

## 平成25年1月期 決算短信（REIT）

平成25年 3月13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 上場取引所 東証  
 コー ド 番 号 8967 URL <http://8967.jp/>  
 代 表 者 執行役員 川島 高之  
 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 代表取締役社長 川島 高之  
 問 合 せ 先 責 任 者 財務企画部マネージャー 関口 亮太 TEL (03) 3238-7171  
 有価証券報告書提出予定日 平成25年4月26日 分配金支払開始予定日 平成25年4月4日

決算補足説明会資料作成の有無 ・無決算説明会開催の有無 ・無（機関投資家・アナリスト向け）

（金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減比）

## 1. 平成25年1月期の運用、資産の状況（平成24年8月1日～平成25年1月31日）

## (1) 運用状況

	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	%
25年1月期	5,888	(4.5)	3,025	(4.3)	2,696	(3.0)	2,695	(3.0)
24年7月期	5,637	(1.4)	2,899	(0.8)	2,618	(0.9)	2,617	(0.9)

	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	%	%	%
25年1月期	18,214	2.7	1.7	45.8
24年7月期	17,688	2.6	1.8	46.5

## (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	%	%
25年1月期	18,215	2,695	0	0	100.0	2.7
24年7月期	17,689	2,617	0	0	100.0	2.6

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年1月期	160,617	100,255	62.4	677,403
24年7月期	151,545	100,177	66.1	676,878

(参考) 自己資本 平成25年1月期 100,255百万円 平成24年7月期 100,177百万円

## (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
25年1月期	4,351	△9,547	6,382	10,749
24年7月期	3,529	△6,545	3,905	9,562

2. 平成25年7月期（平成25年2月1日～平成25年7月31日）及び平成26年1月期（平成25年8月1日～平成26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
25年7月期	5,971	(1.4)	2,457	(Δ18.8)	2,117	(Δ21.5)	2,116	(Δ21.5)	14,300	3,200
26年1月期	5,877	(Δ1.6)	3,020	(22.9)	2,667	(26.0)	2,666	(26.0)	18,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成25年7月期) 14,300円 (平成26年1月期) 18,000円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 有・無
- ② ①以外の会計方針の変更 有・無
- ③ 会計上の見積りの変更 有・無
- ④ 修正再表示 有・無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成25年1月期 148,000口 平成24年7月期 148,000口
- ② 期末自己投資口数 平成25年1月期 0口 平成24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、24ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

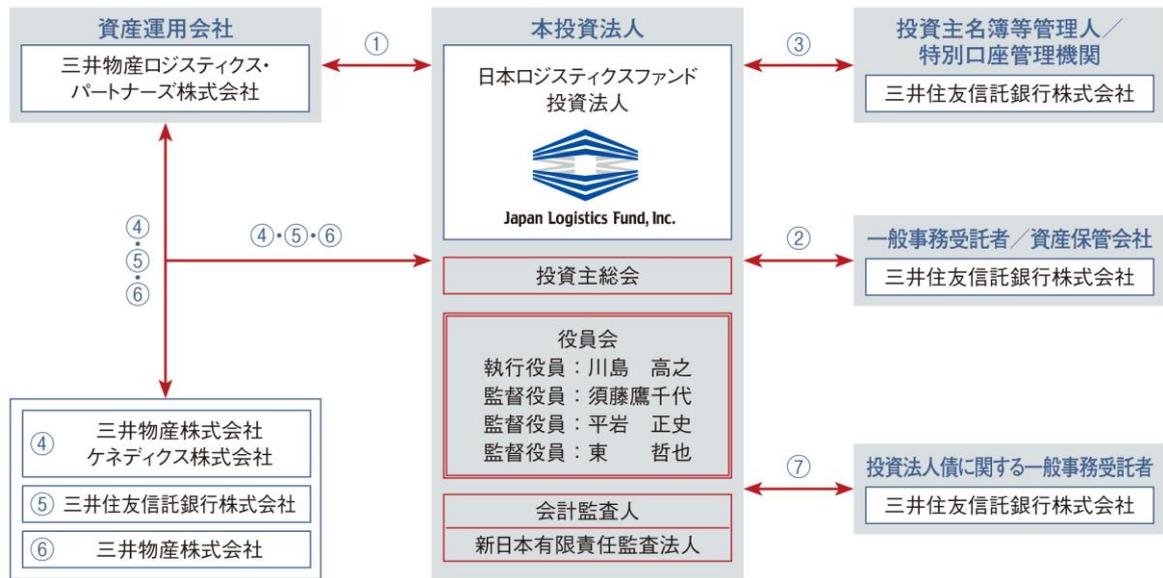
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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の見通し等の将来に関する記述は、日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件及びご利用に当たっての注意事項については、後記7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」をご参照ください。

## 1. 投資法人の関係法人の概況



① 資産運用委託契約 ② 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約 ③ 投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約 ④ 物流不動産取得のサポートに関する協定書 ⑤ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書／開発型物件取得のサポートに関する協定書 ⑥ 物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書 ⑦ 財務代理契約

(注) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は最近の有価証券報告書（平成 24 年 10 月 26 日提出）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 24 年 10 月 26 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域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 日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8967）しました。

当期は、辰巳物流センター（取得価格 9,000 百万円）を取得した結果、合計 30 物件、取得価格の総額 158,600 百万円の不動産等を運用しており、総資産額は 160,617 百万円となっています。（平成 25 年 1 月 31 日時点）

##### B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、全体として弱めの動きとなりました。海外経済の減速した状態が続いている事等から輸出や鉱工業生産が振るわず、設備投資にも減少の動きが見られました。一方、東日本大震災からの復興需要は公共投資や住宅投資を中心に増加傾向となっており、底堅い個人消費と共に景気の底支えとなりました。

物流施設の賃貸市場では、通信販売やアパレル業界の新規拠点開設の動きとサードパーティーロジスティクス（以下「3PL」といいます。）業界の業容拡大が需要を牽引し、大型物流施設の空室率は低い水準が続きました。タイトな需給バランスを反映して一部の地域で募集賃料が上昇する兆しが見られましたが、当日配送や無料配送サービスの普及に伴

いテナントの物流コスト効率化の姿勢は強まっており、結果的に契約賃料は横ばいで推移しました。

物流施設投資という点では、国内の大手不動産会社の本格参入と物流施設特化型 J-REIT の新規上場により物流施設の「収益不動産」としての認識が高まり、J-REIT 市場においても物流施設が一つのアセットタイプとしての地位を確立するに至りました。

このような状況下、本投資法人は平成 24 年 9 月に辰巳物流センターを取得しました。本物件は、本投資法人のスポンサーである三井物産株式会社が開発した物件であり、開発プロセスに本投資法人のノウハウを活用することで辰巳と言う優良立地・汎用性の高いスペック・優良テナントとの長期契約の全てが揃った「良い物件」を、NOI 利回り 5.6% という「良い価格」で取得することができました。また、当期中に複数の既存テナントと再契約に成功する等、ポートフォリオの収益向上と安定化に向けた取組みを継続した結果、当期の業績は前期比 3.0% の増益となり、当期末時点における保有物件全体の稼働率も 97.1% と引き続き高い水準を維持しています。

### C. 資金調達概要

当期は、辰巳物流センターの取得資金に充当するため、長期借入金 9,000 百万円の調達を行いました。また、平成 24 年 9 月に返済期日を迎えた借入金 4,000 百万円については、期間を長期化した上でリファイナンスを完了しています。これらの資金調達において前期の期間 7 年を上回る期間 10 年の長期借入を実行し、J-REIT 市場の良好な借入環境を背景に平均借入期間の長期化と調達コストの低減を同時に実現しました。この結果、当期末時点での有利子負債総額は 52,700 百万円、LTV（Loan to Value）（注）は 28.9% となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。本投資法人は、J-REIT の中で最高水準の格付を取得しており、今後もバランスシートの健全性維持と手元流動性に配慮した財務運営を継続する方針です。

（注）LTV＝有利子負債残高÷期末算定価額 × 100

（少数第 2 位以下を四捨五入しています。）

当期末時点の格付の状況

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

### 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 5,888 百万円、営業利益 3,025 百万円、経常利益 2,696 百万円、当期純利益 2,695 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 18,215 円となりました。

## ② 次期の見通し

## A. 環境認識

先行きの日本経済は、海外の景気減速や為替市場の動向、地政学リスク等の不透明な要素が複数あるものの、政府による各種経済対策の政策効果に加え、食料品や日用雑貨等を中心とした個人消費の安定的な推移を背景に穏やかな回復経路に復していくと予想されます。特に個人消費において通信販売が占める割合は年々増加しており、堅調な物流需要に繋がっていくことが見込まれます。J-REIT 市場については、大幅な金融緩和や日本経済の先行きに対する期待感から資金流入が続いており、今後も J-REIT による物件取得と資本調達加速、これに伴う市場の拡大が期待されます。

平成 25 年後半にかけて複数の大規模物流施設が竣工する見込みですが、通信販売やアパレル、3PL 業界に引き続き旺盛な賃貸需要が期待されることから、テナントリーシングは比較的順調に進むものと推測されます。また、小規模で老朽化した施設からの移転需要も加わって足元の需給バランスは比較的堅調に推移する見込みであることから、賃料の上昇期待も高まっています。大規模物流施設については引き続き堅調な需要が期待されることから、今後も大手不動産会社を含む開発業者による新規開発のための大規模用地の取得競争が続くものと見込まれます。

本投資法人は、新成長方針「stable + Growth」に基づき、従来からの安定性を維持しながら投資主価値の成長を目指します。成長戦略の柱として、「OBR（Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発）」を積極的に検討する方針であり、大東物流センターの一部建替事業に続く第 2 弾として八千代物流センターの再開発事業を決定しました。「OBR」の実施には①開発実績、②資産運用会社の専門性、③再開発余地のあるポートフォリオ、④財務健全性、⑤自由度の高い運用が必要であると考えており、その全てを持つ本投資法人だからこそ実施可能な成長戦略であると考えています。本投資法人は「物流施設特化型 REIT」のパイオニアとして、独自の成長戦略に基づき「stable + Growth」の実現を目指します。

## 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 6.3 年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

## ・ テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

## ・ 適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

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

## (ロ) 新規物件の取得

## ・ 物件情報の収集活動

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

・ 取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できる汎用的な施設仕様を有することを重要な判断基準とします。

・ ポートフォリオの分散

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

(ハ) 財務戦略

- ・ 1口当たり分配金の持続的な成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関の借入・公募増資等の財務活動を行ってまいります。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。また、敷金及び保証金についても、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行う方針です。

C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人の資産運用会社は、平成 25 年 3 月 13 日開催の取締役会において、下記内容の再開発事業の実施について決定しました。なお、本事業の詳細につきましては、平成 25 年 3 月 13 日付で公表しました「八千代物流センター再開発事業に関するお知らせ」をご参照ください。

(イ) 再開発事業の概要

八千代物流センターにおける資産価値の最大化を図るため、本投資法人による再開発事業を行うものです。

(ロ) 再開発事業の内容

資産の名称	: 八千代物流センター (M-11)
建築コスト (予定)	: 5,797 百万円
資金調達方法	: 未定
解体工事期間 (予定)	: 平成 25 年 4 月～平成 25 年 7 月
新築工事期間 (予定)	: 平成 25 年 10 月～平成 26 年 9 月
竣工予定日	: 平成 26 年 9 月

なお、本事業に係る解体工事に伴う費用は総額 622 百万円（固定資産除却損 349 百万円及び解体・除却関連費用 273 百万円）を見込んでおり、当該費用は解体工事を実施する平成 25 年 7 月期に計上される予定です。

【参考情報】

<取得物件>

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

【M-21 柏物流センター】

取得資産	不動産信託受益権	
取得価格	3,725 百万円	
取得時期	平成 25 年 3 月 1 日	
所在地 (住居表示)	千葉県柏市大青田字 667-1	
用途	倉庫	
敷地面積	10,942 m <sup>2</sup> (注 1)	
延床面積	20,550.74 m <sup>2</sup> (注 2)	
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 6 階建	
建築時期	平成 18 年 10 月 31 日 (注 2)	
所有形態	土地: 保留地に関する権利 (注 3)	建物: 所有権

(注 1) 保留地台帳の表示によります。

(注 2) 不動産登記簿の表示によります。

(注 3) 保留地に関する権利とは、①保留地の使用収益権及び②保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利を総称していいいます。

<資金の借入れ>

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三井住友銀行	三菱UFJ信託銀行株式会社	日本生命保険相互会社
借入金額	2,000 百万円	1,000 百万円	500 百万円
調達金利	1.18125%	1.18125%	1.18125%
借入日	平成 25 年 2 月 28 日	平成 25 年 2 月 28 日	平成 25 年 2 月 28 日
返済期日	平成 35 年 2 月 28 日	平成 35 年 2 月 28 日	平成 35 年 2 月 28 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		
資金使途	不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する取得費用への充当		

借入先	株式会社日本政策投資銀行	株式会社日本政策投資銀行
借入金額	2,000 百万円	2,000 百万円
調達金利	1.03625%	1.35000%
借入日	平成 25 年 3 月 11 日	平成 25 年 3 月 11 日
返済期日	平成 34 年 2 月 28 日	平成 36 年 2 月 29 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	
資金使途	借入金の返済資金への充当	

D. 運用状況の見通し

平成 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）及び平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 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
25 年 7 月期	5,971	(1.4)	2,457	(Δ18.8)	2,117	(Δ21.5)	2,116	(Δ21.5)	14,300	3,200
26 年 1 月期	5,877	(Δ1.6)	3,020	(22.9)	2,667	(26.0)	2,666	(26.0)	18,000	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 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金の額を保証するものではありません。

平成 25 年 7 月期（平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日）及び平成 26 年 1 月期（平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件

項 目	前提条件																		
計算期間	平成 25 年 7 月期：平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 月 31 日（181 日間） 平成 26 年 1 月期：平成 25 年 8 月 1 日～平成 26 年 1 月 31 日（184 日間）																		
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 1 月 31 日時点で本投資法人が保有している 30 物件に、平成 25 年 3 月 1 日に取得した柏物流センターを加えた 31 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。</li> <li>実際には、物件の追加取得及び売却等により変動する可能性があります。</li> </ul>																		
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 1 月 31 日現在の 148,000 口を前提としています。</li> </ul>																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 3 月 13 日現在の本投資法人の有利子負債残高は 56,200 百万円であり、平成 25 年 7 月期及び平成 26 年 1 月期における有利子負債残高は同程度で推移することを想定しています。</li> <li>平成 25 年 3 月 13 日現在の有利子負債残高 56,200 百万円のうち、平成 26 年 1 月期に長期借入金 2,000 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。</li> </ul>																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、平成 25 年 3 月 13 日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。</li> </ul>																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 25 年 3 月 1 日に取得した資産（柏物流センター）について、取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は 20 百万円です。</li> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 25 年 7 月期</th> <th>平成 26 年 1 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>修繕費：</td> <td>34 百万円</td> <td>115 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課：</td> <td>494 百万円</td> <td>494 百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>135 百万円</td> <td>124 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,321 百万円</td> <td>1,316 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>948 百万円</td> <td>217 百万円</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>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います。</li> <li>平成 25 年 7 月期のその他賃貸事業費用には、八千代物流センター再開発事業に係る解体工事に伴う費用（固定資産除却損 622 百万円）が含まれています。</li> </ul>		平成 25 年 7 月期	平成 26 年 1 月期	修繕費：	34 百万円	115 百万円	公租公課：	494 百万円	494 百万円	外注委託費：	135 百万円	124 百万円	減価償却費：	1,321 百万円	1,316 百万円	その他賃貸事業費用：	948 百万円	217 百万円
	平成 25 年 7 月期	平成 26 年 1 月期																	
修繕費：	34 百万円	115 百万円																	
公租公課：	494 百万円	494 百万円																	
外注委託費：	135 百万円	124 百万円																	
減価償却費：	1,321 百万円	1,316 百万円																	
その他賃貸事業費用：	948 百万円	217 百万円																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成 25 年 7 月期 341 百万円、平成 26 年 1 月期 354 百万円を想定しています。</li> </ul>																		
1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1 口当たりの分配金（利益超過分配金は含まない）の額が変動する可能性があります。</li> </ul>																		
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針及び資産運用会社の社内規程である「利益を超えた金銭の分配に関する規程」に定める方針に従い算出しています。平成 25 年 7 月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる八千代物流センター再開発事業に係る解体工事に伴う費用（固定資産除却損 622 百万円）を前提として算出しており、473 百万円を想定しています。</li> <li>本投資法人が利益超過分配を実施するのは以下の 2 つの場合に限定されており、それ以外の場合は原則として利益超過分配を行わない方針です。 <ol style="list-style-type: none"> <li>①本投資法人が「OBR（Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発）」を実施するにあたり、固定資産除却損その他の会計上の損失が発生し、利益分配の金額が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金の総額を平準化するため。</li> </ol> </li> </ul>																		

	<p>②本投資法人の利益が配当可能利益の額の 100 分の 90 に満たない場合に、投資法人にかかる課税の特例規程における要件を満たすため。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、利益超過分配を実施する前に物件取得及び売却、コストの見直し等による合理的な運用努力によって損失の最小化を図ります。利益超過分配の金額は、本投資法人の運用努力によって最小化させた損失額を基準として、当該計算期間に発生した減価償却費の 60% を上限として決定します。また、利益超過分配の金額の決定にあたっては、①保有物件の資産価値維持のために必要な資金の確保、②利益超過分配実施後の LTV 水準、③利益超過分配実施後の十分な手許流動性の確保についても考慮されます。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成 24 年 10 月 26 日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期	当 期
	平成24年7月31日	平成25年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,968,222	8,026,046
信託現金及び信託預金	2,668,912	2,798,945
営業未収入金	48,401	45,315
前払費用	33,134	15,078
繰延税金資産	16	15
未収消費税等	127,744	-
未収還付法人税等	58	199
その他	40	40
流動資産合計	9,846,531	10,885,641
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,185,350	6,217,747
減価償却累計額	△815,534	△898,688
建物（純額）	5,369,815	5,319,058
構築物	120,895	120,895
減価償却累計額	△26,006	△28,964
構築物（純額）	94,888	91,930
工具、器具及び備品	500	770
減価償却累計額	△143	△183
工具、器具及び備品（純額）	356	586
土地	6,391,096	6,391,096
信託建物	77,194,839	80,865,254
減価償却累計額	△11,265,592	△12,397,520
信託建物（純額）	65,929,246	68,467,734
信託構築物	2,398,295	2,444,030
減価償却累計額	△600,181	△656,577
信託構築物（純額）	1,798,114	1,787,452
信託工具、器具及び備品	21,453	22,811
減価償却累計額	△7,874	△9,265
信託工具、器具及び備品（純額）	13,578	13,546
信託土地	61,928,246	67,408,393
有形固定資産合計	141,525,343	149,479,798
無形固定資産		
その他	609	539
無形固定資産合計	609	539
投資その他の資産		
長期前払費用	132,091	214,891
差入保証金	10,010	10,010
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	144,101	226,901
固定資産合計	141,670,054	149,707,238
繰延資産		
投資法人債発行費	28,603	24,268
繰延資産合計	28,603	24,268
資産合計	151,545,189	160,617,148

(単位：千円)

	前 期 平成24年7月31日	当 期 平成25年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	601,074	448,869
1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	6,000,000
未払分配金	9,618	8,598
未払費用	535,187	577,684
未払法人税等	650	668
未払消費税等	—	34,679
前受金	966,007	1,009,465
災害損失引当金	23,131	23,131
流動負債合計	10,135,669	8,103,097
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	27,700,000	38,700,000
預り敷金及び保証金	1,229,526	1,074,027
信託預り敷金及び保証金	4,227,666	4,408,942
長期預り金	74,382	75,325
固定負債合計	41,231,575	52,258,294
負債合計	51,367,244	60,361,392
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	97,559,929	97,559,929
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,618,015	2,695,827
剰余金合計	2,618,015	2,695,827
投資主資本合計	100,177,944	100,255,756
純資産合計	※2 100,177,944	※2 100,255,756
負債純資産合計	151,545,189	160,617,148

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日		自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,481,085	※1	5,705,763
その他貸貸事業収入	※1	156,308	※1	182,886
営業収益合計		5,637,394		5,888,649
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,206,711	※1	2,294,769
資産運用報酬		436,716		461,355
資産保管手数料		14,904		15,933
一般事務委託手数料		24,564		26,480
役員報酬		3,600		4,800
その他営業費用		50,942		59,420
営業費用合計		2,737,440		2,862,760
営業利益		2,899,954		3,025,889
営業外収益				
受取利息		251		280
有価証券利息		1,638		2,028
固定資産税等還付金		4,145		—
還付加算金		997		1,662
受取保険金		4,217		5,995
未払分配金除斥益		1,654		1,380
その他		8		6
営業外収益合計		12,913		11,353
営業外費用				
支払利息		222,991		256,688
融資関連費用		28,824		35,652
投資法人債利息		37,858		38,350
投資法人債発行費償却		4,288		4,335
その他		0		5,500
営業外費用合計		293,961		340,526
経常利益		2,618,905		2,696,716
税引前当期純利益		2,618,905		2,696,716
法人税、住民税及び事業税		968		932
法人税等調整額		3		0
法人税等合計		972		932
当期純利益		2,617,932		2,695,783
前期繰越利益		82		43
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,618,015		2,695,827

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日		自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		97,559,929		97,559,929
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	97,559,929	※1	97,559,929
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
当期首残高		2,595,706		2,618,015
当期変動額				
剰余金の配当		△2,595,624		△2,617,972
当期純利益		2,617,932		2,695,783
当期変動額合計		22,308		77,811
当期末残高		2,618,015		2,695,827
剰余金合計				
当期首残高		2,595,706		2,618,015
当期変動額				
剰余金の配当		△2,595,624		△2,617,972
当期純利益		2,617,932		2,695,783
当期変動額合計		22,308		77,811
当期末残高		2,618,015		2,695,827
投資主資本合計				
当期首残高		100,155,636		100,177,944
当期変動額				
剰余金の配当		△2,595,624		△2,617,972
当期純利益		2,617,932		2,695,783
当期変動額合計		22,308		77,811
当期末残高		100,177,944		100,255,756
純資産合計				
当期首残高		100,155,636		100,177,944
当期変動額				
剰余金の配当		△2,595,624		△2,617,972
当期純利益		2,617,932		2,695,783
当期変動額合計		22,308		77,811
当期末残高		100,177,944		100,255,756

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日
I 当期末処分利益	2,618,015,586	2,695,827,124
II 分配金額	2,617,972,000	2,695,820,000
(投資口 1 口当たりの分配金額)	(17,689)	(18,215)
III 次期繰越利益	43,586	7,124
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 148,000 口の整数倍の最大値となる 2,617,972,000 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 2,695,820,000 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 自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	当 期 自 平成24年8月1日 至 平成25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	2,618,905	2,696,716
減価償却費	1,230,976	1,284,098
投資法人債発行費償却	4,288	4,335
受取利息	△251	△280
有価証券利息	△1,638	△2,028
支払利息	260,849	295,039
固定資産除却損	57,672	12,107
営業未収入金の増減額（△は増加）	△567	3,086
未収消費税等の増減額（△は増加）	△127,744	127,744
未払消費税等の増減額（△は減少）	△79,774	34,679
営業未払金の増減額（△は減少）	△131,354	170,043
未払費用の増減額（△は減少）	8,661	19,216
前受金の増減額（△は減少）	23,791	43,457
その他	△88,222	△66,123
小 計	3,775,590	4,622,091
利息の受取額	1,889	2,308
利息の支払額	△246,526	△271,352
災害損失の支払額	△475	—
法人税等の支払額	△1,091	△1,054
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,529,387	4,351,993
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	△47,782	△41,220
信託有形固定資産の取得による支出	△6,573,303	△9,531,619
無形固定資産の取得による支出	—	△405
預り敷金及び保証金の受入による収入	27,000	—
預り敷金及び保証金の返還による支出	△80,610	△155,499
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	129,599	281,354
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△100,078
差入保証金の預入による支出	△10	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,545,105	△9,547,467
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	13,000,000	13,000,000
長期借入金の返済による支出	△6,500,000	△4,000,000
分配金の支払額	△2,594,390	△2,617,611
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,905,609	6,382,388
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	889,891	1,186,914
現金及び現金同等物の期首残高	8,672,860	9,562,752
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,562,752	※1 10,749,666

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

①固定資産の減価償却の方法	<p>(i) 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 border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50 年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45 年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15 年</td> </tr> </table> <p>(ii) 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	工具、器具及び備品	2～15 年
建物	2～50 年						
構築物	2～45 年						
工具、器具及び備品	2～15 年						
②繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>						
③引当金の計上基準	<p>災害損失引当金 平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災による物的損害への対応費用のうち、当期末において合理的に見積ることができる金額を計上しています。</p>						
④収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては 26,833 千円、当期においては、6,033 千円です。</p>						
⑤キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						
⑥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>(i) 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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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。 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 信託現金及び信託預金</li> <li>B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>C. 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(ii) 消費税等の処理方法 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>						

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## [貸借対照表に関する注記]

## ※1. コミットメントライン契約

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。

(単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 7 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 1 月 31 日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	10,000,000	10,000,000

## ※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

(単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 7 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 1 月 31 日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日		当 期 自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,364,508		5,584,573	
地代	16,638		16,638	
共益費	99,938	5,481,085	104,552	5,705,763
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	17,455		17,926	
水道光熱費収入	127,751		152,399	
その他営業収入	11,102	156,308	12,559	182,886
不動産賃貸事業収益合計		5,637,394		5,888,649
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>				
賃貸事業費用				
公租公課	451,643		440,368	
外注委託費	128,598		143,356	
水道光熱費	132,337		161,091	
修繕費	144,432		180,816	
保険料	20,925		21,013	
その他賃貸事業費用	40,161		51,987	
減価償却費	1,230,940		1,284,028	
固定資産除却損	57,672		12,107	
不動産賃貸事業費用合計		2,206,711		2,294,769
<b>C. 不動産賃貸事業損益</b>				
(A-B)		3,430,682		3,593,880

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	前 期	当 期
	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口総数	148,000 口	148,000 口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

## ※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

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日
現金及び預金	6,968,222	8,026,046
信託現金及び信託預金	2,668,912	2,798,945
長期預り金（注）	△74,382	△75,325
現金及び現金同等物	9,562,752	10,749,666

（注）不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

## [リース取引に関する注記]

## オペレーティング・リース取引（貸主側）

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日
未経過リース料		
1年内	9,187,947	10,128,328
1年超	49,456,083	52,812,221
合計	58,644,031	62,940,549

## [金融商品に関する注記]

## ①金融商品の状況に関する事項

## (i) 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ないです。

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。

(ii) 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ています。

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。

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。

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。

(iii) 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。

②金融商品の時価等に関する事項

平成 24 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)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	6,968,222	6,968,222	—
(ii) 信託現金及び信託預金	2,668,912	2,668,912	—
資産計	9,637,134	9,637,134	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	8,000,000	8,074,912	74,912
(ii) 長期借入金	27,700,000	28,107,117	407,117
(iii) 投資法人債	8,000,000	8,064,000	64,000
負債計	43,700,000	44,246,030	546,030

平成 25 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)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	8,026,046	8,026,046	—
(ii) 信託現金及び信託預金	2,798,945	2,798,945	—
資産計	10,824,991	10,824,991	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,027,168	27,168
(ii) 長期借入金	38,700,000	39,271,417	571,417
(iii) 投資法人債	8,000,000	8,072,800	72,800
負債計	52,700,000	53,371,385	671,385

(注 1) 金融商品の時価の算定方法

資産

- (i) 現金及び預金、(ii) 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。

負債

- (i) 1年内返済予定の長期借入金、(ii) 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。

## (iii) 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。

(注2) 金融債権の決算日後の償還予定額

前期（平成24年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	6,968,222	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,668,912	—	—	—	—	—
合計	9,637,134	—	—	—	—	—

当期（平成25年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,026,046	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,798,945	—	—	—	—	—
合計	10,824,991	—	—	—	—	—

(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

前期（平成24年7月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	8,000,000	7,000,000	5,000,000	1,700,000	5,000,000	9,000,000
投資法人債	—	—	—	8,000,000	—	—
合計	8,000,000	7,000,000	5,000,000	9,700,000	5,000,000	9,000,000

当期（平成25年1月31日）

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,000,000	10,000,000	—	2,700,000	7,000,000	19,000,000
投資法人債	—	—	8,000,000	—	—	—
合計	6,000,000	10,000,000	8,000,000	2,700,000	7,000,000	19,000,000

## [有価証券に関する注記]

前期（平成24年7月期）及び当期（平成25年1月期）において該当事項はありません。

## [デリバティブ取引に関する注記]

## ① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成24年7月期）及び当期（平成25年1月期）において該当事項はありません。

## ② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成24年7月期）及び当期（平成25年1月期）において該当事項はありません。

## [退職給付に関する注記]

前期（平成 24 年 7 月期）及び当期（平成 25 年 1 月期）において該当事項はありません。

## [税効果会計に関する注記]

## 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

(単位：千円)

	前 期 (平成 24 年 7 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 1 月 31 日)
(繰延税金資産)		
法人事業税損金不算入額	16	15
繰延税金資産計	16	15
繰延税金資産の純額	16	15

## 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

	前 期 (平成 24 年 7 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 1 月 31 日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△39.31%	△36.58%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.03%

## [持分法損益等に関する注記]

前期（平成 24 年 7 月期）及び当期（平成 25 年 1 月期）において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

① 親会社及び法人主要投資主等

前期（平成 24 年 7 月期）及び当期（平成 25 年 1 月期）において該当事項はありません。

② 関連会社等

前期（平成 24 年 7 月期）及び当期（平成 25 年 1 月期）において該当事項はありません。

③ 兄弟会社等

前期（平成 24 年 7 月期）及び当期（平成 25 年 1 月期）において該当事項はありません。

④ 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 2 月 1 日 至 平成 24 年 7 月 31 日）

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	松岡 憲一郎	—	—	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)	481,236 (注2) (注3)	未払費用	308,637 (注3)

(注1) 松岡憲一郎が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の取締役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 44,520 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。

(注4) 藤田礼次は平成 24 年 6 月 28 日付で執行役員を辞任し、平成 24 年 6 月 29 日付で松岡憲一郎が執行役員に就任しました。取引金額には、藤田礼次の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。

当期（自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日）

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	川島 高之	—	—	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社長	—	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)	524,355 (注2) (注3)	未払費用	323,993 (注3)

(注1) 川島高之が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の代表取締役社長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 63,000 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。

(注4) 松岡憲一郎は平成 24 年 10 月 23 日付で執行役員を辞任し、同日付で川島高之が執行役員に就任しました。取引金額には、松岡憲一郎の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成 24 年 7 月期）及び当期（平成 25 年 1 月期）において該当事項はありません。

## [賃貸等不動産に関する注記]

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貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前 期 自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	当 期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	135,914,848	141,525,343
期中増減額	5,610,494	7,954,455
期末残高	141,525,343	149,479,798
期末時価	174,195,000	182,446,000

(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。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は草加物流センター（6,438,348千円）の取得によるものであり、当期の主な増加額は辰巳物流センター（9,092,221千円）の取得によるものです。

(注3) 期末時価は、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。

なお、賃貸等不動産に関する前期（平成24年7月期）及び当期（平成25年1月期）における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## [セグメント情報等に関する注記]

## 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。

## ② 関連情報

前期（自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日）

## (i) 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。

## (ii) 地域ごとの情報

## A. 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。

## B. 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。

## (iii) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
トライネット・ロジスティクス株式会社（注1）	非開示（注2）	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	非開示（注2）	不動産賃貸事業
摂津倉庫株式会社	非開示（注2）	不動産賃貸事業

(注1) 三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。

(注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

当期（自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日）

## (i) 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。

## (ii) 地域ごとの情報

## A. 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。

## B. 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。

## (iii) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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	非開示 (注)	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	非開示 (注)	不動産賃貸事業

(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。

## [1 口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 平成24年2月1日 至 平成24年7月31日	当 期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日
1口当たり純資産額	676,878 円	677,403 円
1口当たり当期純利益	17,688 円	18,214 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 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24年2月1日 至 平成24年7月31日	当 期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日
当期純利益 (千円)	2,617,932	2,695,783
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)	2,617,932	2,695,783
期中平均投資口数 (口)	148,000	148,000

## [重要な後発事象に関する注記]

本投資法人の資産運用会社は、平成25年3月13日開催の取締役会において、下記内容の再開発事業の実施について決定しました。

## ① 再開発事業の概要

八千代物流センターにおける資産価値の最大化を図るため、本投資法人による再開発事業を行うものです。

## ② 再開発事業の内容

資産の名称	: 八千代物流センター (M-11)
建築コスト (予定)	: 5,797 百万円
資金調達方法	: 未定
解体工事期間 (予定)	: 平成25年4月～平成25年7月
新築工事期間 (予定)	: 平成25年10月～平成26年9月
竣工予定日	: 平成26年9月

なお、本事業に係る解体工事に伴う費用は総額 622 百万円 (固定資産除却損 349 百万円及び解体・除却関連費用 273 百万円) を見込んでおり、当該費用は解体工事を実施する平成25年7月期に計上される予定です。

## (9) 発行済投資口総数の増減

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

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

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

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

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

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

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

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

(注 7) 1 口当たり発行価格 624,680 円（引受価額 602,784 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

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

(注 9) 1 口当たり発行価格 627,590 円（引受価額 605,592 円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

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

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、平成 25 年 1 月 31 日現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名		
執行役員	川島 高之		
監督役員	須藤 鷹千代	平岩 正史	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

役員の変動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、平成 25 年 1 月 31 日現在における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名			
代表取締役社長	川島 高之			
取締役	松岡 憲一郎	倉本 勲	菱田 幸男	
	久宗 雅人	津本 昌彦	吉田 浩	浅野 晃弘
監査役	糸魚川 信喜			

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

#### 5. 参考情報

##### (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注 2)	前期 (平成 24 年 7 月 31 日現在)		当期 (平成 25 年 1 月 31 日現在)	
			保有総額 (百万円) (注 3)	資産総額に 対する比率 (%) (注 4)	保有総額 (百万円) (注 3)	資産総額に 対する比率 (%) (注 4)
不動産	物流施設	首都圏	6,123	4.0	6,078	3.8
		近畿・中部・九州地域	5,732	3.8	5,724	3.6
		その他	—	0.0	—	0.0
	小計	11,856	7.8	11,802	7.3	
信託 不動産	物流施設	首都圏	106,331	70.2	114,545	71.3
		近畿・中部・九州地域	13,347	8.8	13,247	8.2
		その他	9,989	6.6	9,883	6.2
	小計	129,669	85.6	137,677	85.7	
預金・その他の資産 (注 5)			10,019	6.6	11,137	6.9
資産総額			151,545	100.0	160,617	100.0

(注 1) 本「5.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として平成 25 年 1 月 31 日現在を基準としています。

(注 2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注 3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によってあり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 4) 小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

(注 5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が平成 24 年 7 月期は 2,668 百万円、平成 25 年 1 月期は 2,798 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		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
中部地域		名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市
九州地域		福岡市
その他		消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域

	前期 (平成 24 年 7 月 31 日現在)		当期 (平成 25 年 1 月 31 日現在)	
	金額 (百万円) (注 1)	資産総額に対する比率 (%) (注 2)	金額 (百万円) (注 1)	資産総額に対する比率 (%) (注 2)
負債総額	51,367	33.9	60,361	37.6
純資産総額	100,177	66.1	100,255	62.4
資産総額	151,545	100.0	160,617	100.0

(注 1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 小数第 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（一覧表）

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	所有形態	取得価格 (百万円) (注 2)	投資 比率 (%) (注 3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 4)	賃貸面積 (㎡) (注 5)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML 値 (%) (注 6)
M-1	船橋 物流センター	不動産 信託受益権	8,675	5.5	29,556.79	29,003.44	3	98.1	13.0
M-2	浦安 物流センター	不動産 信託受益権	2,902	1.8	9,543.72	9,543.72	1	100.0	18.3
M-3	平塚 物流センター	不動産 信託受益権	1,466	0.9	11,225.72	11,225.72	1	100.0	21.1 (注 7)
M-4	新木場 物流センター	不動産 信託受益権	2,454	1.5	10,616.80	10,616.80	1	100.0	17.6
M-5	浦安千鳥 物流センター	不動産 信託受益権	6,000	3.8	31,790.42	31,790.42	1	100.0	13.8
M-6	船橋西浦 物流センター	不動産 信託受益権	5,700	3.6	35,134.44	35,134.44	2	100.0	7.1
M-7	船橋西浦 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	9,330	5.9	73,859.32	73,859.32	1	100.0	11.5
M-8	川崎 物流センター	不動産 信託受益権	10,905	6.9	41,630.54	41,630.54	1	100.0	14.6
M-9	習志野 物流センター	不動産 信託受益権	1,690	1.1	2,442.87	2,442.87	1	100.0	11.3

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML 値 (%) (注6)
M-10	横須賀 物流センター	不動産 信託受益権	3,305	2.1	21,364.11	—	—	0.0	22.0 (注7)
M-11	八千代 物流センター	不動産 信託受益権	2,266	1.4	17,689.95	17,689.95	1	100.0	9.1
M-12	横浜福浦 物流センター	不動産 信託受益権	9,800	6.2	35,882.64	35,882.64	3	100.0	16.3
M-13	八千代 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	3.3	32,389.70	32,389.70	1	100.0	7.6
M-14	浦安千鳥 物流センターⅡ	不動産	1,640	1.0	6,192.80	6,192.80	1	100.0	13.1
M-15	市川 物流センター	不動産	4,550	2.9	18,686.12	18,686.12	1	100.0	11.8
M-16	東雲 物流センター	不動産 信託受益権	11,800	7.4	16,175.31 (注8)	16,175.31 (注8)	1	100.0	14.4
M-17	習志野 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	7,875	5.0	43,208.86 (注8)	43,208.86 (注8)	3	100.0	11.1
M-18	市川 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	17,415	11.0	66,497.99 (注8)	66,497.99 (注8)	2	100.0	4.2
M-19	草加 物流センター	不動産 信託受益権	6,360	4.0	21,320.42 (注8)	21,320.42 (注8)	3	100.0	12.7
M-20	辰巳 物流センター	不動産 信託受益権	9,000	5.7	29,394.56	29,394.56	1	100.0	14.6
首都圏 小計			128,433	81.0	525,208.52	503,291.06	29	96.0	—
T-1	大東 物流センター	不動産 信託受益権	9,762	6.2	92,730.14	92,730.14	1	100.0	13.8
T-2	大阪福崎 物流センター	不動産 信託受益権	4,096	2.6	23,726.80	23,726.80	1	100.0	14.1
T-3	中部春日物流 センター (底地)	不動産	685	0.4	10,457.02	10,457.02	1	100.0	—
T-4	門真 物流センター	不動産	989	0.6	7,293.92	7,293.92	1	100.0	13.3
T-5	小牧 物流センター	不動産	2,100	1.3	9,486.45	9,486.45	1	100.0	8.7
T-6	小牧 物流センターⅡ	不動産	1,800	1.1	10,708.41	10,708.41	1	100.0	8.3
近畿・中部・九州地域 小計			19,432	12.3	154,402.74	154,402.74	6	100.0	—
O-1	前橋 物流センター	不動産 信託受益権	1,230	0.8	3,455.53	3,455.53	1	100.0	9.0
O-2	羽生 物流センター	不動産 信託受益権	1,705	1.1	3,518.58	3,518.58	1	100.0	11.6
O-3	埼玉騎西 物流センター	不動産 信託受益権	4,010	2.5	24,574.40	24,574.40	1	100.0	10.5
O-4	加須 物流センター	不動産 信託受益権	3,790	2.4	25,130.62	25,130.62	1	100.0	9.5
その他 小計			10,735	6.8	56,679.13	56,679.13	4	100.0	—
ポートフォリオ 合計			158,600	100.0	765,684.95	743,767.49	39	97.1	9.0

- (注 1) 主たる用途は物流施設です。
- (注 2) 取得価格は、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取得価格合計に対する各不動産等の取得価格の比率であり、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。
- (注 4) 総賃貸可能面積は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。
- (注 5) 賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物（底地については土地）に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。
- (注 6) PML 値は、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り作成された地震リスク調査報告書に基づく数値を記載しています。ただし、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、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、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。
- (注 7) PML 値が 20% を超えているため、地震保険を付保しています。
- (注 8) 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%
- 草加物流センター：50%

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 (%) (注)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
首都圏	544,603.08	72.4	128,433	81.0
近畿・中部・九州地域	154,402.74	20.2	19,432	12.3
その他	56,679.13	7.4	10,735	6.8
合計	765,684.95	100.0	158,600	100.0

(注) 小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率

総賃貸可能面積 (㎡)	物件数	比率 (%) (注)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
3 万㎡超	9	30.0	82,087	51.8
1 万㎡超 3 万㎡以下	14	46.7	64,257	40.5
1 万㎡以下	7	23.3	12,256	7.7
合計	30	100.0	158,600	100.0

(注) 小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

## C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間）	賃貸面積（㎡）	比率（%）（注1）	年間賃料（円） （注2）	比率（%）（注1）
10年超	140,815.13	18.9	2,655,667,524	23.5
5年超10年以内	170,134.82	22.9	2,490,179,400	22.1
3年超5年以内	49,990.50	6.7	700,710,996	6.2
3年以内（当初契約）	310,923.88	41.8	4,227,366,408	37.5
3年以内（自動更新）	71,903.16	9.7	1,212,168,444	10.7
合計	743,767.49	100.0	11,286,092,772	100.0

（注1）小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

（注2）「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）を記載しています。

## ③不動産等の損益等の状況（一覧表）

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、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「損益等の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「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。
- ・「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一般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による決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。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、駐車場使用料、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。

（金額単位：百万円）

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5
不動産等の名称	船橋物流センター	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター
始期	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
終期	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日
運用日数	184	184	184	184	184
期末帳簿価額	7,156	2,841	1,398	2,279	5,466
期末算定価額	8,860	4,890	1,740	3,050	8,830
DCF法	8,860	4,890	1,750	3,030	8,710
割引率	5.2%	5.1%（注1）	5.6%	5.0%/5.2%	4.9%/5.1%
最終還元利回り	5.5%	—（注1）	6.1%	5.5%	5.2%
直接還元法	—	—	1,800	3,110	9,100
還元利回り	—	—	5.8%	5.2%	4.9%
積算価格	4,510	4,080	1,480	2,540	6,760
①不動産賃貸事業収益合計	469	121			
賃貸事業収入	415	121			
その他賃貸事業収入	54	—			
②不動産賃貸事業費用合計	205	12			
公租公課	23	2			
外注委託費	25	1			
水道光熱費	39	—			
修繕費	23	0			
保険料	1	0			
その他賃貸事業費用	13	1			
減価償却費	78	6	10	13	50
固定資産除却損	0	—	—	0	—
③不動産賃貸事業損益 （＝①－②）	264	109	1	57	174
④賃貸 NOI （＝③＋減価償却費 ＋固定資産除却損）	342	115	11	70	225
⑤資本的支出	9	4	—	6	—
⑥NCF（＝④－⑤）	333	110	11	64	225

（注1）復帰価格割引率は5.4%です。最終還元利回りは更地売却価格を適用しています。

（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。

（金額単位：百万円）

物件番号	M-6	M-7	M-8	M-9	M-10
不動産等の名称	船橋西浦物流センター	船橋西浦物流センターⅡ	川崎物流センター	習志野物流センター	横須賀物流センター
始期	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
終期	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日
運用日数	184	184	184	184	184
期末帳簿価額	4,840	8,181	10,188	1,582	3,219
期末算定価額	6,870	12,000	12,100	2,080	3,090
DCF法	6,820	12,100	12,600	2,050	3,080
割引率	5.0%/5.2%	5.0%/5.2%	4.9%/5.1%	5.5%	5.7%
最終還元利回り	5.4%	5.8%	5.3%	5.5%	6.3%
直接還元法	6,970	11,900	12,800	2,140	3,110
還元利回り	5.1%	5.5%	5.0%	5.2%	6.0%
積算価格	3,740	6,170	8,470	1,170	1,540
①不動産賃貸事業収益合計	223	392	非開示 (注)	60	0
賃貸事業収入	207	390		60	—
その他賃貸事業収入	15	2		0	0
②不動産賃貸事業費用合計	113	137		18	63
公租公課	25	21		3	11
外注委託費	3	3		0	3
水道光熱費	13	—		—	2
修繕費	1	16		1	3
保険料	0	1		0	1
その他賃貸事業費用	0	2		0	1
減価償却費	67	92	69	11	29
固定資産除却損	0	0	0	—	9
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	109	254	277	42	△63
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	177	347	348	53	△24
⑤資本的支出	2	20	39	—	15
⑥NCF (=④-⑤)	175	326	308	53	△39

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（金額単位：百万円）

物件番号	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15
不動産等の名称	八千代物流センター	横浜福浦物流センター	八千代物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅡ	市川物流センター
始期	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
終期	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日
運用日数	184	184	184	184	184
期末帳簿価額	2,053	8,967	4,769	1,572	4,506
期末算定価額	2,410	10,000	6,240	1,680	4,690
DCF法	2,380	9,960	6,230	1,650	4,640
割引率	5.6%	5.5%	5.2%/5.4%	5.2%	5.2%/5.3%
最終還元利回り	6.1%	5.6%	5.8%	5.3%	5.3%
直接還元法	2,570	10,200	6,270	1,750	4,810
還元利回り	5.8%	5.3%	5.5%	5.0%	5.0%
積算価格	1,770	6,480	3,130	1,350	3,130
①不動産賃貸事業収益合計			193		
賃貸事業収入			193		
その他賃貸事業収入			—		
②不動産賃貸事業費用合計			90		
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	14	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費			0		
水道光熱費			0		
修繕費			2		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			1		
減価償却費	17	84	69	16	29
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	34	202	103	28	95
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	51	287	173	44	124
⑤資本的支出	—	—	—	—	—
⑥NCF (=④-⑤)	51	287	173	44	124

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（金額単位：百万円）

物件番号	M-16	M-17	M-18	M-19	M-20
不動産等の名称	東雲物流センター （注1）	習志野物流センターⅡ （注1）	市川物流センターⅡ （注1）	草加物流センター （注1）	辰巳物流センター
始期	平成24年 8月1日	平成24年 8月1日	平成24年 8月1日	平成24年 8月1日	平成24年 9月3日
終期	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日
運用日数	184	184	184	184	151
期末帳簿価額	11,759	7,479	16,995	6,318	9,049
期末算定価額	12,300	8,360	18,600	6,620	9,460
DCF法	12,200	8,350	18,500	6,600	9,440
割引率	5.3%	5.4%	5.0%/5.1%	5.2%	4.9%/5.1%
最終還元利回り	5.4%	5.5%	5.3%	5.5%	5.3%
直接還元法	12,500	8,380	18,900	6,650	9,520
還元利回り	5.1%	5.2%	5.0%	5.2%	5.0%
積算価格	9,100	5,000	15,100	5,700	9,160
①不動産賃貸事業収益合計	352	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸事業収入	352				
その他賃貸事業収入	0				
②不動産賃貸事業費用合計	82				
公租公課	27				
外注委託費	0				
水道光熱費	—				
修繕費	0				
保険料	0				
その他賃貸事業費用	0				
減価償却費	53	91	120	65	42
固定資産除却損	—	1	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 （＝①－②）	269	135	380	139	187
④賃貸 NOI （＝③＋減価償却費 ＋固定資産除却損）	322	227	501	204	229
⑤資本的支出	1	6	1	—	—
⑥NCF（＝④－⑤）	321	221	499	204	229

（注1）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%、草加物流センター：50%

（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。

（金額単位：百万円）

物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5
不動産等の名称	大東物流センター	大阪福崎物流センター	中部春日物流センター (底地)	門真物流センター	小牧物流センター
始期	平成24年 8月1日	平成24年 8月1日	平成24年 8月1日	平成24年 8月1日	平成24年 8月1日
終期	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日	平成25年 1月31日
運用日数	184	184	184	184	184
期末帳簿価額	9,596	3,651	731	1,091	2,014
期末算定価額	16,300	5,280	806	1,230	1,900
DCF法	16,700	5,250	837	1,230	1,900
割引率	5.6%	5.5%	5.4%	5.4%/5.6%	5.4%/5.6%
最終還元利回り	5.7%	5.6%	5.7%	5.7%	5.7%
直接還元法	17,100	5,360	—	1,230	1,910
還元利回り	5.4%	5.3%	—	5.4%	5.4%
積算価格	10,600	2,670	—	1,240	1,060
①不動産賃貸事業収益合計		163	16		
賃貸事業収入		163	16		
その他賃貸事業収入		—	—		
②不動産賃貸事業費用合計		52	3		
公租公課	非開示 (注)	17	3	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費		0	0		
水道光熱費		—	—		
修繕費		1	—		
保険料		0	—		
その他賃貸事業費用		2	—		
減価償却費	86	30	—	9	14
固定資産除却損	—	—	—	0	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	353	110	12	27	41
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	440	141	12	37	56
⑤資本的支出	17	—	—	0	1
⑥NCF (=④-⑤)	422	141	12	37	54

(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。

（金額単位：百万円）

物件番号	T-6	O-1	O-2	O-3	O-4
不動産等の名称	小牧物流センターⅡ	前橋物流センター	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
始期	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日	平成24年8月1日
終期	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日	平成25年1月31日
運用日数	184	184	184	184	184
期末帳簿価額	1,886	1,084	1,531	3,665	3,601
期末算定価額	1,570	1,370	1,860	4,230	4,030
DCF法	1,560	1,360	1,830	4,200	4,030
割引率	5.3%/5.5%	5.8%	5.8%	5.5%/5.7%	5.6%
最終還元利回り	5.7%	5.8%	5.9%	5.9%	5.7%
直接還元法	1,590	1,400	1,920	4,290	4,030
還元利回り	5.4%	5.5%	5.6%	5.6%	5.4%
積算価格	1,060	706	1,140	2,510	2,790
①不動産賃貸事業収益合計		43	59		
賃貸事業収入		43	59		
その他賃貸事業収入		—	—		
③不動産賃貸事業費用合計		15	18		
公租公課	非開示 (注)	3	3	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費		0	0		
水道光熱費		—	—		
修繕費		0	0		
保険料		0	0		
その他賃貸事業費用		0	0		
減価償却費	16	10	13	36	46
固定資産除却損	—	—	—	—	0
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	23	28	40	82	67
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	39	38	53	118	113
⑤資本的支出	30	—	—	0	—
⑥NCF (=④-⑤)	9	38	53	118	113

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## (3) 運用資産の資本的支出

## ①資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）(注)		
			総 額	当期 支払額	既支払 総額
船橋物流センター (千葉県船橋市)	外壁更新工事（荷捌棟 北・西面）	平成 25 年 7 月	59	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	荷物用エレベータ更新 工事	平成 25 年 6 月	51	—	—
浦安千鳥物流センターⅡ (千葉県浦安市)	ガスヒートポンプ更新 工事	平成 25 年 6 月	33	—	—
その他の不動産等	—	—	84		
災害による資本的支出	—	—	19		
合 計			247		

(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 158 百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費 180 百万円があります。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円) (注)
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	荷物用エレベータ更新工事	自 平成 24 年 8 月 至 平成 24 年 10 月	39
小牧物流センターⅡ (愛知県小牧市)	屋根更新工事	自 平成 24 年 10 月 至 平成 25 年 1 月	30
横須賀物流センター (神奈川県横須賀市)	外壁改修工事（東面）	平成 24 年 8 月	15
その他の不動産等	—	—	72
合 計			158

(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（一覧表）

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。なお、原則として、平成 25 年 1 月 31 日現在効力を有する各不動産等に係る賃貸借契約の内容を記載しています。

不動産等の名称	テナントの名称	業種	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円) (注 1) (注 2) (注 3)	契約期限	敷金・保証金 (百万円) (注 2) (注 3)
船橋 物流センター	ヤマト運輸株式会社	貨物自動車運送業	264.46	685	平成 25 年 4 月 30 日	424
			757.03		平成 25 年 10 月 31 日	
			19,795.05		平成 25 年 10 月 31 日	
	双日株式会社	その他の投資業	7,833.88	129	平成 25 年 10 月 31 日	90
	その他（1 社）	—	353.02	5	—	3
	物件合計	—	29,003.44	821	—	519
浦安 物流センター	日鐵商事株式会社	鉄鋼販売及び建築工事業	9,543.72	242	平成 26 年 5 月 27 日	121
平塚 物流センター	日正海運株式会社	倉庫・運送業・鉄道運送業	11,225.72	非開示	平成 25 年 8 月 31 日	非開示
新木場 物流センター	株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送取次業	10,616.80	非開示	平成 27 年 2 月 28 日	非開示
浦安千鳥 物流センター	トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	31,790.42	非開示	平成 27 年 3 月 31 日	非開示
船橋西浦 物流センター	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	非開示	平成 28 年 1 月 31 日	非開示
	中部運輸株式会社	倉庫・運送業	7,058.28	非開示	平成 28 年 1 月 31 日	非開示
	物件合計	—	35,134.44	414	—	217
船橋西浦 物流センターⅡ	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	780	平成 27 年 10 月 13 日	130
川崎 物流センター	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	非開示	平成 27 年 8 月 31 日	非開示
習志野 物流センター	佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	2,442.87	121	平成 37 年 10 月 20 日	60
横須賀 物流センター	—	—	—	—	—	—
八千代 物流センター	TOTO 株式会社	衛生陶器製造	17,689.95	非開示	平成 25 年 3 月 31 日	非開示
横浜福浦 物流センター	佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	3,806.58	非開示	平成 39 年 3 月 20 日	非開示
	寺田倉庫株式会社	貸事務所業・普通倉庫業	10,109.22	非開示	平成 31 年 3 月 20 日	非開示

不動産等の名称	テナントの名称	業種	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円) (注1) (注2) (注3)	契約期限	敷金・保証金 (百万円) (注2) (注3)
	日本通運株式会社	一般貨物自動車 運送業	12,000.10	非開示	平成27年 1月31日	非開示
			9,966.74			
	物件合計	—	35,882.64	非開示	—	非開示
八千代 物流センターⅡ	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	387	平成34年 9月30日	129
浦安千鳥 物流センターⅡ	株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送 取次業	6,192.80	非開示	平成26年 2月7日	非開示
市川 物流センター	東京ロジファクトリー 株式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送 事業	18,686.12	非開示	平成35年 3月31日	非開示
東雲 物流センター (注4)	佐川急便株式会社	一般貨物自動車 運送業	34,415.56	1,500	平成38年 2月20日	2,750
習志野 物流センターⅡ (注4)	株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送 取次業	18,590.42	非開示	平成25年 4月30日	非開示
	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	非開示	平成27年 10月31日	非開示
	三井倉庫ロジスティクス 株式会社	普通倉庫業・運送 取次業	14,310.36	非開示	平成26年 10月31日	非開示
	物件合計	—	48,009.85	非開示	—	非開示
市川 物流センターⅡ (注4)	株式会社タカラトミー	玩具・娯楽用品卸	57,112.86	非開示	平成31年 11月1日	非開示
	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	非開示	平成29年 5月31日	非開示
	物件合計	—	73,886.66	非開示	—	非開示
草加 物流センター (注4)	三井倉庫株式会社	普通倉庫業	20,639.35	非開示	平成29年 3月31日	非開示
	小山企業株式会社	普通倉庫業	11,000.85	非開示	平成32年 1月31日	非開示
	株式会社サンゲツ	その他の建築材 料卸	11,000.64	非開示	平成30年 4月30日	非開示
	物件合計	—	42,640.84	非開示	—	非開示
辰巳 物流センター	株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送 取次業	29,394.56	非開示	平成34年 2月28日	非開示
大東 物流センター	摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送 業	3,493.64	非開示	平成41年 5月31日	非開示
			89,236.50		平成42年 7月31日	
大阪福崎 物流センター	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	326	平成26年 11月30日	210

不動産等の名称	テナントの名称	業種	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円) (注1) (注2) (注3)	契約期限	敷金・保証金 (百万円) (注2) (注3)
中部春日物流センター (底地)	三菱食品株式会社	乾物卸	10,457.02	33	平成 27 年 11 月 30 日	—
門真物流センター	興和株式会社	医薬品製造販売業等	7,293.92	非開示	平成 25 年 3 月 31 日	非開示
小牧物流センター	株式会社日本アクセス	食品卸売業	9,486.45	非開示	平成 26 年 8 月 31 日	非開示
小牧物流センターⅡ	株式会社あらた	各種商品卸	10,708.41	非開示	平成 34 年 8 月 31 日	非開示
前橋物流センター	佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	3,455.53	87	平成 37 年 2 月 20 日	43
羽生物流センター	佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	3,518.58	118	平成 37 年 10 月 20 日	59
埼玉騎西物流センター	トランコム株式会社	一般貨物自動車運送業	24,574.40	非開示	平成 29 年 5 月 31 日	非開示
加須物流センター	株式会社日立物流	一般貨物自動車運送業	25,130.62	非開示	平成 30 年 4 月 30 日	非開示

(注1) 「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。

(注2) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 金額の開示に関して、テナントの承諾が得られなかった場合には「非開示」と記載しています。

(注4) 不動産信託受益権の準共有持分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。

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%

草加物流センター：50%

## 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	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円) (注1)	敷金・保証金 (百万円) (注1)	賃貸比率 (%) (注2)
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	73,859.32	780	130	9.9
		浦安千鳥物流センター	31,790.42	非開示 (注3)	非開示 (注3)	4.3
		船橋西浦物流センター	28,076.16	非開示 (注3)	非開示 (注3)	3.8
		小計	133,725.90	非開示 (注3)	非開示 (注3)	18.0
摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	大東物流センター	92,730.14	非開示 (注3)	非開示 (注3)	12.5
テナント全体の合計			743,767.49	11,286	5,506	100.0

- (注 1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注 2) 小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。  
 (注 3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

③主要テナントへの賃貸条件

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）への賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

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 契約期限： 平成 27 年 10 月 13 日 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、貸借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、賃借人から貸借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、違約金として貸借人に納めるものとします。
浦安千鳥物流センター 契約期限： 平成 27 年 3 月 31 日 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 2 年 3 ヶ月） 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： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。
船橋西浦物流センター 契約期限： 平成 28 年 1 月 31 日 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 10 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は改定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。 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、再契約に係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。 中途解約： 本契約を解約することはできません。
摂津倉庫株式会社 大東物流センター <倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ> 契約期限： 平成 42 年 7 月 31 日 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 20 年） 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。 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。

中途解約： 賃貸借期間改定日から 15 年間は本契約を解約することはできません。賃貸借期間改定日から 15 年経過後は、解約希望日の 12 か月前までに書面により通知することで本契約を解約することができます。相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにも関わらず、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。

<事務所Ⅱ>

契約期限： 平成 41 年 5 月 31 日  
 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 20 年）  
 賃料改定： 原則として改定することはできません。  
 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。  
 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。

<倉庫Ⅲ>

契約期限： 平成 42 年 7 月 31 日  
 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 20 年）  
 賃料改定： 賃貸借開始日から 10 年間は据え置きものとします。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。  
 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。  
 中途解約： 賃貸借開始日から 15 年間は本契約を解約することはできません。賃貸借開始日から 15 年経過後は、解約希望日の 12 か月前までに書面により通知することで本契約を解約することができます。相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにも関わらず、是正に応じない時は、上記に関わらず本契約を解約することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより即時に本契約を解約することができます。賃貸人が本契約を解約した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額②賃貸借開始日から 15 年間経過後までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間に係る賃料相当額の支払いを免除されます。

## (5) 主要な不動産等の物件に関する情報

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

不動産等の名称	市川物流センターⅡ
テナント総数	2
不動産賃貸事業収益	非開示（注 1）
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	非開示（注 1）
賃貸面積	66,497.99 m <sup>2</sup> （注 2）
総賃貸可能面積	66,497.99 m <sup>2</sup> （注 2）
最近 5 年間の稼働率の推移	
平成 20 年 7 月 31 日	—
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	100.0%
平成 23 年 7 月 31 日	100.0%
平成 24 年 1 月 31 日	100.0%
平成 24 年 7 月 31 日	100.0%
平成 25 年 1 月 31 日	100.0%

（注 1）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（注 2）準共有持分（90%）相当の数値を記載しています。