

平成18年3月22日

## 平成18年1月期（平成17年2月22日～平成18年1月31日）決算短信

不動産投信発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8967 (URL <http://8967.jp/>) 本社所在都道府県 東京都  
 問合せ先 (資産運用会社) 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社  
 責任者役職名 取締役副社長兼業務部長  
 氏名 広瀬 匡志 TEL.03-5259-6050

決算役員会開催日 平成18年3月22日

分配金支払開始日 平成18年4月18日（予定）

## 1. 平成18年1月期の運用、資産の状況（平成17年2月22日～平成18年1月31日）

## (1) 運用状況 (金額は百万円未満を切捨て)

	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	%
18年1月期	2,110	—	1,284	—	1,033	—	1,031	—

	1口当たり 当期純利益	純資産 <参考> 当期純利益率 (年換算値)		総資本 <参考> 経常利益率 (年換算値)		営業収益 経常利益率
	円	%	%	%	%	%
18年1月期	17,414	3.2	(4.3)	2.9	(4.0)	49.0

(注) ① 平成18年1月期の計算期間は平成17年2月22日から平成18年1月31日までの344日間ですが、実質的な資産運用期間は平成17年5月9日からの268日間です。

② 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

平成18年1月期 59,259口 (上記実質資産運用期間の平均)

なお、期末発行済投資口数 (平成18年1月期: 59,500口) を用いて算定した1口当たり当期純利益は17,344円です。

③ 会計処理の方法の変更 無

④ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、当期は第1期であるため該当がありません。

⑤ 年換算値=平成18年1月期: 当該計算期間の数値÷実質的な資産運用期間の日数(268日)×365日

⑥ 純資産当期純利益率、総資本経常利益率の純資産及び総資本は期末金額をもって計算しています。

## (2) 分配状況 (分配金総額は百万円未満を切捨て)

	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	%	%
18年1月期	17,344	1,031	—	—	99.9	3.2

(注) 配当性向、純資産配当率については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

## (3) 財政状態 (総資産額と純資産額は百万円未満を切捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18年1月期	35,126	32,580	92.8	547,577

(注) 期末発行済投資口数 平成18年1月期 59,500口

## 2. 平成18年7月期の運用状況の予想（平成18年2月1日～平成18年7月31日）及び平成19年1月期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）の運用状況の予想

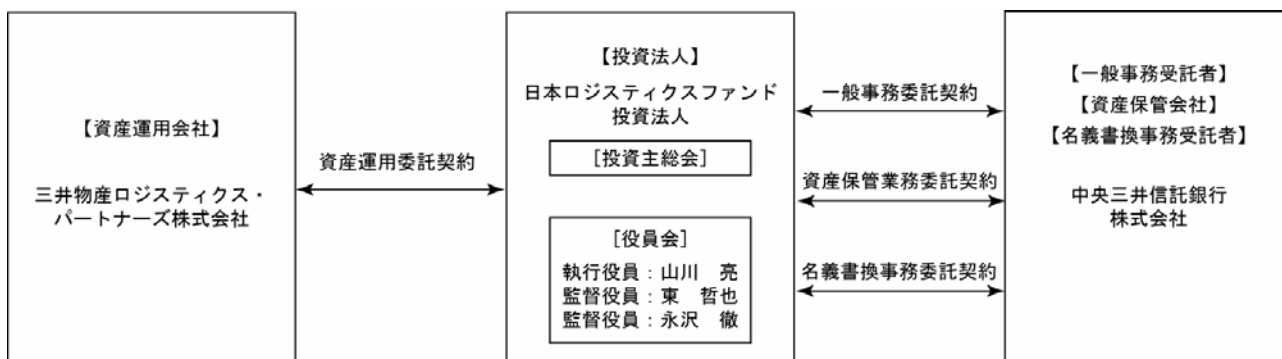
	営業収益	経常利益	当期純利益	当期純利益 1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18年7月期	2,840	1,415	1,414	13,000	—
19年1月期	3,048	1,578	1,577	14,500	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 18年7月期 13,000円・19年1月期 14,500円

(注) 本予想数値は添付資料の「第2期（平成18年2月1日～平成18年7月31日）及び第3期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）運用状況の予想の前提条件」に基づき算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、1口当たり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。

## 1. 投資法人の関係法人の概況

本投資法人の主な関係法人の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



- (1) 日本ロジスティクスファンド投資法人（以下、「本投資法人」）  
規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資することにより運用を行います。
- (2) 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下、「資産運用会社」）  
本投資法人との資産運用委託契約に基づき、投資信託及び投資法人に関する法律（以下、「投信法」）上の投資信託委託業者として、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。
- (3) 中央三井信託銀行株式会社（以下、「一般事務受託者兼資産保管会社」）  
投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 3 号乃至第 6 号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(イ)投資証券の発行に関する事務、(ロ)投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（発行する投資口の名義書換に関する事務等を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）、(ハ)計算に関する事務、(ニ)会計帳簿の作成に関する事務、(ホ)納税に関する事務を行います。また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第 111 条第 2 号）として、名義書換事務委託契約に基づき(イ)投資口の名義書換に関する事務、(ロ)投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。

## 2. 運用方針及び運用状況

- (1) 運用方針  
本投資法人は、物流施設に特化した不動産投資信託として、優良な物流施設不動産への選択投資によりポートフォリオの継続的な成長を図り、分散投資と運営管理の最適化によって中長期的に安定した収益の確保を目指して資産の運用を行います。

## (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、九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型 REIT」です。投信法に基づき、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。

公募増資により調達した資金で上場直後に 6 物件を取得し、当期中に東京新木場物流センター、羽生物流センターを追加取得した結果、第 1 期末（平成 18 年 1 月 31 日）時点で合計 8 物件（取得総額 30,145 百万円）の不動産等を運用しており、総資産額は 35,126 百万円、発行済投資口数は 59,500 口となっています。

#### B. 投資環境と運用実績

日本経済の回復と共に金融機関の不良債権処理に伴う不動産流通が減少する一方、資金運用難の環境下にあつて絶対収益が期待できる不動産投資はより一層活発になっており、不動産流通市場においては取得競争が激化しています。物流施設不動産は、オフィスビルや住宅に比べて相対的に高い利回りが期待されることから、外資系を中心としたプライベートファンドが積極的に物件を取得しており、他の収益不動産同様に取得環境は厳しくなる傾向にあります。

本投資法人は、資産運用会社の株主である三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社と協働し、幅広いネットワークを活用して物件情報の収集及び資産の取得を行っている他、他社に先行して物流施設 REIT 事業を推進してきたメリットを活かし、当期は上場時 6 物件及び期中 2 物件の不動産等を比較的有利な条件で取得することができました。テナントとしては、摂津倉庫株式会社、ヤマト運輸株式会社、リコーロジスティクス株式会社等の有力物流会社に施設をご利用いただいております。稼働率は全物件において取得時から当期末まで 100.0%を維持しています。

#### C. 資金調達の概要

本投資法人は、平成 17 年 2 月に出資総額 500 百万円で設立され、同年 5 月に公募増資により 29,562 百万円、同年 6 月の第三者割当増資により 1,486 百万円を調達し、当期末現在の出資総額は 31,548 百万円となっています。本投資法人は当期末時点で借入金を有していませんが、国内主要 11 金融機関との間で資金調達に関する基本合意書を平成 17 年 11 月 22 日に締結しており、資産取得等の資金需要に機動的な対応が可能な体制を整えています。

#### D. 業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益 2,110 百万円、営業利益 1,284 百万円となり、さらに、新投資口発行費、投資口公開関連費用、創業費償却額等を控除した経常利益は 1,033 百万円、当期純利益は 1,031 百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第 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 17,344 円となりました。

## ② 次期の見通し

### A. 環境認識

世界経済は、原油価格高騰、米国・中国経済の動向、金利上昇等の不透明な要因を残しつつも成長基調で推移する中、経済の先行指標と言われる貨物量は、国内物流においては横ばい、国際物流においてはアジア圏との貿易取引を中心に増加傾向にあり、貨物量の増加に伴って物流施設に対する基礎的需要は緩やかに回復していくと考えられます。

個別企業においては、物流全体の最適化を志向する活動が引き続き活発であり、国内物流網の拠点見直し・統廃合に伴い地域別に分散していた在庫を都市部の大型物流施設に集約する事例が増加しています。新たな物流拠点の設営に際しては、施設の所有と利用を分離する発想が浸透し、非コアアセットである不動産の保有リスクを低減するために賃借を選択するケースが増えていくものと考えられます。また、自社資産を持たずに物流事業を展開する3PL（サード・パーティ・ロジスティクス：荷主から物流を一貫して請け負う高品質のサービス）事業者の増加も、物流施設に対する新たな需要を生み出していると言えます。こうした環境の変化により、本投資法人のように物流施設を長期に保有する主体の存在意義はますます高まっていくことが期待されます。

しかしながら、当面の物流施設の取得環境については、資金運用難を背景として不動産に対する投資需要は引き続き高い水準で推移すると考えられ、物流施設不動産の取得にあたってプライベートファンド等との物件取得競争はより一層激しさを増していくと予想されます。

### B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

#### (イ) 保有不動産の運営管理

##### ・賃貸借契約の更改

賃貸借契約の更改に際しては、既存テナントに対する中長期的な賃貸を基本方針として運営管理を行います。また、その際には、長期賃貸借契約への切替も選択肢の一つとして、収益の安定化に努めます。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、切れ目なく賃貸借を継続できるように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したベースで5.6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向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床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・リニューアルを適宜行うことが挙げられます。

##### ・保有不動産の適切な維持管理

保有不動産の修繕・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。また、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。

## (ロ) 新規物件の取得

### ・物件情報の収集活動

プライベートファンド等との過度な価格・取得競争を極力避けるために、資産運用会社の株主である三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社、ケネディクス株式会社の幅広いネットワークを活用して、物件情報の早期入手及び相対取引の促進に努めます。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およ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する特殊な施設構造・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スペック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

経済変動や地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による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留意した物件取得を図ります。また、テナント退去による収益変動を最小化するため、テナント、テナントの属する業種、各テナントとの残存賃貸借期間等の分散を意識したポートフォリオの構築に努めます。

## (ハ) 財務戦略

一口当たり利益の持続的な成長を最優先に、保守的な借入比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入・公募増資等の財務活動を行っていきます。有利子負債の調達にあたっては、リファイナンス・リスクの低減を図るため取引先および資金調達手段の多様化を図ると共に、格付機関から発行体格付けを取得することにより信用力の補完を図ります。また、テナントより預託を受けている敷金及び保証金について、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・マネジメントを行っていく方針です。

## C. 決算後に生じた重要な事実

### 新投資口の発行

平成 18 年 1 月 16 日及び平成 18 年 1 月 31 日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成 18 年 2 月 8 日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成 18 年 3 月 8 日に払込が完了しました。この結果、出資総額は 69,365,426,000 円、発行済投資口数は 108,800 口となっています。

#### (1)一般募集による投資口の発行

発行新投資口数	: 46,500 口
発行価格	: 1 口につき 793,800 円
発行価格の総額	: 36,911,700,000 円
発行価額	: 1 口につき 767,070 円
発行価額の総額	: 35,668,755,000 円
払込期日	: 平成 18 年 2 月 8 日
分配金起算日	: 平成 18 年 2 月 1 日

#### (2)第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）

発行新投資口数	: 2,800 口
発行価額	: 1 口につき 767,070 円
発行価額の総額	: 2,147,796,000 円
払込期日	: 平成 18 年 3 月 8 日
分配金起算日	: 平成 18 年 2 月 1 日
割当先	: 日興シティグループ証券株式会社

<参考情報>

資産の取得

本投資法人は、決算日後に、以下に記載の不動産信託受益権を取得しています。

川崎物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	10,905 百万円
取得日	平成 18 年 2 月 9 日
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目 32 番 1 号
用途	倉庫、事務所
敷地面積	21,622.41 m <sup>2</sup>
延床面積	41,630.54 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
建築時期	平成 1 年 7 月 14 日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

習志野物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	1,690 百万円
取得日	平成 18 年 2 月 9 日
所在地(住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目 2 番 2 号
用途	荷捌所、倉庫、事務所
敷地面積	14,027.60 m <sup>2</sup>
延床面積	2,475.41 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
建築時期	平成 17 年 10 月 5 日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

横須賀物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	3,305 百万円
取得日	平成 18 年 2 月 9 日
所在地(住居表示)	神奈川県横須賀市夏島町 2873 番 17
用途	倉庫、事務所
敷地面積	11,790.09 m <sup>2</sup>
延床面積	21,424.03 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
建築時期	平成 2 年 7 月 31 日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

八千代物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	2,266 百万円
取得日	平成 18 年 2 月 9 日
所在地(住居表示)	千葉県八千代市上高野 1734 番 4
用途	倉庫
敷地面積	29,106.40 m <sup>2</sup> (注)
延床面積	18,036.67 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造スレート葺平家建他
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
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 上記の他に、八千代市上高野字木戸場 1734 番 7 所在の土地 (1,910.54 m<sup>2</sup>) 及び八千代市上高野字中野 1795 番 4 所在の土地 (715.59 m<sup>2</sup>) のうち、各土地の共有持分 34,625 分の 44 が信託財産に含まれています。

船橋西浦物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	5,700 百万円
取得日	平成 18 年 2 月 17 日
所在地(住居表示)	千葉県船橋市西浦三丁目 4 番 1 号
用途	倉庫
敷地面積	18,192.07 m <sup>2</sup>
延床面積	35,788.11 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺 5 階建
建築時期	平成 18 年 1 月 24 日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

船橋西浦物流センターⅡ

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	9,330 百万円
取得日	平成 18 年 3 月 17 日
所在地(住居表示)	千葉県船橋市西浦三丁目 8 番 1 号
用途	倉庫
敷地面積	39,686 m <sup>2</sup>
延床面積	73,880.92 m <sup>2</sup>
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
建築時期	昭和 60 年 12 月 26 日他
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

#### D. 運用状況の見通し

第2期（平成18年2月1日～平成18年7月31日）及び第3期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、9ページ記載の「第2期（平成18年2月1日～平成18年7月31日）及び第3期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

##### 第2期（平成18年2月1日～平成18年7月31日）

営業収益	2,840百万円
経常利益	1,415百万円
当期純利益	1,414百万円
1口当たり分配金	13,000円
1口当たり利益超過分配金	0円

##### 第3期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）

営業収益	3,048百万円
経常利益	1,578百万円
当期純利益	1,577百万円
1口当たり分配金	14,500円
1口当たり利益超過分配金	0円

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。



第2期（平成18年2月1日～平成18年7月31日）及び第3期（平成18年8月1日～平成19年1月31日）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18年1月31日時点で本投資法人が保有している8物件に、平成18年2月9日、平成18年2月17日、平成18年3月17日に取得した6物件および平成18年4月21日に取得を予定している1物件を加えた15物件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>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年1月31日現在の59,500口に、平成18年1月16日に役員会で決議された公募による新投資口の追加発行(46,500口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当(2,800口)によって発行される49,300口を加えた、合計108,800口を前提としています。</li> </ul>
有利子負債比率	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2期末及び第3期末における有利子負債比率は0%とな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> </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、過去の実績値をベースとし、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。なお、第2期中に取得を予定している資産(7物件)について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約196百万円です。</li> <li>建物の修繕費は、必要と想定される額を費用として計上しています。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>減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています(第2期656百万円、第3期694百万円)。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会で決定した新投資口の追加発行にかかる費用として、第2期に100百万円を見込んでいます。</li> <li>借入が発生しない見込みのため、支払利息は見込んでいません。</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. 財務諸表等

(1) 財務諸表

① 貸借対照表

期 別 科 目	当 期 (平成 18 年 1 月 31 日現在)		
	金	額	構成比
	千円	千円	%
(資産の部)			
I 流動資産			
現金及び預金		3,749,901	
信託現金及び信託預金		370,084	
営業未収入金		84,063	
前払費用		6,708	
繰延税金資産		38	
未収消費税等		706,771	
その他流動資産		533	
流動資産合計		4,918,101	14.0
II 固定資産			
1.有形固定資産			
信託建物	14,744,947		
減価償却累計額	363,184	14,381,763	
信託構築物	815,884		
減価償却累計額	40,124	775,759	
信託器具備品	1,280		
減価償却累計額	32	1,247	
信託土地		15,039,776	
有形固定資産合計		30,198,546	86.0
2.投資その他の資産			
差入保証金		10,000	
投資その他の資産合計		10,000	0.0
固定資産合計		30,208,546	86.0
資産合計		35,126,648	100.0

期 別 科 目	当 期 (平成 18 年 1 月 31 日現在)		
	金	額	構成比
(負債の部)		千円	%
I 流動負債			
営業未払金		55,092	
未払金		48,869	
未払費用		158,697	
未払法人税等		1,874	
前受金		174,247	
流動負債合計		438,782	1.2
II 固定負債			
信託預り敷金保証金		2,107,011	
固定負債合計		2,107,011	6.0
負債合計		2,545,793	7.2
(出資の部) ※2			
I 出資総額			
出資総額※1		31,548,875	89.8
II 剰余金			
当期未処分利益		1,031,980	
剰余金合計		1,031,980	3.0
出資合計		32,580,855	92.8
負債・出資合計		35,126,648	100.0

② 損益計算書

期 別 科 目	当 期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕		百 分 比
	金	額	
	千 円	千 円	%
(経常損益の部)			
I 営業損益の部			
1.営業収益			
賃貸事業収益※1	2,000,285		
その他賃貸事業収益※1	109,896	2,110,181	100.0
2.営業費用			
賃貸事業費用※1	633,058		
資産運用報酬	137,685		
資産保管委託報酬	5,054		
一般事務委託報酬	34,693		
役員報酬	6,750		
その他営業費用	8,344	825,585	39.1
営業利益		1,284,596	60.9
II 営業外損益の部			
1.営業外収益			
受取利息	5		
その他営業外収益	1,410	1,416	0.1
2.営業外費用			
新投資口発行費	101,933		
投資口公開関連費用	48,161		
創業費償却	95,500		
その他営業外費用	6,599	252,194	12.0
経常利益		1,033,818	49.0
税引前当期純利益		1,033,818	49.0
法人税、住民税及び事業税	1,876		
法人税等調整額	38	1,837	0.1
当期純利益		1,031,980	48.9
当期末処分利益		1,031,980	

③ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

期 別	当期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 〕 〔 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕
項 目	
I 当期末処分利益	1,031,980,291
II 分配金の額	1,031,968,000
(投資口 1 口当たりの分配金の額)	17,344
III 次期繰越利益	12,291
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第 38 条(1) に定める分配方針に基づき、分配金の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所得の金額の 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数 59,500 口の整数倍の最大値となる 1,031,968,000 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 38 条(2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## ④ キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

項 目	期 別	当 期
		〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,033,818
減価償却費		403,341
新投資口発行費		101,933
受取利息		△5
営業未収入金の増加・減少額		△84,063
未収消費税等の増加・減少額		△706,771
営業未払金の増加・減少額		57,419
未払費用の増加・減少額		158,697
前受金の増加・減少額		174,247
その他		△7,241
小 計		1,131,375
利息の受取額		5
法人税等の支払額		△1
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,131,379
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		△30,601,888
信託預り敷金保証金の収入		2,207,089
信託預り敷金保証金の支出		△100,078
差入保証金の預入による支出		△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△28,504,877
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口の発行による収入		31,548,875
新投資口発行費の支出		△55,391
財務活動によるキャッシュ・フロー		31,493,483
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,119,986
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高		4,119,986

〔重要な会計方針〕

期 別 項 目	当 期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕						
1.固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産 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>信託建物</td> <td style="text-align: center;">2～49 年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: center;">2～29 年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td style="text-align: center;">5～10 年</td> </tr> </table>	信託建物	2～49 年	信託構築物	2～29 年	信託器具備品	5～10 年
信託建物	2～49 年						
信託構築物	2～29 年						
信託器具備品	5～10 年						
2.繰延資産の処理方法	<p>(1) 創業費 支出時に全額費用として計上しています。</p> <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しています。 なお、平成 17 年 5 月 6 日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成 17 年 5 月 6 日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は 1,072,225 千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は 1,072,225 千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。</p>						
3.収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産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、170,524 千円です。</p>						
4.キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得から 3 ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						

期 別	当 期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 〕 〔 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕
6.その他財務諸表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> <p>① 信託現金及び信託預金  ② 信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地  ③ 信託預り敷金保証金</p> <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>

[注記事項]

(貸借対照表関係)

当 期 (平成 18 年 1 月 31 日現在)	
※1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000 口
発行済投資口数	59,500 口
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 6 項に定める最低純資産額	
50,000 千円	



## (損益計算書関係)

		当期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)
(1) 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収益		
(賃料収入)		1,994,093
(共益費)		6,191
その他賃貸事業収益		
(駐車場使用料)		18,970
(水道光熱費収入)		70,130
(その他営業収入)		20,796
不動産賃貸事業収益合計		<u>2,110,181</u>
(2) 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外注委託費)		65,104
(水道光熱費)		72,967
(修繕費)		46,730
(保険料)		9,755
(その他賃貸事業費用)		35,158
(減価償却費)		403,341
不動産賃貸事業費用合計		<u>633,058</u>
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1) - (2))		<u><u>1,477,123</u></u>

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

		当期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕
現金及び現金同等物の期末残高と 貸借対照表に掲記されている科目の 金額との関係		(平成 18 年 1 月 31 日現在)
	現金及び預金	3,749,901 千円
	信託現金及び信託預金	370,084 千円
	現金及び現金同等物	<u>4,119,986 千円</u>

(リース取引関係)

当期 〔 自 平成17年 2月 22日 〕 〔 至 平成18年 1月 31日 〕
該当事項はありません。

(有価証券関係)

当期 〔 自 平成17年 2月 22日 〕 〔 至 平成18年 1月 31日 〕
該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当期 〔 自 平成17年 2月 22日 〕 〔 至 平成18年 1月 31日 〕
該当事項はありません。

(退職給付関係)

当期 〔 自 平成17年 2月 22日 〕 〔 至 平成18年 1月 31日 〕
該当事項はありません。

## (税効果会計関係)

当期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 〕 〔 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕	
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 (繰延税金資産)	
法人事業税損金不算入額	38 千円
<u>繰延税金資産計</u>	<u>38 千円</u>
<u>繰延税金資産の純額</u>	<u>38 千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39 %
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 39.32 %
<u>その他</u>	<u>0.11 %</u>
<u>税効果会計適用後の法人税等の負担率</u>	<u>0.18 %</u>

## (持分法損益等)

当期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 〕 〔 至 平成 18 年 1 月 31 日 〕	
該当事項はありません。	

## (関連当事者との取引)

当期 〔 自 平成 17 年 2 月 22 日 〕 〔 至 平成 18 年 1 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。
役員及び個人主要投資主等	該当事項はありません。
子会社等	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。

## (投資口1口当たり情報)

当期 〔自平成17年2月22日 至平成18年1月31日〕	
1口当たり純資産額	547,577円
1口当たり当期純利益	22,300円 (17,414円)
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定していますが、関東財務局登録完了後実際に運用を開始した日である平成17年5月9日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。</p> <p>また、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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 〔自平成17年2月22日 至平成18年1月31日〕
当期純利益 (千円)	1,031,980
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)	1,031,980
期中平均投資口数 (口)	46,277口 (59,259口)

## (重要な後発事象)

当期 〔自平成17年2月22日 至平成18年1月31日〕	
<p>新投資口の発行</p> <p>平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会において、下記のとおり新投資口発行を決議しました。一般募集による発行については平成18年2月8日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年3月8日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は69,365,426,000円、発行済投資口数は108,800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>①発行新投資口数 : 46,500口</p> <p>②発行価格 (募集価格) : 1口当たり 793,800円</p> <p>③発行価格の総額 : 36,911,700,000円</p> <p>④発行価額 (引受価額) : 1口当たり 767,070円</p> <p>⑤発行価額の総額 : 35,668,755,000円</p> <p>⑥払込期日 : 平成18年2月8日</p> <p>⑦分配金起算日 : 平成18年2月1日</p>	
<p>〔第三者割当による新投資口の発行〕</p> <p>(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)</p> <p>①発行新投資口数 : 2,800口</p> <p>②発行価額 : 1口当たり 767,070円</p> <p>③発行価額の総額 : 2,147,796,000円</p> <p>④払込期日 : 平成18年3月8日</p> <p>⑤分配金起算日 : 平成18年2月1日</p> <p>⑥割当先 : 日興シティグループ証券株式会社</p>	
<p>〔資金の使途〕</p> <p>今回の一般募集及び第三者割当により調達した資金については、本投資法人による新たな特定資産取得のための資金等に充当します。</p>	

(2) 発行済投資口数の増減

当期における発行済投資口数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

なお、平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会において新投資口の発行を決議し、平成18年2月8日及び平成18年3月8日に払込が完了しました。これにより、平成18年3月8日付で、出資総額は69,365百万円、発行済投資口数は108,800口となっています。

年月日	摘要	発行済投資口数(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)

(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。

#### 4. 役員の変動

本投資法人は設立に当たり以下の役員を選任しました。当期中における役員の変動はありません。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	山川 亮	昭和55年4月	三井物産株式会社入社 物資建設会計部	0口
		昭和58年5月	同 海外建設部	
		平成5年8月	米国MBK Newport Inc.米国MBK Real Estate Ltd.	
		平成10年4月	同 国際プロジェクト部	
		平成11年7月	同 開発建設部	
		平成14年6月	ジャパン リアルエステイト アセット マネジメント株式会社	
		平成16年7月	三井物産株式会社 金融市場本部企業投資開発部 REIT 室	
		平成16年7月	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 (現在に至る)	
		平成17年2月	日本ロジスティクスファンド投資法人 執行役員に就任 (現在に至る)	
監督役員	東 哲也	昭和59年10月	昭和監査法人 (現新日本監査法人) 入所	0口
		昭和63年3月	公認会計士登録	
		昭和63年8月	税理士登録	
		昭和63年12月	東公認会計士事務所開設 (現在に至る)	
		平成17年2月	日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員に就任 (現在に至る)	
監督役員	永沢 徹	昭和59年4月	弁護士登録 (第一東京弁護士会)	0口
		昭和59年4月	梶谷総合法律事務所入所	
		平成7年4月	永沢法律事務所 (現永沢総合法律事務所) 開設 (現在に至る)	
		平成17年2月	日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員に就任 (現在に至る)	

## 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)	第1期 (平成18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)
その他の 資産	不動産等を主な信託財 産とする信託受益権	首都圏	15,457	44.0
		近畿・中部・九州 地域	11,788	33.6
		その他	2,952	8.4
	小計		30,198	86.0
	預金・その他の資産(注4)		4,928	14.0
その他の資産合計		35,126	100.0	
資産総額		35,126	100.0	

(注1) 地域につきましては、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、平成18年1月31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、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 小数第二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370百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

#### <地域区分>

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

	第1期 (平成18年1月31日現在)	
	金額(百万円)(注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)
負債総額	2,545	7.2
純資産総額	32,580	92.8
資産総額	35,126	100.0

(注1) 百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 小数第二位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 信託不動産の概要

①信託不動産の概要

本投資法人は以下の各不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。信託財産である各不動産（以下「信託不動産」といいます。）の概要は以下のとおりです。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	期末算定 価額 (百万円)(注1)	貸借対照表 計上額 (百万円)(注2)	投資比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	主たる用途
M-1	船橋 物流センター	9,670	8,591	28.4	29,556.79	100.0	物流施設
M-2	浦安 物流センター	3,140	2,926	9.7	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚 物流センター	1,680	1,474	4.9	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	東京新木場 物流センター	2,720	2,465	8.2	10,616.80	100.0	物流施設
首都圏湾岸部及び首都圏 内陸部 小計		17,210	15,457	51.2	60,943.03	100.0	
T-1	大東 物流センター	8,000	7,679	25.4	76,208.70	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎 物流センター	4,230	4,108	13.6	23,726.80	100.0	物流施設
近畿地域、中部地域及び 九州地域 小計		12,230	11,788	39.0	99,935.50	100.0	
O-1	前橋 物流センター	1,230	1,233	4.1	3,455.53	100.0	物流施設
O-2	羽生 物流センター	1,780	1,719	5.7	3,518.58	100.0	物流施設
その他 小計		3,010	2,952	9.8	6,974.11	100.0	
ポートフォリオ合計		32,450	30,198	100.0	167,852.64	100.0	

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

(注2) 平成18年1月31日現在の貸借対照表計上額によります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 投資比率は、本投資法人が保有する信託不動産の貸借対照表計上額合計に対する各信託不動産の貸借対照表計上額の比率です。

(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、賃貸借契約書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。

(注5) 信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%と記載しています。



## ②ポートフォリオの分散状況

平成18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	60,943.03	36.3	15,497	51.4
近畿地域、中部地域及び 九州地域	99,935.50	59.5	11,713	38.9
その他	6,974.11	4.2	2,935	9.7
合計	167,852.64	100.0	30,145	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	1	12.5	7,617	25.3
1万㎡超3万㎡以下	4	50.0	16,691	55.3
1万㎡以下	3	37.5	5,837	19.4
合計	8	100.0	30,145	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	11,335.95	6.3	206,400,000	7.0
5年超10年以内	43,414.62	24.0	1,198,753,200	40.8
3年超5年以内	44,312.69	24.5	629,018,400	21.4
3年以内	81,821.29	45.2	905,766,540	30.8
合計	180,884.55	100.0	2,939,938,140	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、以下に記載する各信託不動産に関する「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、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
- 「期末算定価格」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」）による決算期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、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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、賃貸借契約書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。

## ■ テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」は、各信託不動産に関し、平成 18 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、各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- ・ 「比率」は各信託不動産の総賃貸面積のうちの各テナントの賃貸面積が占める割合を記載しています。なお、当該信託不動産の稼働率ではありません。
- ・ 「年間賃料」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料又は年間賃料の合計額を 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信託不動産については、その合計額)を記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」は、本投資法人の各信託不動産の取得日における各信託不動産に係る各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の予定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

- ・ 「損益の状況」における金額については、本投資法人が各資産を取得した時点以降平成 18 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。
- ・ 「不動産賃貸事業収入」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、賃貸事業費用として計上されていません。
- ・ 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・ 「保険料」は損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・ 「その他」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	9,670 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	9,670 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	6.2%	
取得価格	8,675 百万円	直接還元法	—	
土地価格 (割合)	2,403 百万円 (27.7%)	還元利回り	—	
建物価格 (割合)	6,272 百万円 (72.3%)	積算価格	5,080 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	大星ビル管理株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。				
(注) 上記延床面積には、付属建物 (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)	契約期間	敷金・ 保証金
ヤマト運輸 株式会社	貨物自動車 運送業	20,831.80 m <sup>2</sup>	67.3%	771,258,000	平成 25 年 10 月 31 日まで	1,225,538,560
双日株式会社	その他の 投資業	7,834.08 m <sup>2</sup>	25.3%	130,702,800	平成 25 年 10 月 31 日まで	90,804,000
その他 (2 社)	—	2,273.39 m <sup>2</sup>	7.4%	51,674,580	—	6,927,200
合計	—	30,939.27 m <sup>2</sup>	100.0%	953,635,380	—	1,323,269,760
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：本施設の引渡し時から 3 年間据え置き 4 年目の初日に行うものとし、その後も同様とします。 賃料の改定は、本施設及びその土地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物の賃料等の 事情を勘案して、協議して決定します。 契約更新：契約期間の満了する 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、契約期間中は相互に解約することができません。 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 か年据え置き 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、誠意をもっ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、契約期間中は相互に解約することができません。						
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1期
	始期	平成17年5月9日
	終期	平成18年1月31日
	日数	268
継続評価等	期末算定価額	9,670
	算定価額－取得価格	995
	対取得価格割合	+11.5%
	期末帳簿価額	8,591
	算定価額－帳簿価額	1,079
	対帳簿価額割合	+12.6%
投資比率	算定価額ベース	29.8%
	取得価格ベース	28.8%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	761
	賃料	682
	その他収入	79
	②不動産賃貸事業費用合計	311
	公租公課	—
	外注委託費	36
	水道光熱費	51
	修繕費	12
	保険料	2
	その他費用	21
	減価償却費	187
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	449
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費)	637
	⑤資本的支出	0
⑥NCF (=④－⑤)	636	

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	期末算定価格	3,140 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	3,140 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 5 月 27 日	割引率	6.1%	
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	2,900 百万円	
土地	所在地	千葉県浦安市港 79 番	構造/階数(注 1)	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)	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 1)	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)	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	物産不動産株式会社(注 2)			
特記事項： 対象物件又はその信託受益権を売却する際における優先交渉権が日鐵商事株式会社に付与されています。				
(注 1) 対象土地には、二棟の建物が建築されています。上記表中、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として表記しています。				
(注 2) 三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。				

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)	契約期間	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：改定しません。 契約更新：更新はありません。 中途解約：中途解約はできません。						
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1期
	始期	平成17年5月9日
	終期	平成18年1月31日
	日数	268
継続評価等	期末算定価額	3,140
	算定価額－取得価格	238
	対取得価格割合	+8.2%
	期末帳簿価額	2,926
	算定価額－帳簿価額	214
	対帳簿価額割合	+7.3%
投資比率	算定価額ベース	9.7%
	取得価格ベース	9.6%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	176
	賃料	176
	その他収入	—
	②不動産賃貸事業費用合計	16
	公租公課	—
	外注委託費	1
	水道光熱費	—
	修繕費	0
	保険料	0
	その他費用	2
	減価償却費	11
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	160
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費)	171
	⑤資本的支出	—
⑥NCF (=④－⑤)	171	

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	期末算定価格	1,680 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,700 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 11 月 9 日		割引率	6.6%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	6.9%
取得価格	1,466 百万円	直接還元法	1,720 百万円	
土地価格 (割合)	869 百万円 (59.3%)	還元利回り	6.6%	
建物価格 (割合)	597 百万円 (40.7%)	積算価格	1,850 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 月施行）の適用は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汚染土壌の存在が確認されています。ただし、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施設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済みです。なお、本投資法人では、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)	契約期間	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業 鉄道運送業	11,420.53 m <sup>2</sup>	100.0%	150,948,000	平成 19 年 2 月 28 日/ 平成 21 年 12 月 31 日 まで	40,000,000
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間約 5 年 2 か月）及び普通建物賃貸借契約（期間約 1 年 4 か月） 賃料改定：特に規定していません。 契約更新：賃貸借期間満了 6 か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から、賃貸人に対して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、書面により本件貸室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、生活消費財ドライ品目					

期末算定価額及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成17年5月9日
	終期	平成18年1月31日
	日数	268
継続評価等	期末算定価額	1,680
	算定価額－取得価格	214
	対取得価格割合	+14.6%
	期末帳簿価額	1,474
	算定価額－帳簿価額	206
	対帳簿価額割合	+14.0%
投資比率	算定価額ベース	5.2%
	取得価額ベース	4.9%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	109
	賃料	109
	その他収入	—
	②不動産賃貸事業費用合計	22
	公租公課	—
	外注委託費	2
	水道光熱費	—
	修繕費	—
	保険料	1
	その他費用	1
	減価償却費	18
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	87
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費)	105
⑤資本的支出	—	
⑥NCF (=④－⑤)	105	



M-4 東京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	期末算定価格	2,720 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	2,660 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 9 月 10 日		割引率	1～5 年目 5.7%、6～11 年目 5.9%
取得年月日	平成 17 年 9 月 22 日		最終還元利回り	6.2%
取得価格	2,454 百万円	直接還元法	2,850 百万円	
土地価格 (割合)	1,440 百万円 (58.7%)		還元利回り	5.9%
建物価格 (割合)	1,014 百万円 (41.3%)	積算価格	2,030 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。				

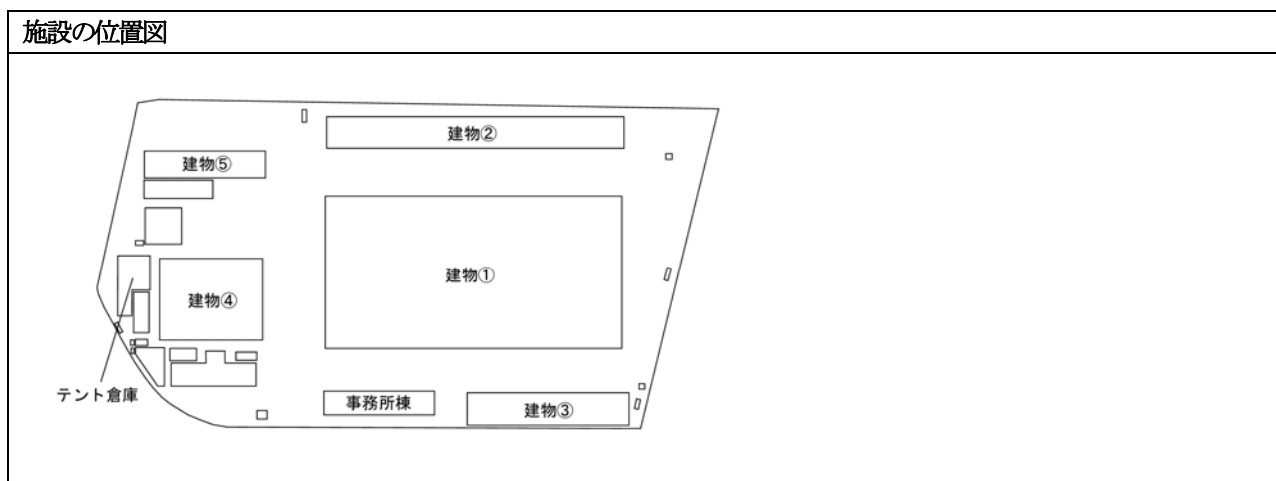
テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
東京システム 運輸株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	11,595.40 m <sup>2</sup>	100.0%	180,600,000	平成 22 年 8 月 31 日まで	30,100,000
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間 5 年 1 か月） 賃料改定：改定しません。 契約更新：更新はありません。なお、平成 22 年 2 月末日までの間に、協議を行い、新たな契約を締結することができます。 中途解約：中途解約できません。						
主な荷物	医薬品、健康食品					

期末算定価額及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成17年9月22日
	終期	平成18年1月31日
	日数	132
継続評価等	期末算定価額	2,720
	算定価額－取得価格	266
	対取得価格割合	+10.8%
	期末帳簿価額	2,465
	算定価額－帳簿価額	255
	対帳簿価額割合	+10.3%
投資比率	算定価額ベース	8.4%
	取得価額ベース	8.1%
損益等の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	64
	賃料	64
	その他収入	—
	②不動産賃貸事業費用合計	18
	公租公課	—
	外注委託費	0
	水道光熱費	—
	修繕費	0
	保険料	0
	その他費用	0
	減価償却費	16
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	46
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	62
⑤資本的支出	0	
⑥NCF (=④－⑤)	62	

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	期末算定価格	8,000 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	8,550 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 3 月 29 日			割引率
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日	最終還元利回り	7.1%	
取得価格	7,617 百万円	直接還元法	8,660 百万円	
土地価格 (割合)	4,341 (57.0%)	還元利回り	6.8%	
建物価格 (割合)	3,275 (43.0%)	積算価格	7,940 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	76,283.92 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	76,208.70 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	物産不動産株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>対象物件は延床面積約 18,000 坪の建物①を中心に 400-1,900 坪の中規模倉庫 4 棟 (建物②～建物⑤) 及び事務所棟等から構成されています (後記「施設の位置図」をご参照下さい)。</p> <p>1. テナントが建物③の一部の中 2 階、中 3 階を増床 (増床部分約 1,080 m<sup>2</sup>) したため当該部分が床面積に算入されますが、その際、建築基準法に定める建築確認を受けていません。増床部分については、設置者であるテナントから当該部分の撤去を約する書面を徴求しており、平成 18 年 11 月末までには撤去を完了する予定です。</p> <p>2. 本土地は、土壤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) の適用は受けないと考えられますが、調査の結果、過去の土地利用及び自然に由来する基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、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施設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済みです。なお、本投資法人では、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>3. 建物①～建物⑤及び事務所棟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>(注) 建物① (60,611.89 m<sup>2</sup>) 及び建物② (3,595.38 m<sup>2</sup>) は平成元年 8 月竣工、建物③ (6,275.16 m<sup>2</sup>) は平成 7 年 4 月竣工、建物④ (3,569.76 m<sup>2</sup>) は昭和 46 年 10 月竣工、建物⑤ (1,385.80 m<sup>2</sup>) は平成元年 7 月竣工、本館事務所 (2,748.98 m<sup>2</sup>) は昭和 44 年 10 月竣工です。</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)	契約期間	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	78,709.48 m <sup>2</sup>	95.6%	— (注1)	平成18年10月31日まで 平成23年8月18日まで (注2)	463,420,000
日本コンベヤ株式会社	機械製造業	3,613.40 m <sup>2</sup>	4.4%	— (注1)	平成21年3月29日まで	15,900,000
合計	—	82,322.88 m <sup>2</sup>	100.0%	866,112,360	—	479,320,000
<p>契約更改・改定： 摂津倉庫株式会社 &lt;テント倉庫以外&gt;            契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年）            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、改訂することができます。            契約更新：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;テント倉庫&gt;            契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年）            賃料改定：改定しません。            契約更新：更新はありません。            中途解約：中途解約はできません。</p> <p>日本コンベヤ株式会社            契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年）            賃料改定：特に規定していません。            契約更新：賃貸借期間満了6か月前までに、賃貸人から借借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、借借人から、賃貸人に対して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：特に規定していません。</p>						
主な荷物	カップ食品、化粧品、携帯電話（摂津倉庫株式会社に賃貸される主要な部分は、日清食品株式会社、花王システム物流株式会社、ドコモ・エンジニアリング関西株式会社等が利用しています。）					
<p>その他：            (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) 摂津倉庫株式会社との賃貸借契約期間満了日の詳細は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中 87.7%）：平成18年10月31日</li> <li>・ 建物④（賃貸可能面積中 5.6%）：平成19年4月25日</li> <li>・ 建物⑤（賃貸可能面積中 1.6%）：平成19年1月28日</li> <li>・ テント倉庫（賃貸可能面積中 0.7%）：平成23年8月18日</li> </ul>						



(注) 施設の配置図は、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1期
	始期	平成17年5月9日
	終期	平成18年1月31日
	日数	268
継続評価等	期末算定価額	8,000
	算定価額－取得価格	383
	対取得価格割合	+5.0%
	期末帳簿価額	7,679
	算定価額－取得価額	321
	対帳簿価額割合	+4.2%
投資比率	算定価額ベース	24.7%
	取得価額ベース	25.3%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	661
	賃料	631
	その他収入	30
	②不動産賃貸事業費用合計	186
	公租公課	—
	外注委託費	21
	水道光熱費	21
	修繕費	33
	保険料	3
	その他費用	6
	減価償却費	99
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	475
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費)	574
	⑤資本的支出	22
⑥NCF (=④－⑤)	552	

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	期末算定価格	4,230 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	4,170 百万円	
信託期間満了日	平成 26 年 12 月 9 日		割引率	6.7%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	6.8%
取得価格	4,096 百万円	直接還元法	4,380 百万円	
土地価格 (割合)	1,916 百万円 (46.8%)		還元利回り	6.5%
建物価格 (割合)	2,179 百万円 (53.2%)	積算価格	3,090 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	物産不動産株式会社			
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、元所有者の当該地の用途変更に伴い更地化し土壌調査を行った結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌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）の適用は受けないと考えられますが、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、清水建設株式会社にて作成された建物状況評価報告書によって確認しています。</p>				

テナント賃貸借の概要 (金額単位：円)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	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%	339,842,400	平成 21 年 11 月 30 日まで	110,000,000
<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 5 年）</p> <p>賃料改定：土地、建物の価格の急激な上昇、下落、公租公課の負担の大幅な変動、近隣の賃料その他経済情勢に大幅な変動があり、賃料の額が不相応となった場合は、協議の上、賃料を改定できます。</p> <p>契約更新：期間満了 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、同一内容をもって一年毎更新されます。</p> <p>中途解約：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この限りではありません。</p>						
主な荷物	コピー、FAX、プリンター等の OA 機器					

期末算定価額及び損益の状況		
運用期間	期別	第1期
	始期	平成17年5月9日
	終期	平成18年1月31日
	日数	268
継続評価等	期末算定価額	4,230
	算定価額－取得価格	134
	対取得価格割合	+3.3%
	期末帳簿価額	4,108
	算定価額－帳簿価額	122
	対帳簿価額割合	+3.0%
投資比率	算定価額ベース	13.0%
	取得価額ベース	13.6%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	247
	賃料	247
	その他収入	—
	②不動産賃貸事業費用合計	53
	公租公課	—
	外注委託費	1
	水道光熱費	—
	修繕費	—
	保険料	1
	その他費用	2
	減価償却費	48
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	194
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費)	242
	⑤資本的支出	—
⑥NCF (=④－⑤)	242	

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	期末算定価格	1,230 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,210 百万円	
信託期間満了日	平成 27 年 5 月 8 日		割引率	1～5 年目 6.0%、6～11 年目 6.2%
取得年月日	平成 17 年 5 月 9 日		最終還元利回り	6.2%
取得価格	1,230 百万円	直接還元法	1,260 百万円	
土地価格 (割合)	552 百万円 (44.9%)	還元利回り	5.9%	
建物価格 (割合)	677 百万円 (55.1%)	積算価格	940 百万円	
土地	所在地	群馬県前橋市上増田町 258 番 14 他	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	16,241.43 m <sup>2</sup>	建築時期	平成 17 年 2 月 4 日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	3,487.62 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積	3,455.53 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社			
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)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	5,416.42 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 年経過毎において、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： 契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に契約を解約することはできません。ただし、解約希望を、1 年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1期
	始期	平成17年5月9日
	終期	平成18年1月31日
	日数	268
継続評価等	期末算定価額	1,230
	算定価額－取得価格	0
	対取得価格割合	±0.0%
	期末帳簿価額	1,233
	算定価額－帳簿価額	▲3
	対帳簿価額割合	▲0.2%
投資比率	算定価額ベース	3.8%
	取得価額ベース	4.1%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	63
	賃料	63
	その他収入	—
	②不動産賃貸事業費用合計	17
	公租公課	—
	外注委託費	0
	水道光熱費	—
	修繕費	—
	保険料	0
	その他費用	0
	減価償却費	15
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	46
	④賃貸 NOI (=③＋減価償却費)	61
	⑤資本的支出	—
⑥NCF (=④－⑤)	61	

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	期末算定価格	1,780 百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	DCF 法	1,760 百万円	
信託期間満了日	平成 27 年 11 月 17 日		割引率	1～5 年目 6.0%、6～11 年目 6.2%
取得年月日	平成 17 年 11 月 18 日		最終還元利回り	6.2%
取得価格	1,705 百万円	直接還元法	1,840 百万円	
土地価格 (割合)	839 百万円 (49.2%)	還元利回り	5.9%	
建物価格 (割合)	865 百万円 (50.8%)	積算価格	1,320 百万円	
土地	所在地	埼玉県羽生市川崎一丁目 371 番 8 他	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	20,988.43 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	大星ビル管理株式会社			
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)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	5,919.53 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 年経過毎において、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： 契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に契約を解約することはできません。ただし、解約希望を 1 年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、また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1期
	始期	平成17年11月18日
	終期	平成18年1月31日
	日数	75
継続評価等	期末算定価額	1,780
	算定価額－取得価格	75
	対取得価格割合	+4.4%
	期末帳簿価額	1,719
	算定価額－帳簿価額	61
	対帳簿価額割合	+3.5%
投資比率	算定価額ベース	5.5%
	取得価額ベース	5.7%
損益の状況 (単位：百万円)	①不動産賃貸事業収入合計	24
	賃料	24
	その他収入	—
	②不動産賃貸事業費用合計	7
	公租公課	—
	外注委託費	0
	水道光熱費	—
	修繕費	—
	保険料	0
	その他費用	0
	減価償却費	6
	③不動産賃貸事業利益 (=①－②)	16
	④賃貸NOI (=③＋減価償却費)	23
	⑤資本的支出	—
⑥NCF (=④－⑤)	23	

(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
大東物流センター (大阪府大東市)	外構更新工事等	自 平成 18 年 4 月 至 平成 18 年 5 月	9	—	—

(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

取得した不動産等において、期中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 23 百万円であり、当期費用に区分された修繕費 46 百万円と合わせ、合計 70 百万円の工事を実施しています。当期の資本的支出の主要なものとして、大東物流センターの空調及び受変電設備更新等の工事を実施しました。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
大東物流センター (大阪府大東市)	空調・受変電設備更新工事等	平成 17 年 6 月及び 平成 18 年 1 月	22
その他			1
合計			23

(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	物件名称	第 1 期 総賃貸収入 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注 1)	賃貸面積 (㎡) (注 2)	稼働率 (%) (注 3)	延べテナ ント数
首都圏湾岸部及 び首都圏内陸部	船橋物流センター	761	29,556.79	30,939.27	100.0	4
	浦安物流センター	176	9,543.72	9,543.72	100.0	1
	平塚物流センター	109	11,225.72	10,420.53	100.0	1
	東京新木場物流センター	64	10,616.80	11,595.40	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	661	76,208.70	82,322.88	100.0	2
	大阪福崎物流センター	247	23,726.80	23,726.80	100.0	1
その他	前橋物流センター	63	3,455.53	5,416.42	100.0	1
	羽生物流センター	24	3,518.58	5,919.53	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、賃貸借契約書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。

(注 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注 3) 総賃貸可能面積は上記(注 1)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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18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	業務	物件名称	年間賃料 (消費税等別) (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送業	大東物流 センター	— (注4)	— (注4)	78,709.48	43.5
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	大阪福崎 物流センター	339	11.6	23,726.80	13.1
ヤマト運輸株式会社	貨物自動車運送業	船橋物流 センター	771	26.2	20,831.80	11.5
テナント全体の合計			2,939	100.0	180,884.55	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して表示しています。

(注3) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注4) 大東物流センターにおいては、摂津倉庫株式会社との賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の賃貸契約賃料の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。

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	物件名称	契約期間 満了日	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)
	契約更改・改定				
撰津倉庫株式会社	大東物流 センター	平成18年10月31日 平成23年8月18日 (注3)	— (注4)	78,709.48	463
	<p>&lt;テント倉庫以外&gt;            契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年）            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、改訂することができます。            契約更新：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;テント倉庫&gt;            契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間7年）            賃料改定：改定しません。            契約更新：更新はありません。            中途解約：中途解約はできません。</p>				
リコーロジスティクス株式会社	大阪福岡物流 センター	平成21年11月30日	339	23,726.80	110
	<p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間5年）            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：期間満了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、同一内容をもって一年毎更新されます。            中途解約：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この限りではありません。</p>				
ヤマト運輸株式会社	船橋物流 センター	平成25年10月31日	771	20,831.80	1,225
	<p>契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間20年）            賃料改定：本施設の引渡し時から3年間据え置き4年目の初日に行うものとし、その後も同様とします。賃料の改定は、本施設及びその土地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物の賃料等の事情を勘案して、協議して決定します。            契約更新：契約期間の満了する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、契約期間中は相互に解約することができません。</p>				

(注1) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注3) 撰津倉庫株式会社との賃貸借契約期間満了日の詳細は以下のとおりです。

- ・建物①、建物②、建物③、事務所棟（賃貸可能面積中87.7%）：平成18年10月31日
- ・建物④（賃貸可能面積中5.6%）：平成19年4月25日

- ・建物⑤（賃貸可能面積中 1.6%）：平成 19 年 1 月 28 日
- ・テント倉庫（賃貸可能面積中 0.7%）：平成 23 年 8 月 18 日

(注 4) 大東物流センターにおいては、摂津倉庫株式会社との賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の賃貸契約賃料の 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。

(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、第 1 期の賃貸事業収入の合計額の 1 割以上（総賃料収入合計の 10%以上）を占める不動産等資産は以下のとおりです。

①船橋物流センター

テナント総数	4	
賃貸事業収入	761,719 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	36.1%	
賃貸面積(注 1)	30,939.27 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%

②大東物流センター

テナント総数	2	
賃貸事業収入	661,862 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	31.4%	
賃貸面積(注 1)	82,322.88 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積(注 2)	76,208.70 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%

③大阪福崎物流センター

テナント総数	1	
賃貸事業収入	247,573 千円	
総賃料収入の合計に占める割合	11.7%	
賃貸面積(注 1)	23,726.80 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積(注 2)	23,726.80 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%

(注 1) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(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、賃貸借契約書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

第 1 期末（平成 18 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 11.0%

(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、第1期末（平成18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	物件名称	PML 値
船橋物流センター	13.0	大東物流センター	16.0
浦安物流センター	18.0	大阪福崎物流センター	14.0
平塚物流センター	21.0	前橋物流センター	9.0
東京新木場物流センター	18.0	羽生物流センター	12.0

(注) 平塚物流センターは地震保険を付保しています。