

平成26年7月期 決算短信(REIT)

平成26年9月11日

不動産投資信託証券発行者名 日本ロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8967 U R L <http://8967.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 川島 高之
 資産運用会社名 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 川島 高之
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部シニアマネージャー (氏名) 関口 亮太
 TEL (03)3238-7171

有価証券報告書提出予定日 平成26年10月30日 分配金支払開始予定日 平成26年10月3日

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

(金額は百万円未満を切捨て、%表示は対前期増減率)

1. 平成26年7月期の運用、資産の状況(平成26年2月1日～平成26年7月31日)

(1)運用状況

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年7月期	6,972	4.9	3,534	2.6	3,108	2.9	3,106	2.9
26年1月期	6,645	10.9	3,446	39.8	3,021	42.1	3,020	42.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年7月期	3,743	2.7	1.6	44.6
26年1月期	3,783	2.8	1.7	45.5

(注)平成26年1月31日を基準日、平成26年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。平成26年1月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり当期純利益を算定しています。

(2)分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年7月期	3,743	3,106	0	0	99.9	2.7
26年1月期	18,196	3,020	0	0	100.0	2.6

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

(3)財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年7月期	200,456	116,666	58.2	140,561
26年1月期	193,278	116,579	60.3	140,457

(注)平成26年1月31日を基準日、平成26年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。平成26年1月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産を算定しています。

(参考)自己資本 平成26年7月期 116,666百万円 平成26年1月期 116,579百万円

(4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年7月期	5,276	△9,036	3,441	8,025
26年1月期	4,265	△30,403	17,824	8,344

2. 平成27年1月期の運用状況の予想(平成26年8月1日～平成27年1月31日)及び平成27年7月期の運用状況の予想(平成27年2月1日～平成27年7月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年1月期	9,417	35.1	5,847	65.4	5,439	75.0	5,438	75.1	3,900	0
27年7月期	7,014	△25.5	3,524	△39.7	3,121	△42.6	3,120	△42.6	3,760	0

(参考)1口当たり予想当期純利益(平成27年1月期)3,900円、(平成27年7月期)3,760円

※ その他

(1)会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2)発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 26年7月期 830,000口 26年1月期 166,000口
- ② 期末自己投資口数 26年7月期 0口 26年1月期 0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

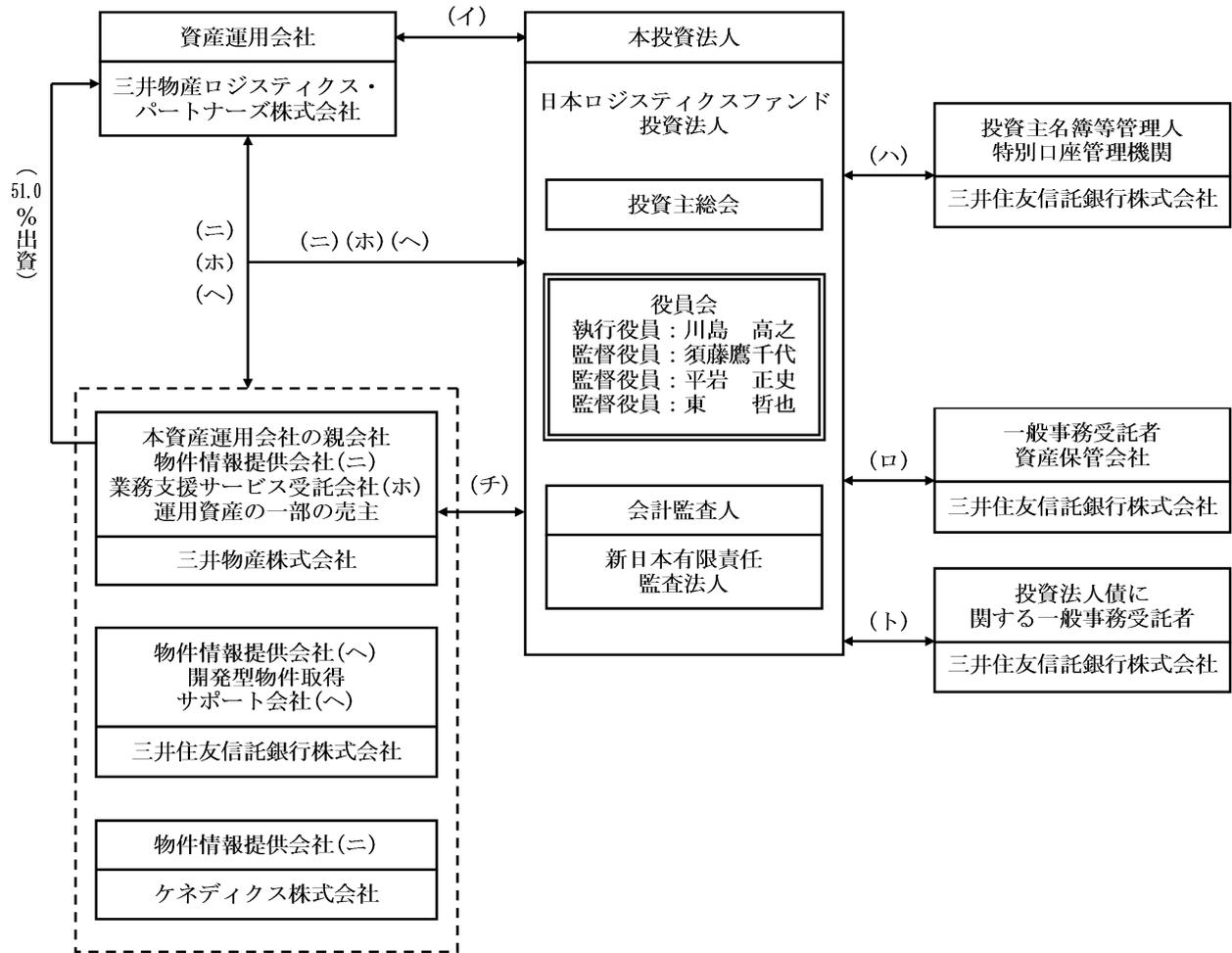
1.本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件及びご利用に当たっての注意事項については、後記7ページ「2.運用方針及び運用状況(2)運用状況 ②次期の見通し D.運用状況の見通し」をご参照ください。

2.本投資法人は、平成26年1月31日を基準日、平成26年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

「2.平成27年1月期の運用状況の予想(平成26年8月1日～平成27年1月31日)及び平成27年7月期の運用状況の予想(平成27年2月1日～平成27年7月31日)」については、当該投資口分割後の発行済投資口数830,000口を前提としています。

以上

1. 投資法人の関係法人の概況



- (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) 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
- (へ) 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
- (ト) 財務代理契約
- (チ) 資産の一部の譲渡契約

(注) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要(その他の本投資法人の主な関係者を含みません。)は最近の有価証券報告書(平成26年4月28日提出)から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1)運用方針

最近の有価証券報告書(平成26年4月28日提出)における「投資方針」「投資対象」「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2)運用状況

① 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

当期は、新たに2物件(6,623百万円)を取得した結果、合計38物件・取得価格の総額198,963百万円の不動産等を運用しており、総資産額は200,456百万円となっています。(平成26年7月31日時点)

B. 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、消費税引き上げに伴う駆け込み需要とその反動の影響がありましたが、基調的には緩やかな回復を続けました。改善する企業収益の中で設備投資が穏やかに増加しており、雇用・所得環境が改善するもとで個人消費や住宅投資も堅実に推移する傾向にあります。

物流不動産の賃貸市場では、実店舗とインターネットを融合させた販売戦略(オムニチャネル)の加速や、インターネット通信販売会社による即日配送への対応の強化、サードパーティーロジスティクス(以下「3PL」といいます。))事業の成長等が、大規模物流施設に対する旺盛な需要を牽引しました。大規模物流施設の竣工による新規供給は高水準で継続しましたが、これらの旺盛な需要がほぼ吸収する形となり、空室率は低位で推移しています。売買市場では、堅調な需給バランスや資金調達コストの更なる低下が新規参入を含む不動産投資家の強気な投資行動を助長し、物流不動産の価格を押し上げる結果となりました。

このような状況下、本投資法人は平成26年3月に三郷物流センター(3,873百万円)と福岡香椎浜物流センター(2,750百万円)を取得しました。いずれもスポンサールートによる相対取引であり、価格が高騰している昨今の物流不動産市場において、優良物件を市場価格以下で取得することができたと考えています。既存物件に関しては、OBR(Own Book Redevelopment、本投資法人の保有する物件を自ら再開発することをいいます。))の第二弾である八千代物流センターについて新たなテナントと賃貸借予約契約を締結し、新築工事完了前に物件全体についてテナント入居が内定しました。

C. 資金調達概要

当期は、新たな物件取得資金に充当するため、長期借入金(3,500百万円)及びリーマンショック後最長となる期間15年の投資法人債(3,000百万円)発行による調達を行いました。また、平成26年2月に返済期日を迎えた借入金(5,000百万円)については、J-REIT市場の良好な資金調達環境を背景に、借入期間の長期化及び負債コストの低減を実現しました。

この結果、当期末時点での有利子負債総額は74,700百万円、LTV(Loan to Value)(注)は32.0%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。また、当期中に株式会社日本格付研究所(JCR)からJ-REITでは初となるAA+(格付の方向性:安定的)の発行体格付を取得しました。本投資法人は、既に取得済の発行体格付を含めてJ-REITの中で最高水準の格付を維持しており、今後もバランスシートの健全性と手元流動性に配慮した財務運営を継続する方針です。

(注)LTV=有利子負債残高÷期末算定価額×100(小数第2位以下を四捨五入しています。)

当期末時点の格付の状況

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA (格付の方向性:安定的)
	長期個別債務格付	第1回無担保投資法人債 AA
		第2回無担保投資法人債 AA
	第3回無担保投資法人債 AA	
株式会社日本格付研究所 (JCR)	発行体格付	AA+ (格付の方向性:安定的)
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付	A1 (アウトルック:安定的)

D. 業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益6,972百万円、営業利益3,534百万円、経常利益3,108百万円、当期純利益3,106百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は3,743円となりました。

② 次期の見通し

A. 環境認識

今後の日本経済は、設備投資の増加や個人消費及び住宅投資の堅実な推移、米国を中心とした海外景気の拡大に伴う輸出の増加等が景気拡大をけん引することが期待され、穏やかな回復基調を続けるものと思われれます。ただし、地政学リスクが顕在化し、海外の経済や金融市場が混乱した場合の日本経済に対するマイナスの影響には注意が必要です。また、景気回復が想定よりも遅れて日銀による金融緩和が長引く場合、資産価格が実態と乖離して上昇するリスクがあると考えています。

物流不動産の賃貸市場においては、当面は大規模な新規供給が継続することが予想されますが、オムニチャネルを加速している小売業界や日用雑貨を取扱う3PL等の堅調な需要から、全体では需給が引き締まった状態が続く見通しです。ただし、燃料費の高騰やドライバー不足に伴う人件費の高騰等、物流業界が直面している問題には注視する必要があります。売買市場では、オフィス等に比べて相対的に利回りが高い物流不動産に投資家の資金が集中してきた流れの中で、資金調達コストの低下が不動産投資家の期待収益率を更に押し下げています。この結果、四大都市圏を中心に過熱した取得競争が継続しており、物流不動産の取引価格は引き続き高騰するものと考えています。

本投資法人は、このような厳しい取得環境の中では積極的に競争に加わることはせず、長期的な相場観を持った運用を行うとともに、将来の持続的な成長を可能とする筋肉質なポートフォリオの構築を図ります。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

(イ) 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、長期賃貸借契約への切り替えを選択肢の一つとし、収益の安定化を意識した運営に努めています。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると7.2年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

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

・適切な維持管理・追加投資

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

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

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

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

・取得物件のスペック

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

・ポートフォリオの分散

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

(ハ) 財務戦略

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

C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末(平成26年7月31日)以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

資産の譲渡

本投資法人は、平成26年9月11日付にて以下の資産の譲渡を決定しました。

【船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センター】

譲渡資産	:	不動産信託受益権
譲渡価格	:	14,000百万円
契約日	:	平成26年9月11日
譲渡日	:	平成26年9月30日(予定)
譲渡先	:	ジャパンロジスティクスⅡ特定目的会社
損益に及ぼす影響	:	平成27年1月期(自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)において、不動産等売却益約2,620百万円を計上し、うち約2,200百万円について買換特例圧縮積立金の積立を行う予定です。

【参考情報】

＜取得予定物件＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資産の取得を決議しています。

【M-26 相模原物流センター】

取得資産	不動産信託受益権	
取得予定価格	8,032百万円	
取得予定時期	平成27年3月3日(注1)	
所在地	神奈川県相模原市緑区西橋本五丁目9番1号	
用途	倉庫・事務所・守衛所(注2)	
敷地面積	22,020.77㎡(注2)	
延床面積	44,019.92㎡(注2)	
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他(注2)	
建築時期	平成26年2月18日(注2)	
所有形態	土地:所有権	建物:所有権

(注1)「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・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いいます)に該当します。

(注2)不動産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。

【I-8 多治見物流センター】

取得資産	不動産信託受益権の準共有持分25%	
取得予定価格	2,335百万円	
取得予定時期	平成26年11月4日	
所在地	岐阜県多治見市旭ヶ丘十丁目6番136他	
用途	倉庫・守衛所(注1)	
敷地面積	56,341.43㎡(注1)(注2)	
延床面積	75,605.23㎡(注1)(注2)	
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他(注1)	
建築時期	平成24年9月13日(注1)	
所有形態	土地:所有権	建物:所有権

(注1)不動産登記簿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。

(注2)本物件全体(100%)について記載しています。

＜資金の借入れ＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の借入金の一部につき借入条件の変更を決議しています。変更後の借入条件は以下のとおりです。

	変更前	変更後
借入先	株式会社三井住友銀行	株式会社三井住友銀行
借入金額	5,000百万円	5,000百万円
調達金利	1.97625%(注)	未定
借入日	平成21年9月17日	平成21年9月17日
返済期日	平成26年9月17日	平成26年10月1日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証	
返済方法	期日一括返済	
資金使途	借入金の返済資金への充当	

(注)金利適用期間:平成21年9月17日～平成26年9月17日

D. 運用状況の見通し

平成27年1月期(平成26年8月1日～平成27年1月31日)及び平成27年7月期(平成27年2月1日～平成27年7月31日)の運用状況の見通しは下記のとおりです。なお、この見通しの前提条件については、下記の「運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年1月期	9,417	(35.1)	5,847	(65.4)	5,439	(75.0)	5,438	(75.1)	3,900	0
27年7月期	7,014	(▲25.5)	3,524	(▲39.7)	3,121	(▲42.6)	3,120	(▲42.6)	3,760	0

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成27年1月期(平成26年8月1日～平成27年1月31日)及び

平成27年7月期(平成27年2月1日～平成27年7月31日)の運用状況の予想の前提条件

項 目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年1月期:平成26年8月1日～平成27年1月31日 平成27年7月期:平成27年2月1日～平成27年7月31日
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年9月11日現在本投資法人が保有している38物件から、平成26年9月譲渡予定の2物件(船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センター)を除き、平成26年11月取得予定の多治見物流センター(準共有持分25%の追加取得)及び平成27年3月取得予定の相模原物流センターを加えた37物件を前提としています。 相模原物流センターの取得は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。 平成27年7月期末まで、上記以外に物件の取得及び売却がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年9月11日現在の830,000口を前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年9月11日現在の有利子負債残高74,700百万円のうち、平成27年1月期に長期借入金5,000百万円の返済期限が到来しますが、上記「保有資産」に記載した2物件の譲渡による手取金で返済を行うことを前提としています。 上記「保有資産」に記載した相模原物流センター取得資金の一部に充当するため、平成27年7月期に1,500百万円の新規借入を行うことを前提としており、各期末時点における有利子負債残高は、平成27年1月期69,700百万円、平成27年7月期71,200百万円となる見込みです。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、平成26年9月11日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。 平成27年1月期に上記「保有資産」に記載の2物件を譲渡し、不動産等売却益約2,620百万円を見込んでいます(下記「1口当たり分配金(利益超過分配金を含まない)」参照)。

項 目	前提条件																		
営業費用	<p>・一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。平成26年11月取得予定の多治見物流センター(準共有持分25%の追加取得)及び平成27年3月取得予定の相模原物流センターの取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等精算金相当額はそれぞれ約3百万円、約47百万円です。</p> <p>・主たる営業費用である賃貸事業費用の主な内訳は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年1月期</th> <th>平成27年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課:</td> <td>565百万円</td> <td>639百万円</td> </tr> <tr> <td>外注委託費:</td> <td>153百万円</td> <td>171百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費:</td> <td>194百万円</td> <td>50百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費:</td> <td>1,587百万円</td> <td>1,669百万円</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用:</td> <td>327百万円</td> <td>253百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・減価償却費及び固定資産除却損以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・修繕費は、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>・減価償却費は、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <p>・平成27年1月期のその他営業費用には、物件売却により課税売上割合が低下することに伴う租税公課(控除対象外消費税)の増加として50百万円を見込んでいます。</p>		平成27年1月期	平成27年7月期	公租公課:	565百万円	639百万円	外注委託費:	153百万円	171百万円	修繕費:	194百万円	50百万円	減価償却費:	1,587百万円	1,669百万円	その他賃貸事業費用:	327百万円	253百万円
	平成27年1月期	平成27年7月期																	
公租公課:	565百万円	639百万円																	
外注委託費:	153百万円	171百万円																	
修繕費:	194百万円	50百万円																	
減価償却費:	1,587百万円	1,669百万円																	
その他賃貸事業費用:	327百万円	253百万円																	
営業外費用	<p>・営業外費用(支払利息、投資法人債利息等)は、平成27年1月期420百万円、平成27年7月期403百万円を想定しています。</p>																		
1口当たり 分配金 (利益超過分配金を 含まない)	<p>・本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</p> <p>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たり利益分配金額が変動する可能性があります。</p> <p>・平成27年1月期の不動産等売却益約2,620百万円については、租税特別措置法第67条の15「投資法人に係る課税の特例」及び租税特別措置法第66条の2「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の両規定が適用される限度内で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金約2,200百万円を積み立てることを前提としています。なお、実際の内部留保額は変動する可能性があります。</p> <p>・上記以外に圧縮積立金の積立及び取崩は行わないことを前提としています。</p>																		
1口当たり 利益超過分配金	<p>・利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</p>																		
その他	<p>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</p> <p>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p>																		

(3)投資リスク

最近の有価証券報告書(平成26年4月28日提出)における「投資リスク」をご参照ください。

3. 財務諸表等

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 平成26年1月31日	当期 平成26年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,057,043	4,744,229
信託現金及び信託預金	3,584,382	3,581,039
営業未収入金	39,290	45,455
前払費用	13,840	32,734
繰延税金資産	15	24
未収消費税等	421,659	—
その他	45	44
流動資産合計	9,116,276	8,403,528
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,232,909	6,232,909
減価償却累計額	△1,056,739	△1,139,929
建物(純額)	5,176,170	5,092,980
構築物	120,895	120,895
減価償却累計額	△34,881	△37,839
構築物(純額)	86,014	83,055
工具、器具及び備品	770	770
減価償却累計額	△298	△356
工具、器具及び備品(純額)	471	413
土地	6,391,096	6,391,096
建設仮勘定	2,221,581	4,422,462
信託建物	97,148,571	101,626,274
減価償却累計額	△14,663,027	△16,086,343
信託建物(純額)	82,485,544	85,539,930
信託構築物	2,994,638	3,079,242
減価償却累計額	△768,241	△836,097
信託構築物(純額)	2,226,396	2,243,144
信託工具、器具及び備品	23,944	24,374
減価償却累計額	△11,344	△12,543
信託工具、器具及び備品(純額)	12,600	11,831
信託土地	85,161,157	87,775,251
有形固定資産合計	183,761,032	191,560,166
無形固定資産		
その他	3,210	2,849
無形固定資産合計	3,210	2,849

(単位:千円)

	前期 平成26年1月31日	当期 平成26年7月31日
投資その他の資産		
投資有価証券	15,075	91,017
長期前払費用	333,519	333,079
差入保証金	10,010	10,010
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	360,605	436,106
固定資産合計	184,124,847	191,999,123
繰延資産		
投資法人債発行費	37,343	54,150
繰延資産合計	37,343	54,150
資産合計	193,278,468	200,456,802
負債の部		
流動負債		
営業未払金	371,621	684,826
1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	5,000,000
未払分配金	7,091	5,721
未払費用	676,882	770,148
未払法人税等	735	732
未払消費税等	—	85,831
前受金	1,166,179	1,217,793
預り金	355	—
流動負債合計	12,222,865	7,765,054
固定負債		
投資法人債	11,000,000	14,000,000
長期借入金	47,200,000	55,700,000
預り敷金及び保証金	999,117	1,016,891
信託預り敷金及び保証金	4,979,435	5,009,093
長期預り金	297,241	299,492
固定負債合計	64,475,793	76,025,477
負債合計	76,698,659	83,790,531
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額(総額)	114,023,665	114,023,665
出資総額控除額	△464,424	△464,424
出資総額	113,559,241	113,559,241
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,020,567	3,107,029
剰余金合計	3,020,567	3,107,029
投資主資本合計	116,579,808	116,666,270
純資産合計	※2 116,579,808	※2 116,666,270
負債純資産合計	193,278,468	200,456,802

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日		自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 6,454,637		※1 6,804,440
その他賃貸事業収入		※1 190,458		※1 166,728
匿名組合分配金		276		1,010
営業収益合計		6,645,372		6,972,179
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,544,558		※1 2,758,601
資産運用報酬		543,838		565,315
資産保管手数料		18,225		19,285
一般事務委託手数料		28,048		30,204
役員報酬		5,400		5,400
その他営業費用		59,009		58,833
営業費用合計		3,199,079		3,437,641
営業利益		3,446,292		3,534,538
営業外収益				
受取利息		283		356
有価証券利息		324		739
還付加算金		156		126
受取保険金		2,436		13,039
未払分配金除斥益		1,201		1,183
その他		0		248
営業外収益合計		4,401		15,694
営業外費用				
支払利息		296,828		319,031
融資関連費用		37,254		37,313
投資口交付費		43,072		—
投資法人債利息		42,130		75,008
投資法人債発行費償却		4,509		5,747
その他		5,500		5,000
営業外費用合計		429,295		442,100
経常利益		3,021,397		3,108,131
税引前当期純利益		3,021,397		3,108,131
法人税、住民税及び事業税		915		1,143
法人税等調整額		4		△9
法人税等合計		919		1,133
当期純利益		3,020,478		3,106,997
前期繰越利益		89		31
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		3,020,567		3,107,029

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	97,559,929	—	97,559,929	2,125,665	2,125,665	99,685,594	99,685,594
当期変動額							
新投資口の発行	16,463,736		16,463,736			16,463,736	16,463,736
利益超過分配		△464,424	△464,424			△464,424	△464,424
剰余金の配当				△2,125,576	△2,125,576	△2,125,576	△2,125,576
当期純利益				3,020,478	3,020,478	3,020,478	3,020,478
当期変動額合計	16,463,736	△464,424	15,999,312	894,902	894,902	16,894,214	16,894,214
当期末残高	114,023,665	△464,424	113,559,241	3,020,567	3,020,567	116,579,808	116,579,808

当期(自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額 (総額)	出資総額 控除額	出資総額	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	114,023,665	△464,424	113,559,241	3,020,567	3,020,567	116,579,808	116,579,808
当期変動額							
剰余金の配当				△3,020,536	△3,020,536	△3,020,536	△3,020,536
当期純利益				3,106,997	3,106,997	3,106,997	3,106,997
当期変動額合計	—	—	—	86,461	86,461	86,461	86,461
当期末残高	114,023,665	△464,424	113,559,241	3,107,029	3,107,029	116,666,270	116,666,270

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	当期 自平成26年2月1日 至平成26年7月31日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	3,020,567,363	3,107,029,232
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	3,020,536,000 (18,196)	3,106,690,000 (3,743)
III 次期繰越利益	31,363	339,232

分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数166,000口の整数倍の最大値となる3,020,536,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数830,000口の整数倍の最大値となる3,106,690,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
-----------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日		自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,021,397		3,108,131
減価償却費		1,519,546		1,614,933
投資口交付費		43,072		—
投資法人債発行費償却		4,509		5,747
受取利息		△283		△356
有価証券利息		△324		△739
支払利息		338,958		394,039
固定資産除却損		22,560		12,241
営業未収入金の増減額(△は増加)		10,956		△6,165
未収消費税等の増減額(△は増加)		△410,562		421,659
未払消費税等の増減額(△は減少)		—		85,831
営業未払金の増減額(△は減少)		△60,357		△104,992
未払費用の増減額(△は減少)		55,945		17,545
前受金の増減額(△は減少)		128,496		51,614
その他		△59,506		△20,078
小計		4,614,410		5,579,411
利息の受取額		607		1,096
利息の支払額		△328,908		△302,723
災害損失の支払額		△19,963		—
法人税等の支払額		△922		△1,146
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,265,223		5,276,637
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		△2,229,609		△2,209,680
信託有形固定資産の取得による支出		△28,492,385		△6,798,070
無形固定資産の取得による支出		△2,908		—
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		83,583
預り敷金及び保証金の返還による支出		△48,900		△65,809
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		905,272		150,948
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△519,664		△121,290
投資有価証券の取得による支出		△15,769		△76,199
投資有価証券の償還による収入		694		344
投資活動によるキャッシュ・フロー		△30,403,270		△9,036,174
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		41,000,000		3,000,000
短期借入金の返済による支出		△49,000,000		△3,000,000
長期借入れによる収入		11,000,000		8,500,000
長期借入金の返済による支出		△2,000,000		△5,000,000
投資口の発行による収入		16,463,736		—
投資口交付費の支出		△28,072		△15,000
投資法人債の発行による収入		3,000,000		3,000,000
投資法人債発行費の支出		△21,015		△23,149
分配金の支払額		△2,589,856		△3,020,722
財務活動によるキャッシュ・フロー		17,824,791		3,441,128
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△8,313,255		△318,408
現金及び現金同等物の期首残高		16,657,520		8,344,265
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,344,265		※1 8,025,857

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

①資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券</p> <p>その他有価証券 時価のないもの</p> <p>移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>						
②固定資産の減価償却の方法	<p>(i) 有形固定資産(信託財産を含む。)</p> <p>定額法を採用しています。</p> <p>なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="667 622 997 728"> <tr> <td>建物</td> <td>2～50年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～48年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(ii) 無形固定資産</p> <p>定額法を採用しています。</p>	建物	2～50年	構築物	2～48年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～50年						
構築物	2～48年						
工具、器具及び備品	2～15年						
③繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費</p> <p>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>						
④収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては49,959千円、当期においては42,042千円です。</p>						
⑤キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<p>手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						
⑥その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	<p>(i) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 信託現金及び信託預金 B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 C. 信託預り敷金及び保証金 <p>(ii) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>						

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前 期 (平成26年1月31日)	当 期 (平成26年7月31日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
当期末借入残高	—	—
当期末未実行枠残高	10,000,000	10,000,000

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前 期 (平成26年1月31日)	当 期 (平成26年7月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日		当 期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,270,675		6,597,679	
地代	74,087		95,576	
共益費	109,873	6,454,637	111,184	6,804,440
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	12,216		6,021	
水道光熱費収入	164,728		147,949	
その他営業収入	13,513	190,458	12,757	166,728
不動産賃貸事業収益合計		6,645,095		6,971,169
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	489,122		598,148	
外注委託費	144,670		166,510	
水道光熱費	180,677		161,945	
修繕費	84,185		127,011	
保険料	22,615		22,450	
その他賃貸事業費用	81,347		55,720	
減価償却費	1,519,379		1,614,572	
固定資産除却損	22,560		12,241	
不動産賃貸事業費用合計		2,544,558		2,758,601
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		4,100,537		4,212,567

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	前期	当期
	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	10,000,000口
発行済投資口総数	166,000口	830,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日
現金及び預金	5,057,043	4,744,229
信託現金及び信託預金	3,584,382	3,581,039
長期預り金(注)	△297,160	△299,412
現金及び現金同等物	8,344,265	8,025,856

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

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日
未経過リース料		
1年内	12,444,174	12,530,414
1年超	64,910,031	63,766,388
合計	77,357,206	76,296,802

[金融商品に関する注記]

①金融商品の状況に関する事項

(i) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

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

デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限定して利用することがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

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。

(ii) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及びその有する不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況及び不動産等の価値等を把握することにより、信用リスク及び価値変動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。

(iii) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

②金融商品の時価等に関する事項

平成26年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	5,057,043	5,057,043	—
(ii) 信託現金及び信託預金	3,584,382	3,584,382	—
資産計	8,641,426	8,641,426	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	10,000,000	10,121,410	121,410
(ii) 長期借入金	47,200,000	47,667,402	467,402
(iii) 投資法人債	11,000,000	11,080,200	80,200
負債計	68,200,000	68,869,012	669,012

平成26年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	4,744,229	4,744,229	—
(ii) 信託現金及び信託預金	3,581,039	3,581,039	—
資産計	8,325,269	8,325,269	—
(i) 1年内返済予定の長期借入金	5,000,000	5,043,359	43,359
(ii) 長期借入金	55,700,000	56,585,712	885,712
(iii) 投資法人債	14,000,000	14,218,000	218,000
負債計	74,700,000	75,847,071	1,147,071

(注1)金融商品の時価の算定方法

資産

(i) 現金及び預金、(ii) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(i) 1年内返済予定の長期借入金、(ii) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(iii) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(平成26年1月31日)

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券 ※	15,075

当期(平成26年7月31日)

区分	貸借対照表計上額(千円)
投資有価証券 ※	91,017

※投資有価証券に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3)金融債権の決算日後の償還予定額

前期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	5,057,043	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,584,382	—	—	—	—	—
合計	8,641,426	—	—	—	—	—

当期(平成26年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	4,744,229	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,581,039	—	—	—	—	—
合計	8,325,269	—	—	—	—	—

(注4)借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成26年1月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	10,000,000	—	2,700,000	7,000,000	2,500,000	35,000,000
投資法人債	—	8,000,000	—	—	—	3,000,000
合計	10,000,000	8,000,000	2,700,000	7,000,000	2,500,000	38,000,000

当期(平成26年7月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	5,000,000	1,700,000	6,000,000	5,500,000	6,500,000	36,000,000
投資法人債	—	8,000,000	—	—	—	6,000,000
合計	5,000,000	9,700,000	6,000,000	5,500,000	6,500,000	42,000,000

[有価証券に関する注記]

前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

- ① ヘッジ会計が適用されていないもの
前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。
- ② ヘッジ会計が適用されているもの
前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

- ① 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前 期 (平成26年1月31日)	当 期 (平成26年7月31日)
(繰延税金資産)		
法人事業税損金不算入額	15	24
繰延税金資産計	15	24
繰延税金資産の純額	15	24

- ② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (平成26年1月31日)	当 期 (平成26年7月31日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58%	△36.57%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.04%

[持分法損益等に関する注記]

前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

① 親会社及び法人主要投資主等

前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。

② 関連会社等

前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。

③ 兄弟会社等

前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。

④ 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	川島高之	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	738,694 (注2) (注3)	未払費用	389,118 (注3)

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

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬194,856千円が含まれています。

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

当期(自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員及びその近親者	川島高之	—	—	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	—	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	612,209 (注2) (注3)	未払費用	406,946 (注3)

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

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬46,894千円が含まれています。

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

[資産除去債務に関する注記]

前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)において該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設(土地を含む)を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

	前期	当期
	自平成25年8月1日 至平成26年1月31日	自平成26年2月1日 至平成26年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	154,702,638	181,539,450
期中増減額	26,836,811	5,598,253
期末残高	181,539,450	187,137,704
期末時価	224,221,000	233,383,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は武蔵村山物流センター(8,737,230千円)、柏物流センターⅡ(底地)(2,526,451千円)、新子安物流センター(9,784,658千円)及び多治見物流センター(7,244,634千円)の取得によるものであり、当期の主な増加額は三郷物流センター(3,927,861千円)及び福岡香椎浜物流センター(2,802,218千円)の取得によるものです。

(注3) 期末時価は、前期においては社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を、当期においては平成26年9月11日に資産の譲渡を決定した船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターについては譲渡価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、八千代物流センターに関しては、開発中の物件であることに伴い更地としての鑑定評価額を期末時価として記載しているため、貸借対照表計上額には建設仮勘定(前期2,221,581千円、当期4,422,462千円)を含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する前期(平成26年1月期)及び当期(平成26年7月期)における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

① セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

② 関連情報

前期(自平成25年8月1日 至 平成26年1月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

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

(注1) 三井物産株式会社の連結子会社です。

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

当期(自 平成26年2月1日 至 平成26年7月31日)

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

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

(注1) 三井物産株式会社の連結子会社です。

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	当 期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日
1口当たり純資産額	140,457円	140,561円
1口当たり当期純利益	3,783円	3,743円

(注1) 平成26年1月31日を基準日、平成26年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成25年8月 1日 至 平成26年1月31日	当 期 自 平成26年2月 1日 至 平成26年7月31日
当期純利益(千円)	3,020,478	3,106,997
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)	3,020,478	3,106,997
期中平均投資口数(口)	798,260	830,000

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

本投資法人は、平成26年9月11日付にて以下の資産の譲渡を決定しました。

【船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センター】

譲渡資産	:	不動産信託受益権
譲渡価格	:	14,000百万円
契約日	:	平成26年9月11日
譲渡日	:	平成26年9月30日(予定)
譲渡先	:	ジャパンロジスティクスⅡ特定目的会社
損益に及ぼす影響	:	平成27年1月期(自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)において、不動産等売却益約2,620百万円を計上し、うち約2,200百万円について買換特例圧縮積立金の積立を行う予定です。

(9) 発行済投資口総数の増減

当期までの発行済投資口総数及び出資総額の増減の状況は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
平成17年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
平成17年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
平成18年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
平成18年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
平成19年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)
平成22年2月23日	公募増資	8,500	130,800	5,123	87,145	(注7)
平成22年3月25日	第三者割当増資	500	131,300	301	87,446	(注8)
平成22年8月30日	公募増資	16,000	147,300	9,689	97,136	(注9)
平成22年9月24日	第三者割当増資	700	148,000	423	97,559	(注10)
平成25年9月13日	利益超過分配	—	148,000	△464	97,095	(注11)
平成25年10月2日	公募増資	16,000	164,000	14,634	111,729	(注12)
平成25年10月28日	第三者割当増資	2,000	166,000	1,829	113,559	(注13)
平成26年2月1日	投資口分割	664,000	830,000	—	113,559	(注14)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注11) 再開発事業の実施に伴い固定資産除却損が発生したため、分配金の総額を平準化することを目的として1口当たり3,138円にて利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を決議しました。

(注12) 1口当たり発行価格947,700円(引受価額914,652円)にて、新規物件の取得資金の調達及び借入金の返済の一部への充当を目的として新投資口を発行しました。

(注13) 1口当たり発行価格914,652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14) 平成26年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、平成26年7月31日現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

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

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

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしています。

なお、平成26年7月31日現在における本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏 名			
代表取締役社長	川島 高之			
取締役	倉本 勲	菱田 幸男		
	高杉 亮	福田 英之	有村 隆文	神長 太郎
監査役	堤 一朗			

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

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注2)	前期 (平成26年1月31日現在)		当期 (平成26年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	資産総額に 対する比率(%) (注4)
不動産	物流施設	首都圏	6,007	3.1	5,962	3.0
		近畿・中部・九州地域	5,646	2.9	5,605	2.8
		その他	—	0.0	—	0.0
	小計	11,653	6.0	11,567	5.8	
信託 不動産	物流施設	首都圏	137,107	70.9	140,327	70.0
		近畿・中部・九州地域	23,101	12.0	25,670	12.8
		その他	9,676	5.0	9,572	4.8
	小計	169,885	87.9	175,570	87.6	
預金・その他の資産(注5)			11,739	6.1	13,319	6.6
資産総額			193,278	100.0	200,456	100.0

(注1) 本「5.参考情報」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として平成26年7月31日現在を基準としています。

(注2) 地域については、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

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

(注4) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注5) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が平成26年1月期は3,584百万円、平成26年7月期は3,581百万円、投資有価証券が平成26年1月期は15百万円、平成26年7月期は91百万円、建設仮勘定が平成26年1月期は2,221百万円、平成26年7月期は4,422百万円含まれています。

<地域区分>

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

	前期 (平成26年1月31日現在)		当期 (平成26年7月31日現在)	
	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)	金額(百万円) (注1)	資産総額に対する比率(%) (注2)
負債総額	76,698	39.7	83,790	41.8
純資産総額	116,579	60.3	116,666	58.2
資産総額	193,278	100.0	200,456	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

A.株式

該当事項はありません。

B.株式以外の有価証券

(単位:千円)

種類	銘柄	券面 総額	帳簿 価額	未収 利息	前払経 過利子	評価額 (注2)	評価 損益	備考
匿名組合 出資持分	ロジファンド・スリー合同会社を営業 者とする匿名組合出資持分(注1)	—	91,017	—	—	91,017	—	
合計		—	91,017	—	—	91,017	—	

(注1) ロジファンド・スリー合同会社は以下の出資を行っており、実質的な運用対象資産としての不動産信託受益権又は不動産は以下のとおりです。本投資法人は匿名組合出資持分の取得に伴い、その不動産信託受益権又は不動産の取得に関する優先交渉権を取得しています。なお、出資割合は匿名組合出資全体の4.19%です。

- ・合同会社ベガを営業者とする匿名組合出資 ロジファンド3号:浦安物流センター(不動産信託受益権)
- ・特定目的会社シリウスが発行する優先出資 ロジファンド3号:座間物流センター(不動産)
- ・合同会社スピカを営業者とする匿名組合出資 ロジファンド3号:千葉北物流センター(不動産信託受益権)

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

②不動産等の概要(一覧表)

本投資法人は以下の不動産等を保有しています。

物件 番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注6)
M-1	船橋 物流センター	不動産 信託受益権	8,675	4.4	29,556.79	29,556.79	1	100.0	13.0
M-2	浦安 物流センター	不動産 信託受益権	2,902	1.5	9,543.72	3,540.26	1	37.1	18.3
M-3	平塚 物流センター	不動産 信託受益権	1,466	0.7	11,225.72	11,225.72	1	100.0	21.1 (注7)
M-4	新木場 物流センター	不動産 信託受益権	2,454	1.2	10,616.80	10,616.80	1	100.0	17.6
M-5	浦安千鳥 物流センター	不動産 信託受益権	6,000	3.0	31,790.42	31,790.42	1	100.0	13.8
M-6	船橋西浦 物流センター	不動産 信託受益権	5,700	2.9	35,134.44	35,134.44	2	100.0	7.1
M-7	船橋西浦 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	9,330	4.7	73,859.32	73,859.32	1	100.0	11.5
M-8	川崎 物流センター	不動産 信託受益権	10,905	5.5	41,630.54	41,630.54	1	100.0	14.6
M-9	習志野 物流センター	不動産 信託受益権	1,690	0.8	2,442.87	2,442.87	1	100.0	11.3
M-10	横須賀 物流センター	不動産 信託受益権	3,305	1.7	21,234.51	21,234.51	1	100.0	22.0 (注7)
M-11	八千代 物流センター	不動産 信託受益権	1,662 (注8)	0.8	—	—	—	—	—
M-12	横浜福浦 物流センター	不動産 信託受益権	9,800	4.9	35,882.64	35,882.64	3	100.0	16.3
M-13	八千代 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	5,300	2.7	32,389.70	32,389.70	1	100.0	7.6

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注6)
M-14	浦安千鳥 物流センターⅡ	不動産	1,640	0.8	6,192.80	—	—	0.0	13.1
M-15	市川 物流センター	不動産	4,550	2.3	18,686.12	18,686.12	1	100.0	11.8
M-16	東雲 物流センター	不動産 信託受益権	11,800	5.9	16,175.31 (注9)	16,175.31 (注9)	1	100.0	14.4
M-17	習志野 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	7,875	4.0	43,208.86 (注9)	43,208.86 (注9)	3	100.0	11.1
M-18	市川 物流センターⅡ	不動産 信託受益権	17,415	8.8	66,497.99 (注9)	66,497.99 (注9)	2	100.0	4.2
M-19	草加 物流センター	不動産 信託受益権	6,360	3.2	21,320.42 (注9)	21,320.42 (注9)	3	100.0	12.7
M-20	辰巳 物流センター	不動産 信託受益権	9,000	4.5	29,394.56	29,394.56	1	100.0	14.6
M-21	柏 物流センター	不動産 信託受益権	3,725	1.9	20,546.46	20,546.46	1	100.0	9.7
M-22	武蔵村山 物流センター	不動産 信託受益権	8,650	4.3	40,884.25	40,884.25	1	100.0	11.9
M-23	柏物流センターⅡ (底地)	不動産 信託受益権	2,500	1.3	54,418.30	54,418.30	1	100.0	—
M-24	新子安 物流センター	不動産 信託受益権	9,696	4.9	29,674.47 (注9)	28,121.06 (注9)	3	94.8	11.4
M-25	三郷 物流センター	不動産 信託受益権	3,873	1.9	19,407.18	19,407.18	1	100.0	10.9
首都圏 小計			156,274	78.5	701,714.19	687,964.52	33	98.0	—
T-1	大東 物流センター	不動産 信託受益権	9,762	4.9	92,730.14	92,730.14	1	100.0	13.8
T-2	大阪福崎 物流センター	不動産 信託受益権	4,096	2.1	23,726.80	23,726.80	1	100.0	14.1
T-3	中部春日物流 センター(底地)	不動産	685	0.3	10,457.02	10,457.02	1	100.0	—
T-4	門真 物流センター	不動産	989	0.5	7,293.92	7,293.92	1	100.0	13.3
T-5	小牧 物流センター	不動産	2,100	1.1	9,486.45	9,486.45	1	100.0	8.7
T-6	小牧 物流センターⅡ	不動産	1,800	0.9	10,708.41	10,708.41	1	100.0	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭 物流センター	不動産 信託受益権	2,797	1.4	24,463.69	24,463.69	1	100.0	1.0
T-8	多治見 物流センター	不動産 信託受益権	6,975	3.5	56,703.92 (注9)	56,703.92 (注9)	1	100.0	10.8
T-9	福岡香椎浜 物流センター	不動産 信託受益権	2,750	1.4	21,201.15	21,201.15	3	100.0	1.0
近畿・中部・九州地域 小計			31,954	16.1	256,771.50	256,771.50	11	100.0	—
O-1	前橋 物流センター	不動産 信託受益権	1,230	0.6	3,455.53	3,455.53	1	100.0	9.0

物件番号	不動産等の名称	所有形態	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	テナント 総数	稼働率 (%)	PML値 (%) (注6)
O-2	羽生 物流センター	不動産 信託受益権	1,705	0.9	3,518.58	3,518.58	1	100.0	11.6
O-3	埼玉騎西 物流センター	不動産 信託受益権	4,010	2.0	24,574.40	24,574.40	1	100.0	10.5
O-4	加須 物流センター	不動産 信託受益権	3,790	1.9	25,130.62	25,130.62	1	100.0	9.5
その他	小計		10,735	5.4	56,679.13	56,679.13	4	100.0	—
ポートフォリオ	合計		198,963	100.0	1,015,164.82	1,001,415.15	48	98.6	8.9

(注1) 主たる用途は物流施設です。

(注2) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 投資比率は、本投資法人が保有する不動産等の取得価格合計に対する各不動産等の取得価格の比率であり、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

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

(注5) 賃貸面積は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物(底地については土地)に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。以下、本「5.参考情報」における各記載において同じです。

(注6) PML値は、本投資法人が保有している不動産等について、清水建設株式会社により作成された地震リスク調査報告書に基づく数値を記載しています。ただし、当該地震リスク調査報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、PML(Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

(注7) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(注8) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、平成25年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算した金額を記載しています。

(注9) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%

習志野物流センターⅡ:90%

市川物流センターⅡ:90%

草加物流センター:50%

新子安物流センター:51%

多治見物流センター:75%

③ポートフォリオの分散状況

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

A. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積(㎡)	比率(%)(注)	取得価格(百万円)	比率(%)(注)
首都圏	701,714.19	69.1	156,274	78.5
近畿・中部・九州地域	256,771.50	25.3	31,954	16.1
その他	56,679.13	5.6	10,735	5.4
合計	1,015,164.82	100.0	198,963	100.0

(注) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

B. 総賃貸可能面積別比率(注1)

総賃貸可能面積(㎡)	物件数	比率(%)(注2)	取得価格(百万円)	比率(%)(注2)
3万㎡超	15	39.5	128,068	64.4
1万㎡超3万㎡以下	15	39.5	56,976	28.6
1万㎡以下	8	21.1	13,918	7.0
合計	38	100.0	198,963	100.0

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

(注2) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

C. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間(残存期間)	賃貸面積(㎡)	比率(%)(注1)	年間賃料(百万円)(注2)	比率(%)(注1)
10年超	236,906.18	23.7	3,291	24.5
5年超10年以内	301,156.85	30.1	4,248	31.7
3年超5年以内	90,214.02	9.0	997	7.4
3年以内(当初契約)	296,555.04	29.6	3,644	27.2
3年以内(自動更新)	76,583.06	7.6	1,229	9.2
合計	1,001,415.15	100.0	13,411	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産等については、その合計額)を記載しています。

④不動産等の損益等の状況(一覧表)

本投資法人が保有している不動産等の当期の損益等の状況は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「損益等の状況」における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

- ・「損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- ・「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。原則として発生主義に基づいて計上しています。
- ・「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点における所有者に課されますが、本投資法人が取得した際に負担した固定資産税及び都市計画税の精算金は、その精算金を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- ・「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- ・「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- ・「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5
不動産等の名称	船橋物流センター	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター
始期	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日
終期	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	7,331	2,823	1,377	2,253	5,335
期末算定価額	6,910	4,420	1,710	3,260	9,320
DCF法	6,920	4,420	1,740	3,270	9,230
割引率	5.0%/5.1%	5.1%	5.4%	4.7%/4.9%	4.6%/4.8%
最終還元利回り	5.3%	5.3%(注1)	5.9%	5.2%	4.9%
直接還元法	6,880	—	1,750	3,250	9,530
還元利回り	5.1%	—	5.7%	5.0%	4.7%
積算価格	4,260	4,120	1,360	2,430	6,720
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	80	6	10	13	47
固定資産除却損	10	—	0	1	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	67	67	41	63	159
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	158	73	51	78	207
⑤資本的支出	417	—	8	3	—
⑥NCF(=④-⑤)	△259	73	43	75	207

(注1) 復帰価格割引率を記載しています。なお、復帰価格は土地残余法による更地収益価格を適用しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-6	M-7	M-8	M-9	M-10
不動産等の名称	船橋西浦物流センター	船橋西浦物流センターⅡ	川崎物流センター	習志野物流センター	横須賀物流センター
始期	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日
終期	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	4,669	7,943	10,033	1,549	3,225
期末算定価額	7,250	11,700	12,400	2,170	2,670
DCF法	7,250	11,700	12,900	2,150	2,710
割引率	4.7%/4.9%	4.8%/5.0%	4.7%/4.9%	5.2%	5.3%/5.5%
最終還元利回り	5.1%	5.4%	5.1%	5.2%	6.1%
直接還元法	7,250	11,600	12,800	2,210	2,560
還元利回り	4.9%	5.2%	4.9%	5.0%	5.9%
積算価格	3,730	6,630	7,910	1,120	1,510
①不動産賃貸事業収益合計	222	392		60	
賃貸事業収入	207	390		60	
その他賃貸事業収入	15	2		0	
②不動産賃貸事業費用合計	111	139		16	
公租公課	25	20		3	
外注委託費	4	3		0	
水道光熱費	13	—		—	
修繕費	5	16		0	
保険料	0	1		0	
その他賃貸事業費用	1	3		0	
減価償却費	60	93	72	11	30
固定資産除却損	0	0	0	—	0
③不動産賃貸事業損益(=①-②)	111	252	275	43	△17
④賃貸NOI(=③+減価償却費+固定資産除却損)	172	345	347	55	12
⑤資本的支出	3	28	5	—	2
⑥NCF(=④-⑤)	169	317	342	55	10

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15
不動産等の名称	八千代物流センター	横浜福浦物流センター	八千代物流センターⅡ	浦安千鳥物流センターⅡ	市川物流センター
始期	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日
終期	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	1,685	8,714	4,567	1,542	4,419
期末算定価額	3,350	10,300	6,670	1,650	4,960
DCF法	3,350	10,300	6,680	1,630	4,940
割引率	4.8%/5.0%	5.3%	4.9%/5.1%	4.9%	4.9%/5.0%
最終還元利回り	5.3%	5.4%	5.4%	5.0%	5.0%
直接還元法	—	10,400	6,640	1,680	5,010
還元利回り	—	5.2%	5.2%	4.8%	4.8%
積算価格	3,180(注1)	6,420	3,540	1,350	3,250
①不動産賃貸事業収益合計	0		193	0	
賃貸事業収入	—		193	—	
その他賃貸事業収入	0		—	0	
②不動産賃貸事業費用合計	8		93	24	
公租公課	4	非開示(注2)	14	4	非開示(注2)
外注委託費	—		0	1	
水道光熱費	—		0	0	
修繕費	3		6	0	
保険料	—		0	0	
その他賃貸事業費用	0		1	0	
減価償却費	—	84	69	16	28
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益(=①-②)	△8	201	100	△24	94
④賃貸NOI(=③+減価償却費+固定資産除却損)	△8	285	170	△7	123
⑤資本的支出	—	—	5	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	△8	285	164	△7	123

(注1) 積算価格には更地価格から建物が建築中であることを考慮した増減価を行うことにより求めた価格を記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-16	M-17	M-18	M-19	M-20
不動産等の名称	東雲物流センター (注1)	習志野物流センターⅡ (注1)	市川物流センターⅡ (注1)	草加物流センター (注1)	辰巳物流センター
始期	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日
終期	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	11,605	7,210	16,641	6,122	8,895
期末算定価額	13,200	8,830	20,200	7,120	10,200
DCF法	13,100	8,870	20,200	7,150	10,200
割引率	4.9%	5.0%/5.1%	4.6%/4.7%	4.8%	4.5%/4.7%
最終還元利回り	5.0%	5.2%	4.9%	5.1%	4.9%
直接還元法	13,300	8,720	20,200	7,050	10,100
還元利回り	4.8%	5.0%	4.7%	4.9%	4.7%
積算価格	9,000	4,770	15,200	6,700	9,100
①不動産賃貸事業収益合計	352	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸事業収入	352				
その他賃貸事業収入	0				
②不動産賃貸事業費用合計	77				
公租公課	26				
外注委託費	0				
水道光熱費	—				
修繕費	0				
保険料	0				
その他賃貸事業費用	0				
減価償却費	48	91	120	65	51
固定資産除却損	0	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	275	127	370	120	202
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	323	218	491	185	253
⑤資本的支出	0	—	—	0	—
⑥NCF(=④-⑤)	323	218	491	185	253

(注1) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター:47%、習志野物流センターⅡ:90%、市川物流センターⅡ:90%、草加物流センター:50%

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	M-21	M-22	M-23	M-24	M-25
不動産等の名称	柏物流センター	武蔵村山物流センター	柏物流センターⅡ(底地)	新子安物流センター(注1)	三郷物流センター
始期	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年2月1日	平成26年3月4日
終期	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日	平成26年7月31日
運用日数	181	181	181	181	150
期末帳簿価額	3,666	8,568	2,526	9,677	3,901
期末算定価額	4,290	9,310	2,540	10,600	4,290
DCF法	4,270	9,340	2,540	10,600	4,270
割引率	5.2%	4.9%/5.0%	5.8%	4.3%	4.9%
最終還元利回り	5.6%	5.2%	5.8%(注2)	4.9%	5.3%
直接還元法	4,320	9,240	2,540(注2)	10,600	4,340
還元利回り	5.4%	5.0%	5.8%(注2)	4.8%	5.1%
積算価格	2,540	8,230	1,890(注2)	9,440	3,070
①不動産賃貸事業収益合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)
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	40	85	—	64	26
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益(=①-②)	79	165	74	177	74
④賃貸NOI(=③+減価償却費+固定資産除却損)	119	250	74	241	100
⑤資本的支出	0	2	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	119	247	74	241	100

(注1) 準共有持分(51%)相当の数値を記載しています。

(注2) 最終還元利回りには復帰価格割引率、直接還元法には有期還元法による収益価格及び割引率、積算価格には割合法による価格を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5
不動産等の名称	大東物流センター	大阪福崎物流センター	中部春日物流センター (底地)	門真物流センター	小牧物流センター
始期	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日
終期	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日
運用日数	181	181	181	181	181
期末帳簿価額	9,356	3,569	731	1,064	1,971
期末算定価額	17,100	5,510	833	1,270	1,800
DCF法	17,600	5,510	864	1,280	1,780
割引率	5.4%	5.2%	5.1%	5.2%/5.4%	5.2%/5.4%
最終還元利回り	5.5%	5.3%	5.3%	5.5%	5.5%
直接還元法	17,600	5,520	—	1,250	1,830
還元利回り	5.3%	5.1%	—	5.3%	5.3%
積算価格	10,600	2,640	—	1,210	1,040
①不動産賃貸事業収益合計		163	16		
賃貸事業収入		163	16		
その他賃貸事業収入		—	—		
②不動産賃貸事業費用合計		51	3		
公租公課	非開示 (注)	17	3	非開示 (注)	非開示 (注)
外注委託費		0	0		
水道光熱費		—	—		
修繕費		0	—		
保険料		0	—		
その他賃貸事業費用		2	0		
減価償却費	86	30	—	9	14
固定資産除却損	0	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	414	112	12	29	42
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	501	142	12	39	56
⑤資本的支出	16	—	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	484	142	12	39	56

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(金額単位:百万円)

物件番号	T-6	T-7	T-8	T-9	O-1
不動産等の名称	小牧物流センターⅡ	福岡箱崎ふ頭物流センター	多治見物流センター (注1)	福岡香椎浜物流センター	前橋物流センター
始期	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 3月25日	平成26年 2月1日
終期	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日
運用日数	181	181	181	129	181
期末帳簿価額	1,837	2,857	7,107	2,778	1,054
期末算定価額	1,620	3,140	8,100	3,000	1,400
DCF法	1,620	3,160	8,025	3,040	1,390
割引率	5.1%/5.3%	5.2%	5.3%	5.3%	5.7%
最終還元利回り	5.5%	5.7%	6.0%	5.6%	5.7%
直接還元法	1,630	3,100	8,175	2,900	1,410
還元利回り	5.3%	5.5%	5.6%	5.4%	5.5%
積算価格	1,030	2,800	7,365	2,700	622
①不動産賃貸事業収益合計					43
賃貸事業収入					43
その他賃貸事業収入					—
②不動産賃貸事業費用合計					17
公租公課	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	3
外注委託費					0
水道光熱費					—
修繕費					2
保険料					0
その他賃貸事業費用					0
減価償却費	17	26	82	23	10
固定資産除却損	—	—	—	—	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	32	63	154	47	26
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	49	89	236	71	36
⑤資本的支出	—	—	—	—	—
⑥NCF(=④-⑤)	49	89	236	71	36

(注1) 準共有持分(75%)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。

(金額単位:百万円)

物件番号	O-2	O-3	O-4
不動産等の名称	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
始期	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日	平成26年 2月1日
終期	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日	平成26年 7月31日
運用日数	181	181	181
期末帳簿価額	1,494	3,557	3,465
期末算定価額	1,960	4,430	4,270
DCF法	1,940	4,430	4,290
割引率	5.5%	5.2%/5.4%	5.3%
最終還元利回り	5.6%	5.6%	5.4%
直接還元法	1,990	4,440	4,210
還元利回り	5.4%	5.4%	5.2%
積算価格	1,100	2,450	2,700
①不動産賃貸事業収益合計	59	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	59		
その他賃貸事業収入	—		
②不動産賃貸事業費用合計	23		
公租公課	3		
外注委託費	0		
水道光熱費	—		
修繕費	5		
保険料	0		
その他賃貸事業費用	0		
減価償却費	12	36	46
固定資産除却損	—	0	—
③不動産賃貸事業損益 (=①-②)	36	79	65
④賃貸NOI (=③+減価償却費 +固定資産除却損)	48	115	111
⑤資本的支出	—	0	0
⑥NCF(=④-⑤)	48	115	111

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(3) 運用資産の資本的支出

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
船橋物流センター (千葉県船橋市)	大規模改修工事(Ⅱ期)	平成27年1月	168	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	トイレ及び給湯室改修工事	平成27年1月	83	—	—
浦安千鳥物流センター (千葉県浦安市)	外壁改修工事	自平成26年10月 至平成27年1月	60	—	—
その他の不動産等	—	—	362		
合計			674		

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。当期の資本的支出は494百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費127百万円があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)(注)
船橋物流センター (千葉県船橋市)	大規模改修工事	平成26年7月	414
大東物流センター (大阪府大東市)	給水管更新工事	平成26年7月	16
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	給水管更新工事	平成26年7月	12
その他の不動産等	—	—	51
合計			494

(注) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

(4)テナント及び主要な不動産等の概要

上位10テナント

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、平成26年7月31日現在における全賃貸面積の上位10テナントは、以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%) (注1)
トライネット・ロジスティクス株式会社(注2)	船橋西浦物流センターⅡ	138,880.64	13.9
	浦安千鳥物流センター		
	船橋西浦物流センター		
	福岡香椎浜物流センター		
日本通運株式会社	多治見物流センター(注3)	99,217.22	9.9
	横浜福浦物流センター		
	柏物流センター		
摂津倉庫株式会社	大東物流センター	92,730.14	9.3
株式会社ナカノ商会	辰巳物流センター	81,206.43	8.1
	福岡箱崎ふ頭物流センター		
	習志野物流センターⅡ(注3)		
	新木場物流センター		
三井住友ファイナンス&リース株式会社	柏物流センターⅡ(底地)	54,418.30	5.4
株式会社タカラトミー	市川物流センターⅡ(注3)	51,401.57	5.1
リコーロジスティクス株式会社	大阪福崎物流センター	43,760.60	4.4
	新子安物流センター		
佐川グローバルロジスティクス株式会社	川崎物流センター	41,630.54	4.2
株式会社バンテック	武蔵村山物流センター	40,884.25	4.1
佐川急便株式会社	東雲物流センター(注3)	35,737.77	3.6
	新子安物流センター(注3)		
	横浜福浦物流センター		
	羽生物流センター		
	前橋物流センター		
	習志野物流センター		
テナント全体の合計		1,001,415.15	100.0

(注1) 小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 三井物産株式会社の連結子会社です。

(注3) 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%

新子安物流センター:51%

多治見物流センター:75%