



日本ロジスティクスファンド投資法人

— 第1期(平成18年1月期) 決算説明会資料 —

日本ロジスティクスファンド投資法人

Japan Logistics Fund, Inc.

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

Mitsui & Co., Logistics Partners Ltd.

CHAPTER 1. Executive Summary

CHAPTER 2. 第1期(平成18年1月期)決算概要

CHAPTER 3. Acquisition(物件取得)

CHAPTER 4. Portfolio Management

CHAPTER 5. Finance Management

ご注意

- 金額は百万円もしくは千円未満を切り捨てて表示しています。
- パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものあり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

CHAPTER 1. Executive Summary



ポートフォリオのリスク分散と利益成長を具現化

総額39,196百万円・7物件を追加取得

- ポートフォリオ総額 69,341百万円に成長(取得価格ベース)

第2期以降

上場後初の公募増資

- 総額37,816百万円の大型エクイティ・ファイナンスの実行

2006.1.31

第1期決算期日(終値810,000円)

- 公募価格比+47.3%

2006.01.16

業績予想の上方修正発表

- 第1期分配金予想を15,453円→17,000円に修正

2005.09.22

2005.11.18

東京新木場/羽生物流センター取得

- ポートフォリオ総額 30,145百万円(取得価格ベース)

2005.05.09

物流REITの船出

- 日本初の物流施設特化型REITの誕生

CHAPTER 2. 第1期(平成18年1月期)決算概要

第1期分配金は当初予想を12.2%上回る

(単位:百万円)

決算項目	第1期実績 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	上場時発表予想	差額	増減比
営業収益	2,110	1,998	111	+5.6%
営業利益	1,284	1,164	119	+10.3%
経常利益	1,033	920	113	+12.3%
当期純利益	1,031	919	112	+12.2%
1口あたり分配金(円)	17,344	15,453	1,891	+12.2%
1口あたりFFO(円)	24,123	—	—	—

注: 第1期は、平成17年2月22日から平成18年1月31日までの計算期間となっておりますが、本投資法人は平成17年5月9日より資産を取得して運用を開始しましたので、実質的な運用日数は、268日となっております。

第1期(平成18年1月期)損益計算書

(単位:千円)

科目	第1期(実質運用期間268日) 自平成17年2月22日 至平成18年1月31日	
	金額	百分比(%)
経常損益の部		
I.営業損益の部		
1.営業収益	2,110,181	100.0
不動産賃貸収益	2,000,285	
その他不動産賃貸収益	109,896	
2.営業費用	825,585	39.1
不動産賃貸事業費用	633,058	
資産運用報酬	137,685	
資産保管委託報酬	5,054	
一般事務委託報酬	34,693	
役員報酬	6,750	
その他営業費用	8,344	
営業利益	1,284,596	60.9
II.営業外損益の部		
1.営業外収益	1,416	0.1
受取利息	5	
その他営業外収益	1,410	
2.営業外費用	252,194	12.0
新投資口発行費	101,933	
投資口公開関連費用	48,161	
創業費償却	95,500	
その他営業外費用	6,599	
経常利益	1,033,818	49.0
税引前当期純利益	1,033,818	49.0
法人税、住民税及び事業税	1,876	
法人税等調整額	38	
当期純利益	1,031,980	48.9
当期未処分利益	1,031,980	
一口あたり分配金(円)	17,344	

当期の稼働率は、全物件100.0%で推移しました。

新投資口発行費・投資口公開関連費用は、上場・公募増資に係る一過性の費用です。

保守的な運用の観点から、創業費(95百万円)は第1期において一括で償却いたしました。

物件別賃貸事業収支(第1期)

CHAPTER 1.
Executive
Summary

CHAPTER 2.
Financial
Highlights

CHAPTER 3.
Acquisition

CHAPTER 4.
Portfolio
Management

CHAPTER 5.
Finance
Management

(単位:百万円)

第1期 (実質運用期間268日) (自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日)								
物件名(運用日数)	船橋 (268日)	浦安 (268日)	平塚 (268日)	東京新木場 (132日)	大東 (268日)	大阪福崎 (268日)	前橋 (268日)	羽生 (75日)
賃貸事業収入合計	761	176	109	64	661	247	63	24
賃料(注1)	682	176	109	64	631	247	63	24
その他収入(注2)	79	—	—	—	30	—	—	—
賃貸事業費用合計	311	16	22	18	186	53	17	7
公租公課	—	—	—	—	—	—	—	—
外注委託費(注3)	36	1	2	0	21	1	0	0
水道光熱費	51	—	—	—	21	—	—	—
修繕費	12	0	—	0	33	—	—	—
保険料	2	0	1	0	3	1	0	0
その他費用(注4)	21	2	1	0	6	2	0	0
減価償却費	187	11	18	16	99	48	15	6
NOI(注5)	637	171	105	62	574	242	61	23
賃貸事業損益	449	160	87	46	475	194	46	16

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

(注5) NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費

固定資産税等は物件取得時に簿価算入
しています。なお、当期に簿価算入した
固都税精算金は170百万円です。

(単位:百万円)

第1期実績 (実質運用期間 268日)		百分比 (%)
賃貸事業収入合計	2,110	100.0%
賃貸事業費用合計	633	30.0%
公租公課	—	—
外注委託費	65	3.1%
水道光熱費	72	3.4%
修繕費	46	2.2%
保険料	9	0.4%
その他費用	35	1.7%
減価償却費	403	19.1%
NOI (Net Operating Income)	1,880	89.1%
賃貸事業損益	1,477	70.0%

NOI利回り(年換算)	NOI	1,880
7.7%	固都税精算金	△170
	実質NOI	1,709

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ総額÷268×365

償却後利回り(年換算)	賃貸事業利益	1,477
5.9%	固都税精算金	△170
	実質賃貸事業利益	1,306

※ 償却後利回り=実質賃貸事業利益÷ポートフォリオ総額÷268×365

ポートフォリオ総額(取得価格)	30,145
-----------------	--------

第1期(平成18年1月期)貸借対照表

CHAPTER 1.
Executive
Summary

CHAPTER 2.
Financial
Highlights

CHAPTER 3.
Acquisition

CHAPTER 4.
Portfolio
Management

CHAPTER 5.
Finance
Management

(平成18年1月31日現在)

(単位:千円)

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

分配金を除き、物件取得に充てることが出来る現預金を2,717百万円保有しています。

当期は総額30,145百万円(取得価格ベース)の物件取得を行いました。

科目	金額
負債の部	
I. 流動負債	
営業未払金	55,092
未払金	48,869
未払費用	158,697
未払法人税等	1,874
前受金	174,247
流動負債合計	438,782
II. 固定負債	
信託預り敷金保証金	2,107,011
固定負債合計	2,107,011
負債合計	2,545,793
出資の部	
I. 出資総額	
出資総額	31,548,875
II. 剰余金	
当期末処分利益	1,031,980
剰余金合計	1,031,980
出資合計	32,580,855
負債・出資合計	35,126,648

当期末現在、有利子負債はありません。

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位:千円)

第1期実績 (平成17年2月22日～平成18年1月31日)

1.営業活動によるキャッシュ・フロー	1,131,379
税引前当期純利益	1,033,818
減価償却費	403,341
新投資口発行費	101,933
その他	△407,717
2.投資活動によるキャッシュ・フロー	△28,504,877
信託有形固定資産の取得による支出	△30,601,888
信託預り敷金保証金の収入	2,207,089
信託預り敷金保証金の支出	△100,078
差入保証金の預入による支出	△10,000
3.財務活動によるキャッシュ・フロー	31,493,483
投資口の発行による収入	31,548,875
投資口の発行費による支出	△55,391
4.現金及び現金同等物の増加・減少額	4,119,986
5.現金及び現金同等物の期首残高	—
6.現金及び現金同等物の期末残高	4,119,986

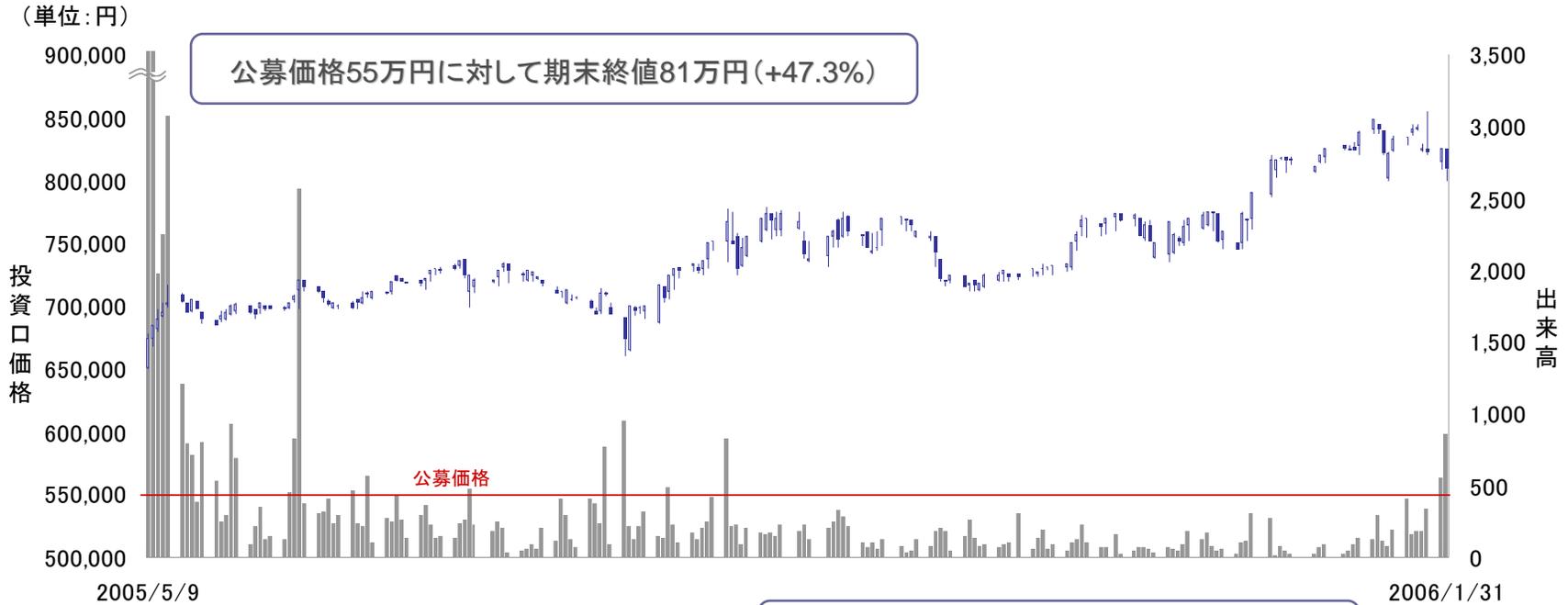
【金銭の分配に係る計算書】

第1期実績 (平成17年2月22日～平成18年1月31日)

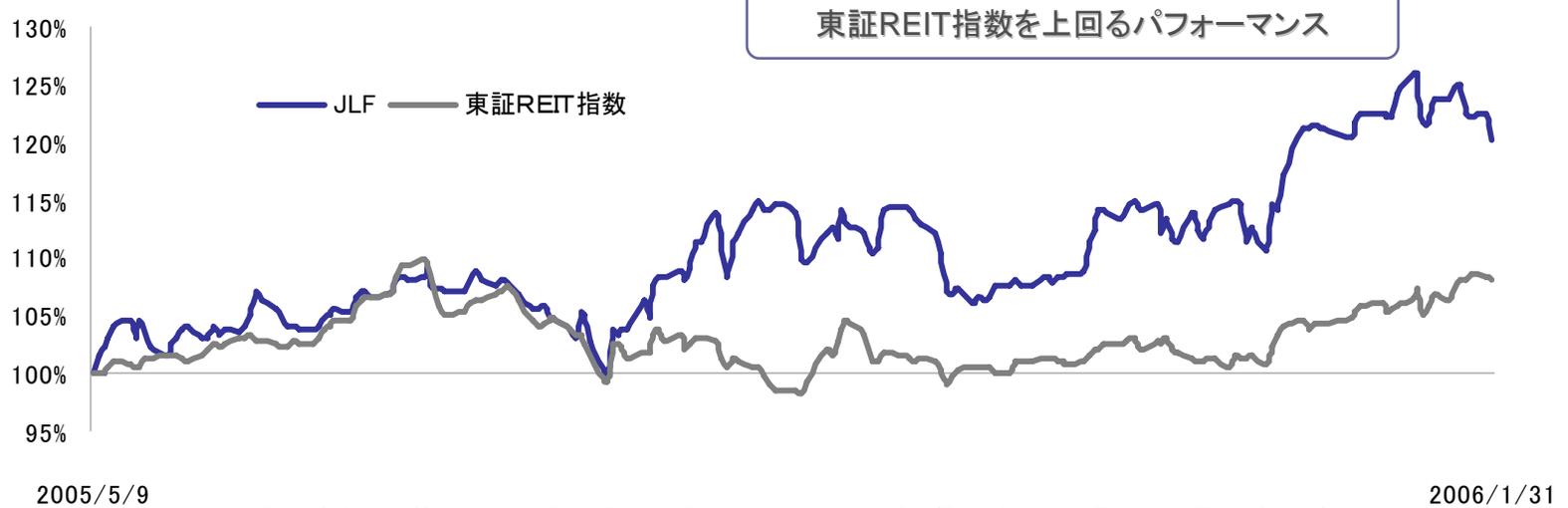
当期未処分利益	1,031,980,291 円
分配金	1,031,968,000 円
(投資口1口当たりの分配金の額)	17,344 円
次期繰越利益	12,291 円

項目	第1期	備考
実質運用日数	268日	平成17年5月9日～平成18年1月31日
総資産経常利益率(ROA)	3.1%	経常利益 ÷ {(H17.5.9時点の出資総額・敷金保証金+期末総資産額) ÷ 2}
(年換算)	4.2%	実質運用日数268日を年換算
純資産当期純利益率(ROE)	3.3%	当期純利益 ÷ {(H17.5.9時点の出資総額+期末純資産額) ÷ 2}
(年換算)	4.5%	実質運用日数268日を年換算
期末自己資本比率	92.8%	期末純資産額/期末総資産額
負債比率(LTV)	0.0%	期末有利子負債 ÷ 期末総資産額
Net Operating Income	1,880百万円	賃貸事業利益+減価償却費
Funds From Operation	1,435百万円	当期純利益+減価償却費
当期純利益	1,031百万円	当期純利益

投資口価格の推移



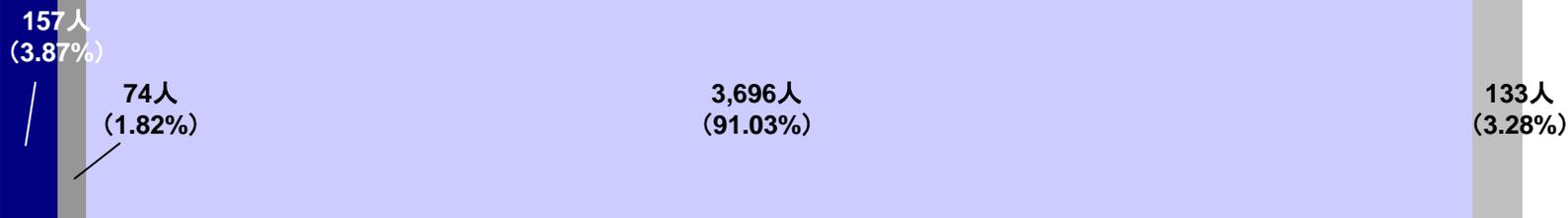
投資口価格と東証REIT指数の比較



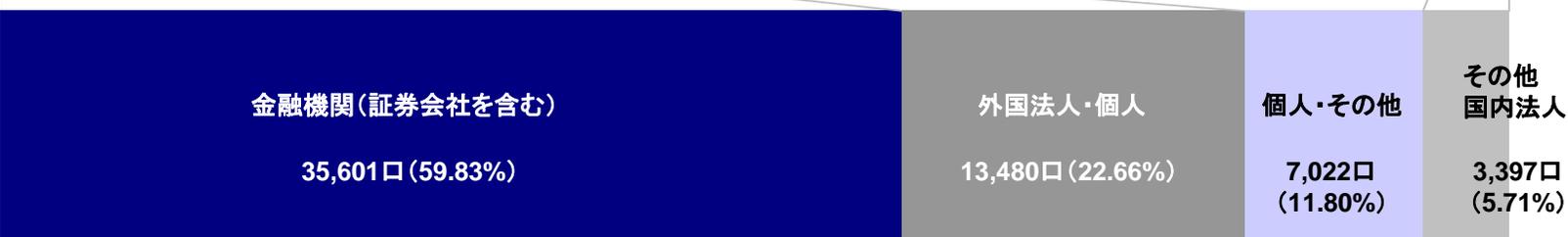
(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。
 (注2) 本投資法人の上場日(平成17年5月9日)の終値を100として掲載しています。

投資主の構成

投資主数



投資口数



金融機関種別投資口数の内訳

所有者区分	投資口数	投資口比率
銀行・信託銀行	29,143	48.98%
都市銀行	2,327	3.91%
地方銀行	11,247	18.90%
信託銀行	15,569	26.17%
生命保険会社	1,589	2.67%
損害保険会社	567	0.95%
その他金融	3,433	5.77%
信用金庫	2,596	4.36%
その他	838	1.41%
証券会社	868	1.46%
金融機関合計	35,601	59.83%

(平成18年1月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率 (%)
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	4,617	7.75
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	3,721	6.25
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	3,159	5.30
バンク オブ ニューヨーク シーシーエム クライアント アカウンツ イー アイエスジー	PETERBOROUGH COURT 133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM	1,755	2.94
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	1,740	2.92
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	1,684	2.83
アメリカンライフインシュアランスカンパニーシーエイエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	1,662	2.79
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	1,400	2.35
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	1,199	2.01
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エ ス エル オムニバス アカウト	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND	1,198	2.01
合 計		22,135	37.20

物件略称	総賃貸可能 面積(m ²) (注1)	賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	期末算定価額 (A) (百万円)	取得価格 (B) (百万円)	(A)-(B) (百万円)	投資比率 (%) (注4)	PML値 (%)
船橋	29,556.79	30,939.27	100.0	9,670	8,675	995	28.4	13.0
浦安	9,543.72	9,543.72	100.0	3,140	2,902	238	9.7	18.0
平塚	11,225.72	11,420.53	100.0	1,680	1,466	214	4.9	21.0
東京新木場	10,616.80	11,595.40	100.0	2,720	2,454	266	8.2	18.0
大東	76,208.70	82,322.88	100.0	8,000	7,617	383	25.4	16.0
大阪福崎	23,726.80	23,726.80	100.0	4,230	4,096	134	13.6	14.0
前橋	3,455.53	5,416.42	100.0	1,230	1,230	0	4.1	9.0
羽生	3,518.58	5,919.53	100.0	1,780	1,705	75	5.7	12.0
合計	167,852.64	180,884.55	100.0	32,450	30,145	2,305	100.0	11.0

(注1) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

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

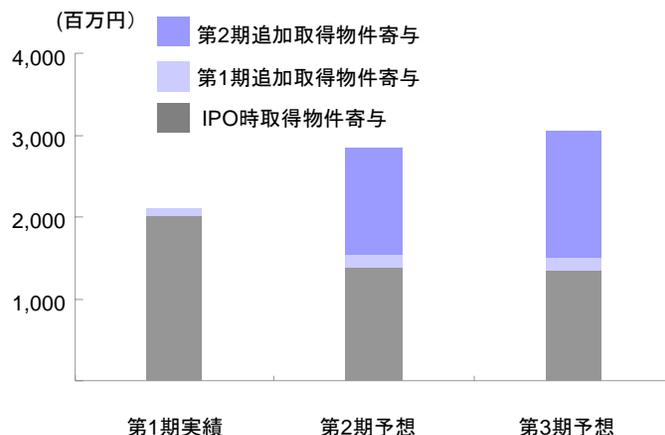
(注3) 総賃貸可能面積は上記(注1)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%と記載しています。

(注4) 投資比率は、各物件の帳簿価格を用いて算出しています。

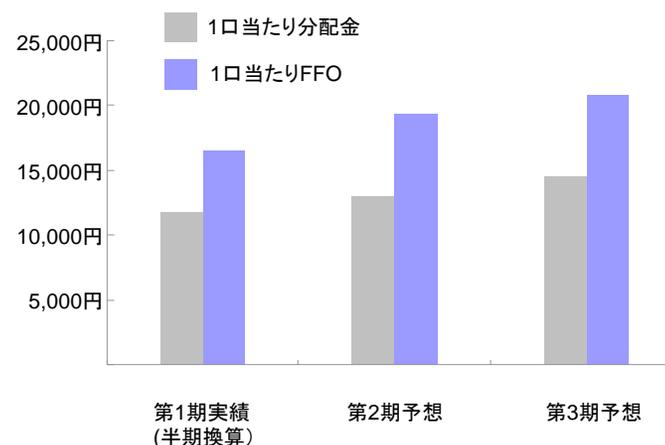
(単位:百万円)

決算項目	第1期実績(268日) 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	第2期予想(181日) 自 平成18年 2月1日 至 平成18年7月31日	第3期予想(184日) 自 平成18年 8月1日 至 平成19年1月31日
営業収益	2,110 (1,436)	2,840	3,048
営業利益	1,284 (874)	1,516	1,593
当期純利益	1,031 (702)	1,414	1,577
1口あたり分配金(円)	17,344 (11,810)	13,000	14,500
1口あたりFFO(円)	24,123 (16,427)	19,030	20,870

営業収益の実績・予想



分配金とFFOの予想



(注1) ()内は実質運用期間(268日)を半年ベースに換算した数値です。

(注2) 第2期(平成18年7月期)は平成18年2月1日から平成18年7月31日までの181日間です。

(注3) 第3期(平成19年1月期)は平成18年8月1日から平成19年1月31日までの184日間です。

(注4) 本予想は、一定条件の下に算出した平成18年3月22日時点でのものです。テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。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。

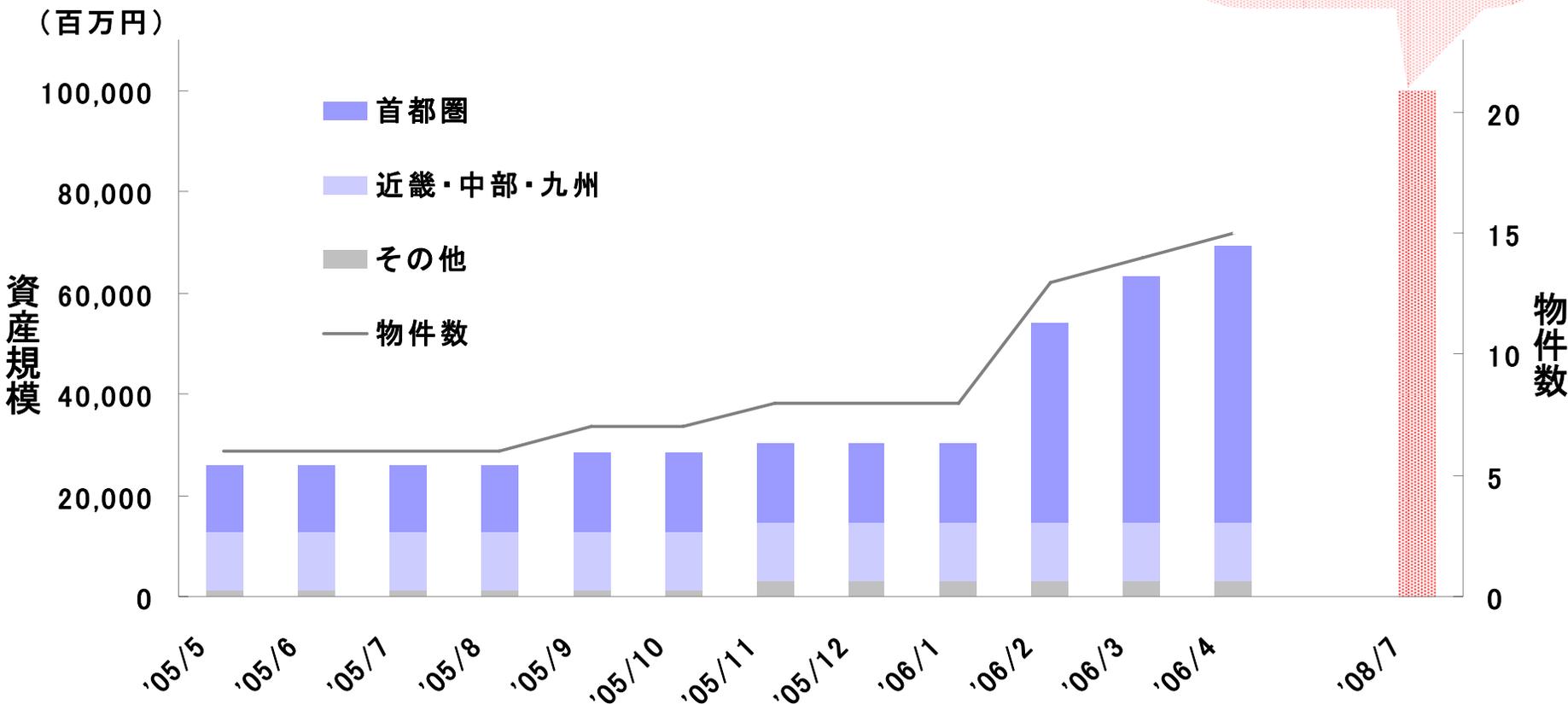
CHAPTER 3. Acquisition (物件取得)

ポートフォリオ成長の軌跡

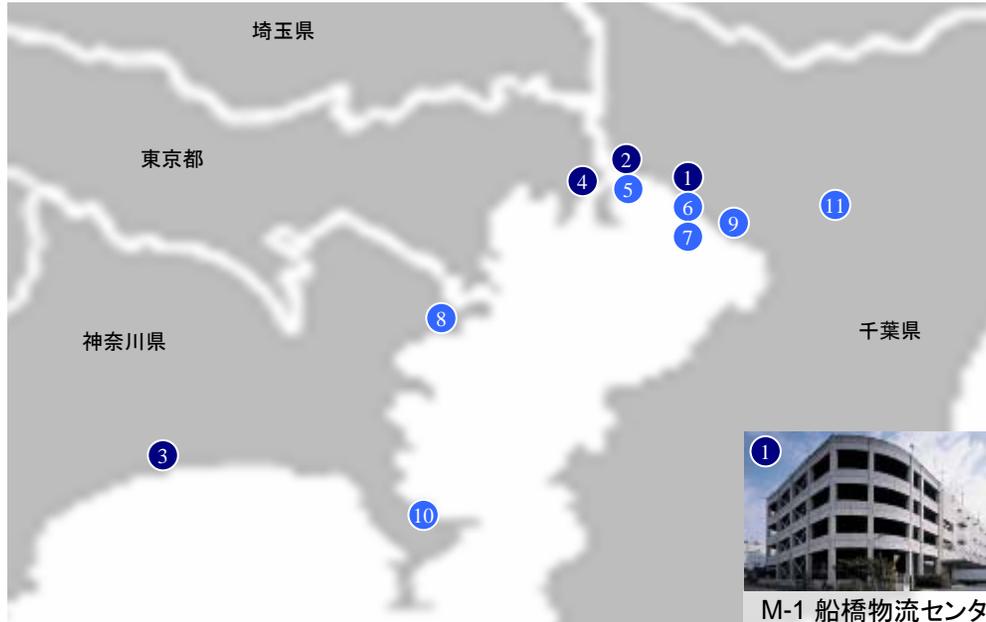
7物件の追加取得を発表

ポートフォリオ総額69,341百万円(取得価格ベース)

平成20年7月期
1,000億円目標



首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



安定した物件稼働が期待できる首都圏
湾岸部を中心としたポートフォリオを構築

- 第1期取得物件
- 第2期取得(予定)物件



M-1 船橋物流センター



M-2 浦安物流センター



M-3 平塚物流センター



M-4 東京新木場物流センター



M-5 浦安千鳥物流センター



M-6 船橋西浦物流センター



M-7 船橋西浦物流センターⅡ



M-8 川崎物流センター



M-9 習志野物流センター



M-10 横須賀物流センター



M-11 八千代物流センター

近畿地域、中部地域及び九州地域



T-1 大東物流センター



T-2 大阪福崎物流センター

● 第1期取得物件

その他



O-1 前橋物流センター



O-2 羽生物流センター

● 第1期取得物件

物件情報の収集活動

- 三井物産・中央三井信託銀行・ケネディクス
のネットワークを活用
- 新規情報ルートの開拓
- 相対取引

JLFの投資戦略

取得物件スペック

- 立地及び施設の汎用性が高い物流施設
- テナントニーズを反映した構造・設備
- 長期安定的な需要が見込める物流施設

ポートフォリオの分散

- 地域
- テナント
- 賃貸借契約の更改時期

三井物産、中央三井信託銀行、
ケネディクス3社の協働体制により
本投資法人をサポート

日本ロジスティクスファンド投資法人 Japan Logistics Fund, Inc.

BEST INVEST
KENEDIX

 **三井物産株式会社**

**物流不動産取得の
サポートに関する協定書**

売却・仲介情報の提供

独自開発案件の売却時における
検討機会提供

優先交渉権
(またはその付与に協力)

 **中央三井信託銀行**
The Chuo Mitsui Trust and Banking Company, Limited

**不動産等の仲介情報提供
に関する基本協定書**

売却・仲介情報の提供

**開発型物件取得のサポート
に関する協定書**

開発案件への投融資若しくは
出資者の募集協力

売却時の優先交渉権の付与に協力

 **三井物産株式会社**

**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**

三井物産株式会社が保有する物流分
野の専門性を生かしたサービスを提供

- ・マーケットリサーチサービス
- ・物件取得サポートサービス
(情報の収集及び分析等)

CHAPTER 4. Portfolio Management



保有不動産の収益安定化

- 賃貸借契約期間の中長期化
- 賃貸借契約期間の分散化に配慮
- 広範なネットワークを活用した最適なリーシング

適切な運営管理

- タイミングを意識した修繕・更新工事
- 適切な不動産管理運営体制の維持・改善
- テナントが修繕を負担する場合のモニタリング

JLFの運用戦略

テナントと信頼関係の強化

- テナントニーズへの対応による総合的な満足度の向上

地域別比率

(取得価格ベース)

総賃貸可能面積別比率

(取得価格ベース)

賃貸借期間別比率

(年間賃料ベース)

安定した賃貸需要が見込める
首都圏中心

大型物流施設保有

中長期の賃貸借契約期間

当期末時点

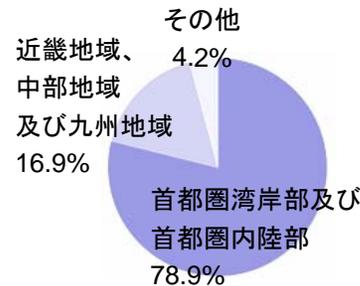
物件数	8物件
取得資産総額	30,145百万円
期末稼働率	100.0%
総賃貸可能面積	167,852.64㎡



平均残存契約期間 5.6年

第2期7物件取得後(予定)

物件数	15物件
取得資産総額	69,341百万円
期末稼働率	100.0%
総賃貸可能面積	391,991.16㎡



平均残存契約期間 5.9年

ポートフォリオのリスク分散化(テナント別賃貸借面積)

CHAPTER 1.
Executive
Summary

CHAPTER 2.
Financial
Highlight

CHAPTER 3.
Acquisition

CHAPTER 4.
Portfolio
Management

CHAPTER 5.
Finance
Management

テナント数:11 (延べ数:12)

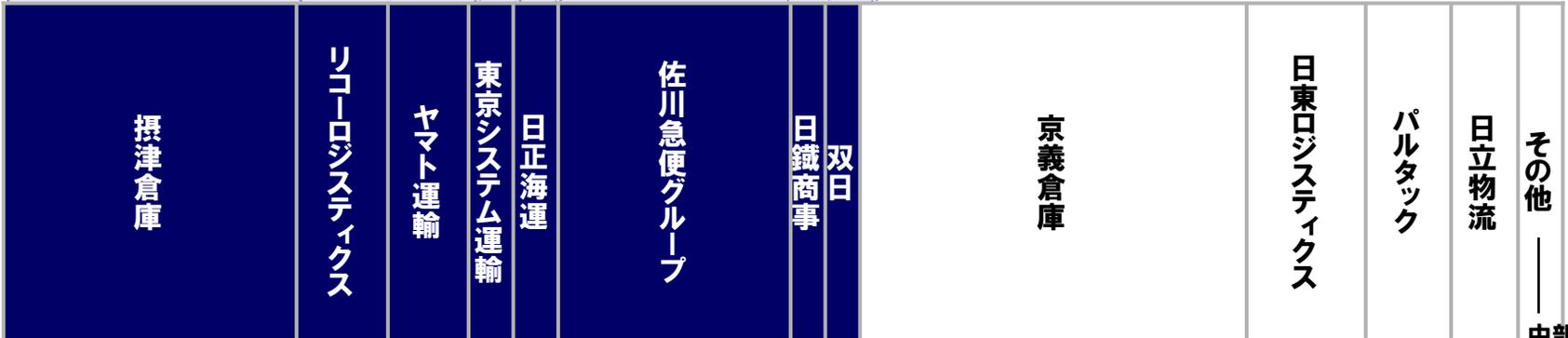
当期末時点



1テナントへの依存度合いが減少

テナント数:17 (延べ数:20)

第2期7物件取得後(予定)



ポートフォリオのリスク分散化(物件別賃料収入)

当期末時点



1物件への依存度合いが減少

第2期7物件取得後(予定)



習志野物流センター
前橋物流センター



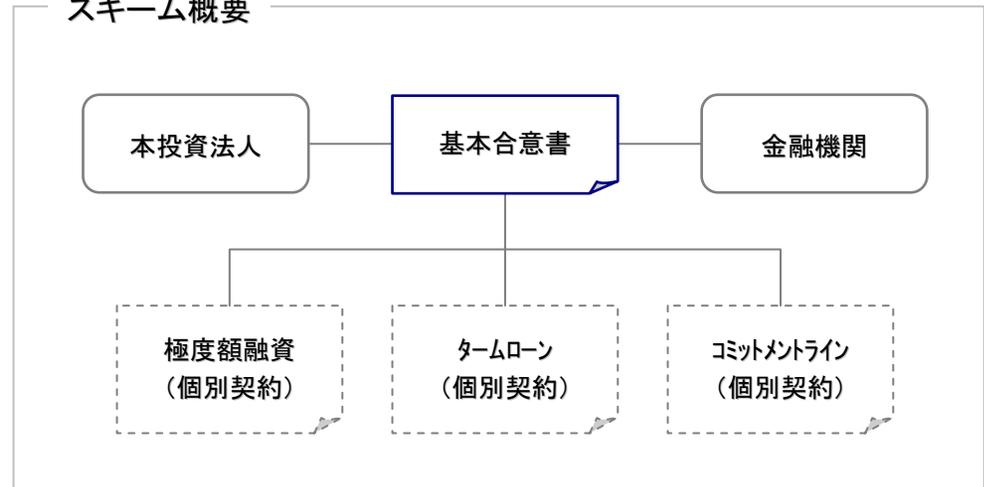
CHAPTER 5. Finance Management

本投資法人は、機動的かつ効率的な資金調達の実現を企図して、本邦11金融機関との間で、平成17年11月22日に資金調達に関する基本合意書を締結いたしました。

基本合意書の骨子

- ・本投資法人の資金借入に関する基本的条件及びこれらに関するエージェントの役割について合意したものを。
- ・資金調達にあたっては、各金融機関と個別に交渉を行って経済条件等を決定します。本合意書の締結により本投資法人に対して取引金融機関が貸付を行う義務を負うものではありません。
- ・無担保無保証を前提としています。
- ・取引金融機関(五十音順)
 - 住友信託銀行株式会社
 - 第一生命保険相互会社
 - 中央三井信託銀行株式会社
 - 株式会社三菱東京UFJ銀行
 - 日本生命保険相互会社
 - 農林中央金庫
 - 株式会社みずほコーポレート銀行
 - みずほ信託銀行株式会社
 - 三井住友海上火災保険株式会社
 - 株式会社三井住友銀行
 - 三菱UFJ信託銀行株式会社

スキーム概要



本スキームのメリット

- ・相対取引による各金融機関とのリレーション強化と、シンジケート方式による財務制限条項等の統一の双方を両立させた新しい資金調達スキームです。
- ・ドキュメンテーションの大部分が基本合意書に含まれているため、個別の金融機関と経済条件のみ合意すれば資金調達が可能です。
- ・多数の金融機関との相対取引が可能です。

本投資法人は追加物件の取得を目的として、平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行いたしました。この結果、出資総額は69,365,426,000円、発行済投資口数は108,800口となっております。

(1)一般募集による投資口の発行

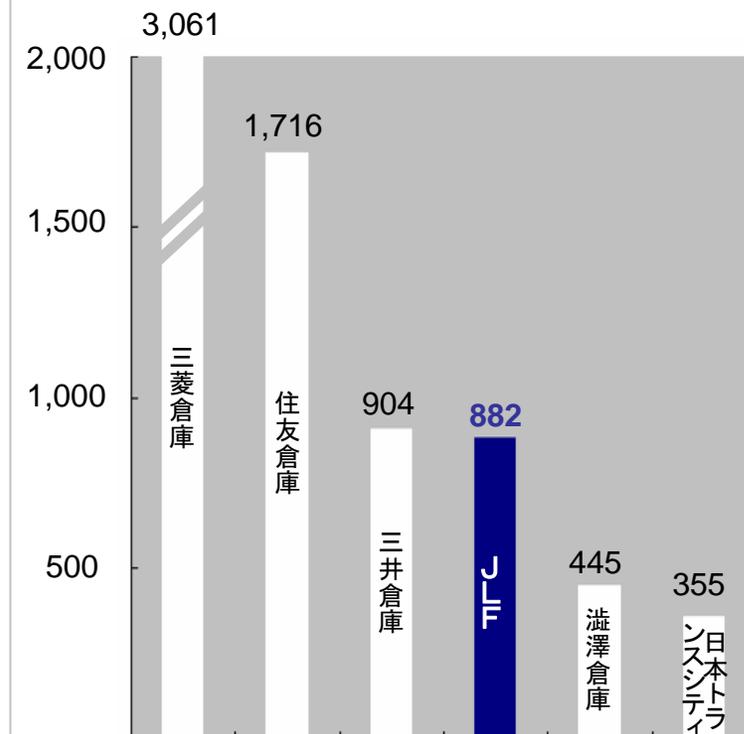
発行新投資口数	: 46,500口
発行価格	: 1口につき793,800円
発行価格の総額	: 36,911,700,000円
発行価額	: 1口につき767,070円
発行価額の総額	: 35,668,755,000円
払込期日	: 平成18年2月8日
分配金起算日	: 平成18年2月1日

(2)第三者割当による新投資口の発行

(グリーンシュエアオプション行使に伴う第三者割当)

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

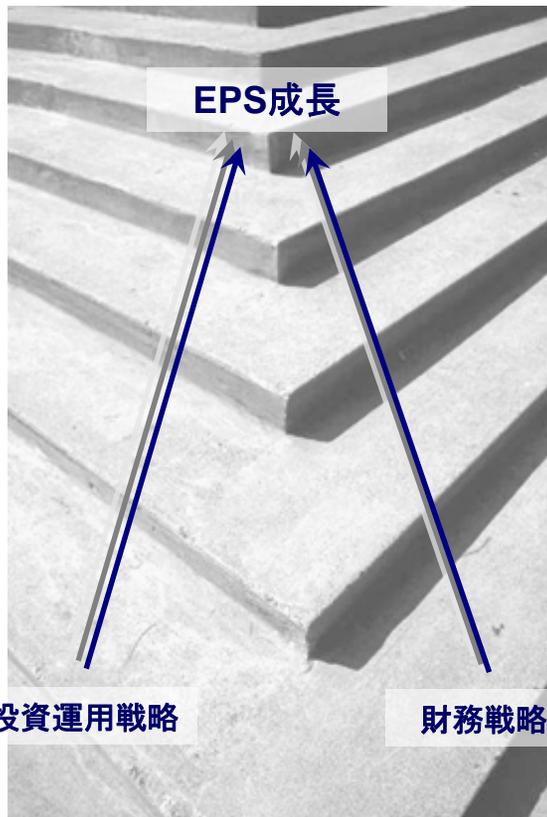
大手倉庫会社との時価総額比較
(平成18年3月9日終値)



巡航時EPS: 26,000円/口・年

当面のEPS目標: **30,000円/口・年**

資産規模1,000~1,500億円、想定LTV 30%前後



EPSの段階的成長

- 財務レバレッジの活用
- タイミングを見極めた増資
- 資金調達コストの平準化

財務安定性

- 健全な財務基盤の維持
- 調達先の多様化
- 発行体格付け 取得

中長期的な投資主利益の最大化

Appendix.

ポートフォリオ一覧表(取得予定物件を含む)

物件番号	信託不動産(物件名称)	所在地	建築時期	取得(予定)価格(百万円)	総賃貸可能面積(m ²)	テナント数	稼働率	地域別比率
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	平成5年10月27日	8,675	29,556.79	4	100.0%	78.9%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	昭和61年10月8日他	2,902	9,543.72	1	100.0%	
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	平成2年9月21日	1,466	11,225.72	1	100.0%	
M-4	東京新木場物流センター	東京都江東区新木場	平成5年3月15日	2,454	10,616.80	1	100.0%	
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	平成18年1月10日	6,000	31,829.55	1	100.0%	
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	平成18年1月24日	5,700	35,322.18	2	100.0%	
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	昭和60年12月26日他	9,330	73,859.32	1	100.0%	
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	平成1年7月14日	10,905	41,630.54	1	100.0%	
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	平成17年10月5日	1,690	2,442.87	1	100.0%	
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	平成2年7月31日	3,305	21,364.11	1	100.0%	
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	昭和47年4月24日他	2,266	17,689.95	1	100.0%	
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計				54,693	285,081.55	15	100.0%	78.9%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	平成1年7月31日他	7,617	76,208.70	2	100.0%	16.9%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	平成16年10月28日	4,096	23,726.80	1	100.0%	
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計				11,713	99,935.50	3	100.0%	16.9%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	平成17年2月4日	1,230	3,455.53	1	100.0%	4.2%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	平成17年10月20日	1,705	3,518.58	1	100.0%	
その他 小計				2,935	6,974.11	2	100.0%	4.2%
ポートフォリオ合計				69,341	391,991.16	20	100.0%	100.0%

(注1)総賃貸可能面積は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建築図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2)稼働率は、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値に関わらず、信託不動産の全体を賃貸している場合には100.0%と記載しています。

(注3)地域別比率は取得(予定)価格ベースです。

第1期取得物件

物件名称	船橋物流センター	浦安物流センター	平塚物流センター	東京新木場物流センター	
物件写真					
所在地	千葉県船橋市浜町三丁目3番2号	千葉県浦安市港79番	神奈川県平塚市長瀬1番4号	東京都江東区新木場二丁目5番2号	
総賃貸可能面積	29,556.79㎡	9,543.72㎡	11,225.72㎡	10,616.80㎡	
建築時期	平成5年10月27日	昭和61年10月8日他	平成2年9月21日	平成5年3月15日	
取得価格	8,675百万円	2,902百万円	1,466百万円	2,454百万円	
主要テナント	ヤマト運輸(株)他(計4社)	日鐵商事(株)	日正海運(株)	東京システム運輸(株)	
賃貸借の概要	契約先	ヤマト運輸(株)	日鐵商事(株)	日正海運(株)	東京システム運輸(株)
	契約形態	普通建物賃貸借契約 (中途解約原則不可)	定期建物賃貸借契約 (期間10年)	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約 (期間5年1か月)
	契約期間	平成25年10月31日まで	平成26年5月27日まで	平成19年2月28日他	平成22年8月31日まで
主な荷物	宅配便運送物、食品	H型鋼等の鋼材	自動車部品、生活消費財ドライ 品目	医薬品、健康食品	

第1期取得物件

物件名称	大東物流センター	大阪福崎物流センター	前橋物流センター	羽生物流センター
物件写真				
所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	大阪府大阪市港区福崎二丁目1番36号	群馬県前橋市上増田町258番14他	埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他
総賃貸可能面積	76,208.70㎡	23,726.80㎡	3,455.53㎡	3,518.58㎡
建築時期	平成1年7月31日他	平成16年10月28日	平成17年2月4日	平成17年10月20日
取得価格	7,617百万円	4,096百万円	1,230百万円	1,705百万円
主要テナント	摂津倉庫(株)他(計2社)	リコーロジスティクス(株)	佐川急便(株)	佐川急便(株)
賃貸借の概要	契約先	摂津倉庫(株)	リコーロジスティクス(株)	佐川急便(株)
	契約形態	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約 (中途解約原則不可)	定期建物賃貸借契約(期間20年)
	契約期間	平成18年10月31日まで、他	平成21年11月30日まで	平成37年2月20日まで
主な荷物	カップ食品、化粧品、携帯電話	コピー、FAX、プリンター等のOA機器	宅配便運送物	宅配便運送物

第2期取得(予定)物件

物件名称	浦安千鳥物流センター	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	
物件写真					
所在地	千葉県浦安市千鳥12番2他	千葉県船橋市西浦三丁目4番1号	千葉県船橋市西浦三丁目8番1号	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号	
総賃貸可能面積	31,829.55㎡	35,322.18㎡	73,859.32㎡	41,630.54㎡	
建築時期	平成18年1月10日	平成18年1月24日	昭和60年12月26日他	平成1年7月14日	
取得価格	6,000百万円(取得予定価格)	5,700百万円	9,330百万円	10,905百万円	
主要テナント	日東ロジスティクス(株)	京義倉庫(株)他(計2社)	京義倉庫(株)	佐川物流サービス(株)	
賃貸借の概要	契約先	日東ロジスティクス(株)	京義倉庫(株)	京義倉庫(株)	佐川物流サービス(株)
	契約形態	定期建物賃貸借契約(期間7年)	定期建物賃貸借契約(期間10年)	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
	契約期間	平成25年1月10日まで	平成28年1月31日まで	平成27年10月13日まで	平成19年8月31日まで
主な荷物	衣料雑貨	日用品雑貨	日用品雑貨	書籍、日用品雑貨	

第2期取得(予定)物件

物件名称	習志野物流センター	横須賀物流センター	八千代物流センター
物件写真			
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目2番2号	神奈川県横須賀市夏島町2873番17	千葉県八千代市上高野1734番4
総賃貸可能面積	2,442.87㎡	21,364.11㎡	17,689.95㎡
建築時期	平成17年10月5日	平成2年7月31日	昭和47年4月24日、 平成12年9月11日(一部取毀、増築)他
取得価格	1,690百万円	3,305百万円	2,266百万円
主要テナント	佐川急便(株)	(株)パルタック	(株)日立物流
賃貸借の概要	契約先	佐川急便(株)	(株)日立物流
	契約形態	定期建物賃貸借契約(期間20年)	普通建物賃貸借契約
	契約期間	平成37年10月20日まで	平成18年9月30日まで
主な荷物	宅配便運送物	日用品雑貨	食品、日用品雑貨、酒類

大口テナントの概要・賃貸借条件

平成18年1月31日現在における大口テナント(賃貸面積の上位5テナント)は以下のとおりです。

テナントの名称	業 務	物件名称	契約期間満了日	年間賃料 (消費税等別) (百万円)	比 率	賃貸面積 (㎡)(注1)	比 率	敷金・保証金 (百万円)
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	H18.10.31 H23.8.18	— (注2)	— (注2)	78,709.48	43.5%	463
リコーロジスティクス 株式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送業	大阪福崎 物流センター	H21.11.30	339	11.6%	23,726.80	13.1%	110
ヤマト運輸株式会社	貨物自動車運送業	船橋物流 センター	H25.10.31	771	26.2%	20,831.80	11.5%	1,125
東京システム運輸株 式会社	普通倉庫業・一般 貨物自動車運送業	東京新木場 物流センター	H22.8.31	180	6.1%	11,595.40	6.4%	30
日正海運株式会社	倉庫・運送業 鉄道運送業	平塚物流 センター	H19.2.28 H21.12.31	150	5.1%	11,420.53	6.3%	40
テナント全体の合計				2,939	100.0%	180,884.55	100.0%	2,107

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

(注2) 大東物流センターにおいては、摂津倉庫株式会社との賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の賃貸契約賃料の80%以上を占めていますが、本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

資本的支出・修繕工事の実績

当期に行った工事の概要は下記の通りです。当期の資本的支出は23百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と合わせ、合計70百万円の工事を実施しています。

物件名称	区分	金額 (百万円)	主な実施内容
船橋物流センター	資本的支出	0	看板設置
	修繕	12	排煙窓補修、壁面塗装、植栽剪定等
浦安物流センター	修繕	0	クレーン、側溝補修等
東京新木場物流センター	資本的支出	0	看板設置
	修繕	0	漏水改修
大東物流センター	資本的支出	22	空調・受変電更新
	修繕	33	照明器具工事・冷暖房機修繕等
合 計		70	