

## 平成 25 年 7 月期 決算短信（REIT）

平成 25 年 9 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 財務企画部シニアマネージャー 関口 亮太 TEL (03) 3238-7171  
 有価証券報告書提出予定日 平成 25 年 10 月 30 日 分配金支払開始予定日 平成 25 年 10 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 7 月期の運用、資産の状況 (平成 25 年 2 月 1 日～平成 25 年 7 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 7 月期	5,992	( 1.8)	2,464	(Δ18.5)	2,126	(Δ21.1)	2,125	(Δ21.1)
25 年 1 月期	5,888	( 4.5)	3,025	( 4.3)	2,696	( 3.0)	2,695	( 3.0)

	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	%	%	%
25 年 7 月期	14,362	2.1	1.3	35.5
25 年 1 月期	18,214	2.7	1.7	45.8

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分 配金を含む)	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	分配金総額 (利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分 配金は 含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
25 年 7 月期	17,500	14,362	3,138	2,590	2,125	464	99.9	2.1
25 年 1 月期	18,215	18,215	0	2,695	2,695	0	100.0	2.7

(注 1) 利益超過分配 (出資の払い戻し) を行ったことによる純資産減少割合は 0.005 です。なお、純資産減少割合の計算は法人税法施行令第 23 条第 1 項第 3 号に基づいて行っています。

(注 2) 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 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 7 月期	171,836	99,685	58.0	673,551
25 年 1 月期	160,617	100,255	62.4	677,403

(参考) 自己資本 平成 25 年 7 月期 99,685 百万円 平成 25 年 1 月期 100,255 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 7 月期	3,757	Δ6,655	8,805	16,657
25 年 1 月期	4,351	Δ9,547	6,382	10,749

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

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26 年 1 月期	6,608	(10.3)	3,445	(39.8)	2,991	(40.7)	2,990	(40.7)	18,000	0
26 年 7 月期	6,764	( 2.4)	3,493	( 1.4)	3,073	( 2.7)	3,072	( 2.7)	18,500	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成 26 年 1 月期) 18,000 円 (平成 26 年 7 月期) 18,500 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 7 月期 148,000 口 平成 25 年 1 月期 148,000 口
- ② 期末自己投資口数 平成 25 年 7 月期 0 口 平成 25 年 1 月期 0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

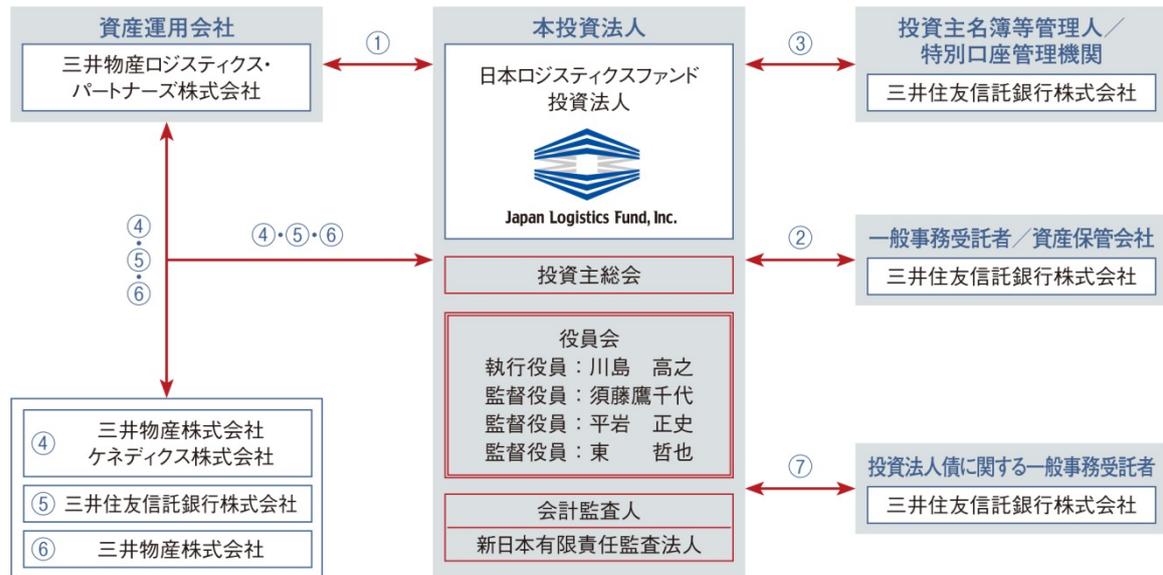
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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 9 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 25 年 4 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 25 年 4 月 26 日提出）における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域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、柏物流センター（3,725 百万円）及び福岡箱崎ふ頭物流センター（2,797 百万円）を取得した結果、合計 32 物件、取得価格の総額 164,518 百万円の不動産等を運用しており、総資産額は 171,836 百万円となっています。（平成 25 年 7 月 31 日時点）

##### B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、安倍政権の経済政策であるいわゆる「アベノミクス」による大胆な金融緩和と機動的な財政出動の効果によって、穏やかな回復が見られました。公共投資や住宅投資は引き続き増加傾向にあり、個人消費も消費者マインドの改善を伴いながら底堅く推移しています。このような景況感の回復と日銀による金融緩和の結果、J-REIT 市場においても活性化の動きが見られ、多くの REIT が物件取得と公募増資を実施しました。また、前期に続いて物流施設を主な投資対象とする J-REIT が新規上場しており、物流施設が投資対象として広く認識されるようになったことが確認されました。物流施設の賃貸市場では、サードパーティーロジスティクス（以下「3PL」といいます。）事業の伸びや、

通信販売事業、アパレル等が引き続き大型物流施設の賃貸需要を牽引しました。

このような状況下、本投資法人は平成 25 年 3 月に柏物流センターを、資産運用会社独自の物件探索により外部の開発業者から相対取引で取得しました。また、4 月には、既存テナントが九州地域における主要拠点として自ら開発し利用してきた福岡箱崎ふ頭物流センターをセール・アンド・リースバックにより取得しました。さらに、7 月には、三井物産グループのパイプライン機能を活用して武蔵村山物流センターの取得を決定しています（取得日：平成 25 年 8 月 1 日）。既存物件に関しては、OBR（Own Book Redevelopment、本投資法人の保有する物件を自ら再開発することをいいます。）の第二弾である八千代物流センターの解体工事を完了しています。

### C. 資金調達概要

当期は、柏物流センターの取得資金に充当するため、長期借入金 3,500 百万円の調達を行いました。また、平成 25 年 3 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は、平均借入期間 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平均調達コストの低減を同時に実現しました。さらに、当期末には武蔵村山物流センターの取得資金に充当するため、短期借入金 8,000 百万円の調達を行っています。この結果、当期末時点での有利子負債総額は 64,200 百万円、LTV（Loan to Value）（注）は 33.1%（武蔵村山物流センター取得後は 31.7%）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（小数第 2 位以下を四捨五入しています。）

なお、武蔵村山物流センター取得後の LTV は、平成 25 年 7 月期末算定価額に武蔵村山物流センターの取得時点における鑑定評価額を加算して算出しています。

#### 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 5,992 百万円、営業利益 2,464 百万円、経常利益 2,126 百万円、当期純利益 2,125 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 口当たりの利益分配金が 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 口当たりの利益分配金は 14,362 円となりました。

これに加え、規約に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、八千代物流センター再開発事業に係る既存建物解体工事に伴う固定資産除却損の発生により利益分配の金額が大幅に減少することから、分配金の総額を平準化するため出資の払戻しとして 464 百万円を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの利益超過分配金は 3,138 円となりました。

## ② 次期の見通し

## A. 環境認識

今後の日本経済は、底堅い国内需要や米国を中心とした海外経済の持ち直しを背景に、緩やかに回復していくことが予想されます。公共投資や住宅投資の増加に加え、雇用環境の改善に支えられて個人消費も堅調に推移すると考えられます。アベノミクスへの期待を背景とした急激な円安・株高が調整局面に入ったことにより、昨年末以来上昇していた東証 REIT 指数も落ち着きを取り戻していますが、依然として J-REIT の資金調達環境は良好であり、今後も活発な物件取得が行われると期待されています。

物流市場においては、3PL 事業者や通信販売事業者が引き続き賃貸需要を牽引すると考えられており、これらのテナントが嗜好する大規模マルチテナント型施設については、今後も強いニーズがあると予想されます。一方、3PL 事業者や通信販売事業者のニーズは均一ではないことから、大規模マルチテナント型施設ではない施設を選択するテナントも相当程度存在します。本投資法人は、様々なテナントニーズに対応できる安定した収益基盤を確立するためには、ポートフォリオを構築する物流施設の「多様性」が重要であると考えています。

本投資法人は、新たな成長戦略である「stable + Growth」を平成 25 年 3 月に公表し、その実行を運用の最優先課題としています。「stable」の面では、物流 REIT のパイオニアとしての知見に基づいて構築されたポートフォリオの多様性と保守的な財務戦略により、1 口当たり分配金水準の安定を図ります。「+ Growth」の面では、スポンサーのみに依存しない様々な取得先から、相対取引や第三者との共有等の工夫を凝らして物件を取得することで、含み益の増加と 1 口当たり分配金の成長を目指します。本投資法人は、「stable + Growth」の実行に向けた大きな一歩として、平成 25 年 9 月に 3 物件、取得価格の合計 19,171 百万円の物件取得と約 3 年ぶりとなる公募増資の実施を決定しました。

## 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 5.9 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

本投資法人において、当期末（平成 25 年 7 月 31 日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

新投資口の発行

本投資法人は、平成 25 年 9 月 13 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しています。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 16,000 口  
分配金起算日 : 平成 25 年 8 月 1 日

<第三者割当による新投資口の発行（注）>

発行新投資口数（上限） : 2,000 口  
分配金起算日 : 平成 25 年 8 月 1 日  
割当先 : SMBC 日興証券株式会社

（注） 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、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ある限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

<資金使途>

一般募集における手取金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合には当該特定資産の取得に伴う借入金の返済の一部に充当します。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済の一部に充当します。

## 【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、以下の資産を取得しています。

## 【M-22 武蔵村山物流センター】

取得資産	不動産信託受益権	
取得価格	8,650 百万円	
取得時期	平成 25 年 8 月 1 日	
所在地（地番）	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目 26 番 1 他	
用途	倉庫（注）	
敷地面積	32,745.39 m <sup>2</sup> （注）	
延床面積	40,884.25 m <sup>2</sup> （注）	
構造	鉄骨造アルミニウム板ぶき 4 階建（注）	
建築時期	平成 15 年 7 月 8 日（注）	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

（注）不動産登記簿の表示によります。

## ＜取得予定物件＞

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、以下の資産の取得を決議しています。

## 【M-23 柏物流センターⅡ（底地）】

取得資産	不動産信託受益権	
取得価格	2,500 百万円	
取得時期	平成 25 年 9 月 20 日	
所在地（地番）	千葉県柏市藤ヶ谷字寂土台 1823 番 1 他	
用途地域	地域指定なし（市街化調整地域）	
敷地面積	54,418.30 m <sup>2</sup> （注）	
所有形態	土地：所有権	

（注）不動産登記簿の表示によります。

## 【M-24 新子安物流センター】

取得資産	不動産信託受益権の準共有持分 51%	
取得価格	9,696 百万円	
取得時期	平成 25 年 10 月 1 日	
所在地（地番）	神奈川県横浜市神奈川区守屋町三丁目 12 番他	
用途	倉庫・事務所（注 1）	
敷地面積	39,104.77 m <sup>2</sup> （注 1）（注 2）	
延床面積	60,207.27 m <sup>2</sup> （注 1）（注 2）	
構造	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき 4 階建（注 1）	
建築時期	平成 24 年 5 月 11 日（注 1）	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

（注1）不動産登記簿の表示によります。

（注2）本物件全体（100%）について記載しています。

## 【T8 多治見物流センター】

取得資産	不動産信託受益権の準共有持分 75%	
取得価格	6,975 百万円	
取得時期	平成 25 年 10 月 8 日	
所在地（地番）	岐阜県多治見市旭ヶ丘十丁目 6 番 136 他	
用途	倉庫・守衛所（注 1）	
敷地面積	56,341.43 m <sup>2</sup> （注 1）（注 2）	
延床面積	75,605.23 m <sup>2</sup> （注 1）（注 2）	

構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5 階建他（注 1）	
建築時期	平成 24 年 9 月 13 日（注 1）	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

（注1）不動産登記簿の表示によります。

（注2）本物件全体（100%）について記載しています。

#### <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、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
借入金額	4,000 百万円	4,000 百万円
調達金利	0.35%	0.35%
借入日	平成 25 年 8 月 30 日	平成 25 年 8 月 30 日
返済期日	平成 25 年 9 月 30 日	平成 25 年 9 月 30 日
借入方法・担保の有無	平成 24 年 8 月 1 日付コミットメントライン契約に基づく借入 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	

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、以下の資金の借入れを決議しています。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
借入金額	1,000 百万円	1,000 百万円
調達金利	未定	未定
借入日	平成 25 年 9 月 19 日	平成 25 年 9 月 19 日
返済期日	平成 25 年 10 月 7 日	平成 25 年 10 月 7 日
借入方法・担保の有無	平成 24 年 8 月 1 日付コミットメントライン契約に基づく借入 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 取得費用の一部への充当	

借入先	株式会社みずほ銀行	株式会社三井住友銀行
借入金額	7,500 百万円	7,500 百万円
調達金利	未定	未定
借入日	平成 25 年 9 月 30 日	平成 25 年 9 月 30 日
返済期日	平成 25 年 10 月 31 日	平成 25 年 10 月 31 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 取得費用の一部への充当	

借入先	三井住友信託銀行株式会社	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
借入金額	4,000 百万円	4,000 百万円
調達金利	未定	未定
借入日	平成 25 年 9 月 30 日	平成 25 年 9 月 30 日
返済期日	平成 25 年 10 月 7 日	平成 25 年 10 月 7 日
借入方法・担保の有無	平成 24 年 8 月 1 日付コミットメントライン契約に基づく借入 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26年1月期（平成25年8月1日～平成26年1月31日）及び平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年8月31日）の運用状況の見通しは下記のとおりです。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
26年1月期	6,608	(10.3)	3,445	(39.8)	2,991	(40.7)	2,990	(40.7)	18,000	0
26年7月期	6,764	(2.4)	3,493	(1.4)	3,073	(2.7)	3,072	(2.7)	18,500	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26年1月期（平成25年8月1日～平成26年1月31日）及び

平成26年7月期（平成26年2月1日～平成26年8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	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年1月期：平成25年8月1日～平成26年1月31日</li> <li>平成26年7月期：平成26年2月1日～平成26年7月31日</li> </ul>
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年9月13日現在本投資法人が保有している33物件に、平成25年9月以降に取得を予定している新規取得資産3物件（柏物流センターⅡ（底地）、新子安物流センター及び多治見物流センター）を加えた36物件を保有し、その他に物件の追加取得及び物件の売却がないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年9月13日現在の発行済投資口総数148,000口に、平成25年9月13日に開催された役員会で決議した公募による新投資口の発行口数16,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,000口を加えた166,000口を前提としています。</li> <li>第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,000口全てが発行されること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9月13日現在の有利子負債残高は64,200百万円であり、上記「保有資産」に記載した新規取得資産の取得資金及び借入金の返済資金（短期借入金8,000百万円）に充当するため、25,000百万円の新規借入を実行します。新規借入のうち、平成25年10月7日に返済期限の到来する10,000百万円については、新投資口発行の手取金（一般募集）及び自己資金により返済を行い、平成25年10月31日に返済期限の到来する15,000百万円については、新投資口発行の手取金（第三者割当）及び借入金（14,000百万円）により返済を行うことを前提としています。</li> <li>平成25年9月13日現在の有利子負債残高64,200百万円のうち、平成26年1月期に長期借入金2,000百万円、平成26年7月期に長期借入金5,000百万円の返済期限が到来しますが、借入金及び自己資金により返済を行うことを前提としています。</li> <li>八千代物流センター再開発事業に伴う新築工事資金の一部に充当するため、平成26年1月期に1,800百万円及び平成26年7月期に1,800百万円の新規借入を行うことを前提としており、各期末時点における有利子負債残高は、平成26年1月期は72,000百万円、平成26年7月期は73,800百万円となる見込みです。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益は、平成25年9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せん。平成 25 年 8 月 1 日取得の武蔵村山物流センター及び上記「保有資産」に記載した新規取得資産の取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 50 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" data-bbox="446 336 1133 548"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 26 年 1 月期</th> <th>平成 26 年 7 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課：</td> <td>503 百万円</td> <td>598 百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費：</td> <td>143 百万円</td> <td>140 百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費：</td> <td>88 百万円</td> <td>115 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費：</td> <td>1,517 百万円</td> <td>1,563 百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用：</td> <td>245 百万円</td> <td>180 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ください。</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> </ul>		平成 26 年 1 月期	平成 26 年 7 月期	公租公課：	503 百万円	598 百万円	外注委託費：	143 百万円	140 百万円	修繕費：	88 百万円	115 百万円	減価償却費：	1,517 百万円	1,563 百万円	その他賃貸事業費用：	245 百万円	180 百万円
	平成 26 年 1 月期	平成 26 年 7 月期																	
公租公課：	503 百万円	598 百万円																	
外注委託費：	143 百万円	140 百万円																	
修繕費：	88 百万円	115 百万円																	
減価償却費：	1,517 百万円	1,563 百万円																	
その他賃貸事業費用：	245 百万円	180 百万円																	
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 投資口交付費を除く営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）は、平成 26 年 1 月期に 410 百万円、平成 26 年 7 月期に 420 百万円を想定しています。</li> <li>・ 平成 25 年 9 月 13 日に開催された役員会で決議した新投資口の発行にかかる費用として、平成 26 年 1 月期に 45 百万円を見込んでいます。</li> </ul>																		
1 口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含まない)	<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 口当たり利益分配金額が変動する可能性があります。</li> </ul>																		
1 口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>																		
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行さ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

最近の有価証券届出書（平成 25 年 9 月 13 日提出）における「投資リスク」をご参照ください。

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前 期 平成25年1月31日	当 期 平成25年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,026,046	13,694,895
信託現金及び信託預金	2,798,945	3,038,894
営業未収入金	45,315	50,246
前払費用	15,078	33,696
繰延税金資産	15	19
未収消費税等	—	11,096
未収還付法人税等	199	9
その他	40	325
流動資産合計	10,885,641	16,829,185
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,217,747	6,219,142
減価償却累計額	△898,688	△981,820
建物（純額）	5,319,058	5,237,322
構築物	120,895	120,895
減価償却累計額	△28,964	△31,923
構築物（純額）	91,930	88,972
工具、器具及び備品	770	770
減価償却累計額	△183	△241
工具、器具及び備品（純額）	586	528
土地	6,391,096	6,391,096
建設仮勘定	—	17,865
信託建物	80,865,254	84,294,969
減価償却累計額	△12,397,520	△13,301,591
信託建物（純額）	68,467,734	70,993,378
信託構築物	2,444,030	2,525,344
減価償却累計額	△656,577	△702,353
信託構築物（純額）	1,787,452	1,822,990
信託工具、器具及び備品	22,811	22,039
減価償却累計額	△9,265	△9,999
信託工具、器具及び備品（純額）	13,546	12,039
信託土地	67,408,393	70,156,310
有形固定資産合計	149,479,798	154,720,504
無形固定資産		
その他	539	469
無形固定資産合計	539	469
投資その他の資産		
長期前払費用	214,891	254,722
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	226,901	266,732
固定資産合計	149,707,238	154,987,705
繰延資産		
投資法人債発行費	24,268	20,003
繰延資産合計	24,268	20,003
資産合計	160,617,148	171,836,894

(単位：千円)

	前 期 平成25年1月31日	当 期 平成25年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	448,869	591,469
短期借入金	—	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	7,000,000
未払分配金	8,598	8,148
未払費用	577,684	595,051
未払法人税等	668	752
未払消費税等	34,679	—
前受金	1,009,465	1,037,682
災害損失引当金	23,131	—
流動負債合計	8,103,097	17,233,105
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	38,700,000	41,200,000
預り敷金及び保証金	1,074,027	1,048,017
信託預り敷金及び保証金	4,408,942	4,593,827
長期預り金	75,325	76,349
固定負債合計	52,258,294	54,918,194
負債合計	60,361,392	72,151,299
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（Δ）	2,695,827	2,125,665
剰余金合計	2,695,827	2,125,665
投資主資本合計	100,255,756	99,685,594
純資産合計	※2 100,255,756	※2 99,685,594
負債純資産合計	160,617,148	171,836,894

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日		自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,705,763	※1	5,810,339
その他貸貸事業収入	※1	182,886	※1	182,457
営業収益合計		5,888,649		5,992,797
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,294,769	※1	2,946,746
資産運用報酬		461,355		477,776
資産保管手数料		15,933		16,175
一般事務委託手数料		26,480		26,137
役員報酬		4,800		5,400
その他営業費用		59,420		55,901
営業費用合計		2,862,760		3,528,137
営業利益		3,025,889		2,464,660
営業外収益				
受取利息		280		294
有価証券利息		2,028		994
還付加算金		1,662		—
受取保険金		5,995		—
未払分配金除斥益		1,380		1,458
その他		6		270
営業外収益合計		11,353		3,018
営業外費用				
支払利息		256,688		264,944
融資関連費用		35,652		34,018
投資法人債利息		38,350		37,791
投資法人債発行費償却		4,335		4,264
その他		5,500		0
営業外費用合計		340,526		341,019
経常利益		2,696,716		2,126,658
税引前当期純利益		2,696,716		2,126,658
法人税、住民税及び事業税		932		1,004
法人税等調整額		0		△3
法人税等合計		932		1,000
当期純利益		2,695,783		2,125,658
前期繰越利益		43		7
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,695,827		2,125,665

## (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8月1日 至 平成25年1月31日		自 平成25年2月1日 至 平成25年7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		2,618,015		2,695,827
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		2,695,827		2,125,665
剰余金合計				
当期首残高		2,618,015		2,695,827
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		2,695,827		2,125,665
投資主資本合計				
当期首残高		100,177,944		100,255,756
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		100,255,756		99,685,594
純資産合計				
当期首残高		100,177,944		100,255,756
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		100,255,756		99,685,594

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	2,695,827,124	2,125,665,362
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	—	464,424,000
III 分配金額	2,695,820,000	2,590,000,000
(投資口 1 口当たりの分配金額)	(18,215)	(17,500)
うち利益分配金	2,695,820,000	2,125,576,000
(うち 1 口当たりの利益分配金額)	(18,215)	(14,362)
うち利益超過分配金	—	464,424,000
(うち 1 口当たりの利益超過分配金額)	(—)	(3,138)
IV 次期繰越利益	7,124	89,362
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せん。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>	<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せん。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 2,125,576,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>これに加え、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の方針 (注) に基づき、八千代物流センター再開発事業に係る既存建物解体工事に伴う固定資産除去損の発生により利益分配の金額が大幅に減少することから、分配金の総額を平準化するため 464,424,000 円を利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し) として分配することとしました。</p> <p>なお、平成 25 年 3 月時点の運用計画において、1 口当たり分配金水準の安定を図る目的で八千代物流センターの再開発を前提とした当期の分配金総額 (利益超過分配金を含む) を 2,590,000,000 円と予想していたことから、これを分配金実績とするため、当該金額から利益分配金 2,125,576,000 円を差し引いた金額を利益を超える金銭の分配額としました。</p>

（注）本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配することができます。本投資法人が保有する物件を自ら再開発するに当たり、固定資産除却損その他の会計上の損失が発生し、分配金の金額が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金を平準化する目的で利益を超える金銭の分配を実施することは「本投資法人が適切と判断した場合」に該当します。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期 自 平成24年8月1日 至 平成25年1月31日	当 期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,696,716	2,126,658
減価償却費	1,284,098	1,336,837
投資法人債発行費償却	4,335	4,264
受取利息	△280	△294
有価証券利息	△2,028	△994
支払利息	295,039	302,736
固定資産除却損	12,107	354,289
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,086	△4,931
未収消費税等の増減額（△は増加）	127,744	△11,096
未払消費税等の増減額（△は減少）	34,679	△34,679
営業未払金の増減額（△は減少）	170,043	4,833
未払費用の増減額（△は減少）	19,216	13,643
前受金の増減額（△は減少）	43,457	28,217
その他	△66,123	△63,315
小 計	4,622,091	4,056,167
利息の受取額	2,308	1,289
利息の支払額	△271,352	△299,011
法人税等の支払額	△1,054	△730
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,351,993	3,757,714
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	△41,220	△50,003
信託有形固定資産の取得による支出	△9,531,619	△6,763,919
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	—	39,600
預り敷金及び保証金の返還による支出	△155,499	△65,610
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	281,354	184,884
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△100,078	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,547,467	△6,655,048
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	—	8,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△4,000,000
分配金の支払額	△2,617,611	△2,694,811
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,382,388	8,805,188
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,186,914	5,907,854
現金及び現金同等物の期首残高	9,562,752	10,749,666
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,749,666	※1 16,657,520

## (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 6,033 千円、当期においては、35,081 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25年1月31日)	当 期 (平成25年7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	—	8,000,000
当期末未実行枠残高	10,000,000	2,000,000

## ※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25年1月31日)	当 期 (平成25年7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8月1日 至 平成25年1月31日		当 期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7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	5,584,573		5,689,148	
地代	16,638		16,638	
共益費	104,552	5,705,763	104,552	5,810,339
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	17,926		17,649	
水道光熱費収入	152,399		149,754	
その他営業収入	12,559	182,886	15,053	182,457
不動産賃貸事業収益合計		5,888,649		5,992,797
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>				
賃貸事業費用				
公租公課	440,368		490,942	
外注委託費	143,356		137,182	
水道光熱費	161,091		157,894	
修繕費	180,816		52,987	
保険料	21,013		20,918	
その他賃貸事業費用	51,987		45,988	
減価償却費	1,284,028		1,336,767	
固定資産除却損	12,107		704,065	
不動産賃貸事業費用合計		2,294,769		2,946,746
<b>C. 不動産賃貸事業損益</b>				
(A-B)		3,593,880		3,046,050

## [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8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7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8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
現金及び預金	8,026,046	13,694,895
信託現金及び信託預金	2,798,945	3,038,894
長期預り金（注）	△75,325	△76,269
現金及び現金同等物	10,749,666	16,657,520

（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8月1日 至 平成25年1月31日	自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
未経過リース料		
1年内	10,128,328	10,252,760
1年超	52,812,221	52,488,583
合計	62,940,549	62,741,344

## [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。

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 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) 短期借入金	—	—	—
(ii) 1 年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,027,168	27,168
(iii) 長期借入金	38,700,000	39,271,417	571,417
(iv) 投資法人債	8,000,000	8,072,800	72,800
負債計	52,700,000	53,371,385	671,385

平成 25 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	13,694,895	13,694,895	—
(ii) 信託現金及び信託預金	3,038,894	3,038,894	—
資産計	16,733,790	16,733,790	—
(i) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(ii) 1 年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,077,595	77,595
(iii) 長期借入金	41,200,000	41,648,739	448,739
(iv) 投資法人債	8,000,000	8,068,800	68,800
負債計	64,200,000	64,795,135	595,135

(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) 短期借入金

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。

(ii) 1年内返済予定の長期借入金、(iii) 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。

(iv) 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	—	—	—	—	—

当期（平成25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	13,694,895	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,038,894	—	—	—	—	—
合計	16,733,790	—	—	—	—	—

(注3) 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

当期（平成25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
短期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	7,000,000	5,000,000	1,700,000	5,000,000	5,500,000	24,000,000
投資法人債	—	—	8,000,000	—	—	—
合計	15,000,000	5,000,000	9,700,000	5,000,000	5,500,000	24,000,000

[有価証券に関する注記]

前期（平成25年1月期）及び当期（平成25年7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 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 25 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 7 月 31 日)
(繰延税金資産)		
法人事業税損金不算入額	15	19
繰延税金資産計	15	19
繰延税金資産の純額	15	19

## 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 25 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 7 月 31 日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	Δ36.58%	Δ36.57%
その他	0.02%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.05%

## [持分法損益等に関する注記]

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 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） 前執行役員の松岡憲一郎は平成 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。

当期（自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 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	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）	523,430 （注2） （注3）	未払費用	337,175 （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 45,654 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。

## [資産除去債務に関する注記]

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 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 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	141,525,343	149,479,798
期中増減額	7,954,455	5,222,840
期末残高	149,479,798	154,702,638
期末時価	182,446,000	194,067,000

(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辰巳物流センター（9,092,221千円）の取得によるものであり、当期の主な増加額は柏物流センター（3,780,164千円）及び福岡箱崎ふ頭物流センター（2,927,520千円）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、八千代物流センターに関しては、開発中の物件であることに伴い更地としての鑑定評価額を期末時価として記載しているため、貸借対照表計上額には建設仮勘定（当期17,865千円）を含めていません。

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

## [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 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（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

(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25年2月1日 至 平成25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	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
株式会社ナカノ商会	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8月1日 至 平成25年1月31日	当 期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
1口当たり純資産額	677,403 円	673,551 円
1口当たり当期純利益	18,214 円	14,362 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8月1日 至 平成25年1月31日	当 期 自 平成25年2月1日 至 平成25年7月31日
当期純利益 (千円)	2,695,783	2,125,658
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)	2,695,783	2,125,658
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]

新投資口の発行

本投資法人は、平成25年9月13日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しています。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 16,000 口  
分配金起算日 : 平成25年8月1日

<第三者割当による新投資口の発行 (注) >

発行新投資口数 (上限) : 2,000 口  
分配金起算日 : 平成25年8月1日  
割当先 : SMBC 日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、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し、又は発行そのものが行われない場合があります。

<資金使途>

一般募集における手取金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合には当該特定資産の取得に伴う借入金の返済の一部に充当します。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済の一部に充当します。

(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 7 月 31 日現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名		
執行役員	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 7 月 31 日現在における本資産運用会社の役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏 名			
代表取締役社長	川島 高之			
取締役	倉本 勲	菱田 幸男		
	高杉 亮	福田 英之	井谷 太	浅野 晃弘
監査役	堤 一郎			

(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25年1月31日現在)		当期 (平成25年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率 (%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	6,078	3.8	6,033	3.5
		近畿・中部・九州地域	5,724	3.6	5,684	3.3
		その他	—	0.0	—	0.0
	小計	11,802	7.3	11,717	6.8	
信託 不動産	物流施設	首都圏	114,545	71.3	117,160	68.2
		近畿・中部・九州地域	13,247	8.2	16,043	9.3
		その他	9,883	6.2	9,780	5.7
	小計	137,677	85.7	142,984	83.2	
預金・その他の資産 (注5)			11,137	6.9	17,134	10.0
資産総額			160,617	100.0	171,836	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7月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注3) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によってあり、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、建設仮勘定の金額は不動産の金額に含まれていません。

(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25年1月期は2,798百万円、平成25年7月期は3,038百万円含まれています。

## &lt;地域区分&gt;

地域区分	主たる対象地域
首都圏	湾岸部 品川区（大井等）、江東区（新木場、潮見、辰巳等）、大田区（羽田周辺等）、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市
	内陸部 国道16号線近辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部
近畿地域 中部地域 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25年1月31日現在)		当期 (平成25年7月31日現在)	
	金額（百万円） (注1)	資産総額に対する比率（%） (注2)	金額（百万円） (注1)	資産総額に対する比率（%） (注2)
負債総額	60,361	37.6	72,151	42.0
純資産総額	100,255	62.4	99,685	58.0
資産総額	160,617	100.0	171,836	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	5.3	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	3.6	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	3.5	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	5.7	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	6.6	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	1.0	2,442.87	2,442.87	1	100.0	11.3
M-10	横須賀 物流センター	不動産 信託受益権	3,305	2.0	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	1,662 (注 8)	1.0	—	—	—	0.0	—
M-12	横浜福浦 物流センター	不動産 信託受益権	9,800	6.0	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	3.2	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	2.8	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	7.2	16,175.31 (注 9)	16,175.31 (注 9)	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	4.8	43,208.86 (注 9)	43,208.86 (注 9)	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	10.6	66,497.99 (注 9)	66,497.99 (注 9)	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	3.9	21,320.42 (注 9)	21,320.42 (注 9)	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	5.5	29,394.56	29,394.56	1	100.0	14.6
M-21	柏 物流センター	不動産 信託受益権	3,725	2.3	20,546.46	20,546.46	1	100.0	9.7
首都圏	小計		131,554	80.0	557,459.59	535,542.13	29	96.1	—

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)
T-1	大東 物流センター	不動産 信託受益権	9,762	5.9	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	2.5	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
T-7	福岡箱崎ふ頭 物流センター	不動産 信託受益権	2,797	1.7	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.0
近畿・中部・九州地域 小計			22,229	13.5	178,866.43	178,866.43	7	100.0	—
O-1	前橋 物流センター	不動産 信託受益権	1,230	0.7	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	1.0	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	2.4	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	2.3	25,130.62	25,130.62	1	100.0	9.5
その他 小計			10,735	6.5	56,679.13	56,679.13	4	100.0	—
ポートフォリオ 合計			164,518	100.0	793,005.15	771,087.69	40	97.2	8.8

(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) 当初の売買契約書に記載された売買代金 2,266 百万円から、平成 25 年 7 月に取壊しを行った建物に相当する金額 603 百万円を減算した金額を記載しています。

(注9) 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	557,459.59	70.3	131,554	80.0
近畿・中部・九州地域	178,866.43	22.6	22,229	13.5
その他	56,679.13	7.1	10,735	6.5
合計	793,005.15	100.0	164,518	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 (注1)

総賃貸可能面積 (㎡)	物件数	比率 (%) (注2)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
3 万㎡超	11	34.4	100,247	60.9
1 万㎡超 3 万㎡以下	13	40.6	50,353	30.6
1 万㎡以下	8	25.0	13,918	8.5
合計	32	100.0	164,518	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積別比率」は、総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の 100%の数値）をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

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 (百万円) (注2)	比率 (%) (注1)
10 年超	146,592.70	19.0	2,376	20.8
5 年超 10 年以内	158,190.00	20.5	2,396	21.0
3 年超 5 年以内	101,167.90	13.1	1,340	11.8
3 年以内 (当初契約)	293,233.93	38.0	4,082	35.8
3 年以内 (自動更新)	71,903.16	9.3	1,212	10.6
合計	771,087.69	100.0	11,408	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及び大和不動産鑑定株式会社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25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日
終期	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	7,078	2,835	1,388	2,274	5,430
期末算定価額	8,850	5,200	1,680	3,120	9,180
DCF法	8,850	5,200	1,700	3,110	9,110
割引率	5.2%	5.0%	5.5%	4.9%/5.1%	4.7%/4.9%
最終還元利回り	5.4%	5.2%（注1）	6.0%	5.4%	5.0%
直接還元法	—	—	1,720	3,130	9,330
還元利回り	—	—	5.8%	5.2%	4.8%
積算価格	4,460	4,040	1,380	2,420	6,690
①不動産賃貸事業収益合計	473	121	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸事業収入	415	121			
その他賃貸事業収入	58	—			
②不動産賃貸事業費用合計	188	18			
公租公課	23	7			
外注委託費	25	1			
水道光熱費	43	—			
修繕費	3	1			
保険料	1	0			
その他賃貸事業費用	12	1			
減価償却費	78	6	10	13	48
固定資産除去損	—	0	0	—	—
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	284	103	39	63	157
④賃貸 NOI （=③+減価償却費 +固定資産除去損）	363	109	49	76	206
⑤資本的支出	0	0	0	8	12
⑥NCF（=④-⑤）	362	108	49	68	193

（注1） 復帰価格割引率を記載しています。なお、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25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日
終期	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	4,786	8,101	10,166	1,572	3,279
期末算定価額	6,950	12,300	12,300	2,120	3,130
DCF法	6,950	12,300	12,800	2,100	3,130
割引率	4.9%/5.1%	5.0%/5.2%	4.8%/5.0%	5.3%	5.6%
最終還元利回り	5.3%	5.6%	5.2%	5.3%	6.2%
直接還元法	6,960	12,200	12,800	2,160	3,120
還元利回り	5.1%	5.4%	5.0%	5.1%	6.0%
積算価格	3,660	6,160	8,520	1,120	1,540
①不動産賃貸事業収益合計	221	392	非開示 (注)	61	0
賃貸事業収入	207	390		60	—
その他賃貸事業収入	14	2		1	0
②不動産賃貸事業費用合計	105	122		17	49
公租公課	25	21		3	11
外注委託費	3	3		0	4
水道光熱費	11	—		—	1
修繕費	1	1		—	0
保険料	0	1		0	1
その他賃貸事業費用	0	1		1	1
減価償却費	61	92	70	11	29
固定資産除去損	0	0	0	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	115	269	275	44	△49
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除去損)	177	362	346	56	△20
⑤資本的支出	7	12	49	0	89
⑥NCF (=④-⑤)	169	350	297	55	△109

(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25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年2月1日
終期	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	1,685	8,884	4,701	1,555	4,477
期末算定価額	2,270	10,200	6,450	1,650	4,850
DCF法	2,270	10,200	6,470	1,630	4,820
割引率	5.0%	5.4%	5.0%/5.2%	5.0%	5.0%/5.1%
最終還元利回り	5.4%	5.5%	5.6%	5.1%	5.1%
直接還元法	2,380（注1）	10,200	6,390	1,690	4,910
還元利回り	4.6%（注1）	5.3%	5.4%	4.9%	4.9%
積算価格	2,150（注1）	6,500	3,500	1,330	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			91		
公租公課	非開示（注2）	非開示（注2）	14	非開示（注2）	非開示（注2）
外注委託費			0		
水道光熱費			0		
修繕費			4		
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	699（注3）	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益（=①-②）	△704	201	102	27	95
④賃貸NOI（=③+減価償却費+固定資産除却損）	12	287	172	44	124
⑤資本的支出	—	2	1	—	0
⑥NCF（=④-⑤）	12	284	170	44	123

（注1）直接還元法には土地残余法による収益価格及び土地の還元利回り、積算価格には比準価格を記載しています。

（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）八千代物流センター再開発事業に伴う解体・撤去工事関連費用349百万円を含みます。

（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25年 2月1日	平成25年 2月1日	平成25年 2月1日	平成25年 2月1日	平成25年 2月1日
終期	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	11,706	7,388	16,881	6,253	8,998
期末算定価額	12,600	8,640	19,400	6,870	9,780
DCF法	12,600	8,680	19,400	6,900	9,800
割引率	5.1%	5.2%	4.8%/4.9%	5.0%	4.7%/4.9%
最終還元利回り	5.2%	5.3%	5.1%	5.3%	5.1%
直接還元法	12,700	8,540	19,400	6,800	9,720
還元利回り	5.0%	5.1%	4.9%	5.1%	4.9%
積算価格	9,100	4,870	15,000	5,700	9,160
①不動産賃貸事業収益合計	352				
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	51
固定資産除去損	—	—	0	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	270	140	373	121	202
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除去損)	323	231	495	187	253
⑤資本的支出	0	0	7	1	—
⑥NCF (=④-⑤)	323	231	487	185	253

(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	M-21	T-1	T-2	T-3	T-4
不動産等の名称	柏物流センター	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
始期	平成25年 3月1日	平成25年 2月1日	平成25年 2月1日	平成25年 2月1日	平成25年 2月1日
終期	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日
運用日数	153	181	181	181	181
期末帳簿価額	3,747	9,513	3,620	731	1,082
期末算定価額	4,140	16,500	5,460	817	1,240
DCF法	4,120	17,000	5,460	848	1,250
割引率	5.4%	5.5%	5.3%	5.2%	5.3%/5.5%
最終還元利回り	5.8%	5.6%	5.4%	5.4%	5.6%
直接還元法	4,170	17,100	5,470	—	1,230
還元利回り	5.6%	5.4%	5.2%	—	5.4%
積算価格	2,590	10,600	2,620	—	1,230
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			51	3	
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	17	3	非開示 (注)
外注委託費			0	0	
水道光熱費			—	—	
修繕費			0	—	
保険料			0	—	
その他賃貸事業費用			2	0	
減価償却費	33	87	30	—	9
固定資産除去損	0	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	73	407	111	12	27
④賃貸 NOI （=③+減価償却費 +固定資産除去損）	107	495	142	12	36
⑤資本的支出	1	4	—	—	—
⑥NCF（=④-⑤）	106	490	142	12	36

（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-5	T-6	T-7	O-1	O-2
不動産等の名称	小牧物流センター	小牧物流センターⅡ	福岡箱崎ふ頭物流センター	前橋物流センター	羽生物流センター
始期	平成25年2月1日	平成25年2月1日	平成25年4月30日	平成25年2月1日	平成25年2月1日
終期	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日	平成25年7月31日
運用日数	181	181	93	181	181
期末帳簿価額	2,000	1,869	2,910	1,074	1,519
期末算定価額	1,920	1,590	3,040	1,390	1,920
DCF法	1,920	1,590	3,040	1,380	1,900
割引率	5.3%/5.5%	5.2%/5.4%	5.3%	5.7%	5.6%
最終還元利回り	5.6%	5.6%	5.8%	5.7%	5.7%
直接還元法	1,910	1,600	3,040	1,410	1,950
還元利回り	5.4%	5.4%	5.6%	5.5%	5.5%
積算価格	1,060	1,060	2,850	702	1,110
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				—	—
②不動産賃貸事業費用合計				14	17
公租公課	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	3	3
外注委託費				0	0
水道光熱費				—	—
修繕費				—	—
保険料				0	0
その他賃貸事業費用				0	0
減価償却費	14	17	17	10	12
固定資産除去損	0	0	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	42	32	△18	29	41
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除去損)	56	49	△0	39	54
⑤資本的支出	0	0	—	—	—
⑥NCF (=④-⑤)	56	49	△0	39	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	O-3	O-4
不動産等の名称	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
始期	平成25年 2月1日	平成25年 2月1日
終期	平成25年 7月31日	平成25年 7月31日
運用日数	181	181
期末帳簿価額	3,629	3,557
期末算定価額	4,340	4,170
DCF法	4,330	4,190
割引率	5.3%/5.5%	5.4%
最終還元利回り	5.7%	5.5%
直接還元法	4,360	4,110
還元利回り	5.5%	5.3%
積算価格	2,490	2,780
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		
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	46
固定資産除去損	—	0
③不動産賃貸事業損益 （=①-②）	82	66
④賃貸 NOI （=③+減価償却費 +固定資産除去損）	119	113
⑤資本的支出	—	3
⑥NCF（=④-⑤）	119	110

（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
新木場物流センター (東京都江東区)	自動火災報知設備更新	平成 25 年 12 月	8	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	電源装置更新工事	平成 25 年 11 月	8	—	—
浦安千鳥物流センターⅡ (千葉県浦安市)	荷物用エレベータ更新 工事	平成 25 年 9 月	7	—	—
その他の不動産等	—	—	66		
合 計			91		

(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 206 百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費 52 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)
横須賀物流センター (神奈川県横須賀市)	外壁等改修工事	自 平成 25 年 4 月 至 平成 25 年 7 月	87
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	自 平成 25 年 3 月 至 平成 25 年 7 月	46
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	分電盤更新工事	自 平成 25 年 5 月 至 平成 25 年 7 月	10
その他の不動産等	—	—	45
※災害による資本的支出	—	—	16
合 計			206

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

## ※災害による資本的支出

当期の資本的支出のうち、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災により行った資本的支出は 16 百万円であり、当該工事の概要は下記のとおりです。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円) (注 1)
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	正面側フェンス基礎及び門扉更新 工事	平成 25 年 7 月	10
市川物流センターⅡ (千葉県市川市) (注 2)	外構アスファルト舗装更新工事	自 平成 25 年 6 月 至 平成 25 年 7 月	4
市川物流センターⅡ (千葉県市川市) (注 2)	タワーサイン新基礎設置工事	自 平成 25 年 6 月 至 平成 25 年 7 月	1
合 計			16

(注 1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 準共有持分 (90%) 相当の数値を記載しています。

## 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) テナント及び主要な不動産等の概要

## ①上位 10 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、平成 25 年 7 月 31 日現在における全賃貸面積の上位 10 テナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%) (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	73,859.32	9.6
	浦安千鳥物流センター	31,790.42	4.1
	船橋西浦物流センター	28,076.16	3.6
	小計	133,725.90	17.3
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	92,730.14	12.0
ナカノ商会株式会社	辰巳物流センター	29,394.56	3.8
	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	3.2
	習志野物流センターⅡ (注 2)	16,731.38	2.2
	新木場物流センター	10,616.80	1.4
	浦安千鳥物流センターⅡ	6,192.80	0.8
	小計	87,399.23	11.3
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ (注 2)	51,407.57	6.7
日本通運株式会社	柏物流センター	20,546.46	2.7
	横浜福浦物流センター	21,966.84	2.9
	小計	42,513.30	5.5
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	41,630.54	5.4
アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	八千代物流センターⅡ	32,389.70	4.2
佐川急便株式会社	東雲物流センター (注 2)	16,175.31	2.1
	横浜福浦物流センター	3,806.58	0.5
	羽生物流センター	3,518.58	0.5
	前橋物流センター	3,455.53	0.4
	習志野物流センター	2,442.87	0.3
	小計	29,398.87	3.8
株式会社日立物流	加須物流センター	25,130.62	3.3
トランコム株式会社	埼玉騎西物流センター	24,574.40	3.2
テナント全体の合計		771,087.69	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) 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%

## (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 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%
平成 25 年 7 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。