

## 平成22年1月期 決算短信（REIT）

平成22年 3月5日

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

上場取引所 東証  
 URL <http://8967.jp/>

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

TEL (03) 3238-7171

有価証券報告書提出予定日 平成22年 4月 23日  
 分配金支払開始予定日 平成22年 4月 1日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年1月期の運用、資産の状況（平成21年8月1日～平成22年1月31日）

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年1月期	4,576	( 1.2)	2,353	(10.2)	2,108	( 8.0)	2,107	( 8.0)
21年7月期	4,523	( 6.0)	2,135	( 1.8)	1,951	(Δ 3.7)	1,950	(Δ 3.7)

	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	%	%	%
22年1月期	17,234	2.5	1.7	46.1
21年7月期	15,950	2.3	1.7	43.1

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年1月期	17,234	2,107	0	0	99.9	2.5
21年7月期	15,951	1,950	0	0	100.0	2.3

(注) 配当性向=分配金総額/当期純利益×100 (小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。)

## (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
22年1月期	121,858	84,129	69.0	687,892
21年7月期	120,693	83,972	69.6	686,609

(参考) 自己資本 平成22年1月期 84,129百万円 平成21年7月期 83,972百万円

## (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
22年1月期	3,572	Δ288	Δ950	8,906
21年7月期	2,748	Δ15,918	13,476	6,573

## 2. 平成22年7月期（平成22年2月1日～平成22年7月31日）及び平成23年1月期（平成22年8月1日～平成23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
22年7月期	4,827 ( 5.5)	2,546 ( 8.2)	2,259 ( 7.2)	2,258 ( 7.2)	17,200	0
23年1月期	4,879 ( 1.1)	2,523 (Δ0.9)	2,259 ( 0.0)	2,258 ( 0.0)	17,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成22年7月期) 17,200円 (平成23年1月期) 17,200円

## 3. その他

## (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 無

## (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数 (自己投資口を含む) 平成22年1月期 122,300口 平成21年7月期 122,300口
- ② 期末自己投資口数 平成22年1月期 0口 平成21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、19ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

## ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況等の見通し等の将来に関する記述は、日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項については、後記6ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」をご参照下さい。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

最近の有価証券報告書（平成 21 年 10 月 26 日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成 21 年 10 月 26 日提出）における「投資方針」「投資対象」「配分方針」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、中部地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型 REIT」です。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、平成 17 年 2 月 22 日に設立され、同年 5 月 9 日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8967）しました。

当期末（平成 22 年 1 月 31 日）時点で、合計 26 物件（取得総額 115,805 百万円）の不動産等を運用しており、総資産額は 121,858 百万円となっています。

#### B. 投資環境と運用実績

世界的な景気減速による企業収益の悪化や設備投資の減少などを背景に、日本における貨物取扱量は低迷していますが、宅配便・食料品・日用雑貨及び通信販売等の消費者向け物品の荷動きは比較的堅調に推移しており、取扱量の減少幅は限定的な水準に留まったと認識しています。本投資法人のポートフォリオにおいては、これら消費者向け物品を取り扱うテナントの割合が高く、結果的に景気変動の影響は限定的であったと考えています。

しかし、デフレ環境や景気の先行きに対する不安感を背景としたテナントのコスト削減意識は強く、賃料減額要請は増加傾向にあります。本投資法人では、賃料の下落幅を最小限に抑え、さらに、各テナントにおける当該施設の重要性等を考慮した上で、賃貸借契約期間の長期化を図るなど、ポートフォリオの収益安定化につながる対応を進めています。

一方、不動産売買市場については、金融市場の混乱による資金調達難や景気悪化に伴う賃料の下落により一般的に価格下落の傾向にあるものの、立地の希少性及び施設の汎用性の高い物流施設については売買流通量が少なく、価格の下落も限定的であることから、投資機会のみならず取引事例も限られた状態となっています。

#### C. 資金調達の概要

当期は、平成 21 年 9 月末に返済期を迎えた短期借入金（株式会社三井住友銀行：5,000 百万円、株式会社みずほコーポレート銀行：3,000 百万円）について、1,000 百万円を増額した上で、全額長期借入金にて調達を行いました。これにより、当期末時点での有利子負債総額は 30,200 百万円、有利子負債比率は 24.8%となりました。なお、リファイナンスリスクを考慮し、負債の長期固定化に留意した対応を進めてきた結果、当期末の長期固定比率（当初契約ベース）は 100%となっています。

また、安定的な調達基盤の確保を目的として、極度額 5,000 百万円のコミットメントライン（当期末時点の借入残高：0 百万円）を設定しており、バランスシートの健全性と手元流動性に配慮した財務戦略を実行しています。

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

#### 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 4,576 百万円、営業利益 2,353 百万円、経常利益 2,108 百万円、当期純利益 2,107 百万円となりました。

分配金については、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 17,234 円となりました。

## ② 次期の見通し

### A. 環境認識

今後の日本経済においては、アジア向けを中心とした輸出の伸びや政府の経済対策による個人消費の増加に牽引された景気の持ち直し傾向が続くことが期待されるものの、国内民需が牽引する自立的な回復ではないことや、景気が下振れする懸念が払拭しきれない状況から、厳しい環境が続くものと考えています。

さらに、全般的な貨物流通量の減少傾向と、デフレ環境を背景としたテナントのコスト削減に向けた動きは継続しており、テナントからの賃料減額要請などが増加すると考えられることから、本投資法人では賃料相場が引き続き弱含むと懸念しています。

物流施設の取引環境については、稀少性の高い優良物件は流通量が少なく、新たな物流施設の供給も限られているため投資機会は限定的ですが、スポンサー各社（三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社、ケネディクス株式会社）のネットワークを活用した物件情報の収集に加えて、株式会社プロロジストの「パイプラインサポートに関する協定書」を活用した投資機会の確保に努めていく方針です。

### 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不動産の残存賃貸借契約年数は、契約賃料（年間ベース）で加重平均して算出すると 6.1 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、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況などを踏まえ、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とは判断される場合、必要に応じて追加投資を行うことも検討します。

#### (ロ) 新規物件の取得

##### ・ 物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく的確な投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワークを活用した情報収集活動を通じ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。また、独自の新規情報ルート確保も合わせて進め、より有利な条件で物件取得が行える環境の整備に努めます。

- ・ 取得物件のスペック  
物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地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  
テナント退去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たポートフォリオ構築に努めます。また、地震や地域毎の経済変動にともなう収益変動を最小化するため、ポートフォリオの地理的分散にも十分に配慮した物件取得を図ります。

#### (ハ) 財務戦略

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

### C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（平成 22 年 1 月 31 日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

#### (イ) 一般募集による新投資口の発行について

平成 22 年 2 月 4 日及び平成 22 年 2 月 16 日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成 22 年 2 月 23 日に払込が完了しました。これにより、平成 22 年 2 月 23 日付での出資総額は 87,145,151,000 円、発行済投資口総数は 130,800 口となっています。

##### <一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 8,500 口
発行価格	: 1 口当たり 624,680 円
発行価格の総額	: 5,309,780,000 円
発行価額	: 1 口当たり 602,784 円
発行価額の総額	: 5,123,664,000 円
払込期日	: 平成 22 年 2 月 23 日
分配金起算日	: 平成 22 年 2 月 1 日

#### (ロ) オーバーアロットメントに関連した第三者割当による新投資口の発行について

平成 22 年 2 月 4 日及び平成 22 年 2 月 16 日開催の役員会において、一般募集の共同主幹事会社の一社である日興コーディアル証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる本投資法人投資口の売出し（本投資法人投資主から借り入れる本投資法人投資口 500 口の売出し）に関連して、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

##### <第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数（上限）	: 500 口
発行価額	: 1 口当たり 602,784 円
発行価額の総額（上限）	: 301,392,000 円
申込期間（申込期日）	: 平成 22 年 3 月 24 日
払込期日	: 平成 22 年 3 月 25 日
分配金起算日	: 平成 22 年 2 月 1 日
割当先	: 日興コーディアル証券株式会社

（注）日興コーディアル証券株式会社は、本投資法人投資主から借り入れた本投資法人投資口 500 口を返却することを目的とし、東京証券取引所において本投資法人投資口の買付け（シンジケートカバー取引）を行う場合があり、この取引により買付けた本投資法人投資口の全部を、当該借り入れ投資口の返却に充当することがあります。そのため、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少する場合があります、又は発行そのものが行われない場合があります。

## 【参考情報】

## ＜資産の取得＞

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-17 習志野物流センターⅡ】

取得資産	不動産信託受益権の準共有持分 90%	
取得価格	7,875 百万円	
取得日	平成 22 年 3 月 2 日	
所在地（住居表示）	千葉県習志野市茜浜三丁目 6 番 3 号	
用途	倉庫・事務所	
敷地面積	25,020 m <sup>2</sup> （注）	
延床面積	49,809.58 m <sup>2</sup> （注）	
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5 階建	
建築時期	平成 20 年 1 月 20 日	
所有形態	土地：所有権	建物：所有権

（注）本物件全体（100%）の面積について記載しています。

## ＜資金の借入＞

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

借入先	中央三井信託銀行株式会社
借入金額	1,000 百万円
金利	0.73636%
借入実行日	平成 22 年 3 月 2 日
返済期日	平成 22 年 4 月 30 日
借入方法	2009 年 8 月 3 日付コミットメントライン契約に基づく借入
担保の有無	無担保・無保証
返済方法	期日一括返済

## D. 運用状況の見通し

平成 22 年 7 月期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）及び平成 23 年 1 月期（平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 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
22 年 7 月期	4,827 ( 5.5)	2,546 ( 8.2)	2,259 ( 7.2)	2,258 ( 7.2)	17,200	0
23 年 1 月期	4,879 ( 1.1)	2,523 (Δ0.9)	2,259 ( 0.0)	2,258 ( 0.0)	17,200	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 22 年 7 月期（平成 22 年 2 月 1 日～平成 22 年 7 月 31 日）及び平成 23 年 1 月期（平成 22 年 8 月 1 日～平成 23 年 1 月 31 日）の運用状況の予想の前提条件

項 目	前提条件
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 22 年 1 月 31 日時点で本投資法人が保有している 26 物件に、平成 22 年 3 月 2 日に取得した 1 物件（習志野物流センターⅡ）を加えた 27 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、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22年1月31日現在の122,300口に、平成22年2月4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 8,500 口及び第三者割当による新投資口の発行口数 500 口を加えた131,300 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500 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22年3月5日現在の本投資法人の有利子負債比率は26.4%であり、平成22年7月期及び平成23年1月期における有利子負債比率は概ね同水準で推移することを想定しています。</li> <li>本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝有利子負債 ÷ (有利子負債＋出資総額) ×100</li> <li>平成22年3月5日現在の有利子負債残高31,200百万円のうち、平成22年7月期に短期借入金1,000百万円、平成23年1月期に長期借入金3,000百万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る充当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22年3月5日時点で有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。平成22年3月2日に取得した資産（習志野物流センターII）について、取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等精算相当額は47百万円です。</li> <li>建物の修繕費は、平成22年7月期85百万円、平成23年1月期125百万円を想定しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。</li> <li>公租公課は、平成22年7月期406百万円、平成23年1月期406百万円を想定しています。</li> <li>外注委託費は、平成22年7月期97百万円、平成23年1月期89百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成22年7月期1,047百万円、平成23年1月期1,055百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（融資関連費用を含みます）は、平成22年7月期260百万円、平成23年1月期263百万円を想定しています。</li> <li>平成22年2月4日に開催された役員会で決議した新投資口の追加発行に係る費用として、平成22年7月期に32百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

最近の有価証券届出書（平成22年2月4日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 3. 財務諸表等

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 平成21年7月31日	当期 平成22年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,450,913	7,047,460
信託現金及び信託預金	2,122,661	1,859,108
営業未収入金	26,670	37,149
前払費用	46,332	20,655
繰延税金資産	18	21
未収消費税等	338,657	—
未収還付法人税等	455	310
流動資産合計	6,985,709	8,964,704
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,100,555	6,111,277
減価償却累計額	△282,375	△379,258
建物（純額）	5,818,180	5,732,018
構築物	101,743	112,415
減価償却累計額	△8,937	△12,300
構築物（純額）	92,806	100,114
土地	6,391,096	6,391,096
信託建物	54,765,722	54,841,180
減価償却累計額	△5,507,332	△6,330,881
信託建物（純額）	49,258,389	48,510,299
信託構築物	1,871,545	1,871,845
減価償却累計額	△295,409	△343,876
信託構築物（純額）	1,576,136	1,527,969
信託機械及び装置	1,842	1,842
減価償却累計額	△65	△135
信託機械及び装置（純額）	1,776	1,706
信託工具、器具及び備品	8,874	9,025
減価償却累計額	△2,565	△3,099
信託工具、器具及び備品（純額）	6,309	5,925
信託土地	49,495,543	49,495,543
信託建設仮勘定	923,053	971,422
有形固定資産合計	113,563,291	112,736,096
無形固定資産		
その他	386	357
無形固定資産合計	386	357
投資その他の資産		
長期前払費用	131,864	145,823
差入保証金	10,000	10,000
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	143,864	157,823
固定資産合計	113,707,541	112,894,276
資産合計	120,693,251	121,858,981

(単位：千円)

	前期 平成21年7月31日	当期 平成22年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	133,913	204,550
短期借入金	8,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	—	3,000,000
未払分配金	10,631	10,557
未払費用	585,041	504,638
未払法人税等	652	658
未払消費税等	—	178,731
前受金	771,167	768,748
預り金	52,419	18,392
流動負債合計	9,553,827	4,686,276
固定負債		
長期借入金	21,200,000	27,200,000
預り敷金及び保証金	1,690,292	1,666,682
信託預り敷金及び保証金	4,276,821	4,176,742
固定負債合計	27,167,113	33,043,425
負債合計	36,720,941	37,729,702
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,021,487	82,021,487
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,950,823	2,107,791
剰余金合計	1,950,823	2,107,791
投資主資本合計	83,972,310	84,129,278
純資産合計	※2 83,972,310	※2 84,129,278
負債純資産合計	120,693,251	121,858,981

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日		自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	4,412,315	※1	4,474,516
その他貸貸事業収入	※1	111,270	※1	101,674
営業収益合計		4,523,586		4,576,191
営業費用				
貸貸事業費用	※1	1,935,115	※1	1,715,864
資産運用報酬		338,350		358,895
資産保管手数料		11,897		12,076
一般事務委託手数料		57,699		59,521
役員報酬		3,600		5,100
その他営業費用		41,257		70,745
営業費用合計		2,387,920		2,222,203
営業利益		2,135,665		2,353,988
営業外収益				
受取利息		1,672		490
有価証券利息		2,363		2,994
還付加算金		—		2,702
受取保険金		2,165		3,600
未払分配金除斥益		375		626
その他		665		1,110
営業外収益合計		7,242		11,524
営業外費用				
支払利息		166,796		221,554
融資関連費用		21,929		29,648
その他		2,425		5,500
営業外費用合計		191,151		256,703
経常利益		1,951,757		2,108,809
税引前当期純利益		1,951,757		2,108,809
法人税、住民税及び事業税		988		1,035
法人税等調整額		△10		△2
法人税等合計		978		1,033
当期純利益		1,950,779		2,107,775
前期繰越利益		44		16
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		1,950,823		2,107,791

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日		自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		82,021,487		82,021,487
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		※1 82,021,487		※1 82,021,487
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）				
前期末残高		2,025,210		1,950,823
当期変動額				
剰余金の配当		△2,025,165		△1,950,807
当期純利益		1,950,779		2,107,775
当期変動額合計		△74,386		156,968
当期末残高		1,950,823		2,107,791
剰余金合計				
前期末残高		2,025,210		1,950,823
当期変動額				
剰余金の配当		△2,025,165		△1,950,807
当期純利益		1,950,779		2,107,775
当期変動額合計		△74,386		156,968
当期末残高		1,950,823		2,107,791
投資主資本合計				
前期末残高		84,046,697		83,972,310
当期変動額				
剰余金の配当		△2,025,165		△1,950,807
当期純利益		1,950,779		2,107,775
当期変動額合計		△74,386		156,968
当期末残高		83,972,310		84,129,278
純資産合計				
前期末残高		84,046,697		83,972,310
当期変動額				
剰余金の配当		△2,025,165		△1,950,807
当期純利益		1,950,779		2,107,775
当期変動額合計		△74,386		156,968
当期末残高		83,972,310		84,129,278

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期		当 期	
	自 平成 21 年 2 月 1 日	至 平成 21 年 7 月 31 日	自 平成 21 年 8 月 1 日	至 平成 22 年 1 月 31 日
I 当期末処分利益		1,950,823,463		2,107,791,988
II 分配金額		1,950,807,300		2,107,718,200
(投資口 1 口当たりの分配金額)		(15,951)		(17,234)
III 次期繰越利益		16,163		73,788
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 122,300 口の整数倍の最大値となる 1,950,807,300 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 122,300 口の整数倍の最大値となる 2,107,718,200 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 39 条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日		自 平成21年8月1日 至 平成22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	1,951,757		2,108,809	
減価償却費	988,456		986,698	
受取利息	△1,672		△490	
有価証券利息	△2,363		△2,994	
支払利息	166,796		221,554	
固定資産除却損	237,038		3,495	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△5,871		△10,478	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△338,657		338,657	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△175,642		178,731	
営業未払金の増減額（△は減少）	△37,810		72,948	
未払費用の増減額（△は減少）	64,301		△119,283	
前受金の増減額（△は減少）	74,970		△2,419	
その他	△109,170		△22,935	
小 計	2,812,132		3,752,292	
利息の受取額	4,035		3,485	
利息の支払額	△66,556		△182,674	
法人税等の支払額	△1,161		△885	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,748,449		3,572,218	
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	△75,223		△24,999	
信託有形固定資産の取得による支出	△17,278,165		△140,281	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,610		△23,610	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—		△100,078	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,458,117		—	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,918,882		△288,969	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	—		△8,000,000	
長期借入れによる収入	15,500,000		9,000,000	
分配金の支払額	△2,023,800		△1,950,255	
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,476,199		△950,255	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	305,767		2,332,993	
現金及び現金同等物の期首残高	6,267,807		6,573,575	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,573,575		※1 8,906,568	

## (6) 継続企業の前提に関する注記

前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針

期 別 項 目	前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日								
1.固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>建物</td><td>2～50年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2～38年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>12年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>5～15年</td></tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～38年	機械及び装置	12年	工具、器具及び備品	5～15年	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p>
建物	2～50年									
構築物	2～38年									
機械及び装置	12年									
工具、器具及び備品	5～15年									
2.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の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、67,453千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、ありません。</p>								
3.その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 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> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>(2) 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>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>								

なお、上記「1.固定資産の減価償却の方法」、「2.収益及び費用の計上基準」及び「3.その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目」以外は、最近の有価証券報告書（平成 21 年 10 月 26 日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## (8) 表示方法の変更

前 期 自 平成 21 年 2 月 1 日 至 平成 21 年 7 月 31 日	当 期 自 平成 21 年 8 月 1 日 至 平成 22 年 1 月 31 日
(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示していた「受取保険金」及び営業外費用の「その他」に表示していました「融資関連費用」は、各項目の総額の 100 分の 10 を超えたため、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「受取保険金」及び「融資関連費用」を区分掲記した場合の金額は以下のとおりです。 (1) 受取保険金 235 千円 (2) 融資関連費用 5,350 千円	該当事項はありません。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

## a. 貸借対照表関係

前 期 平成 21 年 7 月 31 日	当 期 平成 22 年 1 月 31 日
1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 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。 コミットメントライン契約の総額 5,000,000 千円 当期末借入残高 ー千円 当期末未実行枠残高 <u>5,000,000 千円</u> ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円	1.コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 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。 コミットメントライン契約の総額 5,000,000 千円 当期末借入残高 ー千円 当期末未実行枠残高 <u>5,000,000 千円</u> ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額 50,000 千円

## b. 損益計算書関係

前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日		当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	
※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1.不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
(1) 不動産賃貸事業収益		(1) 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,382,555	賃料収入	4,444,766
地代	16,638	地代	16,638
共益費	13,122	共益費	13,112
計	4,412,315	計	4,474,516
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場使用料	13,536	駐車場使用料	14,123
水道光熱費収入	83,281	水道光熱費収入	73,297
その他営業収入	14,453	その他営業収入	14,254
計	111,270	計	101,674
不動産賃貸事業収益合計	4,523,586	不動産賃貸事業収益合計	4,576,191
(2) 不動産賃貸事業費用		(2) 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	368,960	公租公課	365,229
外注委託費	86,470	外注委託費	82,009
水道光熱費	84,698	水道光熱費	74,647
修繕費	26,923	修繕費	136,575
保険料	19,511	保険料	19,876
その他賃貸事業費用	42,035	その他賃貸事業費用	47,030
減価償却費	988,427	減価償却費	986,669
固定資産除去損	318,088	固定資産除去損	3,826
不動産賃貸事業費用合計	1,935,115	不動産賃貸事業費用合計	1,715,864
(3) 不動産賃貸事業損益 (1) - (2)	2,588,470	(3) 不動産賃貸事業損益 (1) - (2)	2,860,326

## c. 投資主資本等変動計算書関係

前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日		当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	
※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数		※1.発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数	
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	発行可能投資口総口数	2,000,000 口
発行済投資口総数	122,300 口	発行済投資口総数	122,300 口

## d. キャッシュ・フロー計算書関係

期 別 項 目	前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日		当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	
	(平成21年7月31日現在)		(平成22年1月31日現在)	
※1.現金及び現金 同等物の期末 残高と貸借対 照表に掲記さ れている科目 の金額との関 係	現金及び預金	4,450,913 千円	現金及び預金	7,047,460 千円
	信託現金及び信託預金	2,122,661 千円	信託現金及び信託預金	1,859,108 千円
	現金及び現金同等物	6,573,575 千円	現金及び現金同等物	8,906,568 千円

## e. リース取引関係

前期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日		当期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日	
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料		オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料	
1年内	7,207,772 千円	1年内	6,977,294 千円
1年超	37,596,504 千円	1年超	39,792,557 千円
合計	44,804,276 千円	合計	46,769,852 千円

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

## g. 関連当事者との取引

前期（自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日）

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

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容又 は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合	取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
役員及 びその 近親者	榮坂均	—	—	本投資法人執 行役員兼三井 物産ロジステ ィクス・パート ナーズ株式会 社代表取締役	—	三井物産ロジ スティクス・パ ートナーズ株式 社への資産運用 報酬の支払 （注1）	444,180 （注2） （注3）	未払費用	355,267 （注3）

（注1） 榮坂 均が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注2） 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 105,830 千円が含まれています。

（注3） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自平成21年8月1日至平成22年1月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 関連会社等

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	藤田礼次	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	358,895（注2）	未払費用	249,070（注2）

（注1） 藤田 礼次（前本投資法人執行役員、前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：榮坂 均）が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注2） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

h. 税効果会計関係

前期 自平成21年2月1日 至平成21年7月31日	当期 自平成21年8月1日 至平成22年1月31日																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>18千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>18千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	18千円	繰延税金資産計	18千円	繰延税金資産の純額	18千円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳</p> <p>（繰延税金資産）</p> <table border="1"> <tr> <td>法人事業税損金不算入額</td> <td>21千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産計</td> <td>21千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td>21千円</td> </tr> </table>	法人事業税損金不算入額	21千円	繰延税金資産計	21千円	繰延税金資産の純額	21千円								
法人事業税損金不算入額	18千円																				
繰延税金資産計	18千円																				
繰延税金資産の純額	18千円																				
法人事業税損金不算入額	21千円																				
繰延税金資産計	21千円																				
繰延税金資産の純額	21千円																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.33%</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>Δ39.31%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.05%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	（調整）		支払分配金の損金算入額	Δ39.31%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table border="1"> <tr> <td>法定実効税率</td> <td>39.33%</td> </tr> <tr> <td>（調整）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td>Δ39.31%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>0.03%</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td>0.05%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33%	（調整）		支払分配金の損金算入額	Δ39.31%	その他	0.03%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%
法定実効税率	39.33%																				
（調整）																					
支払分配金の損金算入額	Δ39.31%																				
その他	0.03%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%																				
法定実効税率	39.33%																				
（調整）																					
支払分配金の損金算入額	Δ39.31%																				
その他	0.03%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05%																				

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

## j. 1口当たり情報

前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日
1口当たり純資産額 686,609円	1口当たり純資産額 687,892円
1口当たり当期純利益 15,950円	1口当たり当期純利益 17,234円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日
当期純利益（千円）	1,950,779	2,107,775
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,950,779	2,107,775
期中平均投資口数（口）	122,300	122,300

## k. 重要な後発事象

前 期 自 平成21年2月1日 至 平成21年7月31日	当 期 自 平成21年8月1日 至 平成22年1月31日
該当事項はありません。	<p>1. 一般募集による新投資口の発行について 平成22年2月4日及び平成22年2月16日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成22年2月23日に払込が完了しました。これにより、平成22年2月23日付での出資総額は87,145,151,000円、発行済投資口総数は130,800口となっています。</p> <p>【一般募集による新投資口の発行】</p> <p>発行新投資口数 : 8,500口 発行価格 : 1口当たり624,680円 発行価格の総額 : 5,309,780,000円 発行価額 : 1口当たり602,784円 発行価額の総額 : 5,123,664,000円 払込期日 : 平成22年2月23日 分配金起算日 : 平成22年2月1日 資金の用途 : 一般募集により調達した資金は、本投資法人による新たな特定資産の取得資金に充当し、残余がある場合には、本一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金と併せて、借入金の返済の一部に充当します。</p> <p>2. オーバーアロットメントに関連した第三者割当による新投資口の発行について 平成22年2月4日及び平成22年2月16日開催の役員会において、一般募集の共同主幹事会社の一社である日興コーディアル証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる本投資法人投資口の売出し（本投資法人投資主から借り</p>

入れる本投資法人投資口 500 口の売出し) に関連して、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

**【第三者割当による新投資口の発行】**

発行新投資口数 : 500 口  
 (上限)  
 発行価額 : 1 口当たり 602,784 円  
 発行価額の総額 : 301,392,000 円  
 (上限)  
 申込期間 : 平成 22 年 3 月 24 日  
 (申込期日)  
 払込期日 : 平成 22 年 3 月 25 日  
 分配金起算日 : 平成 22 年 2 月 1 日  
 割当先 : 日興コーディアル証券株式会社  
 資金の使途 : 第三者割当による手取金については、借入金の返済の一部に充当します。なお、上記一般募集により調達した資金で本投資法人による新たな特定資産の取得資金に充当した後に残余がある場合には、当該残余金も併せて、借入金の返済の一部に充当します。

(注) 日興コーディアル証券株式会社は、本投資法人投資主から借り入れた本投資法人投資口 500 口を返却することを目的とし、東京証券取引所において本投資法人投資口の買付け (シンジケートカバー取引) を行う場合があります、この取引により買付けた本投資法人投資口の全部を、当該借入れ投資口の返却に充当することがあります。そのため、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申し込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少する場合があります、又は発行そのものが行われない場合があります。

## (10) 発行済投資口総数の増減

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

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

(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。

## 4. 役員の変動

### (1) 本投資法人の役員の変動

平成 21 年 10 月 20 日に開催された本投資法人の第 4 回投資主総会における決議に基づき、執行役員に藤田礼次、監督役員に清起一郎及び須藤鷹千代が新たに就任するとともに、東哲也は再任され、前執行役員の榮坂均及び前監督役員の永沢徹は同日をもって退任しました。

なお、平成 22 年 1 月 31 日現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

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

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

### (2) 資産運用会社の役員の変動

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社において、平成 21 年 10 月 1 日付で、代表取締役榮坂均が退任し、藤田礼次が代表取締役に就任、平成 21 年 12 月 24 日付で、松岡憲一郎が取締役に就任しました。

なお、平成 22 年 1 月 31 日現在における本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏 名			
代表取締役	藤田 礼次			
取締役	辻 博正	松岡 憲一郎	上野 貴司	宮川 智
	武内 宏道	河西 陽一郎	吉田 浩	浅野 晃弘
監査役	田中 伊知郎	勝又 諭		

(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1)	前期 (平成21年7月31日現在)		当期 (平成22年1月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する 比率 (%) (注3)
不動産	物流施設	首都圏	6,395	5.3	6,349	5.2
		近畿・中部地域・九州地域	5,906	4.9	5,873	4.8
		その他	—	—	—	—
	小計	12,302	10.2	12,223	10.0	
信託不動産	物流施設	首都圏	78,452	65.0	77,797	63.8
		近畿・中部地域・九州地域	11,303	9.4	11,267	9.2
		その他	10,582	8.8	10,476	8.6
	小計	100,338	83.1	99,541	81.7	
預金・その他の資産 (注4)			8,053	6.7	10,094	8.3
資産総額			120,693	100.0	121,858	100.0

(注1) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によります。なお、信託建設仮勘定の金額は信託不動産の金額に含まれていません。

(注3) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が平成21年7月期は2,122百万円、平成22年1月期は1,859百万円、信託建設仮勘定が平成21年7月期は923百万円、平成22年1月期は971百万円含まれています。

## &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	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21年7月31日現在)		当期 (平成22年1月31日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%) (注)
負債総額	36,720	30.4	37,729	31.0
純資産総額	83,972	69.6	84,129	69.0
資産総額	120,693	100.0	121,858	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

## (2) 不動産等の概要

## ①不動産等の概要

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%)	主たる用途
M-1	船橋 物流センター	9,300	7,649	6.8	29,556.79	100.0	物流施設
M-2	浦安 物流センター	4,880	2,868	2.6	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚 物流センター	2,050	1,427	1.3	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	新木場 物流センター	3,230	2,316	2.1	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥 物流センター	9,290	5,706	5.1	31,790.42	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦 物流センター	7,250	5,224	4.7	35,134.44	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦 物流センターⅡ	12,000	8,575	7.7	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎 物流センター	12,900	10,450	9.4	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野 物流センター	2,060	1,626	1.5	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀 物流センター	4,200	3,096	2.8	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代 物流センター	1,880	2,160	1.9	17,689.95	74.7	物流施設
M-12	横浜福浦 物流センター	10,400	9,477	8.5	35,882.64	100.0	物流施設
M-13	八千代 物流センターⅡ	6,190	5,182	4.6	32,389.70	100.0	物流施設
M-14	浦安千鳥 物流センターⅡ	1,690	1,669	1.5	6,192.80	100.0	物流施設
M-15	市川 物流センター	4,650	4,680	4.2	18,686.12	100.0	物流施設
M-16	東雲 物流センター	12,200	12,034	10.8	16,175.31 (注5)	100.0	物流施設
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計		104,170	84,146	75.3	394,181.25	98.9	
T-1	大東 物流センター	14,300	7,423	6.6	65,833.36	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎 物流センター	5,190	3,844	3.4	23,726.80	100.0	物流施設
T-3	中部春日物流 センター (底地)	776	731	0.7	10,457.02	100.0	物流施設
T-4	門真 物流センター	1,150	1,140	1.0	7,293.92	100.0	物流施設
T-5	小牧 物流センター	1,920	2,104	1.9	9,486.45	100.0	物流施設
T-6	小牧 物流センターⅡ	1,780	1,897	1.7	10,708.41	100.0	物流施設

近畿地域、中部地域及び九州地域 小計	25,116	17,141	15.3	127,505.96	100.0	
O-1 前橋 物流センター	1,350	1,147	1.0	3,455.53	100.0	物流施設
O-2 羽生 物流センター	1,870	1,611	1.4	3,518.58	100.0	物流施設
O-3 埼玉騎西 物流センター	4,160	3,883	3.5	24,574.40	100.0	物流施設
O-4 加須 物流センター	3,750	3,833	3.4	25,130.62	100.0	物流施設
その他 小計	11,130	10,476	9.4	56,679.13	100.0	
ポートフォリオ合計	140,416	111,764	100.0	578,366.34	99.2	

- (注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びにこの社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする調査価格を記載しています。
- (注2) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定の金額は当該帳簿価額に含まれていません。
- (注3) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の帳簿価額合計に対する各不動産等の帳簿価額の比率です。
- (注4) 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、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。
- (注5) 準共有持分（47%）相当の面積を記載しています。

## ②ポートフォリオの分散状況

平成22年1月31日時点におけるポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

### A. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部	394,181.25	68.2	87,783	75.8
近畿地域、中部地域及び九州地域	127,505.96	22.0	17,287	14.9
その他	56,679.13	9.8	10,735	9.3
合計	578,366.34	100.0	115,805	100.0

### B. 総賃貸可能面積別比率

総賃貸可能面積 (㎡)	物件数	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
3 万㎡超	7	26.9	54,652	47.2
1 万㎡超3 万㎡以下	12	46.2	48,897	42.2
1 万㎡以下	7	26.9	12,256	10.6
合計	26	100.0	115,805	100.0

### C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	年間賃料 (円)	比率 (%)
10 年超	83,968.33	14.6	2,004,279,240	22.4
5 年超 10 年以内	154,690.62	27.0	1,643,022,720	18.4
3 年超 5 年以内	141,277.20	24.6	2,759,209,392	30.8
3 年以内 (当初契約)	86,749.42	15.1	1,171,396,560	13.1
3 年以内 (自動更新)	107,212.80	18.7	1,371,696,900	15.3
合計	573,898.37	100.0	8,949,604,812	100.0

### ③個別不動産等の概要

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

#### ■ 資産の概要

- ・「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産等の売買代金を記載しています。
- ・「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所（以下「谷澤総合鑑定所」といいます。）による決算日を価格時点とする調査価格を記載しています。
- ・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示のないものは地番（複数ある場合はそのうちの 1 つ）を記載しています。
- ・土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- ・建物の「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。

#### ■ テナント賃貸借の概要

- ・「テナント賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、原則として、平成 22 年 1 月 31 日現在効力を有している賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物（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表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積に含まれる場合があります。
- ・「比率」は各不動産等の総賃貸可能面積のうちの各テナントの賃貸面積の割合を小数点第 2 位を四捨五入して、記載しています。なお、当該不動産の稼働率ではありません。
- ・「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額）を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、本投資法人の決算日における各不動産等に係る賃貸借契約に規定する敷金、保証金及び建設協力金の残高の合計額を記載しています。

#### ■ 期末算定価額及び損益の状況

- ・「損益等の状況」における金額については、第 5 期以降、平成 22 年 1 月 31 日までの期間にかかる金額を記載しています。
- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を表示又は保証するものではありません。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。記載金額は、原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には賃料、共益費の他、駐車場収入、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年 1 月 1 日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的が発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

## M-1 船橋物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	9,300 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	9,300 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 9 月 28 日			割引率
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	8,675 百万円	直接還元法	—	
	土地価格 (割合)			2,403 百万円 (27.7%)
	建物価格 (割合)	6,272 百万円 (72.3%)	積算価格	4,790 百万円
土地	所在地	千葉県船橋市浜町三丁目 3 番 2	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建他
	面積	16,718 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 5 年 10 月 27 日
	用途地域	準工業地域	延床面積	31,576.60 m <sup>2</sup> (注)
	容積率	300%	総賃貸可能面積	29,556.79 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				
(注) 上記延床面積には、附属建物（鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建）の延床面積 3,809.23 m <sup>2</sup> を含んでいます。				

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・ 保証金
ヤマト運輸 株式会社	貨物自動車 運送業	19,795.05 m <sup>2</sup>	67.0%	694,132,200	平成 25 年 10 月 31 日まで	725,144,960
双日株式会社	その他の 投資業	7,833.88 m <sup>2</sup>	26.5%	129,774,000	平成 25 年 10 月 31 日まで	90,804,000
その他 (2 社)	—	1,927.86 m <sup>2</sup>	6.5%	47,211,780	—	3,952,000
合計	—	29,556.79 m <sup>2</sup>	100.0%	871,117,980	—	819,900,960
契約更改・改定： ヤマト運輸株式会社 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 急激な経済情勢の変化がない限り行わないことを相互に確認しています。 契約更新： 賃貸借期間の満了する 6 か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。 中途解約： 相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。						
双日株式会社 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 17 年 7 か月） 賃料改定： 本施設の引渡し時から 1 年据え置き 2 年目の初日に行うものとし、以後は改定の時から 3 か年据え置き 4 年目の初日に行うものとします。賃料の改定は、本施設及びその敷地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物賃料との比較等の事情を勘案して、協議し決定します。 契約更新： 賃貸借契約の満了する 6 か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。 中途解約： 相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	宅配便運送物・食品					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,970	9,970	9,670	9,530	9,300
	算定価額－取得価格	1,295	1,295	995	855	625
	対取得価格割合	+14.9%	+14.9%	+11.5%	+9.9%	+7.2%
	期末帳簿価額	8,088	7,984	7,887	7,768	7,649
	算定価額－帳簿価額	1,881	1,985	1,782	1,761	1,650
	対帳簿価額割合	+23.3%	+24.9%	+22.6%	+22.7%	+21.6%
投資比率	算定価額ベース	8.3%	7.8%	7.7%	6.8%	6.6%
	取得価格ベース	9.2%	8.6%	8.7%	7.5%	7.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	480	479	484	480	476
	賃貸事業収入	427	427	427	427	427
	その他賃貸事業収入	52	52	57	53	49
	②不動産賃貸事業費用 合計	231	238	245	224	245
	公租公課	26	26	26	26	26
	外注委託費	25	25	25	25	24
	水道光熱費	37	37	41	38	34
	修繕費	3	0	1	0	24
	保険料	1	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	14	14	14	14	14
	減価償却費	122	122	121	119	119
	固定資産除却損	—	10	11	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (= ①－②)	248	241	239	255	230
	④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	371	374	372	374	350
⑤資本的支出	0	28	36	—	0	
⑥NCF (=④－⑤)	370	345	336	374	349	

## M-2 浦安物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,880 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	4,880 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 5 月 27 日			割引率	5.1%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	更地売却価格を適用	
取得価格	2,902 百万円	直接還元法	—		
土地価格（割合）	2,469 百万円（85.1%）	還元利回り	—		
建物価格（割合）	432 百万円（14.9%）	積算価格	4,710 百万円		
土地	所在地	千葉県浦安市港 79 番	建物	構造／階数（注）	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 他
	面積	19,136 m <sup>2</sup>		建築時期（注）	①昭和 61 年 10 月 8 日 ②平成 6 年 3 月 31 日
	用途地域	準工業地域		延床面積（注）	①4,355.24 m <sup>2</sup> ②5,193.10 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,543.72 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途（注）	①倉庫、②倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 本物件又はその信託受益権を売却する際における優先交渉権が日鐵商事株式会社に付与されています。					
（注） 本土地上には、二棟の建物が建築されています。上記では、家屋番号 79 番の建物に関する部分を①、家屋番号 79 番の 2 の建物に関する部分を②として記載しています。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
日鐵商事 株式会社 （注）	鉄鋼販売及び 建築工事業	9,543.72 m <sup>2</sup>	100.0%	242,400,000	平成 26 年 5 月 27 日まで	121,200,000
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 10 年） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	H 型鋼等の鋼材					
（注） 三井物産株式会社の持分法適用関連会社です。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	5,240	5,240	5,080	4,890	4,880
	算定価額－取得価格	2,338	2,338	2,178	1,988	1,978
	対取得価格割合	+80.6%	+80.6%	+75.1%	+68.5%	+68.2%
	期末帳簿価額	2,896	2,889	2,882	2,875	2,868
	算定価額－帳簿価額	2,343	2,350	2,197	2,014	2,011
	対帳簿価額割合	+80.9%	+81.3%	+76.2%	+70.1%	+70.1%
投資比率	算定価額ベース	4.3%	4.1%	4.0%	3.5%	3.5%
	取得価格ベース	3.1%	2.9%	2.9%	2.5%	2.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	121	121	121	121	121
	賃貸事業収入	121	121	121	121	121
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	23	16	19	17	21
	公租公課	6	6	6	7	7
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	6	0	3	0	4
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	7	7	6	6	6
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	98	104	101	103	99
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	105	111	108	110	106
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	105	111	108	110	106	

## M-3 平塚物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,050 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,090 百万円	
信託期間満了日	平成26年11月9日		割引率	5.6%
取得年月日	平成17年5月9日		最終還元利回り	6.1%
取得価格	1,466 百万円	直接還元法	2,040 百万円	
土地価格（割合）	869 百万円（59.3%）	還元利回り	5.8%	
建物価格（割合）	597 百万円（40.7%）	積算価格	1,620 百万円	
土地	所在地	神奈川県平塚市長瀬1番4号	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	面積	12,795.97 m <sup>2</sup>	建築時期	平成2年9月21日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	11,270.37 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	11,225.72 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月17日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、前田建設工業株式会社から平成16年9月22日付で取得しており、当該改良費用見込額33百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業 鉄道運送業	11,225.72 m <sup>2</sup>	100.0%	150,948,000	平成22年12月31日まで 平成23年2月28日まで（注）	40,000,000
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間約5年2か月、現在は自動更新）及び普通建物賃貸借契約（当初契約期間約1年4か月、現在は自動更新） 賃料改定： 特に規定はありません。 契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から、賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。 中途解約： 相手方に対して6か月前までに、書面により本物件の全部又は一部に係る賃貸借契約につき、解約を申出ることができ、この場合、当該相手方が書面にて当該解約の申出に対して同意した場合に限り、当該解約の書面に定められた期間の満了と同時に本契約は終了します。						
主な荷物	自動車部品・生活消費財ドライ目					
（注） 本契約分に関し、平成22年2月に解約通知を受領しており、平成22年8月31日をもって賃貸借契約が終了する見込みです。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,100	2,100	2,060	2,050	2,050
	算定価額－取得価格	634	634	594	584	584
	対取得価格割合	+43.2%	+43.2%	+40.5%	+39.8%	+39.8%
	期末帳簿価額	1,427	1,417	1,443	1,434	1,427
	算定価額－帳簿価額	672	682	616	615	622
	対帳簿価額割合	+47.1%	+48.1%	+42.7%	+42.9%	+43.6%
投資比率	算定価額ベース	1.7%	1.6%	1.6%	1.5%	1.5%
	取得価格ベース	1.6%	1.5%	1.5%	1.3%	1.3%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	75	75	75	75	75
	賃貸事業収入	75	75	75	75	75
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	26	27	21	22	26
	公租公課	9	9	9	8	8
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	2	5	0	1	5
	保険料	0	0	1	1	1
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	11	10	8	9	9
	固定資産除却損	—	—	0	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	49	47	53	52	48
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	61	58	63	62	58
⑤資本的支出	1	0	35	—	3	
⑥NCF (=④－⑤)	59	57	27	62	55	

## M-4 新木場物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	3,230 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	3,200 百万円	
信託期間満了日	平成26年9月10日		割引率	5.2%
取得年月日	平成17年9月22日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	2,454 百万円	直接還元法	3,300 百万円	
土地価格（割合）	1,440 百万円（58.7%）		還元利回り	5.2%
建物価格（割合）	1,014 百万円（41.3%）	積算価格	2,720 百万円	
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目5番2号	構造/階数	鉄骨造鋼板葺6階建
	面積	5,798.90 m <sup>2</sup>	建築時期	平成5年3月15日
	用途地域	準工業地域	延床面積	10,616.80 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	10,616.80 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
東京システム 運輸株式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送業	10,616.80 m <sup>2</sup>	100.0%	180,600,000	平成22年 8月31日まで	30,100,000
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間5年1か月） 賃料改定： 改定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。なお、平成22年2月末日までの間に、協議を行い、新たな契約を締結することができます。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	飲料・健康食品					
(注) 平成22年2月26日付で新たなテナントと賃貸借契約を締結しました。当該契約の概要は以下のとおりです。 なお、現テナントである東京システム運輸株式会社は、平成22年8月末に契約期間満了により退去します。						
テナント名： 株式会社ナカノ商会 契約期間： 平成22年9月1日から平成27年2月28日まで 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間4年6か月） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約に基づき賃借する場合はこの限りではありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が貸借人に対して6か月前までに書面により予告し、賃貸借期間満了日までの賃料相当額を支払った場合、又は賃借人の努力により本契約と同等の賃貸借契約を代替賃借人と締結できた場合は、この限りではありません。 主な荷物： 衣料品						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	3,340	3,360	3,290	3,260	3,230
	算定価額－取得価格	886	906	836	806	776
	対取得価格割合	+36.1%	+36.9%	+34.1%	+32.8%	+31.6%
	期末帳簿価額	2,385	2,365	2,346	2,327	2,316
	算定価額－帳簿価額	954	994	943	932	913
	対帳簿価額割合	+40.0%	+42.0%	+40.2%	+40.1%	+39.4%
投資比率	算定価額ベース	2.8%	2.6%	2.6%	2.3%	2.3%
	取得価格ベース	2.6%	2.4%	2.4%	2.1%	2.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	90	90	90	90	90
	賃貸事業収入	90	90	90	90	90
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	33	41	42	32	44
	公租公課	11	11	11	11	11
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	1	8	9	0	16
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	19	19	19	19	14
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	56	49	47	57	46
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	75	68	67	76	60
⑤資本的支出	—	—	—	—	4	
⑥NCF (=④－⑤)	75	68	67	76	56	

## M-5 浦安千鳥物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	9,290 百万円		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	9,140 百万円		
信託期間満了日	平成 28 年 4 月 20 日		割引率	1～3 年目 4.9%、4～10 年目 5.1%	
取得年月日	平成 18 年 4 月 21 日		最終還元利回り	5.2%	
取得価格	6,000 百万円	直接還元法	9,630 百万円		
	土地価格（割合）		2,621 百万円（43.7%）	還元利回り	4.9%
	建物価格（割合）	3,378 百万円（56.3%）	積算価格	8,010 百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥 12 番 2 他	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	16,421 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 18 年 1 月 10 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	31,790.42 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	31,790.42 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社（注）	普通倉庫業	31,790.42 m <sup>2</sup>	100.0%	494,860,440	平成 25 年 1 月 10 日まで	247,430,220
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 7 年） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	衣料雑貨					
（注） 三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	9,610	9,630	9,450	9,270	9,290
	算定価額－取得価格	3,610	3,630	3,450	3,270	3,290
	対取得価格割合	+60.2%	+60.5%	+57.5%	+54.5%	+54.8%
	期末帳簿価額	5,902	5,853	5,804	5,755	5,706
	算定価額－帳簿価額	3,707	3,776	3,645	3,514	3,583
	対帳簿価額割合	+62.8%	+64.5%	+62.8%	+61.1%	+62.8%
投資比率	算定価額ベース	8.0%	7.5%	7.5%	6.6%	6.6%
	取得価格ベース	6.4%	6.0%	6.0%	5.2%	5.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	247	247	247	247	247
	賃貸事業収入	247	247	247	247	247
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	72	72	73	73	75
	公租公課	17	17	17	17	17
	外注委託費	4	4	4	4	4
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	1	0	2
	保険料	1	1	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	49	49	49	49	49
	固定資産除去損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	174	174	173	174	172
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	223	223	222	223	221
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	223	223	222	223	221	

## M-6 船橋西浦物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	7,250 百万円	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	7,200 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 7 月 9 日		割引率	1 年目 5.0%、2～10 年目 5.2%
取得年月日	平成 18 年 2 月 17 日		最終還元利回り	5.4%
取得価格	5,700 百万円	直接還元法	7,370 百万円	
土地価格（割合）	1,500 百万円（26.3%）	還元利回り	5.1%	
建物価格（割合）	4,199 百万円（73.7%）	積算価格	4,060 百万円	
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 4 番 1 号	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	18,192.07 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 18 年 1 月 24 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	35,788.11 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	35,134.44 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに処置が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・ 保証金
トライネット・ ロジスティクス 株式会社	普通倉庫業	28,076.16 m <sup>2</sup>	79.9%	－（注）	平成 28 年 1 月 31 日まで	－（注）
中部運輸株式会社	倉庫・運送業	7,058.28 m <sup>2</sup>	20.1%		平成 28 年 1 月 31 日まで	
合計		35,134.44 m <sup>2</sup>	100.0%	435,943,920		217,971,960
<p>契約更改・改定：</p> <p>トライネット・ロジスティクス株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 10 年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の 6 か月前までに協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から 5 年間は本契約を解約することはできません。</p> <p>中部運輸株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 10 年）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の 6 か月前までに協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借の期間満了日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から 5 年間は本契約を解約することはできません。</p>						
主な荷物	日用品雑貨					
(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	7,490	7,500	7,350	7,250	7,250
	算定価額－取得価格	1,790	1,800	1,650	1,550	1,550
	対取得価格割合	+31.4%	+31.6%	+28.9%	+27.2%	+27.2%
	期末帳簿価額	5,486	5,420	5,358	5,290	5,224
	算定価額－帳簿価額	2,003	2,079	1,991	1,959	2,025
	対帳簿価額割合	+36.5%	+38.4%	+37.2%	+37.0%	+38.8%
投資比率	算定価額ベース	6.2%	5.9%	5.9%	5.2%	5.2%
	取得価格ベース	6.0%	5.7%	5.7%	4.9%	4.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益合計	231	231	234	232	230
	賃貸事業収入	217	217	217	217	217
	その他賃貸事業収入	13	13	16	14	12
	②不動産賃貸事業費用合計	112	113	116	113	112
	公租公課	28	28	28	28	28
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	10	10	13	11	10
	修繕費	0	0	0	0	0
	保険料	1	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	1	0	0
	減価償却費	67	67	67	67	67
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	118	118	118	118	117
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	186	186	185	186	185
⑤資本的支出	—	1	5	—	2	
⑥NCF (=④－⑤)	186	184	180	186	183	

## M-7 船橋西浦物流センターⅡ

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	12,000 百万円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	12,000 百万円	
信託期間満了日	平成 27 年 10 月 13 日		割引率	1～6 年目 5.0%、7～10 年目 5.2%
取得年月日	平成 18 年 3 月 17 日		最終還元利回り	5.8%
取得価格	9,330 百万円	直接還元法	11,900 百万円	
土地価格（割合）	3,749 百万円（40.2%）	還元利回り	5.5%	
建物価格（割合）	5,580 百万円（59.8%）	積算価格	6,700 百万円	
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 8 番 1 号	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	39,686 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 60 年 12 月 26 日他（注）
	用途地域	工業専用地域	延床面積	73,880.92 m <sup>2</sup> （注）
	容積率	200%	総賃貸可能面積	73,859.32 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外に搬出する土壌は微量であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。				
（注） 本土地上は三棟の建物と附属建物が建築されており、三棟すべてが鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建です。各延床面積には以下の附属建物を含む三棟の延床面積の合計を記載しており、各建物の延床面積、建築時期等は以下のとおりです。なお、家屋番号 10 番 15 の建物を①、家屋番号 10 番 17 の建物を②、家屋番号 10 番 18 の建物を③と記載しています。 ①延床面積 18,552.55 m <sup>2</sup> 、建築時期昭和 60 年 12 月 26 日 ②延床面積 36,966.68 m <sup>2</sup> 、建築時期昭和 61 年 5 月 22 日、附属建物：延床面積 21.60 m <sup>2</sup> 、鉄骨造陸屋根平家建 ③延床面積 18,243.34 m <sup>2</sup> 、建築時期昭和 61 年 5 月 22 日、附属建物：延床面積 96.75 m <sup>2</sup> 、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	73,859.32 m <sup>2</sup>	100.0%	780,320,400	平成 27 年 10 月 13 日まで	130,053,400
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 10 年） 賃料改定： 特に規定はありません。 契約更新： 賃貸借期間満了の 6 か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に 1 年間更新され、その後も同様とします。 中途解約： 原則として、賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。賃借人の事情により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。						
主な荷物	日用品雑貨					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	12,300	12,300	12,100	12,000	12,000
	算定価額－取得価格	2,970	2,970	2,770	2,670	2,670
	対取得価格割合	+31.8%	+31.8%	+29.7%	+28.6%	+28.6%
	期末帳簿価額	8,962	8,841	8,722	8,641	8,575
	算定価額－帳簿価額	3,337	3,458	3,377	3,358	3,424
	対帳簿価額割合	+37.2%	+39.1%	+38.7%	+38.9%	+39.9%
投資比率	算定価額ベース	10.2%	9.6%	9.6%	8.6%	8.5%
	取得価格ベース	9.9%	9.3%	9.3%	8.1%	8.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	392	392	392	392	392
	賃貸事業収入	390	390	390	390	390
	その他賃貸事業収入	2	2	2	2	2
	②不動産賃貸事業費用 合計	162	153	222	135	183
	公租公課	23	23	23	26	23
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	1	0	71	7	60
	保険料	2	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	2	2	2	2	6
	減価償却費	129	121	119	93	88
	固定資産除却損	—	—	—	0	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	229	238	169	256	208
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	359	359	289	350	297
⑤資本的支出	—	—	—	12	22	
⑥NCF (=④－⑤)	359	359	289	337	274	

## M-8 川崎物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	12,900 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	13,500 百万円		
信託期間満了日	平成 26 年 9 月 10 日		割引率	5.1%	
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	5.3%	
取得価格	10,905 百万円	直接還元法	13,300 百万円		
土地価格（割合）	6,135 百万円（56.3%）		還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	4,769 百万円（43.7%）	積算価格	9,040 百万円		
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
	面積		21,622.41 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 1 年 7 月 14 日
	用途地域		準工業地域	延床面積	41,630.54 m <sup>2</sup>
	容積率		200%（一部 300%）	総賃貸可能面積	41,630.54 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 本土地は、土壌汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成 9 年 10 月 17 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築の際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、安藤建設株式会社から平成 17 年 2 月 17 日付で取得しており、当該改良費用見込額 510 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
佐川グローバル ロジスティクス 株式会社	運輸付帯 サービス業	41,630.54 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	平成 25 年 8 月 31 日まで	－（注）
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間 15 年、現在は自動更新） 賃料改定： 賃料起算日（平成 1 年 9 月 1 日）より 3 年経過ごとにその都度協議の上、改定を行うものとします。 契約更新： 賃貸借期間満了の 12 か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条項でもって 3 年毎更新されるものとします。 中途解約： 賃借人は、本契約を解約しようとする場合は、その 6 か月前までに賃借人に対し、書面により通知するものとします。						
主な荷物	日用品雑貨					
（注） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	13,700	13,700	13,100	12,900	12,900
	算定価額－取得価格	2,795	2,795	2,195	1,995	1,995
	対取得価格割合	+25.6%	+25.6%	+20.1%	+18.3%	+18.3%
	期末帳簿価額	10,683	10,609	10,522	10,517	10,450
	算定価額－帳簿価額	3,016	3,090	2,577	2,382	2,449
	対帳簿価額割合	+28.2%	+29.1%	+24.5%	+22.7%	+23.4%
投資比率	算定価額ベース	11.3%	10.7%	10.4%	9.2%	9.2%
	取得価格ベース	11.6%	10.9%	10.9%	9.4%	9.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	101	88	88	70	70
	固定資産除却損	－	0	0	2	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	268	280	279	298	290
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	369	368	368	371	361	
⑤資本的支出	－	14	0	67	2	
⑥NCF (=④－⑤)	369	354	367	303	358	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## M-9 習志野物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	2,060 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,030 百万円	
信託期間満了日	平成 28 年 2 月 8 日		割引率	5.5%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	5.5%
取得価格	1,690 百万円	直接還元法	2,120 百万円	
土地価格（割合）	956 百万円（56.6%）		還元利回り	5.2%
建物価格（割合）	733 百万円（43.4%）	積算価格	1,270 百万円	
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目 2 番 2 号	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	14,027.60 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 17 年 10 月 5 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	2,475.41 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	2,442.87 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	50%	用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	2,442.87 m <sup>2</sup>	100.0%	121,200,000	平成 37 年 10 月 20 日まで	60,600,000
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、①解約希望を 12 か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は②賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人がこれを承諾した場合はこの限りではありません。賃借人が上記①に基づいて本契約を解約する場合、賃貸人は違約金として敷金全額を受領し、かつ、賃借人は所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,130	2,130	2,090	2,060	2,060
	算定価額－取得価格	440	440	400	370	370
	対取得価格割合	+26.0%	+26.0%	+23.7%	+21.9%	+21.9%
	期末帳簿価額	1,672	1,660	1,649	1,637	1,626
	算定価額－帳簿価額	457	469	440	422	433
	対帳簿価額割合	+27.4%	+28.3%	+26.7%	+25.8%	+26.7%
投資比率	算定価額ベース	1.8%	1.7%	1.7%	1.5%	1.5%
	取得価格ベース	1.8%	1.7%	1.7%	1.5%	1.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	60	60	60	60	60
	賃貸事業収入	60	60	60	60	60
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	17	17	17	17	17
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	—	—	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	11	11	11	11	11
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	42	43	43	43	43
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	54	54	54	54	54
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	54	54	54	54	54	

## M-10 横須賀物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,200 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	4,290 百万円	
信託期間満了日	平成 27 年 6 月 15 日			割引率
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	6.3%
取得価格	3,305 百万円	直接還元法	4,000 百万円	
	土地価格（割合）			1,571 百万円（47.6%）
	建物価格（割合）	1,733 百万円（52.4%）	積算価格	1,650 百万円
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町 2873 番 17	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	11,790.09 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 2 年 7 月 31 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	21,424.03 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	21,364.11 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60%、角地緩和+10%）	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社パルタック	各種商品卸業	21,364.11 m <sup>2</sup>	100.0%	296,758,800	平成 22 年 9 月 30 日まで	800,000,000
契約更改・改定：						
契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間 8 年、現在は自動更新）						
賃料改定： 土地建物に関する公租公課の税率変更及び新税制の創設又は経済情勢の急激な変動があった場合、相手方に申し出て、協議の上、改定することができます。						
契約更新： 賃貸借期間満了の 6 か月前までに別段の意思表示がない場合、1 年間延長するものとし、以後も同様とします。						
中途解約： 自己の都合により本契約を解約する場合、解約日の 6 か月前までに相手方に通知するものとし、以後も同様とします。						
主な荷物	日用品雑貨					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,310	4,330	4,260	4,200	4,200
	算定価額－取得価格	1,005	1,025	955	895	895
	対取得価格割合	+30.4%	+31.0%	+28.9%	+27.1%	+27.1%
	期末帳簿価額	3,205	3,169	3,145	3,123	3,096
	算定価額－帳簿価額	1,104	1,160	1,114	1,076	1,103
	対帳簿価額割合	+34.5%	+36.6%	+35.4%	+34.5%	+35.6%
投資比率	算定価額ベース	3.6%	3.4%	3.4%	3.0%	3.0%
	取得価格ベース	3.5%	3.3%	3.3%	2.9%	2.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	148	148	148	148	148
	賃貸事業収入	148	148	148	148	148
	その他賃貸事業収入	—	0	—	0	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	63	88	59	43	44
	公租公課	13	13	13	13	13
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	7	35	6	—	0
	保険料	1	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	38	35	35	26	26
	固定資産除却損	—	—	0	0	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	84	60	88	105	104
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	123	95	124	131	130
⑤資本的支出	—	—	11	5	—	
⑥NCF (=④－⑤)	123	95	113	126	130	

## M-11 八千代物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,880 百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	1,890 百万円	
信託期間満了日	平成 27 年 7 月 27 日		割引率	5.6%
取得年月日	平成 18 年 2 月 9 日		最終還元利回り	6.1%
取得価格	2,266 百万円	直接還元法	1,940 百万円	
	土地価格 (割合)		1,662 百万円 (73.4%)	還元利回り
	建物価格 (割合)	603 百万円 (26.6%)	積算価格	1,240 百万円
土地	所在地	千葉県八千代市上高野 1734 番 4 他	構造/階数	鉄骨造スレート葺平家建他
	面積	29,103.38 m <sup>2</sup>	建築時期	昭和 47 年 4 月 24 日 平成 12 年 9 月 11 日 (一部取毀、増築) 他
	用途地域	工業専用地域	延床面積	18,036.67 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	17,689.95 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成 7 年 3 月 10 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壤に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壤の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、株式会社間組から平成 17 年 3 月 15 日付で取得しており、当該改良費用見込額 34 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
株式会社日立物流	一般貨物 自動車運送業	13,221.98 m <sup>2</sup> (注)	74.7%	126,001,440	平成 22 年 9 月 30 日まで	45,300,360
<p>契約更改・改定：</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 10 年 2 か月）</p> <p>賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間据え置くものとし、以降 2 年経過ごとに物価の変動、土地建物に対する公租公課その他経費の増減、法律の制定・改正、近隣土地建物賃料の変動及びその他の経済情勢の変動を考慮し、賃料改定時期の 1 か月前までに協議の上、改定することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の 12 か月前までに、相手方に対し書面をもって別段の意思表示がない場合は、同一条件で更に 2 年間延長するものとし、それ以降においても同様とします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中、自己の都合により本契約を解約することはできません。これにかかわらず、賃貸人が本契約を解約するときは、賃貸人は賃借人に 12 か月前までに書面による申出を行い、賃貸人は敷金を返還するものとし、また、賃借人が本契約を解約するときは、賃借人は賃貸人に 12 か月前までに書面による申出を行い、違約金として賃借人は敷金の全額を放棄し、かつ、解約時月額賃料にて本契約が解約された日から平成 22 年 9 月 30 日までの期間分の賃料を賃貸人に支払うものとし、ただし、賃借人が新たな賃借人を斡旋し、賃貸人がそれを同意した場合には、違約金の支払いの義務を免れるものとし、なお、賃借人が斡旋した新たな賃借人と賃貸人との間で締結された新たな賃貸借契約の賃料が、中途解約日現在の本契約の賃料より低額の場合、賃借人は、本契約の賃貸借期間の残存期間分の賃料相当額との差額を支払うものとし、</p>						
主な荷物	食品・日用品雑貨・酒類					
(注) 平成 21 年 3 月に賃貸面積の一部解約を行いました。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,680	2,680	2,640	1,900	1,880
	算定価額－取得価格	414	414	374	△366	△386
	対取得価格割合	+18.3%	+18.3%	+16.5%	△16.2%	△17.0%
	期末帳簿価額	2,235	2,216	2,195	2,178	2,160
	算定価額－帳簿価額	444	463	444	△278	△280
	対帳簿価額割合	+19.9%	+20.9%	+20.3%	△12.8%	△13.0%
投資比率	算定価額ベース	2.2%	2.1%	2.1%	1.4%	1.3%
	取得価格ベース	2.4%	2.3%	2.3%	2.0%	2.0%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	90	90	90	69	63
	賃貸事業収入	90	90	90	69	63
	その他賃貸事業収入	—	—	—	0	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	30	32	33	33	29
	公租公課	6	6	6	6	6
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	2	3	6	2
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	1	0	0
	減価償却費	20	20	20	18	18
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	59	58	57	35	33
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	80	78	78	54	52
⑤資本的支出	0	1	—	1	—	
⑥NCF (=④－⑤)	80	77	78	52	52	

## M-12 横浜福浦物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	10,400 百万円		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	DCF 法	10,300 百万円		
信託期間満了日	平成28年1月26日		割引率	5.5%	
取得年月日	平成19年9月13日		最終還元利回り	5.6%	
取得価格	9,800 百万円	直接還元法	10,500 百万円		
土地価格（割合）	3,933 百万円（40.1%）		還元利回り	5.3%	
建物価格（割合）	5,866 百万円（59.9%）	積算価格	7,020 百万円		
土地	所在地	建物	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建	
	面積		20,080.79 m <sup>2</sup>	建築時期	平成19年2月25日
	用途地域		工業地域	延床面積	36,170.20 m <sup>2</sup>
	容積率		200%	総賃貸可能面積	35,882.64 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		70%（指定建ぺい率 60%+角地緩和 10%）	用途	荷捌所・事務所・倉庫
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 本土地は、土壌汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成9年10月17日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。なお、汚染土壌を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となることでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壌を搬出せずに敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,806.58 m <sup>2</sup>	10.6%	－（注1）	平成39年 3月20日まで	－（注1）
寺田倉庫株式会社	貸事務所業 普通倉庫業	10,109.22 m <sup>2</sup>	28.2%		平成31年 3月20日まで	
株式会社イマス	貸事務所業 不動産代理 仲介業	12,000.10 m <sup>2</sup>	33.4%		平成26年 3月31日まで	
日本通運株式会社	一般貨物 自動車運送業	9,966.74 m <sup>2</sup>	27.8%		平成25年 10月31日まで （注2）	
合計		35,882.64 m <sup>2</sup>	100.0%		－（注1）	

契約更改・改定：	
佐川急便株式会社	
契約の種類：	定期建物賃貸借契約（期間 20 年）
賃料改定：	賃貸借開始日から 5 年間は据え置きのものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新：	本契約の更新はありません。
中途解約：	賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を 12 か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。
寺田倉庫株式会社	
契約の種類：	普通建物賃貸借契約（期間 12 年）
賃料改定：	賃貸借開始日から 5 年間は据え置きのものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新：	賃貸借期間満了の 6 か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2 年間更新され、その後も同様とします。
中途解約：	平成 29 年 3 月 20 日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成 29 年 3 月 20 日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12 か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。
株式会社イマス	
契約の種類：	普通建物賃貸借契約（期間 7 年）
賃料改定：	賃貸借開始日から 5 年間は据え置きのものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新：	賃貸借期間満了の 6 か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、2 年間更新され、その後も同様とします。
中途解約：	平成 26 年 3 月 31 日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成 26 年 3 月 31 日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12 か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。
日本通運株式会社	
契約の種類：	普通建物賃貸借契約（期間 5 年）
賃料改定：	賃貸借開始日から 3 年間は据え置きのものとします。ただし、賃貸借開始日から 3 年経過、5 年経過時及び以降 1 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新：	賃貸借期間満了の 6 か月前までに、それぞれ書面にて更新をしない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、1 年間更新され、その後も同様とします。
中途解約：	平成 23 年 10 月 31 日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成 23 年 10 月 31 日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12 か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。
主な荷物	宅配便運送物・文書・磁気媒体・一般貨物
(注1) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。	
(注2) 賃貸借開始日は平成 20 年 11 月 1 日です。	

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 9月13日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	141	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	10,400	10,500	10,200	10,300	10,400
	算定価額－取得価格	600	700	400	500	600
	対取得価格割合	+6.1%	+7.1%	+4.1%	+5.1%	+6.1%
	期末帳簿価額	9,814	9,729	9,647	9,562	9,477
	算定価額－帳簿価額	585	770	552	737	922
	対帳簿価額割合	+6.0%	+7.9%	+5.7%	+7.7%	+9.7%
投資比率	算定価額ベース	8.6%	8.2%	8.1%	7.4%	7.4%
	取得価格ベース	10.4%	9.8%	9.8%	8.5%	8.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	215	281	－（注）	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入	206	268			
	その他賃貸事業収入	9	12			
	②不動産賃貸事業費用 合計	92	142			
	公租公課	－	28			
	外注委託費	10	12			
	水道光熱費	8	13			
	修繕費	－	－			
	保険料	1	1			
	その他賃貸事業費用	1	1			
	減価償却費	70	84			
	固定資産除却損	－	－			
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	123	138			
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	193	223				
⑤資本的支出	－	－	2	－	－	
⑥NCF (=④－⑤)	193	223	236	288	292	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## M-13 八千代物流センターⅡ

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	6,190 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	6,190 百万円		
信託期間満了日	平成 29 年 1 月 31 日			割引率	1～7 年目 5.2%、8～10 年目 5.4%
取得年月日	平成 19 年 10 月 1 日		最終還元利回り	5.8%	
取得価格	5,300 百万円	直接還元法	6,200 百万円		
	土地価格（割合）			1,118 百万円（21.1%）	還元利回り
	建物価格（割合）	4,181 百万円（78.9%）	積算価格	3,450 百万円	
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5 階建	
	面積		17,012.01 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 19 年 8 月 24 日
	用途地域		工業専用地域	延床面積	32,401.70 m <sup>2</sup>
	容積率		200%	総賃貸可能面積	32,389.70 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
アマゾンジャパン・ ロジスティクス 株式会社	通信販売 総合物流 サービス業	32,389.70 m <sup>2</sup>	100.0%	387,996,840 （注）	平成 34 年 9 月 30 日まで	129,332,280
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 15 年） 賃料改定： 平成 19 年 10 月 1 日から 10 年が経過するまでは双方の書面による明示的合意がない限り、据え置くものとします。ただし、10 年が経過する 6 か月前までに双方様々な要素を一般的に斟酌した上で、10 年経過後に適用される賃料を協議します。 契約更新： 相手方に対して、賃貸借期間満了の 9 か月前までに書面にて更新しない旨の通知をしない場合は、自動的に 3 年間更新されるものとします。 中途解約： 引渡日から 10 年が経過するまでに本契約を解約することはできません。ただし、その期間中でも賃借人は賃貸人に対し 6 か月前までに①本契約と同一かつ賃貸人が受け入れることのできる条件にて賃貸人が受け入れることのできる信用力と債務の弁済能力を持つ代替賃借人と賃貸借契約を締結する条件又は②所定の金額を違約金として支払うことを条件として、本契約の全部又は一部を解約することができます。 10 年経過後においては、相手方に対し 9 か月前までに書面の通知をすることにより本契約を解約することができます。						
主な荷物	日用品雑貨					
（注） 賃貸借契約の月額賃料は、32,333,070 円ですが、最初の 6 か月は月額賃料 9,900,000 円、7 か月目以降 1 年までは月額賃料 23,100,000 円と定めています。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 10月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	123	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	6,250	6,360	6,270	6,220	6,190
	算定価額－取得価格	950	1,060	970	920	890
	対取得価格割合	+17.9%	+20.0%	+18.3%	+17.4%	+16.8%
	期末帳簿価額	5,462	5,392	5,322	5,252	5,182
	算定価額－帳簿価額	787	967	947	967	1,007
	対帳簿価額割合	+14.4%	+17.9%	+17.8%	+18.4%	+19.4%
投資比率	算定価額ベース	5.2%	5.0%	5.0%	4.5%	4.4%
	取得価格ベース	5.6%	5.3%	5.3%	4.6%	4.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	39	112	175	193	193
	賃貸事業収入	39	112	175	193	193
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	48	89	89	89	89
	公租公課	—	16	16	16	16
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0
	修繕費	—	0	—	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	1	1	1	1
	減価償却費	46	69	69	69	69
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	△8	22	85	104	104
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	37	92	155	174	174
⑤資本的支出	0	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	36	92	155	174	174	

M-14 浦安千鳥物流センターⅡ

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,690 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,670 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	5.2%
取得年月日	平成 20 年 2 月 8 日		最終還元利回り	5.3%
取得価格	1,640 百万円	直接還元法	1,740 百万円	
土地価格（割合）	664 百万円（40.5%）	還元利回り	5.0%	
建物価格（割合）	975 百万円（59.5%）	積算価格	1,560 百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥 10 番 1	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	面積	2,645.34 m <sup>2</sup> （注）	建築時期	平成 13 年 1 月 16 日
	用途地域	準工業地域	延床面積	6,192.80 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	6,192.80 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			

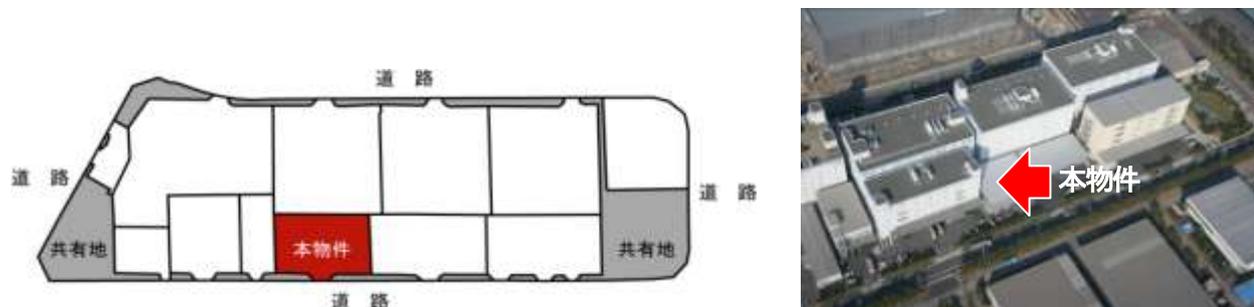
特記事項：

本物件は、千葉（浦安）地区集団設置建物建設譲渡事業（以下「当該事業」といいます。）の一環で、周辺建物と一体として建築後に分譲されたものであり、その際に分筆された各建物敷地が政令に定められた緑地割合を維持するため、当初の緑地部分を共有地とし、各所有者に共有持分の割当を行った経緯があります。共有地の状況については、下記「当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図」をご参照下さい。

1. 上記の経緯から、本物件は本土地の容積率を超える延床面積を有していますが、本物件を再建築する場合には「一敷地一土地」の原則に基づき本土地の容積率が適用されるため、同一の延床面積の建物を建築することができない可能性があります。
2. 当該事業に伴い、千葉県及び浦安市と共有地の管理を行う浦安流通事業協同組合との間で緑地協定が締結されていますが、緑地（共有地）の一部が駐車場として利用されており、緑化協定の内容を満たしていない状態にあります。この緑地の復旧等については、同組合の責任と費用負担により平成 23 年中に完了する予定です。なお、本投資法人は同組合の組合員ではないため、緑化協定の当事者ではありません。

（注） 上記のほか、浦安市千鳥 10 番 15 乃至 10 番 28、10 番 30、10 番 31、10 番 34、10 番 36 乃至 10 番 38、11 番 3 所在の共有地（21 筆、計 9,389.18 m<sup>2</sup>）における持分割合 3,750,438 分の 264,534 の共有持分が含まれています。

※ 当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図



（注） 本図は、当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置状況を公図に基づき示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。

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

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期	第 9 期
	始期	—	平成 20 年 2 月 8 日	平成 20 年 8 月 1 日	平成 21 年 2 月 1 日	平成 21 年 8 月 1 日
	終期	—	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
	日数	—	175	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	1,770	1,730	1,690	1,690
	算定価額－取得価格	—	130	90	50	50
	対取得価格割合	—	+7.9%	+5.5%	+3.0%	+3.0%
	期末帳簿価額	—	1,701	1,703	1,686	1,669
	算定価額－帳簿価額	—	68	26	3	20
	対帳簿価額割合	—	+4.0%	+1.6%	+0.2%	+1.3%
投資比率	算定価額ベース	—	1.4%	1.4%	1.2%	1.2%
	取得価格ベース	—	1.6%	1.6%	1.4%	1.4%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—				
	賃貸事業収入	—				
	その他賃貸事業収入	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	—				
	公租公課	—	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)
	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	—	16	17	17	17
	固定資産除却損	—	0	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	30	29	26	26
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	47	46	43	43	
⑤資本的支出	—	0	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	46	46	43	43	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## M-15 市川物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	4,650 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	4,590 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	1～8 年目 5.2%、9～10 年目 5.3%
取得年月日	平成 20 年 3 月 26 日		最終還元利回り	5.3%
取得価格	4,550 百万円	直接還元法	4,800 百万円	
	土地価格（割合）		2,279 百万円（50.1%）	還元利回り
	建物価格（割合）	2,270 百万円（49.9%）	積算価格	3,420 百万円
土地	所在地	千葉県市川市田尻一丁目 8 番 36 号	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板葺 4 階建
	面積	9,801.27 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 20 年 2 月 25 日
	用途地域	工業地域	延床面積	18,686.12 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	18,686.12 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60%+角地 緩和 10%）	用途	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
東京システム運輸 株式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送事業	18,686.12 m <sup>2</sup>	100.0%	—（注1）	平成 35 年 3 月 31 日まで （注2）	—（注1）
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 15 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 3 年間は据え置きものとします。ただし、賃貸借開始日から 3 年経過時及び以降 3 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができるものとします。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の 6 か月前までに互いに協議し合意した場合等はこの限りではありません。 中途解約： 原則として、平成 30 年 3 月末日までは本契約を解約することはできません。借入人の都合により、平成 30 年 3 月末日までに本契約を解約する場合、解約を予定する日の属する月から平成 30 年 3 月末日までに支払うべき賃料を解約金として支払うものとします。平成 30 年 4 月 1 日以降は、解約を予定する日より 6 か月前までに書面により通知することで、解約金を支払うことなく本契約を解約することができるものとします。						
主な荷物	一般貨物					
（注1） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。 （注2） 賃貸借開始日は平成 20 年 4 月 1 日です。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	—	平成20年 3月26日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	—	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
	日数	—	128	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	4,800	4,710	4,650	4,650
	算定価額－取得価格	—	250	160	100	100
	対取得価格割合	—	+5.5%	+3.5%	+2.2%	+2.2%
	期末帳簿価額	—	4,719	4,690	4,709	4,680
	算定価額－帳簿価額	—	80	19	△59	△30
	対帳簿価額割合	—	+1.7%	+0.4%	△1.3%	△0.6%
投資比率	算定価額ベース	—	3.8%	3.8%	3.3%	3.3%
	取得価格ベース	—	4.5%	4.5%	3.9%	3.9%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—				
	賃貸事業収入	—				
	その他賃貸事業収入	—				
	②不動産賃貸事業費用 合計	—				
	公租公課	—	— (注)	— (注)	— (注)	— (注)
	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	—	23	28	28	29
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	21	108	94	94
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	45	137	123	124
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	45	137	123	124	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## M-16 東雲物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 47%)	期末算定価額	12,200 百万円 (注 2)		
信託受託者	住友信託銀行株式会社	DCF 法	12,126 百万円 (注 2)		
信託期間満了日	平成 26 年 12 月 22 日		割引率	1 年目 5.1%、2~10 年目 5.3%	
取得年月日	平成 21 年 2 月 26 日		最終還元利回り	5.4%	
取得価格	11,800 百万円	直接還元法	12,502 百万円 (注 2)		
	土地価格 (割合)		8,378 百万円 (71.0%)	還元利回り	5.1%
	建物価格 (割合)	3,422 百万円 (29.0%)	積算価格	9,729 百万円 (注 2)	
土地	所在地	東京都江東区東雲二丁目 13 番 32 号	建物	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建他
	面積	30,283.33 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 18 年 2 月 8 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	34,426.98 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	34,415.56 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・駐車場・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社				
特記事項：					
<p>1. 本土地は、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年 12 月 22 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、将来本土地において建物を再建築する際、土壌の一部を敷地外に処分する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、敷地外に搬出される土壌は微量であると想定されるため、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件を産業ファンド投資法人との間で準共有し、同法人及び信託受託者である住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することとなります。</li> <li>・ 準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。</li> <li>・ 準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の 20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。</li> </ul>					
(注 1) 取得価格及び期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。					
(注 2) 準共有持分（47%）相当の金額を記載しています。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）（注1）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	34,415.56 m <sup>2</sup>	100.0%	1,500,000,000	平成 38 年 2 月 20 日まで	2,750,000,000 （注2）
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 3 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸借開始日から 12 年経過後においては、借入人は貸入人に対して書面で申し入れ、賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を支払うことで本契約を解約することができます。なお、本契約の一部のみの解約はできません。						
主な荷物	宅配便運送物					
（注1） 本物件全体（100%）の賃貸借契約に基づき記載しています。 （注2） 賃貸借開始日の 10 年後応答日の翌営業日を第 1 回返還日として、以降 10 年間の各暦年同月同日に、各 150,000,000 円ずつ返還するものとします。ただし、返還後において、残存する敷金の金額が 1,250,000,000 円となるまでの範囲においてのみ返還するものとします。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	—	—	—	平成21年 2月26日	平成21年 8月1日
	終期	—	—	—	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日
	日数	—	—	—	156	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	—	12,200	12,200
	算定価額－取得価格	—	—	—	400	400
	対取得価格割合	—	—	—	+3.4%	+3.4%
	期末帳簿価額	—	—	—	12,088	12,034
	算定価額－帳簿価額	—	—	—	111	165
	対帳簿価額割合	—	—	—	+0.9%	+1.4%
投資比率	算定価額ベース	—	—	—	8.7%	8.7%
	取得価格ベース	—	—	—	10.2%	10.2%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	—	300	352
	賃貸事業収入	—	—	—	300	352
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	—	54	54
	公租公課	—	—	—	—	—
	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	—	—	—	0	0
	減価償却費	—	—	—	53	53
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	—	245	297
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除去損)	—	—	—	298	350
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	—	298	350	

## T-1 大東物流センター

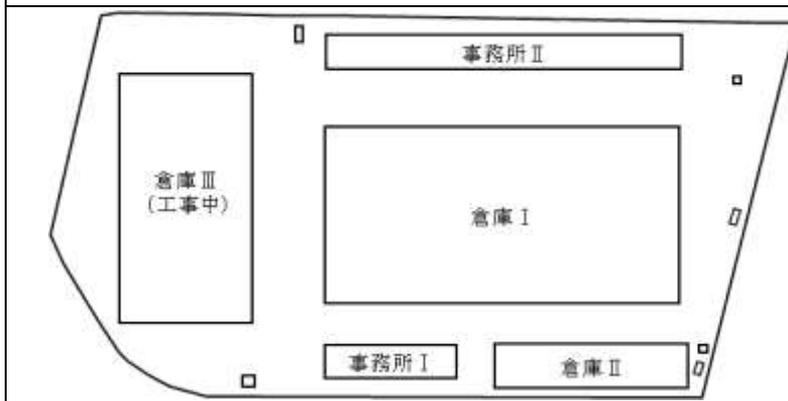
資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	14,300 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	14,800 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 3 月 29 日		割引率	5.6%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	7,617 百万円	直接還元法	—	
土地価格（割合）	4,341 百万円（57.0%）	還元利回り	—	
建物価格（割合）	3,275 百万円（43.0%）	積算価格	10,200 百万円	
土地	所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目 1 番 1 号	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建他
	面積	71,837.28 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 1 年 7 月 31 日他（注）
	用途地域	準工業地域	延床面積	65,887.80 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	65,833.36 m <sup>2</sup> （注）
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項：				
<p>1. 本土地は、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号、平成 15 年 10 月改正）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に過去の土地利用及び自然に由来する基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されているため、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積もりを、同和鉱業株式会社から平成 16 年 2 月 17 日付で取得しており、当該改良費用見込額 580 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>2. 倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ及び事務所Ⅰ又はこれらの信託受益権を売却する際における優先交渉権が摂津倉庫株式会社に付与されています。</p> <p>3. 倉庫Ⅲは、従前の建物を取壊し、新たな倉庫の建設を予定するものです（平成 22 年 7 月竣工予定）。なお、新倉庫建設に供する敷地の一部に、基準値を超える有害物質の存在が確認されていることから、建設工事に先立ち当該敷地の土壌改良工事を実施しました。</p>				
<p>（注） 倉庫Ⅰ（54,138.36 m<sup>2</sup>）、事務所Ⅰ（1,956.36 m<sup>2</sup>）及び事務所Ⅱ（3,493.64 m<sup>2</sup>）は平成 1 年 8 月竣工、倉庫Ⅱ（6,245.00 m<sup>2</sup>）は平成 7 年 4 月竣工です。なお、事務所Ⅱについては、平成 21 年 5 月にリニューアル工事が完了しています。</p>				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期限	敷金・ 保証金
摂津倉庫 株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車 運送業	65,833.36 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注1）	平成22年10月31日まで 平成41年5月31日まで （注2）	－（注1）
<p>契約更改・改定：</p> <p>&lt;倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ&gt;</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間5年、現在は自動更新）</p> <p>賃料改定： 公租公課の変動、その他経済情勢の変動等の事由により、賃料改定の必要が生じた場合には、協議の上、改定することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の6か月前までに相手方に対し書面にて異議の申出がないときは更に1年間更新されるものとし、その後の更新についても同様とします。</p> <p>中途解約： 6か月の予告期間をおき、解約の申入れをし、合意に達すれば、その期限の経過により終了します。ただし、解約により当事者の一方が損害を蒙ったときは、賃貸借解約時より本契約満了日までの賃料額の合計金相当額を基準として損害賠償します。</p> <p>&lt;事務所Ⅱ&gt;</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定： 原則として改定することはできません。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに相手方に対し書面による別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件で3年間更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 原則として、本契約を解約することはできません。ただし、相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにもかかわらず相手方が是正に応じ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、賃借人が書面により通知することにより本契約を解除することができます。賃借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を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間にかかる賃料相当額の支払いを免除されます。</p>						
主な荷物	食品・電子機器					
<p>（注1） テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。</p> <p>（注2） 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ（賃貸可能面積中94.7%）：平成22年10月31日まで</li> <li>・ 事務所Ⅱ（賃貸可能面積中5.3%）：平成41年5月31日まで</li> </ul>						

(注) 平成 22 年 7 月竣工予定の新倉庫（倉庫Ⅲ）について、平成 22 年 3 月 5 日付で賃貸借契約を締結しました。当該契約の概要は以下のとおりです。

テナント名：	摂津倉庫株式会社
契約期間：	平成 22 年 8 月 1 日から平成 42 年 7 月 31 日まで
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 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 10 年経過時及び以降 5 年経過ごと（賃貸借開始日から 20 年経過後は 3 年ごと）に、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租公課その他の負担の増加又は近隣建物の賃料等を考慮の上、賃料の改定について協議することができます。
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、賃借人が書面により通知することにより本契約を解約することができます。賃借人が本契約を解約した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額②賃貸借開始日から 15 年間経過後までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間にかかる賃料相当額の支払いを免除されます。
主な荷物：	未定

#### 施設の位置図



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

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額（注1）	11,800	11,800	12,800	13,300	14,300
	算定価額－取得価格	4,183	4,183	5,183	5,683	6,683
	対取得価格割合	+54.9%	+54.9%	+68.0%	+74.6%	+87.7%
	期末帳簿価額	7,449	7,399	7,330	7,425	7,423
	算定価額－帳簿価額	4,350	4,400	5,469	5,874	6,876
	対帳簿価額割合	+58.4%	+59.5%	+74.6%	+79.1%	+92.6%
投資比率	算定価額ベース	9.8%	9.2%	10.2%	9.5%	10.2%
	取得価格ベース	8.1%	7.6%	7.6%	6.6%	6.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	458	457	458	439	－（注2）
	賃貸事業収入	438	438	438	422	
	その他賃貸事業収入	20	19	20	17	
	②不動産賃貸事業費用 合計	168	152	168	455	
	公租公課	49	49	49	48	
	外注委託費	15	15	15	15	
	水道光熱費	14	13	15	11	
	修繕費	16	6	4	5	
	保険料	2	2	2	2	
	その他賃貸事業費用	4	5	5	5	
	減価償却費	65	59	53	53	
	固定資産除却損	0	0	22	315	
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	289	305	290	△16	
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	355	365	366	352	
⑤資本的支出	13	9	7	382		
⑥NCF (=④－⑤)	341	355	359	△30		

（注1）第7期末、第8期末及び第9期末時点の算定価格には、新倉庫／事務所棟の建設・改修工事に伴う追加投資負担、並びに同建物竣工後、賃貸面積が拡大することによる将来キャッシュ・フローの増加が織り込まれています。

（注2）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## T-2 大阪福崎物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	5,190 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	5,160 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 12 月 9 日		割引率	5.5%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	5.6%
取得価格	4,096 百万円	直接還元法	5,270 百万円	
土地価格（割合）	1,916 百万円（46.8%）		還元利回り	5.3%
建物価格（割合）	2,179 百万円（53.2%）	積算価格	2,900 百万円	
土地	所在地	大阪府大阪市港区福崎二丁目 1 番 36 号	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 7 階建
	面積	16,576.21 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 16 年 10 月 28 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	23,775.04 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	23,726.80 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 本土地は、元所有者の当該地の用途変更に伴い更地化し土壌調査を行った結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されましたが、平成 14 年 10 月から平成 15 年 3 月にかけて土地全体の恒久対策工事及び天地返し（表層の汚染土壌を地中に埋め戻し、流出飛散を防止する工事）を含む土壌汚染改良工事を完了させ、平成 15 年 3 月に大阪市へ「土壌汚染対策完了に関する報告書」を届出、受理されています。現状、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例（平成 6 年条例第 6 号、平成 15 年 10 月改正）の適用を受けないと考えられますが、本投資法人は、現時点での土地使用に関して環境上の問題はないと判断される旨を、清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によって確認しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
リコー ロジスティクス 株式会社	一般貨物 自動車運送業・ 普通倉庫業	23,726.80 m <sup>2</sup>	100.0%	326,642,400	平成 26 年 11 月 30 日まで	210,000,000
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（当初契約期間 5 年、現在は自動更新） 賃料改定： 土地、建物の価格の急激な上昇、下落、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、協議の上、賃料を改定できます。 契約更新： 賃貸借期間満了の 12 か月前までに、相手方に対し書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、同一内容をもって 1 年ごと（ただし、初回の更新については 5 年間）更新されます。 中途解約： 原則として、平成 24 年 11 月末日までは本契約を解約することはできません。ただし、相手方に対し、解約したい旨を 12 か月前までに書面で申し入れ、相手方が同意した場合にはこの限りではありません。						
主な荷物	コピー・FAX・プリンター等の OA 機器					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	5,550	5,560	5,470	5,190	5,190
	算定価額－取得価格	1,454	1,464	1,374	1,094	1,094
	対取得価格割合	+35.5%	+35.7%	+33.5%	+26.7%	+26.7%
	期末帳簿価額	3,976	3,943	3,910	3,877	3,844
	算定価額－帳簿価額	1,573	1,616	1,559	1,312	1,345
	対帳簿価額割合	+39.6%	+41.0%	+39.9%	+33.9%	+35.0%
投資比率	算定価額ベース	4.6%	4.4%	4.4%	3.7%	3.7%
	取得価格ベース	4.3%	4.1%	4.1%	3.5%	3.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	169	169	169	169	163
	賃貸事業収入	169	169	169	169	163
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	57	56	57	56	58
	公租公課	20	20	20	19	19
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	0	0	0	0	2
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	2	2	2	2	2
	減価償却費	33	33	33	33	33
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	112	113	112	113	104
④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	145	146	145	146	137	
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	145	146	145	146	137	

## T-3 中部春日物流センター（底地）

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	776 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	807 百万円	
信託期間満了日	—			割引率
取得年月日	平成 18 年 12 月 25 日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	685 百万円	直接還元法	—	
土地価格（割合）	685 百万円（100.0%）			還元利回り
建物価格（割合）	—（—%）	積算価格	—	
土地	所在地	愛知県清須市春日郷ヶ島 92 番	構造／階数	—
	面積	10,457.02 m <sup>2</sup>	建築時期	—
	用途地域	準工業地域	延床面積	—
	容積率	200%	総賃貸可能面積	—
	建ぺい率	60%	用途	—
	所有形態	所有権	所有形態	—
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 本土地の地中の一部にガラス瓶等が存在している可能性があります。本投資法人は、再建築の際に、かかるガラス瓶等を産業廃棄物として敷地外へ搬出するために想定される費用 30 百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社リョーシヨクリカー	酒類卸	10,457.02 m <sup>2</sup>	100.0%	33,276,000	平成 27 年 11 月 30 日まで	—
契約更改・改定： 契約の種類： 事業用借地契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃料が公租公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下、その他経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当になったときは相手方に対し賃料の増減を請求することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	酒類					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	791	803	792	778	776
	算定価額－取得価格	106	118	107	93	91
	対取得価格割合	+15.5%	+17.2%	+15.6%	+13.6%	+13.3%
	期末帳簿価額	731	731	731	731	731
	算定価額－帳簿価額	59	71	60	46	44
	対帳簿価額割合	+8.1%	+9.8%	+8.3%	+6.4%	+6.1%
投資比率	算定価額ベース	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.6%
	取得価格ベース	0.7%	0.7%	0.7%	0.6%	0.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	16	16	16	16	16
	賃貸事業収入	16	16	16	16	16
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	3	3	3	3	3
	公租公課	3	3	3	3	3
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	—	—	—	—	—
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	—	—	—	—	—
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	13	13	13	13	13
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	13	13	13	13	13
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	13	13	13	13	13	

## T-4 門真物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,150 百万円		
信託受託者	—	DCF 法	1,130 百万円		
信託期間満了日	—			割引率	5.6%
取得年月日	平成 19 年 6 月 27 日		最終還元利回り	5.7%	
取得価格	989 百万円	直接還元法	1,190 百万円		
土地価格（割合）	521 百万円（52.7%）			還元利回り	5.4%
建物価格（割合）	467 百万円（47.3%）	積算価格	1,340 百万円		
土地	所在地	大阪府門真市殿島町 9 番 7 号	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
	面積	3,975.60 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 5 年 3 月 26 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	7,293.92 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	7,293.92 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
特記事項： 本土地の地中に、平成 3 年 10 月に取り壊された建物の埋設基礎杭（73 本）が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際にすべて除去し、搬出するために想定される費用（12 百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
興和株式会社	医薬品製造 販売業等	7,293.92 m <sup>2</sup>	100.0%	—（注 1）	平成 25 年 3 月 31 日まで （注 2）	—（注 1）
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 5 年 5 か月） 賃料改定： 賃貸借開始日から 3 年 5 か月間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 3 年 5 か月経過時においては、諸般の経済情勢の変動があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借開始日から 3 年 5 か月が経過するまでは本契約を解約することはできません。3 年 5 か月経過後は、相手方に対し 12 か月前までに書面の通知をすることにより本契約を解約することができます。						
主な荷物	一般貨物					
（注 1） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						
（注 2） 賃貸借開始日は平成 19 年 11 月 1 日です。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,180	1,180	1,160	1,150	1,150
	算定価額－取得価格	191	191	171	161	161
	対取得価格割合	+19.3%	+19.3%	+17.3%	+16.3%	+16.3%
	期末帳簿価額	1,166	1,162	1,150	1,138	1,140
	算定価額－帳簿価額	13	17	9	11	9
	対帳簿価額割合	+1.1%	+1.5%	+0.9%	+1.0%	+0.8%
投資比率	算定価額ベース	1.0%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%
	取得価格ベース	1.0%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%
損益等の状況 (単位：百万円) (注1)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注2)				
	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	5	11	11	12	11
	固定資産除却損	－	0	－	－	1
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	8	△2	2	24	23
④賃貸 NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	14	9	14	36	36	
⑤資本的支出	89	7	－	0	14	
⑥NCF (=④－⑤)	△75	2	14	35	21	

(注1) 第5期にテナント入居工事89百万円(資本的支出)、第6期に外壁改修工事等27百万円(修繕費)、第7期に外壁改修工事等22百万円(修繕費)を実施しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## T-5 小牧物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,920 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,880 百万円	
信託期間満了日	—		割引率	1～5 年目 5.4%、6～10 年目 5.6%
取得年月日	平成 19 年 12 月 27 日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	2,100 百万円	直接還元法	2,010 百万円	
土地価格（割合）	991 百万円（47.2%）		還元利回り	5.4%
建物価格（割合）	1,108 百万円（52.8%）	積算価格	1,140 百万円	
土地 （注）	所在地	愛知県小牧市大字下末字 長田 790 番 1 他	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	11,057.18 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 6 年 8 月 5 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	9,486.45 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	9,486.45 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫
	所有形態	所有権、借地権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				
（注） 本土地のうち、小牧市大字下末字長田 798 番 1、798 番 3、798 番 4 及び 798 番 6 の土地（4 筆、計 988.08 m <sup>2</sup> ）については借地権を取得しています。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
株式会社 日本アクセス	食品卸売業	9,486.45 m <sup>2</sup>	100.0%	—（注）	平成 26 年 8 月 31 日まで	—（注）
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃料起算日（平成 6 年 9 月 1 日）より 3 年経過ごとにその都度協議の上、改定を行うものとします。 契約更新： 賃貸借期間満了の 6 か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件でもって 3 年間更新され、以後も同様とします。 中途解約： 賃借人の都合により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金及び建設協力金の残額の返還請求権を失います。ただし、賃借人が賃貸人に代替賃借人を紹介し、その連帯保証人となった上、賃貸人がその代替賃借人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結したときはその限りではありません。						
主な荷物	食料・飲料品					
（注） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。また、平成 22 年 2 月 1 日より年間賃料を変更する旨の契約を締結しています。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 12月27日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	36	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	2,110	2,110	2,070	2,050	1,920
	算定価額－取得価格	10	10	△30	△50	△180
	対取得価格割合	+0.5%	+0.5%	△1.4%	△2.4%	△8.6%
	期末帳簿価額	2,182	2,178	2,153	2,128	2,104
	算定価額－帳簿価額	△72	△68	△83	△78	△184
	対帳簿価額割合	△3.3%	△3.1%	△3.9%	△3.7%	△8.8%
投資比率	算定価額ベース	1.7%	1.7%	1.6%	1.5%	1.4%
	取得価格ベース	2.2%	2.1%	2.1%	1.8%	1.8%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－ (注)	－ (注)	－ (注)	－ (注)	－ (注)
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	8	24	24	24	24
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	4	33	32	33	33	
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	12	58	57	58	57	
⑤資本的支出	－	－	－	－	－	
⑥NCF (=④－⑤)	12	58	57	58	57	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## T-6 小牧物流センターⅡ

資産の概要				
資産の種類	不動産	期末算定価額	1,780 百万円	
信託受託者	—	DCF 法	1,760 百万円	
信託期間満了日	—			割引率
取得年月日	平成 20 年 10 月 10 日		最終還元利回り	5.7%
取得価格	1,800 百万円	直接還元法	1,820 百万円	
土地価格（割合）	914 百万円（50.8%）			還元利回り
建物価格（割合）	885 百万円（49.2%）	積算価格	1,150 百万円	
土地	所在地	愛知県小牧市大字西之島字 柿之木島 548 番 1 他	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 他
	面積	9,740.44 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 4 年 3 月 27 日他
	用途地域	準工業地域	延床面積	10,708.41 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	10,708.41 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60%＋角地 緩和 10%）	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
フットワーク エクスプレス 株式会社	一般貨物 自動車運送業	10,708.41 m <sup>2</sup>	100.0%	123,600,000	平成 24 年 12 月 19 日まで	30,900,000
契約更改・改定：						
契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 3 年）						
賃料改定： 本契約の更新時に、協議の上、改定をすることができます。ただし、賃貸借期間内でも法令の改正や経済情勢の変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、または近隣の建物に比較して賃料が不相当となった場合、協議の上、改定することができます。						
契約更新： 賃貸借期間満了の 6 か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件でもって 3 年間ごと更新されるものとします。						
中途解約： 解約希望を 6 か月前までに相手方に書面による通告をすることにより本契約を解約することができます。ただし、賃借人が 6 か月に満たない賃貸借期間の賃料相当額を賃貸人に支払う場合は、この限りではありません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	—	—	平成20年 10月10日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	—	—	平成21年 1月31日	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日
	日数	—	—	114	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	—	—	1,790	1,780	1,780
	算定価額－取得価格	—	—	△10	△20	△20
	対取得価格割合	—	—	△0.6%	△1.1%	△1.1%
	期末帳簿価額	—	—	1,901	1,907	1,897
	算定価額－帳簿価額	—	—	△111	△127	△117
	対帳簿価額割合	—	—	△5.8%	△6.7%	△6.2%
投資比率	算定価額ベース	—	—	1.4%	1.3%	1.3%
	取得価格ベース	—	—	1.8%	1.6%	1.6%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	—	—	38	61	61
	賃貸事業収入	—	—	38	61	61
	その他賃貸事業収入	—	—	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用 合計	—	—	14	26	28
	公租公課	—	—	—	4	4
	外注委託費	—	—	0	1	1
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	0	—	0
	保険料	—	—	0	0	0
	その他賃貸事業費用	—	—	0	0	0
	減価償却費	—	—	13	20	20
	固定資産除却損	—	—	—	0	0
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	—	—	23	34	33
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	—	—	36	55	54
⑤資本的支出	—	—	—	9	10	
⑥NCF (=④－⑤)	—	—	36	46	44	

## O-1 前橋物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,350 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,330 百万円		
信託期間満了日	平成 27 年 5 月 8 日		割引率	5.8%	
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	5.8%	
取得価格	1,230 百万円	直接還元法	1,380 百万円		
土地価格（割合）	552 百万円（44.9%）		還元利回り	5.5%	
建物価格（割合）	677 百万円（55.1%）	積算価格	822 百万円		
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建	
	面積		16,241.43 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 17 年 2 月 4 日
	用途地域		工業専用地域	延床面積	3,487.62 m <sup>2</sup>
	容積率		200%	総賃貸可能面積	3,455.53 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,455.53 m <sup>2</sup>	100.0%	87,600,000	平成 37 年 2 月 20 日まで	43,800,000
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を、12 か月前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合は、この限りではありません。賃借人が解約希望を申し入れ、賃貸人が同意する場合、賃貸人は、違約金として敷金全額を没収し、かつ、賃借人は、所定の金額を支払わなければなりません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,380	1,380	1,360	1,350	1,350
	算定価額－取得価格	150	150	130	120	120
	対取得価格割合	+12.2%	+12.2%	+10.6%	+9.8%	+9.8%
	期末帳簿価額	1,190	1,180	1,169	1,158	1,147
	算定価額－帳簿価額	189	199	190	191	202
	対帳簿価額割合	+15.9%	+16.9%	+16.3%	+16.5%	+17.6%
投資比率	算定価額ベース	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%	1.0%
	取得価格ベース	1.3%	1.2%	1.2%	1.1%	1.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	43	43	43	43	43
	賃貸事業収入	43	43	43	43	43
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	16	16	16	16	16
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	—
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	10	10	10	10	10
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	27	27	27	27	27
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	37	38	38	38	38
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	37	38	38	38	38	

## O-2 羽生物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	1,870 百万円		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,850 百万円		
信託期間満了日	平成 27 年 11 月 17 日		割引率	1 年目 5.6%、2～10 年目 5.8%	
取得年月日	平成 17 年 11 月 18 日		最終還元利回り	5.9%	
取得価格	1,705 百万円	直接還元法	1,910 百万円		
土地価格（割合）	839 百万円（49.2%）		還元利回り	5.6%	
建物価格（割合）	865 百万円（50.8%）	積算価格	1,230 百万円		
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建	
	面積		20,988.43 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 17 年 10 月 20 日
	用途地域		地域指定なし	延床面積	3,579.67 m <sup>2</sup>
	容積率		200%	総賃貸可能面積	3,518.58 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		60%（指定建ぺい率 50%、角地緩和+10%）	用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ				
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	3,518.58 m <sup>2</sup>	100.0%	118,800,000	平成 37 年 10 月 20 日まで	59,400,000
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定： 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から 5 年経過時及び以降 5 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を 12 か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 8月1日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	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
	日数	184	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	1,900	1,910	1,880	1,850	1,870
	算定価額－取得価格	195	205	175	145	165
	対取得価格割合	+11.4%	+12.0%	+10.3%	+8.5%	+9.7%
	期末帳簿価額	1,665	1,652	1,638	1,625	1,611
	算定価額－帳簿価額	234	257	241	224	258
	対帳簿価額割合	+14.1%	+15.6%	+14.7%	+13.8%	+16.0%
投資比率	算定価額ベース	1.6%	1.5%	1.5%	1.3%	1.3%
	取得価格ベース	1.8%	1.7%	1.7%	1.5%	1.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計	59	59	59	59	59
	賃貸事業収入	59	59	59	59	59
	その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
	②不動産賃貸事業費用 合計	19	18	19	18	19
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	—	—	—	—	—
	修繕費	—	—	—	—	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	13	13	13	13	13
	固定資産除却損	—	—	—	—	—
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	40	40	40	40	40
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	53	53	53	53	53
⑤資本的支出	—	—	—	—	—	
⑥NCF (=④－⑤)	53	53	53	53	53	

## O-3 埼玉騎西物流センター

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	4,160 百万円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	DCF法	4,120 百万円	
信託期間満了日	平成28年4月30日		割引率	1年目5.5%、2年目5.6%、 3～10年目5.7%
取得年月日	平成19年11月15日		最終還元利回り	5.9%
取得価格	4,010 百万円	直接還元法	4,240 百万円	
土地価格（割合）	1,535 百万円（38.3%）	還元利回り	5.6%	
建物価格（割合）	2,474 百万円（61.7%）	積算価格	2,760 百万円	
土地	所在地	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
	面積		建築時期	平成19年3月31日
	用途地域		延床面積	24,574.42 m <sup>2</sup>
	容積率		総賃貸可能面積	24,574.40 m <sup>2</sup>
	建ぺい率		用途	倉庫
	所有形態		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。				

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
トランコム 株式会社	一般貨物 自動車運送業	12,287.20 m <sup>2</sup>	50.0%	－（注）	平成24年 5月31日まで	－（注）
山九株式会社	一般貨物 自動車運送業	12,287.20 m <sup>2</sup>	50.0%		平成22年 9月14日まで	
合計	－	24,574.40 m <sup>2</sup>	100.0%	－（注）	－	－（注）
契約更改・改定：						
トランコム株式会社						
契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間5年）						
賃料改定： 改定することはできません。						
契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。						
中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
山九株式会社						
契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間3年）						
賃料改定： 改定することはできません。						
契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。						
中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	ドライ食品・日用品雑貨					
（注） テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

期末算定価額及び損益の状況						
運用期間	期別	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	始期	平成19年 11月15日	平成20年 2月1日	平成20年 8月1日	平成21年 2月1日	平成21年 8月1日
	終期	平成20年 1月31日	平成20年 7月31日	平成2年 7月31日	平成21年 7月31日	平成22年 1月31日
	日数	78	182	184	181	184
継続評価等 (単位：百万円)	期末算定価額	4,300	4,310	4,230	4,160	4,160
	算定価額－取得価格	290	300	220	150	150
	対取得価格割合	+7.2%	+7.5%	+5.5%	+3.7%	+3.7%
	期末帳簿価額	4,029	3,993	3,956	3,920	3,883
	算定価額－帳簿価額	270	316	273	239	276
	対帳簿価額割合	+6.7%	+7.9%	+6.9%	+6.1%	+7.1%
投資比率	算定価額ベース	3.6%	3.4%	3.4%	3.0%	3.0%
	取得価格ベース	4.3%	4.0%	4.0%	3.5%	3.5%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収益 合計					
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用 合計					
	公租公課	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	18	36	36	36	36
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益 (=①－②)	38	83	82	83	83
④賃貸NOI (=③＋減価償却費 ＋固定資産除却損)	56	120	119	119	119	
⑤資本的支出	－	－	－	－	－	
⑥NCF (=④－⑤)	56	120	119	119	119	

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

## O-4 加須物流センター

資産の概要			
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額	3,750 百万円
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	DCF 法	3,730 百万円
信託期間満了日	平成 30 年 3 月 31 日	割引率	5.6%
取得年月日	平成 21 年 3 月 10 日	最終還元利回り	5.7%
取得価格	3,790 百万円	直接還元法	3,790 百万円
土地価格（割合）	701 百万円（18.5%）	還元利回り	5.4%
建物価格（割合）	3,088 百万円（81.5%）	積算価格	3,080 百万円
所在地	埼玉県加須市南篠崎一丁目 2 番 1	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
面積	13,039.17 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 20 年 3 月 4 日
用途地域	工業専用地域	延床面積	25,130.62 m <sup>2</sup>
容積率	200%	総賃貸可能面積	25,130.62 m <sup>2</sup>
建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60% +角地緩和 10%）	用途	倉庫
所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ		
特記事項： 該当事項はありません。			

テナント賃貸借の概要（金額単位：円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・ 保証金
株式会社日立物流	一般貨物 自動車運送業	25,130.62 m <sup>2</sup>	100.0%	248,114,400	平成 30 年 4 月 30 日まで	62,028,600
契約更改・改定： 契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間 10 年） 賃料改定： 賃料発生日（平成 20 年 5 月 1 日）から 3 年間は据え置くものとします。ただし、賃料発生日から 3 年経過後及び以降 3 年経過毎において、諸般の経済情勢の変更等があった時は、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 賃貸借期間満了の 6 か月前までに賃借人と賃貸人が協議し合意した場合に限り、本契約を更新することができます。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸借期間満了日までに賃借人が支払うべき賃料を解約金として相手方に支払うことを条件として、解約を予定する日より 6 か月前までに書面で申し入れた場合は、この限りではありません。						
主な荷物	医療関連商品・衣料品					

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

## (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
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	外壁補修工事	自 平成22年3月 至 平成22年5月	13	—	—
小牧物流センター (愛知県小牧市)	外壁補修工事	平成22年4月	3	—	—
船橋物流センター (千葉県船橋市)	スロープ照明器具新設工事	平成22年4月	2	—	—
その他の不動産等	—	—	8		
合 計			28		

(注) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

## 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114百万円であり、当期費用に区分された修繕費136百万円と合わせ、合計251百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目 的	期 間	支出金額 (百万円) (注)
大東物流センター (大阪府大東市)	防災盤・火災報知機更新工事	自 平成21年9月 至 平成21年11月	48
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	外壁補修工事	自 平成21年9月 至 平成22年1月	17
門真物流センター (大阪府門真市)	受変電設備・高圧ケーブル更新工事	平成21年11月	11
その他の不動産等	—	—	36
合 計			114

(注) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

## ③長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

該当事項はありません。

## (4) テナント等の概要

## ① 賃貸状況の概要

本投資法人の保有に係る不動産等に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

地 域	不動産等の名称	平成22年1月期 不動産賃貸事業 収益（百万円）	総賃貸 可能面積 （㎡）（注1）	賃貸面積 （㎡）（注2）	稼働率 （%）	延ベテ ナント 数
首都圏湾岸部 及び首都圏内 陸部	船橋物流センター	476	29,556.79	29,556.79	100.0	4
	浦安物流センター	121	9,543.72	9,543.72	100.0	1
	平塚物流センター	75	11,225.72	11,225.72	100.0	1
	新木場物流センター	90	10,616.80	10,616.80	100.0	1
	浦安千鳥物流センター	247	31,790.42	31,790.42	100.0	1
	船橋西浦物流センター	230	35,134.44	35,134.44	100.0	2
	船橋西浦物流センターⅡ	392	73,859.32	73,859.32	100.0	1
	川崎物流センター	—（注3）	41,630.54	41,630.54	100.0	1
	習志野物流センター	60	2,442.87	2,442.87	100.0	1
	横須賀物流センター	148	21,364.11	21,364.11	100.0	1
	八千代物流センター	63	17,689.95	13,221.98	74.7	1
	横浜福浦物流センター	—（注3）	35,882.64	35,882.64	100.0	4
	八千代物流センターⅡ	193	32,389.70	32,389.70	100.0	1
	浦安千鳥物流センターⅡ	—（注3）	6,192.80	6,192.80	100.0	1
	市川物流センター	—（注3）	18,686.12	18,686.12	100.0	1
東雲物流センター	352	16,175.31 （注4）	16,175.31 （注4）	100.0	1	
近畿地域、中部 地域及び九州 地域	大東物流センター	—（注3）	65,833.36	65,833.36	100.0	1
	大阪福崎物流センター	163	23,726.80	23,726.80	100.0	1
	中部春日物流センター（底地）	16	10,457.02	10,457.02	100.0	1
	門真物流センター	—（注3）	7,293.92	7,293.92	100.0	1
	小牧物流センター	—（注3）	9,486.45	9,486.45	100.0	1
	小牧物流センターⅡ	61	10,708.41	10,708.41	100.0	1
その他	前橋物流センター	43	3,455.53	3,455.53	100.0	1
	羽生物流センター	59	3,518.58	3,518.58	100.0	1
	埼玉騎西物流センター	—（注3）	24,574.40	24,574.40	100.0	2
	加須物流センター	124	25,130.62	25,130.62	100.0	1

（注1）登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約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、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。

(注 2) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物（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面積に含まれる場合があります。

(注 3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注 4) 準共有持分（47%）相当の面積を記載しています。

②主要テナント（全賃貸面積の 10%以上を占めるテナント）

平成 22 年 1 月 31 日現在における主要テナント（全賃貸面積の 10%以上を占めるテナント）は、以下のとおりです。

テナントの名称	業種	不動産等の名称	契約期限	賃貸面積 (㎡) (注 1)	比率 (%)
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	船橋西浦物流センターⅡ	平成 27 年 10 月 13 日まで	73,859.32	12.9
		浦安千鳥物流センター	平成 25 年 1 月 10 日まで	31,790.42	5.5
		船橋西浦物流センター	平成 28 年 1 月 31 日まで	28,076.16	4.9
		小計	—	133,725.90	23.3
撰津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	大東物流センター	平成 22 年 10 月 31 日まで 平成 41 年 5 月 31 日まで (注 2)	65,833.36	11.5
テナント全体の合計				573,898.37	100.0

(注 1) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物（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面積に含まれる場合があります。

(注 2) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

- ・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ（賃貸可能面積中 94.7%）：平成 22 年 10 月 31 日まで
- ・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中 5.3%）：平成 41 年 5 月 31 日まで

③主要テナントへの賃貸条件

主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	契約期限	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	敷金・保証金 (百万円) (注 1)
トライネット・ロジスティクス株式会社	船橋西浦物流センターⅡ	平成 27 年 10 月 13 日まで	780	73,859.32	130
	契約の種類： 賃料改定： 契約更新： 中途解約：	普通建物賃貸借契約（期間 10 年） 特に規定はありません。 賃貸借期間満了の 6 か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に 1 年間更新され、その後も同様とします。 原則として、賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。賃借人の事情により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。			

	浦安千鳥物流センター	平成 25 年 1 月 10 日まで	494	31,790.42	247
	契約の種類：	定期建物賃貸借契約（期間 7 年）			
	賃料改定：	改定することはできません。			
	契約更新：	本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。			
	中途解約：	賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。			
	船橋西浦物流センター	平成 28 年 1 月 31 日まで	— (注 3)	28,076.16	— (注 3)
	契約の種類：	定期建物賃貸借契約（期間 10 年）			
	賃料改定：	賃貸借開始日から 5 年間は改定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、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。			
	中途解約：	賃貸借開始日から 5 年間は本契約を解約することはできません。			
	大東物流センター	平成 22 年 10 月 31 日まで 平成 41 年 5 月 31 日まで (注 4)	— (注 3)	65,833.36	— (注 3)
撰津倉庫株式会社	<倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ>				
	契約の種類：	普通建物賃貸借契約（当初契約期間 5 年、現在は自動更新）			
	賃料改定：	公租公課の変動、その他経済情勢の変動等の事由により、賃料改定の必要が生じた場合には、協議の上、改定することができます。			
	契約更新：	賃貸借期間満了の 6 か月前までに相手方に対し書面にて異議の申出がないときは更に 1 年間更新されるものとし、その後の更新についても同様とします。			
	中途解約：	6 か月の予告期間をおき、解約の申入れをし、合意に達すれば、その期限の経過により終了します。ただし、解約により当事者の一方が損害を蒙ったときは、賃貸借解約時より本契約満了日までの賃料額の合計金相当額を基準として損害賠償します。			
	<事務所Ⅱ>				
	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：	原則として、本契約を解約することはできません。ただし、相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにもかかわらず相手方が是正に応じ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を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間にかかる賃料相当額の支払いを免除されます。			

- (注 1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。
- (注 2) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物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面積に含まれる場合があります。
- (注 3) 各主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が各物件の契約賃料合計の 80%以上を占めていますが、本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。
- (注 4) 賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。
- ・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ（賃貸可能面積中 94.7%）：平成 22 年 10 月 31 日まで
  - ・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中 5.3%）：平成 41 年 5 月 31 日まで

(5) 主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有に係る不動産等資産の内、平成 22 年 1 月期の不動産賃貸事業収益の合計額の 1 割以上を占める不動産等資産は以下のとおりです。

不動産等の名称	船橋物流センター
テナント総数	4
不動産賃貸事業収益	476,555 千円
不動産賃貸事業収益の合計額に占める割合	10.4%
賃貸面積（注 1）	29,556.79 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積（注 2）	29,556.79 m <sup>2</sup>
最近 5 年間の稼働率の推移	
平成 18 年 1 月 31 日	100.0%
平成 18 年 7 月 31 日	100.0%
平成 19 年 1 月 31 日	98.8%
平成 19 年 7 月 31 日	100.0%
平成 20 年 1 月 31 日	100.0%
平成 20 年 7 月 31 日	100.0%
平成 21 年 1 月 31 日	100.0%
平成 21 年 7 月 31 日	100.0%
平成 22 年 1 月 31 日	100.0%

- (注 1) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物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面積に含まれる場合があります。
- (注 2) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約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。

## (6) 地震リスク調査報告書の概要

平成 22 年 1 月 31 日現在における本投資法人の保有に係る不動産等資産について、清水建設株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。但し、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

## 地震ポートフォリオ解析による PML 値

損害率 10.3%

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

なお、平成 22 年 1 月 31 日現在における本投資法人の保有に係る不動産等資産の個々の PML 値は以下のとおりです。

物件名称	PML 値 (%)
船橋物流センター	13.0
浦安物流センター	18.3
平塚物流センター (注)	21.1
新木場物流センター	17.6
浦安千鳥物流センター	13.8
船橋西浦物流センター	7.1
船橋西浦物流センター II	11.5
川崎物流センター	14.6
習志野物流センター	11.3
横須賀物流センター (注)	22.0
八千代物流センター	9.1
横浜福浦物流センター	16.3
八千代物流センター II	7.6
浦安千鳥物流センター II	13.1
市川物流センター	11.8
東雲物流センター	14.4
大東物流センター	15.0
大阪福崎物流センター	14.1
中部春日物流センター (底地)	—
門真物流センター	13.3
小牧物流センター	8.7
小牧物流センター II	8.3
前橋物流センター	9.0
羽生物流センター	11.6
埼玉騎西物流センター	10.5
加須物流センター	9.5

(注) PML 値が 20% を超えているため、地震保険を付保しています。