地域		工業専用地域	延床面積	73,880.92 m <sup>2</sup> （注）
	容積率		200%	総賃貸可能面積	73,859.32 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		60%	用途	倉庫
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ				
特記事項： 本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県環境保全条例（平成7年3月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となることとしましたが、将来の再建築の際も敷地外に搬出する土壌は微量であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。					
（注） 本土地には三棟の建物と附属建物が建築されており、三棟すべてが鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建です。各延床面積には以下の附属建物を含む三棟の延床面積の合計を記載しており、各建物の延床面積、建築時期等は以下のとおりです。なお、家屋番号10番15の建物を①、家屋番号10番17の建物を②、家屋番号10番18の建物を③と記載しています。 ①延床面積18,552.55 m <sup>2</sup> 、建築時期昭和60年12月26日 ②延床面積36,966.68 m <sup>2</sup> 、建築時期昭和61年5月22日、附属建物：延床面積21.60 m <sup>2</sup> 、鉄骨造陸屋根平家建 ③延床面積18,243.34 m <sup>2</sup> 、建築時期昭和61年5月22日、附属建物：延床面積96.75 m <sup>2</sup> 、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建					

## テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	73,859.32 m <sup>2</sup>	100.0%	780	平成27年 10月13日まで	130
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間10年） 賃料改定： 特に規定はありません。 契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。 中途解約： 原則として、賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。賃借人の事情により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。						
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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	12,000	12,000	11,900	11,900	11,900
	算定価額－取得価格	2,670	2,670	2,570	2,570	2,570
	対取得価格割合	+28.6%	+28.6%	+27.5%	+27.5%	+27.5%
	期末帳簿価額	8,641	8,575	8,501	8,431	8,395
	算定価額－帳簿価額	3,358	3,424	3,398	3,468	3,504
	対帳簿価額割合	+38.9%	+39.9%	+40.0%	+41.1%	+41.7%
投資比率	算定価額ベース	8.6%	8.5%	7.9%	7.1%	7.1%
	取得価格ベース	8.1%	8.1%	7.4%	6.5%	6.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	392	392	392	392	392
	賃貸事業収入	390	390	390	390	390
	その他賃貸事業収入	2	2	2	2	2
	②不動産賃貸事業費用 合計	135	183	167	174	122
	公租公課	26	23	23	23	23
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	7	60	47	53	1
	保険料	2	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	2	6	2	2	1
	減価償却費	93	88	88	89	89
	固定資産除却損	0	0	0	—	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	256	208	224	218	269
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	350	297	313	307	359
⑤資本的支出	12	22	14	18	53	
⑥NCF (=④－⑤)	337	274	298	288	305	

M-8 川崎物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	12,700 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	13,200 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 9 月 10 日		割引率	5.1%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	5.3%
取得価格	10,905 百万円	直接還元法	13,300 百万円	
土地価格（割合）	6,135 百万円（56.3%）	還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	4,769 百万円（43.7%）	積算価格	8,680 百万円	
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目 32 番 1 号	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	面積	21,622.41 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 1 年 7 月 14 日
	用途地域	準工業地域	延床面積	41,630.54 m <sup>2</sup>
	容積率	200%（一部 300%）	総賃貸可能面積	41,630.54 m <sup>2</sup>
	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			
<p>特記事項：</p> <p>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 17 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土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。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川グローバルロジスティクス株式会社	運輸付帯サービス業	41,630.54 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	平成 25 年 8 月 31 日まで	－（注）
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間 15 年、現在は自動更新）</p> <p>賃料改定： 賃料起算日（平成 1 年 9 月 1 日）より 3 年経過ごと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： 賃貸借期間満了の 12 か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条項でもって 3 年ごと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>						
主な荷物	日用品雑貨					

（注） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	12,900	12,900	13,000	12,700	12,700
	算定価額－取得価格	1,995	1,995	2,095	1,795	1,795
	対取得価格割合	+18.3%	+18.3%	+19.2%	+16.5%	+16.5%
	期末帳簿価額	10,517	10,450	10,387	10,380	10,332
	算定価額－帳簿価額	2,382	2,449	2,612	2,319	2,367
	対帳簿価額割合	+22.7%	+23.4%	+25.2%	+22.3%	+22.9%
投資比率	算定価額ベース	9.2%	9.2%	8.6%	7.6%	7.6%
	取得価格ベース	9.4%	9.4%	8.7%	7.6%	7.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	70	70	67	67	68
	固定資産除却損	2	－	－	22	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	298	290	301	276	290
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	371	361	369	365	359	
⑤資本的支出	67	2	4	82	21	
⑥NCF (=④－⑤)	303	358	365	282	338	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-9 習志野物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,070 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,040 百万円	
信託期間満了日	平成 28 年 2 月 8 日		割引率	5.5%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	1,690 百万円	直接還元法	2,130 百万円	
土地価格（割合）	956 百万円（56.6%）	還元利回り	5.2%	
建物価格（割合）	733 百万円（43.4%）	積算価格	1,220 百万円	
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目 2 番 2 号	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	14,027.60 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 17 年 10 月 5 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	2,475.41 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	2,442.87 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	50%	用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	2,442.87 m <sup>2</sup>	100.0%	121	平成 37 年 10 月 20 日まで	60
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、①解約希望を 12 か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は②賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人がこれを承諾した場合はこの限りではありません。賃借人が上記①に基づいて本契約を解約する場合、賃貸人は違約金として敷金全額を受領し、かつ、賃借人は所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,060	2,060	2,060	2,070	2,070
	算定価額－取得価格	370	370	370	380	380
	対取得価格割合	+21.9%	+21.9%	+21.9%	+22.5%	+22.5%
	期末帳簿価額	1,637	1,626	1,614	1,603	1,618
	算定価額－帳簿価額	422	433	445	466	451
	対帳簿価額割合	+25.8%	+26.7%	+27.6%	+29.1%	+27.9%
投資比率	算定価額ベース	1.5%	1.5%	1.4%	1.2%	1.2%
	取得価格ベース	1.5%	1.5%	1.3%	1.2%	1.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	60	60	60	60	60
	賃貸事業収入	60	60	60	60	60
	その他賃貸事業収入	—	—	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	17	17	17	17	20
	公租公課	4	4	4	4	3
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	0	—	3
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	11	11	11	11	11
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	43	43	42	43	40
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	54	54	54	54	51	
⑤資本的支出	—	—	—	0	42	
⑥NCF (=④－⑤)	54	54	54	54	9	

## 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	3,140 百万円
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	3,170 百万円
信託期間満了日	平成27年6月15日	割引率	5.7%
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	6.3%
取得価格	3,305 百万円	直接還元法	3,060 百万円
土地価格（割合）	1,571 百万円（47.6%）	還元利回り	6.0%
建物価格（割合）	1,733 百万円（52.4%）	積算価格	1,580 百万円
所在地	神奈川県横須賀市夏島町 2873 番 17	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
面積	11,790.09 m <sup>2</sup>	建築時期	平成2年7月31日
用途地域	工業専用地域	延床面積	21,424.03 m <sup>2</sup>
容積率	200%	総賃貸可能面積	21,364.11 m <sup>2</sup>
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：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社 Paltac	各種商品卸売業	21,364.11 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	平成24年 6月30日まで	－（注）
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間1年） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	化粧品・日用品・一般用医薬品他					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況							
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日	
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日	
	日数	181	184	181	184	181	
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,200	4,200	4,210	3,520	3,140	
	算定価額－取得価格	895	895	905	215	△165	
	対取得価格割合	+27.1%	+27.1%	+27.4%	+6.5%	△5.0%	
	期末帳簿価額	3,123	3,096	3,074	3,047	3,025	
	算定価額－帳簿価額	1,076	1,103	1,135	472	114	
	対帳簿価額割合	+34.5%	+35.6%	+36.9%	+15.5%	+3.8%	
投資比率	算定価額ベース	3.0%	3.0%	2.8%	2.1%	1.9%	
	取得価格ベース	2.9%	2.9%	2.6%	2.3%	2.3%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	148	148	148	148	－ (注)	
	賃貸事業収入	148	148	148	148		
	その他賃貸事業収入	0	0	0	0		
	②不動産賃貸事業費用 合計	43	44	51	42		
	公租公課	13	13	12	12		
	外注委託費	0	0	0	0		
	水道光熱費	－	－	－	－		
	修繕費	－	0	8	－		
	保険料	1	1	1	1		
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1		
	減価償却費	26	26	26	26		24
	固定資産除却損	0	－	－	－		－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	105	104	96	105		102
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	131	130	123	132	126		
⑤資本的支出	5	－	4	－	2		
⑥NCF (=④－⑤)	126	130	118	132	124		

(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-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	2,350 百万円	
信託期間満了日	平成27年7月27日	割引率	5.6%	
取得年月日	平成18年2月9日	最終還元利回り	6.1%	
取得価格	2,266 百万円	直接還元法	2,550 百万円	
土地価格（割合）	1,662 百万円（73.4%）	還元利回り	5.8%	
建物価格（割合）	603 百万円（26.6%）	積算価格	1,640 百万円	
土地	所在地	千葉県八千代市上高野1734番4他	構造／階数	鉄骨造スレート葺平家建他
	面積	29,103.38 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和47年4月24日 平成12年9月11日（一部取毀、増築）他
	用途地域	工業専用地域	延床面積	18,036.67 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	17,689.95 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
<b>特記事項：</b> 本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県環境保全条例（平成7年3月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、株式会社間組から平成17年3月15日付で取得しており、当該改良費用見込額34百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
TOTO 株式会社	衛生陶器製造	17,689.95 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	平成24年 3月31日まで	－（注）
<b>契約更改・改定：</b> 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（11か月） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。但し、協議の上、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	住宅設備機器					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況							
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期	
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日	
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日	
	日数	181	184	181	184	181	
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,900	1,880	1,880	1,860	2,380	
	算定価額－取得価格	△366	△386	△386	△406	114	
	対取得価格割合	△16.2%	△17.0%	△17.0%	△17.9%	+5.0%	
	期末帳簿価額	2,178	2,160	2,142	2,124	2,106	
	算定価額－帳簿価額	△278	△280	△262	△264	273	
	対帳簿価額割合	△12.8%	△13.0%	△12.2%	△12.4%	+13.0%	
投資比率	算定価額ベース	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%	1.4%	
	取得価格ベース	2.0%	2.0%	1.8%	1.6%	1.6%	
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	69	63	63	21	－ (注)	
	賃貸事業収入	69	63	63	21		
	その他賃貸事業収入	0	0	0	0		
	②不動産賃貸事業費用 合計	33	29	29	27		
	公租公課	6	6	6	6		
	外注委託費	0	0	0	0		
	水道光熱費	－	－	－	－		
	修繕費	6	2	2	0		
	保険料	0	0	0	0		
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0		
	減価償却費	18	18	17	17		17
	固定資産除却損	－	－	－	－		－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	35	33	33	△6		19
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	54	52	51	11	37		
⑤資本的支出	1	－	－	0	－		
⑥NCF (=④－⑤)	52	52	51	10	37		

(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-12 横浜福浦物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	10,000 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	9,960 百万円	
信託期間満了日	平成28年1月26日	割引率	5.5%	
取得年月日	平成19年9月13日	最終還元利回り	5.6%	
取得価格	9,800 百万円	直接還元法	10,100 百万円	
土地価格（割合）	3,933 百万円（40.1%）	還元利回り	5.3%	
建物価格（割合）	5,866 百万円（59.9%）	積算価格	6,760 百万円	
土地	所在地	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建
	面積	20,080.79 m <sup>2</sup>	建築時期	平成19年2月25日
	用途地域	工業地域	延床面積	36,170.20 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	35,882.64 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率60%+角地緩和10%）	用途	荷捌所・事務所・倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>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17日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。なお、汚染土壌を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となることでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壌を搬出せずに敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,806.58 m <sup>2</sup>	10.6%	－（注）	平成39年 3月20日まで	－（注）
寺田倉庫株式会社	貸事務所業 普通倉庫業	10,109.22 m <sup>2</sup>	28.2%		平成31年 3月20日まで	
日本通運株式会社	一般貨物 自動車運送業	(ア) 12,000.10 m <sup>2</sup>	33.4%		平成27年 1月31日まで	
		(イ) 9,966.74 m <sup>2</sup>	27.8%			
合計		35,882.64 m <sup>2</sup>	100.0%		－（注）	

## 契約更改・改定：

## 佐川急便株式会社

契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間20年）

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

契約更新： 本契約の更新はありません。

中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を12か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。

## 寺田倉庫株式会社

契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間12年）

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

契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2年間更新され、その後も同様とします。

中途解約： 平成29年3月20日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成29年3月20日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。

## 日本通運株式会社

契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間4年）

賃料改定： (ア) 平成24年2月1日から3年間は据え置くものとします。賃貸借開始日から4年経過時及び以降2年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。

(イ) 賃貸借開始日から4年間は据え置くものとします。賃貸借開始日から4年経過時及び以降2年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があった時は、協議の上、これを改定することができます。

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

中途解約： 平成27年1月31日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成27年1月31日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。なお、本契約の更新後は、6か月前までに書面にて通知することにより本契約を解除することができます。

## 主な荷物

宅配便運送物・文書・磁気媒体・一般貨物

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	10,300	10,400	10,400	9,990	10,000
	算定価額－取得価格	500	600	600	190	200
	対取得価格割合	+5.1%	+6.1%	+6.1%	+1.9%	+2.0%
	期末帳簿価額	9,562	9,477	9,392	9,306	9,222
	算定価額－帳簿価額	737	922	1,007	683	777
	対帳簿価額割合	+7.7%	+9.7%	+10.7%	+7.3%	+8.4%
投資比率	算定価額ベース	7.4%	7.4%	6.9%	6.0%	6.0%
	取得価格ベース	8.5%	8.5%	7.8%	6.8%	6.8%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	85	85	85	85	85
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	203	207	207	207	197
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	288	292	292	292	282	
⑤資本的支出	－	－	－	－	0	
⑥NCF (=④－⑤)	288	292	292	292	282	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## M-13 八千代物流センターⅡ

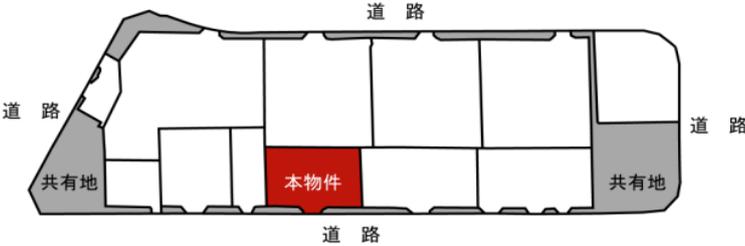
資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	6,220 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	6,230 百万円	
信託期間満了日	平成 29 年 1 月 31 日		割引率	1～6 年目 5.2%、7～10 年目 5.4%
取得年月日	平成 19 年 10 月 1 日		最終還元利回り	5.8%
取得価格	5,300 百万円	直接還元法	6,210 百万円	
土地価格（割合）	1,118 百万円（21.1%）	還元利回り	5.5%	
建物価格（割合）	4,181 百万円（78.9%）	積算価格	3,230 百万円	
土地	所在地	千葉県八千代市上高野字大塚 2039 番 1 他	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	17,012.01 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 19 年 8 月 24 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	32,401.70 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	32,389.70 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

## テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

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

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	6,220	6,190	6,200	6,220	6,220
	算定価額－取得価格	920	890	900	920	920
	対取得価格割合	+17.4%	+16.8%	+17.0%	+17.4%	+17.4%
	期末帳簿価額	5,252	5,182	5,113	5,043	4,975
	算定価額－帳簿価額	967	1,007	1,086	1,176	1,244
	対帳簿価額割合	+18.4%	+19.4%	+21.3%	+23.3%	+25.0%
投資比率	算定価額ベース	4.5%	4.4%	4.1%	3.7%	3.7%
	取得価格ベース	4.6%	4.6%	4.2%	3.7%	3.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	193	193	193	193	193
	賃貸事業収入	193	193	193	193	193
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	89	89	89	89	89
	公租公課	16	16	16	16	16
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0
	修繕費	—	—	0	—	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	69	69	69	69	69
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	104	104	104	104	104
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	174	174	173	174	174
⑤資本的支出	—	—	—	—	2	
⑥NCF (=④－⑤)	174	174	173	174	172	

M-14 浦安千鳥物流センターII

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,670 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,640 百万円	
信託期間満了日	—	割引率	5.2%	
取得年月日	平成 20 年 2 月 8 日	最終還元利回り	5.3%	
取得価格	1,640 百万円	直接還元法	1,730 百万円	
土地価格（割合）	664 百万円（40.5%）	還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	975 百万円（59.5%）	積算価格	1,410 百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥 10 番 1	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	面積	2,645.34 m <sup>2</sup> （注）	建築時期	平成 13 年 1 月 16 日
	用途地域	準工業地域	延床面積	6,192.80 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	6,192.80 m <sup>2</sup>
	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
建物				
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本物件は、千葉（浦安）地区集団設置建物建設譲渡事業（以下「当該事業」といいます。）の一環で、周辺建物と一体として建築後に分譲されたものであり、その際に分筆された各建物敷地が政令に定められた緑地割合を維持するため、当初の緑地部分を共有地とし、各所有者に共有持分の割当を行った経緯があります。共有地の状況については、下記「当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図」をご参照下さい。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>上記の経緯から、本物件は本土地の容積率を超える延床面積を有していますが、本物件を再建築する場合には「一敷地一建物」の原則に基づき本土地の容積率が適用されるため、同一の延床面積の建物を建築することができない可能性があります。</li> <li>当該事業に伴い、千葉県及び浦安市と共有地の管理を行う浦安流通事業協同組合との間で緑地協定が締結されていますが、緑地（共有地）の一部が駐車場として利用されており、緑化協定の内容を満たしていない状態にあります。この緑地の復旧等については、同組合の責任と費用負担により平成 23 年度中に完了する予定です。なお、本投資法人は同組合の組合員ではないため、緑化協定の当事者ではありません。</li> </ol> <p>（注）上記のほか、浦安市千鳥 10 番 15 乃至 10 番 28、10 番 30、10 番 31、10 番 34、10 番 36 乃至 10 番 38、11 番 3 所在の共有地（21 筆、計 9,389.18 m<sup>2</sup>）における持分割合 3,750,438 分の 264,534 の共有持分が含まれています。</p> <p>※ 当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図</p>				
				
<p>（注）本図は、当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置状況を公図に基づき示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
株式会社 ナカノ商会	普通倉庫業 ・運送取次業	6,192.80 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	平成26年 2月7日まで	－（注）
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間3年、現在は自動更新）</p> <p>賃料改定： 賃料の改定日は当初賃貸借期間満了の翌日（平成23年2月8日）とし、以降は3年経過ごとに協議の上、改定することができるものとします。また、経済情勢の急激な変化又は土地建物に関する公租公課等の増加があった場合、若しくは近隣建物の賃料に比較して不相当となった場合、あるいは水道光熱費、物価人件費が高騰し賃料に含まれる共益費が不相当となった場合においては、協議の上、改定することができるものとします。</p> <p>契約更新： 賃借人から賃貸人に対しては賃貸借期間満了の5か月前までに、賃貸人から賃借人に対しては賃貸借期間満了の6か月前までに、相手方に対し書面による契約終了の意思表示をしないときは、本契約は3年間継続され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： やむを得ない事由がある場合は、賃借人は5か月前までに、賃貸人は6か月前までに相手方に書面にて予告することにより、その期間の経過をもって本契約を解約することができます。</p>						
主な荷物	PC 周辺機器					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,690	1,690	1,660	1,670	1,670
	算定価額－取得価格	50	50	20	30	30
	対取得価格割合	+3.0%	+3.0%	+1.2%	+1.8%	+1.8%
	期末帳簿価額	1,686	1,669	1,653	1,637	1,621
	算定価額－帳簿価額	3	20	6	32	48
	対帳簿価額割合	+0.2%	+1.3%	+0.4%	+2.0%	+3.0%
投資比率	算定価額ベース	1.2%	1.2%	1.1%	1.0%	1.0%
	取得価格ベース	1.4%	1.4%	1.3%	1.1%	1.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	17	17	16	16	16
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	26	26	28	26	27
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	43	43	44	43	43	
⑤資本的支出	－	－	1	－	3	
⑥NCF (=④－⑤)	43	43	43	43	39	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## M-15 市川物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	4,670 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	4,620 百万円	
信託期間満了日	—	割引率	1～7 年目 5.2%、8～10 年目 5.3%	
取得年月日	平成 20 年 3 月 26 日	最終還元利回り	5.3%	
取得価格	4,550 百万円	直接還元法	4,770 百万円	
土地価格（割合）	2,279 百万円（50.1%）	還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	2,270 百万円（49.9%）	積算価格	3,300 百万円	
土地	所在地	千葉県市川市田尻一丁目 8 番 36 号	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
	面積	9,801.27 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 20 年 2 月 25 日
	用途地域	工業地域	延床面積	18,686.12 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	18,686.12 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60%＋角地緩和 10%）	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

## テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

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

（注）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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,650	4,650	4,660	4,670	4,670
	算定価額－取得価格	100	100	110	120	120
	対取得価格割合	+2.2%	+2.2%	+2.4%	+2.6%	+2.6%
	期末帳簿価額	4,709	4,680	4,651	4,622	4,593
	算定価額－帳簿価額	△59	△30	8	47	76
	対帳簿価額割合	△1.3%	△0.6%	+0.2%	+1.0%	+1.7%
投資比率	算定価額ベース	3.3%	3.3%	3.1%	2.8%	2.8%
	取得価格ベース	3.9%	3.9%	3.6%	3.2%	3.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	28	29	29	29	29
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	94	94	93	94	94
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	123	124	122	123	123	
⑤資本的支出	－	－	－	－	0	
⑥NCF (=④－⑤)	123	124	122	123	122	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## M-16 東雲物流センター

資産の概要（注）				
資産の種類	不動産信託受益権 （準共有持分 47%）	期末算定価額	12,200 百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	12,100 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 12 月 22 日			割引率
取得年月日	平成 21 年 2 月 26 日		最終還元利回り	5.4%
取得価格	11,800 百万円	直接還元法	12,500 百万円	
土地価格（割合）	8,378 百万円（71.0%）	還元利回り	5.1%	
建物価格（割合）	3,422 百万円（29.0%）	積算価格	9,400 百万円	
土地	所在地	東京都江東区東雲二丁目 13 番 32 号	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建他
	面積	30,283.33 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 18 年 2 月 8 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	34,426.98 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	34,415.56 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・駐車場・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社			
特記事項：				
<p>1. 本土地は、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年 12 月 22 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、将来本土地において建物を再建築する際、土壌の一部を敷地外に処分する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、敷地外に搬出される土壌は微量であると想定されるため、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件を産業ファンド投資法人との間で準共有し、同法人及び信託受託者である住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することとなります。</li> <li>・ 準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。</li> <li>・ 準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の 20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。</li> </ul>				
（注） 不動産信託受益権の準共有持分 47%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）（注1）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	34,415.56 m <sup>2</sup>	100.0%	1,500	平成 38 年 2 月 20 日まで	2,750（注2）
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 3 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸借開始日から 12 年経過後においては、賃借人は賃貸人に対して書面で申し入れ、賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を支払うことで本契約を解約することができます。なお、本契約の一部のみの解約はできません。						
主な荷物	宅配便運送物					

(注1) 不動産信託受益権の準共有持分 47%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。

(注2) 賃貸借開始日の 10 年後応答日の翌営業日を第 1 回返還日として、以降 10 年間の各暦年同月同日に、各 150 百万円ずつ返還するものとします。ただし、返還後において、残存する敷金の金額が 1,250 百万円となるまでの範囲においてのみ返還するものとします。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月26日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	156	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	12,200	12,200	12,200	12,200	12,200
	算定価額－取得価格	400	400	400	400	400
	対取得価格割合	+3.4%	+3.4%	+3.4%	+3.4%	+3.4%
	期末帳簿価額	12,088	12,034	11,981	11,928	11,915
	算定価額－帳簿価額	111	165	218	271	284
	対帳簿価額割合	+0.9%	+1.4%	+1.8%	+2.3%	+2.4%
投資比率	算定価額ベース	8.7%	8.7%	8.1%	7.3%	7.3%
	取得価格ベース	10.2%	10.2%	9.4%	8.2%	8.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	300	352	352	352	352
	賃貸事業収入	300	352	352	352	352
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	54	54	85	82	83
	公租公課	—	—	27	27	28
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	—	2	0	0
	保険料	—	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	53	53	53	53	53
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	245	297	267	269	269
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	298	350	320	322	322
⑤資本的支出	—	—	—	0	46	
⑥NCF (=④－⑤)	298	350	320	322	275	

## M-17 習志野物流センターⅡ

資産の概要（注）					
資産の種類	不動産信託受益権 （準共有持分90%）	期末算定価額	8,330百万円		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	DCF法	8,340百万円		
信託期間満了日	平成38年1月31日				
取得年月日	平成22年3月2日	割引率	5.4%		
取得価格	7,875百万円	最終還元利回り	5.5%		
	土地価格（割合）	2,090百万円（26.5%）	直接還元法		
	建物価格（割合）	5,785百万円（73.5%）			
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目6番3号	還元利回り	5.2%	
	面積	25,020㎡	積算価格	5,170百万円	
	用途地域	工業専用地域	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
	容積率	200%		建築時期	平成20年1月20日
	建ぺい率	50%	延床面積	49,809.58㎡	
	所有形態	所有権	総賃貸可能面積	48,009.85㎡	
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社プロロジス				
マスターリース会社	プロロジス・パーク習志野3 合同会社	マスターリース種別	パス・スルー		
特記事項：					
<p>1. 本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県環境保全条例（平成7年3月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切な対応がな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、本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、土壌の一部を敷地外に搬出する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに対応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> <p>2. 本投資法人は、本物件を習志野3特定目的会社との間で準共有しています。本投資法人は、本物件の取得の際に、同社、本資産運用会社、株式会社プロロジス、及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク習志野3合同会社との間で受益者間協定書を締結し、本物件に係る受益者としての意思決定の方法や、本物件に関する譲渡制限、優先購入権及び売渡請求権等の準共有者相互の権利及び義務等について合意しています。</p>					
（注）不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）（注1）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・ 運送取次業	18,590.42 m <sup>2</sup>	38.7%	－（注2）	平成25年 1月31日まで （注3）	－（注2）
ヤマトロジスティクス 株式会社	貨物自動車・ 貨物運送業	15,109.07 m <sup>2</sup>	31.5%		平成27年 10月31日まで	
三洋電機ロジスティクス 株式会社	普通倉庫業・ 運送取次業	14,310.36 m <sup>2</sup>	29.8%		平成26年 10月31日まで	
合計		48,009.85 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注2）		－（注2）
<p>契約更改・改定：</p> <p>株式会社ナカノ商会</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間5年）</p> <p>賃料改定： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中に解約することはできません。</p> <p>ヤマトロジスティクス株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間7年）</p> <p>賃料改定： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、別途定める中途解約可能日の6か月前までに賃借人が賃貸人に書面で通知を行うことにより、中途解約可能日に本契約を解約することができます。</p> <p>三洋電機ロジスティクス株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間5年6か月）</p> <p>賃料改定： 引渡日より3年6か月が経過した時点で消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、別途定める中途解約可能日の6か月前から12か月前までに賃借人が賃貸人に書面で通知を行うことにより、中途解約可能日に本契約を解約することができます。</p>						
主な荷物	衣料品・日用品雑貨・PC周辺機器					

（注1）不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。

（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。

(注3) 株式会社ナカノ商会とは、契約期間の延長を目的として、上記契約に加え平成22年10月8日付で以下のとおり新たな賃貸借契約を締結しています。

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 ナカノ商会	普通倉庫業・ 運送取次業	18,590.42 m <sup>2</sup>	38.7%	－ (注)	平成25年2月1日から 平成25年4月30日まで	－ (注)
契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間3か月） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。 中途解約： 賃貸借期間中に解約することはできません。						
主な荷物	衣料品					

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況									
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期			
	始期	—	—	平成22年 3月2日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日			
	終期	—	—	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日			
	日数	—	—	152	184	181			
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	8,370	8,370	8,330			
	算定価額－取得価格	—	—	495	495	455			
	対取得価格割合	—	—	+6.3%	+6.3%	+5.8%			
	期末帳簿価額	—	—	7,911	7,820	7,746			
	算定価額－帳簿価額	—	—	458	549	583			
	対帳簿価額割合	—	—	+5.8%	+7.0%	+7.5%			
投資比率	算定価額ベース	—	—	5.6%	5.0%	5.0%			
	取得価格ベース	—	—	6.3%	5.5%	5.5%			
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	— (注)	— (注)	— (注)			
	賃貸事業収入	—	—						
	その他賃貸事業収入	—	—						
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—						
	公租公課	—	—						
	外注委託費	—	—						
	水道光熱費	—	—						
	修繕費	—	—						
	保険料	—	—						
	その他賃貸事業費用	—	—						
	減価償却費	—	—				75	90	90
	固定資産除却損	—	—				—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—				148	178	148
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	224	269	239				
⑤資本的支出	—	—	—	—	41				
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	224	269	197				

(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-18 市川物流センターⅡ

資産の概要（注）				
資産の種類	不動産信託受益権 （準共有持分 90%）	期末算定価額	18,600 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	18,500 百万円	
信託期間満了日	平成 28 年 1 月 25 日		割引率	1～9 年目 5.0%、10 年目 5.1%
取得年月日	平成 22 年 9 月 3 日		最終還元利回り	5.3%
取得価格	17,415 百万円	直接還元法	18,700 百万円	
土地価格（割合）	7,506 百万円（43.1%）	還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	9,909 百万円（56.9%）	積算価格	15,400 百万円	
土地	所在地	千葉県市川市高浜町 1 番他	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	38,727.25 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 21 年 10 月 9 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	76,842.37 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	73,886.66 m <sup>2</sup>
	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	株式会社プロロジス			
マスターリース会社	プロロジス・パーク市川 2 有限会社	マスターリース種別	パス・スルー	
特記事項：				
<p>1. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建設の際に一部除却し、搬出するために想定される費用（30 百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件を市川 2 特定目的会社との間で準共有しています。本投資法人は、本物件の取得の際に、同社、本資産運用会社、株式会社プロロジス、及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク市川 2 有限会社との間で受益者間協定書を締結し、本物件に係る受益者としての意思決定の方法や、本物件に関する譲渡制限、優先購入権及び売渡請求権等の準共有者相互の権利及び義務等について合意しています。</p>				
（注）不動産信託受益権の準共有持分 90%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）（注1）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社 タカラトミー	玩具・娯楽用品卸	57,112.86 m <sup>2</sup>	77.3%	－（注2）	平成31年 11月1日まで	－（注2）
株式会社 ジェイアール 東日本物流	一般貨物 自動車運送業	16,773.80 m <sup>2</sup>	22.7%		平成29年 5月31日まで	
合計		73,886.66 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注2）		－（注2）
<p>契約更改・改定：</p> <p>株式会社タカラトミー</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： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに變更することができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>株式会社ジェイアール東日本物流</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： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに變更することができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。</p>						
主な荷物	玩具・日用品雑貨					

（注1）不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。

（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8期	第9期	第10期	第11期	第12期		
	始期	—	—	—	平成22年 9月3日	平成23年 2月1日		
	終期	—	—	—	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日		
	日数	—	—	—	151	181		
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	18,700	18,600		
	算定価額－取得価格	—	—	—	1,285	1,185		
	対取得価格割合	—	—	—	+7.4%	+6.8%		
	期末帳簿価額	—	—	—	17,477	17,355		
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	1,222	1,244		
	対帳簿価額割合	—	—	—	+7.0%	+7.2%		
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	11.2%	11.1%		
	取得価格ベース	—	—	—	12.2%	12.2%		
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	— (注)	— (注)		
	賃貸事業収入	—	—	—				
	その他賃貸事業収入	—	—	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—				
	公租公課	—	—	—				
	外注委託費	—	—	—				
	水道光熱費	—	—	—				
	修繕費	—	—	—				
	保険料	—	—	—				
	その他賃貸事業費用	—	—	—				
	減価償却費	—	—	—			100	120
	固定資産除却損	—	—	—			—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—			350	379
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	—	451	500			
⑤資本的支出	—	—	—	—	5			
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	451	494			

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-1 大東物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	16,400 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	16,800 百万円	
信託期間満了日	平成26年3月29日		割引率	5.6%
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	9,762 百万円（注1）	直接還元法	17,000 百万円	
土地価格（割合）	4,341 百万円（44.5%）	還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	5,420 百万円（55.5%）	積算価格	11,200 百万円	
土地	所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建他
	面積	71,837.28 m <sup>2</sup>	建築時期	平成1年7月31日他（注2）
	用途地域	準工業地域	延床面積	92,784.58 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	92,730.14 m <sup>2</sup> （注2）
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項：				
<p>1. 本土地は、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成6年条例第6号、平成15年10月改正）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に過去の土地利用及び自然に由来する基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されているため、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積もりを、同和鉱業株式会社から平成16年2月17日付で取得しており、当該改良費用見込額580百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>2. 倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ及び事務所Ⅰ又はこれらの信託受益権を売却する際における優先交渉権が摂津倉庫株式会社に付与されています。</p> <p>3. 倉庫Ⅲは、従前の建物を取壊し、新たな倉庫を建設したものです（平成22年7月竣工）。なお、新倉庫建設に供する敷地の一部に、基準値を超える有害物質の存在が確認されていることから、建設工事に先立ち当該敷地の土壌改良工事を実施しました。</p>				
<p>（注1） 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、平成21年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、倉庫Ⅲに係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を記載しています。</p> <p>（注2） 倉庫Ⅰ： 賃貸可能面積 54,138.36 m<sup>2</sup>、 建築時期 平成1年7月31日  倉庫Ⅱ： 賃貸可能面積 6,245.00 m<sup>2</sup>、 建築時期 平成7年4月28日  倉庫Ⅲ： 賃貸可能面積 26,896.78 m<sup>2</sup>、 建築時期 平成22年7月12日  事務所Ⅰ： 賃貸可能面積 1,956.36 m<sup>2</sup>、 建築時期 平成1年7月31日  事務所Ⅱ： 賃貸可能面積 3,493.64 m<sup>2</sup>、 建築時期 昭和43年9月30日  （平成1年7月31日変更・増築、平成21年5月29日変更・一部取壊し）</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
摂津倉庫 株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物 自動車運送業	92,730.14 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注1）	平成41年5月31日まで 平成42年7月31日まで （注2）	－（注1）
<p>契約更改・改定：</p> <p>&lt;倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ&gt;</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定： 平成22年8月1日（以下、「賃貸借期間改定日」といいます。）から2年ごと（賃貸借期間改定日から20年経過後は1年ごと）に経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租公課その他の負担の増加又は近隣建物の賃料等を考慮の上、賃料の改定について協議することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに相手方に対する文書による別段の意思表示のない場合は、本契約は自動的に同一条件で3年間更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間改定日から15年間は本契約を解約することはできません。賃貸借期間改定日から15年経過後は、解約希望日の12か月前までに書面により通知することで本契約を解約することができます。相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにもかかわらず、相手方が是正を行わない時は、本契約を解除することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより即時に本契約を解除することができます。賃貸人が本契約を解除した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額及び②賃貸借期間改定日から15年間経過後までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人候補者を紹介し、賃貸人が本契約と実質的に同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払開始後の期間に係る賃料相当額の支払を免除されます。</p> <p>&lt;事務所Ⅱ&gt;</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定： 原則として改定することはできません。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに相手方に対する文書による別段の意思表示のない場合は、本契約は自動的に同一条件で3年間更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 原則として、本契約を解約することはできません。ただし、相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにもかかわらず、相手方が是正を行わない時は、本契約を解除することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより即時に本契約を解除することができます。賃貸人が本契約を解除した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額及び②賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人候補者を紹介し、賃貸人が本契約と実質的に同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間に係る賃料相当額の支払いを免除されます。</p> <p>&lt;倉庫Ⅲ&gt;</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から10年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から10年経過時及び以降5年経過ごと（賃貸借開始日から20年経過後は3年ごと）に、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租公課その他の負担の増加又は近隣建物の賃料等を考慮の上、賃料の改定について協議することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに相手方に対し書面による別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件で3年間更新されるものとし、その後も同様とします。</p>						

中途解約： 賃貸借開始日から 15 年間は本契約を解約することはできません。賃貸借開始日から 15 年経過後は、解約希望日の 12 か月前までに書面により通知することで本契約を解約することができます。相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにも関わらず是正に応じない時は、上記に関わらず本契約を解約することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより即時に本契約を解約することができます。賃貸人が本契約を解約した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額②賃貸借開始日から 15 年間経過後までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間にかかる賃料相当額の支払いを免除されます。

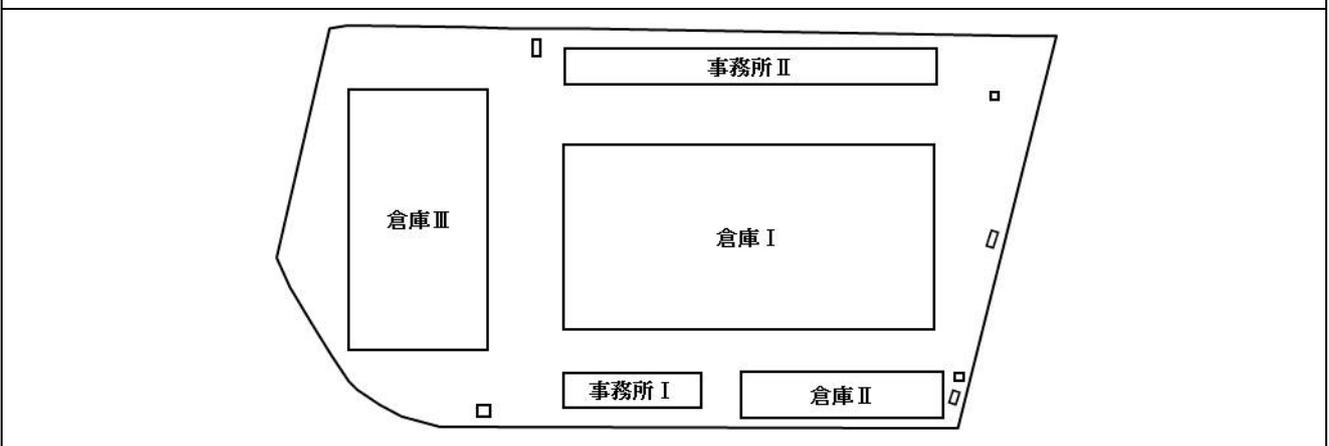
主な荷物	食品・電子機器・日用品雑貨
------	---------------

(注 1) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(注 2) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・ 倉庫 I、倉庫 II、倉庫 III 及び事務所 I（賃貸可能面積中 96.2%）：平成 42 年 7 月 31 日まで
- ・ 事務所 II（賃貸可能面積中 3.8%）：平成 41 年 5 月 31 日まで

施設の位置図



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

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	13,300	14,300	16,300	16,300	16,400
	算定価額－取得価格	5,683	6,683	6,537	6,537	6,637
	対取得価格割合	+74.6%	+87.7%	+67.0%	+67.0%	+68.0%
	期末帳簿価額	7,425	7,423	9,894	9,818	9,818
	算定価額－帳簿価額	5,874	6,876	6,405	6,481	6,581
	対帳簿価額割合	+79.1%	+92.6%	+64.7%	+66.0%	+67.0%
投資比率	算定価額ベース	9.5%	10.2%	10.8%	9.8%	9.8%
	取得価格ベース	6.6%	6.6%	7.8%	6.8%	6.8%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	439				
	賃貸事業収入	422				
	その他賃貸事業収入	17				
	②不動産賃貸事業費用 合計	455				
	公租公課	48	－ (注)	－ (注)	－ (注)	－ (注)
	外注委託費	15				
	水道光熱費	11				
	修繕費	5				
	保険料	2				
	その他賃貸事業費用	5				
	減価償却費	53	54	54	87	87
	固定資産除却損	315	2	－	0	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	△16	297	300	406	390
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	352	354	354	493	478	
⑤資本的支出	382	53	－	10	16	
⑥NCF (=④－⑤)	△30	300	354	482	462	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-2 大阪福崎物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	5,230 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	5,210 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 12 月 9 日			割引率
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	5.6%
取得価格	4,096 百万円	直接還元法	5,290 百万円	
土地価格（割合）	1,916 百万円（46.8%）	還元利回り	5.3%	
建物価格（割合）	2,179 百万円（53.2%）	積算価格	2,750 百万円	
土地	所在地	大阪府大阪市港区福崎二丁目 1 番 36 号	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 7 階建
	面積	16,576.21 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 16 年 10 月 28 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	23,775.04 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	23,726.80 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、元所有者の当該地の用途変更に伴い更地化し土壌調査を行った結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されましたが、平成 14 年 10 月から平成 15 年 3 月にかけて土地全体の恒久対策工事及び天地返し（表層の汚染土壌を地中に埋め戻し、流出飛散を防止する工事）を含む土壌汚染改良工事を完了させ、平成 15 年 3 月に大阪市へ「土壌汚染対策完了に関する報告書」を届出、受理されています。現状、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号、平成 15 年 10 月改正）の適用を受けないと考えられますが、本投資法人は、現時点での土地使用に関して環境上の問題はないと判断される旨を、清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によって確認しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
リコー ロジスティクス 株式会社	一般貨物 自動車運送業・ 普通倉庫業	23,726.80 m <sup>2</sup>	100.0%	326	平成 26 年 11 月 30 日まで	210
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間 5 年、現在は自動更新）</p> <p>賃料改定： 土地、建物の価格の急激な上昇、下落、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、協議の上、賃料を改定できます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の 12 か月前までに、相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容をもって 1 年ごと（ただし、初回の更新については 5 年間）更新されます。</p> <p>中途解約： 原則として、平成 24 年 11 月末日までは本契約を解約することはできません。ただし、相手方に対し、解約したい旨を 12 か月前までに書面で申し入れ、相手方が同意した場合にはこの限りではありません。</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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	5,190	5,190	5,200	5,220	5,230
	算定価額－取得価格	1,094	1,094	1,104	1,124	1,134
	対取得価格割合	+26.7%	+26.7%	+27.0%	+27.4%	+27.7%
	期末帳簿価額	3,877	3,844	3,811	3,778	3,745
	算定価額－帳簿価額	1,312	1,345	1,388	1,441	1,484
	対帳簿価額割合	+33.9%	+35.0%	+36.4%	+38.2%	+39.6%
投資比率	算定価額ベース	3.7%	3.7%	3.5%	3.1%	3.1%
	取得価格ベース	3.5%	3.5%	3.3%	2.9%	2.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	169	163	163	163	163
	賃貸事業収入	169	163	163	163	163
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	56	58	58	56	55
	公租公課	19	19	19	19	19
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	2	2	0	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	2	2	2	2	2
	減価償却費	33	33	32	32	32
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	113	104	104	107	107
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	146	137	137	140	140
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	146	137	137	140	140	

T-3 中部春日物流センター（底地）

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	784 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	815 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	5.4%
取得年月日	平成 18 年 12 月 25 日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	685 百万円	直接還元法	—	
土地価格（割合）	685 百万円（100.0%）	還元利回り	—	
建物価格（割合）	—（0.0%）	積算価格	—	
土地	所在地	愛知県清須市春日郷ヶ島 92 番	構造／階数	—
	面積	10,457.02 m <sup>2</sup>	建築時期	—
	用途地域	準工業地域	延床面積	—
	容積率	200%	総賃貸可能面積	—
	建ぺい率	60%	用途	—
	所有形態	所有権	所有形態	—
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 本土地の地中の一部にガラス瓶等が存在している可能性があります。本投資法人は、再建築の際に、かかるガラス瓶等を産業廃棄物として敷地外へ搬出するために想定される費用 30 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
三菱食品株式会社（注）	乾物卸	10,457.02 m <sup>2</sup>	100.0%	33	平成 27 年 11 月 30 日まで	—
契約更改・改定： 契約の種類： 事業用借地契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃料が公租公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下、その他経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当になったときは相手方に対し賃料の増減を請求することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	酒類					

（注）株式会社リョーショクリカーは平成 23 年 7 月 1 日に株式会社菱食に吸収合併され、株式会社菱食は三菱食品株式会社に商号変更しています。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	778	776	779	779	784
	算定価額－取得価格	93	91	94	94	99
	対取得価格割合	+13.6%	+13.3%	+13.7%	+13.7%	+14.5%
	期末帳簿価額	731	731	731	731	731
	算定価額－帳簿価額	46	44	47	47	52
	対帳簿価額割合	+6.4%	+6.1%	+6.5%	+6.5%	+7.2%
投資比率	算定価額ベース	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%
	取得価格ベース	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	16	16	16	16	16
	賃貸事業収入	16	16	16	16	16
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	3	3	3	3	3
	公租公課	3	3	3	3	3
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	—	—	—	—	—
	その他賃貸事業費用	0	0	0	—	—
	減価償却費	—	—	—	—	—
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	13	13	12	12	12
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	13	13	12	12	12	
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	13	13	12	12	12	

## T-4 門真物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,170 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,150 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	5.6%
取得年月日	平成19年6月27日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	989 百万円	直接還元法	1,200 百万円	
土地価格（割合）	521 百万円（52.7%）	還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	467 百万円（47.3%）	積算価格	1,290 百万円	
土地	所在地	大阪府門真市殿島町9番7号	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5階建
	面積	3,975.60 m <sup>2</sup>	建築時期	平成5年3月26日
	用途地域	準工業地域	延床面積	7,293.92 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	7,293.92 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 本土地の地中に、平成3年10月に取り壊された建物の埋設基礎杭（73本）が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際にすべて除去し、搬出するために想定される費用（12百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
興和株式会社	医薬品製造 販売業等	7,293.92 m <sup>2</sup>	100.0%	—（注）	平成25年 3月31日まで	—（注）
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間5年5か月） 賃料改定： 賃貸借開始日から3年5か月間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から3年5か月経過時においては、諸般の経済情勢の変動があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借開始日から3年5か月が経過するまでは本契約を解約することはできません。3年5か月経過後は、相手方に対し12か月前までに書面の通知をすることにより本契約を解約することができます。						
主な荷物	一般貨物					

（注）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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,150	1,150	1,160	1,160	1,170
	算定価額－取得価格	161	161	171	171	181
	対取得価格割合	+16.3%	+16.3%	+17.3%	+17.3%	+18.3%
	期末帳簿価額	1,138	1,140	1,131	1,120	1,121
	算定価額－帳簿価額	11	9	28	39	48
	対帳簿価額割合	+1.0%	+0.8%	+2.6%	+3.5%	+4.3%
投資比率	算定価額ベース	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%
	取得価格ベース	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%	0.7%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	12	11	10	10	9
	固定資産除却損	－	1	－	－	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	24	23	25	26	27
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	36	36	36	36	37	
⑤資本的支出	0	14	0	－	10	
⑥NCF (=④－⑤)	35	21	35	36	26	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## T-5 小牧物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,880 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,880 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	1～4 年目 5.4%、5～10 年目 5.6%
取得年月日	平成 19 年 12 月 27 日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	2,100 百万円	直接還元法	1,890 百万円	
土地価格（割合）	991 百万円（47.2%）	還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	1,108 百万円（52.8%）	積算価格	1,110 百万円	
土地	所在地	愛知県小牧市大字下末字長田 790 番 1 他	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	11,057.18 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 6 年 8 月 5 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	9,486.45 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	9,486.45 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権、借地権（注）	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項：				
本物件を売却する際における優先交渉権が株式会社日本アクセスに付与されています。				
（注）本土地のうち、小牧市大字下末字長田 798 番 1、798 番 3、798 番 4 及び 798 番 6 の土地（4 筆、計 988.08 m <sup>2</sup> ）については借地権を取得しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社 日本アクセス	食品卸売業	9,486.45 m <sup>2</sup>	100.0%	—（注）	平成 26 年 8 月 31 日まで	—（注）
契約更改・改定：						
契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 20 年）						
賃料改定： 賃料起算日（平成 6 年 9 月 1 日）より 3 年経過ごとにその都度協議の上、改定を行うものとします。						
契約更新： 賃貸借期間満了の 6 か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件でもって 3 年間更新され、以後も同様とします。						
中途解約： 賃借人の都合により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金及び建設協力金の残額の返還請求権を失います。ただし、賃借人が賃貸人に代替賃借人を紹介し、その連帯保証人となった上、賃貸人がその代替賃借人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結したときはその限りではありません。						
主な荷物	食料・飲料品					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,050	1,920	1,890	1,890	1,880
	算定価額－取得価格	△50	△180	△210	△210	△220
	対取得価格割合	△2.4%	△8.6%	△10.0%	△10.0%	△10.5%
	期末帳簿価額	2,128	2,104	2,081	2,067	2,054
	算定価額－帳簿価額	△78	△184	△191	△177	△174
	対帳簿価額割合	△3.7%	△8.8%	△9.2%	△8.6%	△8.5%
投資比率	算定価額ベース	1.5%	1.4%	1.3%	1.1%	1.1%
	取得価格ベース	1.8%	1.8%	1.7%	1.5%	1.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	24	24	22	19	14
	固定資産除却損	－	－	－	－	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	33	33	32	20	40
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	58	57	55	40	54	
⑤資本的支出	－	－	－	6	0	
⑥NCF (=④－⑤)	58	57	55	34	53	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-6 小牧物流センターⅡ

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,720 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,710 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	5.5%
取得年月日	平成20年10月10日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	1,800 百万円	直接還元法	1,740 百万円	
土地価格（割合）	914 百万円（50.8%）	還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	885 百万円（49.2%）	積算価格	1,120 百万円	
土地	所在地	愛知県小牧市大字西之島字柿之木島 548 番 1 他	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建他
	面積	9,740.44 m <sup>2</sup>	建築時期	平成4年3月27日他
	用途地域	準工業地域	延床面積	10,708.41 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	10,708.41 m <sup>2</sup>
	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：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
フットワーク エクスプレス 株式会社	一般貨物 自動車運送業	10,708.41 m <sup>2</sup>	100.0%	123	平成24年 12月19日まで（注）	30
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間3年、現在は自動更新） 賃料改定： 本契約の更新時に、協議の上、改定をすることができます。ただし、賃貸借期間内でも法令の改正や経済情勢の変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、または近隣の建物に比較して賃料が不相当となった場合、協議の上、改定することができます。 契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件でもって3年間ごと更新されるものとします。 中途解約： 解約希望を6か月前までに相手方に書面による通告をすることにより本契約を解約することができます。ただし、賃借人が6か月に満たない賃貸借期間の賃料相当額を賃貸人に支払う場合は、この限りではありません。						
主な荷物	宅配便運送物					

（注）平成23年6月に解約通知を受領しており、平成23年12月31日をもって賃貸借契約が終了する見込みです。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,780	1,780	1,780	1,780	1,720
	算定価額－取得価格	△20	△20	△20	△20	△80
	対取得価格割合	△1.1%	△1.1%	△1.1%	△1.1%	△4.4%
	期末帳簿価額	1,907	1,897	1,876	1,857	1,839
	算定価額－帳簿価額	△127	△117	△96	△77	△119
	対帳簿価額割合	△6.7%	△6.2%	△5.1%	△4.2%	△6.5%
投資比率	算定価額ベース	1.3%	1.3%	1.2%	1.1%	1.0%
	取得価格ベース	1.6%	1.6%	1.4%	1.3%	1.3%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	61	61	61	61	61
	賃貸事業収入	61	61	61	61	61
	その他賃貸事業収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	26	28	27	26	25
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	0	—	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	20	20	20	19	18
	固定資産除却損	0	0	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	34	33	33	35	36
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	55	54	54	54	55
⑤資本的支出	9	10	—	0	0	
⑥NCF (=④－⑤)	46	44	54	54	54	

## O-1 前橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,360 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,350 百万円	
信託期間満了日	平成27年5月8日			割引率
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	5.8%
取得価格	1,230 百万円	直接還元法	1,390 百万円	
土地価格（割合）	552 百万円（44.9%）	還元利回り	5.5%	
建物価格（割合）	677 百万円（55.1%）	積算価格	779 百万円	
土地	所在地	群馬県前橋市上増田町258番14他	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
	面積	16,241.43 m <sup>2</sup>	建築時期	平成17年2月4日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	3,487.62 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	3,455.53 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,455.53 m <sup>2</sup>	100.0%	87	平成37年 2月20日まで	43
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間20年） 賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を、12か月前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合は、この限りではありません。賃借人が解約希望を申し入れ、賃貸人が同意する場合、賃貸人は、違約金として敷金全額を没収し、かつ、賃借人は、所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,350	1,350	1,360	1,360	1,360
	算定価額－取得価格	120	120	130	130	130
	対取得価格割合	+9.8%	+9.8%	+10.6%	+10.6%	+10.6%
	期末帳簿価額	1,158	1,147	1,137	1,126	1,115
	算定価額－帳簿価額	191	202	222	233	244
	対帳簿価額割合	+16.5%	+17.6%	+19.6%	+20.7%	+21.9%
投資比率	算定価額ベース	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%	0.8%
	取得価格ベース	1.1%	1.1%	1.0%	0.9%	0.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	43	43	43	43	43
	賃貸事業収入	43	43	43	43	43
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	16	16	16	16	16
	公租公課	4	4	4	4	3
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	10	10	10	10	10
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	27	27	27	27	27
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	38	38	38	38	38
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	38	38	38	38	38	

O-2 羽生物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,860 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,840 百万円	
信託期間満了日	平成27年11月17日		割引率	5.8%
取得年月日	平成17年11月18日		最終還元利回り	5.9%
取得価格	1,705 百万円	直接還元法	1,910 百万円	
土地価格（割合）	839 百万円（49.2%）	還元利回り	5.6%	
建物価格（割合）	865 百万円（50.8%）	積算価格	1,170 百万円	
土地	所在地	埼玉県羽生市川崎一丁目 371 番 8 他	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	20,988.43 ㎡	建築時期	平成17年10月20日
	用途地域	地域指定なし	延床面積	3,579.67 ㎡
	容積率	200%	総賃貸可能面積	3,518.58 ㎡
	建ぺい率	60%（指定建ぺい率 50%、角地緩和+10%）	用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,518.58 ㎡	100.0%	118	平成37年 10月20日まで	59
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を 12 か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,850	1,870	1,870	1,860	1,860
	算定価額－取得価格	145	165	165	155	155
	対取得価格割合	+8.5%	+9.7%	+9.7%	+9.1%	+9.1%
	期末帳簿価額	1,625	1,611	1,598	1,585	1,571
	算定価額－帳簿価額	224	258	271	274	288
	対帳簿価額割合	+13.8%	+16.0%	+17.0%	+17.3%	+18.3%
投資比率	算定価額ベース	1.3%	1.3%	1.2%	1.1%	1.1%
	取得価格ベース	1.5%	1.5%	1.4%	1.2%	1.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	59	59	59	59	59
	賃貸事業収入	59	59	59	59	59
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	18	19	18	18	18
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	0	—	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	13	13	13	13	13
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	40	40	40	40	40
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	53	53	53	53	53
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	53	53	53	53	53	

O-3 埼玉西物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,260 百万円	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	4,240 百万円	
信託期間満了日	平成 28 年 4 月 30 日		割引率	1 年目 5.6%、2～10 年目 5.7%
取得年月日	平成 19 年 11 月 15 日		最終還元利回り	5.9%
取得価格	4,010 百万円	直接還元法	4,320 百万円	
土地価格（割合）	1,535 百万円（38.3%）	還元利回り	5.6%	
建物価格（割合）	2,474 百万円（61.7%）	積算価格	2,650 百万円	
土地	所在地	埼玉県加須市西ノ谷 802 番 2	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	26,530.67 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 19 年 3 月 31 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	24,574.42 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	24,574.40 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トランコム 株式会社	一般貨物 自動車運送業	(ア) 12,287.20 m <sup>2</sup>	50.0%	－（注）	平成 24 年 5 月 31 日まで	－（注）
		(イ) 6,143.60 m <sup>2</sup>	25.0%			
		(ウ) 6,143.60 m <sup>2</sup>	25.0%			
契約更改・改定： 契約の種類： (ア) 定期建物賃貸借契約（期間 5 年） (イ) 定期建物賃貸借契約（期間 1 年 8 か月） (ウ) 定期建物賃貸借契約（期間 1 年 3 か月） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。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： (ア) 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。 (イ) 賃貸借開始日から中途解約可能日（平成 23 年 9 月 14 日）までの期間は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が賃貸人に対して 3 か月前までに書面により予告し、中途解約可能日までの賃料相当額を支払った場合は、この限りではありません。中途解約可能日以降は、解約を予定する日の 3 か月前までに書面により通知することにより、違約金を支払うことなく本契約を解約することができます。 (ウ) 賃貸借開始日から中途解約可能日（平成 23 年 9 月 14 日）までの期間は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が賃貸人に対して 3 か月前までに書面により予告し、中途解約可能日までの賃料相当額を支払った場合は、この限りではありません。中途解約可能日以降は、解約を予定する日の 3 か月前までに書面により通知することにより、違約金を支払うことなく本契約を解約することができます。						
主な荷物	ドライ食品					

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	181	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,160	4,160	4,140	4,150	4,260
	算定価額－取得価格	150	150	130	140	250
	対取得価格割合	+3.7%	+3.7%	+3.2%	+3.5%	+6.2%
	期末帳簿価額	3,920	3,883	3,847	3,811	3,774
	算定価額－帳簿価額	239	276	292	338	485
	対帳簿価額割合	+6.1%	+7.1%	+7.6%	+8.9%	+12.9%
投資比率	算定価額ベース	3.0%	3.0%	2.8%	2.5%	2.6%
	取得価格ベース	3.5%	3.5%	3.2%	2.8%	2.8%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)				
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	36	36	36	36	36
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	83	83	83	78	74
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	119	119	119	115	111	
⑤資本的支出	－	－	－	－	－	
⑥NCF (=④－⑤)	119	119	119	115	111	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

O-4 加須物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	3,770 百万円	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	3,760 百万円	
信託期間満了日	平成 30 年 3 月 31 日	割引率	5.6%	
取得年月日	平成 21 年 3 月 10 日	最終還元利回り	5.7%	
取得価格	3,790 百万円	直接還元法	3,800 百万円	
土地価格（割合）	701 百万円（18.5%）	還元利回り	5.4%	
建物価格（割合）	3,088 百万円（81.5%）	積算価格	2,960 百万円	
土地	所在地	埼玉県加須市南篠崎一丁目 2 番 1	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	13,039.17 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 20 年 3 月 4 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	25,130.62 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	25,130.62 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60% +角地緩和 10%）	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社 日立物流	一般貨物 自動車運送業	25,130.62 m <sup>2</sup>	100.0%	248	平成 30 年 4 月 30 日まで	62
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 10 年） 賃料改定： 賃料発生日（平成 20 年 5 月 1 日）から 3 年間は据え置くものとします。ただし、賃料発生日から 3 年経過後及び以降 3 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変更等があった時は、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 賃貸借期間満了の 6 か月前までに賃借人と賃貸人が協議し合意した場合に限り、本契約を更新することができます。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸借期間満了日までに賃借人が支払うべき賃料を解約金として相手方に支払うことを条件として、解約を予定する日より 6 か月前までに書面で申し入れた場合は、この限りではありません。						
主な荷物	医療関連商品・衣料品					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	始期	平成21年 3月10日	平成21年 8月1日	平成22年 2月1日	平成22年 8月1日	平成23年 2月1日
	終期	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日	平成22年 7月31日	平成23年 1月31日	平成23年 7月31日
	日数	144	184	181	184	181
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,750	3,750	3,760	3,780	3,770
	算定価額－取得価格	△40	△40	△30	△10	△20
	対取得価格割合	△1.1%	△1.1%	△0.8%	△0.3%	△0.5%
	期末帳簿価額	3,878	3,833	3,787	3,742	3,698
	算定価額－帳簿価額	△128	△83	△27	37	71
	対帳簿価額割合	△3.3%	△2.2%	△0.7%	+1.0%	+1.9%
投資比率	算定価額ベース	2.7%	2.7%	2.5%	2.3%	2.3%
	取得価格ベース	3.3%	3.3%	3.0%	2.6%	2.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	97	124	124	124	124
	賃貸事業収入	97	124	124	124	124
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	40	48	64	64	63
	公租公課	—	—	15	15	14
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	0	0	0	0	0
	修繕費	—	—	0	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	2	0
	減価償却費	37	45	45	45	45
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	57	75	59	59	60
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	94	120	105	104	105
⑤資本的支出	—	—	—	—	0	
⑥NCF (=④－⑤)	94	120	105	104	105	

## (3) 運用資産の資本的支出

## ①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）(注)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	外壁更新工事	平成23年12月	48	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	荷物用エレベータ更新工事	平成23年12月	40	—	—
大東物流センター (大阪府大東市)	倉庫I分電盤更新工事	平成23年11月	8	—	—
その他の不動産等	—	—	44		
災害による資本的支出	—	—	72		
合 計			214		

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。当期の資本的支出は315百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費77百万円があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期 間	支出金額 (百万円) (注)
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	荷物用エレベータ更新工事	平成23年2月	18
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	分電盤更新工事	平成23年7月	12
船橋物流センター (千葉県船橋市)	外壁更新工事	自平成23年6月 至平成23年7月	7
その他の不動産等	—	—	49
※災害による資本的支出	—	—	227
合 計			315

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ※災害による資本的支出

当期の資本的支出のうち、平成23年3月に発生した東日本大震災により行った資本的支出は227百万円であり、主要な工事の概要は下記のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目的	期 間	支出金額 (百万円) (注)
習志野物流センター (千葉県習志野市)	浄化槽更新工事	自平成23年4月 至平成23年7月	24
習志野物流センター (千葉県習志野市)	外構更新工事	自平成23年4月 至平成23年7月	18
その他の不動産等	—	—	184
合 計			227

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ③長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

## (4) テナント等の概要

## ①賃貸状況の概要

本投資法人が保有している不動産等に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

地 域	不動産等の名称	平成23年7月期 不動産賃貸事業 収益（百万円）	総賃貸 可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	延べテ ナント 数
首都圏	船橋物流センター	460	29,556.79	28,738.98	97.2	3
	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	－（注1）	11,225.72	11,225.72	100.0	1
	新木場物流センター	－（注1）	10,616.80	10,616.80	100.0	1
	浦安千鳥物流センター	247	31,790.42	31,790.42	100.0	1
	船橋西浦物流センター	217	35,134.44	35,134.44	100.0	2
	船橋西浦物流センターⅡ	392	73,859.32	73,859.32	100.0	1
	川崎物流センター	－（注1）	41,630.54	41,630.54	100.0	1
	習志野物流センター	60	2,442.87	2,442.87	100.0	1
	横須賀物流センター	－（注1）	21,364.11	21,364.11	100.0	1
	八千代物流センター	－（注1）	17,689.95	17,689.95	100.0	1
	横浜福浦物流センター	－（注1）	35,882.64	35,882.64	100.0	3
	八千代物流センターⅡ	193	32,389.70	32,389.70	100.0	1
	浦安千鳥物流センターⅡ	－（注1）	6,192.80	6,192.80	100.0	1
	市川物流センター	－（注1）	18,686.12	18,686.12	100.0	1
	東雲物流センター	352	16,175.31 （注2）	16,175.31 （注2）	100.0	1
	習志野物流センターⅡ	－（注1）	43,208.86 （注2）	43,208.86 （注2）	100.0	3
市川物流センターⅡ	－（注1）	66,497.99 （注2）	66,497.99 （注2）	100.0	2	
近畿・中部・ 九州地域	大東物流センター	－（注1）	92,730.14	92,730.14	100.0	1
	大阪福崎物流センター	163	23,726.80	23,726.80	100.0	1
	中部春日物流センター（底地）	16	10,457.02	10,457.02	100.0	1

地 域	不動産等の名称	平成23年7月期 不動産賃貸事業 収益（百万円）	総賃貸 可能面積 （㎡）	賃貸面積 （㎡）	稼働率 （%）	延べテ ナント 数
	門真物流センター	－（注1）	7,293.92	7,293.92	100.0	1
	小牧物流センター	－（注1）	9,486.45	9,486.45	100.0	1
	小牧物流センターⅡ	61	10,708.41	10,708.41	100.0	1
その他	前橋物流センター	43	3,455.53	3,455.53	100.0	1
	羽生物流センター	59	3,518.58	3,518.58	100.0	1
	埼玉騎西物流センター	－（注1）	24,574.40	24,574.40	100.0	1
	加須物流センター	124	25,130.62	25,130.62	100.0	1

（注1）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（注2）各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター：47%

習志野物流センターⅡ：90%

市川物流センターⅡ：90%

## ②主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）は、以下のとおりです。

テナントの名称	業種	不動産等の名称	契約期限	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	船橋西浦物流センターⅡ	平成27年10月13日まで	73,859.32	10.3
		浦安千鳥物流センター	平成25年1月10日まで	31,790.42	4.5
		船橋西浦物流センター	平成28年1月31日まで	28,076.16	3.9
		小計	—	133,725.90	18.7
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41年5月31日まで 平成42年7月31日まで (注)	92,730.14	13.0
テナント全体の合計				714,152.16	100.0

(注) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、倉庫Ⅲ及び事務所Ⅰ（賃貸可能面積中96.2%）：平成42年7月31日まで
- ・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中3.8%）：平成41年5月31日まで

## ③主要テナントへの賃貸条件

主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。なお、各賃貸借契約内容については、前記(2)不動産等の概要 ③個別不動産等の概要における「テナント賃貸借の概要」欄をご参照ください。

テナントの名称	不動産等の名称	契約期限	年間賃料 (消費税等別) (百万円)	賃貸面積 (㎡)	敷金・保証金 (百万円)
トライネット・ロジスティクス株式会社	船橋西浦物流センターⅡ	平成27年10月13日まで	780	73,859.32	130
	浦安千鳥物流センター	平成25年1月10日まで	494	31,790.42	247
	船橋西浦物流センター	平成28年1月31日まで	— (注1)	28,076.16	— (注1)
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	平成41年5月31日まで 平成42年7月31日まで (注2)	— (注1)	92,730.14	— (注1)

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注2) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、倉庫Ⅲ及び事務所Ⅰ（賃貸可能面積中96.2%）：平成42年7月31日まで
- ・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中3.8%）：平成41年5月31日まで

## (5) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有している不動産等のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等は以下のとおりです。

不動産等の名称	市川物流センターⅡ	大東物流センター
テナント総数	2	1
不動産賃貸事業収益	－（注1）	－（注1）
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	－（注1）	－（注1）
賃貸面積	66,497.99 m <sup>2</sup> （注2）	92,730.14 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	66,497.99 m <sup>2</sup> （注2）	92,730.14 m <sup>2</sup>
最近5年間の稼働率の推移		
平成19年1月31日	－	100.0%
平成19年7月31日	－	100.0%
平成20年1月31日	－	100.0%
平成20年7月31日	－	100.0%
平成21年1月31日	－	100.0%
平成21年7月31日	－	100.0%
平成22年1月31日	－	100.0%
平成22年7月31日	－	100.0%
平成23年1月31日	100.0%	100.0%
平成23年7月31日	100.0%	100.0%

（注1）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（注2）準共有持分相当の数値（90%）を記載しています。

## (6) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が保有している不動産等について、清水建設株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

地震ポートフォリオ解析による PML 値	損害率 9.3%
----------------------	----------

(注) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PML について、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475 年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいる損失の対象は、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、本投資法人が保有している不動産等の個々の PML 値は以下のとおりです。

物件名称	PML 値 (%)	物件名称	PML 値 (%)
船橋物流センター	13.0	市川物流センター	11.8
浦安物流センター	18.3	東雲物流センター	14.4
平塚物流センター (注)	21.1	習志野物流センターⅡ	11.1
新木場物流センター	17.6	市川物流センターⅡ	4.2
浦安千鳥物流センター	13.8	大東物流センター	13.8
船橋西浦物流センター	7.1	大阪福崎物流センター	14.1
船橋西浦物流センターⅡ	11.5	中部春日物流センター (底地)	—
川崎物流センター	14.6	門真物流センター	13.3
習志野物流センター	11.3	小牧物流センター	8.7
横須賀物流センター (注)	22.0	小牧物流センターⅡ	8.3
八千代物流センター	9.1	前橋物流センター	9.0
横浜福浦物流センター	16.3	羽生物流センター	11.6
八千代物流センターⅡ	7.6	埼玉騎西物流センター	10.5
浦安千鳥物流センターⅡ	13.1	加須物流センター	9.5

(注) PML 値が 20% を超えているため、地震保険を付保しています。