

日本ロジスティクスファンド投資法人

2009年1月期 決算説明会資料



総括：ポートフォリオ安定運用と財務健全性の維持

予想分配金 第8期 15,700円・第9期 17,200円

- 建替え関連費用の前倒計上により、第8期予想は修正なし
- レバレッジ効果により、第9期予想は17,000円台に到達

第8期以降

東雲／加須物流センター（総額155.9億円）取得

- LTVは20.6%に上昇、長期負債割合を増加させ財務安定性は維持

第7期決算

第7期確定分配金 16,559円

- 期末稼働率100.0%・期末有利子負債比率14.3%
- 2008.9.5 短信予想比+1,159円（+7.5%）

2008.12

加古川物流センター売却

2008.11

大東物流センター 一部建替えに着手

- 賃借需要に応える新規供給と土地利用効率向上を両立

2008.9

短期借入金リファイナンス（計100億円）

- 一部を長期化・返済し、80億円の短期借入金でリファイナンス実行



CHAPTER 1. 第7期（2009年1月期）決算概要

第7期決算／第8期以降予想

	第7期実績		対前期		第8期予想		第9期予想	
	(2008.8.1～2009.1.31)	差異	増減比	(2009.2.1～2009.7.31)		(2009.8.1～2010.1.31)		
営業収益	4,266百万円	+340百万円	8.7%	4,527百万円	+261百万円	4,593百万円	+327百万円	
経常利益	2,026百万円	+187百万円	10.2%	1,921百万円	△105百万円	2,104百万円	+78百万円	
当期純利益	2,025百万円	+190百万円	10.4%	1,920百万円	△105百万円	2,103百万円	+78百万円	
1口当り分配金	16,559円	+1,559円	10.4%	15,700円	△859円	17,200円	+641円	
1口当りFFO	24,710円	+1,801円	7.9%	25,700円	+990円	25,300円	+590円	
ペイアウトレシオ	67.0%			61.1%		68.0%		
発行済投資口数	122,300口	-		122,300口		122,300口		
総賃貸可能面積	547,435.75㎡			588,741.68㎡		588,741.68㎡		
物件数	24物件			26物件		26物件		
期末稼働率	100.0%			100.0%		100.0%		

第7期決算概要（前期対比）

賃貸事業損益の主な増減

- 八千代Ⅱ稼働／福浦テナント入居等（+221）
- 加古川売却益（+119）
- 修繕費（△39）／除却損（△24）

その他の増減

- 資産運用報酬（△16）
- 支払金利（△13）

第8／9期予想の前提（第7期対比）

賃貸事業損益の主な増減

- 東雲／加須賃料収入（+380／+446）
- 加古川売却益消滅（共に△119）
- 減価償却費（△27／△28）
- 除却損（△203／+29）

その他の増減

- 支払金利（△99／△130）

※本予想は、一定条件の下に算出した2009年3月6日時点のものです。
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。

(補足) 第8期以降 予想分配金について

■ 一口当たり分配金 (EPS) 予想/変動要因

		(単位：円)	
第8期 当初予想	15,700	第9期予想 (未公表)	15,700
大東除却・解体費増	△1,290	大東除却・解体費減	1,290
物件取得寄与	1,220	物件取得寄与	1,500
その他	70	修繕費増加等	△1,290
第8期 修正予想	15,700	第9期 予想	17,200

■ 一口当たりFFO予想

		(単位：円)	
第8期	当初予想	23,000	
	修正予想	25,600	
	ペイアウトレシオ	61.3%	
第9期	予想 (未公表)	23,000	
	予想	25,200	
	ペイアウトレシオ	68.3%	

■ (原因) 大東建替えプロジェクト 会計処理/工事スケジュールの変更

除却・解体に架かるコストは、EPSの平準化を計るため第8/9期で分割処理を予定していたが、会計ルールにより第8期一括計上に変更。これに伴う税会不一致を避けるため、解体コストを第8期で損金計上できるように、工事スケジュールを前倒しで実行の予定。なお、**第8期中に解体工事が完了せず、税会不一致となった場合には、税負担発生に伴いEPSが現在の予想(15,700円)から300円程度下方修正の可能性あり。**

		分割計上 (当初シナリオ)		一括計上 (見直しシナリオ)		税会不一致 (工事遅延)		
		第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	
会計	除却損	107	122	234	←	234	←	費用認識時期 が不一致
	解体費等	36	46	82	←	82	←	
税務	除却損	107	122	234	←	234	←	
	解体費等	36	46	82	←	36	46	

(単位：百万円)

第7期 予想・実績対比

	第7期実績	第7期修正予想 (2008.12.18時点)	差額	第7期予想 (2008.9.5時点)	差額
営業収益	4,266百万円	4,259百万円	+7百万円	4,110百万円	+156百万円
経常利益	2,026百万円	2,006百万円	+20百万円	1,884百万円	+142百万円
当期純利益	2,025百万円	2,005百万円	+20百万円	1,883百万円	+142百万円
1口当り分配金	16,559円	16,400円	+159円	15,400円	+1,159円

第6期決算発表時（2008.9.5時点）

予想との乖離要因

（単位：百万円）

- 加古川物流センター売却（+119）
- 小牧物流センターⅡ取得（+23）
- 大東物流センター一部建替事業に係る除却損（△22）
- 賃貸事業費用の圧縮（+21）

不動産賃貸事業損益（第7期）

（単位：百万円）

科目	第6期		第7期		増減 金額
	自 2008年 2月 1日 至 2008年 7月31日 金額	百分比	自 2008年 8月 1日 至 2009年 1月31日 金額	百分比	
不動産賃貸事業収益	3,926	100.0%	4,147	100.0%	220
不動産賃貸事業費用	1,638	41.7%	1,740	42.0%	101
公租公課	353	9.0%	356	8.6%	2
外注委託費	83	2.1%	98	2.4%	14
水道光熱費	81	2.1%	92	2.2%	11
修繕費	92	2.4%	131	3.2%	39
保険料	19	0.5%	18	0.5%	0
その他賃貸事業費用	40	1.0%	45	1.1%	5
減価償却費	956	24.4%	962	23.2%	5
固定資産除却損	10	0.3%	34	0.8%	23
Net Operating Income	3,255	82.9%	3,404	82.1%	148
Net Cash Flow	3,190	81.3%	3,304	79.7%	113
不動産賃貸事業損益	2,288	58.3%	2,407	58.0%	119
ポートフォリオ期末帳簿価額	98,288		97,262		△1,025
NOI利回り（年換算）	6.6%		6.9%		0.3%
償却後利回り（年換算）	4.7%		4.9%		0.2%

※ NOI利回り = $\text{NOI} \div \text{ポートフォリオ期末帳簿価額} \div \text{当期運用日数} \times 365$

償却後利回り = $\text{不動産賃貸事業損益} \div \text{ポートフォリオ期末帳簿価額} \div \text{当期運用日数} \times 365$

ポートフォリオ利回りの推移

■ポートフォリオNOI利回り推移（対帳簿価格）

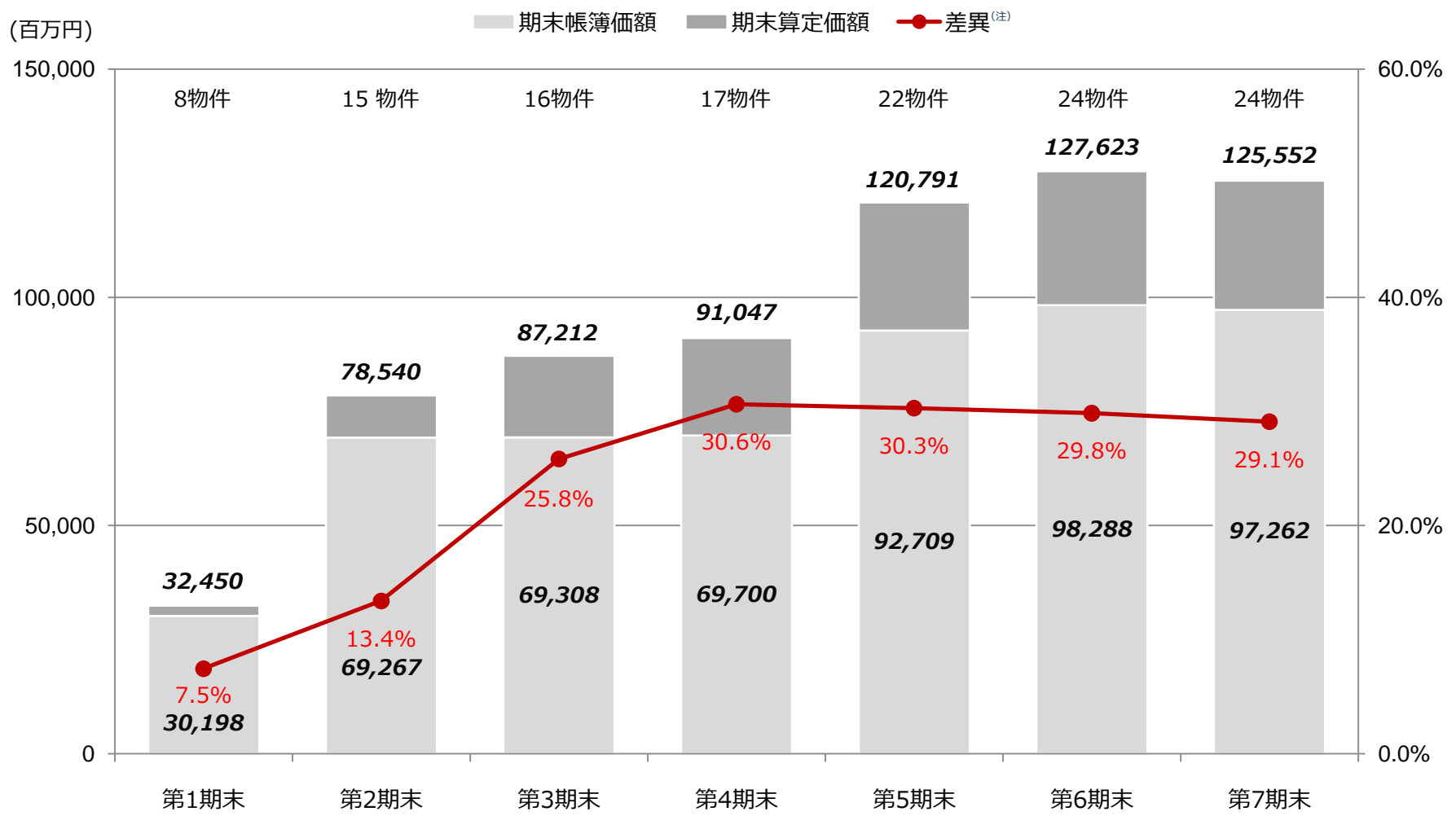
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期（予想）	第9期（予想）	
	物件数	06/1期	06/7期	07/1期	07/7期	08/1期	08/7期	09/1期	09/7期	10/1期
第1期末	8	8.5%	8.3%	8.2%	8.5%	8.2%	8.5%	8.4%	6.8%	6.8%
第2期末	15		7.3%	7.8%	7.4%	7.7%	7.8%	7.6%		
第3期末	16			7.7%	7.4%	7.6%	7.7%	7.6%		
第4期末	17				7.3%	7.5%	7.6%	7.5%		
第5期末	22					6.4%	6.9%	7.1%		
第6期末	24						6.6%	7.0%		
第7期末	24							6.9%		
第8期以降	26									

■ポートフォリオ償却後利回り推移（対帳簿価格）

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期（予想）	第9期（予想）	
	物件数	06/1期	06/7期	07/1期	07/7期	08/1期	08/7期	09/1期	09/7期	10/1期
第1期末	8	6.7%	6.3%	6.3%	6.5%	6.3%	6.5%	6.3%	4.6%	5.0%
第2期末	15		5.4%	5.7%	5.3%	5.6%	5.7%	5.5%		
第3期末	16			5.7%	5.3%	5.6%	5.7%	5.5%		
第4期末	17				5.2%	5.5%	5.6%	5.4%		
第5期末	22					4.5%	4.9%	5.0%		
第6期末	24						4.7%	5.0%		
第7期末	24							4.9%		
第8期以降	26									

※第8期及び第9期の予想数値は、P4記載の予想数値と同等の条件の下に算出したものです。
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変動する可能性があります。

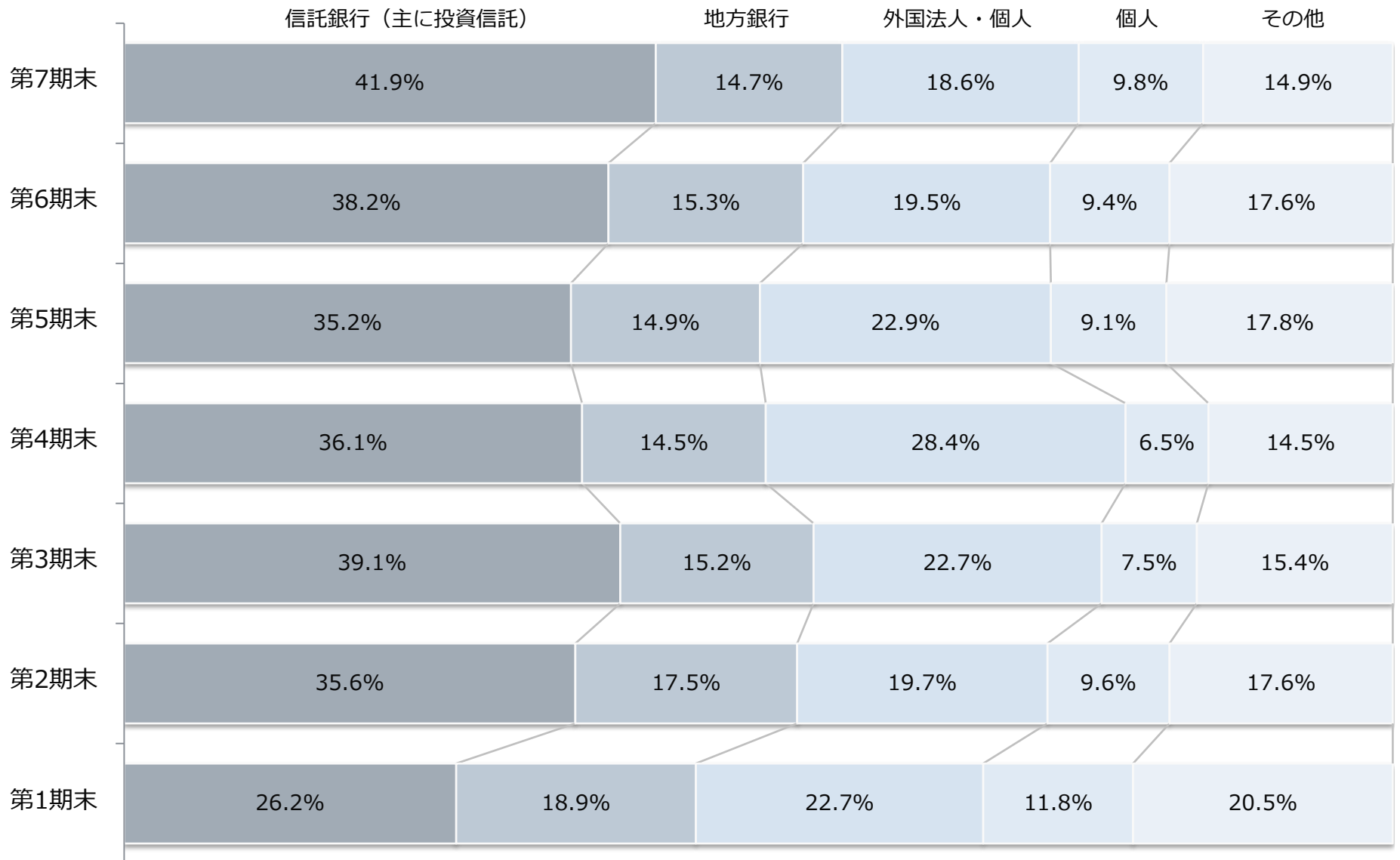
期末算定価額と期末帳簿価額の対比



(注) 差異 = (期末算定価額 - 期末帳簿価額) / 期末帳簿価額

投資主構成①

■ 投資口所有者割合の推移



投資主構成②

■ 主要な投資主一覧

(2009年1月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%)
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	11,374	9.3
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	10,383	8.5
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	9,999	8.2
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	8,034	6.6
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	7,858	6.4
ザバンクオブ ニューヨーク トリーティ ジャスデック アカウト	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	4,148	3.4
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	3,340	2.7
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイイーエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,712	2.2
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	2.1
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニー レギュラーアカウント	85 BROAD STREET NEW YORK, NY, USA	2,077	1.7
	合 計	62,482	51.1



CHAPTER 2. 世界的な金融危機と景気減速への対応



世界的な金融危機と景気減速

物流施設賃貸環境

資金調達環境

不動産売買環境

ネガティブ
インパクト

貨物流通量減少
賃料引き下げ圧力
稼働率低下懸念

投資口価格低迷
投資ニーズ減少
借入コスト上昇

保有資産評価額の減少

ポジティブ
インパクト

希少物件取得機会
収益性の改善

ポートフォリオマネジメント

- 更改時期を迎える契約
- 残存契約期間
- 稼働率の推移
- キャッシュフロー分散
- 大東物流センター 建替工事

財務マネジメント

- レバレッジコントロール方針
- 負債比率／LTVの推移
- EPS成長の軌跡
- 長期固定比率の引き上げ
- 返済期日の分散
- 借入金調達の状況
- 資金調達オプション

外部成長

- 外部成長目標
- 取得物件のご紹介

ポートフォリオマネジメント①

■ 更改期限を迎える契約一覧

3年以内（自動更新）の契約

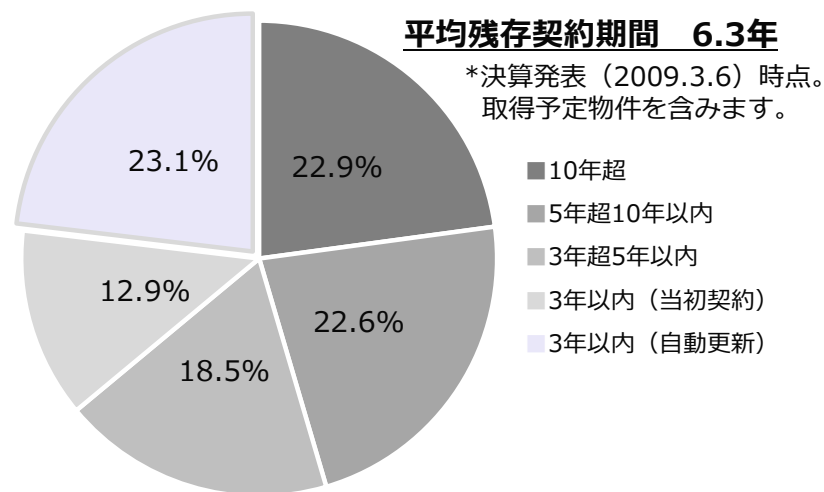
テナント名	契約 期限	更新 期間	経過 期間	賃貸 割合	主な荷物
パルタック	09.9	1年	10.4年	3.3%	日用品
摂津倉庫（一部）	09.10	1年	7.3年	注	食品等
伊藤ハム	09.11	1年	15.0年	0.5%	食品
日正海運（一部）	10.2	1年	4.3年	0.8%	食品
佐川グローバルロジスティクス	10.8	3年	19.5年	注	宅急便

3年以内（当初契約）の内、1年以内に期限が到来する契約

テナント名	契約 期限	更新 期間	経過 期間	賃貸 割合	主な荷物
日本コンベヤ	09.3	1年	4.9年	注	（事務所）
リョーロジスティクス	09.11	1年	4.3年	3.8%	OA機器
フットワークスプラス	09.12	1年	2.2年	1.4%	宅急便
日正海運（一部）	09.12	1年	4.3年	0.8%	自動車部品
らでいっしゅぼーや	10.2	1年	2.0年	0.1%	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。

■ 残存契約期間の状況



左記契約の賃料合計が
年間賃料に占める割合

29.5%

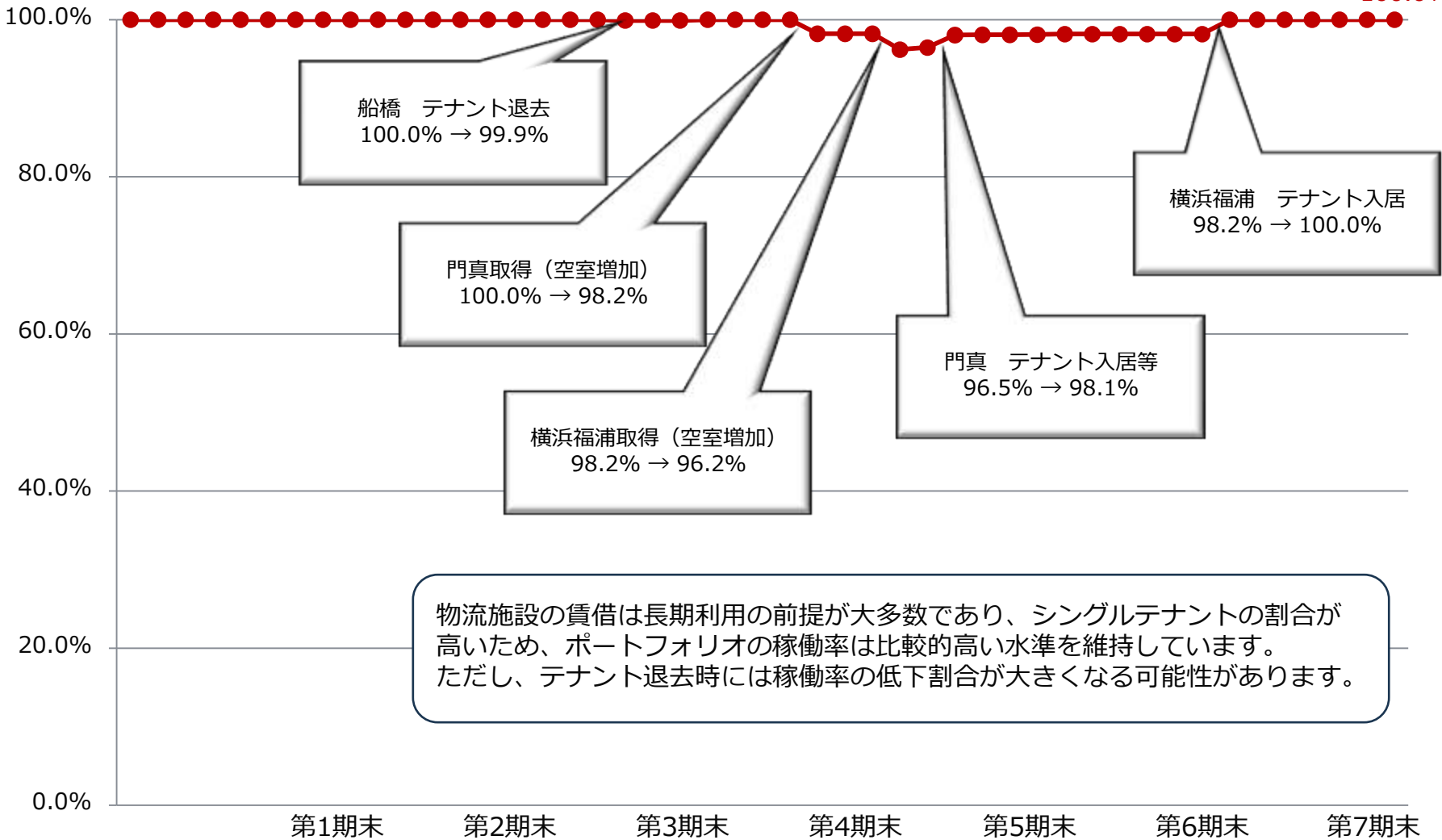
景気悪化局面であることから、①契約期間の長期化、②賃料水準の維持を念頭に慎重な交渉を行います。対象契約について、賃料水準が減額となった場合のEPS感応度は以下の通りです。

賃料更改 シナリオ	同一条件	対象賃料 1%減額	対象賃料 3%減額
EPS変動	±0円	△110円	△330円

ポートフォリオマネジメント②

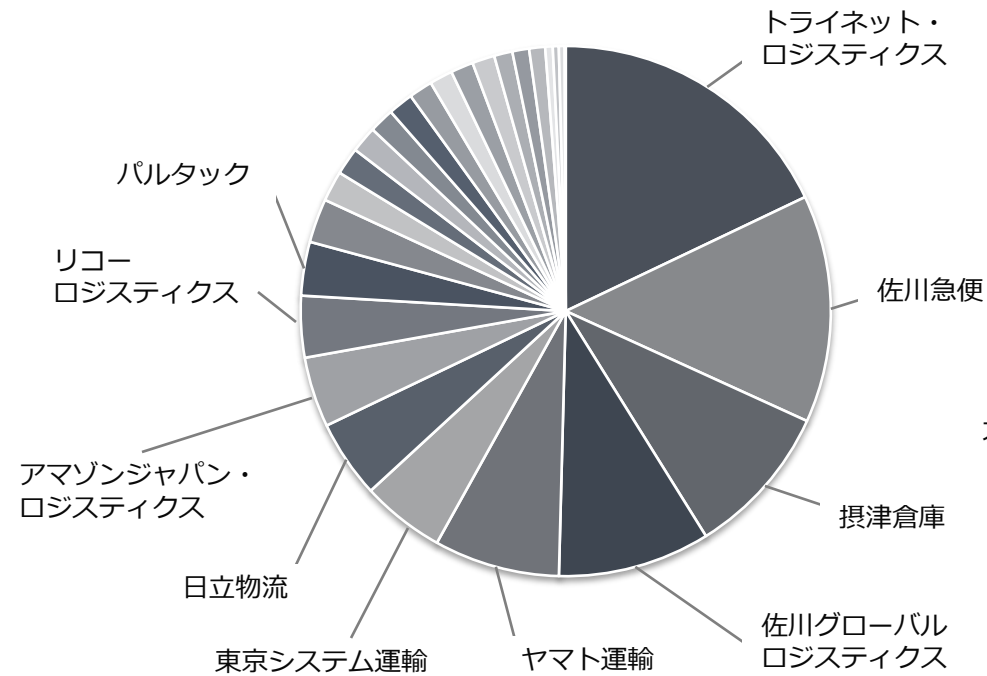
■ポートフォリオ稼働率の推移

2009年3月6日現在
100.0%

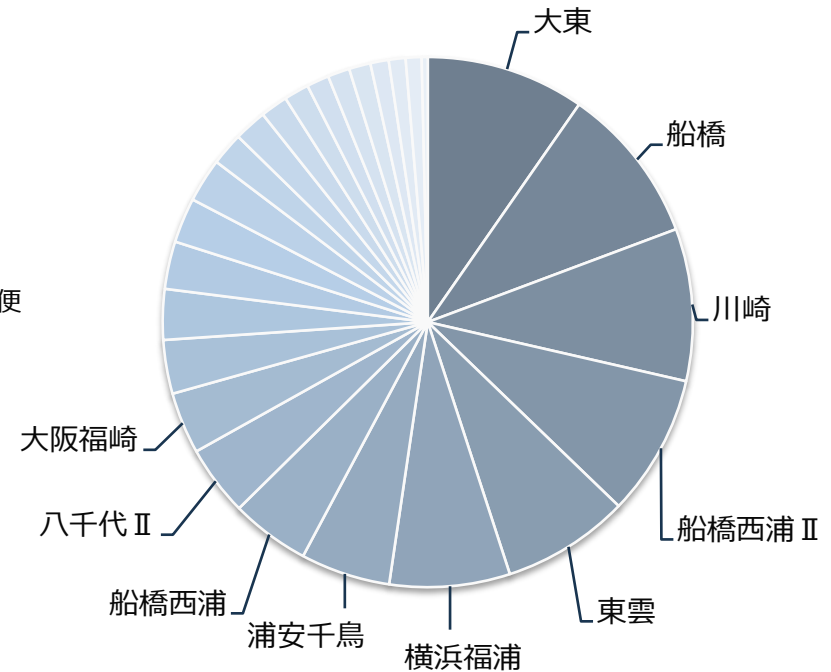


■ キャッシュフロー分散の状況

テナント別 キャッシュフロー分散



物件別 キャッシュフロー分散

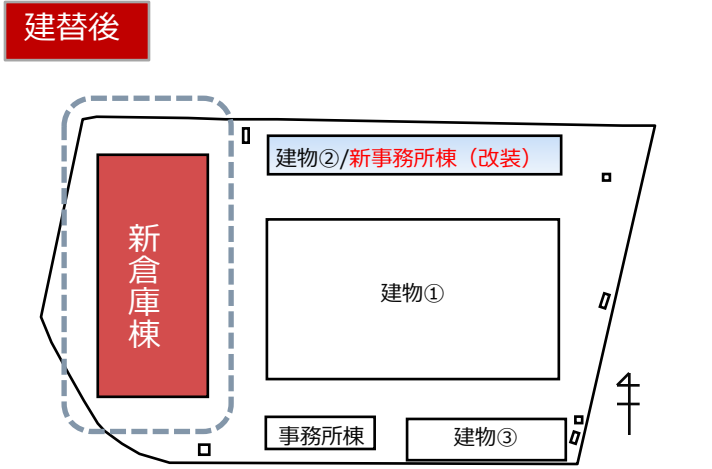
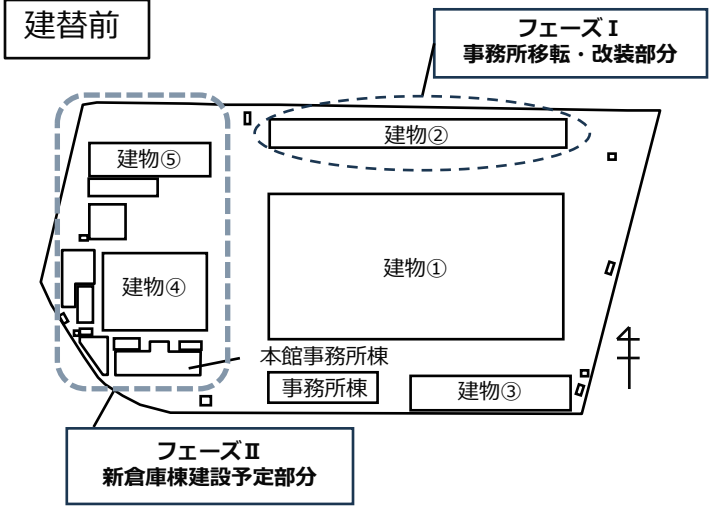


物流施設の特性上、シングルテナント物件の割合が高く、キャッシュフローが特定のテナントに偏重する傾向にあるため、資産規模の拡大を通じてキャッシュフロー分散を着実に進めています。

*決算発表（2009.3.6）時点。取得予定物件を含みます。

ポートフォリオマネジメント④

■大東物流センター 建替事業に着手



【建替対象 現況写真】



- 老朽化した複数の中小倉庫を一つの大規模倉庫棟に集約し、施設の機能強化と賃貸効率の向上を図ります。
- 追加投資により、賃貸可能面積・不動産賃貸事業収益の拡大が見込まれます。

【新倉庫棟 完成予想図】*



	賃貸可能面積	不動産賃貸事業収益
建替前	76,208.70㎡	915百万円
建替後	91,371.83㎡	1,187百万円
増減	15,163.13㎡ (+19.9%)	272百万円 (+29.7%)

- (注1) 現時点における設計図書の表示に基づいた新倉庫棟の延床面積から推定した数値を記載しています。
- (注2) 建替前については第6期実績を年換算したものを、建替後については本事業完了後の特殊要因を排除した年間収支の見込みを記載しています。なお、賃料水準は現時点における想定値を使用しています。

【新賃貸借契約の見通し】

建替後の「新倉庫棟」及び「新事務所棟」については、現テナントとの間で、現在の単年契約を20年間の長期契約（一部、中途解約不可条件付き）に切りかえる見込みです。

【EPSに対するインパクト】

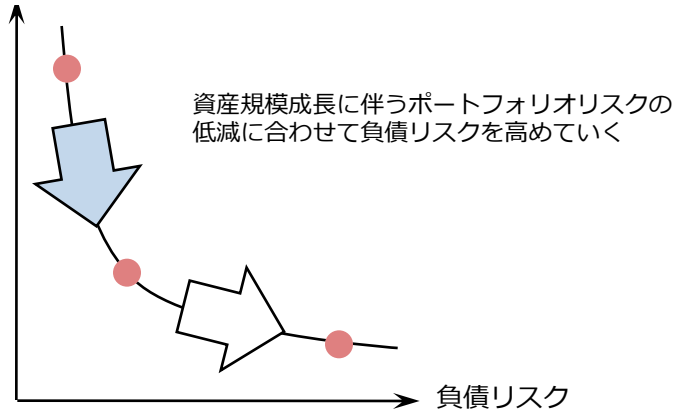
第10期末（2010.7）頃竣工予定にて、第11期より収益寄与する見込みです。**EPSに対するインパクトは、資金調達コストを除いて約600円と推定しています。**

*設計図書を基に竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

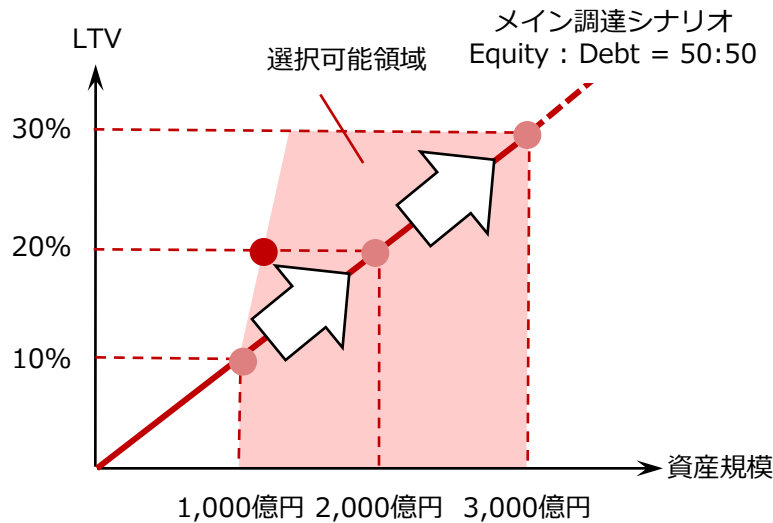
テナントリスク分散とレバレッジコントロール

■ トータルリスクバランス

ポートフォリオリスク



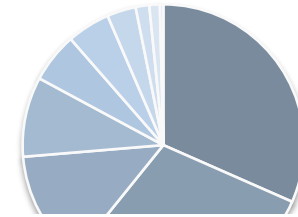
■ レバレッジコントロール



テナント分散状況

LTV

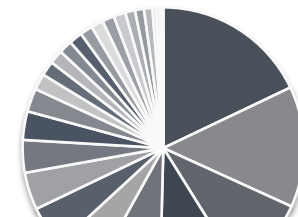
上場時
250億円
6物件



リスク：大

0.0%
リスク：無

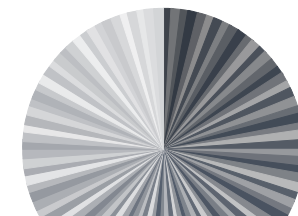
現時点*
1,158億円
26物件



リスク：中

20.6%
リスク：小

将来
3,000億円
100物件

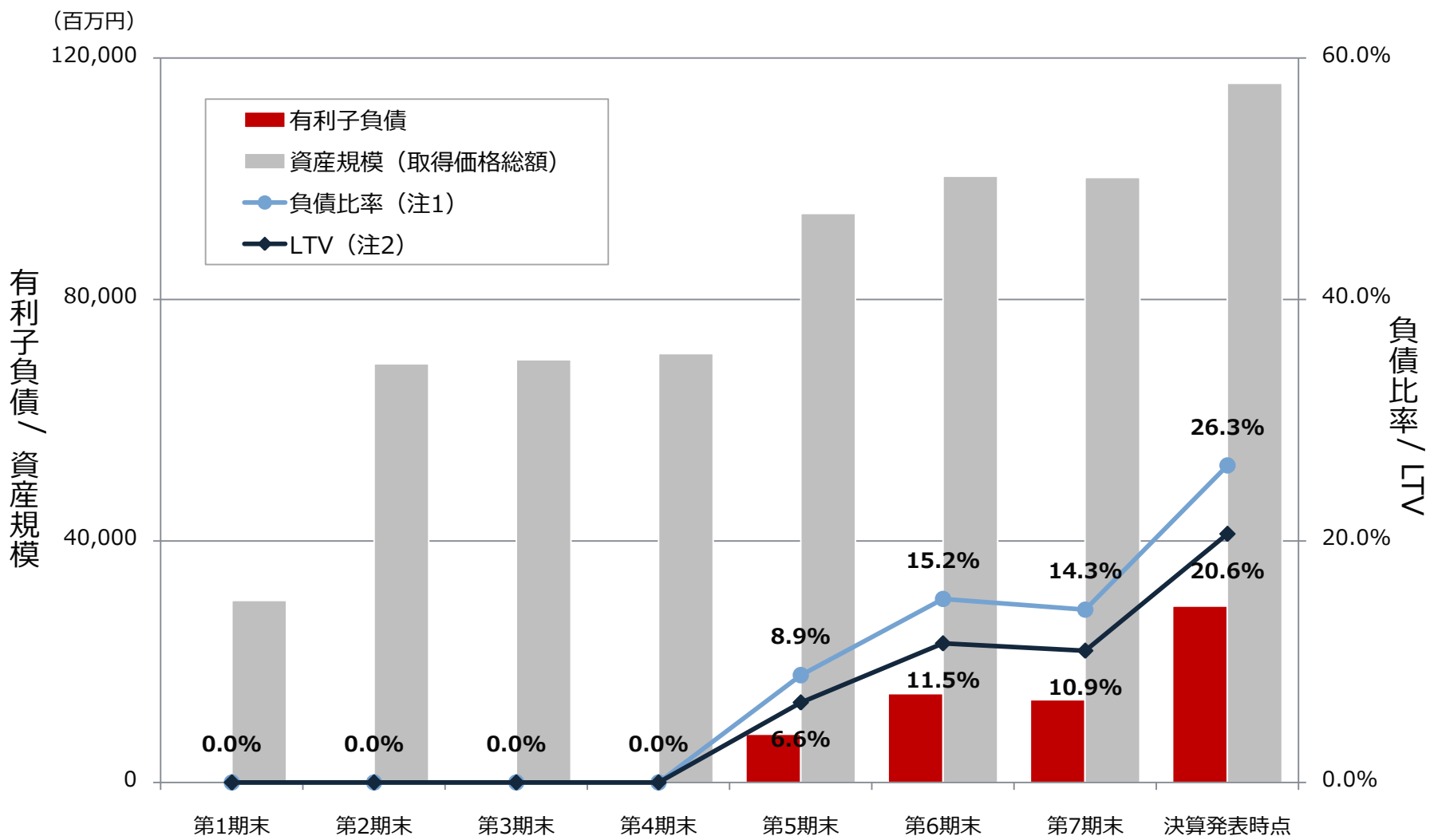


リスク：小

30.0%
リスク：中

*決算発表（2009.3.6）時点。取得予定物件を含みます。

財務マネジメント：負債比率/LTVの推移

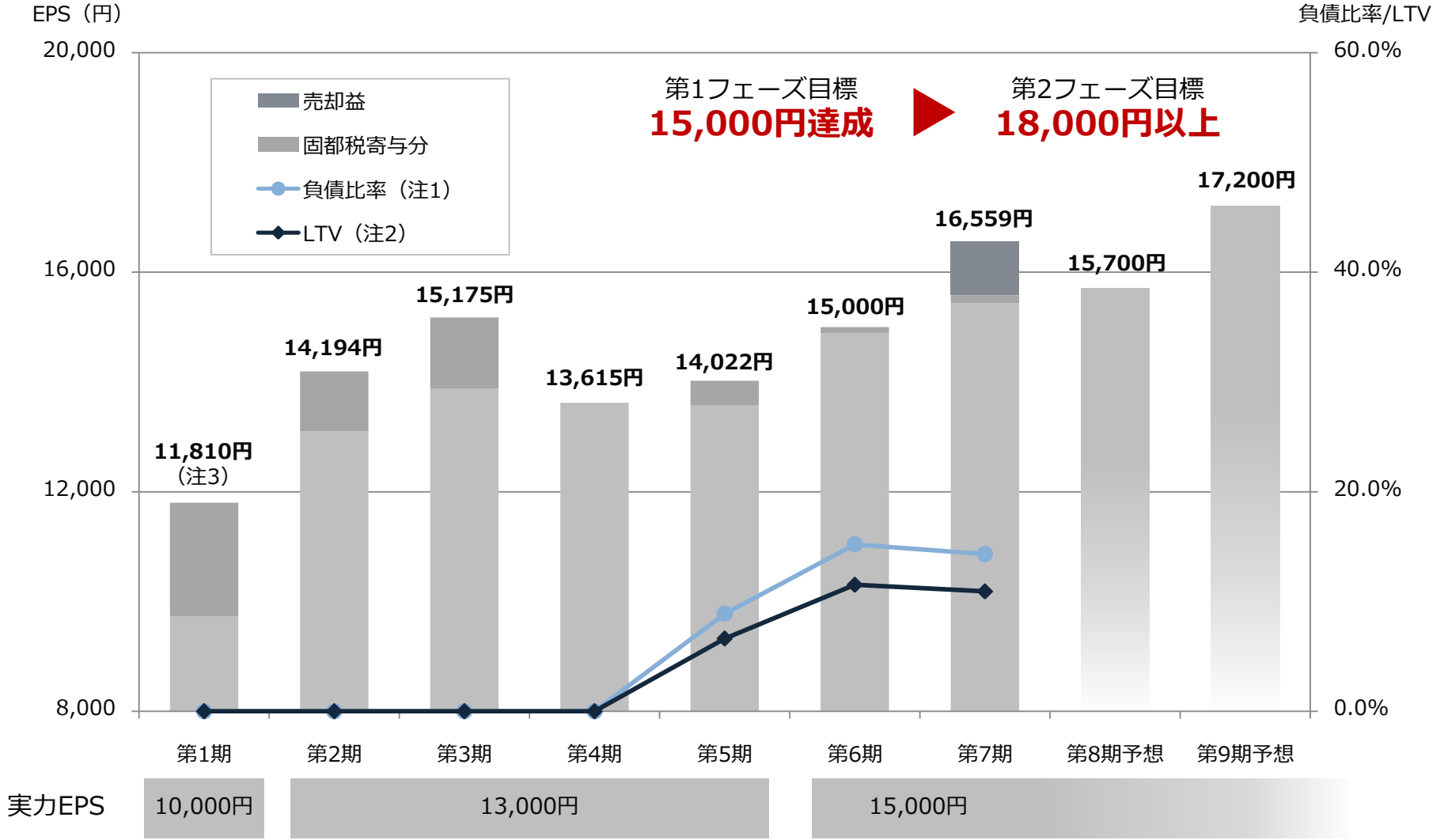


(注1) 負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100

(注2) LTV = 有利子負債 ÷ 保有物件鑑定評価額の合計 × 100

決算発表時点の鑑定評価額の合計は、第7期（2009年1月期）末時点の期末算定価額に、第8期以降に取得する2物件（東雲物流センター、加須物流センター）の取得時点の鑑定評価額を合計して算出しています。

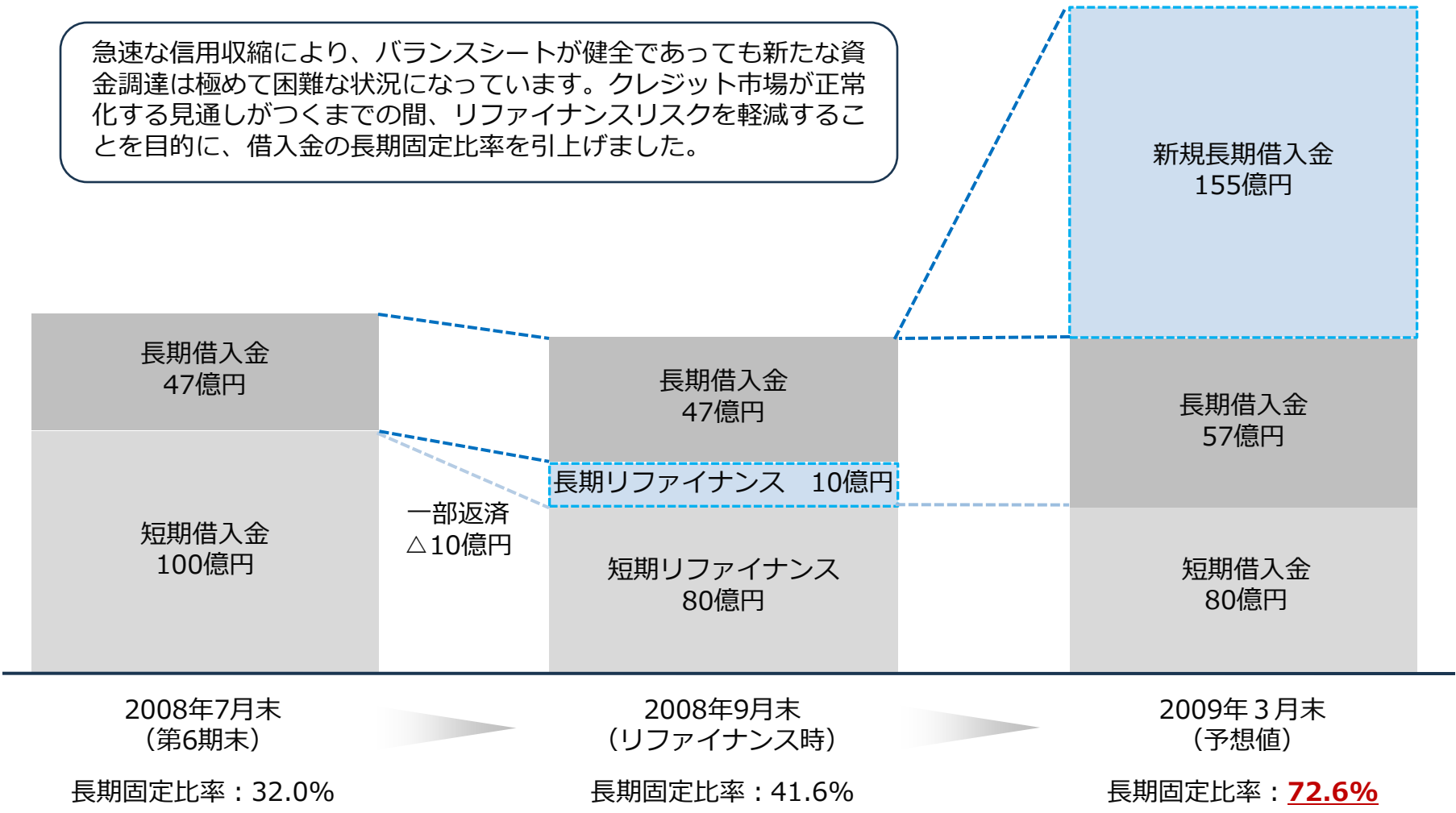
財務マネジメント：EPS成長の軌跡



(注1) 負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
 (注2) LTV = 有利子負債 ÷ 保有物件鑑定評価額の合計 × 100
 (注3) 第1期分配金17,344円(運用期間268日)を半期ベースに換算して表示しています。
 (注4) EPSの予想は今後の運営により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。

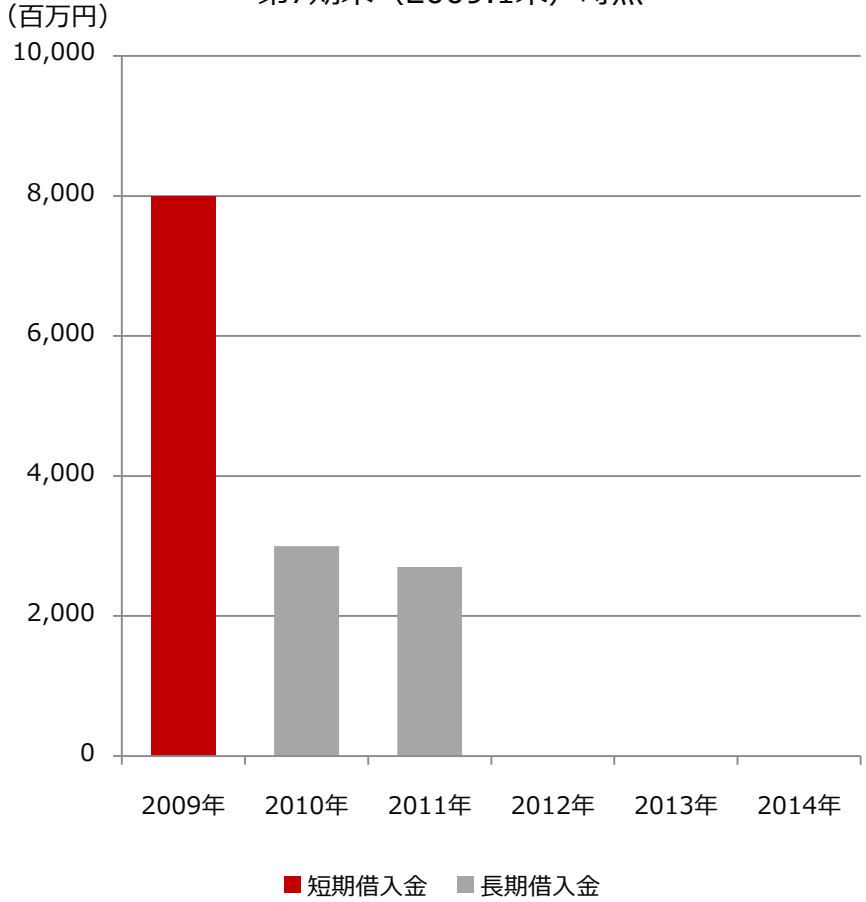
財務マネジメント：長期固定比率の引上げ

急速な信用収縮により、バランスシートが健全であっても新たな資金調達は極めて困難な状況になっています。クレジット市場が正常化する見通しがつくまでの間、リファイナンスリスクを軽減することを目的に、借入金の長期固定比率を引上げました。



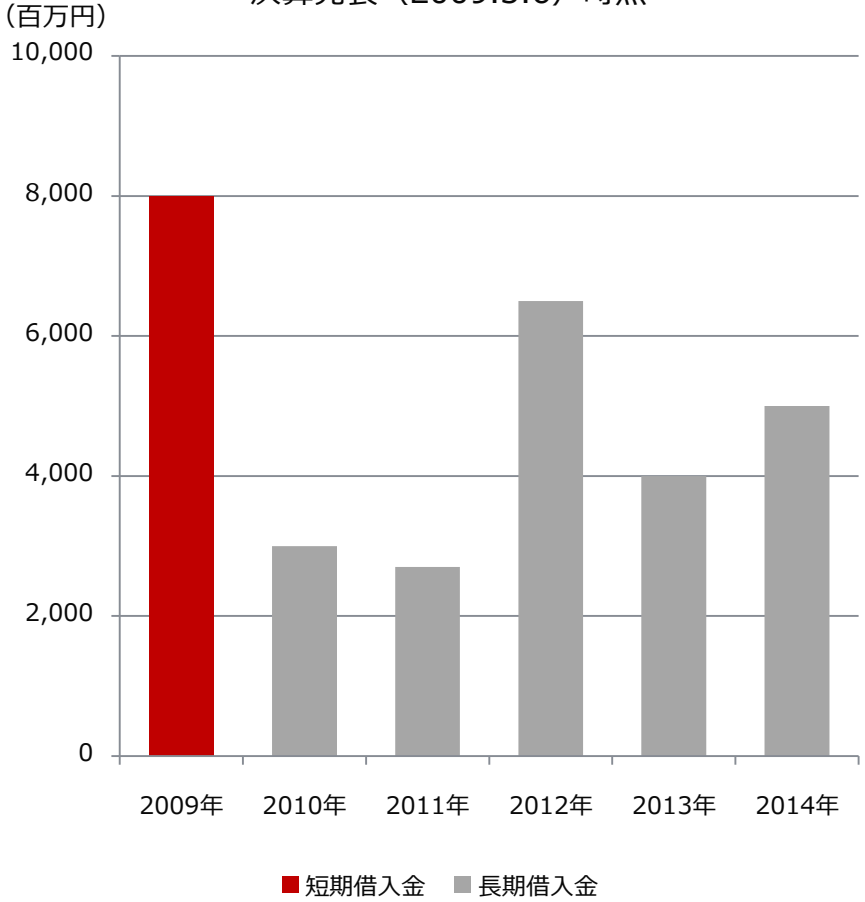
財務マネジメント：返済期日の分散

第7期末（2009.1末）時点



デュレーション*
1.22年

決算発表（2009.3.6）時点



デュレーション*
2.60年

*各借入金の返済期日までの残存年数を、借入残高で加重平均したものです。

財務マネジメント：資金調達の状況

■ 借入金明細（決算発表時点）

	取引金融機関	借入金額	適用利率 (注1)	実質スプレッド (注2)	期 間	借入時期	固定／変動
短 期 借入金	三井住友銀行	50億円	0.77417%	24.0bp	1年	2008年9月	変動 (2M TIBOR)
	みずほコーポレート銀行	30億円	0.77417%	24.0bp	1年	2008年9月	変動 (2M TIBOR)
長 期 借入金	三井住友銀行	30億円	1.24875%	15.0bp	3年	2007年11月	固定
	三菱東京UFJ銀行	17億円	1.14625%	19.0bp	3年	2008年2月	固定
	三井住友海上火災保険	10億円	1.43000%	25.0bp	3年	2008年9月	固定
	三井住友銀行	50億円	1.79125%	110.0bp	5年	2009年2月	固定
	三菱東京UFJ銀行	45億円	1.34625%	85.0bp	3年	2009年2月	固定
	三菱UFJ信託銀行	20億円	1.34625%	85.0bp	3年	2009年2月	固定
	日本政策投資銀行	40億円	1.54200%	95.0bp	4年	2009年3月	固定
合計		292億円					

(注1) 短期借入金の利率適用期間は、2009.1.31から2009.3.31迄です。

(注2) 借入スプレッドに年換算したアップフロントフィーを加えたものです。

平均調達コスト：**1.41%**

■ 手元流動性の状況

コミットメントライン及び短期借入枠（アンコミ）

	極度額	借入残高	未使用枠
コミットメントライン	50億円	0	50億円
短期借入枠	250億円	80億円	170億円

期末現預金残高

6,267百万円

財務マネジメント：資金調達オプション

ファイナンス手段

現在の状況と対策

Equity

■公募増資

- * 投資口価格がBPSを下回り、希薄化の影響が大きいため実行困難な状況。
- * 分配金水準引き上げによる投資口価格の回復期待に加え、優良な投資機会も存在することから、本投資法人に対する**投資ニーズの把握に努める**。

■投資主割当増資

- * 投資法人が**既存投資主に対して新投資口を割り当てることは禁止されていない**との解釈が明確化。
- * 希薄化リスクに配慮した手法だが、本邦での発行事例が極めて少なく、割当価格の決定等につき慎重な対応が必要。

■第三者割当増資

- * 割当価格決定方法、割当先選定当につき、慎重な対応が必要。
- * 潜在的な投資ニーズに対応可能な手法であり、手取り金変動リスクを回避できる点はメリット。

Debt

■銀行借入

- * 新規ローン調達の環境は昨年秋以降急速に悪化し、スプレッド水準が大幅増。
- * 基本合意書締結先に**日本政策投資銀行**が加わり、参加行は12金融機関に拡大。

■投資法人債

- * 急速な信用収縮により、事業会社を含めて新規社債発行が困難な環境。
- * **個人向け投資法人債発行の検討**など、投資家層の拡大に向けた施策を検討。

Others

■物件売却

- * ポートフォリオの見直し、あるいは建替え等の計画により一部物件の売却も視野に入れる。

外部成長目標（変更なし）



※決算発表（2009.3.6）時点の状況

EPS	資産規模	物件数	総賃貸可能面積
16,559円	1,158億円	26物件	588,741.68㎡

追加取得物件のご紹介：小牧物流センターⅡ

フットワークエクスプレスの名古屋地区集配送センター

- 小牧IC周辺は、名神高速と東名高速の結節点であり、中部全域をカバーできる流通拠点として賃借ニーズの強いエリア。
- 20台分のトラックバース、2基の昇降機を備え、荷物の迅速な入出庫が可能な施設仕様。
- フットワークエクスプレスの小牧支店として利用されているDC型物流センター。

位置図



写真



所在地（地番表示）	愛知県小牧市大字西之島字柿之木島548番1他
総賃貸可能面積	10,708.41㎡
建築時期	1992年3月27日他
取得日	2008年10月10日
取得価格	1,800百万円（NOI利回り：5.7%）
主要テナント	フットワークエクスプレス株式会社
賃貸借の概要	普通建物賃貸借契約（期間3年） 契約期限：2009年12月19日
主な荷物	宅配便運送物

追加取得物件のご紹介：東雲物流センター

全国最大級の規模と貨物処理能力を誇る佐川急便の営業拠点

- JR東京駅まで約7kmと、首都圏湾岸の物流施設として極めて希少性の高い立地。
- 宅配便の主要中継基地、地域営業店、メールセンターと複数の機能を併せ持つ多機能物流施設。
- 産業ファンド投資法人（IIF）との準共有物件。
(JLF：47% IIF：53%)

所在地（住居表示）	東京都江東区東雲二丁目13番32号
総賃貸可能面積	34,415.56㎡（本物件全体）
建築時期	2006年2月8日
取得日	2009年2月26日
取得価格	11,800百万円（NOI利回り5.5%）
主要テナント	佐川急便株式会社
賃貸借の概要	定期建物賃貸借契約（期間20年） 契約期限：2026年2月20日
主な荷物	宅配便運送物

位置図



写真



追加取得物件のご紹介：加須物流センター

都心から東北地方までカバーする埼玉県内有数の物流拠点

- 東北自動車道 加須ICまで約2kmの良好なアクセスに加えて、近傍に圏央道の開通が予定されている埼玉県内有数の物流拠点。
- 汎用的な建物仕様に加えて、25台のトラックバスと6基の垂直搬送機、2機の荷物用エレベータを備えており、迅速な搬入出が可能。
- テナントはサードパーティーロジスティクス事業で国内トップクラスの事業規模を誇る日立物流。

所在地（地番表示）	埼玉県加須市南篠崎一丁目2番1
総賃貸可能面積	25,130.62㎡
建築時期	2008年3月4日
取得予定日	2009年3月10日
取得価格	3,790百万円（NOI利回り5.6%）
主要テナント	株式会社日立物流
賃貸借の概要	普通建物賃貸借契約（期間10年） 契約期限：2018年4月30日
主な荷物	医療関連商品及び衣料品

位置図



写真



世界的な金融危機と景気減速

物流施設賃貸環境

資金調達環境

不動産売買環境

ネガティブ
インパクト

貨物流通量減少
賃料引き下げ圧力
稼働率低下懸念

投資口価格低迷
投資ニーズ減少
借入コスト上昇

保有資産評価額の減少

ポジティブ
インパクト

希少物件取得機会
収益性の改善

ポートフォリオマネジメント

財務マネジメント

外部成長

対応状況

- 食料品/日用雑貨など底堅い需要が見込まれる消費者向け物流の割合が高く、輸出関連・生産者向け物流に比べれば比較的影響が小さい。
- 契約更改に際しては、賃料下落幅を最小限に留めると共に、契約期間の長期間を図るなど、粘り強い交渉が必要。
- 与信管理の観点から、施設の稼働状況に注意。

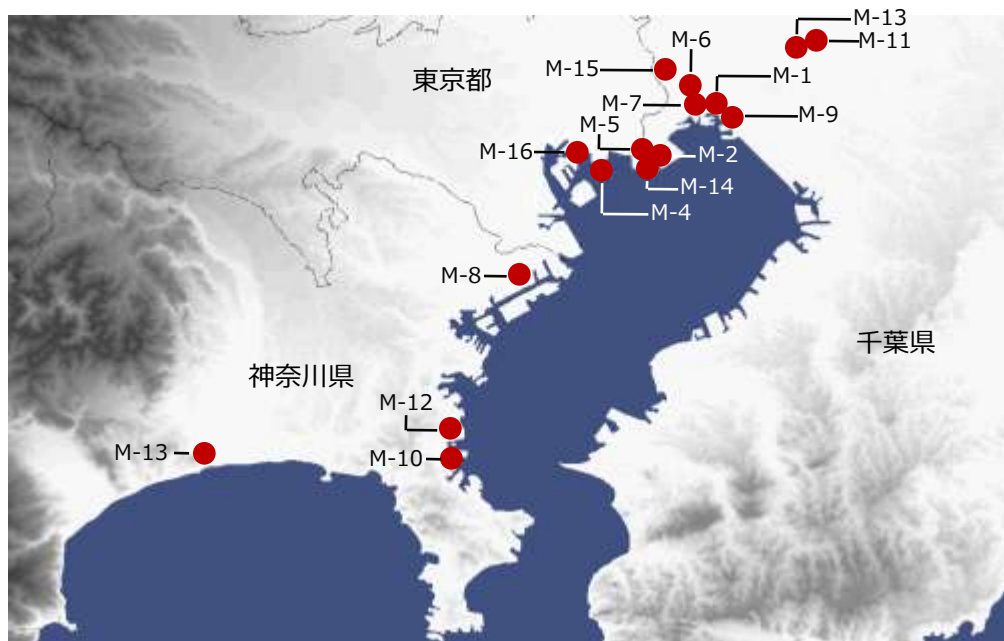
- キャッシュフロー分散とのバランスにおいてレバレッジコントロールを行う方針に変更なし。
- エクイティファイナンスは難しい環境にあるが、健全なバランスシートの維持や着実なEPS成長を実現し、安定感・信頼感の醸成に努める。
- 負債比率は低いが、リファイナンスリスクを避けるため、借入期間の長期化を実行。

- 首都圏において検討している物件のキャップレート水準は5.5%~6.0%程度。
- 希少性の高い物件の取得機会に恵まれており、ポートフォリオの質的向上の為、継続的な物件取得あるいは保有物件の入替えを検討。



Appendix 1. 保有物件のご紹介

首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



M-1 船橋



M-2 浦安



M-3 平塚



M-4 新木場



M-5 浦安千鳥



M-6 船橋西浦



M-7 船橋西浦Ⅱ



M-8 川崎



M-9 習志野



M-10 横須賀



M-11 八千代



M-12 横浜福浦



M-13 八千代Ⅱ



M-14 浦安千鳥Ⅱ



M-15 市川



M-16 東雲

ポートフォリオマップ②

近畿地域、中部地域及び九州地域



T-1 大東



T-2 大阪福崎



T-3 中部春日



T-4 門真



T-5 小牧



T-6 小牧Ⅱ



その他地域



O-1 前橋



O-2 羽生



O-3 埼玉騎西



O-4 加須

保有物件①

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	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	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	1993年10月27日	1986年10月8日他	1990年9月21日	1993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	ヤマト運輸他（計4社）	日鐵商事	日正海運	東京システム運輸
賃貸借の概要	契約先	ヤマト運輸	日鐵商事	東京システム運輸
	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 （期間5年1か月）
	契約期限	2013年10月31日まで	2014年5月27日まで	2009年12月31日まで他
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	飲料・健康食品

保有物件②

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	31,790.42㎡	35,134.44㎡	73,859.32㎡	41,630.54㎡
建築時期	2006年1月10日	2006年1月24日	1985年12月26日他	1989年7月14日
取得価格	6,000百万円	5,700百万円	9,330百万円	10,905百万円
主要テナント	トライネット・ロジスティクス	トライネット・ロジスティクス他（計2社）	トライネット・ロジスティクス	佐川グローバルロジスティクス
賃貸借の概要	契約先	トライネット・ロジスティクス	トライネット・ロジスティクス	佐川グローバルロジスティクス
	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
	契約期限	2013年1月10日まで	2016年1月31日まで	2015年10月13日まで
主な荷物	衣料雑貨	日用品雑貨	日用品雑貨	日用品雑貨

保有物件③

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	横浜福浦物流センター	
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他	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1	
総賃貸可能面積	2,442.87㎡	21,364.11㎡	17,689.95㎡	35,882.64㎡	
建築時期	2005年10月5日	1990年7月31日	1972年4月24日、 2000年9月11日 (一部取毀、増築) 他	2007年2月25日	
取得価格	1,690百万円	3,305百万円	2,266百万円	9,800百万円	
主要テナント	佐川急便	パルタック	日立物流	佐川急便他 (計4社)	
賃貸借の概要	契約先	佐川急便	パルタック	日立物流	佐川急便
	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	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約 (期間20年)
	契約期限	2025年10月20日まで	2009年9月30日まで	2010年9月30日まで	2027年3月20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	宅配便運送物、 文書、磁気媒体	

保有物件④

物件名称	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	東雲物流センター	
物件写真					
所在地	千葉県八千代市上高野字大塚 2039番1他	千葉県浦安市千鳥10番1	千葉県市川市田尻一丁目 8番36号	東京都江東区東雲二丁目 13番32号	
総賃貸可能面積	32,389.70㎡	6,192.80㎡	18,686.12㎡	34,415.56㎡（本物件全体）	
建築時期	2007年8月24日	2001年1月16日	2008年2月25日	2006年2月8日	
取得価格	5,300百万円	1,640百万円	4,550百万円	11,800百万円	
主要テナント	アマゾンジャパン・ ロジスティクス	ナカノ商会	東京システム運輸	佐川急便	
賃貸借の概要	契約先	アマゾンジャパン・ロジスティクス	ナカノ商会	東京システム運輸	佐川急便
	契約形態	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約 （期間20年）
	契約期限	2022年9月30日まで	2011年2月7日まで	2023年3月31日まで	2026年2月20日まで
主な荷物	日用品雑貨	日用品雑貨、衣料品	一般貨物	宅配便運送物	

保有物件⑤

物件名称	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	門真物流センター	
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	愛知県西春日井郡春日町大字下之郷字郷ヶ島92番	大阪府門真市殿島町9番7号	
総賃貸可能面積	76,208.70㎡	23,726.80㎡	10,457.02㎡	7,293.92㎡	
建築時期	1989年7月31日他	2004年10月28日	-	1993年3月26日	
取得価格	7,617百万円	4,096百万円	685百万円	989百万円	
主要テナント	摂津倉庫他（計2社）	リコーロジスティクス	リョーショクリカー	興和	
賃貸借の概要	契約先	摂津倉庫	リコーロジスティクス	リョーショクリカー	興和
	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）	事業用借地契約（期間20年）	定期建物賃貸借契約 （期間5年5か月）
	契約期限	2009年10月31日まで、他	2010年11月30日まで	2015年11月30日まで	2013年3月31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	酒類	一般貨物	

保有物件⑥

物件名称	小牧物流センター	小牧物流センターⅡ	前橋物流センター	羽生物流センター
物件写真				
所在地	愛知県小牧市大字下末字長田790番1他	愛知県小牧市大字西之島字柿之木島548番1他	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	9,486.45㎡	10,708.41㎡	3,455.53㎡	3,518.58㎡
建築時期	1994年8月5日	1992年3月27日他	2005年2月4日	2005年10月20日
取得価格	2,100百万円	1,800百万円	1,230百万円	1,705百万円
主要テナント	日本アクセス	フットワークエクスプレス	佐川急便	佐川急便
賃貸借の概要	契約先	日本アクセス	フットワークエクスプレス	佐川急便
	契約形態	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約 (期間20年)
	契約期限	2014年8月31日まで	2009年12月19日まで	2025年2月20日まで
主な荷物	食料、飲料品	宅配便運送物	宅配便運送物	宅配便運送物

保有物件⑦

物件名称	埼玉騎西物流センター	加須物流センター	
物件写真			
所在地	埼玉県北埼玉郡騎西町大字西ノ谷802番2	埼玉県加須市南篠崎一丁目2番1	
総賃貸可能面積	24,574.40㎡	25,130.62㎡	
建築時期	2007年3月31日	2008年3月4日	
取得価格	4,010百万円	3,790百万円	
主要テナント	トランコム他（計2社）	日立物流	
賃貸借の概要	契約先	トランコム	日立物流
	契約形態	定期建物賃貸借契約（期間5年）	普通建物賃貸借契約
	契約期限	2012年5月31日まで	2018年4月30日まで
主な荷物	ドライ食品、日用品雑貨	医療関連商品、衣料品	

ポートフォリオ一覧表（取得予定物件を含む）

	不動産等の名称	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	稼働率	投資比率
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	1993年10月27日	8,675	29,556.79	4	100.0%	7.5%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	1986年10月8日他	2,902	9,543.72	1	100.0%	2.5%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1990年9月21日	1,466	11,225.72	1	100.0%	1.3%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	1993年3月15日	2,454	10,616.80	1	100.0%	2.1%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	2006年1月10日	6,000	31,790.42	1	100.0%	5.2%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	2006年1月24日	5,700	35,134.44	2	100.0%	4.9%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	1985年12月26日他	9,330	73,859.32	1	100.0%	8.1%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	1989年7月14日	10,905	41,630.54	1	100.0%	9.4%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	2005年10月5日	1,690	2,442.87	1	100.0%	1.5%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	1990年7月31日	3,305	21,364.11	1	100.0%	2.9%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	1972年4月24日他	2,266	17,689.95	1	100.0%	2.0%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	2007年2月25日	9,800	35,882.64	4	100.0%	8.5%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	2007年8月24日	5,300	32,389.70	1	100.0%	4.6%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	2001年1月16日	1,640	6,192.80	1	100.0%	1.4%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	2008年2月25日	4,550	18,686.12	1	100.0%	3.9%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	2006年2月8日	11,800	16,175.31	1	100.0%	10.2%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計				87,783	394,181.25	23	100.0%	75.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	1989年7月31日他	7,617	76,208.70	2	100.0%	6.6%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	2004年10月28日	4,096	23,726.80	1	100.0%	3.5%
T-3	中部春日物流センター（底地）	愛知県西春日井郡春日町	-	685	10,457.02	1	100.0%	0.6%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	1993年3月26日	989	7,293.92	1	100.0%	0.9%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市下末	1994年8月5日	2,100	9,486.45	1	100.0%	1.8%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市西之島	1992年3月27日他	1,800	10,708.41	1	100.0%	1.6%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計				17,287	137,881.30	7	100.0%	14.9%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	2005年2月4日	1,230	3,455.53	1	100.0%	1.1%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	2005年10月20日	1,705	3,518.58	1	100.0%	1.5%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県北埼玉郡騎西町	2007年3月31日	4,010	24,574.40	2	100.0%	3.5%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	2008年3月4日	3,790	25,130.62	1	100.0%	3.3%
その他 小計				10,735	56,679.13	5	100.0%	9.3%
ポートフォリオ合計				115,805	588,741.68	35	100.0%	100.0%

（注）地域別比率は取得価格ベースです。

※2009年3月6日現在

An aerial photograph of an aircraft, showing the wing and tail section. The aircraft is white with dark markings. The tail number '8967' is visible on the tail fin. The aircraft is flying over a dark, possibly water-filled, area.

Appendix 2. 財務諸表等

貸借対照表

(単位：千円)

科目	第6期 2008年7月31日現在		第7期 2009年1月31日現在		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
資産の部						
流動資産	6,082,510	5.8%	6,305,595	6.1%	223,085	3.7%
現金及び預金	4,266,587		4,549,285			
信託現金及び信託預金	1,734,398		1,718,521			
営業未収入金	20,910		20,798			
前払費用	43,769		16,981			
繰延税金資産	229		8			
未収消費税等	16,615		-			
固定資産	98,301,053	94.2%	97,438,323	93.9%	△862,729	△0.9%
有形固定資産	98,288,608	94.2%	97,425,907	93.9%	△862,700	△0.9%
建物	5,008,633		5,864,115			
構築物	83,647		90,197			
土地	5,400,976		6,376,028			
信託建物	45,015,882		43,275,784			
信託構築物	1,673,916		1,487,213			
信託機械及び装置	-		1,216			
信託工具、器具及び備品	7,197		6,833			
信託土地	41,098,354		40,161,544			
信託建設仮勘定	-		162,972			
無形固定資産	445	0.0%	415	0.0%	△29	△6.6%
投資その他の資産	12,000	0.0%	12,000	0.0%	-	-
差入保証金	10,000		10,000			
その他	2,000		2,000			
資産合計	104,383,563	100.0%	103,743,919	100.0%	△639,643	△0.6%
負債の部						
流動負債	11,131,920	10.7%	9,464,615	9.1%	△1,667,304	△15.0%
営業未払金	42,713		162,264			
短期借入金	10,000,000		8,000,000			
未払分配金	7,505		9,641			
未払費用	396,769		420,500			
未払法人税等	3,340		370			
未払消費税等	-		175,642			
前受金	681,591		696,196			
固定負債	9,395,595	9.0%	10,232,606	9.9%	837,011	8.9%
長期借入金	4,700,000		5,700,000			
預り敷金及び保証金	1,706,612		1,713,902			
信託預り敷金及び保証金	2,988,982		2,818,704			
負債合計	20,527,516	19.7%	19,697,222	19.0%	△830,293	△4.0%
純資産の部						
出資総額	82,021,487	78.6%	82,021,487	79.1%	-	-
剰余金	1,834,560	1.8%	2,025,210	2.0%	190,649	10.4%
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,834,560		2,025,210			
投資資本合計	83,856,047	80.3%	84,046,697	81.0%	190,649	0.2%
純資産合計	83,856,047	80.3%	84,046,697	81.0%	190,649	0.2%
負債・純資産合計	104,383,563	100.0%	103,743,919	100.0%	△639,643	△0.6%

損益計算書

(単位：千円)

科目	第6期 自 2008年2月1日 至 2008年7月31日		第7期 自 2008年8月1日 至 2009年1月31日		増減	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
営業収益	3,926,756	100.0%	4,266,892	100.0%	340,135	8.7%
賃貸事業収入	3,819,722	97.3%	4,028,046	94.4%		
その他賃貸事業収入	107,034	2.7%	119,418	2.8%		
不動産等売却益	-	-	119,426	2.8%		
営業費用	2,037,120	51.9%	2,168,474	50.8%	131,354	6.4%
賃貸事業費用	1,638,703	41.7%	1,740,163	40.8%		
公租公課	353,888	9.0%	356,234	8.3%		
外注委託費	83,604	2.1%	98,084	2.3%		
水道光熱費	81,521	2.1%	92,546	2.2%		
修繕費	92,665	2.4%	131,877	3.1%		
保険料	19,456	0.5%	18,844	0.4%		
その他	40,388	1.0%	45,722	1.1%		
減価償却費	956,319	24.4%	962,288	22.6%		
固定資産除却損	10,858	0.3%	34,564	0.8%		
資産運用報酬	298,602	7.6%	314,422	7.4%		
資産保管手数料	10,272	0.3%	10,424	0.2%		
一般事務委託手数料	52,041	1.3%	52,374	1.2%		
役員報酬	3,600	0.1%	3,600	0.1%		
その他	33,900	0.9%	47,489	1.1%		
営業利益	1,889,636	48.1%	2,098,417	49.2%	208,781	11.0%
営業外収益	24,035	0.6%	21,860	0.5%	△2,175	△9.1%
受取利息	2,305	0.1%	1,980	0.0%		
有価証券利息	5,059	0.1%	3,906	0.1%		
還付加算金	7,541	0.2%	-	-		
受取補償金	6,448	0.2%	14,962	0.4%		
その他	2,680	0.1%	1,011	0.0%		
営業外費用	75,526	1.9%	94,140	2.2%	18,614	24.6%
支払利息	69,906	1.8%	82,467	1.9%		
その他	5,619	0.1%	11,672	0.0%		
経常利益	1,838,145	46.8%	2,026,137	47.5%	187,991	10.2%
税引前当期純利益	1,838,145	46.8%	2,026,137	47.5%	187,991	10.2%
法人税、住民税及び事業税	3,801	0.1%	766	0.0%		
法人税等調整額	△ 211	0.0%	221	0.0%		
当期純利益	1,834,555	46.7%	2,025,149	47.5%	190,594	10.4%
前期繰越利益	4	0.0%	60	0.0%		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,834,560	46.7%	2,025,210	47.5%		

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	第6期		第7期		増減
	自 2008年2月1日 至 2008年7月31日	自 2008年8月1日 至 2009年1月31日	自 2008年8月1日 至 2009年1月31日	自 2008年8月1日 至 2009年1月31日	
営業活動によるキャッシュフロー	3,336,296	5,457,630	5,457,630	5,457,630	2,121,334
税引前当期純利益	1,838,145	2,026,137	2,026,137	2,026,137	187,991
減価償却費	956,349	962,317	962,317	962,317	5,968
受取利息	△ 2,305	△ 1,980	△ 1,980	△ 1,980	324
有価証券利息	△ 5,059	△ 3,906	△ 3,906	△ 3,906	1,153
受取補償金	△ 6,448	△ 14,962	△ 14,962	△ 14,962	△ 8,513
支払利息	69,906	82,467	82,467	82,467	12,561
固定資産除却損	10,858	34,564	34,564	34,564	23,705
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 4,129	112	112	112	4,242
未収消費税等の増減額 (△は増加)	670,050	16,615	16,615	16,615	△ 653,435
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	175,642	175,642	175,642	175,642
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 93,357	119,551	119,551	119,551	212,908
未払費用の増減額 (△は減少)	42,297	21,417	21,417	21,417	△ 20,879
前受金の増減額 (△は減少)	30,058	14,605	14,605	14,605	△ 15,453
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,061,302	2,061,302	2,061,302	2,061,302
その他	△ 108,781	26,787	26,787	26,787	135,569
小計	3,397,584	5,520,673	5,520,673	5,520,673	2,123,088
利息の受取額	7,364	5,886	5,886	5,886	△ 1,478
利息の支払額	△ 73,953	△ 80,154	△ 80,154	△ 80,154	△ 6,200
補償金の受取額	6,448	14,962	14,962	14,962	8,513
法人税等の支払額	△ 1,147	△ 3,736	△ 3,736	△ 3,736	△ 2,588
投資活動によるキャッシュフロー	△ 6,501,101	2,358,444	2,358,444	2,358,444	4,142,656
有形固定資産の取得による支出	△ 6,490,246	△ 1,933,247	△ 1,933,247	△ 1,933,247	4,556,998
信託有形固定資産の取得による支出	△ 56,254	△ 262,208	△ 262,208	△ 262,208	△ 205,953
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 23,610	△ 23,610	△ 23,610	△ 23,610	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	108,174	30,900	30,900	30,900	△ 77,274
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 39,164	△ 170,278	△ 170,278	△ 170,278	△ 131,114
財務活動によるキャッシュフロー	4,986,791	△ 2,832,364	△ 2,832,364	△ 2,832,364	△ 7,819,156
短期借入金の借入による収入	5,000,000	14,000,000	14,000,000	14,000,000	9,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△ 16,000,000	△ 16,000,000	△ 16,000,000	△ 16,000,000
長期借入金の借入による収入	1,700,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	△ 700,000
分配金の支払額	△ 1,713,208	△ 1,832,364	△ 1,832,364	△ 1,832,364	△ 119,156
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,821,986	266,822	266,822	266,822	△ 1,555,164
現金及び現金同等物の期首残高	4,178,998	6,000,985	6,000,985	6,000,985	1,821,986
現金及び現金同等物の期末残高	6,000,985	6,267,807	6,267,807	6,267,807	266,822

物件別賃貸事業収支（第7期）

（単位：百万円）

第7期（運用期間184日） （自 2008年8月1日 至 2009年1月31日）							
物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	M-7
物件名	船橋	浦安	平塚	新木場	浦安千鳥	船橋西浦	船橋西浦Ⅱ
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
不動産賃貸事業収益	484	121	75	90	247	234	392
賃貸事業収入（注1）	427	121	75	90	247	217	390
その他（注2）	57	-	-	-	-	16	2
不動産賃貸事業費用	245	19	21	42	73	116	222
公租公課	26	6	9	11	17	28	23
外注委託費（注3）	25	1	1	0	4	3	3
水道光熱費	41	-	-	-	-	13	-
修繕費	1	3	0	9	1	0	71
保険料	1	0	1	0	0	0	2
その他（注4）	14	1	0	0	0	1	2
減価償却費	121	6	8	19	49	67	119
固定資産除却損	11	-	0	-	-	-	-
NOI（注5）	372	108	63	67	222	185	289
NCF（注5）	336	108	27	67	222	180	289
不動産賃貸事業損益	239	101	53	47	173	118	169
NOI利回り	9.4%	7.5%	8.7%	5.7%	7.6%	6.9%	6.6%

（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） $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

物件別賃貸事業収支（第7期）

(単位：百万円)

第7期（運用期間184日） （自 2008年8月1日 至 2009年1月31日）							
物件番号	M-8	M-9	M-10	M-11	M-12	M-13	M-14
物件名	川崎	習志野	横須賀	八千代	横浜福浦	八千代Ⅱ	浦安千鳥Ⅱ
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
不動産賃貸事業収益		60	148	90		175	
賃貸事業収入（注1）		60	148	90		175	
その他（注2）		-	-	-		-	
不動産賃貸事業費用		17	59	33		89	
公租公課		4	13	6		16	
外注委託費（注3）	-（注6）	0	0	0	-（注6）	0	-（注6）
水道光熱費		-	-	-		0	
修繕費		-	6	3		-	
保険料		0	1	0		0	
その他（注4）		0	1	1		1	
減価償却費	88	11	35	20	85	69	17
固定資産除却損	0	-	0	-	-	-	-
NOI（注5）	368	54	124	78	239	155	46
NCF（注5）	367	54	113	78	236	155	46
不動産賃貸事業損益	279	43	88	57	154	85	29
NOI利回り	6.9%	6.6%	7.8%	7.1%	4.9%	5.8%	5.4%

(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) $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

(注6) 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。

物件別賃貸事業収支（第7期）

（単位：百万円）

第7期（運用期間184日） （自 2008年8月1日 至 2009年1月31日）							
物件番号	M-15	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5	T-6
物件名	市川	大東	大阪福崎	中部春日	門真	小牧	小牧Ⅱ
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	114日
不動産賃貸事業収益		458	169	16			38
賃貸事業収入（注1）		438	169	16			38
その他（注2）		20	-	-			0
不動産賃貸事業費用		168	57	3			14
公租公課		49	20	3			-
外注委託費（注3）	-（注6）	15	0	0	-（注6）	-（注6）	0
水道光熱費		15	-	-			-
修繕費		4	0	-			0
保険料		2	0	-			0
その他（注4）		5	2	0			0
減価償却費	28	53	33	-	11	24	13
固定資産除却損	-	22	-	-	-	-	-
NOI（注5）	137	366	145	13	14	57	36
NCF（注5）	137	359	145	13	14	57	36
不動産賃貸事業損益	108	290	112	13	2	32	23
NOI利回り	5.8%	9.9%	7.4%	3.6%	2.5%	5.3%	6.2%

（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） $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

（注6） 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。

物件別賃貸事業収支（第7期）

（単位：百万円）

第7期（運用期間184日）
（自 2008年8月1日 至 2009年1月31日）

物件番号	O-1	O-2	O-3	-（注7）
物件名	前橋	羽生	埼玉騎西	加古川
運用日数	184日	184日	184日	146日
不動産賃貸事業収益	43	59		55
賃貸事業収入（注1）	43	59		55
その他（注2）	-	-		-
不動産賃貸事業費用	16	19		24
公租公課	4	4		8
外注委託費（注3）	0	0	-（注6）	0
水道光熱費	-	-		-
修繕費	-	-		0
保険料	0	0		0
その他（注4）	0	0		0
減価償却費	10	13	36	14
固定資産除却損	-	-	-	-
NOI（注5）	38	53	119	45
NCF（注5）	38	53	119	45
不動産賃貸事業損益	27	40	82	30
NOI利回り	6.5%	6.5%	6.0%	5.5%

（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） $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

（注6） 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7） 2008年12月25日付で譲渡しています。

ポートフォリオデータ

	期末算定価額 (百万円)	DCF割引率	Terminal Cap	Direct Cap	NOI	NOI利回り	稼働率	PML値 (注)	築年数
船橋	9,670	5.2%	5.5%	-	372	9.4%	100.0%	13.0%	15.3
浦安	5,080	5.1%	-	-	108	7.5%	100.0%	18.3%	22.3
平塚	2,060	5.6%	6.1%	5.8%	63	8.7%	100.0%	21.1%	18.4
新木場	3,290	1~2年目: 5.0% 3~10年目: 5.2%	5.5%	5.2%	67	5.7%	100.0%	17.6%	15.9
浦安千鳥	9,450	1~4年目: 4.9% 5~10年目: 5.1%	5.2%	4.9%	222	7.6%	100.0%	13.8%	3.1
船橋西浦	7,350	1~2年目: 5.0% 3~10年目: 5.2%	5.4%	5.1%	185	6.9%	100.0%	7.1%	3.0
船橋西浦Ⅱ	12,100	1~7年目: 5.0% 8~10年目: 5.2%	5.8%	5.5%	289	6.6%	100.0%	11.5%	23.1
川崎	13,100	5.1%	5.3%	5.0%	368	6.9%	100.0%	14.6%	19.6
習志野	2,090	1年目: 5.3% 2~10年目: 5.5%	5.5%	5.2%	54	6.6%	100.0%	11.3%	3.3
横須賀	4,260	5.7%	6.3%	6.0%	124	7.8%	100.0%	22.0%	18.5
八千代	2,640	5.6%	6.1%	5.8%	78	7.1%	100.0%	9.1%	36.8
横浜福浦	10,200	5.5%	5.6%	5.3%	239	4.9%	100.0%	16.3%	1.9
八千代Ⅱ	6,270	1~8年目: 5.2% 9~10年目: 5.4%	5.8%	5.5%	155	5.8%	100.0%	7.6%	1.4
浦安千鳥Ⅱ	1,730	5.2%	5.3%	5.0%	46	5.4%	100.0%	13.1%	8.0
市川	4,710	1~9年目: 5.2% 10年目: 5.3%	5.3%	5.0%	137	5.8%	100.0%	11.8%	0.9
大東	12,800	5.6%	5.7%	-	366	9.9%	100.0%	16.3%	19.5
大阪福崎	5,470	5.5%	5.6%	5.3%	145	7.4%	100.0%	14.1%	4.3
中部春日	792	5.4%	5.7%	-	13	3.6%	100.0%	-	-
門真	1,160	5.6%	5.7%	5.4%	14	2.5%	100.0%	13.3%	15.9
小牧	2,070	1~6年目: 5.4% 7~10年目: 5.6%	5.7%	5.4%	57	5.3%	100.0%	8.7%	14.5
小牧Ⅱ	1,790	5.5%	5.7%	5.4%	36	6.2%		8.3%	16.9
前橋	1,360	1年目: 5.6% 2~10年目: 5.8%	5.8%	5.5%	38	6.5%	100.0%	9.0%	4.0
羽生	1,880	1~2年目: 5.6% 3~10年目: 5.8%	5.9%	5.6%	53	6.5%	100.0%	11.6%	3.3
埼玉騎西	4,230	1~2年目: 5.5% 3~4年目: 5.6% 5~10年目: 5.7%	5.9%	5.6%	119	6.0%	100.0%	10.5%	1.8
合計	125,552						100.0%	10.2%	11.8

(注) 平塚物流センター及び横須賀物流センターは、地震保険を付保しています。

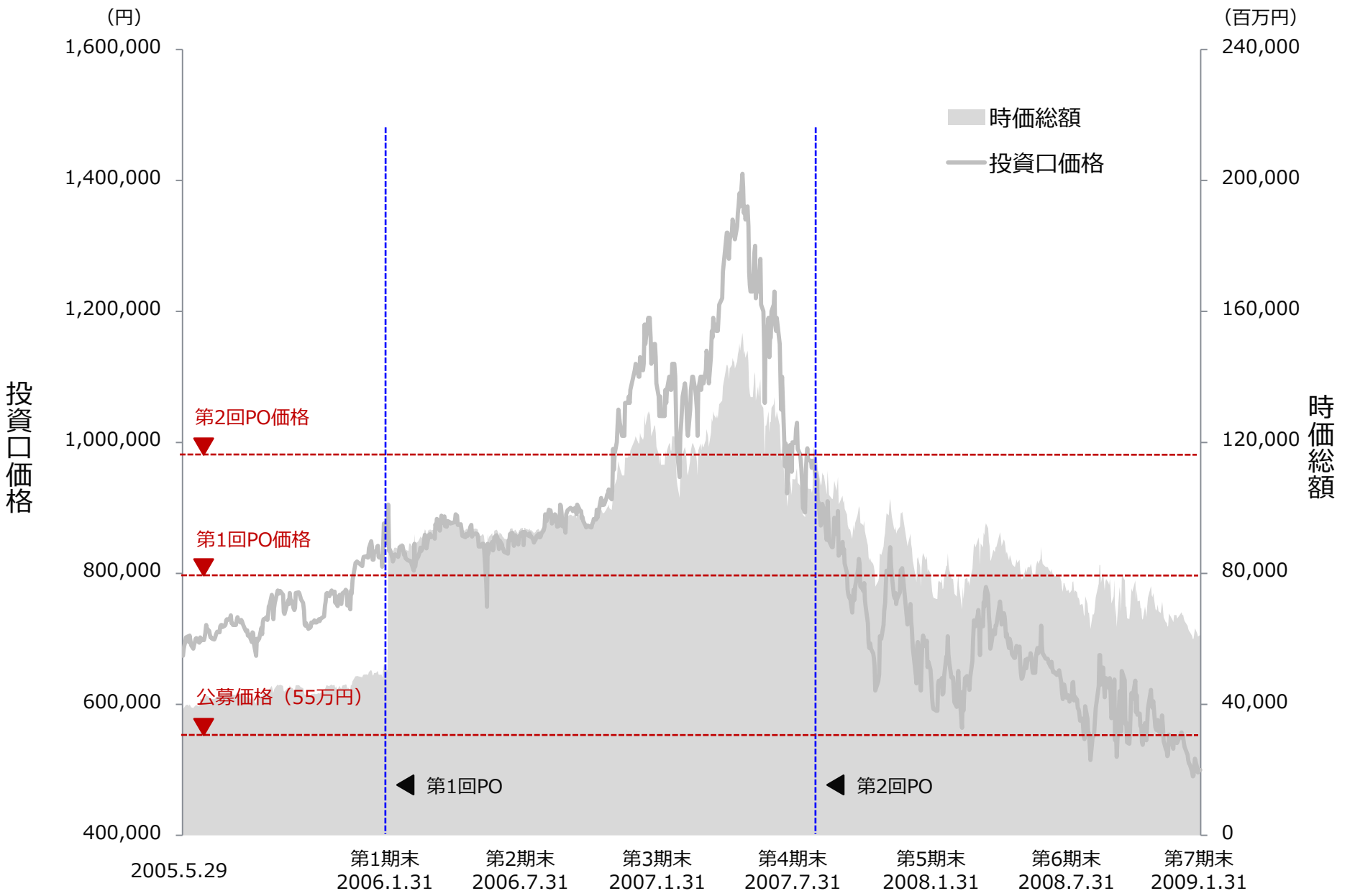
期末算定価額の推移

	期末算定価額	期末帳簿価額	期末算定価額－期末帳簿価額		第6期	第5期	第4期	第3期	第2期	第1期
	(百万円)	(百万円)	(百万円)	増減比 (%)	増減比 (%)	増減比 (%)	増減比 (%)	増減比 (%)	増減比 (%)	増減比 (%)
船橋	9,670	7,887	1,782	22.6%	24.9%	23.3%	21.5%	19.6%	15.4%	12.6%
浦安	5,080	2,882	2,197	76.2%	81.3%	80.9%	43.3%	37.7%	17.9%	7.3%
平塚	2,060	1,443	616	42.7%	48.1%	47.1%	38.4%	33.1%	21.1%	13.9%
新木場	3,290	2,346	943	40.2%	42.0%	40.0%	31.4%	27.8%	19.0%	10.3%
浦安千鳥	9,450	5,804	3,645	62.8%	64.5%	62.8%	54.6%	46.9%	11.0%	-
船橋西浦	7,350	5,358	1,991	37.2%	38.4%	36.5%	28.9%	30.4%	18.7%	-
船橋西浦Ⅱ	12,100	8,722	3,377	38.7%	39.1%	37.2%	29.8%	25.9%	15.7%	-
川崎	13,100	10,522	2,577	24.5%	29.1%	28.2%	22.4%	17.8%	8.5%	-
習志野	2,090	1,649	440	26.7%	28.3%	27.4%	21.7%	18.6%	9.6%	-
横須賀	4,260	3,145	1,114	35.4%	36.6%	34.5%	27.3%	23.4%	15.6%	-
八千代	2,640	2,195	444	20.3%	20.9%	19.9%	15.3%	10.7%	3.7%	-
横浜福浦	10,200	9,647	552	5.7%	7.9%	6.0%	-	-	-	-
八千代Ⅱ	6,270	5,322	947	17.8%	17.9%	14.4%	-	-	-	-
浦安千鳥Ⅱ	1,730	1,703	26	1.6%	4.0%	-	-	-	-	-
市川	4,710	4,690	19	0.4%	1.7%	-	-	-	-	-
大東	12,800	7,330	5,469	74.6%	59.5%	58.4%	50.6%	35.3%	15.4%	4.2%
大阪福崎	5,470	3,910	1,559	39.9%	41.0%	39.6%	32.2%	24.4%	11.7%	3.0%
中部春日	792	731	60	8.3%	9.8%	8.1%	4.9%	△1.3%	-	-
門真	1,160	1,150	9	0.9%	1.5%	1.1%	2.5%	-	-	-
小牧	2,070	2,153	△83	△3.9%	△3.1%	△3.3%	-	-	-	-
小牧Ⅱ	1,790	1,901	△111	△5.8%	-	-	-	-	-	-
前橋	1,360	1,169	190	16.3%	16.9%	15.9%	9.9%	6.4%	3.8%	△0.3%
羽生	1,880	1,638	241	14.7%	15.6%	14.1%	10.2%	7.5%	4.9%	3.5%
加古川	-	-	-	-	6.0%	7.9%	-	-	-	-
埼玉騎西	4,230	3,956	273	6.9%	7.9%	6.7%	-	-	-	-
合計	125,552	97,262	28,289	29.1%	29.8%	30.3%	30.6%	25.8%	13.4%	7.5%

(注1) 増減比は、各期末における期末算定価額と期末帳簿価額の差異を期末帳簿価額で割って算出しています。

(注2) 第1期から第6期については、各期末における期末算定価額と期末帳簿価額の増減比を表示しています。

投資口価格と時価総額の推移



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、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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。
- 本投資法人の投資証券は、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、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人は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。
- 本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。
- 本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。
- 本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。
- 表紙等に使用している写真は「物流」を表象するイメージとして使用しているものであり、本投資法人の保有物件・取得予定物件ではありません。