【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成23年４月25日
【計算期間】	第11期（自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日）
【発行者名】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　藤田 礼次
【本店の所在の場所】	東京都千代田区一ツ橋二丁目４番３号
【事務連絡者氏名】	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役CFO　松岡 憲一郎
【連絡場所】	東京都千代田区一ツ橋二丁目４番３号
【電話番号】	03－3238－7171
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①運用状況等の推移

期 決算年月		単位	第２期 平成18年７月	第３期 平成19年１月	第４期 平成19年７月	第５期 平成20年１月	第６期 平成20年７月
営業収益		百万円	2,859	3,133	3,143	3,519	3,926
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	2,859	3,133	3,143	3,519	3,926
営業費用		百万円	1,291	1,480	1,644	1,755	2,037
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	1,020	1,154	1,341	1,400	1,638
営業利益		百万円	1,568	1,653	1,499	1,763	1,889
経常利益		百万円	1,545	1,652	1,482	1,715	1,838
当期純利益	(a)	百万円	1,544	1,651	1,481	1,714	1,834
総資産額	(b)	百万円	75,776	75,937	75,640	97,619	104,383
（対前期比）		%	(＋115.7)	(＋0.2)	(△0.4)	(＋29.1)	(＋6.9)
純資産額	(c)	百万円	70,909	71,016	70,846	83,736	83,856
（対前期比）		%	(＋117.6)	(＋0.2)	(△0.2)	(＋18.2)	(＋0.1)
出資総額		百万円	69,365	69,365	69,365	82,021	82,021
発行済投資口総数	(d)	口	108,800	108,800	108,800	122,300	122,300
１口当たり当期純利益	（注１）	円	14,505	15,175	13,614	14,278	15,000
１口当たり純資産額	(c)／(d)	円	651,743	652,725	651,165	684,680	685,658
分配金総額	(e)	百万円	1,544	1,651	1,481	1,714	1,834
１口当たり分配金	(e)／(d)	円	14,194	15,175	13,615	14,022	15,000
（うち１口当たり利益分配金）		円	14,194	15,175	13,615	14,022	15,000
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（年換算）	（注２）	%	2.8（5.6）	2.2（4.3）	2.0（3.9）	2.0（3.9）	1.8（3.6）
自己資本利益率(年換算)	（注３）	%	3.0（6.0）	2.3（4.6）	2.1（4.2）	2.2（4.4）	2.2（4.4）
期末自己資本比率	(c)／(b) （注４）	%	93.6	93.5	93.7	85.8	80.3
（対前期増減）		%	(＋0.8)	(△0.1)	(＋0.2)	(△7.9)	(△5.5)
当期運用日数		日	181	184	181	184	182
配当性向	(e)／(a) （注５）	%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
（その他参考情報）							
期末投資物件数		件	15	16	17	22	24
期末総賃貸可能面積		㎡	391,991.16	402,448.18	409,742.10	521,110.63	545,989.55
期末テナント数		件	20	20	21	30	32
期末稼働率		%	100.0	99.9	98.2	98.1	98.2
当期減価償却費		百万円	673	712	708	867	956
当期資本的支出		百万円	17	21	58	106	64
賃貸NOI （Net Operating Income）	（注６）	百万円	2,512	2,691	2,521	2,986	3,255
FFO （Funds From Operations）	（注７）	百万円	2,217	2,363	2,200	2,582	2,801
１口当たりFFO	（注８）	円	20,386	21,720	20,226	21,120	22,909

期 決算年月	単位	第７期 平成21年１月	第８期 平成21年７月	第９期 平成22年１月	第10期 平成22年７月	第11期 平成23年１月
営業収益	百万円	4,266	4,523	4,576	4,834	5,433
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	4,147	4,523	4,576	4,834	5,433
営業費用	百万円	2,168	2,387	2,222	2,285	2,538
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	1,740	1,935	1,715	1,817	2,035
営業利益	百万円	2,098	2,135	2,353	2,549	2,895
経常利益	百万円	2,026	1,951	2,108	2,276	2,595
当期純利益 (a)	百万円	2,025	1,950	2,107	2,275	2,594
総資産額 (b)	百万円	103,743	120,693	121,858	127,652	145,523
（対前期比）	%	(△0.6)	(＋16.3)	(＋1.0)	(＋4.8)	(＋14.0)
純資産額 (c)	百万円	84,046	83,972	84,129	89,721	100,154
（対前期比）	%	(＋0.2)	(△0.1)	(＋0.2)	(＋6.6)	(＋11.6)
出資総額	百万円	82,021	82,021	82,021	87,446	97,559
発行済投資口総数 (d)	口	122,300	122,300	122,300	131,300	148,000
１口当たり当期純利益 （注１）	円	16,558	15,950	17,234	17,486	17,857
１口当たり純資産額 (c)／(d)	円	687,217	686,609	687,892	683,335	676,716
分配金総額 (e)	百万円	2,025	1,950	2,107	2,275	2,594
１口当たり分配金 (e)／(d)	円	16,559	15,951	17,234	17,330	17,528
（うち１口当たり利益分配金）	円	16,559	15,951	17,234	17,330	17,528
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（年換算） （注２）	%	1.9（3.9）	1.7（3.5）	1.7（3.4）	1.8（3.7）	1.9（3.8）
自己資本利益率(年換算) （注３）	%	2.4（4.8）	2.3（4.7）	2.5（5.0）	2.6（5.3）	2.7（5.4）
期末自己資本比率 (c)／(b) （注４）	%	81.0	69.6	69.0	70.3	68.8
（対前期増減）	%	(＋0.7)	(△11.4)	(△0.5)	(＋1.2)	(△1.5)
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向 (e)／(a) （注５）	%	100.0	100.0	99.9	100.0	99.9
（その他参考情報）						
期末投資物件数	件	24	26	26	27	28
期末総賃貸可能面積	㎡	547,435.75	578,470.67	578,366.34	648,471.98	714,969.97
期末テナント数	件	33	34	34	37	36
期末稼働率	%	100.0	99.2	99.2	99.3	96.6
当期減価償却費	百万円	962	988	986	1,040	1,168
当期資本的支出	百万円	99	480	114	49	140
賃貸NOI （Net Operating Income） （注６）	百万円	3,404	3,894	3,850	4,058	4,602
FFO （Funds From Operations） （注７）	百万円	3,022	3,257	3,098	3,316	3,798
１口当たりFFO （注８）	円	24,710	26,634	25,333	25,259	25,668

（注１）１口当たり当期純利益は、期中平均投資口数により算出しています。（第２期：106,460口、第３期：108,800口、第４期：108,800口、第５期：120,099口、第６期：122,300口、第７期：122,300口、第８期：122,300口、第９期：122,300口、第10期：130,123口、第11期：145,272口）なお、期末発行済投資口総数（第２期：108,800口、第３期：108,800口、第４期：108,800口、第５期：122,300口、第６期：122,300口、第７期：122,300口、第８期：122,300口、第９期：122,300口、第10期：131,300口、第11期：148,000口）を用いて算定した１口当たり当期純利益は第２期14,193円、第３期15,175円、第４期13,614円、第５期14,021円、第６期15,000円、第７期16,558円、第８期15,950円、第９期17,234円、第10期17,329円、第11期17,528円です。

（注２）総資産経常利益率＝経常利益÷（（期首総資産額＋期末総資産額）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注３）自己資本利益率＝当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注４）期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注５）配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100（小数第２位以下を切捨てて記載しています。）

（注６）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損

（注７）FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損

（注８）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口総数（小数第１位以下を四捨五入して記載しています。）

（注９）百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

②当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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。）は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型REIT」です。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年２月22日に設立され、同年５月９日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8967）しました。

当期（平成22年８月１日～平成23年１月31日）は、市川物流センターⅡ（取得価格17,415百万円）を取得した結果、当期末（平成23年１月31日）現在、合計28物件（取得価格の総額143,240百万円）の不動産等を運用しており、総資産額は145,523百万円となっています。

（ロ）投資環境と運用実績

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

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

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

（ハ）資金調達の概要

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

有利子負債の調達については、上記物件取得資金に充当するため7,000百万円の短期借入金による調達を行いましたが、平成22年11月に返済期日を迎えた3,000百万円と合わせた10,000百万円につき、第１回無担保投資法人債（8,000百万円）の発行及び長期借入金（2,000百万円）の調達によるリファイナンスを行いました。この結果、当期末現在での有利子負債総額は37,200百万円、有利子負債比率（注）は27.6%となっています。

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

（注）有利子負債比率＝有利子負債残高÷（有利子負債残高＋出資総額）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（ニ）業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益5,433百万円、営業利益2,895百万円、経常利益2,595百万円、当期純利益2,594百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は17,528円となりました。

③次期の見通し

（イ）環境認識

平成23年3月11日に発生した東日本大震災（以下、本（イ）において「震災」といいます。）により、本投資法人においても東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に所在する物件の一部に物的損害が発生しています。物流（物的流通）は生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な役割を担う経済活動であり、物流施設を提供するという本投資法人の使命を果たすため、本資産運用会社の専門性を最大限に活用し、プロパティ・マネジメント会社等の関係者及びテナントと協調しながら一日も早くポートフォリオの安定化に向けた取組みを進めることが最重要課題であると考えています。

政府の経済対策の反動減や世界へ拡散するインフレ傾向、米国及び欧州で高まる金融引締め観測等により景気の先行きに対する不透明な状態が続く中、震災による実需品への消費集中や自粛ムードの広がりによる消費行動の変化、電力制限に伴う店舗等の営業時間の短縮による個人消費への影響が懸念され、日本経済に対する不確実性が高まることが予想されます。一方、金融市場では今回の震災に対する日本銀行の追加金融緩和策が非常に速いタイミングで実施されたことが大きな下支え効果となり、現時点における影響は限定的ですが、今後の動向については引き続き注視する必要があるものと考えています。

震災の影響により物流施設に対する需要に一時的な変化が見られますが、賃料相場に対する影響にも十分に留意しながら対応を行う方針です。賃貸事業収益の安定化を図るため、テナントの要請や新たな賃貸借ニーズを踏まえてリーシング活動を進めてきましたが、賃料相場の回復には自律的な景気回復が必要だと考えており、従来以上に長期的な視点に立った対応が必要になると考えています。また、本投資法人は、物流コスト削減策として拠点集約による物流効率化への取組みが増加するものと考えていましたが、震災の影響を踏まえて拠点分散に配慮した物流戦略の見直しが求められる可能性もあることから、テナントの需要動向を適切に把握し、今後の運用戦略に反映させる方針です。

本投資法人においては、引き続きスポンサー各社及び株式会社プロロジスのパイプラインサポートの活用、本資産運用会社独自の物件情報の収集を通じて更なる資産規模の拡大により中長期的に安定したポートフォリオの構築を目指す方針に変更はありませんが、震災に伴う市場環境への影響について注視しつつ運用を行います。

（ロ）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。

a．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本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、本投資法人が当期末現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると7.5年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

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

・適切な維持管理・追加投資

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

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

b．新規物件の取得

・物件情報の収集活動

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

・取得物件のスペック

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

・ポートフォリオの分散

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

c．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。

④決算後に生じた重要な事実

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本投資法人においても東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に所在する物件の一部に物的損害が発生しており、本書の日付現在、その損害額として修繕費192百万円、固定資産除却損115百万円を見込んでいます。

［参考情報］

＜資金の借入＞

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

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

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として後記「２ 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います。

②投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を引き受ける者を募集して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は、一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を引き受ける者を募集することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針（1）投資方針 及び（2）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （3）分配方針」をご参照下さい。

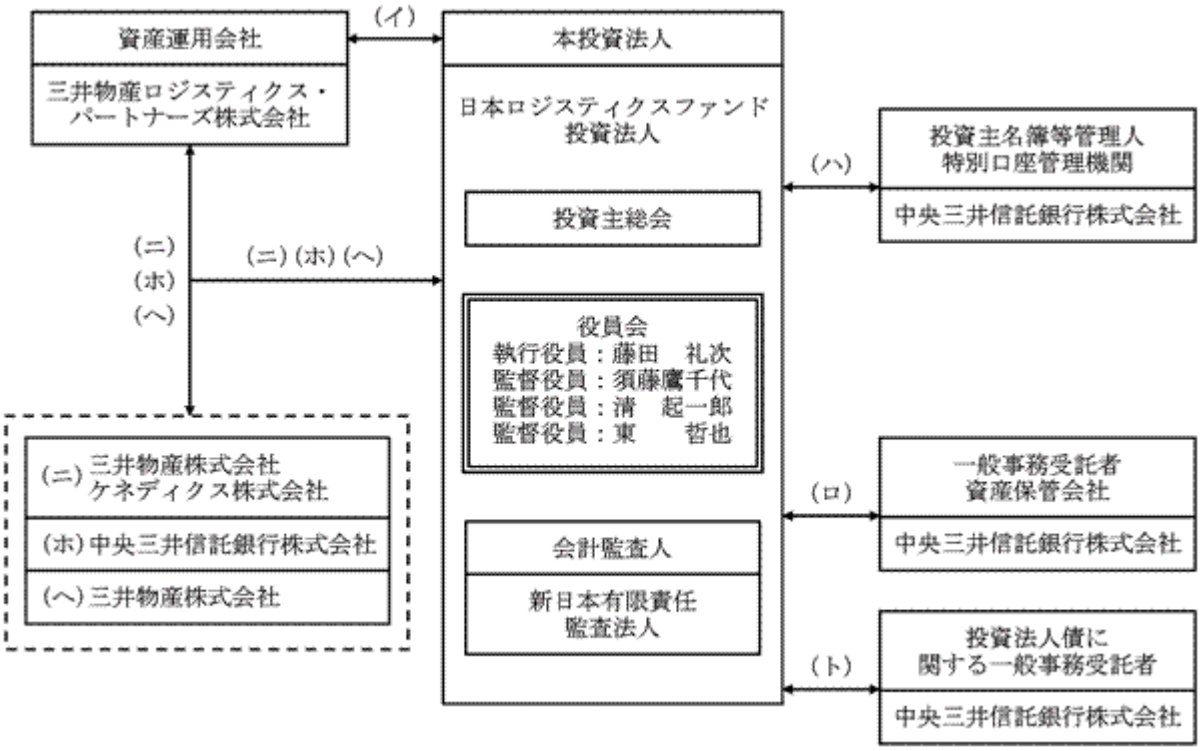
登録投資法人は、内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を営む金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組図



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

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本投資法人	日本ロジスティクスファンド投資法人	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。
本資産運用会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	平成17年２月22日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、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。 本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。
一般事務受託者／資産保管会社／投資主名簿等管理人／特別口座管理機関／投資法人債に関する一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	平成17年２月22日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約を締結しています。また、平成21年１月５日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 更に、平成22年11月18日付で本投資法人との間で第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４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)投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（投資主名簿等の作成及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務、(ニ)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117条第２号、第３号及び第６号）として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿等の作成及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務、(ロ)本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、（ニ）投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 加えて、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務）として、財務代理契約に基づき、本投資法人債券に関する、(イ)投資法人債権者に対する元金の償還及び利息の支払に関する事務、(ロ)投資法人債原簿に関する事務、(ハ)本投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

③上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
物件情報提供会社 開発型物件取得サポート会社 業務支援サービス受託会社	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	三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年３月18日付で「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を締結し、中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年３月18日付で「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を、また、平成17年３月23日付で「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。更に、三井物産株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、平成17年３月18日付で、「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結しています。 業務の内容は、後記「２ 投資方針（1）投資方針 ②投資態度（イ）取得方針 e.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の協働体制」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

①投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は、１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員３名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の方針及び基準を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、２年に１回以上開催されます（規約第９条第１項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要です（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

b．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有す

る執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、かかる賠償責任を法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

c．会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、かかる賠償責任を法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第29条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員１名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、本資産運用会社の代表取締役を兼任しています。）及び監督役員３名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、原則月に一回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）利益相反対策ルール ②利害関係者」に定義されます。以下同じです。）から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の業務遂行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引類似行為の防止に努めています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施することにより監査の実効性の確保を図るために、各監督役員の経験・知識を踏まえ監督役員が専門的見地から監督を行います。また、各監督役員は、原則月に一回開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

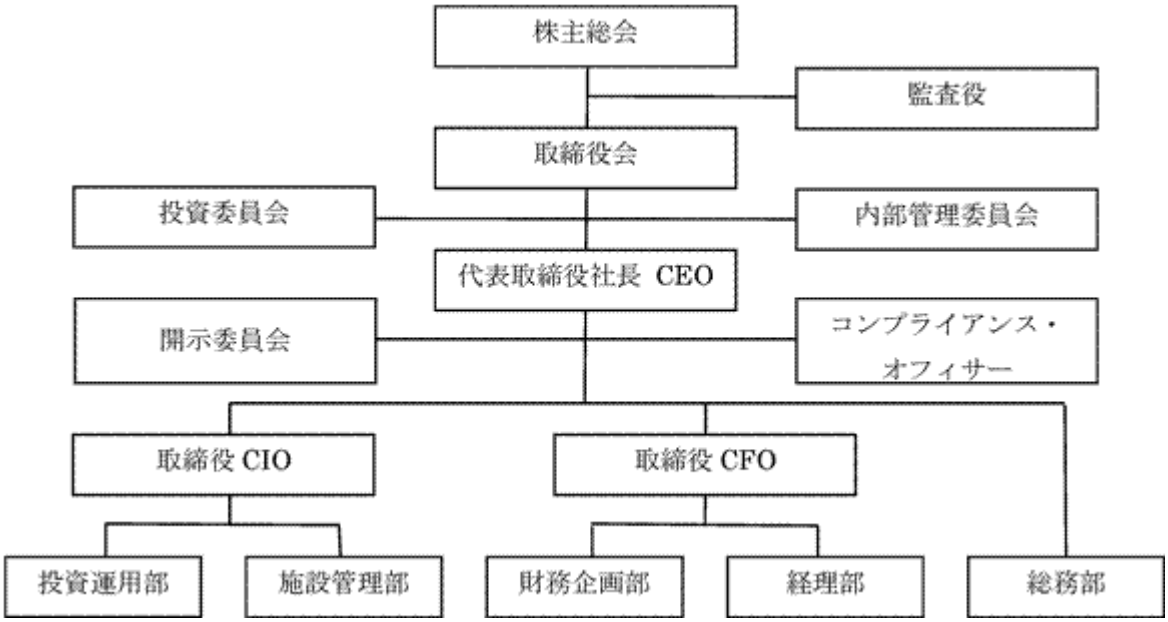
本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の代表取締役を兼務し、日常的に一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関それぞれの業務執行状況に係る報告を受け、本投資法人役員会において、監督役員に対し各関係法人の業務執行状況の報告を行うとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

②投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。
本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、施設管理部、財務企画部、経理部及び総務部の各部署並びにコンプライアンス・オフィサーに分掌され、投資運用部、施設管理部、財務企画部、経理部及び総務部については、担当の部長が統括します。

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資運用部	・運用基本方針の策定に関する事項 ・不動産市場、物流市場等の調査・分析に関する事項 ・運用資産の取得・売却に関する事項 ・運用資産の調査・評価に関する事項 ・運用資産のテナントリーシング及び建替え計画の策定に関する事項 ・その他付随する事項
施設管理部	・運用資産の運用・管理に係る基本方針及び建替え計画の策定に関する事項 ・投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定に関する事項 ・プロパティ・マネジメント会社の選定と監督に関する事項 ・投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告に関する事項 ・中長期的な修繕計画の策定と実施に関する事項 ・その他付随する事項
財務企画部	・本投資法人／本資産運用会社に係る経営戦略の企画・立案に関する事項 ・本投資法人の資金調達・出納に関する事項 ・本投資法人のディスクロージャー・IR活動・広報に関する事項 ・投資主からの照会への対応に関する事項 ・情報機器の運用・管理に関する事項 ・その他付随する事項
経理部	・本投資法人の決算に関する事項 ・運用資産の計数管理に関する事項 ・その他付随する事項
総務部	・本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・監督官庁、関係諸団体への対応に関する事項 ・本資産運用会社の総務・人事・経理に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	・法令等遵守に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・内部監査に関する事項 ・その他付随する事項

（ロ）委員会

各委員会の概要は以下のとおりです。

a．投資委員会

委員	取締役社長（委員長）、各常勤取締役及び各部部長 なお、コンプライアンス・オフィサーがオブザーバーとして参加します。
審議内容	・運用ガイドラインの策定・改定 ・資産管理計画の策定・改定 ・個別物件の取得・売却・建替え ・個別物件の管理・運用 ・その他投資に関する重要事項
審議方法等	・取締役社長の出席を必須とし、かつ委員の過半の出席を要します。 ・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・審議事項につき審議の結果、出席委員の過半数が賛成した意見を集約された意見とします。 ・委員長は、審議の後速やかに取締役会に審議結果（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申します。ただし、審議事項において内部管理委員会の審議を要する事項については、内部管理委員会の審議を経て、上申するものとします。

b．内部管理委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部専門家、取締役社長、各常勤取締役及び各部部長
審議内容	・法令等遵守に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・内部監査に関する事項 ・法令等遵守及び管理に係る規程・規則等の制定及び改定並びに内部管理委員会規程の改定に関する事項 ・事故及びトラブル・クレームを含む内部管理全般に関する事項 ・後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）利益相反対策ルール ③利害関係者との取引」において定義されている利害関係者との取引で、１件あたりの契約金額が５千万円以上の取引に関する事項 ・投資委員会における審議事項において以下の事項 （１）運用ガイドラインの制定・改定 （２）資産管理計画の策定・改定 （３）個別物件の取得・売却・建替え ・コンプライアンス・オフィサーが上記に準じるコンプライアンス上、重要と判断した事項
審議方法等	・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とし、かつ、委員の３分の２以上の出席を要します。また、外部専門家が欠席する場合は、事前にその意見を委員長が聴取し、委員会の審議に反映させることを要します。 ・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・審議事項につき審議の結果、出席委員の過半数が賛成した意見を集約された意見とします。ただし、外部専門家又はコンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、各立案部に差し戻すものとします。 ・委員長は、審議の後速やかに取締役会に審議結果（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申するものとします。

（注）本書の日付現在、外部専門家は、コンプライアンスに精通し、上場企業の取締役及び監査役を歴任した外部の専門家（１名）です。

c．開示委員会

委員	取締役社長（委員長）、各常勤取締役、各部部長及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	・開示基本原則、同原則に付帯関連する諸規定、並びにその他の開示に関する原則・基本方針の制定・改廃 ・有価証券報告書等の重要な開示物の妥当性評価 ・重要性のある情報の適時開示の要否及び開示内容の妥当性の審議 ・開示に関する社内体制の整備に関する事項 ・その他開示基本原則において開示委員会が行うべきと定める事項
審議方法等	・委員の過半の出席を要します。 ・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・開示委員会に付議された事項は、委員の審議の結果を徴して委員長が決定します。

③投資運用の意思決定機構

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、投資法人の規約に沿った投資運用を行うため、社内規程として「運用ガイドライン」を作成し、投資方針等について定めます。「運用ガイドライン」の制定及び変更は、投資運用部において立案された後、取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、不動産市場、資本市場の動向及び経済環境を踏まえ、「運用ガイドライン」記載の投資方針が本投資法人の規約に沿った運用を行うにあたって適切か否かについて詳細に審議されます。

結果、「運用ガイドライン」が適切であるとされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から、詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人の役員会にて報告されます。

「運用ガイドライン」は、一年に一度見直しの検討を行うことを原則とします。ただし、検討の結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行うことがあります。

（ロ）本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

a．資産管理計画に関する事項

本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従って、本投資法人の運用資産の運用管理に係る基本方針として、長期資産管理計画及び年度資産管理計画から構成される資産管理計画の立案及び管理を行います。当資産管理計画は、施設管理部において立案された後、いずれも取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、資産管理計画が中長期的な安定収益の実現及び資産価値の向上という観点から適切かどうかについて詳細に審議されます。

結果、資産管理計画が適切とされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から、詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により施設管理部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人役員会にて報告され、本投資法人の年度予算に反映されます。

年度資産管理計画と実績に乖離がみられる場合には、その原因を明らかにして適切な対応を行うとともに、年度資産管理計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更年度資産管理計画を策定します。また、長期資産管理計画は、年に一度見直しを行うものとします。

施設管理部は、取締役会で決定された資産管理計画に従って、資産の管理及び運用を行います。

b．資産の取得及び売却並びに建替えに関する事項

資産の取得に関しては、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデューデリジェンスを行い、投資適格物件を選定の上、取締役会の諮問機関としての投資委員会にその取得の是非を諮り、当該物件が本資産運用会社の「運用ガイドライン」等に照らし投資適格であるか否かについて詳細に審議されます。

当該物件が投資適格であるとされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から、詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人の役員会にて報告されます。

資産の売却については、資産の取得と同様に投資運用部で立案する一方、資産の建替えについては投資運用部と施設管理部が協働で立案します。資産の売却及び建替えについても、資産の取得と同様に投資委員会及び内部管理委員会でそれらの是非について審議され、その後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議を行い決定されますが、具体的な審議・決議方法等はすべて資産の取得と同様です。その後、本投資法人の役員会にて報告されます。

④投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、投資運用に係るリスクその他のリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関である投資委員会及び内部管理委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、利害関係人等との一定の取引については、投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、各種リスクを適切に管理するため、社内規程としてリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任のコンプライアンス・オフィサーを任命しています。コンプライアンス・オフィサーは各部署から独立しており、牽制機能が十分発揮される体制となっています。

加えて、定期的な各部門のリスク評価を実施し、このリスク評価結果を踏まえた内部監査を内部監査規程に基づき実施しています。そして、この内部監査により指摘された事項につき、内部管理委員会及び取締役会における審議を経て、改善計画が策定され、この改善計画の進捗状況については定期的に内部管理委員会及び取締役会に報告されています。

このように、本投資法人から委託を受けた本資産運用会社は重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するように努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	97,559,929千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	148,000口

最近５年間における出資総額及び発行済投資口総数並びに各増減は、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	総数	増減	総額	
平成19年８月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	（注１）
平成22年２月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	（注２）
平成22年３月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	（注３）
平成22年８月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	（注４）
平成22年９月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	（注５）

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

（注２）１口当たり発行価格624,680円（引受価額602,784円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価格602,784円にて、借入金の返済の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格627,590円（引受価額605,592円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

（注５）１口当たり発行価格605,592円にて、借入金の返済の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（平成23年１月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	21,625	14.61
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	17,161	11.59
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	14,240	9.62
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	6,341	4.28
ザ バンク オブ ニューヨーク トリーティー ジャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	4,773	3.22
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目７番地	3,205	2.16
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイーエル	東京都墨田区太平四丁目１番３号	3,097	2.09
全国共済農業協同組合連合会	東京都千代田区平河町二丁目７番９号 全共連ビル	2,557	1.72
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	BATIMENT A,33,RUE DE GASPERICH,L-5826,LUXEMBOURG	2,363	1.59
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目15番20号	2,119	1.43
合計		77,481	52.35

（注）発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

所有者別の投資主数及び投資口数は、以下のとおりです。

（平成23年１月31日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関(金融商品取引業者を含む)	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数（人）	157	161	151	6,371	6,840
投資主の割合（%）	2.3	2.4	2.2	93.1	100.0
所有投資口数（口）	98,184	4,630	31,871	13,315	148,000
所有投資口数の割合（%）	66.3	3.1	21.5	9.0	100.0

（注）投資主数の割合及び所有投資口数の割合は小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

（イ）物流施設特化型

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、本資産運用会社の経済・物流動向を見極める専門的能力と物流現場での知識や経験を活用しつつ、中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

物流（物的流通）とは、輸送、保管、荷役、包装、流通加工及び情報提供により構成される経済活動であり、生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な役割（ロジスティクス）を担っています（Flow）。物流過程において使用される物流施設は、保管と入出荷に伴う作業を行うためのスペースを提供すると共に、昨今では、施設内において販売に必要な包装、値札付け、配送先別の仕分け（施設内作業）等が行われています（Stock）。このように、物流施設は、国民の経済活動に密接な関係をもつ不動産であり、物流施設に対する根本的な需要は長期的に安定しているものと本投資法人は考えています。

近年、物流全体の最適化を志向するサプライ・チェーン・マネジメント（注）が浸透すると共に、消費者ニーズの多様化に対応できる物流システムの構築が急務となっています。受発注や在庫管理に係る高度な情報処理や流通加工等、多岐にわたる付加価値の高いサービス提供に対応できるスペースや設備を備え、施設内作業が効率的に行えるように設計された、実用性と汎用性の高い物流施設の利用ニーズが高まっています。

（注）メーカー、卸、小売業者等企業間をまたがって資材の調達、物の生産及び出荷から、販売を通じて最終顧客に至るまでの物流全体を総合的に管理する経営手法をいいます。

更に、在庫とコストを削減するために物流拠点を集約化する傾向が強まっていることや、生産拠点が海外にシフトしていることに伴って、国内物流網の再構築が進められており、新しい物流施設の供給が求められています。また、資産効率の向上と財務体質強化の必要性から、保有不動産の流動化ニーズが顕著となり、物流施設の保有と利用の分離が進んでいます。

こうした流れを受けて、物流施設の新たな保有者としての本投資法人の社会的意義は大きく、また、かかる本投資法人の成長は、本資産運用会社の運用能力並びに本資産運用会社の出資者た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の各種サポートを最大限活用することにより図られるものと考えられます。

（ロ）投資戦略

本投資法人は、本資産運用会社に運用を委託して、中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を実現するために、下記の戦略を実行させます。

・投資運用戦略

長期安定的な収入が見込める物件の取得を行い、効率的な運用管理を行うことによって運用収益の向上を目指します。また、特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を抑制するため、ポートフォリオの地理的分散も考慮します。テナントリレーションを重視して、顧客満足度を向上させることで稼働率の維持向上を図り、安定的な収入の確保を行います。

また、経年劣化した施設は経済合理性に基づく判断により、必要に応じて建替え・リニューアル工事を行います。なお、かかる工事を行う際には、一定期間テナントの退去が必要になることによるキャッシュフローの変動が、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えないよう留意するものとします。

・物流施設特化戦略

取得物件の選定に当たっては、物流事業に精通した本資産運用会社スタッフの専門性を活用し、立地及び施設仕様等において実用性と汎用性の高い物件の取得を目指します。三井物産株式会社の顧客ネットワークを活用するとともに、独自のリーシング部門を組成し、スペース需要の探索を行い、最適なリーシングの実現を図ります。

・財務戦略

保守的な借入比率を維持しつつ、効率的な資金調達手段を選択することによって、安定的かつ低廉なコストによる資金調達を行います。

（ハ）投資対象

本投資法人の物流施設への投資は、エリア・地域の機能を重視して行います。

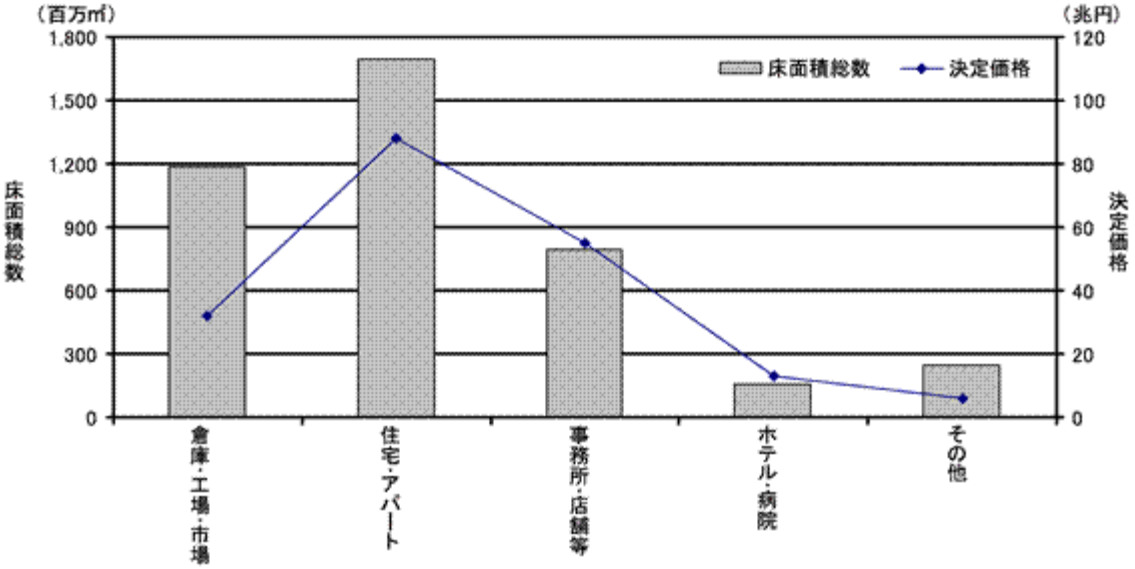
投資対象エリアとしては、消費者サービスに特化している宅配業者の急成長や、サードパーティロジスティクス事業の拡大を背景に、大消費地周辺および物流の効率化ニーズに対応し得る国内の配送拠点として利便性の高いエリアに重点をおきます。また、輸出入の動向に応じて貿易港や空港周辺といったゲートウェイ・エリアへの投資についても視野に入れます。地域的には、首都圏、近畿地域、中部地域、九州地域を中心に投資を行います。

物流施設としては、従来の保管型物流施設に加えて少量多品種物流への対応が可能な施設、荷物の短時間滞在を想定した施設等、高機能型物流施設を投資対象とします。

（ニ）各種統計等

a．物流施設のストック

ｉ．建物用途別のストック

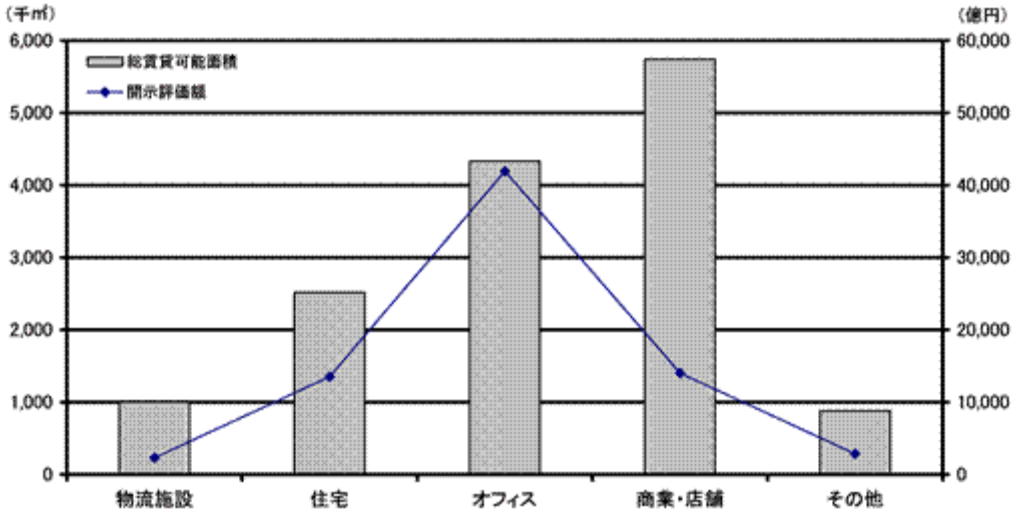


（出所）総務省「固定資産の価格等の概要調書」平成21年度

（注１）木造以外の家屋について集計を行ったものです。

（注２）決定価格とは、当該年度における固定資産税評価額を言います。

ii．建物用途別のストック（J-REIT合計）



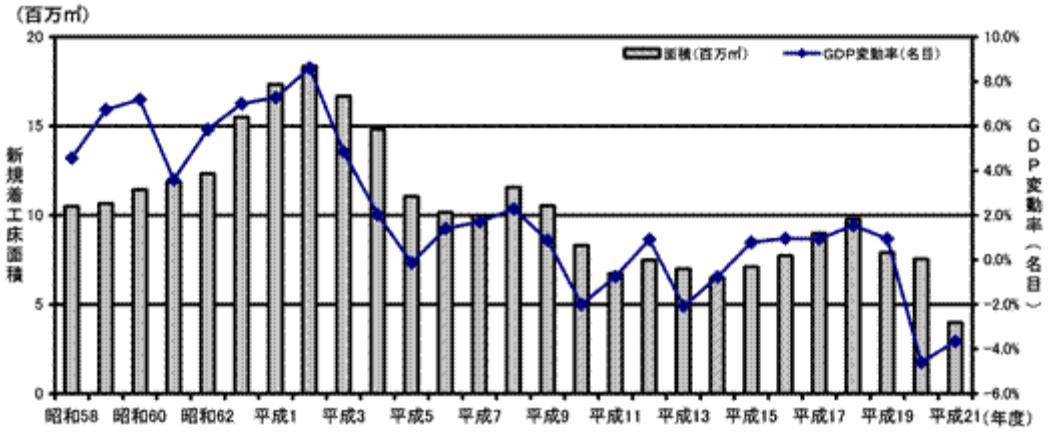
（出所）社団法人投資信託協会「投資信託」No.605

（注）　開示評価額とは、各投資法人が規約等において定めた評価方法により開示した価額を言います。
住宅、オフィス及び商業・店舗については、上記の出所に記載された数値を記載しています。
物流施設については、下記に記載の各投資法人が公表した有価証券報告書に基づく数値を集計しています。
その他については、上記の出所に記載された数値から、物流施設の数値を差し引いて記載しています。

投資法人	物件数	総賃貸可能面積（㎡）	開示評価額（百万円）	開示評価基準日	備考
日本ロジスティクスファンド投資法人	28	714,969.97	166,879	平成23年１月31日	―
産業ファンド投資法人	7	123,579.03	33,980	平成22年12月31日	―
オリックス不動産投資法人	4	156,820.36	29,762	平成22年８月31日	―
ユナイテッド・アーバン投資法人	1	9,271.16	1,790	平成22年11月30日	リリカラ東北支店
合計	40	1,004,640.52	232,411	―	―

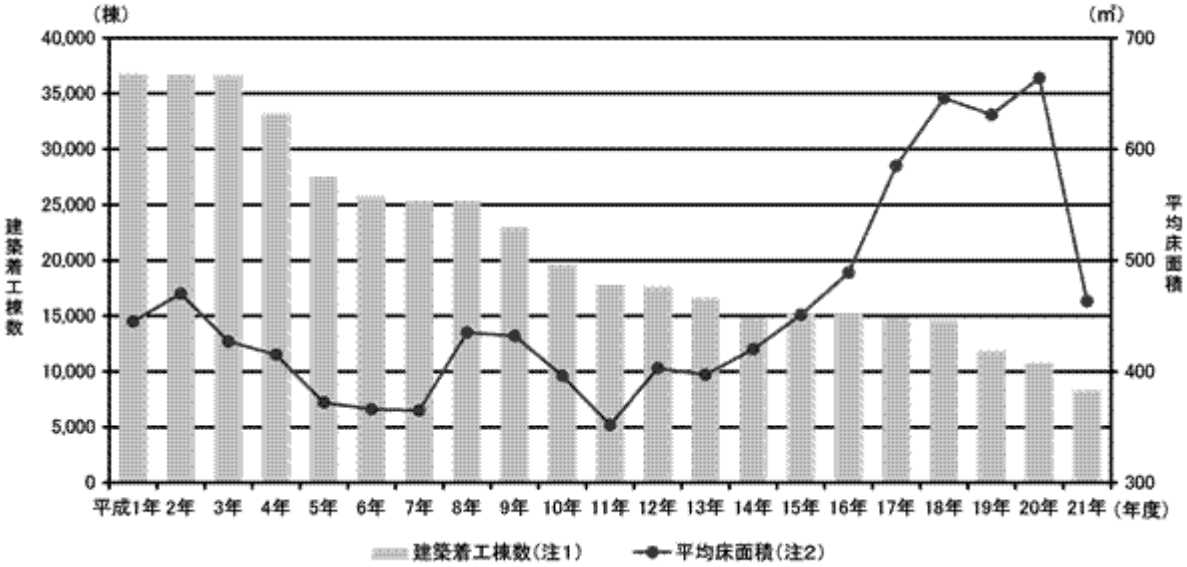
b．物流施設のフロー

ⅰ．物流施設着工動向（全国）及びGDP変動率の推移



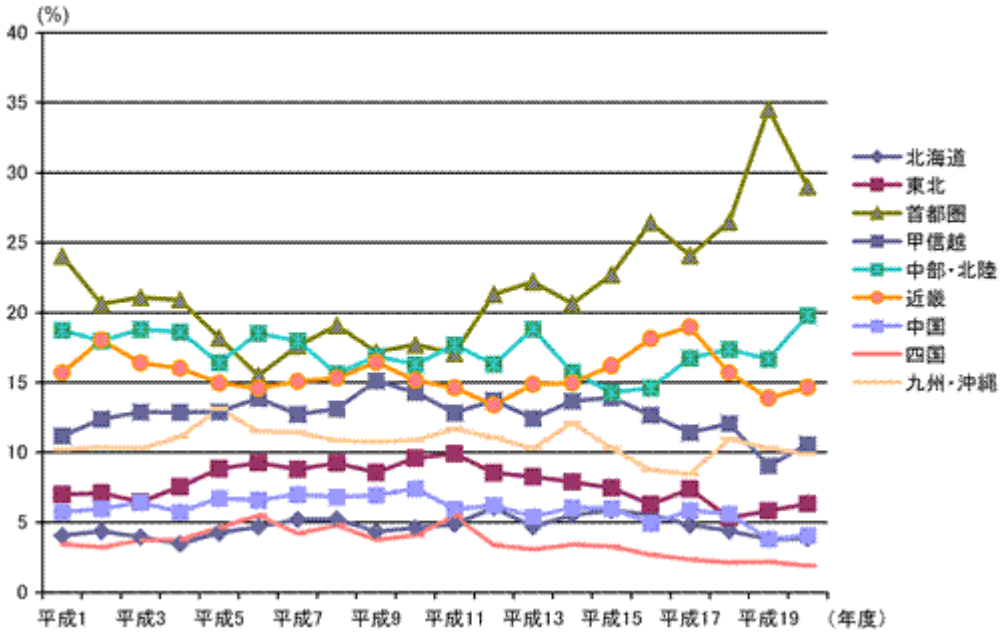
（出所）国土交通省「建築着工統計」平成21年度及び総務省「国民経済計算」
（注）　使途別分類が「倉庫」である建築物の着工床面積を集計したものです。

ⅱ．物流施設の建築着工棟数と平均床面積の推移



（出所）国土交通省「建築着工統計」平成元年度から平成21年度
（注１）「建築着工棟数」は、各年度の建築着工棟数のうち、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の数値を合計したものです。木造は除きます。
（注２）「平均床面積」は、各年度の建築着工床面積の合計を建築着工棟数で除したものです。

iii. 物流施設新規着工床面積の地域別割合



（出所）国土交通省「建築着工統計」平成元年度から平成20年度

（注） 各地方には以下の都道府県を含みます。

北海道：北海道

東北：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

首都圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、茨木県、栃木県、群馬県

甲信越：新潟県、山梨県、長野県

中部・北陸：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

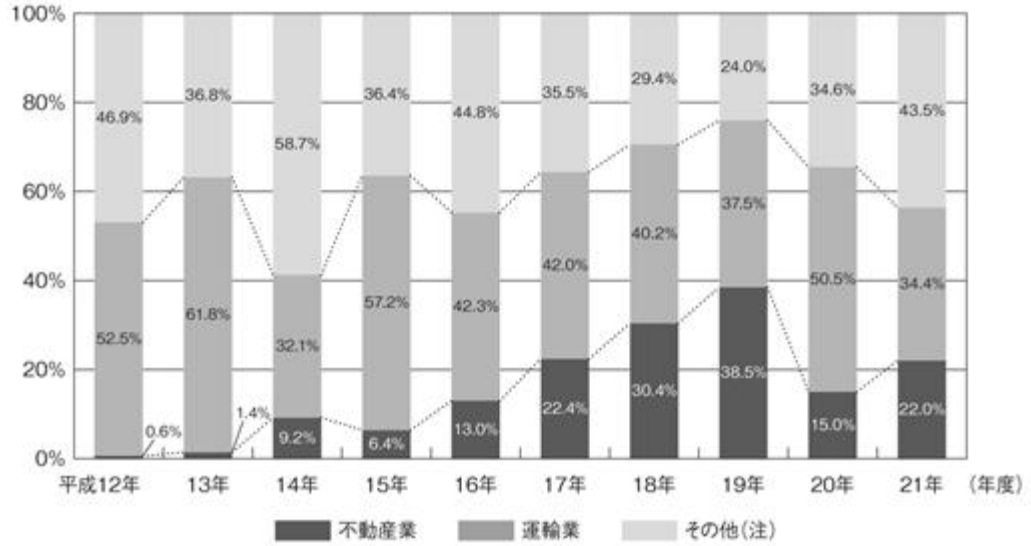
近畿：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県

四国：香川県、徳島県、高知県、愛媛県

九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、大分県、熊本県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

ⅳ．物流施設建設工事額 発注者別割合の推移

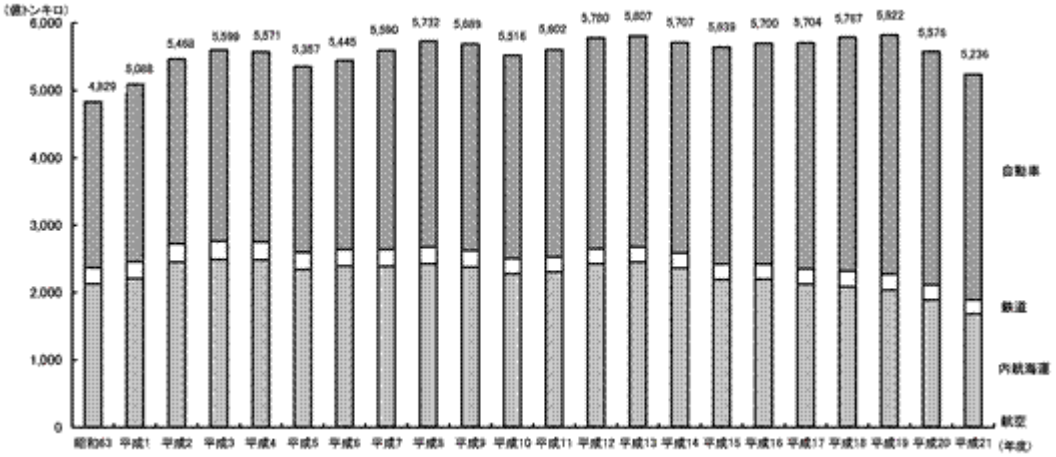


（出所）国土交通省「建設工事受注動態統計調査」平成12年度から平成21年度

（注） 「その他」とは、農林漁業、鉱業・建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業、卸売・小売業、金融業・保険業、サービス業、その他の各業種をいいます。

c．長期安定的な物流需要

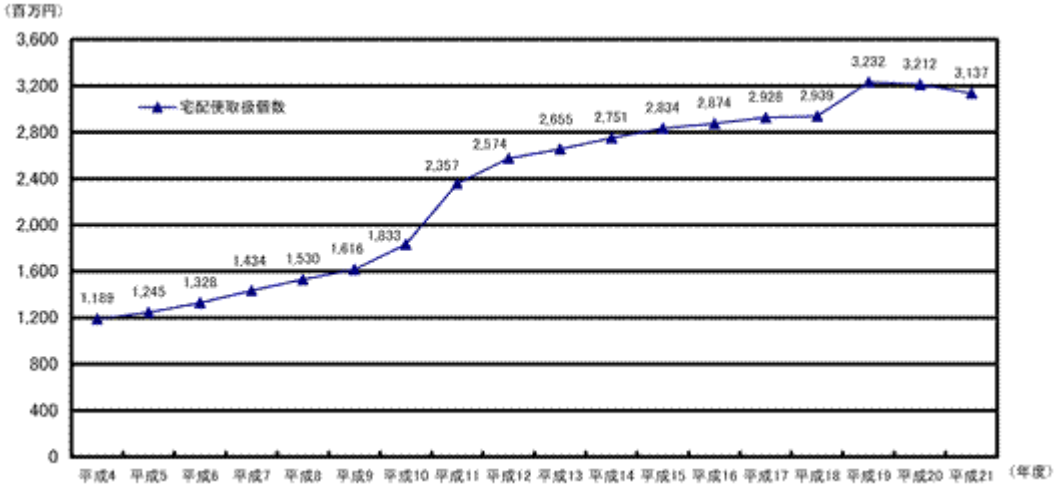
ⅰ．国内貨物輸送トンキロ



（出所）国土交通省総合政策局情報管理部「陸運統計要覧」平成元年度から平成17年度
平成18年度以降については各貨物機関の統計調査に基づく数値を集計しています。

（注） 貨物輸送トンキロとは、貨物輸送量（トン）に貨物自動車類の輸送距離を乗じてその仕事量を表した単位をいいます。例えば、10トンの貨物を５キロメートル輸送した場合、10（トン）×５（キロメートル）＝50トンキロとなります。

ii．宅配便取扱個数の推移



（出所）国土交通省自動車交通局貨物課「宅配便取扱実績について」平成４年度から平成21年度
（注）　航空等利用運送とトラック輸送との合計数です。

②投資態度

本投資法人は、広範なネットワークを活用した投資機会の獲得と本資産運用会社の専門性を活かした主として物流施設(物流関連インフラの用途に供される不動産を含みます。)の用途に供されている優良不動産の選択投資により、ポートフォリオの継続的な成長を目指します。また、分散投資と運営管理の最適化によって安定的な収益の確保を図ります。

（イ）取得方針

a．物流施設のタイプ及び用途

物流施設賃貸事業において中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる高機能型物流施設として、次に掲げる物流施設を投資対象とします。

施設タイプ	用途
消費者物流対応型	消費地向けTC／DC型物流センター（注）
	定温・定湿管理機能・流通加工機能型物流センター
	宅配・路線業者用基幹ハブや集配地域をカバーした配送センター
生産者物流対応型	港湾・空港周辺のゲートウェイに立地する輸出入物流センター
	製品ストック・配送拠点型物流センター
その他	航空貨物取扱エクスプレス・センター
	文書保存／貴重品保管／データ保存セキュリティ機能を備えたトランクルーム

（注）TC（Transfer Center)/ DC（Distribution Center）型物流センターとは、在庫を前提としない又は短期間の在庫を前提とした物流センターをいいます。

b．重点評価項目

物件の取得に際し、物流施設としての特性に着目して、下記の重点評価項目について基本調査を行います。

ⅰ．テナント

賃貸収入の安定と収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続的な使用の見込み、賃料水準及び賃貸借条件について評価を行います。

ⅱ．立地

物流業務を行う上で重要視される次のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して取得不動産としての適否を判断します。

・消費地、生産地への近接性
・高速道路及び主要道路へのアクセス
・港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス
・接道状況
・労働力確保の容易性と通勤利便性
・周辺環境（自然環境、夜間操業の可否や物流立地としての将来性）
・都市計画等

ⅲ．規模

原則として、延床面積6,000㎡以上の施設とします。

ⅳ．建物の状況

・耐震性
新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）に適合しているか又は同等の水準が保たれているもの

・主要施設
構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ（防塵機能の有無）、バース（荷物の積み降ろし場所）の特徴（両面・片面、高床・低床）、ローディングベイ（トラック・トレーラー・輸送用コンテナを施設につける場所）、駐車場・ヤードの広さ、庇（ひさし）、事務所、休憩室

・設備
エレベーター、垂直搬送機、空調・照明（作業環境）、電気通信容量・ドックレベラー（トラック後部とバースとの段差を調整する設備）

・汎用性
他テナントへの汎用性

ⅴ．築年数

築年数については、個別物件の耐用年数を考慮して中長期の安定運用に耐え得るものとします。特に、築年の古い物件については修繕費や更新費の将来予測に不確実性を伴うことから、経年劣化の状態を調査し遵法性の問題も十分に確認のうえ、取得不動産としての適否を慎重に判断します。

ⅵ．土壌

土壌について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及び環境関連法令、各地方自治体の条例等に従って適切に処理されているものに限り取得対象とします。上記法令に従い適切に処理されているものの、当該土地に土壌汚染（注）が認められるものについては、汚染の内容、範囲、原因（人為的原因及び自然的原因）等汚染状況の外部専門家による調査・確認に基づき、本資産運用会社は、以下の「土壌に関する評価・判断のための自主基準」に従った投資適格性の評価・判断を行います。なお、かかる自主基準は、現在の法令に基づいて作成されたものであり、将来、法令の改正が行われた場合には、基準内容の見直しを行います。

＜土壌に関する評価・判断のための自主基準＞

■ 当該土地から生じる有害物質の流失・飛散及び地下水への浸透等によって、内部及び周辺環境に影響が及ばないよう汚染土壌に対して適切な対応が施されていること。

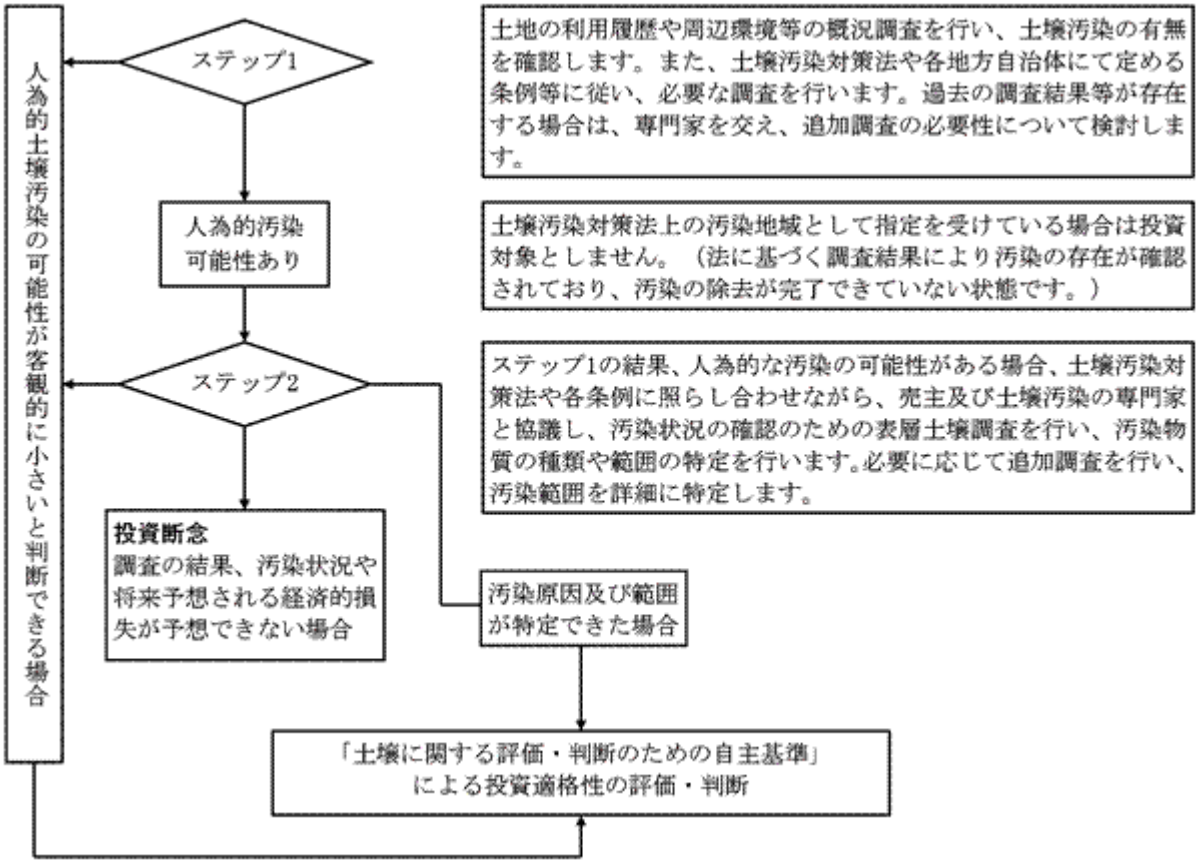
■ 将来、汚染処理の実施が必要となる場合に備えて、汚染処理対策費用の予測が可能で、かつ当該物件の収益性が確保されていること。

■ 将来、当該土地の売却を行う場合、土壌汚染を理由として、流動化への支障や資産価値の大幅な減少の懸念がないこと。

（注）土壌汚染の原因には、主に人為的原因と自然的原因があります。人為的な汚染は、工場等での生産活動で原料として使われる、又は製品に含まれる有害物の取扱いに際して、こぼれ・飛散等により土中に浸透すること等に起因して発生します。また、埋立て・土壌改良を行う際に運び込まれた土が汚染されていたことにより発生する場合もあります。一方、自然的原因は、土壌中の成分として、元来その土壌に重金属など特定の元素が多く含まれているケースが挙げられ、環境庁の定める基準（「土壌汚染対策法の施行について」（環境土第20号平成15年２月４日。その後の改正を含みます。）（別紙１）「土壌中の特定有害物質が自然的原因によるものかどうかの判定方法」）に従って判断されます。また、汚染の状況によっては、人為的、自然的原因の判断が困難な場合があります。

本資産運用会社では、土壌評価の恣意性の排除と的確性の確保を図るために、以下の土壌評価ワークフローに従って個別物件の投資適格性の判断を行います。

＜土壌評価ワークフロー＞



vii．権利関係

・共有物件及び区分所有物件
原則として対象外としますが、不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況等を勘案して判断します。

・信託受益権を準共有する物件
原則として対象外としますが、信託不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の準共有者の状況、信託受託者の状況などを勘案して判断します。

・借地物件
借地契約の内容と収益性、権利の安定性を勘案して判断します。

・担保権・用益物権付着物件
物件取得に当たり当該不動産に付着している権利関係の完全な解消が可能なものに限定して判断します。

・底地物件
物流立地の優位性、建物所有者との間の土地賃貸借契約の内容と収益性、権利の安定性、将来の建物取得や開発の可能性を勘案して判断します。

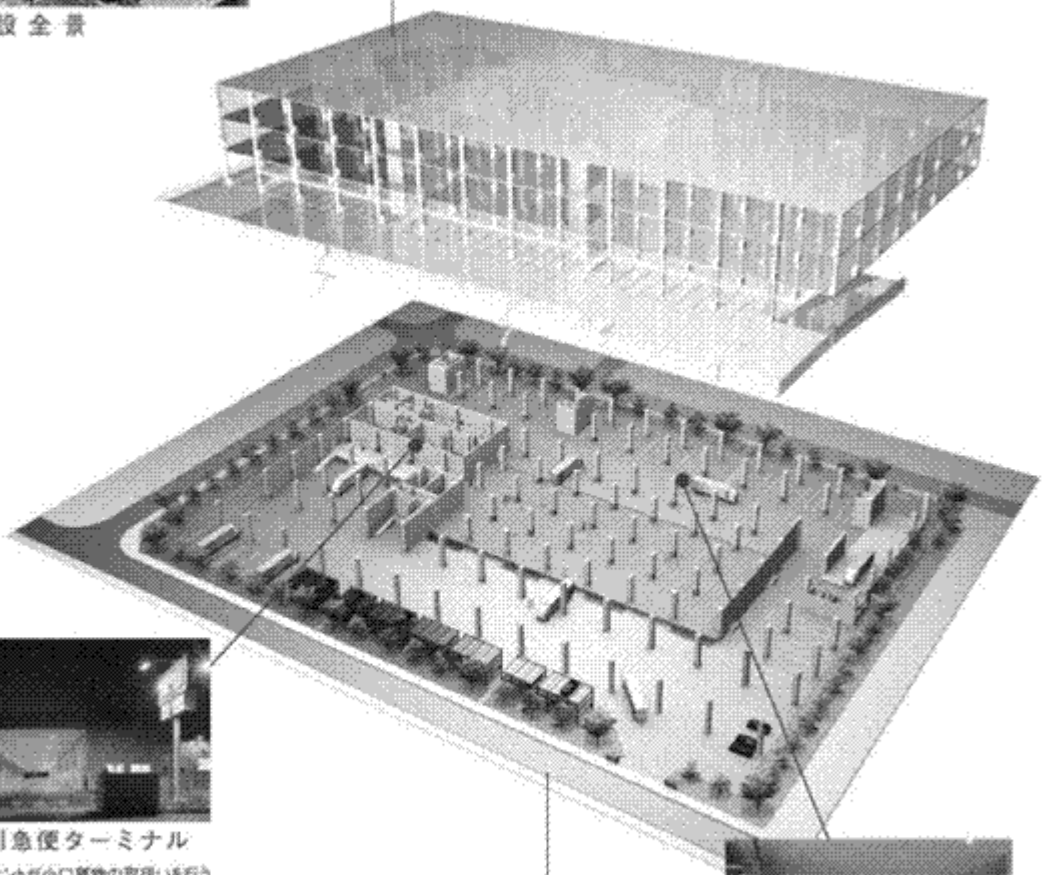
c．物流施設の構造的特徴

以下は、物流施設の構造的特徴を横浜福浦物流センターを事例として図解したものです。

施設全景

Floor 2～4

上層階部は、ランプウェイを通じて2階部分にトラックが接車できるバースを備えた物流施設を併設し、テナントニーズに応じて3区画に分割賃貸が可能な構造とすることによって汎用性を高めています。



佐川急便ターミナル

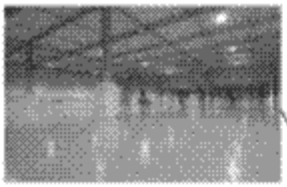
上層階テナントが小口貨物の取扱いを行う場合には、佐川急便株式会社の路線便を活用することができます。

Floor 1

1階は佐川急便株式会社の地域配送センターとなっており、頻繁なトラックの出入りや迅速な入出荷ニーズに対応できる仕様となっています。

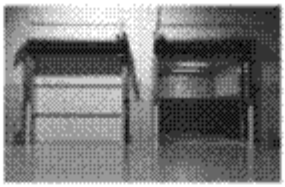
1階トラックヤード

奥行27.0m・高さ5.5mのピロティにより雨天時作業を容易に行える構造としています。



柱間隔・天井高・床荷重

柱間隔を広くとり、天井高を高くして多様な設備レイアウトが可能となっています。また床荷重も幅広い荷物に対応できる水準です。

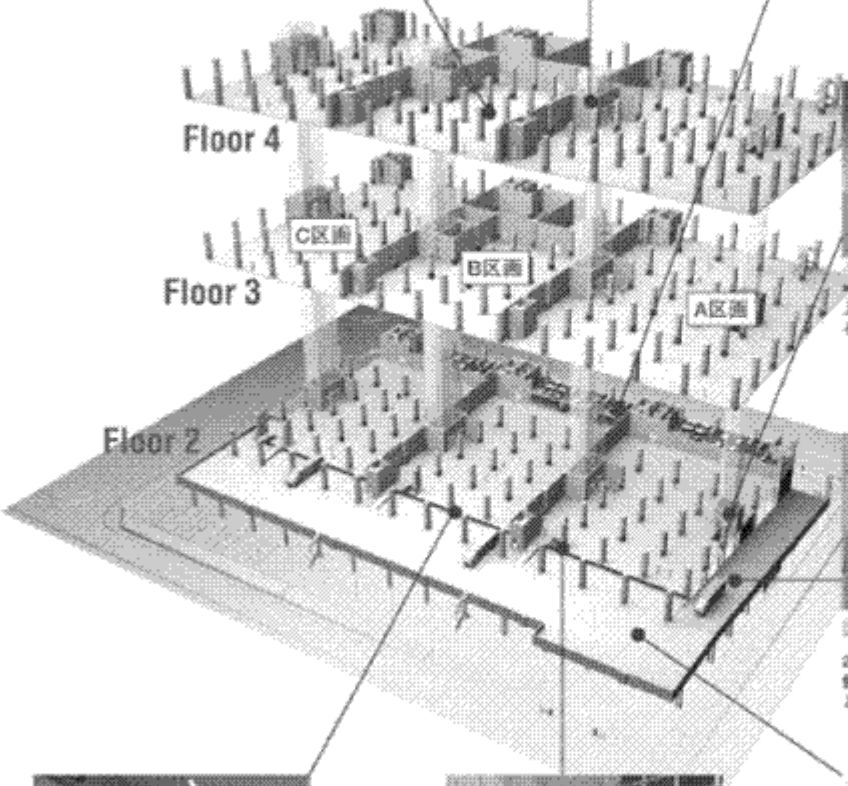


エレベーター

荷物用エレベーターを各区画に2基（計6基）備えています。

事務所

OAフロア・個別空調など事務作業に適する環境作りに配慮し、また事務所部分も分割賃貸に対応した仕様となっています。

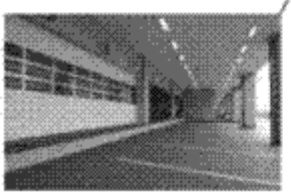


垂直搬送機

上層階との間で効率よく荷物の搬送が行える設備を2基（1基増設可能）備えています。

ランプウェイ

2階トラックヤードに接続するランプウェイを備え、トラックの出入りを容易に行える構造としています。



高床式バース

海上コンテナやロールボックス（台車付カゴ）による貨物の搬出入が容易な高床式バースを備え、27台の接車が可能となっています。

ドックレベラー

スムースに入出荷作業を行うため、トラック後部とバースとの段差を調整する設備を各区画に1基（計3基）備えています。

2階トラックヤード

海上コンテナが出入りできる広さを備え、奥行10.0m・高さ7.0mのピロティにより雨天時作業に対応できる構造としています。

d．ポートフォリオ構築

ⅰ．投資地域

経済変動及び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抑制するため、本投資法人は、ポートフォリオの地理的分散も考慮します。本資産運用会社は、人口分布、域内総生産、消費地と生産地市場、港湾物流等の物流動向及びニーズを測る指標を考慮し、各地域区分の中長期的な投資比率の目標を以下のとおり定めています。

ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、その達成が約束されるものではなく、また、今後の資産取得の過程で一時的に当該数値どおりにならない場合もあり得ます。

地域区分		主たる対象地域	投資比率
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	50～70%
	内陸部	国道16号線周辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部	
近畿地域		大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間、近畿道周辺	30～50%
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	5～10%

ⅱ．投資額

・１物件当たりの取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、原則としてポートフォリオ全体の40%以内とします。

・１物件当たりの取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、原則として10億円以上とします。

・合理的な市場価格に基づいて取得するものとします。また、利害関係者（注）から取得する場合の取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、鑑定評価額以下とします。

（注）「利害関係者」とは、本資産運用会社の利益相反対策ルールに定義される、(i）投信法第201条第１項に規定される利害関係人等、(ii）本資産運用会社の発行済み株式の100分の５以上を保有している株主、(iii）前記(ii）に該当する者の議決権の50%超を保有する会社、(iv）前記(ii）及び(iii）に該当する者が、直接又は間接に議決権の50%超を保有する会社、及び(v）前記(i）又は(ii）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社、をいいます。

ⅲ．特定不動産の割合等

本投資法人は、その有する特定資産の価格の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

本投資法人は、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が100分の70以上となるようにその資産を運用するものとします。

e．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の協働体制

本投資法人及び本資産運用会社は、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それぞれ以下に記載する協定書を締結しており、これを梃子に密接に連携・協働して物件の取得機会拡大を図ることにより、着実な外部成長を目指していきます。

ⅰ．三井物産株式会社及びケネディクス株式会社による情報提供

三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、その保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を有しています。また、それぞれの顧客基盤と情報ネットワークを活用して企業の物流拠点新設ニーズを早期に入手し、かかるニーズに合致した物流施設について、特別目的会社等の開発主体となる法人への出資を通じた開発を企図しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの情報を活用するため、両社との間で、それぞれ「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

・情報の提供

三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、収益用不動産の売却・仲介情報又は開発型物件情報を取得した場合、本資産運用会社に提供する情報として適切と判断する情報を速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

・売却・仲介情報及び開発型物件情報の検討

本資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

・優先交渉権

検討の結果、対象不動産の購入を意図する場合はその旨通知し、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社は、本資産運用会社に対し、対象不動産の取得に関して他に優先して交渉を行う権利を付与し、又は第三者をして付与せしめるよう努力するものとします。

ⅱ．中央三井信託銀行株式会社による情報提供等

本投資法人及び本資産運用会社は、中央三井信託銀行株式会社の保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を活用するとともに、開発型物件取得に関して中央三井信託銀行株式会社の支援を受けるため、同社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

－仲介情報提供

・情報の提供

中央三井信託銀行株式会社が収益用不動産の売却・仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

・売却・仲介情報の検討

本資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

－開発型物件取得のサポート

・開発型物件取得に関する協力

中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人による開発型物件の取得に関するスキームに対し助言するとともに、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社と協力して、特別目的会社等の対象不動産の開発主体となる法人への投融資又はその募集を前向きに検討します。

・優先交渉権

中央三井信託銀行株式会社は、当該開発法人が、本資産運用会社に対して対象不動産に関して他に優先して交渉を行う権利を付与することに協力します。

ⅲ．三井物産株式会社の業務支援

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社が保有する人的・物的資源、物流分野における知識・経験・ノウハウ及び国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務を効率的かつ効果的に行うべく、同社との間で「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結しています。本資産運用会社は、同契約に基づいて以下のサービスの提供を受けます。

・マーケットリサーチサービス

国内外の物流市場動向、物流ニーズの現況と将来動向、新規物流施設供給の現状と見通し、地域・エリア別のテナントニーズを中心としたマーケット情報の収集及び分析に対するサポート業務

・物件取得サポートサービス

本投資法人が不動産等を取得する際の検討に必要とされる情報の収集及び分析、物流関連法規に基づいた官公庁等との折衝及び申請並びに該当物流業界における調整作業に対するサポート業務

（ロ）デューデリジェンス

a．投資適格性の判断

本資産運用会社は、投資対象となる不動産関連資産の投資適格性を判断するために、当該投資不動産について、デューデリジェンスを実施します。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント評価	ⅰ．テナントの信用状況 ⅱ．テナントの賃料支払状況 ⅲ．テナントの業種と業況トレンド、取扱商品と当該商品市場動向 ⅳ．テナントが物流業者の場合、テナントと顧客企業との物流業務委託契約内容 ⅴ．賃借目的と用途、物流作業内容と体制 ⅵ．港湾運送事業法、倉庫業法等の物流関連法規の遵守状況 ⅶ．契約形態、契約期間・内容、過去の賃借実績
	市場・物流調査	ⅰ．近隣マーケットの物流動向と物流ニーズ分析 ⅱ．物流ニーズに対応する物件特性の把握 ⅲ．競合物件とテナント需要動向 ⅳ．近隣マーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し ⅴ．周辺の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向
	収益計画	ⅰ．テナント誘致の競争力 ⅱ．現行の賃料水準、賃貸借契約形態及び更新の可能性 ⅲ．費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 ⅳ．適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⅴ．修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 ⅵ．公租公課
物理的調査	立地特性	ⅰ．用途地域、周辺環境からの物流立地としての適格性 ⅱ．物流動向と物流ニーズに基づいた交通立地上の優位性・競争力の把握（消費地への近接性、高速道路インターチェンジ及び主要幹線道路へのアクセス、労働力確保の容易性、主要交通機関からの利便性、接道状況） ⅲ．夜間操業の可否、物流立地としての周辺環境の地域将来性 ⅳ．港湾地区等の法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様概要	ⅰ．竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等 ⅱ．物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握（構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バース、ローディング・ベイ、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室） ⅲ．物流業務の効率性確保の視点から見た設備の優劣の把握（エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー） ⅳ．電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建物・管理診断	ⅰ．関係法規（建築基準法（昭和26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。）、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、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。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ⅱ．設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査（遵法性確保の観点から現況との一致を確認。例：メザニン床、駐輪場、守衛所、看板等） ⅲ．建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング ⅳ．施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ⅴ．外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査 ⅵ．建物状況報告書における将来の修繕費見込み ⅶ．近隣住民との協定書の有無

評価事項		調査事項
物理的調査	耐震性能診断	ⅰ．新耐震基準又はそれと同等の性能を有することの確認 ⅱ．地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）値（注）を算出
	環境・土壌等	ⅰ．アスベスト、フロン、PCB等の有害物質の使用・管理状況 ⅱ．土地利用履歴、土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	売主の権利の確実性の検証を行います。特に借地物件等本投資法人が所有権を有しないか、又は単独では所有権を有しないことになる場合は、以下の点を含め検証を行います。 ⅰ．借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ⅱ．敷地権登記の有無、専有部分と敷地利用権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ⅲ．敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ⅳ．担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 ⅴ．借地権設定者等と締結された規約、特約等の内容 ⅵ．借地権設定者等に関する法人・個人の別その他の属性 ⅶ．不動産信託受益権については信託契約の内容 ⅷ．不動産関連資産に係わる各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。以下同じです。

b．独立した外部業者への調査委託

専門性、客観性、透明性の観点から、独立した外部業者へ調査を委託します。

（ハ）運用管理方針

本資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用管理において、中長期的な優位性の維持・向上と安定した収益の確保を図ります。

a．リーシング

本資産運用会社は、三井物産株式会社の協力を得て、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社とのネットワークを築くことにより、スペース需要・賃料水準の把握とリーシング力の強化を図ります。また、リーシングに際しては、テナントの業種、取扱商品や上記諸要因を総合的に勘案して、中長期安定運用の基本方針に沿って判断します。

b．賃貸借契約の更改

既存テナントへの中長期的な賃貸を基本方針とします。

テナントとの賃貸借契約の更改に当たっては、ポートフォリオ全体の契約条件等を念頭において、テナントの与信状況を踏まえ適正な賃料水準、契約期間、その他条件を設定して契約更改を行います。

c．テナントリレーション

テナントと継続的なコミュニケーションを図り、テナントの動向やニーズを把握して適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、安定的な収入の確保を行います。

d．バリューアップ

運用不動産の物理的・機能的価値の維持向上及びテナントの満足度向上を図るため、（ⅰ）大規模修繕、（ⅱ）リニューアル、（ⅲ）増床・増築及び建替えを実施します。工事実施に当たっては、ポートフォリオ全体の収支安定性を確保するために、工事費用の平準化に留意するとともに、一定期間テナントの退去が必要になることによるキャッシュフローの変動が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えないよう留意します。

ⅰ．大規模修繕

運用不動産の取得に際して策定した大規模修繕計画に基づいて、建物の経年劣化への対応、機能維持を目的とした設備機器の修繕・更新を行います。

ⅱ．リニューアル

テナントの施設用途に対応した機能、快適性を向上させるために、事務所スペースのOAフロアへの変更、情報通信インフラの整備、作業員休憩室の設置、外壁・外構の美観整備等のリニューアルを実施します。

ⅲ．増床・増築及び建替え

テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を考慮して、物件の増床及び増築を適宜実施することにより、収支条件の改善を図ります。また、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判断される場合は、必要に応じて建替えを行います。

e．プロパティ・マネジメント会社の選定・管理方針

本資産運用会社は、個々の物件について適切なプロパティ・マネジメント会社を選定して、効率的な管理運営を目指します。

ⅰ．選定方針

プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、原則として、複数の候補会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準等を総合的に比較・検討した上で、最適な会社を選定します。

ⅱ．管理方針

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から各運用不動産に関する収支状況、稼動状況、テナントの動向とニーズ、修繕工事、周辺環境に関して報告を受け、将来の対応に関して協議を行います。また、プロパティ・マネジメント会社のパフォーマンス・チェック及び評価を行い、業務レベルの維持・向上と業務報酬の適正化を図ります。

f．保有期間

本資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした資産の運用を行います。なお、中長期とは、５年以上の期間をいうものとします。

（ニ）資産管理計画

本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従って、本投資法人の運用資産の運用管理に係る基本方針として、長期資産管理計画及び年度資産管理計画から構成される資産管理計画の立案及び管理を行います。本資産管理計画は、投資委員会及び内部管理委員会への諮問を経た上で、取締役会の決議により決定されます。本資産運用会社は、物件特性及びマーケット状況を踏まえ、変更が適切と判断する場合は、資産管理計画の変更を行います。個別運用不動産及びポートフォリオ全体の収支実績を厳格に管理し、年度資産管理計画と実績に乖離が見られる場合には、その原因を明らかにして適切な対応を行うとともに、年度資産管理計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに変更年度資産管理計画を策定します。また、長期資産管理計画は、一年に一度見直しを行います。

（ホ）売却方針

本投資法人は、不動産関連資産を中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。

ただし、ポートフォリオ全体の構成、物流ニーズの変化、個別物件の状況、収益性の見通し、周辺環境の変化等を総合的に判断した結果、売却がポートフォリオの収益の安定に資するものと判断される場合には、適切な時期及び機会での売却を検討することがあります。

（ヘ）付保方針

a．損害保険

本資産運用会社は、資産運用において、災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資対象不動産に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険等）の付保を行います。

b．地震保険

本資産運用会社は、資産運用において、専門家による地震リスク診断に基づき地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して検討・判断します。個別不動産のPML値が20%を超える場合に、地震保険の付保を検討します。付保に当たっては、地震発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体に与える影響と保険料負担が収益に与える影響を比較検討した上で決定します。

（ト）財務方針

a．デットファイナンス

ⅰ．安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行うことがあります。かかる借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第37条第１項及び第２項）。

ⅱ．デットファイナンスの実行に当たっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

ⅲ．資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります（規約第37条第１項）。

ⅳ．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第４項）。

ⅴ．資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります（規約第37条第３項）。

ⅵ．本投資法人の資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下「負債割合」といいます。）の上限については60%を目処としますが、新たな資産の取得等に伴って一時的に負債割合が60%を超えることがあります。なお、当面の間は財務の健全性及び将来の成長余力を確保するため、より低い負債割合を保ち、保守的な運用を行います。

ⅶ．低廉な借入コストを実現するべく、借入期間、金利形態、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較を行って有利な条件を採用します。

ⅷ．将来の資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

b．エクイティファイナンス

ⅰ．資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金手当てを目的として投資口の追加発行を機動的に行います。

ⅱ．投資口の追加発行については、負債割合等の本投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上、決定します。

c．デリバティブ取引

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第２号に定めるものをいいます。）への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります（規約第33条第２項）。

d．現預金管理

ⅰ．本投資法人は、運営に当たって想定される資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

ⅱ．本投資法人は、余剰資金の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します（規約第33条第１項）。

ⅲ．本投資法人は、テナントから預かった敷金及び保証金を資金調達手段として活用することがあります。

（チ）開示方針

a．本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行います。

b．本投資法人は、資産運用について、投資家に対して迅速かつ正確な情報開示に努めます。

c．本投資法人は、積極的な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

d．不動産、不動産の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額をもって開示評価額とします。

（２）【投資対象】

①投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等及び不動産対応証券等に投資します（規約第30条、第32条）。

（イ）不動産等

ａ．不動産

ｂ．不動産の賃借権

ｃ．地上権

ｄ．不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）

ｅ．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｆ．当事者の一方が相手方の行う上記a.乃至e.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

ｇ．信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券（資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。以下同じです。）

ａ．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定める優先出資証券をいいます。）

ｂ．受益証券（投信法第２条第７項に定める受益証券をいいます。）

ｃ．投資証券（投信法第２条第15項に定める投資証券をいいます。）

ｄ．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.、e.又はg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、上記（イ)及び（ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

ａ．預金

ｂ．コール・ローン

ｃ．国債証券

ｄ．地方債証券

ｅ．社債券

ｆ．特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第２条第１項第３号で定めるものをいいます。）

ｇ．譲渡性預金証書

ｈ．コマーシャル・ペーパー

ｉ．資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第２条第１項第４号で定めるものをいいます。）

ｊ．貸付信託の受益証券（金融商品取引法第２条第１項第12号で定めるものをいいます。）

ｋ．金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）

ｌ．信託財産を上記a.乃至k.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｍ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるものをいいます。）

（ニ）本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）

ｂ．信託財産を上記a.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｃ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

（ホ）金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本（イ)乃至（ニ)を適用するものとします。

②投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「(１）投資方針 ② 投資態度 （イ）取得方針」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(１）投資方針 ② 投資態度 （イ）取得方針 d.ポートフォリオ構築」をご参照下さい。

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第39条）。

①利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

（ロ）分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定され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ます。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

②利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

③分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④分配金請求権の除斥期間

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤社団法人投資信託協会規則

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配に当たっては、社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第33条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします（規約第33条第２項）。

（ハ）本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除きます。）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第33条第３項）。

（ニ）本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします（規約第33条第４項）。

（ホ）組入資産の貸付け

a．本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします（規約第35条第１項）。

b．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用します（規約第35条第２項）。

c．本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第35条第３項）。

（へ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a．借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行うことがあります。

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第37条第１項及び第２項）。

b．借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第４項）。

c．借入先

資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

d．担保の提供

上記a.に基づき借入れ又は投資法人債を発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第３項）。

②その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1)リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況（2）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ハ）個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
- （イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- （ロ）金銭の分配に関するリスク
- （ハ）収入及び支出の変動に関するリスク
- （ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
- （ホ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
- （ヘ）本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

②本投資法人の運用方針に関するリスク
- （イ）投資対象が物流施設に特化していることによるリスク
- （ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク
- （ハ）シングル・テナント物件に関するリスク
- （ニ）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及び株式会社プロロジスからの物件取得が想定どおり行えないリスク
- （ホ）不動産を取得又は処分できないリスク
- （ヘ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- （ト）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- （イ）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への依存、利益相反に関するリスク
- （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- （ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- （ニ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- （ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- （ト）敷金及び保証金に関するリスク

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
- （イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- （ロ）賃貸借契約に関するリスク
- （ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- （ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- （ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （ヘ）法令の制定・変更に関するリスク
- （ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
- （チ）マスターリース会社に関するリスク
- （リ）転貸に関するリスク
- （ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- （ル）共有物件に関するリスク
- （ヲ）区分所有建物に関するリスク
- （ワ）借地物件に関するリスク

（カ）借家物件に関するリスク
（ヨ）底地物件に関するリスク
（タ）開発物件等に関するリスク
（レ）有害物質に関するリスク
（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ツ）信託の受益権の準共有等に関するリスク
（ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

⑤税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥その他
（イ）専門家報告書等に関するリスク
（ロ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク
（ニ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

①本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ロ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ホ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

（ヘ）本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

②本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設を主たる投資対象としていますが、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸送又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産及び取得予定資産のうち相当部分は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産及び取得予定資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれており、ほとんどの物件には、このようなシングル・テナントを含む単一又は少数の核となる大規模テナントが存在しています。

既存テナントが退去した場合、物流施設は相対的に、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

更に、このようなシングル・テナントを含む単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があ

ります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ニ）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及び株式会社プロロジスからの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人は、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社との間で「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を、中央三井信託銀行株式会社との間で「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を、株式会社プロロジスとの間で「パイプラインサポートに関する協定書」を締結しています。しかし、これらの協定書は、本投資法人に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、各社は、本投資法人に対して、物流施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、これらの協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格で各社から取得できることまで確保されていません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ホ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（へ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少し、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）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への依存、利益相反に関するリスク

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は、本書の日付現在、各社で本投資法人の本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。また、本投資法人は、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から、収益用不動産に関する情報の提供を継続的に受けているほか、三井物産株式会社からは、物件取得における業務支援サービスの提供を継続的に受けています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、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密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する各社の影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディ

クス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、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の間で取引を行う場合、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の利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定め、これらの者が当然に適切に運用されるように対処していますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資法人の発行する投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、「運用ガイドライン」等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

（ト）敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を取得予定資産の取得資金の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、後記「５ 運用状況（２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ハ）個別不動産等の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」及び「(ツ）信託の受益権の準共有等に関するリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされるため、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼動を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産等の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保しておりますが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう行う必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を附置する義務や、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始した場合（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（チ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（リ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っていますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ル）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第２項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第１項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消

滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ヨ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（タ）開発物件等に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は一定の場合に運用資産の建替えを行うことをその投

資方針としており、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、かかる物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（レ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（ソ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を、信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。)及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ツ）信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等

について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑤税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、後記「４　手数料等及び税金（５)課税上の取扱い　②投資法人の税務（イ)利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31条第５項）と

しています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い ②投資法人の税務 （ロ）不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥その他

（イ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壌汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがありますが、当該確認の結果得られた専門家の土壌汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものにとどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ロ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、平成17年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ニ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(２)投資リスクに対する管理体制

（イ）本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

a．利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、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の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。

利益相反を回避するために以下の法令上の規定及び本資産運用会社による施策が存在します。

（法令上の規定）

・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します。
・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員又は監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

（本資産運用会社による施策）

・ 本資産運用会社の社内規程として利益相反対策ルールを定め、当該ルールにおいて投資法人が利害関係者と取引を行う場合の条件及び手続についての規制を定め、利益相反に係るリスクの管理に努めています。

b．牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。また、原則月に一回の頻度で役員会を開催し、本投資法人が委託する本資産運用会社の運用状況の報告を受けることにより、本資産運用会社に対する牽制体制を構築しています。

（ロ）本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、すべてのリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関である投資委員会、内部管理委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、前記の通り利害関係人等との一定の取引については、投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため、社内規程としてリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任のコンプライアンス・オフィサーを任命しています。コンプライアンス・オフィサーは各部署から独立しており、相互牽制機能が十分発揮される体制となっています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「(1) リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条）、該当事項はありません。

（３）【管理報酬等】

（イ）役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとします。

a．各執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

b．各監督役員の報酬は、１人当たり月額35万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙１）

本資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛て支払うものとします。

a．運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の決算期の翌日から３か月目の末日までの期間（以下「計算期間Ⅰ」といいます。）及び計算期間Ⅰの末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間Ⅱ」といいます。）ごとに、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に年率0.5%を乗じた額（１年365日として当該計算期間の実日数による日割計算）を上限とします（注）。

（注）本投資法人と本資産運用会社で別途合意するまで、0.4%とします。

「計算期間Ⅰ」における総資産額

本投資法人の直前の営業期間の決算期付の貸借対照表（投信法第131条第２項の承認を受けたものに限ります。以下「貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額。

「計算期間Ⅱ」における総資産額

「計算期間Ⅰ」における総資産額に、計算期間Ⅰの期間中に本投資法人が運用資産を取得又は処分した場合には、取得した運用資産の取得価額の合計と処分した運用資産の直近の貸借対照表価額の合計の差額を加減した額。

「計算期間Ⅰ」に対する報酬額を計算期間Ⅰの末日より２か月以内に、「計算期間Ⅱ」に対する報酬額を決算期より２か月以内にそれぞれ支払うものとします。

b．運用報酬Ⅱ

本投資法人の決算期ごとに算定される当該営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額の５%に相当する金額を上限とします（注）。

当該報酬は、各決算期より３か月以内に支払うものとします。

（注）本投資法人と本資産運用会社で別途合意するまで、３%に相当する金額とします。

c．取得報酬

本投資法人が規約第６章の「資産運用の対象及び方針」に定める不動産等の特定資産を取得した場合において、その取得価額の0.7%に相当する金額を当該特定資産の引渡し後１か月以内に支払うものとします。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、前記の金額を上限とする範囲内で決定した金額とすることができます。

d．譲渡報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その譲渡価額の0.5%に相当する金額を当該特定資産の引渡し後１か月以内に支払うものとします。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、前記の金額を上限とする範囲内で決定した金額とすることができます。

e．建替報酬

本投資法人が不動産等の特定資産を建て替えた場合において、その建替えに係る工事価額の0.7%に相当する金額を当該建替工事により完成した特定資産の引渡後１か月以内に支払うものとします。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、前記の金額を上限とする範囲内で決定した金額とすることができます。

（ハ）一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりで、指定口座への振込の方法により支払われます。

a．資産保管業務に係わる報酬

本投資法人は委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、資産保管会社は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

b．一般事務を行う一般事務受託者の報酬

本投資法人は委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、一般事務受託者は各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

c．投資主名簿等管理人の報酬

ⅰ．本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、同手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、定めます。

ⅱ．経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、ⅰ．の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを変更し得るものとします。

ⅲ．委託事務手数料は、投資主名簿等管理人が毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

d．特別口座管理機関の報酬

ⅰ 本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記の口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、同手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理機関が協議の上、定めます。

ⅱ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、ⅰ．の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関が協議の上、口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

ⅲ．口座管理事務手数料について、特別口座管理機関が毎月末に締切り、翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月中にこれを支払うものとします。

e．投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

ⅰ．第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）

第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する一般事務受託者に対して、発行事務及び財務代理人事務等に関する手数料として500万円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

また、元利金の支払事務に関する手数料として、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

元利金支払手数料支払基金　元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075
利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

加えて、買入消却事務に関する手数料として、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

消却金額の10,000分の0.075

（ニ）第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する引受手数料

第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）の引受人である日興コーディアル証券株式会社及びみずほ証券株式会社に対して、引受手数料として合計3,200万円を払込期日に支払いました。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担しています。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 ただし、月額の最低料金は200,000円とします。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 (2) 除籍投資主 １名につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
2．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき　100円 (4) 特別税率の適用 １件につき　150円 (5) 分配金計算書作成 １件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
3．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
4．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届　１件につき　300円 (2) 調査　１件につき 1,200円 (3) 証明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5．　諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物２種まで （機械封入）　１通につき 25円 １種増すごとに　５円加算 (2) 封入発送料 封入物２種まで （手封入）　１通につき 40円 １種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 １通につき ８円 (4) 宛名印書料 １通につき 15円 (5) 照合料 １照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 １通につき 60円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
6．　還付郵便物整理手数料	１通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
7．　投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき 15円 (2) 議決権行使書集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書　１枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助 １名につき１日 10,000円 (4) データ保存料 １回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
8．　投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
9．　CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき 20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 １枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10．複写手数料	複写用紙１枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11．分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

■振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ１件につき 100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ１件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新

■口座管理事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名まで 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求１件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次手数料	諸届１件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知

（ニ）会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払うものとします。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担します。

①運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務・事務を処理するために要した諸費用、又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合のかかる遅延利息又は損害金
②投資口及び投資法人債の発行に関する費用
③投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
④分配金支払に関する費用（分配金領収証、銀行取扱手数料等を含みます。）
⑤有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書、その他の法定開示書類の作成、印刷及び提出に係る費用
⑥目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用
⑦財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑧本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑨本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑩投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
⑪執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑫運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑬借入金及び投資法人債に係る利息
⑭本投資法人の運営に要する費用
⑮本投資法人の投資口が東京証券取引所その他の金融商品取引市場に上場し、それを維持するために要する費用
⑯信託報酬
⑰その他役員会が認める費用

なお、上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。
（照会先）
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
東京都千代田区一ツ橋二丁目４番３号
電話番号 03-3238-7171

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記の通りです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は、大口個人投資主（発行済投資口総数の５%以上を保有）を除き、上場株式等の配当等に係る以下の特例の対象となります。

ⅰ.平成23年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成24年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）の源泉徴収税率が適用されます。

ⅱ.金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択ができます。

ⅲ.確定申告を行う場合には、総合課税に代えて申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、平成23年12月31日までは10%（所得税７%、住民税３%）、平成24年１月１日以後は20%（所得税15%、住民税５%）です。

ⅳ.上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れることができます（配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります）。

ⅴ.平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成24年から平成26年までの３年間、新規投資額で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から10年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ⅰ.みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ⅱ.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１） 譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合※
※ 純資産減少割合は、本投資法人からお知らせします。
（注２） 譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
（注３） 調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

ⅰ.申告分離課税の上記20%の税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10%（所得税７%、住民税３%）となります。

ⅱ.上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から控除することができます。

ⅲ.上場株式等に係る譲渡損失の金額のうち、その年に控除しきれない金額については、一定の要件の下、翌年以後３年間にわたり、確定申告により株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得の金額から繰越控除することが認められます。

ⅳ.特定口座（源泉徴収選択口座）内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税手続が終了し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、平成23年12月31日までの譲渡等については10％（所得税７％、住民税３％）、平成24年１月１日以後の譲渡等については20％（所得税15％、住民税５％）となります。

ⅴ.上場株式等の配当等を特定口座（源泉徴収選択口座）に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の金額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

ⅵ.平成24年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から10年内にその非課税口座において管理されている上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（ロ）法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。受取配当等の益金不算入の適用はありません。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配は特例の対象となり、平成23年12月31日までは７％、平成24年１月１日以後は15％の源泉徴収税率が適用されます。なお、この源泉所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配は、資本の払戻しに該当するものとして、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ⅰ.みなし配当

この金額は、本投資法人からお知らせします。みなし配当には、上記ａ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ⅱ.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下の通りです。

a. 配当等の額が配当可能利益の額の90％超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること
b. 他の法人の株式又は出資の50％以上を有していないこと
c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（2）に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
d. 事業年度の終了時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50％超を保有されている同族会社に該当していないこと
e. 発行する投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則２％の税率により課されますが、土地に対しては平成23年３月31日までは１％、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.3％、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.5％とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額

の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記ｂ．において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により登録免許税の税率が平成23年３月31日までは0.8%、平成23年４月１日から平成24年３月31日までは1.1%、平成24年４月１日から平成25年３月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則４％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成24年３月31日までは３％とされています。ただし、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成23年６月30日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が３分の１に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています）。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

（平成23年１月31日現在）

資産の種類	資産の用途	地域（注２）	保有総額（百万円）（注３）	資産総額に対する比率（%）(注４)
不動産	物流施設	首都圏	6,259	4.3
		近畿地域・中部地域・九州地域	5,777	4.0
		その他	－	0.0
	小計		12,037	8.3
信託不動産	物流施設	首都圏	101,901	70.0
		近畿地域・中部地域・九州地域	13,596	9.3
		その他	10,265	7.1
	小計		125,763	86.4
預金・その他の資産（注５）			7,723	5.3
資産総額			145,523	100.0

（注１）本「５ 運用状況」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として平成23年１月31日現在を基準としています。

（注２）「地域」については、前記「２ 投資方針（1）投資方針 ② 投資態度（イ）取得方針 ｄ．ポートフォリオ構築 ｉ．投資地域」をご参照下さい。

（注３）「保有総額」は、平成23年１月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注４）小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注５）「預金・その他の資産」には信託財産内の預金2,571百万円が含まれています。

	第11期（平成23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	45,369	31.2
純資産総額	100,154	68.8
資産総額	145,523	100.0

（注１）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

平成23年１月31日現在、本投資法人は、中部春日物流センター（底地）、門真物流センター、小牧物流センター、浦安千鳥物流センターⅡ、市川物流センター及び小牧物流センターⅡを保有しています。かかる投資不動産物件についての概要等は下記「③ その他投資資産の主要なもの」に記載します。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）不動産等の概要

本投資法人は以下の各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	9,050	7,448	5.4	29,556.79	97.2	物流施設
M-2	浦安物流センター	4,870	2,859	2.1	9,543.72	100.0	物流施設
M-3	平塚物流センター	1,710	1,422	1.0	11,225.72	100.0	物流施設
M-4	新木場物流センター	3,000	2,305	1.7	10,616.80	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥物流センター	9,310	5,608	4.1	31,790.42	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦物流センター	6,790	5,092	3.7	35,134.44	100.0	物流施設
M-7	船橋西浦物流センターII	11,900	8,431	6.1	73,859.32	100.0	物流施設
M-8	川崎物流センター	12,700	10,380	7.5	41,630.54	100.0	物流施設
M-9	習志野物流センター	2,070	1,603	1.2	2,442.87	100.0	物流施設
M-10	横須賀物流センター	3,520	3,047	2.2	21,364.11	100.0	物流施設
M-11	八千代物流センター	1,860	2,124	1.5	17,689.95	0.0	物流施設
M-12	横浜福浦物流センター	9,990	9,306	6.8	35,882.64	100.0	物流施設
M-13	八千代物流センターII	6,220	5,043	3.7	32,389.70	100.0	物流施設
M-14	浦安千鳥物流センターII	1,670	1,637	1.2	6,192.80	100.0	物流施設
M-15	市川物流センター	4,670	4,622	3.4	18,686.12	100.0	物流施設
M-16	東雲物流センター（注５）	12,200	11,928	8.7	16,175.31	100.0	物流施設
M-17	習志野物流センターII（注５）	8,370	7,820	5.7	43,208.86	100.0	物流施設
M-18	市川物流センターII（注５）	18,700	17,477	12.7	66,497.99	100.0	物流施設
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部小計		128,600	108,160	78.5	503,888.10	96.3	
T-1	大東物流センター	16,300	9,818	7.1	92,730.14	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎物流センター	5,220	3,778	2.7	23,726.80	100.0	物流施設
T-3	中部春日物流センター（底地）	779	731	0.5	10,457.02	100.0	物流施設
T-4	門真物流センター	1,160	1,120	0.8	7,293.92	100.0	物流施設
T-5	小牧物流センター	1,890	2,067	1.5	9,486.45	100.0	物流施設
T-6	小牧物流センターII	1,780	1,857	1.3	10,708.41	100.0	物流施設
近畿地域、中部地域及び九州地域小計		27,129	19,374	14.1	154,402.74	100.0	

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
0-1	前橋物流センター	1,360	1,126	0.8	3,455.53	100.0	物流施設
0-2	羽生物流センター	1,860	1,585	1.2	3,518.58	100.0	物流施設
0-3	埼玉騎西物流センター	4,150	3,811	2.8	24,574.40	75.0	物流施設
0-4	加須物流センター	3,780	3,742	2.7	25,130.62	100.0	物流施設
その他 小計		11,150	10,265	7.4	56,679.13	89.2	
ポートフォリオ合計		166,879	137,800	100.0	714,969.97	96.6	

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

（注２）「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「投資比率」は、本投資法人が保有する不動産等の帳簿価額合計に対する各不動産等の帳簿価額の比率であり、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。以下、本「５運用状況」における各記載において同じです。

（注５）各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター：47%
習志野物流センターⅡ：90%
市川物流センターⅡ：90%

（ロ）ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a．地域別比率

地域	総賃貸可能面積（㎡）	比率（%）	取得価格（百万円）	比率（%）
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部	503,888.10	70.5	113,073	78.9
近畿地域、中部地域及び九州地域	154,402.74	21.6	19,432	13.6
その他	56,679.13	7.9	10,735	7.5
合計	714,969.97	100.0	143,240	100.0

b．総賃貸可能面積別比率

総賃貸可能面積（㎡）	物件数	比率（%）	取得価格（百万円）	比率（%）
３万㎡超	9	32.1	82,087	57.3
１万㎡超３万㎡以下	12	42.9	48,897	34.1
１万㎡以下	7	25.0	12,256	8.6
合計	28	100.0	143,240	100.0

c．賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間）	賃貸面積（㎡）（注１）	比率（%）（注２）	年間賃料（円）	比率（%）（注２）
10年超	173,204.83	25.1	3,067,293,564	29.2
５年超10年以内	101,737.83	14.7	1,453,040,112	13.8
３年超５年以内	205,494.83	29.8	2,486,010,804	23.7
３年以内（当初契約）	135,825.04	19.7	2,254,926,804	21.5
３年以内（自動更新）	74,056.08	10.7	1,242,972,852	11.8
合計	690,318.61	100.0	10,504,244,136	100.0

（注１）「賃貸面積」は、平成23年１月31日現在における各不動産等に係る賃貸借契約に記載された建物（底地については土地）に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。以下、本「５　運用状況」において同じです。

（注２）小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

(ハ) 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による平成23年１月31日を価格時点とする調査価格を記載しています。
・「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示のないものは地番（複数ある場合はそのうちの１つ）を記載しています。
・土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
・土地の「用途地域」は、都市計画法第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、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
・「プロパティ・マネジメント会社」は、各不動産等について平成23年１月31日現在効力を有するプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、平成23年１月31日現在効力を有するマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
・「特記事項」には、各不動産等の権利関係・利用の状況等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

■ テナント賃貸借の概要

・「テナント賃貸借の概要」は、各不動産等に関し、原則として、平成23年１月31日現在効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。
・「比率」は、各不動産等の総賃貸可能面積のうちの各テナントの賃貸面積の割合を小数第２位以下を四捨五入して記載しています。なお、当該不動産の稼働率ではありません。
・「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された、年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金・保証金」は、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された、敷金、保証金及び建設協力金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

■ 期末算定価額及び損益の状況

・「損益等の状況」における金額については、第７期以降、平成23年１月31日までの期間に係る金額を記載して

います。

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

M-1 船橋物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		9,050百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	9,050百万円
信託期間満了日		平成26年９月28日		割引率	5.2%
取得年月日		平成17年５月９日		最終還元利回り	5.5%
取得価格		8,675百万円		直接還元法	－
	土地価格（割合）	2,403百万円（27.7%）		還元利回り	－
	建物価格（割合）	6,272百万円（72.3%）		積算価格	4,680百万円
土地	所在地	千葉県船橋市浜町三丁目３番２	建物	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㎡		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㎡（注）
	容積率	300%		総賃貸可能面積	29,556.79㎡
	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㎡を含んでいます。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
ヤマト運輸株式会社	貨物自動車運送業	20,552.08㎡	69.5%	706	（ア）平成23年12月31日まで （イ）平成25年10月31日まで（注）	625
双日株式会社	その他の投資業	7,833.88㎡	26.5%	129	平成25年10月31日まで	90
その他（１社）	－	353.02㎡	1.2%	5	－	3
合計		28,738.98㎡	97.2%	842	－	719

契約更改・改定：

ヤマト運輸株式会社(ア)

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間11か月）

賃料改定： 改定することはできません。

契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。

中途解約： 賃貸借契約中に本契約を解約することはできません。

ヤマト運輸株式会社(イ)

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間20年）

賃料改定： 急激な経済情勢の変化がない限り行わないことを相互に確認しています。

契約更新： 賃貸借期間の満了する６か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。

中途解約： 相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。

双日株式会社

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間17年７か月）

賃料改定： 本施設の引渡し時から１年据え置き２年目の初日に行うものとし、以後は改定の時から３か年据え置き４年目の初日に行うものとします。賃料の改定は、本施設及びその敷地に対する公租公課の増徴、物価の変動又は近隣の建物賃料との比較等の事情を勘案して、協議し決定します。

契約更新： 賃貸借契約の満了する６か月前までに本契約の更新及び契約条件を協議決定します。

中途解約： 相手方が承諾する場合を除き、賃貸借期間中は相互に本契約を解約することはできません。

主な荷物	宅配便運送物・食品

（注）賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

（ア）（賃貸可能面積中2.6%）：平成23年12月31日まで

（イ）（賃貸可能面積中67.0%）：平成25年10月31日まで

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	9,670	9,530	9,300	9,300	9,050
	算定価額－取得価格	995	855	625	625	375
	対取得価格割合	＋11.5%	＋9.9%	＋7.2%	＋7.2%	＋4.3%
	期末帳簿価額	7,887	7,768	7,649	7,548	7,448
	算定価額－帳簿価額	1,782	1,761	1,650	1,751	1,601
	対帳簿価額割合	＋22.6%	＋22.7%	＋21.6%	＋23.2%	＋21.5%
投資比率	算定価額ベース	7.7%	6.8%	6.6%	6.2%	5.4%
	取得価格ベース	8.7%	7.5%	7.5%	6.9%	6.1%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	484	480	476	478	473
	賃貸事業収入	427	427	427	427	419
	その他賃貸事業収入	57	53	49	50	54
	②不動産賃貸事業費用合計	245	224	245	220	206
	公租公課	26	26	26	26	26
	外注委託費	25	25	24	24	25
	水道光熱費	41	38	34	36	37
	修繕費	1	0	24	12	0
	保険料	1	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	14	14	14	14	13
	減価償却費	121	119	119	105	88
	固定資産除却損	11	－	－	－	14
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	239	255	230	257	267
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	372	374	350	362	370
	⑤資本的支出	36	－	0	4	2
	⑥NCF（＝④－⑤）	336	374	349	358	367

M-2 浦安物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		4,870百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	4,870百万円
信託期間満了日		平成26年５月27日		割引率	5.1%（注１）
取得年月日		平成17年５月９日		最終還元利回り	更地売却価格を適用
取得価格		2,902百万円		直接還元法	－
	土地価格（割合）	2,469百万円（85.1%）		還元利回り	－
	建物価格（割合）	432百万円（14.9%）		積算価格	4,580百万円
土地	所在地	千葉県浦安市港79番	建物	構造／階数（注２）	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建他
	面積	19,136㎡		建築時期（注２）	①昭和61年10月８日 ②平成６年３月31日
	用途地域	準工業地域		延床面積（注２）	①4,355.24㎡ ②5,193.10㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,543.72㎡
	建ぺい率	60%		用途（注２）	①倉庫、②倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			

特記事項：
本物件又はその信託受益権を売却する際における優先交渉権が日鐵商事株式会社に付与されています。

（注１）復帰価格割引率は5.4%です。
（注２）本土地上には、二棟の建物が建築されています。上記では、家屋番号79番の建物に関する部分を①、家屋番号79番の２の建物に関する部分を②として記載しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
日鐵商事株式会社（注）	鉄鋼販売及び建築工事業	9,543.72㎡	100.0%	242	平成26年５月27日まで	121

契約更改・改定：
契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）
賃料改定： 改定することはできません。
契約更新： 本契約の更新はありません。
中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。

主な荷物	H型鋼等の鋼材

（注）三井物産株式会社の持分法適用関連会社です。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	5,080	4,890	4,880	4,880	4,870
	算定価額－取得価格	2,178	1,988	1,978	1,978	1,968
	対取得価格割合	＋75.1%	＋68.5%	＋68.2%	＋68.2%	＋67.8%
	期末帳簿価額	2,882	2,875	2,868	2,865	2,859
	算定価額－帳簿価額	2,197	2,014	2,011	2,014	2,010
	対帳簿価額割合	＋76.2%	＋70.1%	＋70.1%	＋70.3%	＋70.3%
投資比率	算定価額ベース	4.0%	3.5%	3.5%	3.2%	2.9%
	取得価格ベース	2.9%	2.5%	2.5%	2.3%	2.0%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	121	121	121	121	121
	賃貸事業収入	121	121	121	121	121
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	19	17	21	18	17
	公租公課	6	7	7	7	7
	外注委託費	1	1	1	1	1
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	3	0	4	1	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	6	6	6	6	6
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	101	103	99	102	103
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	108	110	106	109	110
	⑤資本的支出	－	－	－	3	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	108	110	106	105	110

M-3 平塚物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,710百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	1,730百万円
信託期間満了日		平成26年11月９日		割引率	5.6%
取得年月日		平成17年５月９日		最終還元利回り	6.1%
取得価格		1,466百万円		直接還元法	1,760百万円
	土地価格（割合）	869百万円（59.3%）		還元利回り	5.8%
	建物価格（割合）	597百万円（40.7%）		積算価格	1,540百万円
土地	所在地	神奈川県平塚市長瀞１番４号	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	面積	12,795.97㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	11,225.72㎡
	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りを、前田建設工業株式会社から平成16年９月22日付で取得しており、当該改良費用見込額33百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
日正海運株式会社	倉庫・運送業・鉄道運送業	11,225.72㎡	100.0%	－（注）	平成25年８月31日まで	－（注）

契約更改・改定：
契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間３年）
賃料改定： 特に規定はありません。
契約更新： 賃貸借期間満了６か月前までに賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には同一条件で１年間更新されるものとし、その後も同様とします。
中途解約： 相手方に対して６か月前までに書面により本物件の全部につき解約を申出ることができ、当該相手方が書面にて同意した場合に限り、当該解約の書面に定められた期間の満了と同時に本契約は終了します。

主な荷物	自動車部品

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	2,060	2,050	2,050	2,050	1,710
	算定価額－取得価格	594	584	584	584	244
	対取得価格割合	＋40.5%	＋39.8%	＋39.8%	＋39.8%	＋16.6%
	期末帳簿価額	1,443	1,434	1,427	1,420	1,422
	算定価額－帳簿価額	616	615	622	629	287
	対帳簿価額割合	＋42.7%	＋42.9%	＋43.6%	＋44.3%	＋20.2%
投資比率	算定価額ベース	1.6%	1.5%	1.5%	1.4%	1.0%
	取得価格ベース	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%	1.0%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	75	75	75	75	－（注）
	賃貸事業収入	75	75	75	75	
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	
	②不動産賃貸事業費用合計	21	22	26	22	
	公租公課	9	8	8	8	
	外注委託費	1	1	1	1	
	水道光熱費	－	－	－	－	
	修繕費	0	1	5	0	
	保険料	1	1	1	1	
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	
	減価償却費	8	9	9	9	9
	固定資産除却損	0	－	－	0	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	53	52	48	53	26
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	63	62	58	62	35
	⑤資本的支出	35	－	3	2	11
	⑥NCF（＝④－⑤）	27	62	55	59	23

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-4 新木場物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		3,000百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	2,970百万円
信託期間満了日		平成26年９月10日		割引率	１～４年目5.0%、 ５～10年目5.2%
取得年月日		平成17年９月22日		最終還元利回り	5.5%
取得価格		2,454百万円		直接還元法	3,060百万円
	土地価格（割合）	1,440百万円（58.7%）		還元利回り	5.2%
	建物価格（割合）	1,014百万円（41.3%）		積算価格	2,620百万円
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目５番２号	建物	構造／階数	鉄骨造鋼板葺６階建
	面積	5,798.90㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	10,616.80㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送取次業	10,616.80㎡	100.0%	－（注）	平成27年２月28日まで	－（注）
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間４年６か月） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約に基づき賃借する場合はこの限りではありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が賃貸人に対して６か月前までに書面により予告し、賃貸借期間満了日までの賃料相当額を支払った場合、又は賃借人の努力により本契約と同等の賃貸借契約を代替賃借人と締結できた場合は、この限りではありません。						
主な荷物	衣料品					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	3,290	3,260	3,230	2,970	3,000
	算定価額－取得価格	836	806	776	516	546
	対取得価格割合	＋34.1%	＋32.8%	＋31.6%	＋21.0%	＋22.2%
	期末帳簿価額	2,346	2,327	2,316	2,313	2,305
	算定価額－帳簿価額	943	932	913	656	694
	対帳簿価額割合	＋40.2%	＋40.1%	＋39.4%	＋28.4%	＋30.1%
投資比率	算定価額ベース	2.6%	2.3%	2.3%	2.0%	1.8%
	取得価格ベース	2.4%	2.1%	2.1%	2.0%	1.7%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	90	90	90	90	－（注）
	賃貸事業収入	90	90	90	90	
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	
	②不動産賃貸事業費用合計	42	32	44	47	
	公租公課	11	11	11	11	
	外注委託費	0	0	0	0	
	水道光熱費	－	－	－	－	
	修繕費	9	0	16	20	
	保険料	0	0	0	0	
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	
	減価償却費	19	19	14	13	13
	固定資産除却損	－	－	－	0	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	47	57	46	42	27
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	67	76	60	56	41
	⑤資本的支出	－	－	4	10	5
	⑥NCF（＝④－⑤）	67	76	56	45	35

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

次へ

M-5 浦安千鳥物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		9,310百万円
信託受託者		住友信託銀行株式会社		DCF法	9,180百万円
信託期間満了日		平成28年４月20日		割引率	１～２年目4.9%、 ３～10年目5.1%
取得年月日		平成18年４月21日		最終還元利回り	5.2%
取得価格		6,000百万円		直接還元法	9,600百万円
	土地価格（割合）	2,621百万円（43.7%）		還元利回り	4.9%
	建物価格（割合）	3,378百万円（56.3%）		積算価格	7,260百万円
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㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	31,790.42㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社（注）	普通倉庫業	31,790.42㎡	100.0%	494	平成25年 １月10日まで	247
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間７年） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	衣料雑貨					

（注）三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	9,450	9,270	9,290	9,290	9,310
	算定価額－取得価格	3,450	3,270	3,290	3,290	3,310
	対取得価格割合	＋57.5%	＋54.5%	＋54.8%	＋54.8%	＋55.2%
	期末帳簿価額	5,804	5,755	5,706	5,657	5,608
	算定価額－帳簿価額	3,645	3,514	3,583	3,632	3,701
	対帳簿価額割合	＋62.8%	＋61.1%	＋62.8%	＋64.2%	＋66.0%
投資比率	算定価額ベース	7.5%	6.6%	6.6%	6.2%	5.6%
	取得価格ベース	6.0%	5.2%	5.2%	4.8%	4.2%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	247	247	247	247	247
	賃貸事業収入	247	247	247	247	247
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	73	73	75	73	75
	公租公課	17	17	17	17	17
	外注委託費	4	4	4	4	4
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	1	0	2	0	2
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	49	49	49	49	49
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	173	174	172	173	171
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	222	223	221	222	220
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	222	223	221	222	220

M-6 船橋西浦物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		6,790百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	6,760百万円
信託期間満了日		平成26年７月９日		割引率	１～５年目5.0%、 ６～10年目5.2%
取得年月日		平成18年２月17日		最終還元利回り	5.4%
取得価格		5,700百万円		直接還元法	6,860百万円
	土地価格（割合）	1,500百万円（26.3%）		還元利回り	5.1%
	建物価格（割合）	4,199百万円（73.7%）		積算価格	3,970百万円
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目４番１号	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺５階建
	面積	18,192.07㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	35,134.44㎡
	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、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成７年３月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、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：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	28,076.16㎡	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㎡	20.1%		平成28年1月31日まで	
合計		35,134.44㎡	100.0%	435	―	217

契約更改・改定：

トライネット・ロジスティクス株式会社

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）

賃料改定： 賃貸借開始日から５年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から５年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。

契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の６か月前までに協議の上、再契約に係る条件等に合意した場合は、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。

中途解約： 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。

中部運輸株式会社

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）

賃料改定： 賃貸借開始日から５年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から５年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。

契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の６か月前までに協議の上、再契約に係る条件等に合意した場合は、賃貸借の期間満了日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。

主な荷物	日用品雑貨

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

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	7,350	7,250	7,250	7,250	6,790
	算定価額－取得価格	1,650	1,550	1,550	1,550	1,090
	対取得価格割合	＋28.9%	＋27.2%	＋27.2%	＋27.2%	＋19.1%
	期末帳簿価額	5,358	5,290	5,224	5,159	5,092
	算定価額－帳簿価額	1,991	1,959	2,025	2,090	1,697
	対帳簿価額割合	＋37.2%	＋37.0%	＋38.8%	＋40.5%	＋33.3%
投資比率	算定価額ベース	5.9%	5.2%	5.2%	4.8%	4.1%
	取得価格ベース	5.7%	4.9%	4.9%	4.5%	4.0%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	234	232	230	231	232
	賃貸事業収入	217	217	217	217	217
	その他賃貸事業収入	16	14	12	13	14
	②不動産賃貸事業費用合計	116	113	112	113	114
	公租公課	28	28	28	28	28
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	13	11	10	10	12
	修繕費	0	0	0	0	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	0	0	0	0
	減価償却費	67	67	67	67	67
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	118	118	117	118	118
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	185	186	185	186	186
	⑤資本的支出	5	－	2	2	0
	⑥NCF（＝④－⑤）	180	186	183	183	185

M-7 船橋西浦物流センターⅡ

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	期末算定価額			11,900百万円
信託受託者	住友信託銀行株式会社		DCF法		12,000百万円
信託期間満了日	平成27年10月13日			割引率	１～５年目5.0%、 ６～10年目5.2%
取得年月日	平成18年３月17日			最終還元利回り	5.8%
取得価格	9,330百万円		直接還元法		11,800百万円
	土地価格（割合） 3,749百万円（40.2%）			還元利回り	5.5%
	建物価格（割合） 5,580百万円（59.8%）		積算価格		6,540百万円
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目８番１号	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺５階建
	面積	39,686㎡		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㎡（注）
	容積率	200%		総賃貸可能面積	73,859.32㎡
	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、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成７年３月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、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㎡、建築時期昭和60年12月26日
②延床面積36,966.68㎡、建築時期昭和61年５月22日、附属建物：延床面積21.60㎡、鉄骨造陸屋根平家建
③延床面積18,243.34㎡、建築時期昭和61年５月22日、附属建物：延床面積96.75㎡、鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	73,859.32㎡	100.0%	780	平成27年10月13日まで	130

契約更改・改定：
契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年）
賃料改定： 特に規定はありません。
契約更新： 賃貸借期間満了の６か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて賃貸借期間満了の翌日から更に１年間更新され、その後も同様とします。
中途解約： 原則として、賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。賃借人の事情により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。

主な荷物	日用品雑貨

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	12,100	12,000	12,000	11,900	11,900
	算定価額－取得価格	2,770	2,670	2,670	2,570	2,570
	対取得価格割合	＋29.7%	＋28.6%	＋28.6%	＋27.5%	＋27.5%
	期末帳簿価額	8,722	8,641	8,575	8,501	8,431
	算定価額－帳簿価額	3,377	3,358	3,424	3,398	3,468
	対帳簿価額割合	＋38.7%	＋38.9%	＋39.9%	＋40.0%	＋41.1%
投資比率	算定価額ベース	9.6%	8.6%	8.5%	7.9%	7.1%
	取得価格ベース	9.3%	8.1%	8.1%	7.4%	6.5%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	392	392	392	392	392
	賃貸事業収入	390	390	390	390	390
	その他賃貸事業収入	2	2	2	2	2
	②不動産賃貸事業費用合計	222	135	183	167	174
	公租公課	23	26	23	23	23
	外注委託費	3	3	3	3	3
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	71	7	60	47	53
	保険料	2	2	2	2	2
	その他賃貸事業費用	2	2	6	2	2
	減価償却費	119	93	88	88	89
	固定資産除却損	－	0	0	0	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	169	256	208	224	218
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	289	350	297	313	307
	⑤資本的支出	－	12	22	14	18
	⑥NCF（＝④－⑤）	289	337	274	298	288

M-8 川崎物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		12,700百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	13,100百万円
信託期間満了日		平成26年９月10日		割引率	5.1%
取得年月日		平成18年２月９日		最終還元利回り	5.3%
取得価格		10,905百万円		直接還元法	13,300百万円
	土地価格（割合）	6,135百万円（56.3%）		還元利回り	5.0%
	建物価格（割合）	4,769百万円（43.7%）		積算価格	8,700百万円
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番１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	21,622.41㎡		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㎡
	容積率	200%（一部300%）		総賃貸可能面積	41,630.54㎡
	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りを、安藤建設株式会社から平成17年２月17日付で取得しており、当該改良費用見込額510百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川グローバルロジスティクス株式会社	運輸付帯サービス業	41,630.54㎡	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年ごとに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か月前までに賃貸人に対し、書面により通知するものとします。

主な荷物	日用品雑貨

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。また、平成22年10月１日より年間賃料を変更しました。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	13,100	12,900	12,900	13,000	12,700
	算定価額－取得価格	2,195	1,995	1,995	2,095	1,795
	対取得価格割合	＋20.1%	＋18.3%	＋18.3%	＋19.2%	＋16.5%
	期末帳簿価額	10,522	10,517	10,450	10,387	10,380
	算定価額－帳簿価額	2,577	2,382	2,449	2,612	2,319
	対帳簿価額割合	＋24.5%	＋22.7%	＋23.4%	＋25.2%	＋22.3%
投資比率	算定価額ベース	10.4%	9.2%	9.2%	8.6%	7.6%
	取得価格ベース	10.9%	9.4%	9.4%	8.7%	7.6%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用合計					
	公租公課					
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	88	70	70	67	67
	固定資産除却損	0	2	－	－	22
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	279	298	290	301	276
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	368	371	361	369	365
	⑤資本的支出	0	67	2	4	82
	⑥NCF（＝④－⑤）	367	303	358	365	282

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-9 習志野物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		2,070百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	2,040百万円
信託期間満了日		平成28年２月８日		割引率	5.5%
取得年月日		平成18年２月９日		最終還元利回り	5.5%
取得価格		1,690百万円		直接還元法	2,130百万円
	土地価格（割合）	956百万円（56.6%）		還元利回り	5.2%
	建物価格（割合）	733百万円（43.4%）		積算価格	1,240百万円
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目２番２号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺２階建
	面積	14,027.60㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	2,442.87㎡
	建ぺい率	50%		用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	2,442.87㎡	100.0%	121	平成37年 10月20日まで	60

契約更改・改定：

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年）

賃料改定： 賃貸借開始日から５年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から５年経過時及び以降５年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。

契約更新： 本契約の更新はありません。

中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、①解約希望を12か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は②賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、賃貸人がこれを承諾した場合はこの限りではありません。賃借人が上記①に基づいて本契約を解約する場合、賃貸人は違約金として敷金全額を受領し、かつ、賃借人は所定の金額を支払わなければなりません。

主な荷物	宅配便運送物

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	2,090	2,060	2,060	2,060	2,070
	算定価額－取得価格	400	370	370	370	380
	対取得価格割合	＋23.7%	＋21.9%	＋21.9%	＋21.9%	＋22.5%
	期末帳簿価額	1,649	1,637	1,626	1,614	1,603
	算定価額－帳簿価額	440	422	433	445	466
	対帳簿価額割合	＋26.7%	＋25.8%	＋26.7%	＋27.6%	＋29.1%
投資比率	算定価額ベース	1.7%	1.5%	1.5%	1.4%	1.2%
	取得価格ベース	1.7%	1.5%	1.5%	1.3%	1.2%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	60	60	60	60	60
	賃貸事業収入	60	60	60	60	60
	その他賃貸事業収入	－	－	－	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計	17	17	17	17	17
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	－	－	－	0	－
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	11	11	11	11	11
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	43	43	43	42	43
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	54	54	54	54	54
	⑤資本的支出	－	－	－	－	0
	⑥NCF（＝④－⑤）	54	54	54	54	54

M-10 横須賀物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		3,520百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	3,520百万円
信託期間満了日		平成27年６月15日		割引率	5.7%
取得年月日		平成18年２月９日		最終還元利回り	6.3%
取得価格		3,305百万円		直接還元法	3,530百万円
	土地価格（割合）	1,571百万円（47.6%）		還元利回り	6.0%
	建物価格（割合）	1,733百万円（52.4%）		積算価格	1,580百万円
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町2873番17	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺５階建
	面積	11,790.09㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	21,364.11㎡
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率60%、角地緩和＋10%）		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社パルタック	各種商品卸業	21,364.11㎡	100.0%	296	平成23年９月30日まで（注）	800
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（当初契約期間８年、現在は自動更新） 賃料改定：土地建物に関する公租公課の税率変更及び新税制の創設又は経済情勢の急激な変動があった場合、相手方に申し出て、協議の上、改定することができます。 契約更新：賃貸借期間満了の６か月前までに別段の意思表示がない場合、１年間延長するものとし、以後も同様とします。 中途解約：自己の都合により本契約を解約する場合、解約日の６か月前までに相手方に通知するものとします。						
主な荷物	日用品雑貨					

（注）平成22年12月に解約通知を受領しており、平成23年６月30日をもって賃貸借契約が終了する見込みです。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	4,260	4,200	4,200	4,210	3,520
	算定価額－取得価格	955	895	895	905	215
	対取得価格割合	＋28.9%	＋27.1%	＋27.1%	＋27.4%	＋6.5%
	期末帳簿価額	3,145	3,123	3,096	3,074	3,047
	算定価額－帳簿価額	1,114	1,076	1,103	1,135	472
	対帳簿価額割合	＋35.4%	＋34.5%	＋35.6%	＋36.9%	＋15.5%
投資比率	算定価額ベース	3.4%	3.0%	3.0%	2.8%	2.1%
	取得価格ベース	3.3%	2.9%	2.9%	2.6%	2.3%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	148	148	148	148	148
	賃貸事業収入	148	148	148	148	148
	その他賃貸事業収入	－	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計	59	43	44	51	42
	公租公課	13	13	13	12	12
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	6	－	0	8	－
	保険料	1	1	1	1	1
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	35	26	26	26	26
	固定資産除却損	0	0	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	88	105	104	96	105
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	124	131	130	123	132
	⑤資本的支出	11	5	－	4	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	113	126	130	118	132

M-11 八千代物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,860百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	1,870百万円
信託期間満了日		平成27年７月27日		割引率	5.6%
取得年月日		平成18年２月９日		最終還元利回り	6.1%
取得価格		2,266百万円		直接還元法	1,940百万円
	土地価格（割合）	1,662百万円（73.4%）		還元利回り	5.8%
	建物価格（割合）	603百万円（26.6%）		積算価格	1,150百万円
土地	所在地	千葉県八千代市上高野1734番４他	建物	構造／階数	鉄骨造スレート葺平家建他
	面積	29,103.38㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	17,689.95㎡
	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、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成７年３月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、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壌改良費用の見積りを、株式会社間組から平成17年３月15日付で取得しており、当該改良費用見込額34百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）（注）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
－	－	－	0.0%	－	－	－

（注）前テナントである株式会社日立物流は、平成22年９月30日に契約期間満了により退去しました。なお、平成23年３月18日付で新たな賃貸借契約を締結しており、当該テナントとの賃貸借の概要は以下のとおりです。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
TOTO株式会社	衛生陶器製造	17,689,95㎡	100.0%	－（注）	平成23年３月18日から平成23年４月30日まで	－（注）

契約更改・改定：
契約の種類：定期建物賃貸借契約
賃料改定：改定することはできません。
契約更新：本契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。

主な荷物	住宅設備機器

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	2,640	1,900	1,880	1,880	1,860
	算定価額－取得価格	374	△366	△386	△386	△406
	対取得価格割合	＋16.5%	△16.2%	△17.0%	△17.0%	△17.9%
	期末帳簿価額	2,195	2,178	2,160	2,142	2,124
	算定価額－帳簿価額	444	△278	△280	△262	△264
	対帳簿価額割合	＋20.3%	△12.8%	△13.0%	△12.2%	△12.4%
投資比率	算定価額ベース	2.1%	1.4%	1.3%	1.2%	1.1%
	取得価格ベース	2.3%	2.0%	2.0%	1.8%	1.6%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	90	69	63	63	21
	賃貸事業収入	90	69	63	63	21
	その他賃貸事業収入	－	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計	33	33	29	29	27
	公租公課	6	6	6	6	6
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	3	6	2	2	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	0	0	0	0
	減価償却費	20	18	18	17	17
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	57	35	33	33	△６
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	78	54	52	51	11
	⑤資本的支出	－	1	－	－	0
	⑥NCF（＝④－⑤）	78	52	52	51	10

M-12 横浜福浦物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		9,990百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	9,940百万円
信託期間満了日		平成28年１月26日		割引率	5.5%
取得年月日		平成19年９月13日		最終還元利回り	5.6%
取得価格		9,800百万円		直接還元法	10,100百万円
	土地価格（割合）	3,933百万円（40.1%）		還元利回り	5.3%
	建物価格（割合）	5,866百万円（59.9%）		積算価格	6,780百万円
土地	所在地	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目３番１	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㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	35,882.64㎡
	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とのことでしたが、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：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	3,806.58㎡	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㎡	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㎡	33.4%		平成26年３月31日まで（注２）	
日本通運株式会社	一般貨物自動車運送業	9,966.74㎡	27.8%		平成25年10月31日まで（注２）	
合計		35,882.64㎡	100.0%	－（注１）	－	－（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。 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：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：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年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から３年経過、５年経過時及び以降１年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 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）上記の賃貸借契約は平成23年１月31日をもって終了しました。なお、平成23年１月21日付で新たな賃貸借契約を締結しており、当該テナントとの賃貸借の概要は以下のとおりです。

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
日本通運株式会社	一般貨物	(ア)12,000.10㎡	33.4%	－（注）	平成23年２月１日から平成27年１月31日まで	－（注）
	自動車運送業	(イ) 9,966.74㎡	27.8%			

契約更改・改定：

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間４年）

賃料改定：（ア）平成24年２月１日から３年間は据え置くものとします。賃貸借開始日から４年経過時及び以降２年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があった時は、協議の上、これを改定することができます。

（イ）賃貸借開始日から４年間は据え置くものとします。賃貸借開始日から４年経過時及び以降２年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があった時は、協議の上、これを改定することができます。

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27年１月31日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成27年１月31日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて後継賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。なお、本契約の更新後は、６か月前までに書面にて通知することにより本契約を解約することができます。

主な荷物	一般貨物

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	10,200	10,300	10,400	10,400	9,990
	算定価額－取得価格	400	500	600	600	190
	対取得価格割合	＋4.1%	＋5.1%	＋6.1%	＋6.1%	＋1.9%
	期末帳簿価額	9,647	9,562	9,477	9,392	9,306
	算定価額－帳簿価額	552	737	922	1,007	683
	対帳簿価額割合	＋5.7%	＋7.7%	＋9.7%	＋10.7%	＋7.3%
投資比率	算定価額ベース	8.1%	7.4%	7.4%	6.9%	6.0%
	取得価格ベース	9.8%	8.5%	8.5%	7.8%	6.8%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用合計					
	公租公課					
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	85	85	85	85	85
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	154	203	207	207	207
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	239	288	292	292	292
	⑤資本的支出	2	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	236	288	292	292	292

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-13 八千代物流センターⅡ

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		6,220百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	6,230百万円
信託期間満了日		平成29年１月31日		割引率	１～６年目5.2%、 ７～10年目5.4%
取得年月日		平成19年10月１日		最終還元利回り	5.8%
取得価格		5,300百万円		直接還元法	6,200百万円
	土地価格（割合）	1,118百万円（21.1%）		還元利回り	5.5%
	建物価格（割合）	4,181百万円（78.9%）		積算価格	3,320百万円
土地	所在地	千葉県八千代市上高野字大塚 2039番１他	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㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	32,389.70㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
アマゾンジャパン ・ロジスティクス 株式会社	通信販売 総合物流 サービス業	32,389.70㎡	100.0%	387（注）	平成34年 ９月30日まで	129
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間15年） 賃料改定： 平成19年10月１日から10年が経過するまでは双方の書面による明示的合意がない限り、据え置くものとします。ただし、10年が経過する６か月前までに双方様々な要素を一般的に斟酌した上で、10年経過後に適用される賃料を協議します。 契約更新： 相手方に対して、賃貸借期間満了の９か月前までに書面にて更新しない旨の通知をしない場合は、自動的に３年間更新されるものとします。 中途解約： 引渡日から10年が経過するまでに本契約を解約することはできません。ただし、その期間中でも賃借人は賃貸人に対し６か月前までに①本契約と同一かつ賃貸人が受け入れることのできる条件にて賃貸人が受け入れることのできる信用力と債務の弁済能力を持つ代替賃借人と賃貸借契約を締結する条件又は②所定の金額を違約金として支払うことを条件として、本契約の全部又は一部を解約することができます。10年経過後においては、相手方に対し９か月前までに書面の通知をすることにより本契約を解約することができます。						
主な荷物	日用品雑貨					

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

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	6,270	6,220	6,190	6,200	6,220
	算定価額－取得価格	970	920	890	900	920
	対取得価格割合	＋18.3%	＋17.4%	＋16.8%	＋17.0%	＋17.4%
	期末帳簿価額	5,322	5,252	5,182	5,113	5,043
	算定価額－帳簿価額	947	967	1,007	1,086	1,176
	対帳簿価額割合	＋17.8%	＋18.4%	＋19.4%	＋21.3%	＋23.3%
投資比率	算定価額ベース	5.0%	4.5%	4.4%	4.1%	3.7%
	取得価格ベース	5.3%	4.6%	4.6%	4.2%	3.7%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	175	193	193	193	193
	賃貸事業収入	175	193	193	193	193
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	89	89	89	89	89
	公租公課	16	16	16	16	16
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	0	0	0	0	0
	修繕費	－	－	－	0	－
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	1	1	1	1	1
	減価償却費	69	69	69	69	69
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	85	104	104	104	104
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	155	174	174	173	174
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	155	174	174	173	174

M-14 浦安千鳥物流センターⅡ

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		1,670百万円
信託受託者		―		DCF法	1,640百万円
信託期間満了日		―		割引率	5.2%
取得年月日		平成20年２月８日		最終還元利回り	5.3%
取得価格		1,640百万円		直接還元法	1,730百万円
	土地価格（割合）	664百万円（40.5%）		還元利回り	5.0%
	建物価格（割合）	975百万円（59.5%）		積算価格	1,430百万円
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥10番１	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	面積	2,645.34㎡（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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	6,192.80㎡
	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：

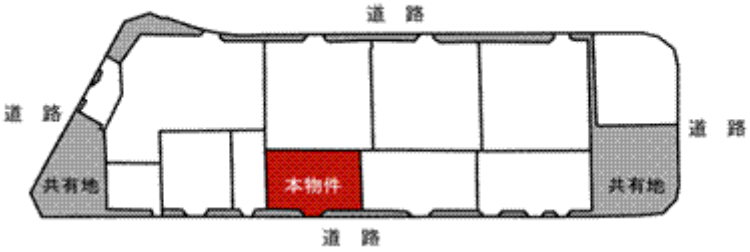
本物件は、千葉（浦安）地区集団設置建物建設譲渡事業（以下「当該事業」といいます。）の一環で、周辺建物と一体として建築後に分譲されたものであり、その際に分筆された各建物敷地が政令に定められた緑地割合を維持するため、当初の緑地部分を共有地とし、各所有者に共有持分の割当を行った経緯があります。共有地の状況については、下記「当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図」をご参照下さい。

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「一敷地一建物」の原則に基づき本土地の容積率が適用されるため、同一の延床面積の建物を建築することができない可能性があります。

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）上記のほかに、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㎡）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：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送取次業	6,192.80㎡	100.0%	－（注）	平成26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（当初契約期間３年、現在は自動更新）

賃料改定： 賃料の改定日は当初賃貸借期間満了の翌日（平成23年２月８日）とし、以降は３年経過ごとに協議の上、改定することができるものとします。また、経済情勢の急激な変化又は土地建物に関する公租公課等の増加があった場合、若しくは近隣建物の賃料に比較して不相当となった場合、あるいは水道光熱費、物価人件費が高騰し賃料に含まれる共益費が不相当となった場合においては、協議の上、改定することができるものとします。

契約更新： 賃借人から賃貸人に対しては賃貸借期間満了の５か月前までに、賃貸人から賃借人に対しては賃貸借期間満了の６か月前までに、相手方に対し書面による契約終了の意思表示をしないときは、本契約は３年間継続され、その後も同様とします。

中途解約： やむを得ない事由がある場合は、賃借人は５か月前までに、賃貸人は６か月前までに相手方に書面にて予告することにより、その期間の経過をもって本契約を解約することができます。

主な荷物	PC周辺機器

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	1,730	1,690	1,690	1,660	1,670
	算定価額－取得価格	90	50	50	20	30
	対取得価格割合	＋5.5%	＋3.0%	＋3.0%	＋1.2%	＋1.8%
	期末帳簿価額	1,703	1,686	1,669	1,653	1,637
	算定価額－帳簿価額	26	3	20	6	32
	対帳簿価額割合	＋1.6%	＋0.2%	＋1.3%	＋0.4%	＋2.0%
投資比率	算定価額ベース	1.4%	1.2%	1.2%	1.1%	1.0%
	取得価格ベース	1.6%	1.4%	1.4%	1.3%	1.1%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用合計					
	公租公課					
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	17	17	17	16	16
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	29	26	26	28	26
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	46	43	43	44	43
	⑤資本的支出	－	－	－	1	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	46	43	43	43	43

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

次へ

M-15 市川物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		4,670百万円
信託受託者		―		DCF法	4,620百万円
信託期間満了日		―		割引率	１～７年目5.2%、 ８～10年目5.3%
取得年月日		平成20年３月26日		最終還元利回り	5.3%
取得価格		4,550百万円		直接還元法	4,770百万円
	土地価格（割合）	2,279百万円（50.1%）		還元利回り	5.0%
	建物価格（割合）	2,270百万円（49.9%）		積算価格	3,340百万円
土地	所在地	千葉県市川市田尻一丁目８番36号	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４階建
	面積	9,801.27㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	18,686.12㎡
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率60%＋角地緩和10%）		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
東京ロジファクトリー株式会社（注１）	普通倉庫業・一般貨物自動車運送事業	18,686.12㎡	100.0%	―（注２）	平成35年３月31日まで	―（注２）

契約更改・改定：

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間15年）

賃料改定： 賃貸借開始日から３年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から３年経過時及び以降３年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができるものとします。

契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、賃貸借期間満了の６か月前までに互いに協議し合意した場合等はこの限りではありません。

中途解約： 原則として、平成30年３月末日までは本契約を解約することはできません。賃借人の都合により、平成30年３月末日までに本契約を解約する場合、解約を予定する日の属する月から平成30年３月末日までに支払うべき賃料を解約金として支払うものとします。平成30年４月１日以降は、解約を予定する日より６か月前までに書面により通知することで、解約金を支払うことなく本契約を解約することができるものとします。

主な荷物	一般貨物

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

（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	4,710	4,650	4,650	4,660	4,670
	算定価額－取得価格	160	100	100	110	120
	対取得価格割合	＋3.5%	＋2.2%	＋2.2%	＋2.4%	＋2.6%
	期末帳簿価額	4,690	4,709	4,680	4,651	4,622
	算定価額－帳簿価額	19	△59	△30	8	47
	対帳簿価額割合	＋0.4%	△1.3%	△0.6%	＋0.2%	＋1.0%
投資比率	算定価額ベース	3.8%	3.3%	3.3%	3.1%	2.8%
	取得価格ベース	4.5%	3.9%	3.9%	3.6%	3.2%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用合計					
	公租公課					
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	28	28	29	29	29
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	108	94	94	93	94
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	137	123	124	122	123
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	137	123	124	122	123

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-16 東雲物流センター

資産の概要（注）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分47%）	期末算定価額		12,200百万円
信託受託者		住友信託銀行株式会社		DCF法	12,100百万円
信託期間満了日		平成26年12月22日		割引率	5.3%
取得年月日		平成21年２月26日		最終還元利回り	5.4%
取得価格		11,800百万円		直接還元法	12,500百万円
	土地価格（割合）	8,378百万円（71.0%）		還元利回り	5.1%
	建物価格（割合）	3,422百万円（29.0%）		積算価格	9,400百万円
土地	所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建他
	面積	30,283.33㎡		建築時期	平成18年２月８日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	34,426.98㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	34,415.56㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・駐車場・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社			

特記事項：

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。

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。

・受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することになります。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。

・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。

（注）不動産信託受益権の準共有持分47%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）（注１）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物 自動車運送業	34,415.56㎡	100.0%	1,500	平成38年 ２月20日まで	2,750（注２）

契約更改・改定：

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年）

賃料改定： 賃貸借開始日から５年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から５年経過時及び以降３年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。

契約更新： 本契約の更新はありません。

中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸借開始日から12年経過後においては、賃借人は賃貸人に対して書面で申し入れ、賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を支払うことで本契約を解約することができます。なお、本契約の一部のみの解約はできません。

主な荷物	宅配便運送物

（注１）不動産信託受益権の準共有持分47%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。

（注２）賃貸借開始日の10年後応答日の翌営業日を第１回返還日として、以降10年間の各暦年同月同日に、各150百万円ずつ返還するものとします。ただし、返還後において、残存する敷金の金額が1,250百万円となるまでの範囲においてのみ返還するものとします。

期末算定価額及び損益の状況（注）						
運用期間	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
	始期	－	平成21年２月26日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	－	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	－	156	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	－	12,200	12,200	12,200	12,200
	算定価額－取得価格	－	400	400	400	400
	対取得価格割合	－	＋3.4%	＋3.4%	＋3.4%	＋3.4%
	期末帳簿価額	－	12,088	12,034	11,981	11,928
	算定価額－帳簿価額	－	111	165	218	271
	対帳簿価額割合	－	＋0.9%	＋1.4%	＋1.8%	＋2.3%
投資比率	算定価額ベース	－	8.7%	8.7%	8.1%	7.3%
	取得価格ベース	－	10.2%	10.2%	9.4%	8.2%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－	300	352	352	352
	賃貸事業収入	－	300	352	352	352
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	－	54	54	85	82
	公租公課	－	－	－	27	27
	外注委託費	－	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	－	0	－	2	0
	保険料	－	－	0	0	0
	その他賃貸事業費用	－	0	0	0	0
	減価償却費	－	53	53	53	53
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	－	245	297	267	269
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	－	298	350	320	322
	⑤資本的支出	－	－	－	－	0
	⑥NCF（＝④－⑤）	－	298	350	320	322

（注）準共有持分（47%）相当の数値を記載しています。

M-17 習志野物流センターⅡ

資産の概要（注）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分90%）	期末算定価額		8,370百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	8,390百万円
信託期間満了日		平成38年１月31日		割引率	１年目5.3%、 ２～10年目5.4%
取得年月日		平成22年３月２日		最終還元利回り	5.5%
取得価格		7,875百万円		直接還元法	8,330百万円
	土地価格（割合）	2,090百万円（26.5%）		還元利回り	5.2%
	建物価格（割合）	5,785百万円（73.5%）		積算価格	5,310百万円
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目６番３号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺５階建
	面積	25,020㎡		建築時期	平成20年１月20日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	49,809.58㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	48,009.85㎡
	建ぺい率	50%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		株式会社プロロジス			
マスターリース会社		プロロジス・パーク習志野３合同会社	マスターリース種別		パス・スルー

特記事項：

１．本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成７年３月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切な対応がなされていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、土壌の一部を敷地外に搬出する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに対応が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

２．本投資法人は、本物件を習志野３特定目的会社との間で準共有しています。本投資法人は、本物件の取得の際に、同社、本資産運用会社、株式会社プロロジス、及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク習志野３合同会社との間で受益者間協定書を締結し、本物件に係る受益者としての意思決定の方法や、本物件に関する譲渡制限、優先購入権及び売渡請求権等の準共有者相互の権利及び義務等について合意しています。

（注）不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）（注１）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送取次業	18,590.42㎡	38.7%	－（注２）	平成25年１月31日まで（注３）	－（注２）
ヤマトロジスティクス株式会社	貨物自動車・貨物運送業	15,109.07㎡	31.5%		平成27年10月31日まで	
三洋電機ロジスティクス株式会社	普通倉庫業・運送取次業	14,310.36㎡	29.8%		平成26年10月31日まで	
合計		48,009.85㎡	100.0%	－（注２）	－	－（注２）

契約更改・改定：

株式会社ナカノ商会

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間５年）

賃料改定：　引渡日より３年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。

契約更新：　契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

中途解約：　賃貸借期間中に解約することはできません。

ヤマトロジスティクス株式会社

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間７年）

賃料改定：　引渡日より３年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。

契約更新：　契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

中途解約：　賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、別途定める中途解約可能日の６か月前までに賃借人が賃貸人に書面で通知を行うことにより、中途解約可能日に本契約を解約することができます。

三洋電機ロジスティクス株式会社

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間５年６か月）

賃料改定：　引渡日より３年６か月が経過した時点で消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。

契約更新：　契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

中途解約：　賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、別途定める中途解約可能日の６か月前から12か月前までに賃借人が賃貸人に書面で通知を行うことにより、中途解約可能日に本契約を解約することができます。

主な荷物	衣料品・日用品雑貨・PC周辺機器

（注１）不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。

（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（注３）株式会社ナカノ商会とは、契約期間の延長を目的として、上記契約に加え平成22年10月８日付で新たな賃貸借契約を締結しており、当該テナントとの賃貸借の概要は以下のとおりです。

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 （消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	普通倉庫業・運送取次業	18,590.42㎡	38.7%	－（注）	平成25年 ２月１日から 平成25年 ４月30日まで	－（注）
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間３か月） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。 中途解約： 賃貸借期間中に解約することはできません。						
主な荷物	衣料品					

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況（注１）						
運用期間	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
	始期	－	－	－	平成22年３月２日	平成22年８月１日
	終期	－	－	－	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	－	－	－	152	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	－	－	－	8,370	8,370
	算定価額－取得価格	－	－	－	495	495
	対取得価格割合	－	－	－	＋6.3%	＋6.3%
	期末帳簿価額	－	－	－	7,911	7,820
	算定価額－帳簿価額	－	－	－	458	549
	対帳簿価額割合	－	－	－	＋5.8%	＋7.0%
投資比率	算定価額ベース	－	－	－	5.6%	5.0%
	取得価格ベース	－	－	－	6.3%	5.5%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－	－	－	－（注２）	－（注２）
	賃貸事業収入	－	－	－		
	その他賃貸事業収入	－	－	－		
	②不動産賃貸事業費用合計	－	－	－		
	公租公課	－	－	－		
	外注委託費	－	－	－		
	水道光熱費	－	－	－		
	修繕費	－	－	－		
	保険料	－	－	－		
	その他賃貸事業費用	－	－	－		
	減価償却費	－	－	－	75	90
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	－	－	－	148	178
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	－	－	－	224	269
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	－	－	－	224	269

（注１）準共有持分（90%）相当の数値を記載しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-18 市川物流センターⅡ

資産の概要（注）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分90%）	期末算定価額		18,700百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	18,700百万円
信託期間満了日		平成28年１月25日		割引率	１～９年目5.0%、 10年目5.1%
取得年月日		平成22年９月３日		最終還元利回り	5.3%
取得価格		17,415百万円		直接還元法	18,800百万円
	土地価格（割合）	7,506百万円（43.1%）		還元利回り	5.0%
	建物価格（割合）	9,909百万円（56.9%）		積算価格	15,800百万円
土地	所在地	千葉県市川市高浜町１番他	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺５階建
	面積	38,727.25㎡		建築時期	平成21年10月９日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	76,842.37㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	73,886.66㎡
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率60%＋角地緩和10%）		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プロロジス			
マスターリース会社		プロロジス・パーク市川２有限会社	マスターリース種別		パス・スルー

特記事項：

１．本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建設の際に一部除却し、搬出するために想定される費用（30百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。

２．本投資法人は、本物件を市川２特定目的会社との間で準共有しています。本投資法人は、本物件の取得の際に、同社、本資産運用会社、株式会社プロロジス、及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク市川２有限会社との間で受益者間協定書を締結し、本物件に係る受益者としての意思決定の方法や、本物件に関する譲渡制限、優先購入権及び売渡請求権等の準共有者相互の権利及び義務等について合意しています。

（注）不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）（注１）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社タカラトミー	玩具・娯楽用品卸	57,112.86㎡	77.3%	－（注２）	平成31年11月１日まで	－（注２）
株式会社ジェイアール東日本物流	一般貨物自動車運送業	16,773.80㎡	22.7%		平成29年５月31日まで	
合計		73,886.66㎡	100.0%	－（注２）	－	－（注２）

契約更改・改定：

株式会社タカラトミー

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間10年）

賃料改定： 引渡日より３年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。

契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。

株式会社ジェイアール東日本物流

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間７年）

賃料改定： 引渡日より３年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。

契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。

主な荷物	玩具・日用品雑貨

（注１）不動産信託受益権の準共有持分90%を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。

（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況（注１）						
運用期間	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
	始期	－	－	－	－	平成22年９月３日
	終期	－	－	－	－	平成23年１月31日
	日数	－	－	－	－	151
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	－	－	－	－	18,700
	算定価額－取得価格	－	－	－	－	1,285
	対取得価格割合	－	－	－	－	＋7.4%
	期末帳簿価額	－	－	－	－	17,477
	算定価額－帳簿価額	－	－	－	－	1,222
	対帳簿価額割合	－	－	－	－	＋7.0%
投資比率	算定価額ベース	－	－	－	－	11.2%
	取得価格ベース	－	－	－	－	12.2%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－	－	－	－	－（注２）
	賃貸事業収入	－	－	－	－	
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	
	②不動産賃貸事業費用合計	－	－	－	－	
	公租公課	－	－	－	－	
	外注委託費	－	－	－	－	
	水道光熱費	－	－	－	－	
	修繕費	－	－	－	－	
	保険料	－	－	－	－	
	その他賃貸事業費用	－	－	－	－	
	減価償却費	－	－	－	－	100
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	－	－	－	－	350
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	－	－	－	－	451
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	－	－	－	－	451

（注１）準共有持分（90%）相当の数値を記載しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-1 大東物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		16,300百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	16,700百万円
信託期間満了日		平成26年３月29日		割引率	5.6%
取得年月日		平成17年５月９日		最終還元利回り	5.7%
取得価格		9,762百万円（注１）		直接還元法	16,900百万円
	土地価格（割合）	4,341百万円（44.5%）		還元利回り	5.4%
	建物価格（割合）	5,420百万円（55.5%）		積算価格	11,300百万円
土地	所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目１番１号	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建他
	面積	71,837.28㎡		建築時期	平成１年７月31日他（注２）
	用途地域	準工業地域		延床面積	92,784.58㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	92,730.14㎡（注２）
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			

特記事項：

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。

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。

３．倉庫Ⅲは、従前の建物を取壊し、新たな倉庫を建設したものです（平成22年７月竣工）。なお、新倉庫建設に供する敷地の一部に、基準値を超える有害物質の存在が確認されていることから、建設工事に先立ち当該敷地の土壌改良工事を実施しました。

（注１）当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、平成21年７月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、倉庫Ⅲに係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を記載しています。

（注２）倉庫Ⅰ： 賃貸可能面積　54,138.36㎡、建築時期 平成１年７月31日
倉庫Ⅱ： 賃貸可能面積　6,245.00㎡、建築時期 平成７年４月28日
倉庫Ⅲ： 賃貸可能面積　26,896.78㎡、建築時期 平成22年７月12日
事務所Ⅰ：賃貸可能面積　1,956.36㎡、建築時期 平成１年７月31日
事務所Ⅱ：賃貸可能面積　3,493.64㎡、建築時期 昭和43年９月30日
（平成１年７月31日変更・増築、平成21年５月29日変更・一部取壊し）

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・一般貨物自動車運送業	92,730.14㎡	100.0%	－（注１）	平成41年５月31日まで 平成42年７月31日まで（注２）	－（注１）

契約更改・改定：

＜倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、事務所Ⅰ＞

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間20年）

賃料改定： 平成22年８月１日（以下、「賃貸借期間改定日」といいます。）から２年ごと（賃貸借期間改定日から20年経過後は１年ごと）に経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租公課その他の負担の増加又は近隣建物の賃料等を考慮の上、賃料の改定について協議することができます。

契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに相手方に対する文書による別段の意思表示のない場合は、本契約は自動的に同一条件で３年間更新されるものとし、その後も同様とします。

中途解約： 賃貸借期間改定日から15年間は本契約を解約することはできません。賃貸借期間改定日から15年経過後は、解約希望日の12か月前までに書面により通知することで本契約を解約することができます。
相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにも関わらず、相手方が是正を行わない時は、本契約を解除することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより即時に本契約を解除することができます。賃貸人が本契約を解除した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額及び②賃貸借期間改定日から15年間経過後までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人候補者を紹介し、賃貸人が本契約と実質的に同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払開始後の期間に係る賃料相当額の支払を免除されます。

＜事務所Ⅱ＞

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間20年）

賃料改定： 原則として改定することはできません。

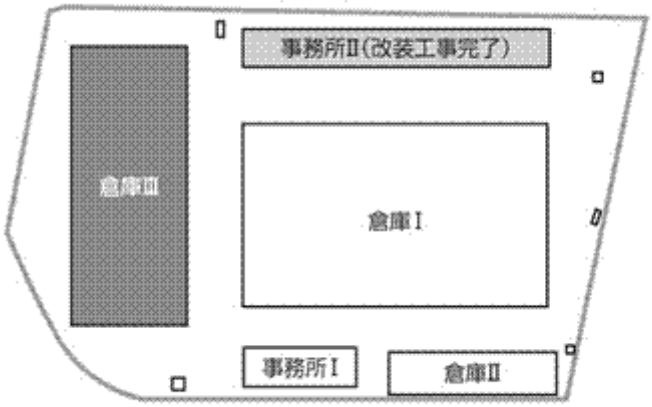
契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに相手方に対する文書による別段の意思表示のない場合は、本契約は自動的に同一条件で３年間更新されるものとし、その後も同様とします。

中途解約： 原則として、本契約を解約することはできません。ただし、相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにも関わらず、相手方が是正を行わない時は、本契約を解除することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより即時に本契約を解除することができます。賃貸人が本契約を解除した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額及び②賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人候補者を紹介し、賃貸人が本契約と実質的に同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間に係る賃料相当額の支払いを免除されます。

＜倉庫Ⅲ＞ 契約の種類：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、賃貸人が書面により通知することにより即時に本契約を解約することができます。賃貸人が本契約を解約した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額②賃貸借開始日から15年間経過後までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払い開始後の期間に係る賃料相当額の支払いを免除されます。	
主な荷物	食品・電子機器・日用品雑貨

（注１）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
（注２）賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。
・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、倉庫Ⅲ及び事務所Ⅰ（賃貸可能面積中96.2%）：平成42年７月31日まで
・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中3.8%）：平成41年５月31日まで

施設の位置図



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

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額（注１）	12,800	13,300	14,300	16,300	16,300
	算定価額－取得価格	5,183	5,683	6,683	6,537	6,537
	対取得価格割合	＋68.0%	＋74.6%	＋87.7%	＋67.0%	＋67.0%
	期末帳簿価額	7,330	7,425	7,423	9,894	9,818
	算定価額－帳簿価額	5,469	5,874	6,876	6,405	6,481
	対帳簿価額割合	＋74.6%	＋79.1%	＋92.6%	＋64.7%	＋66.0%
投資比率	算定価額ベース	10.2%	9.5%	10.2%	10.8%	9.8%
	取得価格ベース	7.6%	6.6%	6.6%	7.8%	6.8%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	458	439	－（注２）	－（注２）	－（注２）
	賃貸事業収入	438	422			
	その他賃貸事業収入	20	17			
	②不動産賃貸事業費用合計	168	455			
	公租公課	49	48			
	外注委託費	15	15			
	水道光熱費	15	11			
	修繕費	4	5			
	保険料	2	2			
	その他賃貸事業費用	5	5			
	減価償却費	53	53	54	54	87
	固定資産除却損	22	315	2	－	0
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	290	△16	297	300	406
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	366	352	354	354	493
	⑤資本的支出	7	382	53	－	10
	⑥NCF（＝④－⑤）	359	△30	300	354	482

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

（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-2 大阪福崎物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		5,220百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	5,190百万円
信託期間満了日		平成26年12月９日		割引率	5.5%
取得年月日		平成17年５月９日		最終還元利回り	5.6%
取得価格		4,096百万円		直接還元法	5,280百万円
	土地価格（割合）	1,916百万円（46.8%）		還元利回り	5.3%
	建物価格（割合）	2,179百万円（53.2%）		積算価格	2,820百万円
土地	所在地	大阪府大阪市港区福崎二丁目１番36号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺７階建
	面積	16,576.21㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	23,726.80㎡
	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：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
リコーロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業・普通倉庫業	23,726.80㎡	100.0%	326	平成26年11月30日まで	210

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

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	5,470	5,190	5,190	5,200	5,220
	算定価額－取得価格	1,374	1,094	1,094	1,104	1,124
	対取得価格割合	＋33.5%	＋26.7%	＋26.7%	＋27.0%	＋27.4%
	期末帳簿価額	3,910	3,877	3,844	3,811	3,778
	算定価額－帳簿価額	1,559	1,312	1,345	1,388	1,441
	対帳簿価額割合	＋39.9%	＋33.9%	＋35.0%	＋36.4%	＋38.2%
投資比率	算定価額ベース	4.4%	3.7%	3.7%	3.5%	3.1%
	取得価格ベース	4.1%	3.5%	3.5%	3.3%	2.9%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	169	169	163	163	163
	賃貸事業収入	169	169	163	163	163
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	57	56	58	58	56
	公租公課	20	19	19	19	19
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	0	0	2	2	0
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	2	2	2	2	2
	減価償却費	33	33	33	32	32
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	112	113	104	104	107
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	145	146	137	137	140
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	145	146	137	137	140

T-3 中部春日物流センター（底地）

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		779百万円
信託受託者		－		DCF法	810百万円
信託期間満了日		－		割引率	5.4%
取得年月日		平成18年12月25日		最終還元利回り	5.7%
取得価格		685百万円		直接還元法	－
	土地価格（割合）	685百万円（100.0%）		還元利回り	－
	建物価格（割合）	－（0.0%）		積算価格	813百万円
土地	所在地	愛知県清須市春日郷ヶ島92番	建物	構造／階数	－
	面積	10,457.02㎡		建築時期	－
	用途地域	準工業地域		延床面積	－
	容積率	200%		総賃貸可能面積	－
	建ぺい率	60%		用途	－
	所有形態	所有権		所有形態	－
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			

特記事項：
本土地の地中の一部にガラス瓶等が存在している可能性があります。本投資法人は、再建築の際に、かかるガラス瓶等を産業廃棄物として敷地外へ搬出するために想定される費用30百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社リョーショクリカー	酒類卸	10,457.02㎡	100.0%	33	平成27年11月30日まで	－

契約更改・改定：
契約の種類：事業用借地契約（期間20年）
賃料改定： 賃料が公租公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下、その他経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当になったときは相手方に対し賃料の増減を請求することができます。
契約更新： 本契約の更新はありません。
中途解約： 賃貸借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

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	792	778	776	779	779
	算定価額－取得価格	107	93	91	94	94
	対取得価格割合	＋15.6%	＋13.6%	＋13.3%	＋13.7%	＋13.7%
	期末帳簿価額	731	731	731	731	731
	算定価額－帳簿価額	60	46	44	47	47
	対帳簿価額割合	＋8.3%	＋6.4%	＋6.1%	＋6.5%	＋6.5%
投資比率	算定価額ベース	0.6%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%
	取得価格ベース	0.7%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	16	16	16	16	16
	賃貸事業収入	16	16	16	16	16
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	3	3	3	3	3
	公租公課	3	3	3	3	3
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	－	－	－	－	－
	保険料	－	－	－	－	－
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	－
	減価償却費	－	－	－	－	－
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	13	13	13	12	12
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	13	13	13	12	12
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	13	13	13	12	12

T-4 門真物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		1,160百万円
信託受託者		―		DCF法	1,140百万円
信託期間満了日		―		割引率	5.6%
取得年月日		平成19年６月27日		最終還元利回り	5.7%
取得価格		989百万円		直接還元法	1,200百万円
	土地価格（割合）	521百万円（52.7%）		還元利回り	5.4%
	建物価格（割合）	467百万円（47.3%）		積算価格	1,300百万円
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㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	7,293.92㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			

特記事項：
本土地の地中に、平成３年10月に取り壊された建物の埋設基礎杭（73本）が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際にすべて除去し、搬出するために想定される費用（12百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
興和株式会社	医薬品製造販売業等	7,293.92㎡	100.0%	―（注）	平成25年３月31日まで	―（注）

契約更改・改定：
契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間５年５か月）
賃料改定： 賃貸借開始日から３年５か月間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から３年５か月経過時においては、諸般の経済情勢の変動があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新： 本契約の更新はありません。
中途解約： 賃貸借開始日から３年５か月が経過するまでは本契約を解約することはできません。３年５か月経過後は、相手方に対し12か月前までに書面の通知をすることにより本契約を解約することができます。

主な荷物	一般貨物

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	1,160	1,150	1,150	1,160	1,160
	算定価額－取得価格	171	161	161	171	171
	対取得価格割合	＋17.3%	＋16.3%	＋16.3%	＋17.3%	＋17.3%
	期末帳簿価額	1,150	1,138	1,140	1,131	1,120
	算定価額－帳簿価額	9	11	9	28	39
	対帳簿価額割合	＋0.9%	＋1.0%	＋0.8%	＋2.6%	＋3.5%
投資比率	算定価額ベース	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%	0.7%
	取得価格ベース	1.0%	0.9%	0.9%	0.8%	0.7%
損益等の状況（単位：百万円）（注１）	①不動産賃貸事業収益合計	－（注２）	－（注２）	－（注２）	－（注２）	－（注２）
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用合計					
	公租公課					
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	11	12	11	10	10
	固定資産除却損	－	－	1	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	2	24	23	25	26
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	14	36	36	36	36
	⑤資本的支出	－	0	14	0	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	14	35	21	35	36

（注１）第７期に外壁改修工事等22百万円（修繕費）を実施しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-5 小牧物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		1,890百万円
信託受託者		－		DCF法	1,890百万円
信託期間満了日		－		割引率	１～４年目5.4%、 ５～10年目5.6%
取得年月日		平成19年12月27日		最終還元利回り	5.7%
取得価格		2,100百万円		直接還元法	1,890百万円
	土地価格（割合）	991百万円（47.2%）		還元利回り	5.4%
	建物価格（割合）	1,108百万円（52.8%）		積算価格	1,110百万円
土地	所在地	愛知県小牧市大字下末字長田790番１他	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
	面積	11,057.18㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,486.45㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権、借地権（注）		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			

特記事項：
本物件を売却する際における優先交渉権が株式会社日本アクセスに付与されています。

（注）本土地のうち、小牧市大字下末字長田798番１、798番３、798番４及び798番６の土地（４筆、計988.08㎡）については借地権を取得しています。

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社日本アクセス	食品卸売業	9,486.45㎡	100.0%	－（注）	平成26年８月31日まで	－（注）

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

主な荷物	食料・飲料品

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	2,070	2,050	1,920	1,890	1,890
	算定価額－取得価格	△30	△50	△180	△210	△210
	対取得価格割合	△1.4%	△2.4%	△8.6%	△10.0%	△10.0%
	期末帳簿価額	2,153	2,128	2,104	2,081	2,067
	算定価額－帳簿価額	△83	△78	△184	△191	△177
	対帳簿価額割合	△3.9%	△3.7%	△8.8%	△9.2%	△8.6%
投資比率	算定価額ベース	1.6%	1.5%	1.4%	1.3%	1.1%
	取得価格ベース	2.1%	1.8%	1.8%	1.7%	1.5%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用合計					
	公租公課					
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	24	24	24	22	19
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	32	33	33	32	20
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	57	58	57	55	40
	⑤資本的支出	－	－	－	－	6
	⑥NCF（＝④－⑤）	57	58	57	55	34

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-6 小牧物流センターⅡ

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		1,780百万円
信託受託者		－		DCF法	1,770百万円
信託期間満了日		－		割引率	5.5%
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	1,810百万円
	土地価格（割合）	914百万円（50.8%）		還元利回り	5.4%
	建物価格（割合）	885百万円（49.2%）		積算価格	1,120百万円
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	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建他
	面積	9,740.44㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	10,708.41㎡
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率60%＋角地緩和10%）		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメント株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
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㎡	100.0%	123	平成24年12月19日まで	30
契約更改・改定： 契約の種類：普通建物賃貸借契約（当初契約期間３年、現在は自動更新） 賃料改定： 本契約の更新時に、協議の上、改定をすることができます。ただし、賃貸借期間内でも法令の改正や経済情勢の変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、または近隣の建物に比較して賃料が不相当となった場合、協議の上、改定することができます。 契約更新： 賃貸借期間満了の６か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条件でもって３年間ごと更新されるものとします。 中途解約： 解約希望を６か月前までに相手方に書面による通告をすることにより本契約を解約することができます。ただし、賃借人が６か月に満たない賃貸借期間の賃料相当額を賃貸人に支払う場合は、この限りではありません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年10月10日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	114	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	1,790	1,780	1,780	1,780	1,780
	算定価額－取得価格	△10	△20	△20	△20	△20
	対取得価格割合	△0.6%	△1.1%	△1.1%	△1.1%	△1.1%
	期末帳簿価額	1,901	1,907	1,897	1,876	1,857
	算定価額－帳簿価額	△111	△127	△117	△96	△77
	対帳簿価額割合	△5.8%	△6.7%	△6.2%	△5.1%	△4.2%
投資比率	算定価額ベース	1.4%	1.3%	1.3%	1.2%	1.1%
	取得価格ベース	1.8%	1.6%	1.6%	1.4%	1.3%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	38	61	61	61	61
	賃貸事業収入	38	61	61	61	61
	その他賃貸事業収入	0	0	0	0	0
	②不動産賃貸事業費用合計	14	26	28	27	26
	公租公課	－	4	4	4	4
	外注委託費	0	1	1	1	1
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	0	－	0	－	－
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	13	20	20	20	19
	固定資産除却損	－	0	0	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	23	34	33	33	35
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	36	55	54	54	54
	⑤資本的支出	－	9	10	－	0
	⑥NCF（＝④－⑤）	36	46	44	54	54

0-1 前橋物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,360百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	1,350百万円
信託期間満了日		平成27年５月８日		割引率	5.8%
取得年月日		平成17年５月９日		最終還元利回り	5.8%
取得価格		1,230百万円		直接還元法	1,390百万円
	土地価格（割合）	552百万円（44.9%）		還元利回り	5.5%
	建物価格（割合）	677百万円（55.1%）		積算価格	786百万円
土地	所在地	群馬県前橋市上増田町258番14他	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㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	3,455.53㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	3,455.53㎡	100.0%	87	平成37年２月20日まで	43

契約更改・改定：

契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年）

賃料改定： 賃貸借開始日から５年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から５年経過時及び以降５年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。

契約更新： 本契約の更新はありません。

中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を、12か月前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合は、この限りではありません。賃借人が解約希望を申し入れ、賃貸人が同意する場合、賃貸人は、違約金として敷金全額を没収し、かつ、賃借人は、所定の金額を支払わなければなりません。

主な荷物	宅配便運送物

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	1,360	1,350	1,350	1,360	1,360
	算定価額－取得価格	130	120	120	130	130
	対取得価格割合	＋10.6%	＋9.8%	＋9.8%	＋10.6%	＋10.6%
	期末帳簿価額	1,169	1,158	1,147	1,137	1,126
	算定価額－帳簿価額	190	191	202	222	233
	対帳簿価額割合	＋16.3%	＋16.5%	＋17.6%	＋19.6%	＋20.7%
投資比率	算定価額ベース	1.1%	1.0%	1.0%	0.9%	0.8%
	取得価格ベース	1.2%	1.1%	1.1%	1.0%	0.9%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	43	43	43	43	43
	賃貸事業収入	43	43	43	43	43
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	16	16	16	16	16
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	－	－	－	－	－
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	10	10	10	10	10
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	27	27	27	27	27
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	38	38	38	38	38
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	38	38	38	38	38

0-2 羽生物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,860百万円
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		DCF法	1,840百万円
信託期間満了日		平成27年11月17日		割引率	5.8%
取得年月日		平成17年11月18日		最終還元利回り	5.9%
取得価格		1,705百万円		直接還元法	1,910百万円
	土地価格（割合）	839百万円（49.2%）		還元利回り	5.6%
	建物価格（割合）	865百万円（50.8%）		積算価格	1,190百万円
土地	所在地	埼玉県羽生市川崎一丁目371番８他	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㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	3,518.58㎡
	建ぺい率	60%（指定建ぺい率50%、角地緩和＋10%）		用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
佐川急便株式会社	一般貨物自動車運送業	3,518.58㎡	100.0%	118	平成37年10月20日まで	59
契約更改・改定： 契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間20年） 賃料改定： 賃貸借開始日から５年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から５年経過時及び以降５年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 契約更新： 本契約の更新はありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、解約希望を12か月前までに相手方に対して書面で申し入れ、相手方が同意した場合、又は賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。						
主な荷物	宅配便運送物					

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	1,880	1,850	1,870	1,870	1,860
	算定価額－取得価格	175	145	165	165	155
	対取得価格割合	＋10.3%	＋8.5%	＋9.7%	＋9.7%	＋9.1%
	期末帳簿価額	1,638	1,625	1,611	1,598	1,585
	算定価額－帳簿価額	241	224	258	271	274
	対帳簿価額割合	＋14.7%	＋13.8%	＋16.0%	＋17.0%	＋17.3%
投資比率	算定価額ベース	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%	1.1%
	取得価格ベース	1.7%	1.5%	1.5%	1.4%	1.2%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	59	59	59	59	59
	賃貸事業収入	59	59	59	59	59
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	19	18	19	18	18
	公租公課	4	4	4	4	4
	外注委託費	0	0	0	0	0
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	修繕費	－	－	0	－	－
	保険料	0	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	0	0	0	0	0
	減価償却費	13	13	13	13	13
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	40	40	40	40	40
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	53	53	53	53	53
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	53	53	53	53	53

0-3 埼玉騎西物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		4,150百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	4,100百万円
信託期間満了日		平成28年４月30日		割引率	１年目5.6%、 ２～10年目5.7%
取得年月日		平成19年11月15日		最終還元利回り	5.9%
取得価格		4,010百万円		直接還元法	4,260百万円
	土地価格（割合）	1,535百万円（38.3%）		還元利回り	5.6%
	建物価格（割合）	2,474百万円（61.7%）		積算価格	2,670百万円
土地	所在地	埼玉県加須市西ノ谷802番２	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺２階建
	面積	26,530.67㎡		建築時期	平成19年３月31日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	24,574.42㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	24,574.40㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
トランコム株式会社	一般貨物 自動車運送業	（ア） 12,287.20㎡	50.0%	－（注１）	平成24年 ５月31日まで	－（注１）
		（イ） 6,143.60㎡	25.0%			

契約更改・改定：
契約の種類：（ア）定期建物賃貸借契約（期間５年）
（イ）定期建物賃貸借契約（期間１年８か月）
賃料改定： 改定することはできません。
契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。
中途解約：（ア）賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。
（イ）賃貸借開始日から中途解約可能日（平成23年９月14日）までの期間は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が賃貸人に対して３か月前までに書面により予告し、中途解約可能日までの賃料相当額を支払った場合は、この限りではありません。中途解約可能日以降は、解約を予定する日の３か月前までに書面により通知することにより、違約金を支払うことなく本契約を解約することができます。

主な荷物	ドライ食品

（注１）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
（注２）平成23年２月28日付で新たな賃貸借契約を締結しており、当該テナントとの賃貸借の概要は以下のとおりです。

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期間	敷金・保証金
トランコム株式会社	一般貨物 自動車運送業	6,143.60㎡	25.0%	－（注）	平成23年 ３月１日から 平成24年 ５月31日まで	－（注）

契約更改・改定：
契約の種類：定期建物賃貸借契約（期間１年３か月）
賃料改定： 改定することはできません。
契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。
中途解約： 賃貸借開始日から中途解約可能日（平成23年９月14日）までの期間は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が賃貸人に対して３か月前までに書面により予告し、中途解約可能日までの賃料相当額を支払った場合は、この限りではありません。中途解約可能日以降は、解約を予定する日の３か月前までに書面により通知することにより、違約金を支払うことなく本契約を解約することができます。

主な荷物	ドライ食品

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

期末算定価額及び損益の状況

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	平成20年８月１日	平成21年２月１日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	平成21年１月31日	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	184	181	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	4,230	4,160	4,160	4,140	4,150
	算定価額－取得価格	220	150	150	130	140
	対取得価格割合	＋5.5%	＋3.7%	＋3.7%	＋3.2%	＋3.5%
	期末帳簿価額	3,956	3,920	3,883	3,847	3,811
	算定価額－帳簿価額	273	239	276	292	338
	対帳簿価額割合	＋6.9%	＋6.1%	＋7.1%	＋7.6%	＋8.9%
投資比率	算定価額ベース	3.4%	3.0%	3.0%	2.8%	2.5%
	取得価格ベース	4.0%	3.5%	3.5%	3.2%	2.8%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
	賃貸事業収入					
	その他賃貸事業収入					
	②不動産賃貸事業費用合計					
	公租公課					
	外注委託費					
	水道光熱費					
	修繕費					
	保険料					
	その他賃貸事業費用					
	減価償却費	36	36	36	36	36
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	82	83	83	83	78
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	119	119	119	119	115
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	119	119	119	119	115

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

0-4 加須物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		3,780百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	3,770百万円
信託期間満了日		平成30年３月31日		割引率	5.6%
取得年月日		平成21年３月10日		最終還元利回り	5.7%
取得価格		3,790百万円		直接還元法	3,800百万円
	土地価格（割合）	701百万円（18.5%）		還元利回り	5.4%
	建物価格（割合）	3,088百万円（81.5%）		積算価格	2,980百万円
土地	所在地	埼玉県加須市南篠崎一丁目２番１	建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺５階建
	面積	13,039.17㎡		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㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	25,130.62㎡
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率60%＋角地緩和10%）		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックスキューブ			
特記事項： 該当事項はありません。					

テナント賃貸借の概要（金額単位：百万円）

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料（消費税等別）	契約期限	敷金・保証金
株式会社日立物流	一般貨物 自動車運送業	25,130.62㎡	100.0%	248	平成30年 ４月30日まで	62

契約更改・改定：

契約の種類：普通建物賃貸借契約（期間10年）

賃料改定： 賃料発生日（平成20年５月１日）から３年間は据え置くものとします。ただし、賃料発生日から３年経過後及び以降３年経過ごとにおいて、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

	期別	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
運用期間	始期	－	平成21年３月10日	平成21年８月１日	平成22年２月１日	平成22年８月１日
	終期	－	平成21年７月31日	平成22年１月31日	平成22年７月31日	平成23年１月31日
	日数	－	144	184	181	184
継続評価等（単位：百万円）	期末算定価額	－	3,750	3,750	3,760	3,780
	算定価額－取得価格	－	△40	△40	△30	△10
	対取得価格割合	－	△1.1%	△1.1%	△0.8%	△0.3%
	期末帳簿価額	－	3,878	3,833	3,787	3,742
	算定価額－帳簿価額	－	△128	△83	△27	37
	対帳簿価額割合	－	△3.3%	△2.2%	△0.7%	＋1.0%
投資比率	算定価額ベース	－	2.7%	2.7%	2.5%	2.3%
	取得価格ベース	－	3.3%	3.3%	3.0%	2.6%
損益等の状況（単位：百万円）	①不動産賃貸事業収益合計	－	97	124	124	124
	賃貸事業収入	－	97	124	124	124
	その他賃貸事業収入	－	－	－	－	－
	②不動産賃貸事業費用合計	－	40	48	64	64
	公租公課	－	－	－	15	15
	外注委託費	－	1	1	1	1
	水道光熱費	－	0	0	0	0
	修繕費	－	－	－	0	－
	保険料	－	0	0	0	0
	その他賃貸事業費用	－	0	0	0	2
	減価償却費	－	37	45	45	45
	固定資産除却損	－	－	－	－	－
	③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	－	57	75	59	59
	④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	－	94	120	105	104
	⑤資本的支出	－	－	－	－	－
	⑥NCF（＝④－⑤）	－	94	120	105	104

次へ

（ニ）主要な不動産等に関する情報

本投資法人が保有している不動産等のうち、第11期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等は以下のとおりです。

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

（注）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。

（ホ）テナント等の概要

a．賃貸状況の概要

本投資法人が保有している不動産等に関する賃貸状況の概要は以下のとおりです。

地域	不動産等の名称	第11期不動産賃貸事業収益(百万円)	総賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(%)										延べテナント数
					第２期平成18年７月	第３期平成19年１月	第４期平成19年７月	第５期平成20年１月	第６期平成20年７月	第７期平成21年１月	第８期平成21年７月	第９期平成22年１月	第10期平成22年７月	第11期平成23年１月	
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部	船橋物流センター	473	29,556.79	28,738.98	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.2	3
	浦安物流センター	121	9,543.72	9,543.72	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	平塚物流センター	—（注１）	11,225.72	11,225.72	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	新木場物流センター	—（注１）	10,616.80	10,616.80	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	浦安千鳥物流センター	247	31,790.42	31,790.42	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	船橋西浦物流センター	232	35,134.44	35,134.44	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	2
	船橋西浦物流センターII	392	73,859.32	73,859.32	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	川崎物流センター	—（注１）	41,630.54	41,630.54	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	習志野物流センター	60	2,442.87	2,442.87	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	横須賀物流センター	148	21,364.11	21,364.11	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	八千代物流センター	21	17,689.95	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	74.7	74.7	74.7	0.0	—
	横浜福浦物流センター	—（注１）	35,882.64	35,882.64	—	—	—	72.2	72.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	4
	八千代物流センターII	193	32,389.70	32,389.70	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	浦安千鳥物流センターII	—（注１）	6,192.80	6,192.80	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	市川物流センター	—（注１）	18,686.12	18,686.12	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	東雲物流センター（注２）	352	16,175.31	16,175.31	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	習志野物流センターII（注２）	—（注１）	43,208.86	43,208.86	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	100.0	3
	市川物流センターII（注２）	—（注１）	66,497.99	66,497.99	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100.0	2

地域	不動産等の名称	第11期不動産賃貸事業収益(百万円)	総賃貸可能面積(㎡)	賃貸面積(㎡)	稼働率(%)										延べテナント数
					第２期 平成18年７月	第３期 平成19年１月	第４期 平成19年７月	第５期 平成20年１月	第６期 平成20年７月	第７期 平成21年１月	第８期 平成21年７月	第９期 平成22年１月	第10期 平成22年７月	第11期 平成23年１月	
近畿地域、中部地域及び九州地域	大東物流センター	－（注１）	92,730.14	92,730.14	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	大阪福崎物流センター	163	23,726.80	23,726.80	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	中部春日物流センター（底地）	16	10,457.02	10,457.02	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	門真物流センター	－（注１）	7,293.92	7,293.92	－	－	0.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	小牧物流センター	－（注１）	9,486.45	9,486.45	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	小牧物流センターⅡ	61	10,708.41	10,708.41	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
その他	前橋物流センター	43	3,455.53	3,455.53	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	羽生物流センター	59	3,518.58	3,518.58	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	1
	埼玉騎西物流センター	－（注１）	24,574.40	18,430.80	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	75.0	1
	加須物流センター	124	25,130.62	25,130.62	－	－	－	－	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0	1

（注１）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（注２）各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター：47%

習志野物流センターⅡ：90%

市川物流センターⅡ：90%

b．主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）は以下のとおりです。

テナントの名称	業種	不動産等の名称	契約期限	賃貸面積（㎡）	比率（%）
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	船橋西浦物流センターII	平成27年10月13日まで	73,859.32	10.7
		浦安千鳥物流センター	平成25年１月10日まで	31,790.42	4.6
		船橋西浦物流センター	平成28年１月31日まで	28,076.16	4.1
		小計	－	133,725.90	19.4
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	平成41年５月31日まで 平成42年７月31日まで （注）	92,730.14	13.4
テナント全体の合計				690,318.61	100.0

（注）賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

・倉庫Ⅰ、倉庫II、倉庫III及び事務所Ⅰ（賃貸可能面積中96.2%）：平成42年７月31日まで

・事務所II（賃貸可能面積中3.8%）：平成41年５月31日まで

c．主要テナントへの賃貸条件

主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。なお、各賃貸借契約の内容については、前記「(ハ）個別不動産等の概要」における「テナント賃貸借の概要」欄をご参照ください。

テナントの名称	不動産等の名称	契約期限	年間賃料（消費税等別）（百万円）（注１）	賃貸面積（㎡）	敷金・保証金（百万円）（注１）
トライネット・ロジスティクス株式会社	船橋西浦物流センターⅡ	平成27年10月13日まで	780	73,859.32	130
	浦安千鳥物流センター	平成25年１月10日まで	494	31,790.42	247
	船橋西浦物流センター	平成28年１月31日まで	―（注２）	28,076.16	―（注２）
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	平成41年５月31日まで 平成42年７月31日まで（注３）	―（注２）	92,730.14	―（注２）

（注１）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（注３）賃貸借契約期限の詳細は以下のとおりです。

・倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ、倉庫Ⅲ及び事務所Ⅰ（賃貸可能面積中96.2%）：平成42年７月31日まで

・事務所Ⅱ（賃貸可能面積中3.8%）：平成41年５月31日まで

（へ）運用資産の資本的支出

a．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１）（注２）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
川崎物流センター（神奈川県川崎市）	エレベータ更新工事	平成23年４月	18	－	－
船橋西浦物流センターⅡ（千葉県船橋市）	分電盤更新工事	平成23年６月	11	－	－
大東物流センター（大阪府大東市）	倉庫Ⅰ便所改修工事	平成23年３月	7	－	－
その他の不動産等	－	－	59		
合　計			96		

（注１）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）平成23年３月11日に発生した東日本大震災による物的損害に係る資本的支出の予定額は含めていません。

b．期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。当期の資本的支出は140百万円であり、当期費用に区分された修繕費116百万円と合わせ、合計257百万円の工事を実施しています。

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

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

c．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。

（ト）地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が保有している不動産等について、清水建設株式会社による地震リスク調査報告書が作成されています。当該報告書によれば、地震ポートフォリオ解析によるPML値は9.3%とされています。ただし、当該報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。

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

なお、本投資法人が保有している不動産等の個々のPML値は以下のとおりです。

物件名称	PML値（%）	物件名称	PML値（%）
船橋物流センター	13.0	市川物流センター	11.8
浦安物流センター	18.3	東雲物流センター	14.4
平塚物流センター（注）	21.1	習志野物流センターⅡ	11.1
新木場物流センター	17.6	市川物流センターⅡ	4.2
浦安千鳥物流センター	13.8	大東物流センター	13.8
船橋西浦物流センター	7.1	大阪福崎物流センター	14.1
船橋西浦物流センターⅡ	11.5	中部春日物流センター（底地）	－
川崎物流センター	14.6	門真物流センター	13.3
習志野物流センター	11.3	小牧物流センター	8.7
横須賀物流センター（注）	22.0	小牧物流センターⅡ	8.3
八千代物流センター	9.1	前橋物流センター	9.0
横浜福浦物流センター	16.3	羽生物流センター	11.6
八千代物流センターⅡ	7.6	埼玉騎西物流センター	10.5
浦安千鳥物流センターⅡ	13.1	加須物流センター	9.5

（注）PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

平成23年２月末日までの１年間における各月末及び下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たりの 純資産額（円）
第１期計算期間末 （平成18年１月31日）	35,127 (34,095)	32,581 (31,549)	547,577 (530,233)
第２期計算期間末 （平成18年７月31日）	75,776 (74,232)	70,910 (69,365)	651,743 (637,549)
第３期計算期間末 （平成19年１月31日）	75,938 (74,287)	71,017 (69,365)	652,725 (637,550)
第４期計算期間末 （平成19年７月31日）	75,640 (74,159)	70,847 (69,365)	651,165 (637,550)
第５期計算期間末 （平成20年１月31日）	97,620 (95,905)	83,736 (82,021)	684,680 (670,658)
第６期計算期間末 （平成20年７月31日）	104,384 (102,549)	83,856 (82,022)	685,658 (670,658)
第７期計算期間末 （平成21年１月31日）	103,744 (101,719)	84,047 (82,022)	687,217 (670,658)
第８期計算期間末 （平成21年７月31日）	120,693 (118,742)	83,972 (82,022)	686,609 (670,658)
第９期計算期間末 （平成22年１月31日）	121,859 (119,751)	84,129 (82,022)	687,892 (670,658)
第10期計算期間末 （平成22年７月31日）	127,652 (125,377)	89,722 (87,447)	683,335 (666,005)
第11期計算期間末 （平成23年１月31日）	145,524 (142,930)	100,154 (97,560)	676,716 (659,188)
平成22年３月末	126,856 (124,748)	88,394 (86,286)	673,222 (657,170)
平成22年４月末	126,124	88,759	676,005
平成22年５月末	126,721	89,192	679,297
平成22年６月末	127,188	89,652	682,805
平成22年７月末	127,652 (125,377)	89,722 (87,447)	683,335 (666,005)
平成22年８月末	137,751 (135,476)	99,937 (97,662)	678,460 (663,013)
平成22年９月末	143,561 (141,285)	98,586 (96,311)	666,124 (650,750)
平成22年10月末	144,029	99,150	669,935
平成22年11月末	144,671	99,673	673,467
平成22年12月末	145,037	100,033	675,900
平成23年１月末	145,524 (142,930)	100,154 (97,560)	676,716 (659,188)
平成23年２月末	145,724 (143,130)	100,714 (98,120)	680,501 (662,973)

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。また、各計算期間末における総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額を除き、上記の各数字は会計監査人の監査を受けていません。

（注２）総資産額及び純資産総額は百万円未満を四捨五入し、１口当たりの純資産額は小数第１位以下を切り捨てて記載しています。

（注３）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格	期	第１期	第２期	第３期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
	決算年月	平成18年１月	平成18年７月	平成19年１月	平成19年７月	平成20年１月	平成20年７月	平成21年１月	平成21年７月	平成22年１月	平成22年７月	平成23年１月
	最高(円)	855,000	905,000	1,190,000	1,410,000	1,040,000	786,000	675,000	664,000	749,000	768,000	850,000
	最低(円)	650,000	748,000	840,000	900,000	580,000	551,000	478,000	452,000	625,000	602,000	634,000

月別投資口価格及び売買高	月別	平成22年８月	平成22年９月	平成22年10月	平成22年11月	平成22年12月	平成23年１月	平成23年２月	平成23年３月
	最高	716,000	688,000	701,000	724,000	779,000	850,000	786,000	762,000
	最低	634,000	635,000	635,000	659,000	712,000	774,000	717,000	550,000
	売買高	16,053	8,304	10,972	9,154	8,258	10,429	8,635	14,412

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（百万円）	１口当たり分配金額（円）
第１期 自 平成17年２月22日 至 平成18年１月31日	1,031	17,344
第２期 自 平成18年２月１日 至 平成18年７月31日	1,544	14,194
第３期 自 平成18年８月１日 至 平成19年１月31日	1,651	15,175
第４期 自 平成19年２月１日 至 平成19年７月31日	1,481	13,615
第５期 自 平成19年８月１日 至 平成20年１月31日	1,714	14,022
第６期 自 平成20年２月１日 至 平成20年７月31日	1,834	15,000
第７期 自 平成20年８月１日 至 平成21年１月31日	2,025	16,559
第８期 自 平成21年２月１日 至 平成21年７月31日	1,950	15,951
第９期 自 平成21年８月１日 至 平成22年１月31日	2,107	17,234
第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	2,275	17,330
第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日	2,594	17,528

（注）分配総額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第１期 自 平成17年２月22日 至 平成18年１月31日	3.3%	（4.5%）
第２期 自 平成18年２月１日 至 平成18年７月31日	3.0%	（6.0%）
第３期 自 平成18年８月１日 至 平成19年１月31日	2.3%	（4.6%）
第４期 自 平成19年２月１日 至 平成19年７月31日	2.1%	（4.2%）
第５期 自 平成19年８月１日 至 平成20年１月31日	2.2%	（4.4%）
第６期 自 平成20年２月１日 至 平成20年７月31日	2.2%	（4.4%）
第７期 自 平成20年８月１日 至 平成21年１月31日	2.4%	（4.8%）
第８期 自 平成21年２月１日 至 平成21年７月31日	2.3%	（4.7%）
第９期 自 平成21年８月１日 至 平成22年１月31日	2.5%	（5.0%）
第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	2.6%	（5.3%）
第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日	2.7%	（5.4%）

（注１）自己資本利益率＝当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

（注２）第１期は平成17年５月９日より実質的に資産運用を開始しており、自己資本利益率は運用日数268日により年換算を算出しています。また、期首純資産額には実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成17年　２月18日　設立企画人（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成17年　２月22日　投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年　２月22日　投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年　３月16日　内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第32号）
平成17年　５月９日　東京証券取引所上場

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	藤田 礼次	昭和59年４月	三井物産株式会社入社 国内開発建設部	0
		昭和61年10月	物産不動産株式会社	
		平成元年６月	三井物産株式会社 開発プロジェクト部	
		平成10年８月	同 関西支社 資産流動化推進部	
		平成14年８月	同 本店都市開発事業部 海外事業室	
		平成16年３月	MBK Real Estate LLC SVP	
		平成20年９月	三井物産株式会社 コンシューマーサービス事業第二本部 都市開発事業第二部 次長	
		平成20年10月	物産不動産株式会社 事業開発部長	
		平成21年７月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	
		平成21年10月	同 代表取締役社長CEO	
			日本ロジスティクスファンド投資法人 執行役員	
監督役員	須藤 鷹千代	昭和43年11月	日本土地建物株式会社入社 鑑定部	0
		昭和54年５月	株式会社第一鑑定法人 代表取締役社長	
		昭和56年２月	第一恒産株式会社 代表取締役社長	
		平成12年６月	株式会社鑑定法人エイ・スクエア 代表取締役社長	
		平成21年５月	同 会長	
		平成21年10月	日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員	
監督役員	清 起一郎	昭和61年４月	弁護士登録（第二東京弁護士会）	0
			岡部綜合法律事務所	
		平成元年４月	沖信・石原法律事務所（現スプリング法律事務所）	
		平成15年６月	同 パートナー弁護士	
		平成18年10月	アルファリート投資法人監督役員	
		平成20年６月	株式会社メガロス監査役	
		平成21年10月	日本ロジスティクスファンド投資法人 監督役員	
監督役員	東 哲也	昭和59年10月	昭和監査法人（現新日本有限責任監査法人）入所	0
		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	
		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	

（注）藤田礼次は、本資産運用会社の代表取締役CEOと本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第１項の規定に基づき兼職の届出を行っています。執行役員及び監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

３【その他】

(１)役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第２項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。

(２)規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①規約等の重要事項の変更

後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要（5）その他（ハ）規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

②事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(３)訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 投資口の１口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定めます（規約第36条第１項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 不動産対応証券及び有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

(ト) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ) 信託財産を預金、コール・ローン、譲渡性預金証書、有価証券及び金銭債権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)乃至(ト)、下記(リ)及び(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(リ) デリバティブ取引に係る権利

ａ.取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該取引所の最終価格（終値。終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

ｂ.取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

ｃ.上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、下記（イ）又は（ロ）に掲げる投資対象資産について、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ下記（イ）又は（ロ）に掲げる方法により評価するものとします（規約第36条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

（ロ）不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）に掲げる資産については上記（イ）に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 資産評価の基準日

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年１月末日と７月末日）とします。ただし、前記「②（へ）乃至（リ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第36条第３項）。

⑤ 開示方法

１口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第２項乃至第５項）。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後３か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（EDINET）において、これを閲覧することができます。

（２）【保管】

該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます（規約第38条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人最低純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

（ロ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われる必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利 ①投資主総会における議決権 （ロ）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社：三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ．本投資法人又は本資産運用会社は、相手方当事者に対し、３か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはならないものとします。 ⅱ．本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、本契約を解約することができます。 （ⅰ）本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅱ）本契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅲ）本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 （ⅳ）上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ⅲ．本投資法人は、本資産運用会社が次の各号のいずれかに該当するときは、本契約を解約します。 （ⅰ）金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなったとき。 （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。 （ⅲ）解散したとき。
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

（ロ）一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関／投資法人債に関する一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	ⅰ．本契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。 ⅱ．本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ⅰ）本契約の各条項に違背し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ⅱ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在、延長により有効に継続しています。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	ⅰ．本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。 ⅱ．本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ⅰ）本契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ⅱ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは本投資法人及び資産保管会社協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

投資主名簿等管理人委託契約

期間	本契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 ⅰ．当事者間の文書による解約の合意。この場合には本契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。 ⅱ．当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から３か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。 ⅲ．当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知において指定する日に終了します。 ⅳ．当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。
変更等	当事者間で協議の上定めます。

特別口座の管理に関する契約

期間	本契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次の各号に掲げる事由が生じた場合、次に定める時に終了するものとします。 ⅰ．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ⅱ．振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が保管振替機構によって取扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ⅲ．当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後に終了します。ただし、当該通知において終了日を指定した場合は、その指定した日をもって終了します。 ⅳ．本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由もしくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における本契約の終了日については前記ⅲ.後段の規定を準用します。 ⅴ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における本契約の終了日については、前記ⅲ.後段の規定を準用します。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁及び保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上速やかに変更します。

財務代理契約
（第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付））

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ハ）会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

⑤ 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥ 公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(１)法令に基づく制限

①利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（イ）通常の取引の条件と異なる条件であつて取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項）。

（ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）（イ）から(ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の３第３項、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第267条）。

②利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ）その執行役員又は監督役員、(ロ）その資産運用会社、(ハ）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a．有価証券の取得又は譲渡
b．有価証券の貸借
c．不動産の取得又は譲渡
d．不動産の貸借
e．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

④特定資産の価格等の調査（投信法第201条）

特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、資産運用会社の利害関係者等を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のものをいいます（投信法施行令第124条）。

a．弁護士又は弁護士法人

b．公認会計士又は監査法人

c．不動産鑑定士

なお、調査する資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係者以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(２)利益相反対策ルール

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係るルールを以下のとおり定めています。

①基本原則

本資産運用会社は、自己又は利害関係者の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行ってはなりません。

②利害関係者

利害関係者とは、(イ）投信法第201条第１項に規定される利害関係人等、(ロ）本資産運用会社の発行済み株式の100分の５以上を保有している株主、(ハ）上記(ロ）に該当する者の議決権の50%超を保有する会社、(ニ）上記(ロ）及び(ハ）に該当する者が、直接又は間接に議決権の50%超を保有する会社、及び(ホ）上記(イ）又は(ロ）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社をいいます。

③利害関係者との取引

以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。

（イ）利害関係者からの運用資産の取得

本資産運用会社が本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。本資産運用会社は、本投資法人をして、それ以上の金額で運用資産を取得させてはならないものとされています。

・ 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

・ その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ロ）利害関係者への運用資産の売却

本資産運用会社が、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。本資産運用会社は、本投資法人をして、それ以下の金額で運用資産を売却させてはならないものとされています。

・ 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

・ その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ハ）利害関係者への運用資産の賃貸

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければならないものとされています。

（ニ）利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行わせる場合は、複数の業者からの見積を取得の上、役務提供の内容及び業務量（更新の場合には、これらに加えて、それ以前における委託先の業務実績）を勘案した合理的な委託条件によらなければならないものとされています。

（ホ）利害関係者との間の売買及び賃貸の媒介

本資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

また、本資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

（ヘ）利害関係者との間の工事の発注

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければならないものとされています。

（ト）利害関係者との間のその他の取引

本資産運用会社は、本投資法人をしてその資産運用のため、（イ）から（ヘ）に掲げる取引以外の取引を利害関係者との間で行わせる場合には、取引条件が公平性、妥当性のある条件によらなければならないものとされています。

④利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者との間で上記③記載の取引を行う場合には、その取引条件が上記③に記載する取引条件規制の範囲内であることを確認しなければならず、１件あたりの契約金額が５千万円を下回る場合を除いて、内部管理委員会の審議、及び取締役会の承認を得ることとされています。なお、担当部は利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、所定の書類を取締役会に提出するものとします。

(３)利害関係人等及び主要株主との取引状況等

第11期における利害関係人等及び主要株主との特定資産の売買取引等は以下のとおりです。

①取引状況

該当ありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
保険料	23,605	三井物産インシュアランス株式会社	23,167	98.1%
資産保管委託手数料	14,272	中央三井信託銀行株式会社	14,272	100.0%
一般事務委託手数料	22,995	中央三井信託銀行株式会社	22,995	100.0%
その他雑経費	27,064	中央三井信託銀行株式会社	15,868	58.6%

(注)利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の４第２項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

① 投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項）

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（規約第11条）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第12条第２項）。

ｃ．書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

ｄ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

ｅ．投資主総会に出席しない投資主は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して議決権を行使することができます（投信法第92条の２第１項、規約第14条第１項）。

ｆ．電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第14条第２項）。

ｇ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

ｈ．上記ｇ．に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

ｉ．本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます（投信法第77条の３、会社法第124条、規約第16条第２項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に著しい損害が生ずるおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ホ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

（ト）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（チ）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（リ）執行役員等解任請求権等（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ヌ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第８条）
投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）
投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。
本振替投資口については、投資主は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦ 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）
投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。
本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

⑧ 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）
投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてなければなりません。

⑨ 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）
振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(２)投資法人債権者の権利
① 元利金支払請求権
投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の処分権
投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）
ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。
なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下の通りです。

ａ．投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④ 投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間同順位特約付）については、投資法人債管理者を定めておらず、中央三井信託銀行株式会社に財務代理人としての事務を委託しています。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a．名称

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

b．資本金の額

本書の日付現在 150百万円

c．事業の内容

ⅰ.金融商品取引業
ⅱ.投資法人の設立企画人としての業務
ⅲ.宅地建物取引業
ⅳ.不動産の管理業務
ⅴ.投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務
ⅵ.前各号に付帯関連する一切の業務

①会社の沿革

年月日	事項
平成16年７月13日	会社設立
平成16年９月10日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号 東京都知事(2)第83559号）
平成16年12月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第27号）
平成17年２月17日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第37号）
平成19年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第400号）

②株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）
24,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）
6,000株

（ハ）最近5年間における資本金の額の増減
最近5年間における資本金の額の増減はありません。

③その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（ロ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務

（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務

（ハ）本投資法人への報告業務

（ニ）その他上記に付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 １ 投資法人の概況 (4)投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注１）
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目２番１号	3,060	51.0
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番１号	1,740	29.0
ケネディクス株式会社	東京都港区新橋二丁目２番９号	1,200	20.0
合計		6,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長 CEO	藤田 礼次	前記「第１ 投資法人の追加情報 ２ 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役CIO 兼 投資運用部長	辻 博正	昭和60年４月	三井物産株式会社入社 輸入・国内運輸部	0
		昭和63年10月	同 プラント・プロジェクト運輸部	
		平成３年10月	英国三井物産株式会社 運輸部	
		平成４年10月	三井物産株式会社 運輸第二部	
		平成７年５月	同 関西支社 運輸部	
		平成12年２月	同 運輸第三部	
		平成12年３月	大九国際流通有限公司（在大連） 副総経理	
		平成14年８月	三井物産株式会社 北京事務所 業務人事部 物流担当	
		平成16年４月	三井物産（上海）貿易有限公司 物流部長	
		平成17年４月	上海三网国際貨運有限公司（トライネット・チャイナ）董事・総経理 兼 三井物産（上海）貿易有限公司 副総経理・物流部長	
		平成19年８月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	
		平成19年９月	同 取締役投資運用部長	
		平成21年５月	同 取締役CIO（兼任）	
取締役CFO 兼 財務企画部長 兼 経理部長	松岡 憲一郎	平成６年４月	三井物産株式会社入社 金属経理部	0
		平成９年５月	同 交通・電子工業部	
		平成10年５月	Mitsui & Co. (Turkey) Ltd. Istanbul Head Office	
		平成12年５月	三井物産株式会社 機能性化学品部	
		平成17年12月	同 金融商品部 ストラクチャードファイナンス室	
		平成19年５月	同 金融商品部 REIT室	
		平成19年６月	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社	
		平成20年12月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 財務企画副部長	
		平成21年５月	同 財務企画部長	
		平成21年12月	同 取締役CFO（兼任）	
		平成22年４月	同 経理部長（兼任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役総務部長	宮川 智	平成59年４月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社 人事部付 不動産鑑定士研修	0
		平成６年１月	同 不動産部 業務室	
		平成８年４月	同 不動産開発部 土地信託営業室	
		平成11年２月	同 不動産部 業務推進グループ	
		平成11年４月	同 仙台支店 営業課 課長	
		平成13年１月	同 池袋支店 営業第二室 室長	
		平成14年７月	同 所沢支店 次長	
		平成15年９月	同 札幌支店 次長	
		平成17年12月	青山リート・アドバイザーズ株式会社（現アルファリート・アドバイザーズ株式会社）投資企画部長	
		平成19年５月	中央三井信託銀行株式会社 不動産業務部 次長	
		平成19年10月	同 不動産カストディ部 部長	
		平成21年４月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 業務副部長	
		平成21年５月	同 取締役総務部長	
取締役（非常勤）	久宗 雅人	昭和60年４月	三井物産株式会社入社 白系金属・貴金属部 鉛亜鉛地金グループ	0
		昭和63年９月	同 銅・白系金属部 亜鉛原料部グループ	
		平成４年４月	同 貴金属部 ディーリンググループ	
		平成12年４月	同 商品市場部 投資商品グループ 主席	
		平成13年８月	アルスノーバキャピタルリサーチ株式会社 取締役（非常勤）	
		平成13年10月	三井物産株式会社 商品市場部 投資商品室長	
		平成13年12月	ジャパンオルタナティブ証券株式会社 代表取締役社長	
		平成21年２月	三井物産株式会社 企業投資部 M&A・金融ソリューション室長	
		平成21年10月	同 企業投資部 部長補佐	
		平成22年５月	同 アセット・マネジメント部長	
			三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役	
取締役（非常勤）	津本 昌彦	昭和54年４月	三井物産株式会社入社 運輸総括部 保険室	0
		昭和56年５月	同 名古屋支店 運輸部	
		昭和61年７月	同 海外研修員（米国三井物産NY店）	
		昭和62年７月	同 運輸・物流本部	
		平成４年３月	Automotive Logistics UK Ltd.	
		平成８年12月	三井物産株式会社 運輸・物流本部	
		平成10年５月	三井物産運輸サービス株式会社	
		平成13年３月	三井物産株式会社 運輸・物流本部	
		平成14年12月	米国三井物産 物流本部SVP&GM	
		平成18年４月	三井物産株式会社 物流本部 ネットワーク事業部長	
		平成19年８月	同 物流本部 物流ネットワーク部長	
		平成22年10月	同 物流本部 物流第一部長	
			三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役 （非常勤）	吉田 浩	昭和63年４月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社）入社	0
		平成６年４月	同 不動産開発部	
		平成９年11月	同 不動産部	
		平成14年５月	同 不動産投資顧問部	
		平成16年７月	アルファ・トラスト・リアルティ・アドバイザーズ株式会社（現アルファアセットマネジメント株式会社）運用管理第一部長	
		平成17年11月	同 執行役員経営企画部長兼運用管理第一部長	
		平成20年１月	アルファトラストホールディングス株式会社 執行役員企画部長	
		平成20年９月	中央三井信託銀行株式会社 不動産投資開発部 次長	
		平成21年６月	同 不動産投資開発部長	
			三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役	
取締役 （非常勤）	浅野 晃弘	平成６年４月	三菱商事株式会社入社 総合開発建設部	0
		平成９年４月	同 開発建設第一部	
		平成13年４月	同 不動産事業開発ユニット	
		平成16年１月	ケネディ・ウィルソン・ジャパン株式会社（現ケネディクス株式会社）入社	
			投資事業部シニアマネージャー	
		平成21年１月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役	
監査役	田中 伊知郎	昭和51年４月	三井物産株式会社入社 非鉄金属第三部	0
		昭和58年８月	同 LME研修員	
		昭和59年９月	同 貴金属部	
		昭和63年12月	米国三井物産株式会社	
		平成４年３月	三井物産株式会社 商品市場部課長	
		平成８年１月	同 関西支社非鉄金属部課長	
		平成13年３月	同 業務部投資総括室次長	
		平成15年12月	同 物流・金融総括部 金融市場総括室長	
		平成16年４月	同 金融市場本部 企画業務室長	
		平成18年４月	同 金融市場本部 金融商品部長	
		平成19年４月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）	
		平成20年１月	三井物産株式会社 金融市場本部付	
		平成20年４月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 監査役	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 （非常勤）	糸魚川 信喜	平成２年４月 平成６年３月 平成11年１月 平成12年１月 平成15年４月 平成17年４月 平成20年６月 平成21年11月 平成22年10月	三井物産株式会社入社 繊維本部 同 中部支社 繊維部 同 繊維本部 同 関西支社 繊維部 同 繊維本部 三井物産インターファッション株式会社 三井物産株式会社 物流本部 物流金融機能部 事業開発室 同 物流本部 物流・保険事業部 事業開発室長 同 事業管理部 エネルギー・物流・金融事業管理室 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 監査役	0

（注１）藤田礼次は、本資産運用会社の代表取締役CEOと本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の４第１項の規定に基づき兼職の届出を行っています。
（注２）本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、22名です。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス・オフィサー	上木 哲夫	昭和52年４月 昭和55年１月 昭和60年１月 平成元年４月 平成２年７月 平成７年４月 平成９年３月 平成10年５月 平成11年９月 平成12年11月 平成15年11月 平成16年５月 平成16年12月	三井信託銀行株式会社（現中央三井信託銀行株式会社） 入社 外国営業部 同 ニューヨーク支店 同 国際企画部 同 投資顧問部投資顧問室 課長 三井トラストインターナショナル株式会社 Deputy Managing Director 三井信証券株式会社 引受部 次長 三井信託銀行株式会社 マーケット営業部次長 同 金融法人部 次長 預金保険機構 中央三井信託銀行株式会社 検査部主席検査役 同 内部監査部 主席業務監査役 中央三井ビジネス株式会社 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 コンプライアンス・オフィサー	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

②営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務（保有不動産等の建替え工事に係る企画・立案・プロジェクト管理等の業務を含みます。）を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口を引き受ける者の募集、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）その他上記に付随する業務を行います。

２【その他の関係法人の概況】

一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関／投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条及び第208条関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a．名称

中央三井信託銀行株式会社

東京都港区芝三丁目22番８号

b．資本金の額

平成22年３月31日現在　399,697百万円

c．事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

a．一般事務受託者としての業務

ⅰ．本投資法人の計算に関する事務

ⅱ．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

ⅲ．本投資法人の納税に関する事務

ⅳ．本投資法人の機関の運営に関する事務

b．資産保管会社としての業務

ⅰ．本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管

ⅱ．預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

ⅲ．帳簿等の作成事務

ⅳ．上記に関して必要となる配送及び輸送事務

ⅴ．本投資法人の印鑑の保管事務

ⅵ．その他上記に準ずる業務又は付随する業務

c．投資主名簿等管理人としての業務

ⅰ．投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置並びに投資主名簿の閲覧又は謄写もしくは証明書の交付に関する事項

ⅱ．投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消並びに投資主名簿と振替口座簿に記載又は記録すべき振替投資口の口数との照合に関する事項

ⅲ．本投資法人の投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項

ⅳ．投資主等の提出する届出の受理に関する事項

ⅴ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成、送付、受理及び集計等に関する事項

ⅵ．金銭の分配の計算及びその支払いのための手続きに関する事項

ⅶ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

ⅷ．投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

ⅸ．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項

ⅹ．募集投資口の発行に関する事項

ⅺ．投資口の併合又は分割に関する事項

ⅻ．投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受理に関する事項（上記の事項に関連するものに限ります。）

xiii．法令又は契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料（官庁、金融商品取引所、保管振替機構等への届出又は報告のための資料を含みます。）の作成に関する事項

xiv．その他保管振替機構との情報の授受（総投資主通知その他の通知を含みます。）に関する事項

xｖ．投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事項

xvi．上記に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事項

xvii．上記に掲げる事務に関連し又は付随する事項

xviii．上記に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

d．特別口座管理機関としての業務

ⅰ．振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
ⅱ．総投資主通知に係る報告に関する事項
ⅲ．新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
ⅳ．保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
ⅴ．振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
ⅵ．特別口座の開設及び廃止に関する事項
ⅶ．加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への通知及び届出に関する事項
ⅷ．特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項
ⅸ．振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事項
ⅹ．加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
ⅺ．加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
ⅺⅰ．上記に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項
ⅺⅱ．上記に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
ⅺⅲ．加入者等からの照会に対する応答に関する事項
ⅺⅳ．投資口の併合又は分割に関する事項
ⅺⅴ．上記に掲げる事項に付随する事項
ⅺⅵ．上記に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議の上定める事項

e．投資法人債に関する一般事務受託者としての業務
ⅰ．本振替投資法人債の発行代理人事務
a．本振替投資法人債の払込金の受領及び本投資法人への交付
b．本振替投資法人債に関する銘柄情報、DVP決済の場合における新規記録情報及び新規記録DVP決済情報、非DVP決済の場合における新規記録情報及び払込完了通知、その他必要事項の保管振替機構への通知、保管振替機構からの新規記録を行った旨その他の通知の内容の確認、その他本振替投資法人債の新規記録手続に関する事務
c．その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議の上必要と認められる事務
ⅱ．本振替投資法人債の支払代理人事務
a．償還期日における元金の償還及び利息の支払期日における利息支払に関する事務
b．買入消却に係る支払代理人事務
c．保管振替機構に対して通知すべき事項等に関する通知
d．租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に係る事務
e．本振替投資法人債の投資法人債権者からの請求等の受領に係る事務
ⅲ．本振替投資法人債の財務代理人事務
a．投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

（３）【資本関係】

本書の日付現在、中央三井信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口を840口保有しています。これ以外に、同日現在、本投資法人と中央三井信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第10期計算期間（平成22年２月１日から平成22年７月31日まで）及び第11期計算期間（平成22年８月１日から平成23年１月31日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第10期 (平成22年７月31日現在)	第11期 (平成23年１月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,485,189	4,668,400
信託現金及び信託預金	2,298,727	2,571,060
営業未収入金	37,546	23,156
前払費用	37,101	18,862
繰延税金資産	17	19
未収消費税等	372,002	287,517
その他	―	249
流動資産合計	6,230,584	7,569,268
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,113,402	6,119,622
減価償却累計額	△475,748	△567,931
建物（純額）	5,637,653	5,551,690
構築物	112,415	112,415
減価償却累計額	△15,650	△18,436
構築物（純額）	96,765	93,979
工具、器具及び備品	―	500
減価償却累計額	―	△31
工具、器具及び備品（純額）	―	468
土地	6,391,096	6,391,096
信託建物	63,068,601	72,880,618
減価償却累計額	△7,220,800	△8,160,525
信託建物（純額）	55,847,800	64,720,092
信託構築物	2,088,737	2,297,711
減価償却累計額	△393,337	△446,400
信託構築物（純額）	1,695,399	1,851,310
信託機械及び装置	1,842	1,842
減価償却累計額	△204	△274
信託機械及び装置（純額）	1,637	1,567
信託工具、器具及び備品	10,796	15,939
減価償却累計額	△3,635	△4,597
信託工具、器具及び備品（純額）	7,160	11,342
信託土地	51,608,476	59,178,830
有形固定資産合計	121,285,989	137,800,379
無形固定資産		
その他	327	298
無形固定資産合計	327	298

（単位：千円）

	第10期 (平成22年７月31日現在)	第11期 (平成23年１月31日現在)
投資その他の資産		
長期前払費用	123,321	100,453
差入保証金	10,000	10,000
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	135,321	112,453
固定資産合計	121,421,638	137,913,131
繰延資産		
投資法人債発行費	―	41,491
繰延資産合計	―	41,491
資産合計	127,652,222	145,523,890
負債の部		
流動負債		
営業未払金	203,305	454,106
1年内返済予定の長期借入金	4,700,000	2,700,000
未払分配金	11,193	12,619
未払費用	512,351	502,642
未払法人税等	833	833
前受金	855,755	937,193
預り金	―	33,712
流動負債合計	6,283,440	4,641,107
固定負債		
投資法人債	―	8,000,000
長期借入金	25,500,000	26,500,000
預り敷金及び保証金	1,861,415	2,062,256
信託預り敷金及び保証金	4,285,373	4,166,412
固定負債合計	31,646,789	40,728,668
負債合計	37,930,229	45,369,776
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,446,543	97,559,929
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,275,450	2,594,184
剰余金合計	2,275,450	2,594,184
投資主資本合計	89,721,993	100,154,113
純資産合計	※2 89,721,993	※2 100,154,113
負債純資産合計	127,652,222	145,523,890

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,709,846	※1 5,278,632
その他賃貸事業収入	※1 124,858	※1 155,316
営業収益合計	4,834,704	5,433,949
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,817,122	※1 2,035,795
資産運用報酬	371,415	413,046
資産保管手数料	12,649	14,272
一般事務委託手数料	21,044	22,995
役員報酬	5,400	5,400
その他営業費用	57,622	47,295
営業費用合計	2,285,254	2,538,806
営業利益	2,549,449	2,895,142
営業外収益		
受取利息	486	510
有価証券利息	660	379
還付加算金	1,261	2,586
受取保険金	8,048	1,736
未払分配金除斥益	1,612	490
その他	1,702	2,666
営業外収益合計	13,771	8,370
営業外費用		
支払利息	232,057	235,530
融資関連費用	28,209	29,424
投資口交付費	25,482	23,285
投資法人債利息	―	13,117
投資法人債発行費償却	―	1,484
その他	1,134	5,500
営業外費用合計	286,882	308,341
経常利益	2,276,339	2,595,172
税引前当期純利益	2,276,339	2,595,172
法人税、住民税及び事業税	958	1,011
法人税等調整額	3	△2
法人税等合計	962	1,009
当期純利益	2,275,376	2,594,163
前期繰越利益	73	21
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,275,450	2,594,184

（３）【投資主資本等変動計算書】

（単位：千円）

	第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	82,021,487	87,446,543
当期変動額		
新投資口の発行	5,425,056	10,113,386
当期変動額合計	5,425,056	10,113,386
当期末残高	87,446,543 ※1	97,559,929 ※1
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		
前期末残高	2,107,791	2,275,450
当期変動額		
剰余金の配当	△2,107,718	△2,275,429
当期純利益	2,275,376	2,594,163
当期変動額合計	167,658	318,734
当期末残高	2,275,450	2,594,184
剰余金合計		
前期末残高	2,107,791	2,275,450
当期変動額		
剰余金の配当	△2,107,718	△2,275,429
当期純利益	2,275,376	2,594,163
当期変動額合計	167,658	318,734
当期末残高	2,275,450	2,594,184
投資主資本合計		
前期末残高	84,129,278	89,721,993
当期変動額		
新投資口の発行	5,425,056	10,113,386
剰余金の配当	△2,107,718	△2,275,429
当期純利益	2,275,376	2,594,163
当期変動額合計	5,592,714	10,432,120
当期末残高	89,721,993	100,154,113
純資産合計		
前期末残高	84,129,278	89,721,993
当期変動額		
新投資口の発行	5,425,056	10,113,386
剰余金の配当	△2,107,718	△2,275,429
当期純利益	2,275,376	2,594,163
当期変動額合計	5,592,714	10,432,120
当期末残高	89,721,993	100,154,113

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	2,275,450,565	2,594,184,584
Ⅱ 分配金額	2,275,429,000	2,594,144,000
（投資口１口当たりの分配金額）	(17,330)	(17,528)
Ⅲ 次期繰越利益	21,565	40,584

分配金額の算出方法	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口総数131,300口の整数倍の最大値となる2,275,429,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。	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、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口総数148,000口の整数倍の最大値となる2,594,144,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,276,339	2,595,172
減価償却費	1,040,879	1,168,591
投資口交付費	25,482	23,285
投資法人債発行費償却	―	1,484
受取利息	△489	△510
有価証券利息	△660	△379
支払利息	232,057	248,648
固定資産除却損	260	36,138
営業未収入金の増減額（△は増加）	△397	14,389
未収消費税等の増減額（△は増加）	△372,002	84,484
未払消費税等の増減額（△は減少）	△178,731	―
営業未払金の増減額（△は減少）	△56,255	188,647
未払費用の増減額（△は減少）	3,979	△4,862
前受金の増減額（△は減少）	87,007	81,438
その他	△13,948	41,641
小計	3,043,522	4,478,167
利息の受取額	1,146	890
利息の支払額	△238,873	△246,957
法人税等の支払額	△473	△1,011
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,805,322	4,231,089
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△550	△3,915
信託有形固定資産の取得による支出	△9,535,443	△17,653,022
預り敷金及び保証金の受入による収入	220,092	269,750
預り敷金及び保証金の返還による支出	△25,359	△68,910
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	108,630	79,281
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	―	△165,804
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,232,629	△17,542,619
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,000,000	18,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,000,000	△18,000,000
長期借入れによる収入	―	2,000,000
長期借入金の返済による支出	―	△3,000,000
投資口の発行による収入	5,425,056	10,113,386
投資口交付費の支出	△14,931	△31,835
投資法人債の発行による収入	―	8,000,000
投資法人債発行費の支出	―	△40,963
分配金の支払額	△2,105,469	△2,273,513
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,304,654	14,767,074
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,122,651	1,455,544
現金及び現金同等物の期首残高	8,906,568	5,783,916
現金及び現金同等物の期末残高	5,783,916 ※1	7,239,461 ※1

（６）【注記表】

（継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（重要な会計方針）

項 目	第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
１．固定資産の減価償却の方法	(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。 建物 ２～50 年 構築物 ２～45 年 機械及び装置 12 年 工具、器具及び備品 ５～15 年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(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。 建物 ２～50 年 構築物 ２～45 年 機械及び装置 12 年 工具、器具及び備品 ３～15 年 (2) 無形固定資産 同左
２．繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。	(1) 投資口交付費 同左 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、47,030千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、30,519千円です。
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	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。	同左

項 目	第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
５．その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	(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。 ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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。	(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 (2) 消費税等の処理方法 同左

（会計方針の変更）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
―	資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号 平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号 平成20年３月31日）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。

（貸借対照表関係）

第10期 平成22年７月31日現在	第11期 平成23年１月31日現在
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　－千円 当期末未実行枠残高　5,000,000千円	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　10,000,000千円 当期末借入残高　－千円 当期末未実行枠残高　10,000,000千円
※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	※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

（損益計算書関係）

第10期 自　平成22年２月１日 至　平成22年７月31日		第11期 自　平成22年８月１日 至　平成23年１月31日	
※１．不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※１．不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）
(1) 不動産賃貸事業収益		(1) 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,659,908	賃料収入	5,182,138
地代	16,638	地代	16,638
共益費	33,299	共益費	79,855
計	4,709,846	計	5,278,632
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場使用料	14,826	駐車場使用料	16,174
水道光熱費収入	95,678	水道光熱費収入	127,127
その他営業収入	14,353	その他営業収入	12,014
計	124,858	計	155,316
不動産賃貸事業収益合計	4,834,704	不動産賃貸事業収益合計	5,433,949
(2) 不動産賃貸事業費用		(2) 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
公租公課	406,972	公租公課	406,890
外注委託費	96,978	外注委託費	113,726
水道光熱費	94,533	水道光熱費	126,958
修繕費	112,252	修繕費	116,895
保険料	20,585	保険料	22,480
その他賃貸事業費用	44,690	その他賃貸事業費用	44,142
減価償却費	1,040,849	減価償却費	1,168,562
固定資産除却損	260	固定資産除却損	36,138
不動産賃貸事業費用合計	1,817,122	不動産賃貸事業費用合計	2,035,795
(3) 不動産賃貸事業損益（(1)－(2)）	3,017,582	(3) 不動産賃貸事業損益（(1)－(2)）	3,398,153

（投資主資本等変動計算書関係）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口総数 131,300口	※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 発行済投資口総数 148,000口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
※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 （平成22年７月31日現在） 現金及び預金 3,485,189 千円 信託現金及び信託預金 2,298,727 千円 現金及び現金同等物 5,783,916 千円	※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 （平成23年１月31日現在） 現金及び預金 4,668,400 千円 信託現金及び信託預金 2,571,060 千円 現金及び現金同等物 7,239,461 千円

（リース取引関係）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
オペレーティング・リース取引（貸主側） 未経過リース料 １年内 7,829,134千円 １年超 52,773,169千円 合計 60,602,303千円	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 8,922,765千円 １年超 58,802,197千円 合計 67,724,962千円

（有価証券関係）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（デリバティブ取引関係）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（退職給付関係）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（税効果会計関係）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23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 17千円 繰延税金資産計 17千円 繰延税金資産の純額 17千円 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 39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.31% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	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 19千円 繰延税金資産計 19千円 繰延税金資産の純額 19千円 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 39.33% （調整） 支払分配金の損金算入額 △39.31% その他 0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

（金融商品に関する注記）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
（追加情報） 当期より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年３月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年３月10日）を適用しています。 １．金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。 有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。 デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限定して利用することがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。 余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。	１．金融商品の状況に関する事項 (1) 金融商品に対する取組方針 同左

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。 借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。 また、借入金の一部は変動金利による借入であるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持すると共に、長期固定金利による借入の比率を高めることで支払金利の上昇リスクの低減に努めています。 預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、借入金・投資法人債と同様、手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。	(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制 同左
(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。	(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明 同左

第10期
自 平成22年２月１日
至 平成22年７月31日

２．金融商品の時価等に関する事項

平成22年７月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,485,189	3,485,189	－
(2) 信託現金及び信託預金	2,298,727	2,298,727	－
資産計	5,783,916	5,783,916	－
(1) １年内返済予定の長期借入金	4,700,000	4,728,095	28,095
(2) 長期借入金	25,500,000	25,830,496	330,496
負債計	30,200,000	30,558,591	358,591

（注１）金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) １年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（注２）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	3,485,189
信託現金及び信託預金	2,298,727
合計	5,783,916

第11期
自 平成22年８月１日
至 平成23年１月31日

２．金融商品の時価等に関する事項

平成23年１月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,668,400	4,668,400	－
(2) 信託現金及び信託預金	2,571,060	2,571,060	－
資産計	7,239,461	7,239,461	－
(1) １年内返済予定の長期借入金	2,700,000	2,712,833	12,833
(2) 長期借入金	26,500,000	26,831,850	331,850
(3) 投資法人債	8,000,000	7,996,000	△4,000
負債計	37,200,000	37,540,684	340,684

（注１）金融商品の時価の算定方法

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) １年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

（注２）金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	4,668,400
信託現金及び信託預金	2,571,060
合計	7,239,461

第10期
自 平成22年２月１日
至 平成22年７月31日

（注３）長期借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
１年内返済予定の長期借入金	4,700,000	－	－
長期借入金	－	7,500,000	8,000,000
合計	4,700,000	7,500,000	8,000,000

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	－	－	－
長期借入金	5,000,000	5,000,000	－
合計	5,000,000	5,000,000	－

第11期
自 平成22年８月１日
至 平成23年１月31日

（注３）長期借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内
１年内返済予定の長期借入金	2,700,000	－	－
長期借入金	－	10,500,000	6,000,000
投資法人債	－	－	－
合計	2,700,000	10,500,000	6,000,000

	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内返済予定の長期借入金	－	－	－
長期借入金	10,000,000	－	－
投資法人債	－	8,000,000	－
合計	10,000,000	8,000,000	－

（賃貸等不動産に関する注記）

<table>
<tr><th>第10期
自　平成22年２月１日
至　平成22年７月31日</th><th>第11期
自　平成22年８月１日
至　平成23年１月31日</th></tr>
<tr><td>（追加情報）
当期より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号　平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号　平成20年11月28日）を適用しています。

本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の平成22年７月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。
（単位：千円）
<table>
<tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr>
<tr><th>前期末残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr>
<tr><td>112,736,096</td><td>8,549,893</td><td>121,285,989</td><td>150,519,000</td></tr>
</table>
（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加額は習志野物流センターⅡの取得（7,986,925千円）及び、大東物流センターの建替事業に係る新倉庫が竣工（2,525,501千円）し、本事業が完了したことによるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期（平成22年７月期）における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</td>
<td>本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の平成23年１月31日における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。
（単位：千円）
<table>
<tr><th colspan="3">貸借対照表計上額</th><th rowspan="2">当期末の時価</th></tr>
<tr><th>前期末残高</th><th>当期増減額</th><th>当期末残高</th></tr>
<tr><td>121,285,989</td><td>16,514,389</td><td>137,800,379</td><td>166,879,000</td></tr>
</table>
（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注２）当期増減額のうち、主な増加額は市川物流センターⅡの取得（17,578,309千円）によるものです。
（注３）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期（平成23年１月期）における損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。</td></tr>
</table>

（持分法損益等）

第10期 自　平成22年２月１日 至　平成22年７月31日	第11期 自　平成22年８月１日 至　平成23年１月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

（関連当事者との取引）

第10期（自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日）

１．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．関連会社等

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	藤田礼次	－	－	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役	－	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	443,601（注２）（注３）	未払費用	265,189（注３）

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

（注２）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬55,125千円及び建替に係る運用報酬17,061千円が含まれています。

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

第11期（自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日）

１．親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

２．関連会社等

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	藤田礼次	－	－	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役	－	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	534,951（注２）（注３）	未払費用	298,562（注３）

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

（注２）資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬121,905千円が含まれています。

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

（セグメント情報等）

第11期（自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日）

（追加情報）

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年３月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年３月21日）を適用しています。

なお、本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前会計期間のセグメント情報については、記載を省略しています。

１．セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

①売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

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

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

（資産除去債務に関する注記）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
－	該当事項はありません。

（１口当たり情報）

第10期 自　平成22年２月１日 至　平成22年７月31日	第11期 自　平成22年８月１日 至　平成23年１月31日
１口当たり純資産額　683,335円 １口当たり当期純利益　17,486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。	１口当たり純資産額　676,716円 １口当たり当期純利益　17,857円 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（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。

	第10期 自　平成22年２月１日 至　平成22年７月31日	第11期 自　平成22年８月１日 至　平成23年１月31日
当期純利益（千円）	2,275,376	2,594,163
普通投資主に帰属しない金額（千円）	―	―
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,275,376	2,594,163
期中平均投資口数（口）	130,123	145,272

（重要な後発事象）

第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日
新投資口の発行について 平成22年８月12日及び平成22年８月23日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、平成22年８月30日及び平成22年９月24日に払込が完了しました。この結果、平成22年９月24日付での出資総額は97,559,929,400円、発行済投資口総数は148,000口となっています。 ａ．一般募集による新投資口の発行 発行新投資口数　：16,000口 発行価格　：１口当たり627,590円 発行価格の総額　：10,041,440,000円 発行価額　：１口当たり605,592円 発行価額の総額　：9,689,472,000円 払込期日　：平成22年８月30日 分配金起算日　：平成22年８月１日 ｂ．第三者割当による新投資口の発行 発行新投資口数　：700口 発行価額　：１口当たり605,592円 発行価額の総額　：423,914,400円 払込期日　：平成22年９月24日 分配金起算日　：平成22年８月１日 割当先　：日興コーディアル証券株式会社 ｃ．調達資金の使途 今回の一般募集に係る調達資金については、特定資産の取得（市川物流センターⅡを信託財産とする信託受益権の準共有持分90%）のための資金に充当し、第三者割当に係る調達資金については、借入金の返済の一部に充当します。	平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本投資法人においても東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に所在する物件の一部に物的損害が発生しており、その損害額として修繕費192百万円、固定資産除却損115百万円を見込んでいます。

（７）【附属明細表】

①有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③不動産等明細表のうち総括表

資産の種類		前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額 又は償却累計額（千円）	減価償却累計額 当期償却額（千円）	差引当期末残高（千円）	摘要
流動資産		－	－	－	－	－	－	－	－
有形固定資産	建物（附属設備を含む）	6,113,402	6,220	－	6,119,622	567,931	92,183	5,551,690	
	構築物	112,415	－	－	112,415	18,436	2,785	93,979	
	工具、器具及び備品	－	500	－	500	31	31	468	
	土地	6,391,096	－	－	6,391,096	－	－	6,391,096	
	信託建物（附属設備を含む）	63,068,601	9,927,899	115,882	72,880,618	8,160,525	1,019,468	64,720,092	
	信託構築物	2,088,737	208,973	－	2,297,711	446,400	53,062	1,851,310	
	信託機械及び装置	1,842	－	－	1,842	274	69	1,567	
	信託工具、器具及び備品	10,796	5,143	－	15,939	4,597	961	11,342	
	信託土地	51,608,476	7,570,354	－	59,178,830	－	－	59,178,830	
	合計	129,395,368	17,719,090	115,882	146,998,576	9,198,197	1,168,562	137,800,379	
無形固定資産		587	－	－	587	288	29	298	
総計		129,395,955	17,719,090	115,882	146,999,163	9,198,485	1,168,591	137,800,677	

（注）当期の増加額は、主として市川物流センターⅡの取得によるものです。

④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	平成22年11月29日	－	8,000,000	－	8,000,000	0.95000%	平成27年11月27日	（注１）	（注２）
合計		－	8,000,000	－	8,000,000				

（注１）資金使途は、借入金の返済資金です。

（注２）特定投資法人債間限定同順位特約付です。

（注３）投資法人債（１年以内償還のものを除く）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの償還予定額

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	－	－	－	8,000,000

⑥借入金明細表

区分（借入先）		借入日	前期末残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほコーポレート銀行	平成22年９月２日	－	3,000,000	3,000,000	－	0.38979%	平成23年８月31日（注２）	（注３）	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年９月２日	－	2,000,000	2,000,000	－	0.40077%	平成22年９月30日	（注３）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成22年９月２日	－	2,000,000	2,000,000	－	0.40077%	平成22年９月30日	（注３）	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年９月30日	－	2,000,000	2,000,000	－	0.39000%	平成22年10月29日	（注３）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成22年９月30日	－	2,000,000	2,000,000	－	0.39000%	平成22年10月29日	（注３）	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年10月29日	－	2,000,000	2,000,000	－	0.38000%	平成22年11月30日	（注３）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成22年10月29日	－	2,000,000	2,000,000	－	0.38000%	平成22年11月30日	（注３）	無担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年11月12日	－	1,500,000	1,500,000	－	0.43000%	平成22年11月30日	（注３）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成22年11月12日	－	1,500,000	1,500,000	－	0.43000%	平成22年11月30日	（注３）	無担保無保証
	小 計		－	18,000,000	18,000,000	－				
１年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成19年11月14日	3,000,000	－	3,000,000	－	1.24875%	平成22年11月15日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成20年２月７日	1,700,000	－	－	1,700,000	1.14625%	平成23年２月７日	（注３）	無担保無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	平成20年９月29日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.43000%	平成23年９月30日	（注３）	無担保無保証
	小 計		5,700,000	－	3,000,000	2,700,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成21年２月25日	5,000,000	－	－	5,000,000	1.79125%	平成26年２月25日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	平成21年２月25日	4,500,000	－	－	4,500,000	1.34625%	平成24年２月27日	（注３）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成21年２月25日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.34625%	平成24年２月27日	（注３）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	平成21年３月９日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.54200%	平成25年３月11日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成21年９月17日	5,000,000	－	－	5,000,000	1.87625%	平成26年９月17日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行	平成21年９月17日	4,000,000	－	－	4,000,000	1.54375%	平成24年９月18日	（注３）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	平成22年11月30日	－	2,000,000	－	2,000,000	0.45000%	平成25年11月29日	（注３）	無担保無保証
	小 計		24,500,000	2,000,000	－	26,500,000				
合 計			30,200,000	20,000,000	21,000,000	29,200,000				

（注１）平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。

（注２）平成22年11月30日に期限前返済をしています。

（注３）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、リファイナンス資金及び大東物流センター建替工事の一部充当です。

（注４）長期借入金（１年以内返済のものを除く）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	10,500,000	6,000,000	10,000,000	－

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成23年１月31日現在）

Ⅰ 資産総額	145,523百万円
Ⅱ 負債総額	45,369百万円
Ⅲ 純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	100,154百万円
Ⅳ 発行済投資口総数	148,000口
Ⅴ １口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	676,716円

(注)百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口総数（口）
第１期 自 平成17年２月22日 至 平成18年１月31日	平成17年２月22日	1,000 (0)	0 (0)	1,000 (0)
	平成17年５月６日	55,700 (7,301)	0 (0)	56,700 (7,301)
	平成17年６月１日	2,800 (0)	0 (0)	59,500 (7,301)
第２期 自 平成18年２月１日 至 平成18年７月31日	平成18年２月８日	46,500 (10,297)	0 (0)	106,000 (17,598)
	平成18年３月８日	2,800 (0)	0 (0)	108,800 (17,598)
第３期 自 平成18年８月１日 至 平成19年１月31日	該当事項はありません。			
第４期 自 平成19年２月１日 至 平成19年７月31日	該当事項はありません。			
第５期 自 平成19年８月１日 至 平成20年１月31日	平成19年８月31日	13,500 (3,406)	0 (0)	122,300 (21,004)
第６期 自 平成20年２月１日 至 平成20年７月31日	該当事項はありません。			
第７期 自 平成20年８月１日 至 平成21年１月31日	該当事項はありません。			
第８期 自 平成21年２月１日 至 平成21年７月31日	該当事項はありません。			
第９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。			
第10期 自 平成22年２月１日 至 平成22年７月31日	平成22年２月23日	8,500 (1,231)	0 (0)	130,800 (22,235)
	平成22年３月25日	500 (0)	0 (0)	131,300 (22,235)
第11期 自 平成22年８月１日 至 平成23年１月31日	平成22年８月30日	16,000 (2,842)	0 (0)	147,300 (25,077)
	平成22年９月24日	700 (0)	0 (0)	148,000 (25,077)

（注）括弧内の数は、本邦外における販売口数及び買戻し口数です。

第７【参考情報】

当計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

平成22年８月12日	有価証券届出書（一般募集）
平成22年８月12日	有価証券届出書（第三者割当）
平成22年８月23日	有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
平成22年８月23日	有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成22年９月８日	有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
平成22年10月25日	有価証券報告書の訂正報告書（第５期）
平成22年10月25日	有価証券報告書の訂正報告書（第６期）
平成22年10月25日	有価証券報告書の訂正報告書（第７期）
平成22年10月25日	有価証券報告書の訂正報告書（第８期）
平成22年10月25日	有価証券報告書の訂正報告書（第９期）
平成22年10月25日	有価証券報告書（第10期）
平成22年10月25日	訂正発行登録書
平成22年11月18日	発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

平成２２年１０月２２日

日本ロジスティクスファンド投資法人

役 員 会　御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　原田 昌平　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹之内 和徳　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ロジスティクスファンド投資法人の平成２２年２月１日から平成２２年７月３１日までの第１０期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成２２年７月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１０期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。

独立監査人の監査報告書

平成２３年４月２２日

日本ロジスティクスファンド投資法人

役 員 会　御 中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　原田 昌平　印

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　岩部 俊夫　印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ロジスティクスファンド投資法人の平成２２年８月１日から平成２３年１月３１日までの第１１期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成２３年１月３１日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する第１１期計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象」に記載されているとおり、投資法人は平成２３年３月１１日に発生した東日本大震災により、保有する物件の一部に物的損害が発生している。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記は、独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
２．財務諸表の範囲にはＸＢＲＬデータ自体は含まれておりません。