

平成23年1月期 決算短信（REIT）

平成23年 3月2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 4月 25日
 分配金支払開始予定日 平成 23年 4月 1日

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年1月期の運用、資産の状況（平成22年8月1日～平成23年1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1月期 | 5,433 | (12.4) | 2,895 | (13.6) | 2,595 | (14.0) | 2,594 | (14.0) |
| 22年7月期 | 4,834 | (5.6) | 2,549 | (8.3) | 2,276 | (7.9) | 2,275 | (8.0) |

| | 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1月期 | 17,857 | 2.7 | 1.9 | 47.8 |
| 22年7月期 | 17,486 | 2.6 | 1.8 | 47.1 |

(2) 分配状況

| | 1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) | 分配金総額 | 1口当たり 利益超過分配金 | 利益超過 分配金総額 | 配当性向 | 純資産 配当率 |
|--------|--------------------------------|-------|------------------|---------------|-------|------------|
| | 円 | 百万円 | 円 | 百万円 | % | % |
| 23年1月期 | 17,528 | 2,594 | 0 | 0 | 99.9 | 2.6 |
| 22年7月期 | 17,330 | 2,275 | 0 | 0 | 100.0 | 2.5 |

(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1月期 | 145,523 | 100,154 | 68.8 | 676,716 |
| 22年7月期 | 127,652 | 89,721 | 70.3 | 683,335 |

(参考) 自己資本 平成23年1月期 100,154百万円 平成22年7月期 89,721百万円

(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1月期 | 4,231 | Δ17,542 | 14,767 | 7,239 |
| 22年7月期 | 2,805 | Δ9,232 | 3,304 | 5,783 |

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

(%表示は対前期増減比)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | | 1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) | 1口当たり 利益超過分配金 |
|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------------------------------|------------------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 円 | 円 |
| 23年7月期 | 5,471 | (0.7) | 2,806 | (Δ3.1) | 2,517 | (Δ3.0) | 2,516 | (Δ3.0) | 17,000 | 0 |
| 24年1月期 | 5,360 | (Δ2.0) | 2,745 | (Δ2.2) | 2,444 | (Δ2.9) | 2,443 | (Δ2.9) | 16,500 | 0 |

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成23年7月期） 17,000円 （平成24年1月期） 16,500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 有
② ①以外の変更 無

(注) 詳細は、14 ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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1月期 148,000口 平成22年7月期 131,300口
② 期末自己投資口数 平成23年1月期 0口 平成22年7月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、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。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22年10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22年10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。

当期は、市川物流センターⅡ（取得価格17,415百万円）を取得した結果、当期末（平成23年1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145,523百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米国の金融緩和政策や急速に進んだ円高が一服したことを背景に株式市場の回復基調が見られたものの、景気回復が先行するアジア地域向けの輸出増加や政府による景気刺激策に大きく依存している状況に変化はなく、景気の先行きに対する不透明感を払拭できない状況が続きました。

物流施設の賃貸市場については、引き続き賃料減額によるコスト削減を図るテナントが見られる一方、拠点集約による物流業務効率化を目指すテナントの動きが顕著となりました。これに伴い、拠点集約の受け皿になり得る大規模物流施設の賃貸環境は堅調に推移し、賃料の下落は限定的な水準に留まったと認識しています。本投資法人においても、拠点集約を背景としたテナントの退去事例がありましたが、既存テナント等の集約・増床ニーズを的確に捉えることにより、ほぼ切れ目なく賃貸を継続することができました。

物流施設の売買市場に目を向けると、前期に比べて取引事例は増加したものの、その多数は中規模物流施設を対象としたものであったと認識しています。希少性の高い優良な大型物流施設の取得環境については、そもそも流通量が少ない上に新規供給も限定的であり、売り手の資金調達環境も安定的であったため厳しい状況が続きました。このような状況下、本投資法人は株式会社プロロジスと締結した「パイプラインサポートに関する協定書」に基づき、立地優位性を備えたマルチテナント型大規模汎用物流施設である市川物流センターⅡを取得しました。

C. 資金調達の概要

当期は、前期に引き続き新たな物件取得資金の調達を目的として平成22年8月に投資口の追加発行を行いました。この結果、当期末時点の発行済投資口数は148,000口（前期末比16,700口増）、出資総額は97,559百万円（前期末比10,113百万円増）となっています。

有利子負債の調達については、上記物件取得資金に充当するため7,000百万円の短期借入金による調達を行いました。平成22年11月に返済期日を迎えた3,000百万円と合わせた10,000百万円につき、第1回無担保投資法人債（8,000百万円）の発行及び長期借入金（2,000百万円）の調達によるリファイナンスを行いました。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%となっています。

本投資法人は、株式会社格付投資情報センター（R&I）からAA（格付の方向性：安定的）、ムーディーズ・インベスターズ・サービスからA1（アウトルック：ネガティブ）の発行体格付けを取得しておりますが、当期末時点において変更はありません。

（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。）

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5,433百万円、営業利益2,895百万円、経常利益2,595百万円、当期純利益2,594百万円となりました。

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17,528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、政府の経済対策の反動減や新興国のインフレ、米国・欧州経済の下振れ懸念等から引き続き不透明な状態が続くと予想されるものの、日本銀行がJ-REITの投資口及び投資法人債の買い入れを開始したことや、食料品・日用雑貨など底堅い物流需要に繋がる個人消費に薄明かりが見えてきたことから、本投資法人を取り巻く事業環境は改善方向にあると考えています。

物流施設の賃貸市場においては、物流コスト削減を図る具体策として、拠点集約による物流効率化への取組みがより一層増えるものと考えています。このため、集約ニーズの受け皿となる施設に対する需要が高まることにより、大規模物流施設を中心に賃料相場は下げ止まることが期待されます。しかし、賃料相場が本格的な上昇に転じるには、自律的な景気回復や物価上昇といった要因が求められるものと思われまます。本投資法人は、賃貸事業収益の安定化を図るため、拠点集約によるテナント退去に備えて引き続きリーシング活動に注力する方針です。さらに、テナントの要請や新たな賃貸借ニーズを踏まえ、施設の競争力を高める追加投資を行うことも検討します。

物流施設を投資対象とするグローバルプレイヤーを取り巻く環境が大きく変化しつつあり、この変化が日本の物流施設市場の活性化に繋がることが期待されています。また、大手物流事業者や不動産開発業者においては、金融市場の回復基調や大規模物流施設に対する需要の増加を背景に開発意欲が高まっており、今後複数の開発案件が顕在化する可能性があるものと考えています。本投資法人は、スポンサー各社及び株式会社プロロジスのパイプラインサポートの活用、資産運用会社独自の物件情報の収集を通じて市場環境を適切に捉え、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

・ 賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、長期賃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7.5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

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とは判断される場合、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いきます。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】

<資金の借入>

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、リファイナンス資金に充当するため、以下のとおり資金の借入を行いました。

| | |
|------------|---------------|
| 借入先 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 |
| 借入金額 | 1,700百万円 |
| 金利 | 1.15500% |
| 借入実行日 | 平成23年2月7日 |
| 返済期日 | 平成28年2月8日 |
| 借入方法・担保の有無 | 無担保・無保証 |
| 返済方法 | 期日一括返済 |

D. 運用状況の見通し

平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）及び平成24年1月期（平成23年8月1日～平成24年1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、この見通しの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 |
| 23年7月期 | 5,471 (0.7) | 2,806 (Δ3.1) | 2,517 (Δ3.0) | 2,516 (Δ3.0) | 17,000 | 0 |
| 24年1月期 | 5,360 (Δ2.0) | 2,745 (Δ2.2) | 2,444 (Δ2.9) | 2,443 (Δ2.9) | 16,500 | 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23年7月期（平成23年2月1日～平成23年7月31日）及び

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

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 保有資産 | <ul style="list-style-type: none"> 平成23年1月31日現在本投資法人が保有している28物件を保有し、その他に物件の追加取得及び売却がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。 |
| 発行済投資口総数 | <ul style="list-style-type: none"> 平成23年1月31日現在の148,000口を前提としています。 |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> 平成23年3月2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23年7月期及び平成24年1月期における有利子負債比率は概ね同水準で推移することを想定しています。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債残高 ÷ (有利子負債残高＋出資総額) ×100 平成23年3月2日現在の有利子負債残高37,200百万円のうち、平成23年7月期に長期借入金1,700百万円、平成24年1月期に長期借入金1,000百万円の返済期限が到来しますが、借入金及び一部自己資金により返済を行うことを前提としています。 |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、平成23年3月2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。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。平成22年9月3日に取得した資産（市川物流センターⅡ）について、取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等精算相当額は30百万円です。 建物の修繕費は、平成23年7月期98百万円、平成24年1月期46百万円を想定しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 公租公課は、平成23年7月期496百万円、平成24年1月期496百万円を想定しています。 外注委託費は、平成23年7月期123百万円、平成24年1月期122百万円を想定しています。 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23年7月期1,177百万円、平成24年1月期1,177百万円を想定しています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> 営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成23年7月期290百万円、平成24年1月期301百万円を想定しています。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成22年10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22年7月31日 | 当期 平成23年1月31日 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 3,485,189 | 4,668,400 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,298,727 | 2,571,060 |
| 営業未収入金 | 37,546 | 23,156 |
| 前払費用 | 37,101 | 18,862 |
| 繰延税金資産 | 17 | 19 |
| 未収消費税等 | 372,002 | 287,517 |
| その他 | — | 249 |
| 流動資産合計 | 6,230,584 | 7,569,268 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 6,113,402 | 6,119,622 |
| 減価償却累計額 | △475,748 | △567,931 |
| 建物（純額） | 5,637,653 | 5,551,690 |
| 構築物 | 112,415 | 112,415 |
| 減価償却累計額 | △15,650 | △18,436 |
| 構築物（純額） | 96,765 | 93,979 |
| 工具、器具及び備品 | — | 500 |
| 減価償却累計額 | — | △31 |
| 工具、器具及び備品（純額） | — | 468 |
| 土地 | 6,391,096 | 6,391,096 |
| 信託建物 | 63,068,601 | 72,880,618 |
| 減価償却累計額 | △7,220,800 | △8,160,525 |
| 信託建物（純額） | 55,847,800 | 64,720,092 |
| 信託構築物 | 2,088,737 | 2,297,711 |
| 減価償却累計額 | △393,337 | △446,400 |
| 信託構築物（純額） | 1,695,399 | 1,851,310 |
| 信託機械及び装置 | 1,842 | 1,842 |
| 減価償却累計額 | △204 | △274 |
| 信託機械及び装置（純額） | 1,637 | 1,567 |
| 信託工具、器具及び備品 | 10,796 | 15,939 |
| 減価償却累計額 | △3,635 | △4,597 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 7,160 | 11,342 |
| 信託土地 | 51,608,476 | 59,178,830 |
| 有形固定資産合計 | 121,285,989 | 137,800,379 |
| 無形固定資産 | | |
| その他 | 327 | 298 |
| 無形固定資産合計 | 327 | 298 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 123,321 | 100,453 |
| 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 | 135,321 | 112,453 |
| 固定資産合計 | 121,421,638 | 137,913,131 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | — | 41,491 |
| 繰延資産合計 | — | 41,491 |
| 資産合計 | 127,652,222 | 145,523,890 |

(単位：千円)

| | 前期 平成22年7月31日 | 当期 平成23年1月31日 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 203,305 | 454,106 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,700,000 | 2,700,000 |
| 未払分配金 | 11,193 | 12,619 |
| 未払費用 | 512,351 | 502,642 |
| 未払法人税等 | 833 | 833 |
| 前受金 | 855,755 | 937,193 |
| 預り金 | — | 33,712 |
| 流動負債合計 | 6,283,440 | 4,641,107 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | — | 8,000,000 |
| 長期借入金 | 25,500,000 | 26,500,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,861,415 | 2,062,256 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 4,285,373 | 4,166,412 |
| 固定負債合計 | 31,646,789 | 40,728,668 |
| 負債合計 | 37,930,229 | 45,369,776 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 87,446,543 | 97,559,929 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 2,275,450 | 2,594,184 |
| 剰余金合計 | 2,275,450 | 2,594,184 |
| 投資主資本合計 | 89,721,993 | 100,154,113 |
| 純資産合計 | ※2 89,721,993 | ※2 100,154,113 |
| 負債純資産合計 | 127,652,222 | 145,523,890 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前 期 | | 当 期 | |
|---------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
| | 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | | 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | |
| 営業収益 | | | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 | 4,709,846 | ※1 | 5,278,632 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 | 124,858 | ※1 | 155,316 |
| 営業収益合計 | | 4,834,704 | | 5,433,949 |
| 営業費用 | | | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 | 1,817,122 | ※1 | 2,035,795 |
| 資産運用報酬 | | 371,415 | | 413,046 |
| 資産保管手数料 | | 12,649 | | 14,272 |
| 一般事務委託手数料 | | 21,044 | | 22,995 |
| 役員報酬 | | 5,400 | | 5,400 |
| その他営業費用 | | 57,622 | | 47,295 |
| 営業費用合計 | | 2,285,254 | | 2,538,806 |
| 営業利益 | | 2,549,449 | | 2,895,142 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 486 | | 510 |
| 有価証券利息 | | 660 | | 379 |
| 還付加算金 | | 1,261 | | 2,586 |
| 受取保険金 | | 8,048 | | 1,736 |
| 未払分配金除斥益 | | 1,612 | | 490 |
| その他 | | 1,702 | | 2,666 |
| 営業外収益合計 | | 13,771 | | 8,370 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 232,057 | | 235,530 |
| 融資関連費用 | | 28,209 | | 29,424 |
| 投資口交付費 | | 25,482 | | 23,285 |
| 投資法人債利息 | | — | | 13,117 |
| 投資法人債発行費償却 | | — | | 1,484 |
| その他 | | 1,134 | | 5,500 |
| 営業外費用合計 | | 286,882 | | 308,341 |
| 経常利益 | | 2,276,339 | | 2,595,172 |
| 税引前当期純利益 | | 2,276,339 | | 2,595,172 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 958 | | 1,011 |
| 法人税等調整額 | | 3 | | △2 |
| 法人税等合計 | | 962 | | 1,009 |
| 当期純利益 | | 2,275,376 | | 2,594,163 |
| 前期繰越利益 | | 73 | | 21 |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失（△） | | 2,275,450 | | 2,594,184 |

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

| | 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | | |
| 前期末残高 | 82,021,487 | 87,446,543 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 5,425,056 | 10,113,386 |
| 当期変動額合計 | 5,425,056 | 10,113,386 |
| 当期末残高 | ※1 87,446,543 | ※1 97,559,929 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | | |
| 前期末残高 | 2,107,791 | 2,275,450 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △2,107,718 | △2,275,429 |
| 当期純利益 | 2,275,376 | 2,594,163 |
| 当期変動額合計 | 167,658 | 318,734 |
| 当期末残高 | 2,275,450 | 2,594,184 |
| 剰余金合計 | | |
| 前期末残高 | 2,107,791 | 2,275,450 |
| 当期変動額 | | |
| 剰余金の配当 | △2,107,718 | △2,275,429 |
| 当期純利益 | 2,275,376 | 2,594,163 |
| 当期変動額合計 | 167,658 | 318,734 |
| 当期末残高 | 2,275,450 | 2,594,184 |
| 投資主資本合計 | | |
| 前期末残高 | 84,129,278 | 89,721,993 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 5,425,056 | 10,113,386 |
| 剰余金の配当 | △2,107,718 | △2,275,429 |
| 当期純利益 | 2,275,376 | 2,594,163 |
| 当期変動額合計 | 5,592,714 | 10,432,120 |
| 当期末残高 | 89,721,993 | 100,154,113 |
| 純資産合計 | | |
| 前期末残高 | 84,129,278 | 89,721,993 |
| 当期変動額 | | |
| 新投資口の発行 | 5,425,056 | 10,113,386 |
| 剰余金の配当 | △2,107,718 | △2,275,429 |
| 当期純利益 | 2,275,376 | 2,594,163 |
| 当期変動額合計 | 5,592,714 | 10,432,120 |
| 当期末残高 | 89,721,993 | 100,154,113 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| | 前 期 | 当 期 |
|-------------------|--|--|
| | 自 平成 22 年 2 月 1 日 至 平成 22 年 7 月 31 日 | 自 平成 22 年 8 月 1 日 至 平成 23 年 1 月 31 日 |
| I 当期末処分利益 | 2,275,450,565 | 2,594,184,584 |
| II 分配金額 | 2,275,429,000 | 2,594,144,000 |
| (投資口 1 口当たりの分配金額) | (17,330) | (17,528) |
| III 次期繰越利益 | 21,565 | 40,584 |
| 分配金額の算出方法 | <p>本投資法人の規約第 39 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 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 131,300 口の整数倍の最大値となる 2,275,429,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 39 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> | <p>本投資法人の規約第 39 条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 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。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 39 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

| | 前 期 | | 当 期 | |
|---------------------|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
| | 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | | 自 平成22年8月1日 至 平成23年1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 | 2,276,339 | | 2,595,172 | |
| 減価償却費 | 1,040,879 | | 1,168,591 | |
| 投資口交付費 | 25,482 | | 23,285 | |
| 投資法人債発行費償却 | — | | 1,484 | |
| 受取利息 | △486 | | △510 | |
| 有価証券利息 | △660 | | △379 | |
| 支払利息 | 232,057 | | 248,648 | |
| 固定資産除却損 | 260 | | 36,138 | |
| 営業未収入金の増減額（△は増加） | △397 | | 14,389 | |
| 未収消費税等の増減額（△は増加） | △372,002 | | 84,484 | |
| 未払消費税等の増減額（△は減少） | △178,731 | | — | |
| 営業未払金の増減額（△は減少） | △56,255 | | 188,647 | |
| 未払費用の増減額（△は減少） | 3,979 | | △4,862 | |
| 前受金の増減額（△は減少） | 87,007 | | 81,438 | |
| その他 | △13,948 | | 41,641 | |
| 小 計 | 3,043,522 | | 4,478,167 | |
| 利息の受取額 | 1,146 | | 890 | |
| 利息の支払額 | △238,873 | | △246,957 | |
| 法人税等の支払額 | △473 | | △1,011 | |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 2,805,322 | | 4,231,089 | |
| 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 | △550 | | △3,915 | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △9,535,443 | | △17,653,022 | |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 220,092 | | 269,750 | |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △25,359 | | △68,910 | |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 108,630 | | 79,281 | |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | — | | △165,804 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △9,232,629 | | △17,542,619 | |
| 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 | 1,000,000 | | 18,000,000 | |
| 短期借入金の返済による支出 | △1,000,000 | | △18,000,000 | |
| 長期借入れによる収入 | — | | 2,000,000 | |
| 長期借入金の返済による支出 | — | | △3,000,000 | |
| 投資口の発行による収入 | 5,425,056 | | 10,113,386 | |
| 投資口交付費の支出 | △14,931 | | △31,835 | |
| 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 | |
| 分配金の支払額 | △2,105,469 | | △2,273,513 | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 3,304,654 | | 14,767,074 | |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） | △3,122,651 | | 1,455,544 | |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 8,906,568 | | 5,783,916 | |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 5,783,916 | | ※1 7,239,461 | |

(6) 継続企業の前提に関する注記

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1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2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|--|-------|-----|-------|--------|-----|-----------|-------|--|----|-------|-----|-------|--------|-----|-----------|-------|
| 1. 固定資産の減価償却の方法 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">12年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">5～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> | 建物 | 2～50年 | 構築物 | 2～45年 | 機械及び装置 | 12年 | 工具、器具及び備品 | 5～15年 | <p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">2～50年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">構築物</td> <td style="text-align: right;">2～45年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">12年</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> | 建物 | 2～50年 | 構築物 | 2～45年 | 機械及び装置 | 12年 | 工具、器具及び備品 | 3～15年 |
| 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 | 5～15年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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>(1) 投資口交付費 同左</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> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 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、47,030千円です。</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、30,519千円です。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 期別 項目 | 前期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|----------------------------|--|---|
| 4.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</p> <p>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</p> <p>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.収益及び費用の計上基準」及び「4.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22年10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2月1日 至 平成22年7月31日 | 当期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1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22年7月31日 | 当期 平成23年1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 5,000,000 千円</p> <p>当期末借入残高 <u> </u> 一千円</p> <p>当期末未実行枠残高 <u>5,000,000</u> 千円</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</p> <p>当期末借入残高 <u> </u> 一千円</p> <p>当期末未実行枠残高 <u>10,000,000</u> 千円</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2月1日 至 平成22年7月31日 | | 当期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | |
|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| ※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) | | ※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) | |
| (1)不動産賃貸事業収益 | | (1)不動産賃貸事業収益 | |
| 賃貸事業収入 | | 賃貸事業収入 | |
| 賃料収入 | 4,659,908 | 賃料収入 | 5,182,138 |
| 地代 | 16,638 | 地代 | 16,638 |
| 共益費 | 33,299 | 共益費 | 79,855 |
| 計 | 4,709,846 | 計 | 5,278,632 |
| その他賃貸事業収入 | | その他賃貸事業収入 | |
| 駐車場使用料 | 14,826 | 駐車場使用料 | 16,174 |
| 水道光熱費収入 | 95,678 | 水道光熱費収入 | 127,127 |
| その他営業収入 | 14,353 | その他営業収入 | 12,014 |
| 計 | 124,858 | 計 | 155,316 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 4,834,704 | 不動産賃貸事業収益合計 | 5,433,949 |
| (2)不動産賃貸事業費用 | | (2)不動産賃貸事業費用 | |
| 賃貸事業費用 | | 賃貸事業費用 | |
| 公租公課 | 406,972 | 公租公課 | 406,890 |
| 外注委託費 | 96,978 | 外注委託費 | 113,726 |
| 水道光熱費 | 94,533 | 水道光熱費 | 126,958 |
| 修繕費 | 112,252 | 修繕費 | 116,895 |
| 保険料 | 20,585 | 保険料 | 22,480 |
| その他賃貸事業費用 | 44,690 | その他賃貸事業費用 | 44,142 |
| 減価償却費 | 1,040,849 | 減価償却費 | 1,168,562 |
| 固定資産除去損 | 260 | 固定資産除去損 | 36,138 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 1,817,122 | 不動産賃貸事業費用合計 | 2,035,795 |
| (3)不動産賃貸事業損益 (1)-(2) | 3,017,582 | (3)不動産賃貸事業損益 (1)-(2) | 3,398,153 |

c. 投資主資本等変動計算書関係

| 前期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | | 当期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | |
|-----------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------|
| ※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数 | | ※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 | 発行可能投資口総口数 | 2,000,000 口 |
| 発行済投資口総数 | 131,300 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 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | | 当期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | |
|--|-----------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | (平成22年7月31日現在) | | (平成23年1月31日現在) | |
| ※1.現金及び現金 同等物の期末 残高と貸借対 照表に掲記さ れている科目 の金額との関 係 | 現金及び預金 | 3,485,189 千円 | 現金及び預金 | 4,668,400 千円 |
| | 信託現金及び信託預金 | 2,298,727 千円 | 信託現金及び信託預金 | 2,571,060 千円 |
| | 現金及び現金同等物 | 5,783,916 千円 | 現金及び現金同等物 | 7,239,461 千円 |

e. リース取引関係

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|------------------------------------|------------------------------------|
| オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 | オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 |
| 1年内 7,829,134 千円 | 1年内 8,922,765 千円 |
| 1年超 52,773,169 千円 | 1年超 58,802,197 千円 |
| <u>合計 60,602,303 千円</u> | <u>合計 67,724,962 千円</u> |

f. 「有価証券」及び「デリバティブ取引」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくな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 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|---|---|
| <p>(追加情報) 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しています。</p> <p>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。</p> <p>(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 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</p> | <p>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</p> <p>(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 同左</p> |

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|------------|---------|----|-----------|-----------|-----------|---|---------------|-----------|-----------|---|-----|-----------|-----------|---|------------------|-----------|-----------|--------|----------|------------|------------|---------|-----|------------|------------|---------|--|--|----------|----|----|-----------|-----------|-----------|---|---------------|-----------|-----------|---|-----|-----------|-----------|---|------------------|-----------|-----------|--------|----------|------------|------------|---------|----------|-----------|-----------|--------|-----|------------|------------|---------|
| <p>ています。</p> <p>借入金・投資法人債の資金使途は、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 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22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>3,485,189</td> <td>3,485,189</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(2)信託現金及び信託預金</td> <td>2,298,727</td> <td>2,298,727</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>資産計</td> <td>5,783,916</td> <td>5,783,916</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>(1)1年内返済予定の長期借入金</td> <td>4,700,000</td> <td>4,728,095</td> <td>28,095</td> </tr> <tr> <td>(2)長期借入金</td> <td>25,500,000</td> <td>25,830,496</td> <td>330,496</td> </tr> <tr> <td>負債計</td> <td>30,200,000</td> <td>30,558,591</td> <td>358,591</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法 資産 (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> | | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 | (1)現金及び預金 | 3,485,189 | 3,485,189 | — | (2)信託現金及び信託預金 | 2,298,727 | 2,298,727 | — | 資産計 | 5,783,916 | 5,783,916 | — | (1)1年内返済予定の長期借入金 | 4,700,000 | 4,728,095 | 28,095 | (2)長期借入金 | 25,500,000 | 25,830,496 | 330,496 | 負債計 | 30,200,000 | 30,558,591 | 358,591 | <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 同左</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> <p>(注1) 金融商品の時価の算定方法 資産 (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> | | 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 | 3,485,189 | 3,485,189 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)信託現金及び信託預金 | 2,298,727 | 2,298,727 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 資産計 | 5,783,916 | 5,783,916 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)1年内返済予定の長期借入金 | 4,700,000 | 4,728,095 | 28,095 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2)長期借入金 | 25,500,000 | 25,830,496 | 330,496 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 負債計 | 30,200,000 | 30,558,591 | 358,591 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|-------------|-------------|-----------|------------|-----------|----|-----------|--|------|-------------|-------------|---------------|-----------|---|---|-------|---|-----------|-----------|----|-----------|-----------|-----------|--|-------------|-------------|-----|---------------|---|---|---|-------|-----------|-----------|---|----|-----------|-----------|---|---|--|------|--------|-----------|------------|-----------|----|-----------|--|------|-------------|-------------|---------------|-----------|---|---|-------|---|------------|-----------|-------|---|---|---|----|-----------|------------|-----------|--|-------------|-------------|-----|---------------|---|---|---|-------|------------|---|---|-------|---|-----------|---|----|------------|-----------|---|
| <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>(注2) 金銭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>3,485,189</td> </tr> <tr> <td>信託現金及び信託預金</td> <td>2,298,727</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,783,916</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 rowspan="2"></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>4,700,000</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td>—</td> <td>7,500,000</td> <td>8,000,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>4,700,000</td> <td>7,500,000</td> <td>8,000,000</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></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>5,000,000</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,000,000</td> <td>5,000,000</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> | | 1年以内 | 現金及び預金 | 3,485,189 | 信託現金及び信託預金 | 2,298,727 | 合計 | 5,783,916 | | 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 | 4,700,000 | — | — | 長期借入金 | — | 7,500,000 | 8,000,000 | 合計 | 4,700,000 | 7,500,000 | 8,000,000 | | 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 | 5,000,000 | — | 合計 | 5,000,000 | 5,000,000 | — | <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) 金銭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 rowspan="2"></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 rowspan="2"></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 | — |
| | 1年以内 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 現金及び預金 | 3,485,189 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託現金及び信託預金 | 2,298,727 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 5,783,916 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | 4,700,000 | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | — | 7,500,000 | 8,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 4,700,000 | 7,500,000 | 8,000,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | 5,000,000 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 5,000,000 | 5,000,000 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

h. 賃貸等不動産に関する注記

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|-------------|-------------|------------|-------|-------|-------|-------------|-----------|-------------|-------------|--|----------|--|--|------------|-------|-------|-------|-------------|------------|-------------|-------------|
| <p>(追加情報)</p> <p>当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。</p> <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22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" style="width: 100%;"> <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 style="text-align: right;">112,736,096</td> <td style="text-align: right;">8,549,893</td> <td style="text-align: right;">121,285,989</td> <td style="text-align: right;">150,519,000</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□主な増加額は習志野物流センターIIの取得(7,986,925千円)及び、大東物流センターの建替事業に係る新倉庫が竣工(2,525,501千円)し、本事業が完了したことによるものです。</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22年7月期)における損益については、「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 | 112,736,096 | 8,549,893 | 121,285,989 | 150,519,000 | <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" style="width: 100%;"> <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 style="text-align: right;">121,285,989</td> <td style="text-align: right;">16,514,389</td> <td style="text-align: right;">137,800,379</td> <td style="text-align: right;">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)によるものです。</p> <p>(注3) 当期末の時価は、社外の不動産□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、「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 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 112,736,096 | 8,549,893 | 121,285,989 | 150,519,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

i. 関連当事者との取引

前期(自 平成22年2月1日 至 平成22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) | 443,601 (注2) (注3) | 未払費用 | 265,189 (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 55,125 千円及び建替に係る運用報酬 17,061 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。

j. 税効果会計関係

| 前 期 自平成22年2月1日 至平成22年7月31日 | 当 期 自平成22年8月1日 至平成23年1月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|--------|---------|-------|------------------|-----------------|--|-----------------------|--------------------------|--------------|--|------------------|--------------|------|--|-------------|-----------------|-----|-------|--------------------------|--------------|
| <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">17 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">17 千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>17 千円</u></td> </tr> </table> | 法人事業税損金不算入額 | 17 千円 | 繰延税金資産計 | 17 千円 | <u>繰延税金資産の純額</u> | <u>17 千円</u> | <p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法人事業税損金不\square入額</td> <td style="text-align: right;">19 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td style="text-align: right;">19 千円</td> </tr> <tr> <td><u>繰延税金資産の純額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>19 千円</u></td> </tr> </table> | 法人事業税損金不 \square 入額 | 19 千円 | 繰延税金資産計 | 19 千円 | <u>繰延税金資産の純額</u> | <u>19 千円</u> | | | | | | | | |
| 法人事業税損金不算入額 | 17 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産計 | 17 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>繰延税金資産の純額</u> | <u>17 千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法人事業税損金不 \square 入額 | 19 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 繰延税金資産計 | 19 千円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>繰延税金資産の純額</u> | <u>19 千円</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">Δ39.31%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</td> </tr> <tr> <td><u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u></td> <td style="text-align: right;"><u>0.04%</u></td> </tr> </table> | 法定実効税率 | 39.33% | （調整） | | 支払分配金の損金算入額 | Δ 39.31% | その他 | 0.02% | <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u> | <u>0.04%</u> | <p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33%</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">Δ39.31%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02%</td> </tr> <tr> <td><u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u></td> <td style="text-align: right;"><u>0.04%</u></td> </tr> </table> | 法定実効税率 | 39.33% | （調整） | | 支払分配金の損金算入額 | Δ 39.31% | その他 | 0.02% | <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u> | <u>0.04%</u> |
| 法定実効税率 | 39.33% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （調整） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払分配金の損金算入額 | Δ 39.31% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.02% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u> | <u>0.04%</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 法定実効税率 | 39.33% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| （調整） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支払分配金の損金算入額 | Δ 39.31% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | 0.02% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u> | <u>0.04%</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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大き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2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1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基準」(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、当該会計基準等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</p> <p>(1) 製品及びサービスごとの情報 単一の製品・サービス区分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</p> <p>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</p> <p style="text-align: right;">(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</td> <td style="text-align: center;">— (注)</td> <td>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)</td> <td>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)</td> <td>不動産賃貸事業</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 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) | 不動産賃貸事業 | 佐川急便株式会社 | — (注) | 不動産賃貸事業 | 摂津倉庫株式会社 | — (注) | 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) | 不動産賃貸事業 | | | | | | | | | | | |
| 佐川急便株式会社 | — (注) | 不動産賃貸事業 | | | | | | | | | | | |
| 摂津倉庫株式会社 | — (注) | 不動産賃貸事業 | | | | | | | | | | | |

m. 1口当たり情報

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|---|---|
| 1口当たり純資産額 683,335 円 | 1口当たり純資産額 676,716 円 |
| 1口当たり当期純利益 17,486 円 | 1口当たり当期純利益 17,857 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2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益（千円） | 2,275,376 | 2,594,163 |
| 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） | 2,275,376 | 2,594,163 |
| 期中平均投資口数（口） | 130,123 | 145,272 |

n. 重要な後発事象

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|--|------------------------------------|
| <p>1. 一般募集による新投資口の発行について</p> <p>平成22年8月12日及び平成22年8月23日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成22年8月30日に払込が完了しました。これにより、平成22年8月30日付での出資総額は97,136,015,000円、発行済投資口総数は147,300口となっています。</p> <p>【一般募集による新投資口の発行】</p> <p>発行新投資口数 : 16,000口 発行価格 : 1口当たり627,590円 発行価格の総額 : 10,041,440,000円 発行価額 : 1口当たり605,592円 発行価額の総額 : 9,689,472,000円 払込期日 : 平成22年8月30日 分配金起算日 : 平成22年8月1日 資金の使途 : 一般募集により調達した資金は、本投資法人による新たな特定資産の取得資金に充当します。</p> <p>2. オーバーアロットメントに関連した第三者割当による新投資口の発行について</p> <p>平成22年8月12日及び平成22年8月23日開催の役員会において、一般募集の共同主幹事会社の一社である日興コーディアル証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる本投資法人投資口の売出し（本投資法人投資主から借り入れる本投資法人投資口700口の売出し）に関連して、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。</p> <p>【第三者割当による新投資口の発行】</p> <p>発行新投資口数（上限） : 700口 発行価額 : 1口当たり605,592円 発行価額の総額（上限） : 423,914,400円 申込期間（申込期日） : 平成22年9月22日 払込期日 : 平成22年9月24日 分配金起算日 : 平成22年8月1日</p> | <p>該当事項はありません。</p> |

| 前 期 自 平成22年2月1日 至 平成22年7月31日 | 当 期 自 平成22年8月1日 至 平成23年1月31日 |
|---|------------------------------------|
| <p>割当先 : 日興コーディアル証券株式会社</p> <p>資金の使途 : 第三者割当による手取金については、借入金の返済の一部に充当します。</p> <p>(注) 日興コーディアル証券株式会社は、本投資法人投資主から借り入れた本投資法人投資口700口を返却することを目的とし、東京証券取引所において本投資法人投資口の買付け（シンジケートカバー取引）を行う場合があり、この取引により買付けた本投資法人投資口の全部を、当該借り入れ投資口の返却に充当することがあります。そのため、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少する場合があります、又は発行そのものが行われない場合があります。</p> | |

(9) 発行済投資口総数の増減

| 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1月31日現在における本投資法人の役員の状況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

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社において、以下のとおり役員の変動がありました。

| | | | |
|----|----------------|-----|--------|
| 就任 | (平成22年10月13日付) | 取締役 | 津本 昌彦 |
| | (平成22年10月13日付) | 監査役 | 糸魚川 信喜 |
| 退任 | (平成22年10月13日付) | 取締役 | 河西 陽一郎 |
| | (平成22年10月13日付) | 監査役 | 勝又 諭 |

なお、平成23年1月31日現在における本資産運用会社の役員の状況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

本「5.参考情報」の項における各記載は原則として平成23年1月31日現在を基準としています。また、本項における各記載の説明は以下のとおりです。

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

(1) 本投資法人の財産の構成

| 資産の種類 | 資産の用途 | 地域 (注1) | 前期 (平成22年7月31日現在) | | 当期 (平成23年1月31日現在) | |
|---------------|-------|--------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| | | | 保有総額 (百万円) (注2) | 資産総額に 対する 比率(%) (注3) | 保有総額 (百万円) (注2) | 資産総額に 対する 比率(%) (注3) |
| 不動産 | 物流施設 | 首都圏 | 6,305 | 4.9 | 6,259 | 4.3 |
| | | 近畿・中部地域・九州地域 | 5,820 | 4.6 | 5,777 | 4.0 |
| | | その他 | — | 0.0 | — | 0.0 |
| | 小計 | 12,125 | 9.5 | 12,037 | 8.3 | |
| 信託不動産 | 物流施設 | 首都圏 | 85,083 | 66.7 | 101,901 | 70.0 |
| | | 近畿・中部地域・九州地域 | 13,705 | 10.7 | 13,596 | 9.3 |
| | | その他 | 10,371 | 8.1 | 10,265 | 7.1 |
| | 小計 | 109,160 | 85.5 | 125,763 | 86.4 | |
| 預金・その他の資産(注4) | | | 6,366 | 5.0 | 7,723 | 5.3 |
| 資産総額 | | | 127,652 | 100.0 | 145,523 | 100.0 |

(注1) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（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3) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が平成22年7月期は2,298百万円、平成23年1月期は2,571百万円含まれています。

<地域区分>

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

| | 前期 (平成22年7月31日現在) | | 当期 (平成23年1月31日現在) | |
|-------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | 金額(百万円) | 資産総額に対する比率(%) (注) | 金額(百万円) | 資産総額に対する比率(%) (注) |
| 負債総額 | 37,930 | 29.7 | 45,369 | 31.2 |
| 純資産総額 | 89,721 | 70.3 | 100,154 | 68.8 |
| 資産総額 | 127,652 | 100.0 | 145,523 | 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 (㎡) | 稼働率 (%) | 主たる用途 |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------|-------|
| M-1 | 船橋 物流センター | 9,050 | 7,448 | 5.4 | 29,556.79 | 97.2 | 物流施設 |
| M-2 | 浦安 物流センター | 4,870 | 2,859 | 2.1 | 9,543.72 | 100.0 | 物流施設 |
| M-3 | 平塚 物流センター | 1,710 | 1,422 | 1.0 | 11,225.72 | 100.0 | 物流施設 |
| M-4 | 新木場 物流センター | 3,000 | 2,305 | 1.7 | 10,616.80 | 100.0 | 物流施設 |
| M-5 | 浦安千鳥 物流センター | 9,310 | 5,608 | 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 | 5,092 | 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 | 8,431 | 6.1 | 73,859.32 | 100.0 | 物流施設 |
| M-8 | 川崎 物流センター | 12,700 | 10,380 | 7.5 | 41,630.54 | 100.0 | 物流施設 |
| M-9 | 習志野 物流センター | 2,070 | 1,603 | 1.2 | 2,442.87 | 100.0 | 物流施設 |
| M-10 | 横須賀 物流センター | 3,520 | 3,047 | 2.2 | 21,364.11 | 100.0 | 物流施設 |
| M-11 | 八千代 物流センター | 1,860 | 2,124 | 1.5 | 17,689.95 | 0.0 | 物流施設 |
| M-12 | 横浜福浦 物流センター | 9,990 | 9,306 | 6.8 | 35,882.64 | 100.0 | 物流施設 |
| M-13 | 八千代 物流センターⅡ | 6,220 | 5,043 | 3.7 | 32,389.70 | 100.0 | 物流施設 |
| M-14 | 浦安千鳥 物流センターⅡ | 1,670 | 1,637 | 1.2 | 6,192.80 | 100.0 | 物流施設 |
| M-15 | 市川 物流センター | 4,670 | 4,622 | 3.4 | 18,686.12 | 100.0 | 物流施設 |
| M-16 | 東雲 物流センター | 12,200 | 11,928 | 8.7 | 16,175.31 (注4) | 100.0 | 物流施設 |
| M-17 | 習志野 物流センターⅡ | 8,370 | 7,820 | 5.7 | 43,208.86 (注4) | 100.0 | 物流施設 |
| M-18 | 市川 物流センターⅡ | 18,700 | 17,477 | 12.7 | 66,497.99 (注4) | 100.0 | 物流施設 |
| 首都圏湾岸部及び 首都圏内陸部 小計 | | 128,600 | 108,160 | 78.5 | 503,888.10 | 96.3 | |

| 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 (㎡) | 稼働率 (%) | 主たる用途 |
|------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------|-------|
| T-1 | 大東 物流センター | 16,300 | 9,818 | 7.1 | 92,730.14 | 100.0 | 物流施設 |
| T-2 | 大阪福崎 物流センター | 5,220 | 3,778 | 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） | 779 | 731 | 0.5 | 10,457.02 | 100.0 | 物流施設 |
| T-4 | 門真 物流センター | 1,160 | 1,120 | 0.8 | 7,293.92 | 100.0 | 物流施設 |
| T-5 | 小牧 物流センター | 1,890 | 2,067 | 1.5 | 9,486.45 | 100.0 | 物流施設 |
| T-6 | 小牧 物流センターⅡ | 1,780 | 1,857 | 1.3 | 10,708.41 | 100.0 | 物流施設 |
| 近畿地域、中部地域及び 九州地域 小計 | | 27,129 | 19,374 | 14.1 | 154,402.74 | 100.0 | |
| O-1 | 前橋 物流センター | 1,360 | 1,126 | 0.8 | 3,455.53 | 100.0 | 物流施設 |
| O-2 | 羽生 物流センター | 1,860 | 1,585 | 1.2 | 3,518.58 | 100.0 | 物流施設 |
| O-3 | 埼玉騎西 物流センター | 4,150 | 3,811 | 2.8 | 24,574.40 | 75.0 | 物流施設 |
| O-4 | 加須 物流センター | 3,780 | 3,742 | 2.7 | 25,130.62 | 100.0 | 物流施設 |
| その他 小計 | | 11,150 | 10,265 | 7.4 | 56,679.13 | 89.2 | |
| ポートフォリオ合計 | | 166,879 | 137,800 | 100.0 | 714,969.97 | 96.6 | |

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

(注2) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注4) 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 (%) |
|-----------------|-------------|--------|------------|--------|
| 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 | 503,888.10 | 70.5 | 113,073 | 78.9 |
| 近畿地域、中部地域及び九州地域 | 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（㎡） | 比率（%） | 年間賃料（円） | 比率（%） |
|-------------|------------|-------|----------------|-------|
| 10 年超 | 173,204.83 | 25.1 | 3,067,293,564 | 29.2 |
| 5 年超 10 年以内 | 101,737.83 | 14.7 | 1,453,040,112 | 13.8 |
| 3 年超 5 年以内 | 205,494.83 | 29.8 | 2,486,010,804 | 23.7 |
| 3 年以内（当初契約） | 135,825.04 | 19.7 | 2,254,926,804 | 21.5 |
| 3 年以内（自動更新） | 74,056.08 | 10.7 | 1,242,972,852 | 11.8 |
| 合計 | 690,318.61 | 100.0 | 10,504,244,136 | 100.0 |

③個別不動産等の概要

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

■ 資産の概要

- ・「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産等の売買代金を記載しています。
- ・「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所（以下「谷澤総合鑑定所」といいます。）による平成 23 年 1 月 31 日を価格時点とする調査価格を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示のないものは地番（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 1 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 1 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 1 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 1 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 7 期以降、平成 23 年 1 月 31 日までの期間にかかる金額を記載しています。
 - ・「損益等の状況」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 | 9,050 百万円 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | DCF 法 | 9,050 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 | — |
| 土地 | 所在地 | 千葉県船橋市浜町三丁目3番2 | 構造／階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根6階 建他 |
| | 面積 | 16,718 m ² | 建築時期 | 平成5年10月27日 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | 延床面積 | 31,576.60 m ² （注） |
| | 容積率 | 300% | 総賃貸可能面積 | 29,556.79 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・ マネジメント会社 | 株式会社ガイマックスキューブ | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | |
| （注）上記延床面積には、附属建物（鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建）の延床面積3,809.23 m ² を含んでいます。 | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 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 ² | 26.5% | 129 | 平成25年10月31日まで | 90 |
| その他 (1社) | — | 353.02 m ² | 1.2% | 5 | — | 3 |
| 合計 | — | 28,738.98 m ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 9,670 | 9,530 | 9,300 | 9,300 | 9,050 |
| | 算定価額－取得価格 | 995 | 855 | 625 | 625 | 375 |
| | 対取得価格割合 | +11.5% | +9.9% | +7.2% | +7.2% | +4.3% |
| | 期末帳簿価額 | 7,887 | 7,768 | 7,649 | 7,548 | 7,448 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 1,782 | 1,761 | 1,650 | 1,751 | 1,601 |
| | 対帳簿価額割合 | +22.6% | +22.7% | +21.6% | +23.2% | +21.5% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 7.7% | 6.8% | 6.6% | 6.2% | 5.4% |
| | 取得価格ベース | 8.7% | 7.5% | 7.5% | 6.9% | 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 | 484 | 480 | 476 | 478 | 473 |
| | 賃貸事業収入 | 427 | 427 | 427 | 427 | 419 |
| | その他賃貸事業収入 | 57 | 53 | 49 | 50 | 54 |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | 245 | 224 | 245 | 220 | 206 |
| | 公租公課 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| | 外注委託費 | 25 | 25 | 24 | 24 | 25 |
| | 水道光熱費 | 41 | 38 | 34 | 36 | 37 |
| | 修繕費 | 1 | 0 | 24 | 12 | 0 |
| | 保険料 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | その他賃貸事業費用 | 14 | 14 | 14 | 14 | 13 |
| | 減価償却費 | 121 | 119 | 119 | 105 | 88 |
| | 固定資産除却損 | 11 | — | — | — | 14 |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 239 | 255 | 230 | 257 | 267 |
| | ④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 372 | 374 | 350 | 362 | 370 |
| ⑤資本的支出 | 36 | — | 0 | 4 | 2 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 336 | 374 | 349 | 358 | 367 | |

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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 千葉県浦安市港 79 番 | 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 ² | | 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 ² ②5,193.10 m ² |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 9,543.72 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | | 用途 (注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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 5,080 | 4,890 | 4,880 | 4,880 | 4,870 |
| | 算定価額－取得価格 | 2,178 | 1,988 | 1,978 | 1,978 | 1,968 |
| | 対取得価格割合 | +75.1% | +68.5% | +68.2% | +68.2% | +67.8% |
| | 期末帳簿価額 | 2,882 | 2,875 | 2,868 | 2,865 | 2,859 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 2,197 | 2,014 | 2,011 | 2,014 | 2,010 |
| | 対帳簿価額割合 | +76.2% | +70.1% | +70.1% | +70.3% | +70.3% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 4.0% | 3.5% | 3.5% | 3.2% | 2.9% |
| | 取得価格ベース | 2.9% | 2.5% | 2.5% | 2.3% | 2.0% |
| 損益等の状況 (単位：百万円) | ①不動産賃貸事業収益 合計 | 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 | 19 | 17 | 21 | 18 | 17 |
| | 公租公課 | 6 | 7 | 7 | 7 | 7 |
| | 外注委託費 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | 3 | 0 | 4 | 1 | 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 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 101 | 103 | 99 | 102 | 103 |
| | ④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 108 | 110 | 106 | 109 | 110 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | 3 | — | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 108 | 110 | 106 | 105 | 110 | |

M-3 平塚物流センター

| 資産の概要 | | | | |
|---|-------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | 期末算定価額 | 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 神奈川県平塚市長瀬 1 番 4 号 | 構造／階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 面積 | 12,795.97 m ² | 建築時期 | 平成 2 年 9 月 21 日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | 延床面積 | 11,270.37 m ² |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 11,225.72 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | |
| 特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成 9 年 10 月 17 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、前田建設工業株式会社から平成 16 年 9 月 22 日付で取得しており、当該改良費用見込額 33 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。 | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 100.0% | —（注） | 平成 25 年 8 月 31 日まで | —（注） |
| 契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 3 年） 賃料改定： 特に規定はありません。 契約更新： 賃貸借期間満了 6 か月前までに賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から賃貸人に対して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。 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。 | | | | | | |
| 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 | |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 | |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 | |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 2,060 | 2,050 | 2,050 | 2,050 | 1,710 | |
| | 算定価額－取得価格 | 594 | 584 | 584 | 584 | 244 | |
| | 対取得価格割合 | +40.5% | +39.8% | +39.8% | +39.8% | +16.6% | |
| | 期末帳簿価額 | 1,443 | 1,434 | 1,427 | 1,420 | 1,422 | |
| | 算定価額－帳簿価額 | 616 | 615 | 622 | 629 | 287 | |
| | 対帳簿価額割合 | +42.7% | +42.9% | +43.6% | +44.3% | +20.2% | |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 1.6% | 1.5% | 1.5% | 1.4% | 1.0% | |
| | 取得価格ベース | 1.5% | 1.3% | 1.3% | 1.2% | 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 | 75 | －（注） | |
| | 賃貸事業収入 | 75 | 75 | 75 | 75 | | |
| | その他賃貸事業収入 | － | － | － | － | | |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | 21 | 22 | 26 | 22 | | |
| | 公租公課 | 9 | 8 | 8 | 8 | | |
| | 外注委託費 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| | 水道光熱費 | － | － | － | － | | |
| | 修繕費 | 0 | 1 | 5 | 0 | | |
| | 保険料 | 1 | 1 | 1 | 1 | | |
| | その他賃貸事業費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | | |
| | 減価償却費 | 8 | 9 | 9 | 9 | | 9 |
| | 固定資産除去損 | 0 | － | － | 0 | | － |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 53 | 52 | 48 | 53 | | 26 |
| ④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損) | 63 | 62 | 58 | 62 | 35 | | |
| ⑤資本的支出 | 35 | － | 3 | 2 | 11 | | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 27 | 62 | 55 | 59 | 23 | | |

(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 | 3,000 百万円 | | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | DCF 法 | 2,970 百万円 | | |
| 信託期間満了日 | 平成26年9月10日 | | 割引率 | 1～4年目 5.0%、5～10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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 東京都江東区新木場二丁目5番2号 | 建物 | 構造/階数 | 鉄骨造鋼板葺6階建 |
| | 面積 | 5,798.90 m ² | | 建築時期 | 平成5年3月15日 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 延床面積 | 10,616.80 m ² |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 10,616.80 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 3,290 | 3,260 | 3,230 | 2,970 | 3,000 |
| | 算定価額－取得価格 | 836 | 806 | 776 | 516 | 546 |
| | 対取得価格割合 | +34.1% | +32.8% | +31.6% | +21.0% | +22.2% |
| | 期末帳簿価額 | 2,346 | 2,327 | 2,316 | 2,313 | 2,305 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 943 | 932 | 913 | 656 | 694 |
| | 対帳簿価額割合 | +40.2% | +40.1% | +39.4% | +28.4% | +30.1% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 2.6% | 2.3% | 2.3% | 2.0% | 1.8% |
| | 取得価格ベース | 2.4% | 2.1% | 2.1% | 2.0% | 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 | 90 | －（注） |
| | 賃貸事業収入 | 90 | 90 | 90 | 90 | |
| | その他賃貸事業収入 | － | － | － | － | |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | 42 | 32 | 44 | 47 | |
| | 公租公課 | 11 | 11 | 11 | 11 | |
| | 外注委託費 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | 水道光熱費 | － | － | － | － | |
| | 修繕費 | 9 | 0 | 16 | 20 | |
| | 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 | 19 | 19 | 14 | 13 | |
| | 固定資産除却損 | － | － | － | 0 | |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 47 | 57 | 46 | 42 | |
| ④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 67 | 76 | 60 | 56 | 41 | |
| ⑤資本的支出 | － | － | 4 | 10 | 5 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 67 | 76 | 56 | 45 | 35 | |

(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 | 9,310 百万円 | | |
| 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 | DCF 法 | 9,180 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 | 9,600 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 千葉県浦安市千鳥 12 番 2 他 | 建物 | 構造／階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建 |
| | 面積 | 16,421 m ² | | 建築時期 | 平成 18 年 1 月 10 日 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 延床面積 | 31,790.42 m ² |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 31,790.42 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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（注） | 普通倉庫業 | 31,790.42 m ² | 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 | | | | | |

（注）三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 9,450 | 9,270 | 9,290 | 9,290 | 9,310 |
| | 算定価額－取得価格 | 3,450 | 3,270 | 3,290 | 3,290 | 3,310 |
| | 対取得価格割合 | +57.5% | +54.5% | +54.8% | +54.8% | +55.2% |
| | 期末帳簿価額 | 5,804 | 5,755 | 5,706 | 5,657 | 5,608 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 3,645 | 3,514 | 3,583 | 3,632 | 3,701 |
| | 対帳簿価額割合 | +62.8% | +61.1% | +62.8% | +64.2% | +66.0% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 7.5% | 6.6% | 6.6% | 6.2% | 5.6% |
| | 取得価格ベース | 6.0% | 5.2% | 5.2% | 4.8% | 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 | 73 | 75 | 73 | 75 |
| | 公租公課 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| | 外注委託費 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | 1 | 0 | 2 | 0 | 2 |
| | 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 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 173 | 174 | 172 | 173 | 171 |
| | ④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 222 | 223 | 221 | 222 | 220 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | — | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 222 | 223 | 221 | 222 | 220 | |

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 | — | |
| 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 ² | | 建築時期 | 平成 18 年 1 月 24 日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 延床面積 | 35,788.11 m ² |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 35,134.44 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・ マネジメント会社 | 株式会社ザイマックスキューブ | | | | |
| 特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土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 ² | 79.9% | －（注） | 平成28年 1月31日まで | －（注） |
| 中部運輸株式会社 | 倉庫・運送業 | 7,058.28 m ² | 20.1% | | 平成28年 1月31日まで | |
| 合計 | | 35,134.44 m ² | 100.0% | 435 | | 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： 賃貸借開始日から5年間は本契約を解約することはできません。</p> <p>中部運輸株式会社</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： 賃貸借開始日から5年間は本契約を解約することはできません。</p> | | | | | | |
| 主な荷物 | 日用品雑貨 | | | | | |

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。なお、平成23年2月1日より年間賃料を変更する旨の契約を締結しています。

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 7,350 | 7,250 | 7,250 | 7,250 | 6,790 |
| | 算定価額－取得価格 | 1,650 | 1,550 | 1,550 | 1,550 | 1,090 |
| | 対取得価格割合 | +28.9% | +27.2% | +27.2% | +27.2% | +19.1% |
| | 期末帳簿価額 | 5,358 | 5,290 | 5,224 | 5,159 | 5,092 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 1,991 | 1,959 | 2,025 | 2,090 | 1,697 |
| | 対帳簿価額割合 | +37.2% | +37.0% | +38.8% | +40.5% | +33.3% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 5.9% | 5.2% | 5.2% | 4.8% | 4.1% |
| | 取得価格ベース | 5.7% | 4.9% | 4.9% | 4.5% | 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 | 234 | 232 | 230 | 231 | 232 |
| | 賃貸事業収入 | 217 | 217 | 217 | 217 | 217 |
| | その他賃貸事業収入 | 16 | 14 | 12 | 13 | 14 |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | 116 | 113 | 112 | 113 | 114 |
| | 公租公課 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 |
| | 外注委託費 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 水道光熱費 | 13 | 11 | 10 | 10 | 12 |
| | 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 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 減価償却費 | 67 | 67 | 67 | 67 | 67 |
| | 固定資産除去損 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 118 | 118 | 117 | 118 | 118 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損) | 185 | 186 | 185 | 186 | 186 |
| ⑤資本的支出 | 5 | — | 2 | 2 | 0 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 180 | 186 | 183 | 183 | 185 | |

M-7 船橋西浦物流センターII

| 資産の概要 | | | | |
|---|-------------------|-----------------------|------------|------------------------------|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | 期末算定価額 | 11,900 百万円 | |
| 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 | DCF 法 | 12,000 百万円 | |
| 信託期間満了日 | 平成 27 年 10 月 13 日 | | 割引率 | 1～5 年目 5.0%、6～10 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 千葉県船橋市西浦三丁目 8 番 1 号 | 構造／階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建 |
| | 面積 | 39,686 m ² | 建築時期 | 昭和 60 年 12 月 26 日他（注） |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | 延床面積 | 73,880.92 m ² （注） |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 73,859.32 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 株式会社ザイマックスキューブ | | | |
| 特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外に搬出する土壌は微量であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。 | | | | |
| （注） 本土地上は三棟の建物と附属建物が建築されており、三棟すべてが鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建です。各延床面積には以下の附属建物を含む三棟の延床面積の合計を記載しており、各建物の延床面積、建築時期等は以下のとおりです。なお、家屋番号 10 番 15 の建物を①、家屋番号 10 番 17 の建物を②、家屋番号 10 番 18 の建物を③と記載しています。 ①延床面積 18,552.55 m ² 、 建築時期昭和 60 年 12 月 26 日 ②延床面積 36,966.68 m ² 、 建築時期昭和 61 年 5 月 22 日、 附属建物：延床面積 21.60 m ² 、 鉄骨造陸屋根平家建 ③延床面積 18,243.34 m ² 、 建築時期昭和 61 年 5 月 22 日、 附属建物：延床面積 96.75 m ² 、 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 12,100 | 12,000 | 12,000 | 11,900 | 11,900 |
| | 算定価額－取得価格 | 2,770 | 2,670 | 2,670 | 2,570 | 2,570 |
| | 対取得価格割合 | +29.7% | +28.6% | +28.6% | +27.5% | +27.5% |
| | 期末帳簿価額 | 8,722 | 8,641 | 8,575 | 8,501 | 8,431 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 3,377 | 3,358 | 3,424 | 3,398 | 3,468 |
| | 対帳簿価額割合 | +38.7% | +38.9% | +39.9% | +40.0% | +41.1% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 9.6% | 8.6% | 8.5% | 7.9% | 7.1% |
| | 取得価格ベース | 9.3% | 8.1% | 8.1% | 7.4% | 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 | 222 | 135 | 183 | 167 | 174 |
| | 公租公課 | 23 | 26 | 23 | 23 | 23 |
| | 外注委託費 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | 71 | 7 | 60 | 47 | 53 |
| | 保険料 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | その他賃貸事業費用 | 2 | 2 | 6 | 2 | 2 |
| | 減価償却費 | 119 | 93 | 88 | 88 | 89 |
| | 固定資産除却損 | — | 0 | 0 | 0 | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 169 | 256 | 208 | 224 | 218 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 289 | 350 | 297 | 313 | 307 |
| ⑤資本的支出 | — | 12 | 22 | 14 | 18 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 289 | 337 | 274 | 298 | 288 | |

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 | 13,100 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目 32 番 1 号 | 構造／階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| | 面積 | 21,622.41 m ² | 建築時期 | 平成 1 年 7 月 14 日 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | 延床面積 | 41,630.54 m ² |
| | 容積率 | 200%（一部 300%） | 総賃貸可能面積 | 41,630.54 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | |
| 特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成 9 年 10 月 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汚染土壤に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築の際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、安藤建設株式会社から平成 17 年 2 月 17 日付で取得しており、当該改良費用見込額 510 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。 | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 100.0% | —（注） | 平成 25 年 8 月 31 日まで | —（注） |
| 契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間 15 年、現在は自動更新） 賃料改定： 賃料起算日（平成 1 年 9 月 1 日）より 3 年経過ごとにその都度協議の上、改定を行うものとします。 契約更新： 賃貸借期間満了の 12 か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条項でもって 3 年毎更新されるものとします。 中途解約： 賃借人は、本契約を解約しようとする場合は、その 6 か月前までに賃借人に対し、書面により通知するものとします。 | | | | | | |
| 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。また、平成 22 年 10 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 13,100 | 12,900 | 12,900 | 13,000 | 12,700 |
| | 算定価額－取得価格 | 2,195 | 1,995 | 1,995 | 2,095 | 1,795 |
| | 対取得価格割合 | +20.1% | +18.3% | +18.3% | +19.2% | +16.5% |
| | 期末帳簿価額 | 10,522 | 10,517 | 10,450 | 10,387 | 10,380 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 2,577 | 2,382 | 2,449 | 2,612 | 2,319 |
| | 対帳簿価額割合 | +24.5% | +22.7% | +23.4% | +25.2% | +22.3% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 10.4% | 9.2% | 9.2% | 8.6% | 7.6% |
| | 取得価格ベース | 10.9% | 9.4% | 9.4% | 8.7% | 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) | － (注) | － (注) | － (注) | － (注) |
| | 外注委託費 | | | | | |
| | 水道光熱費 | | | | | |
| | 修繕費 | | | | | |
| | 保険料 | | | | | |
| | その他賃貸事業費用 | | | | | |
| | 減価償却費 | 88 | 70 | 70 | 67 | 67 |
| | 固定資産除却損 | 0 | 2 | － | － | 22 |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 279 | 298 | 290 | 301 | 276 |
| ④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 368 | 371 | 361 | 369 | 365 | |
| ⑤資本的支出 | 0 | 67 | 2 | 4 | 82 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 367 | 303 | 358 | 365 | 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-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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 千葉県習志野市茜浜三丁目 2 番 2 号 | 構造/階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 面積 | 14,027.60 m ² | 建築時期 | 平成 17 年 10 月 5 日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | 延床面積 | 2,475.41 m ² |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 2,442.87 m ² |
| | 建ぺい率 | 50% | 用途 | 荷捌所・倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 株式会社ザイマックスキューブ | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 2,090 | 2,060 | 2,060 | 2,060 | 2,070 |
| | 算定価額－取得価格 | 400 | 370 | 370 | 370 | 380 |
| | 対取得価格割合 | +23.7% | +21.9% | +21.9% | +21.9% | +22.5% |
| | 期末帳簿価額 | 1,649 | 1,637 | 1,626 | 1,614 | 1,603 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 440 | 422 | 433 | 445 | 466 |
| | 対帳簿価額割合 | +26.7% | +25.8% | +26.7% | +27.6% | +29.1% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 1.7% | 1.5% | 1.5% | 1.4% | 1.2% |
| | 取得価格ベース | 1.7% | 1.5% | 1.5% | 1.3% | 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 |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 |
| | 公租公課 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 外注委託費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | — | — | — | 0 | — |
| | 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他賃貸事業費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 減価償却費 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 43 | 43 | 43 | 42 | 43 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | 0 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 54 | 54 | 54 | 54 | 54 | |

M-10 横須賀物流センター

| 資産の概要 | | | | | |
|----------------------|-------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|------|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | 期末算定価額 | 3,520 百万円 | | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | DCF 法 | 3,520 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 | 3,530 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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 神奈川県横須賀市夏島町2873番17 | 構造/階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建 | |
| | 面積 | 11,790.09 m ² | 建築時期 | 平成2年7月31日 | |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | 延床面積 | 21,424.03 m ² | |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 21,364.11 m ² | |
| | 建ぺい率 | 70%（指定建ぺい率60%、角地緩和+10%） | 用途 | 倉庫・事務所 | |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 | |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 |
| 株式会社パルタック | 各種商品卸業 | 21,364.11 m ² | 100.0% | 296 | 平成23年 9月30日まで(注) | 800 |
| 契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間8年、現在は自動更新） 賃料改定： 土地建物に関する公租公課の税率変更及び新税制の創設又は経済情勢の急激な変動があった場合、相手方に申し出て、協議の上、改定することができます。 契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに別段の意思表示がない場合、1年間延長するものとし、以後も同様とします。 中途解約： 自己の都合により本契約を解約する場合、解約日の6か月前までに相手方に通知するものとし、以後も同様とします。 | | | | | | |
| 主な荷物 | 日用品雑貨 | | | | | |

（注）平成22年12月に解約通知を受領しており、平成23年6月30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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 4,260 | 4,200 | 4,200 | 4,210 | 3,520 |
| | 算定価額－取得価格 | 955 | 895 | 895 | 905 | 215 |
| | 対取得価格割合 | +28.9% | +27.1% | +27.1% | +27.4% | +6.5% |
| | 期末帳簿価額 | 3,145 | 3,123 | 3,096 | 3,074 | 3,047 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 1,114 | 1,076 | 1,103 | 1,135 | 472 |
| | 対帳簿価額割合 | +35.4% | +34.5% | +35.6% | +36.9% | +15.5% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 3.4% | 3.0% | 3.0% | 2.8% | 2.1% |
| | 取得価格ベース | 3.3% | 2.9% | 2.9% | 2.6% | 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 | 148 |
| | 賃貸事業収入 | 148 | 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 | 59 | 43 | 44 | 51 | 42 |
| | 公租公課 | 13 | 13 | 13 | 12 | 12 |
| | 外注委託費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | 6 | — | 0 | 8 | — |
| | 保険料 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | その他賃貸事業費用 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 減価償却費 | 35 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| | 固定資産除却損 | 0 | 0 | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 88 | 105 | 104 | 96 | 105 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 124 | 131 | 130 | 123 | 132 |
| ⑤資本的支出 | 11 | 5 | — | 4 | — | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 113 | 126 | 130 | 118 | 132 | |

M-11 八千代物流センター

| 資産の概要 | | | | | |
|---|------------------|--------|--------------------------|--------------|--|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | 期末算定価額 | 1,860 百万円 | | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | DCF 法 | 1,870 百万円 | | |
| 信託期間満了日 | 平成 27 年 7 月 27 日 | | 割引率 | 5.6% | |
| 取得年月日 | 平成 18 年 2 月 9 日 | | 最終還元利回り | 6.1% | |
| 取得価格 | 2,266 百万円 | 直接還元法 | 1,940 百万円 | | |
| 土地価格（割合） | 1,662 百万円（73.4%） | 還元利回り | 5.8% | | |
| 建物価格（割合） | 603 百万円（26.6%） | 積算価格 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造／階数 | 鉄骨造スレート葺平家建他 | |
| | 面積 | | 29,103.38 m ² | 建築時期 | 昭和 47 年 4 月 24 日 平成 12 年 9 月 11 日（一部取毀、増築）他 |
| | 用途地域 | | 工業専用地域 | 延床面積 | 18,036.67 m ² |
| | 容積率 | | 200% | 総賃貸可能面積 | 17,689.95 m ² |
| | 建ぺい率 | | 60% | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 株式会社ザイマックスキューブ | | | | |
| 特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壤に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、株式会社間組から平成 17 年 3 月 15 日付で取得しており、当該改良費用見込額 34 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。 | | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 |
| — | — | — | 0.0% | — | — | — |

（注）前テナントである株式会社日立物流は、平成 22 年 9 月 30 日に契約期間満了により退去しました。

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 2,640 | 1,900 | 1,880 | 1,880 | 1,860 |
| | 算定価額－取得価格 | 374 | △366 | △386 | △386 | △406 |
| | 対取得価格割合 | +16.5% | △16.2% | △17.0% | △17.0% | △17.9% |
| | 期末帳簿価額 | 2,195 | 2,178 | 2,160 | 2,142 | 2,124 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 444 | △278 | △280 | △262 | △264 |
| | 対帳簿価額割合 | +20.3% | △12.8% | △13.0% | △12.2% | △12.4% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 2.1% | 1.4% | 1.3% | 1.2% | 1.1% |
| | 取得価格ベース | 2.3% | 2.0% | 2.0% | 1.8% | 1.6% |
| 損益等の状況 (単位：百万円) | ①不動産賃貸事業収益 合計 | 90 | 69 | 63 | 63 | 21 |
| | 賃貸事業収入 | 90 | 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 | 33 | 29 | 29 | 27 |
| | 公租公課 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 |
| | 外注委託費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | 3 | 6 | 2 | 2 | 0 |
| | 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他賃貸事業費用 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 減価償却費 | 20 | 18 | 18 | 17 | 17 |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 57 | 35 | 33 | 33 | △6 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 78 | 54 | 52 | 51 | 11 |
| ⑤資本的支出 | — | 1 | — | — | 0 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 78 | 52 | 52 | 51 | 10 | |

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 | 9,990 百万円 | | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | DCF 法 | 9,940 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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建 | |
| | 面積 | | 20,080.79 m ² | 建築時期 | 平成19年2月25日 |
| | 用途地域 | | 工業地域 | 延床面積 | 36,170.20 m ² |
| | 容積率 | | 200% | 総賃貸可能面積 | 35,882.64 m ² |
| | 建ぺい率 | | 70%（指定建ぺい率 60%+角地緩和 10%） | 用途 | 荷捌所・事務所・倉庫 |
| | 所有形態 | | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | | |
| 特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月17日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土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敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。 | | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 10.6% | —（注1） | 平成39年 3月20日まで | —（注1） |
| 寺田倉庫株式会社 | 貸事務所業 普通倉庫業 | 10,109.22 m ² | 28.2% | | 平成31年 3月20日まで | |
| 株式会社イマス | 貸事務所業 不動産代理 仲介業 | 12,000.10 m ² | 33.4% | | 平成26年 3月31日まで （注2） | |
| 日本通運株式会社 | 一般貨物 自動車運送業 | 9,966.74 m ² | 27.8% | | 平成25年 10月31日まで （注2） | |
| 合計 | | 35,882.64 m ² | 100.0% | —（注1） | | —（注1） |

| | |
|--|---------------------|
| <p>契約更改・改定：</p> <p>佐川急便株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、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。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。</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、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。</p> <p>寺田倉庫株式会社</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間12年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、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。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 平成29年3月20日まで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。</p> <p>株式会社イマス</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間7年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過ごとにおいて、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。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 平成26年3月31日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成26年3月31日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。</p> <p>日本通運株式会社</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間5年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から3年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から3年経過、5年経過時及び以降1年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、1年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 平成23年10月31日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成23年10月31日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。</p> | |
| 主な荷物 | 宅配便運送物・文書・磁気媒体・一般貨物 |

(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注2) 平成23年1月21日付で以下のとおり新たな賃貸借契約を締結しました。なお、現在の賃貸借契約は平成23年1月31日をもって終了しました。

| テナント名 | 業種 | 賃貸面積 | 比率 | 年間賃料 (消費税等別) | 契約期間 | 敷金・ 保証金 |
|---|----------------|------------------------------|-------|-----------------|-----------------------------|------------|
| 日本通運 株式会社 | 一般貨物 自動車運送業 | (ア) 12,000.10 m ² | 33.4% | － (注) | 平成23年2月1日から 平成27年1月31日まで | － (注) |
| | | (イ) 9,966.74 m ² | 27.8% | | | |
| <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4年）</p> <p>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時は、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>(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。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、1年間更新され、その後も同様とします。</p> <p>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後継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約することができます。</p> | | | | | | |
| 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 10,200 | 10,300 | 10,400 | 10,400 | 9,990 |
| | 算定価額－取得価格 | 400 | 500 | 600 | 600 | 190 |
| | 対取得価格割合 | +4.1% | +5.1% | +6.1% | +6.1% | +1.9% |
| | 期末帳簿価額 | 9,647 | 9,562 | 9,477 | 9,392 | 9,306 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 552 | 737 | 922 | 1,007 | 683 |
| | 対帳簿価額割合 | +5.7% | +7.7% | +9.7% | +10.7% | +7.3% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 8.1% | 7.4% | 7.4% | 6.9% | 6.0% |
| | 取得価格ベース | 9.8% | 8.5% | 8.5% | 7.8% | 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) | － (注) | － (注) | － (注) | － (注) |
| | 外注委託費 | | | | | |
| | 水道光熱費 | | | | | |
| | 修繕費 | | | | | |
| | 保険料 | | | | | |
| | その他賃貸事業費用 | | | | | |
| | 減価償却費 | 85 | 85 | 85 | 85 | 85 |
| | 固定資産除却損 | － | － | － | － | － |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 154 | 203 | 207 | 207 | 207 |
| ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 239 | 288 | 292 | 292 | 292 | |
| ⑤資本的支出 | 2 | － | － | － | － | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 236 | 288 | 292 | 292 | 292 | |

(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 | 6,200 百万円 | |
| 土地価格（割合） | 1,118 百万円（21.1%） | 還元利回り | 5.5% | |
| 建物価格（割合） | 4,181 百万円（78.9%） | 積算価格 | — | |
| 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 ² | 建築時期 | 平成 19 年 8 月 24 日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | 延床面積 | 32,401.70 m ² |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 32,389.70 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・ マネジメント会社 | 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 ² | 100.0% | 387（注） | 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 | | | | | |

（注）賃貸借契約の月額賃料は、32 百万円ですが、最初の 6 か月は月額賃料 9 百万円、7 か月目以降 1 年までは月額賃料 23 百万円と定めています。

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 6,270 | 6,220 | 6,190 | 6,200 | 6,220 |
| | 算定価額－取得価格 | 970 | 920 | 890 | 900 | 920 |
| | 対取得価格割合 | +18.3% | +17.4% | +16.8% | +17.0% | +17.4% |
| | 期末帳簿価額 | 5,322 | 5,252 | 5,182 | 5,113 | 5,043 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 947 | 967 | 1,007 | 1,086 | 1,176 |
| | 対帳簿価額割合 | +17.8% | +18.4% | +19.4% | +21.3% | +23.3% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 5.0% | 4.5% | 4.4% | 4.1% | 3.7% |
| | 取得価格ベース | 5.3% | 4.6% | 4.6% | 4.2% | 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 | 175 | 193 | 193 | 193 | 193 |
| | 賃貸事業収入 | 175 | 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 | — |
| | 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) | 85 | 104 | 104 | 104 | 104 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 155 | 174 | 174 | 173 | 174 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | — | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 155 | 174 | 174 | 173 | 174 | |

M-14 浦安千鳥物流センターⅡ

| 資産の概要 | | | | |
|---|-------------------|--|-----------|-------------------------|
| 資産の種類 | 不動産 | 期末算定価額 | 1,670 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 千葉県浦安市千鳥 10 番 1 | 構造／階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 |
| | 面積 | 2,645.34 m ² （注） | 建築時期 | 平成 13 年 1 月 16 日 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | 延床面積 | 6,192.80 m ² |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 6,192.80 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | |
| <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"> 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。 当該事業に伴い、千葉県及び浦安市と共有地の管理を行う浦安流通事業協同組合との間で緑地協定が締結されていますが、緑地（共有地）の一部が駐車場として利用されており、緑化協定の内容を満たしていない状態にあります。この緑地の復旧等については、同組合の責任と費用負担により平成 23 年中に完了する予定です。なお、本投資法人は同組合の組合員ではないため、緑化協定の当事者ではありません。 <p>（注）上記のほか、浦安市千鳥 10 番 15 乃至 10 番 28、10 番 30、10 番 31、10 番 34、10 番 36 乃至 10 番 38、11 番 3 所在の共有地（21 筆、計 9,389.18 m²）における持分割合 3,750,438 分の 264,534 の共有持分が含まれています。</p> <p>※ 当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図</p> | | | | |
|  | |  | | |
| <p>（注）本図は、当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置状況を公図に基づき示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。</p> | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 1,730 | 1,690 | 1,690 | 1,660 | 1,670 |
| | 算定価額－取得価格 | 90 | 50 | 50 | 20 | 30 |
| | 対取得価格割合 | +5.5% | +3.0% | +3.0% | +1.2% | +1.8% |
| | 期末帳簿価額 | 1,703 | 1,686 | 1,669 | 1,653 | 1,637 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 26 | 3 | 20 | 6 | 32 |
| | 対帳簿価額割合 | +1.6% | +0.2% | +1.3% | +0.4% | +2.0% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 1.4% | 1.2% | 1.2% | 1.1% | 1.0% |
| | 取得価格ベース | 1.6% | 1.4% | 1.4% | 1.3% | 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) | － (注) | － (注) | － (注) | － (注) |
| | 外注委託費 | | | | | |
| | 水道光熱費 | | | | | |
| | 修繕費 | | | | | |
| | 保険料 | | | | | |
| | その他賃貸事業費用 | | | | | |
| | 減価償却費 | 17 | 17 | 17 | 16 | 16 |
| | 固定資産除却損 | － | － | － | － | － |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 29 | 26 | 26 | 28 | 26 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 46 | 43 | 43 | 44 | 43 |
| ⑤資本的支出 | － | － | － | 1 | － | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 46 | 43 | 43 | 43 | 43 | |

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-15 市川物流センター

| 資産の概要 | | | | |
|----------------------|-------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| 資産の種類 | 不動産 | 期末算定価額 | 4,670 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 |
| | 建物価格（割合） | 2,270 百万円（49.9%） | 積算価格 | — |
| 土地 | 所在地 | 千葉県市川市田尻一丁目8番36号 | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 |
| | 面積 | 9,801.27 m ² | 建築時期 | 平成20年2月25日 |
| | 用途地域 | 工業地域 | 延床面積 | 18,686.12 m ² |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 18,686.12 m ² |
| | 建ぺい率 | 70%（指定建ぺい率 60%+角地緩和 10%） | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 三井不動産ビルマネジメント株式会社 | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | |

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

（注1） 東京システム運輸株式会社は、平成22年10月1日に東京システム運輸ホールディングスに商号変更し、同社の100%子会社として新設された東京ロジファクトリー株式会社に賃借人としての地位を継承しています。

（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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 4,710 | 4,650 | 4,650 | 4,660 | 4,670 |
| | 算定価額－取得価格 | 160 | 100 | 100 | 110 | 120 |
| | 対取得価格割合 | +3.5% | +2.2% | +2.2% | +2.4% | +2.6% |
| | 期末帳簿価額 | 4,690 | 4,709 | 4,680 | 4,651 | 4,622 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 19 | △59 | △30 | 8 | 47 |
| | 対帳簿価額割合 | +0.4% | △1.3% | △0.6% | +0.2% | +1.0% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 3.8% | 3.3% | 3.3% | 3.1% | 2.8% |
| | 取得価格ベース | 4.5% | 3.9% | 3.9% | 3.6% | 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) | － (注) | － (注) | － (注) | － (注) |
| | 外注委託費 | | | | | |
| | 水道光熱費 | | | | | |
| | 修繕費 | | | | | |
| | 保険料 | | | | | |
| | その他賃貸事業費用 | | | | | |
| | 減価償却費 | 28 | 28 | 29 | 29 | 29 |
| | 固定資産除却損 | － | － | － | － | － |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 108 | 94 | 94 | 93 | 94 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 137 | 123 | 124 | 122 | 123 |
| ⑤資本的支出 | － | － | － | － | － | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 137 | 123 | 124 | 122 | 123 | |

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-16 東雲物流センター

| 資産の概要（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 | 5.3% | |
| 取得年月日 | 平成21年2月26日 | | 最終還元利回り | 5.4% | |
| 取得価格 | 11,800百万円 | 直接還元法 | 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 東京都江東区東雲二丁目13番32号 | 建物 | 構造/階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建他 |
| | 面積 | 30,283.33㎡ | | 建築時期 | 平成18年2月8日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 延床面積 | 34,426.98㎡ |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 34,415.56㎡ |
| | 建ぺい率 | 60% | | 用途 | 倉庫・駐車場・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社 | | | | |
| 特記事項： | | | | | |
| <p>1. 本土地は、土壤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、土壤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壤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"> ・ 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になります。 ・ 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。 ・ 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。 | | | | | |
| （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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11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 |
| | 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 |
| | 日数 | — | 156 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | — | 12,200 | 12,200 | 12,200 | 12,200 |
| | 算定価額－取得価格 | — | 400 | 400 | 400 | 400 |
| | 対取得価格割合 | — | +3.4% | +3.4% | +3.4% | +3.4% |
| | 期末帳簿価額 | — | 12,088 | 12,034 | 11,981 | 11,928 |
| | 算定価額－帳簿価額 | — | 111 | 165 | 218 | 271 |
| | 対帳簿価額割合 | — | +0.9% | +1.4% | +1.8% | +2.3% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | — | 8.7% | 8.7% | 8.1% | 7.3% |
| | 取得価格ベース | — | 10.2% | 10.2% | 9.4% | 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 |
| | 賃貸事業収入 | — | 300 | 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 |
| | 公租公課 | — | — | — | 27 | 27 |
| | 外注委託費 | — | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | — | 0 | — | 2 | 0 |
| | 保険料 | — | — | 0 | 0 | 0 |
| | その他賃貸事業費用 | — | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 減価償却費 | — | 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 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | — | 298 | 350 | 320 | 322 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | 0 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | — | 298 | 350 | 320 | 322 | |

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 | 8,370 百万円 | | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | DCF法 | 8,390 百万円 | | |
| 信託期間満了日 | 平成38年1月31日 | | 割引率 | 1年目5.3%、2～10年目5.4% | |
| 取得年月日 | 平成22年3月2日 | | 最終還元利回り | 5.5% | |
| 取得価格 | 7,875 百万円 | 直接還元法 | 8,330 百万円 | | |
| | 土地価格（割合） | | 2,090 百万円（26.5%） | 還元利回り | 5.2% |
| | 建物価格（割合） | 5,785 百万円（73.5%） | 積算価格 | — | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造／階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建 | |
| | 面積 | | 25,020 m ² | 建築時期 | 平成20年1月20日 |
| | 用途地域 | | 工業専用地域 | 延床面積 | 49,809.58 m ² |
| | 容積率 | | 200% | 総賃貸可能面積 | 48,009.85 m ² |
| | 建ぺい率 | | 50% | 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生活環境の保全等に関する条例（平成7年3月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、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 ² | 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 ² | 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 ² | 29.8% | | 平成26年 10月31日まで | |
| 合計 | | 48,009.85 m ² | 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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | | |
| | 始期 | — | — | — | 平成22年 3月2日 | 平成22年 8月1日 | | |
| | 終期 | — | — | — | 平成22年 7月31日 | 平成23年 1月31日 | | |
| | 日数 | — | — | — | 152 | 184 | | |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | — | — | — | 8,370 | 8,370 | | |
| | 算定価額－取得価格 | — | — | — | 495 | 495 | | |
| | 対取得価格割合 | — | — | — | +6.3% | +6.3% | | |
| | 期末帳簿価額 | — | — | — | 7,911 | 7,820 | | |
| | 算定価額－帳簿価額 | — | — | — | 458 | 549 | | |
| | 対帳簿価額割合 | — | — | — | +5.8% | +7.0% | | |
| 投資比率 | 算定価額ベース | — | — | — | 5.6% | 5.0% | | |
| | 取得価格ベース | — | — | — | 6.3% | 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) | | |
| | 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 |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | | | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | — | — | — | | | 148 | 178 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | — | — | — | | | 224 | 269 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | — | | | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | — | — | — | 224 | 269 | | | |

(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 | 18,700百万円 | | |
| 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | DCF法 | 18,700百万円 | | |
| 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 | 18,800百万円 | | |
| | 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 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㎡ | 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㎡ |
| | 容積率 | | 200% | 総賃貸可能面積 | 73,886.66㎡ |
| | 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 ² | 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 ² | 22.7% | | 平成29年 5月31日まで | |
| 合計 | | 73,886.66 m ² | 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。</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。</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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 | |
| | 始期 | — | — | — | — | 平成22年 9月3日 | |
| | 終期 | — | — | — | — | 平成23年 1月31日 | |
| | 日数 | — | — | — | — | 151 | |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | — | — | — | — | 18,700 | |
| | 算定価額－取得価格 | — | — | — | — | 1,285 | |
| | 対取得価格割合 | — | — | — | — | +7.4% | |
| | 期末帳簿価額 | — | — | — | — | 17,477 | |
| | 算定価額－帳簿価額 | — | — | — | — | 1,222 | |
| | 対帳簿価額割合 | — | — | — | — | +7.0% | |
| 投資比率 | 算定価額ベース | — | — | — | — | 11.2% | |
| | 取得価格ベース | — | — | — | — | 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) | |
| | 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 |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | — | | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | — | — | — | — | | 350 |
| ④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | — | — | — | — | 451 | | |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | — | | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | — | — | — | — | 451 | | |

(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 | 16,300 百万円 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | DCF 法 | 16,700 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 | 16,900 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 大阪府大東市緑が丘二丁目 1 番 1 号 | 構造/階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建他 |
| | 面積 | 71,837.28 m ² | 建築時期 | 平成 1 年 7 月 31 日他（注 2） |
| | 用途地域 | 準工業地域 | 延床面積 | 92,784.58 m ² |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 92,730.14 m ² （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 m²、 建築時期 平成 1 年 7 月 31 日 倉庫Ⅱ： 賃貸可能面積 6,245.00 m²、 建築時期 平成 7 年 4 月 28 日 倉庫Ⅲ： 賃貸可能面積 26,896.78 m²、 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 m²、 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 m²、 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 ² | 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><倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ></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。</p> <p>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、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><事務所Ⅱ></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関わらず、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><倉庫Ⅲ></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かか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。

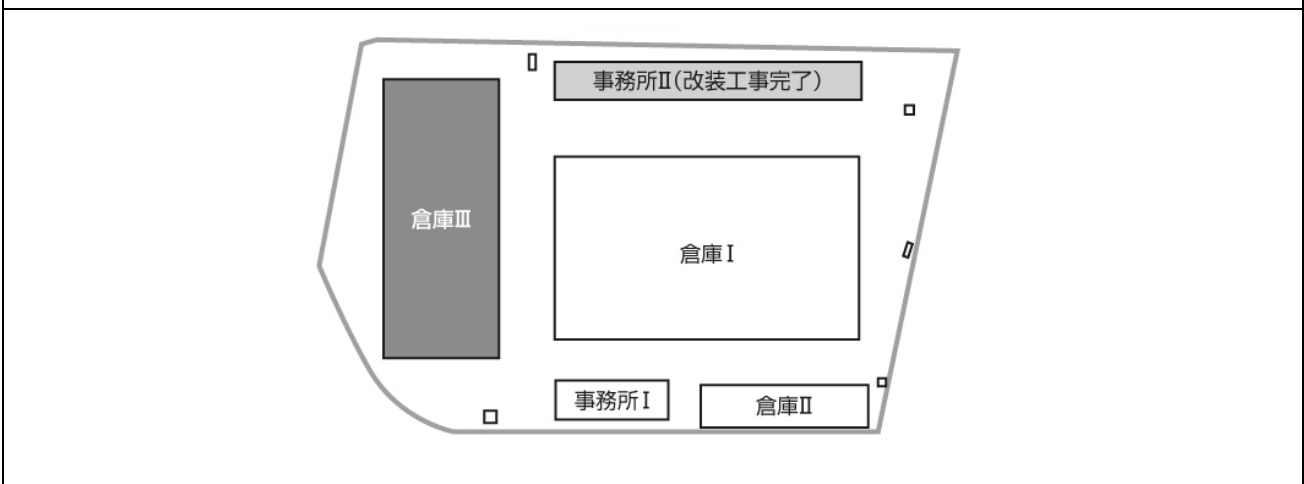
| | |
|------|---------------|
| 主な荷物 | 食品・電子機器・日用品雑貨 |
|------|---------------|

(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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額（注1） | 12,800 | 13,300 | 14,300 | 16,300 | 16,300 |
| | 算定価額－取得価格 | 5,183 | 5,683 | 6,683 | 6,537 | 6,537 |
| | 対取得価格割合 | +68.0% | +74.6% | +87.7% | +67.0% | +67.0% |
| | 期末帳簿価額 | 7,330 | 7,425 | 7,423 | 9,894 | 9,818 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 5,469 | 5,874 | 6,876 | 6,405 | 6,481 |
| | 対帳簿価額割合 | +74.6% | +79.1% | +92.6% | +64.7% | +66.0% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 10.2% | 9.5% | 10.2% | 10.8% | 9.8% |
| | 取得価格ベース | 7.6% | 6.6% | 6.6% | 7.8% | 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 | 458 | 439 | | | |
| | 賃貸事業収入 | 438 | 422 | | | |
| | その他賃貸事業収入 | 20 | 17 | | | |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | 168 | 455 | | | |
| | 公租公課 | 49 | 48 | －（注2） | －（注2） | －（注2） |
| | 外注委託費 | 15 | 15 | | | |
| | 水道光熱費 | 15 | 11 | | | |
| | 修繕費 | 4 | 5 | | | |
| | 保険料 | 2 | 2 | | | |
| | その他賃貸事業費用 | 5 | 5 | | | |
| | 減価償却費 | 53 | 53 | 54 | 54 | 87 |
| | 固定資産除却損 | 22 | 315 | 2 | － | 0 |
| | ③不動産賃貸事業損益 （＝①－②） | 290 | △16 | 297 | 300 | 406 |
| | ④賃貸 NOI （＝③＋減価償却費 ＋固定資産除却損） | 366 | 352 | 354 | 354 | 493 |
| ⑤資本的支出 | 7 | 382 | 53 | － | 10 | |
| ⑥NCF（＝④－⑤） | 359 | △30 | 300 | 354 | 482 | |

(注1) 第7期末以降の算定価額には、新倉庫／事務所棟の建設・改修工事に伴う追加投資負担、並びに同建物竣工後、賃貸面積が拡大することによる将来キャッシュ・フローの増加が織り込まれています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-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 | 5,220 百万円 | |
| 信託受託者 | 中央三井信託銀行株式会社 | DCF 法 | 5,190 百万円 | |
| 信託期間満了日 | 平成 26 年 12 月 9 日 | | 割引率 | 5.5% |
| 取得年月日 | 平成 17 年 5 月 9 日 | | 最終還元利回り | 5.6% |
| 取得価格 | 4,096 百万円 | 直接還元法 | 5,280 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 | — | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造／階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 7 階建 |
| | 面積 | | 建築時期 | 平成 16 年 10 月 28 日 |
| | 用途地域 | | 延床面積 | 23,775.04 m ² |
| | 容積率 | | 総賃貸可能面積 | 23,726.80 m ² |
| | 建ぺい率 | | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 5,470 | 5,190 | 5,190 | 5,200 | 5,220 |
| | 算定価額－取得価格 | 1,374 | 1,094 | 1,094 | 1,104 | 1,124 |
| | 対取得価格割合 | +33.5% | +26.7% | +26.7% | +27.0% | +27.4% |
| | 期末帳簿価額 | 3,910 | 3,877 | 3,844 | 3,811 | 3,778 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 1,559 | 1,312 | 1,345 | 1,388 | 1,441 |
| | 対帳簿価額割合 | +39.9% | +33.9% | +35.0% | +36.4% | +38.2% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 4.4% | 3.7% | 3.7% | 3.5% | 3.1% |
| | 取得価格ベース | 4.1% | 3.5% | 3.5% | 3.3% | 2.9% |
| 損益等の状況 (単位：百万円) | ①不動産賃貸事業収益 合計 | 169 | 169 | 163 | 163 | 163 |
| | 賃貸事業収入 | 169 | 169 | 163 | 163 | 163 |
| | その他賃貸事業収入 | — | — | — | — | — |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | 57 | 56 | 58 | 58 | 56 |
| | 公租公課 | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| | 外注委託費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| | 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他賃貸事業費用 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| | 減価償却費 | 33 | 33 | 33 | 32 | 32 |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 112 | 113 | 104 | 104 | 107 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 145 | 146 | 137 | 137 | 140 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | — | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 145 | 146 | 137 | 137 | 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 | 779 百万円 | |
| 信託受託者 | — | DCF 法 | 810 百万円 | |
| 信託期間満了日 | — | | | 割引率 |
| 取得年月日 | 平成 18 年 12 月 25 日 | | 最終還元利回り | 5.7% |
| 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 ² | 建築時期 | — |
| | 用途地域 | 準工業地域 | 延床面積 | — |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | — |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | — |
| | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | — |
| プロパティ・マネジメント会社 | 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 |
| 株式会社 リョーショクリカー | 酒類卸 | 10,457.02 m ² | 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 | | | | | |

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 792 | 778 | 776 | 779 | 779 |
| | 算定価額－取得価格 | 107 | 93 | 91 | 94 | 94 |
| | 対取得価格割合 | +15.6% | +13.6% | +13.3% | +13.7% | +13.7% |
| | 期末帳簿価額 | 731 | 731 | 731 | 731 | 731 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 60 | 46 | 44 | 47 | 47 |
| | 対帳簿価額割合 | +8.3% | +6.4% | +6.1% | +6.5% | +6.5% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 0.6% | 0.6% | 0.6% | 0.5% | 0.5% |
| | 取得価格ベース | 0.7% | 0.6% | 0.6% | 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 | 0 | — |
| | 減価償却費 | — | — | — | — | — |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 13 | 13 | 13 | 12 | 12 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 13 | 13 | 13 | 12 | 12 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | — | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 13 | 13 | 13 | 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 | 1,160 百万円 | | |
| 信託受託者 | — | DCF 法 | 1,140 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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 大阪府門真市殿島町9番7号 | 建物 | 構造／階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 |
| | 面積 | 3,975.60 m ² | | 建築時期 | 平成5年3月26日 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 延床面積 | 7,293.92 m ² |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 7,293.92 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 1,160 | 1,150 | 1,150 | 1,160 | 1,160 |
| | 算定価額－取得価格 | 171 | 161 | 161 | 171 | 171 |
| | 対取得価格割合 | +17.3% | +16.3% | +16.3% | +17.3% | +17.3% |
| | 期末帳簿価額 | 1,150 | 1,138 | 1,140 | 1,131 | 1,120 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 9 | 11 | 9 | 28 | 39 |
| | 対帳簿価額割合 | +0.9% | +1.0% | +0.8% | +2.6% | +3.5% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 0.9% | 0.8% | 0.8% | 0.8% | 0.7% |
| | 取得価格ベース | 1.0% | 0.9% | 0.9% | 0.8% | 0.7% |
| 損益等の状況 (単位：百万円) (注1) | ①不動産賃貸事業収益 合計 | | | | | |
| | 賃貸事業収入 | | | | | |
| | その他賃貸事業収入 | | | | | |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | | | | | |
| | 公租公課 | － (注2) | － (注2) | － (注2) | － (注2) | － (注2) |
| | 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 | 11 | 12 | 11 | 10 | 10 |
| | 固定資産除却損 | － | － | 1 | － | － |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 2 | 24 | 23 | 25 | 26 |
| ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 14 | 36 | 36 | 36 | 36 | |
| ⑤資本的支出 | － | 0 | 14 | 0 | － | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 14 | 35 | 21 | 35 | 36 | |

(注1) 第7期に外壁改修工事等22百万円(修繕費)を実施しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-5 小牧物流センター

| 資産の概要 | | | | |
|--|-------------------|--------------------------|-----------|-------------------------|
| 資産の種類 | 不動産 | 期末算定価額 | 1,890 百万円 | |
| 信託受託者 | — | DCF 法 | 1,890 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 | — | |
| 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 ² | 建築時期 | 平成6年8月5日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | 延床面積 | 9,486.45 m ² |
| | 容積率 | 200% | 総賃貸可能面積 | 9,486.45 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権、借地権（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 ² ）については借地権を取得しています。 | | | | |

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

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 2,070 | 2,050 | 1,920 | 1,890 | 1,890 |
| | 算定価額－取得価格 | △30 | △50 | △180 | △210 | △210 |
| | 対取得価格割合 | △1.4% | △2.4% | △8.6% | △10.0% | △10.0% |
| | 期末帳簿価額 | 2,153 | 2,128 | 2,104 | 2,081 | 2,067 |
| | 算定価額－帳簿価額 | △83 | △78 | △184 | △191 | △177 |
| | 対帳簿価額割合 | △3.9% | △3.7% | △8.8% | △9.2% | △8.6% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 1.6% | 1.5% | 1.4% | 1.3% | 1.1% |
| | 取得価格ベース | 2.1% | 1.8% | 1.8% | 1.7% | 1.5% |
| 損益等の状況 (単位：百万円) | ①不動産賃貸事業収益 合計 | | | | | |
| | 賃貸事業収入 | | | | | |
| | その他賃貸事業収入 | | | | | |
| | ②不動産賃貸事業費用 合計 | | | | | |
| | 公租公課 | －（注） | －（注） | －（注） | －（注） | －（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 | 24 | 22 | 19 |
| | 固定資産除却損 | － | － | － | － | － |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 32 | 33 | 33 | 32 | 20 |
| ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 57 | 58 | 57 | 55 | 40 | |
| ⑤資本的支出 | － | － | － | － | 6 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 57 | 58 | 57 | 55 | 34 | |

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-6 小牧物流センターII

| 資産の概要 | | | | | |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|-----------|---------|--------------------------|
| 資産の種類 | 不動産 | 期末算定価額 | 1,780 百万円 | | |
| 信託受託者 | — | DCF 法 | 1,770 百万円 | | |
| 信託期間満了日 | — | | | | |
| 取得年月日 | 平成20年10月10日 | 割引率 | 5.5% | | |
| 取得価格 | 1,800 百万円 | 最終還元利回り | 5.7% | | |
| | 土地価格 (割合) | 914 百万円 (50.8%) | 直接還元法 | | |
| | 建物価格 (割合) | 885 百万円 (49.2%) | | | |
| | | 還元利回り | 5.4% | | |
| 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 | 積算価格 | — | |
| | 面積 | 9,740.44 m ² | 建物 | 構造/階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建他 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | 建築時期 | 平成4年3月27日他 |
| | 容積率 | 200% | | 延床面積 | 10,708.41 m ² |
| | 建ぺい率 | 70% (指定建ぺい率 60% + 角地緩和 10%) | | 総賃貸可能面積 | 10,708.41 m ² |
| | 所有形態 | 所有権 | | 用途 | 倉庫・事務所 |
| 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 ² | 100.0% | 123 | 平成24年 12月19日まで | 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 | | | | | |

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 10月10日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 114 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 1,790 | 1,780 | 1,780 | 1,780 | 1,780 |
| | 算定価額－取得価格 | △10 | △20 | △20 | △20 | △20 |
| | 対取得価格割合 | △0.6% | △1.1% | △1.1% | △1.1% | △1.1% |
| | 期末帳簿価額 | 1,901 | 1,907 | 1,897 | 1,876 | 1,857 |
| | 算定価額－帳簿価額 | △111 | △127 | △117 | △96 | △77 |
| | 対帳簿価額割合 | △5.8% | △6.7% | △6.2% | △5.1% | △4.2% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 1.4% | 1.3% | 1.3% | 1.2% | 1.1% |
| | 取得価格ベース | 1.8% | 1.6% | 1.6% | 1.4% | 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 | 38 | 61 | 61 | 61 | 61 |
| | 賃貸事業収入 | 38 | 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 | 14 | 26 | 28 | 27 | 26 |
| | 公租公課 | — | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 外注委託費 | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | 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 | 13 | 20 | 20 | 20 | 19 |
| | 固定資産除却損 | — | 0 | 0 | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 23 | 34 | 33 | 33 | 35 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 36 | 55 | 54 | 54 | 54 |
| ⑤資本的支出 | — | 9 | 10 | — | 0 | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 36 | 46 | 44 | 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 | 5.8% | |
| 取得年月日 | 平成 17 年 5 月 9 日 | | 最終還元利回り | 5.8% | |
| 取得価格 | 1,230 百万円 | 直接還元法 | 1,390 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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造／階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建 | |
| | 面積 | | 16,241.43 m ² | 建築時期 | 平成 17 年 2 月 4 日 |
| | 用途地域 | | 工業専用地域 | 延床面積 | 3,487.62 m ² |
| | 容積率 | | 200% | 総賃貸可能面積 | 3,455.53 m ² |
| | 建ぺい率 | | 60% | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 株式会社ザイマックスキューブ | | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 1,360 | 1,350 | 1,350 | 1,360 | 1,360 |
| | 算定価額－取得価格 | 130 | 120 | 120 | 130 | 130 |
| | 対取得価格割合 | +10.6% | +9.8% | +9.8% | +10.6% | +10.6% |
| | 期末帳簿価額 | 1,169 | 1,158 | 1,147 | 1,137 | 1,126 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 190 | 191 | 202 | 222 | 233 |
| | 対帳簿価額割合 | +16.3% | +16.5% | +17.6% | +19.6% | +20.7% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 1.1% | 1.0% | 1.0% | 0.9% | 0.8% |
| | 取得価格ベース | 1.2% | 1.1% | 1.1% | 1.0% | 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 | 4 |
| | 外注委託費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 水道光熱費 | — | — | — | — | — |
| | 修繕費 | — | — | — | — | — |
| | 保険料 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他賃貸事業費用 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 減価償却費 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 固定資産除却損 | — | — | — | — | — |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 27 | 27 | 27 | 27 | 27 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他 | 構造／階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 面積 | | 20,988.43 m ² | 建築時期 | 平成17年10月20日 |
| | 用途地域 | | 地域指定なし | 延床面積 | 3,579.67 m ² |
| | 容積率 | | 200% | 総賃貸可能面積 | 3,518.58 m ² |
| | 建ぺい率 | | 60%（指定建ぺい率50%、角地緩和+10%） | 用途 | 荷捌所・倉庫・事務所 |
| | 所有形態 | | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 株式会社ザイマックスキューブ | | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | |

| テナント賃貸借の概要（金額単位：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 m ² | 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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 1,880 | 1,850 | 1,870 | 1,870 | 1,860 |
| | 算定価額－取得価格 | 175 | 145 | 165 | 165 | 155 |
| | 対取得価格割合 | +10.3% | +8.5% | +9.7% | +9.7% | +9.1% |
| | 期末帳簿価額 | 1,638 | 1,625 | 1,611 | 1,598 | 1,585 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 241 | 224 | 258 | 271 | 274 |
| | 対帳簿価額割合 | +14.7% | +13.8% | +16.0% | +17.0% | +17.3% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 1.5% | 1.3% | 1.3% | 1.2% | 1.1% |
| | 取得価格ベース | 1.7% | 1.5% | 1.5% | 1.4% | 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 | 19 | 18 | 19 | 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 埼玉騎西物流センター

| 資産の概要 | | | | | |
|----------------------|-------------------|--------------------------|-----------|---------|--------------------------|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | 期末算定価額 | 4,150 百万円 | | |
| 信託受託者 | 三菱 UFJ 信託銀行株式会社 | DCF 法 | 4,100 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 | 4,260 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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 埼玉県加須市西ノ谷 802 番 2 | 建物 | 構造/階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 面積 | 26,530.67 m ² | | 建築時期 | 平成 19 年 3 月 31 日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 延床面積 | 24,574.42 m ² |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 24,574.40 m ² |
| | 建ぺい率 | 60% | | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・マネジメント会社 | 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 ² | 50.0% | －（注1） | 平成24年 5月31日まで | －（注1） |
| | | (イ) 6,143.60 m ² | 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） 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。 | | | | | | |
| 主な荷物 | ドライ食品 | | | | | |

（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）平成23年2月28日付で、新たなテナントの入居を発表しました。当該テナントとの賃貸借の概要は以下のとおりです。

| 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 |
|---|----------------|-------------------------|-------|-----------------|-----------------------------|--------|
| トランコム 株式会社 | 一般貨物 自動車運送業 | 6,143.60 m ² | 25.0% | －（注） | 平成23年3月1日から 平成24年5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：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7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11期 |
| | 始期 | 平成20年 8月1日 | 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 |
| | 終期 | 平成21年 1月31日 | 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 |
| | 日数 | 184 | 181 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | 4,230 | 4,160 | 4,160 | 4,140 | 4,150 |
| | 算定価額－取得価格 | 220 | 150 | 150 | 130 | 140 |
| | 対取得価格割合 | +5.5% | +3.7% | +3.7% | +3.2% | +3.5% |
| | 期末帳簿価額 | 3,956 | 3,920 | 3,883 | 3,847 | 3,811 |
| | 算定価額－帳簿価額 | 273 | 239 | 276 | 292 | 338 |
| | 対帳簿価額割合 | +6.9% | +6.1% | +7.1% | +7.6% | +8.9% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | 3.4% | 3.0% | 3.0% | 2.8% | 2.5% |
| | 取得価格ベース | 4.0% | 3.5% | 3.5% | 3.2% | 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） | －（注） | －（注） | －（注） | －（注） |
| | 外注委託費 | | | | | |
| | 水道光熱費 | | | | | |
| | 修繕費 | | | | | |
| | 保険料 | | | | | |
| | その他賃貸事業費用 | | | | | |
| | 減価償却費 | 36 | 36 | 36 | 36 | 36 |
| | 固定資産除却損 | － | － | － | － | － |
| | ③不動産賃貸事業損益 (=①－②) | 82 | 83 | 83 | 83 | 78 |
| ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | 119 | 119 | 119 | 119 | 115 | |
| ⑤資本的支出 | － | － | － | － | － | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | 119 | 119 | 119 | 119 | 115 | |

(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 | 3,780 百万円 | | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | DCF法 | 3,770 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 | — | | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造／階数 | 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺5階建 | |
| | 面積 | | 13,039.17 m ² | 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 ² |
| | 容積率 | | 200% | 総賃貸可能面積 | 25,130.62 m ² |
| | 建ぺい率 | | 70%（指定建ぺい率60% +角地緩和10%） | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | | 所有権 | 所有形態 | 所有権 |
| プロパティ・ マネジメント会社 | 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 ² | 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年経過毎において、諸般の経済情勢の変更等があった時は、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに賃借人と賃貸人が協議し合意した場合に限り、本契約を更新することができます。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸借期間満了日までに賃借人が支払うべき賃料を解約金として相手方に支払うことを条件として、解約を予定する日より6か月前までに書面で申し入れた場合は、この限りではありません。 | | | | | | |
| 主な荷物 | 医療関連商品・衣料品 | | | | | |

| 期末算定価額及び損益の状況 | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|-----|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 運用期間 | 期別 | 第7期 | 第8期 | 第9期 | 第10期 | 第11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 |
| | 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 |
| | 日数 | — | 144 | 184 | 181 | 184 |
| 継続評価等 (単位：百万円) | 期末算定価額 | — | 3,750 | 3,750 | 3,760 | 3,780 |
| | 算定価額－取得価格 | — | △40 | △40 | △30 | △10 |
| | 対取得価格割合 | — | △1.1% | △1.1% | △0.8% | △0.3% |
| | 期末帳簿価額 | — | 3,878 | 3,833 | 3,787 | 3,742 |
| | 算定価額－帳簿価額 | — | △128 | △83 | △27 | 37 |
| | 対帳簿価額割合 | — | △3.3% | △2.2% | △0.7% | +1.0% |
| 投資比率 | 算定価額ベース | — | 2.7% | 2.7% | 2.5% | 2.3% |
| | 取得価格ベース | — | 3.3% | 3.3% | 3.0% | 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 |
| | 賃貸事業収入 | — | 97 | 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 |
| | 公租公課 | — | — | — | 15 | 15 |
| | 外注委託費 | — | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 水道光熱費 | — | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 修繕費 | — | — | — | 0 | — |
| | 保険料 | — | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | その他賃貸事業費用 | — | 0 | 0 | 0 | 2 |
| | 減価償却費 | — | 37 | 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 |
| | ④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損) | — | 94 | 120 | 105 | 104 |
| ⑤資本的支出 | — | — | — | — | — | |
| ⑥NCF (=④－⑤) | — | 94 | 120 | 105 | 104 | |

(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) | エレベータ更新工事 | 平成23年4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6月 | 11 | — | — |
| 大東物流センター (大阪府大東市) | 倉庫Ⅰ便所改修工事 | 平成23年3月 | 7 | — | — |
| その他の不動産等 | — | — | 59 | | |
| 合 計 | | | 96 | | |

(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140百万円であり、当期費用に区分された修繕費116百万円と合わせ、合計257百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称 (所在) | 目 的 | 期 間 | 支出金額 (百万円) (注) |
|-------------------------|-----------|-------------------------|-------------------|
| 川崎物流センター (神奈川県川崎市) | 外壁更新工事 | 自 平成22年9月 至 平成23年1月 | 44 |
| 川崎物流センター (神奈川県川崎市) | エレベータ更新工事 | 自 平成22年8月 至 平成23年1月 | 36 |
| 船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市) | 外壁更新工事 | 自 平成22年12月 至 平成23年1月 | 17 |
| その他の不動産等 | — | — | 41 |
| 合 計 | | | 140 |

(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1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 |
|-------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|------------|-----------------|
| 首都圏湾岸部 及び首都圏内 陸部 | 船橋物流センター | 473 | 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 | 232 | 35,134.44 | 35,134.44 | 100.0 | 2 |
| | 船橋西浦物流センターⅡ | 392 | 73,859.32 | 73,859.32 | 100.0 | 1 |
| | 川崎物流センター | －（注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 | 148 | 21,364.11 | 21,364.11 | 100.0 | 1 |
| | 八千代物流センター | 21 | 17,689.95 | － | 0.0 | － |
| | 横浜福浦物流センター | －（注1） | 35,882.64 | 35,882.64 | 100.0 | 4 |
| | 八千代物流センターⅡ | 193 | 32,389.70 | 32,389.70 | 100.0 | 1 |
| | 浦安千鳥物流センターⅡ | －（注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 |
| 近畿地域、中部 地域及び九州 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 |
| | 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 |

| 地域 | 不動産等の名称 | 平成23年1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 |
|-----|------------|--------------------------------|--------------------|-------------|------------|-----------------|
| 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 | 18,430.80 | 75.0 | 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 | 10.7 |
| | | 浦安千鳥物流 センター | 平成25年1月10日まで | 31,790.42 | 4.6 |
| | | 船橋西浦物流 センター | 平成28年1月31日まで | 28,076.16 | 4.1 |
| | | 小計 | － | 133,725.90 | 19.4 |
| 撰津倉庫株式会社 | 普通倉庫業・ 一般貨物 自動車運送業 | 大東物流 センター | 平成41年5月31日まで 平成42年7月31日まで （注） | 92,730.14 | 13.4 |
| テナント全体の合計 | | | | 690,318.61 | 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、上記（2）不動産等の概要 ③個別不動産等の概要の「テナント賃貸借契約の概要」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) (注1) | 賃貸面積 (㎡) | 敷金・ 保証金 (百万円) (注1) |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------|-----------------------------|
| トライネット・ ロジスティクス 株式会社 | 船橋西浦物流 センターⅡ | 平成27年10月13日まで | 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2) | 28,076.16 | — (注2) |
| 撰津倉庫株式会社 | 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3) | — (注2) | 92,730.14 | — (注2) |

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 各主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が各物件の契約賃料合計の80%以上を占めていますが、本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

(注3) 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1割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 | 大東物流センター | テナント総数 | 1 |
| 不動産賃貸事業収益 | — (注) | 不動産賃貸事業収益の 合計額に占める割合 | — (注) |
| 総賃貸可能面積 | 92,730.14 ㎡ | 賃貸面積 | 92,730.14 ㎡ |
| 最近5年間の稼働率の推移 | | | |
| 平成18年7月31日 | 100.0% | 平成21年1月31日 | 100.0% |
| 平成19年1月31日 | 100.0% | 平成21年7月31日 | 100.0% |
| 平成19年7月31日 | 100.0% | 平成22年1月31日 | 100.0% |
| 平成20年1月31日 | 100.0% | 平成22年7月31日 | 100.0% |
| 平成20年7月31日 | 100.0% | 平成23年1月31日 | 100.0% |

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

(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。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

なお、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。