

日本ロジスティクスファンド投資法人

2009年7月期 決算説明会資料



総括：持続的成長に向けた戦略的アライアンス構築

予想分配金 第9期 17,200円・第10期 17,200円

2009.8

プロロジスとパイプラインサポート協定書 締結

- 継続的な投資機会の確保、テナント集中リスク軽減へ向けた取組み

第8期決算

第8期確定分配金 15,951円

- 期末稼働率 99.2%・期末有利子負債比率26.3% (出資総額ベース)

- 2009.3.6 短信予想比 +251円 (+1.6%)

2009.7

コミットメントライン再設定 (極度額50億円)

- 機動的かつ安定的な資金調達基盤の維持

2009.5~7

大東物流センター建替工事

- リニューアル工事及び取壊しが完了

2009.2~3

東雲物流センター等2物件 (総額155.9億円) 取得

- 取得機会の限られた希少物件の取得



CHAPTER 1. 第8期（2009年7月期）決算概要



第8期決算／第9期以降予想

	第8期実績		対前期		第9期予想		第10期予想	
	(2009.2.1~2009.7.31)	差異	増減比	(2009.8.1~2010.1.31)		(2010.2.1~2010.7.31)		
営業収益	4,523百万円	+256百万円	+6.0%	4,591百万円	+68百万円	4,591百万円	+68百万円	
経常利益	1,951百万円	△74百万円	△3.7%	2,104百万円	+153百万円	2,104百万円	+153百万円	
当期純利益	1,950百万円	△74百万円	△3.7%	2,103百万円	+153百万円	2,103百万円	+153百万円	
1口当り分配金	15,951円	△608円	△3.7%	17,200円	+1,249円	17,200円	+1,249円	
1口当りFFO	26,633円	+1,924円	+7.8%	25,100円	△1,533円	24,800円	△1,833円	
ペイアウトレシオ	59.9%			68.5%		69.4%		
発行済投資口数	122,300口	-		122,300口	-	122,300口	-	
総賃貸可能面積	578,470.67m²			578,470.67m²		578,470.67m²		
物件数	26物件			26物件		26物件		
期末稼働率	99.2%			99.2%		99.2%		

第8期決算概要（前期対比）

賃貸事業損益の主な増減

- 東雲/加須取得（+397）
- 加古川売却益消滅（△119）
- 除却損増加（建替関連）（△283）
- 修繕費削減（+104）

その他の増減

- 運用報酬増加（△23）
- 支払金利/融資関連費用増加（△106）

第9／10期予想のポイント

営業収益は、8期取得物件が通期稼働するため増加の見込み。10期以降は8期取得物件の固定資産税負担が発生するが、一部設備で耐用年数経過により償却負担が減少するため、営業利益は9・10期共にほぼ同水準の見通し。

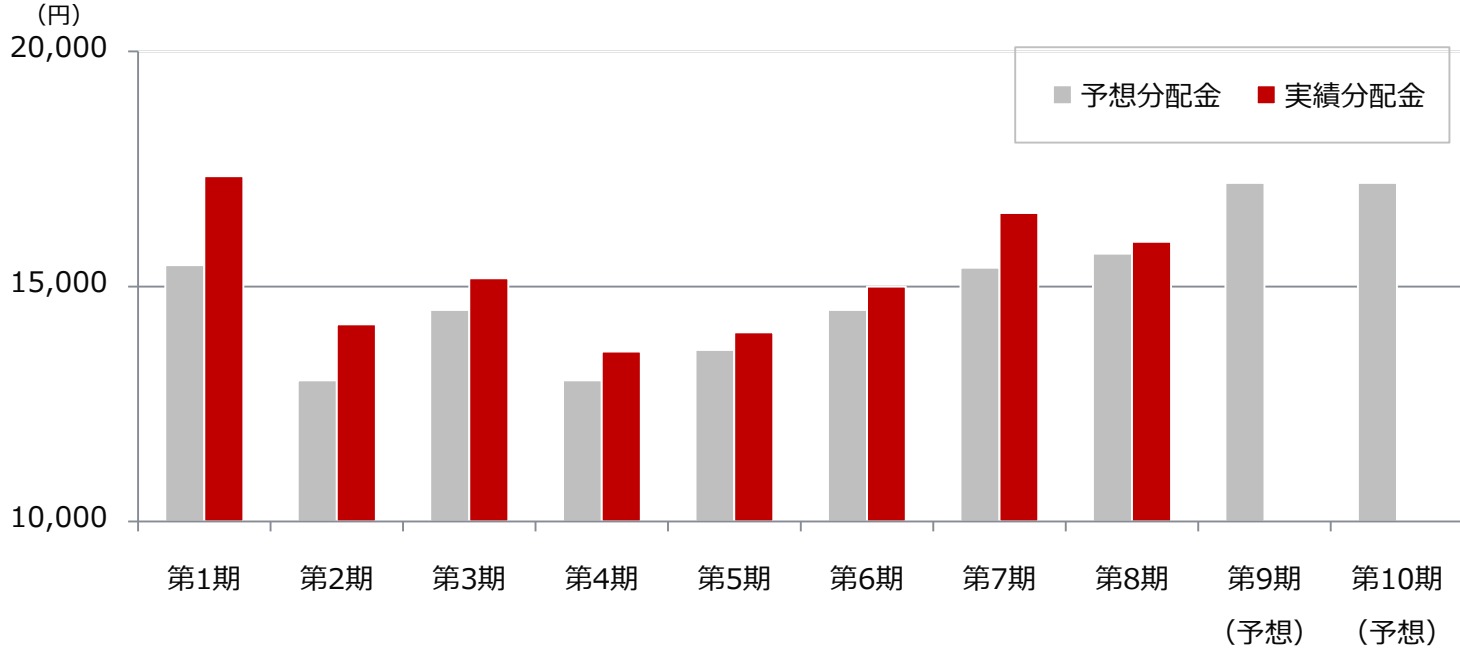
営業外損益は、短期借入金の長期化に伴い、支払金利が増加する見通し。

* 本予想は、一定条件の下に算出した2009年8月31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。

1口当り分配金（EPS）の推移

- 当期は予想分配金15,700円に対して15,951円の実績となりました。
- 本投資法人は第1期以降現在まで予想分配金を上回る配当実績を積み重ねています。

1口当り分配金	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	06/1期	06/7期	07/1期	07/7期	08/1期	08/7期	09/1期	09/7期
予想*	15,453	13,000	14,500	13,000	13,650	14,500	15,400	15,700
実績	17,344	14,194	15,175	13,615	14,022	15,000	16,559	15,951
差異	+1,891	+1,194	+675	+615	+372	+500	+1,159	+251



*予想分配金は前期決算発表時点のものを記載しています。

不動産賃貸事業損益（第8期）

（単位：百万円）

科目	第7期		第8期		増減 金額
	自 2008年 8月 1日 至 2009年 1月31日 金額	百分比	自 2009年 2月 1日 至 2009年 7月31日 金額	百分比	
不動産賃貸事業収益	4,147	100.0%	4,523	100.0%	376
不動産賃貸事業費用	1,740	42.0%	1,935	42.8%	194
公租公課	356	8.6%	368	8.2%	12
外注委託費	98	2.4%	86	1.9%	△11
水道光熱費	92	2.2%	84	1.9%	△7
修繕費	131	3.2%	26	0.6%	△104
保険料	18	0.5%	19	0.4%	0
その他賃貸事業費用	45	1.1%	42	0.9%	△3
減価償却費	962	23.2%	988	21.9%	26
固定資産除却損	34	0.8%	318	7.0%	283
Net Operating Income	3,404	82.1%	3,894	86.1%	490
Net Cash Flow	3,304	79.7%	3,414	75.5%	109
不動産賃貸事業損益	2,407	58.0%	2,588	57.2%	181
ポートフォリオ期末帳簿価額	97,262		112,640		+15,377
NOI利回り（年換算）	6.9%		7.0%		0.0%
償却後利回り（年換算）	4.9%		4.6% (5.2%*2)		△0.3%

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

*2 大東物流センター建替工事に係る除却損を除いて算出した数値です。

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	第9期予想	第10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	10/7期
第1期末	8	8.5%	8.3%	8.2%	8.5%	8.2%	8.5%	8.4%	8.6%	6.8%	6.9%
第2期末	15		7.3%	7.8%	7.4%	7.7%	7.8%	7.6%	8.0%		
第3期末	16			7.7%	7.4%	7.6%	7.7%	7.6%	7.9%		
第4期末	17				7.3%	7.5%	7.6%	7.5%	7.9%		
第5期末	22					6.4%	6.9%	7.1%	7.5%		
第6期末	24						6.6%	7.0%	7.3%		
第7期末	24							6.9%	7.3%		
第8期末	26								7.0%		

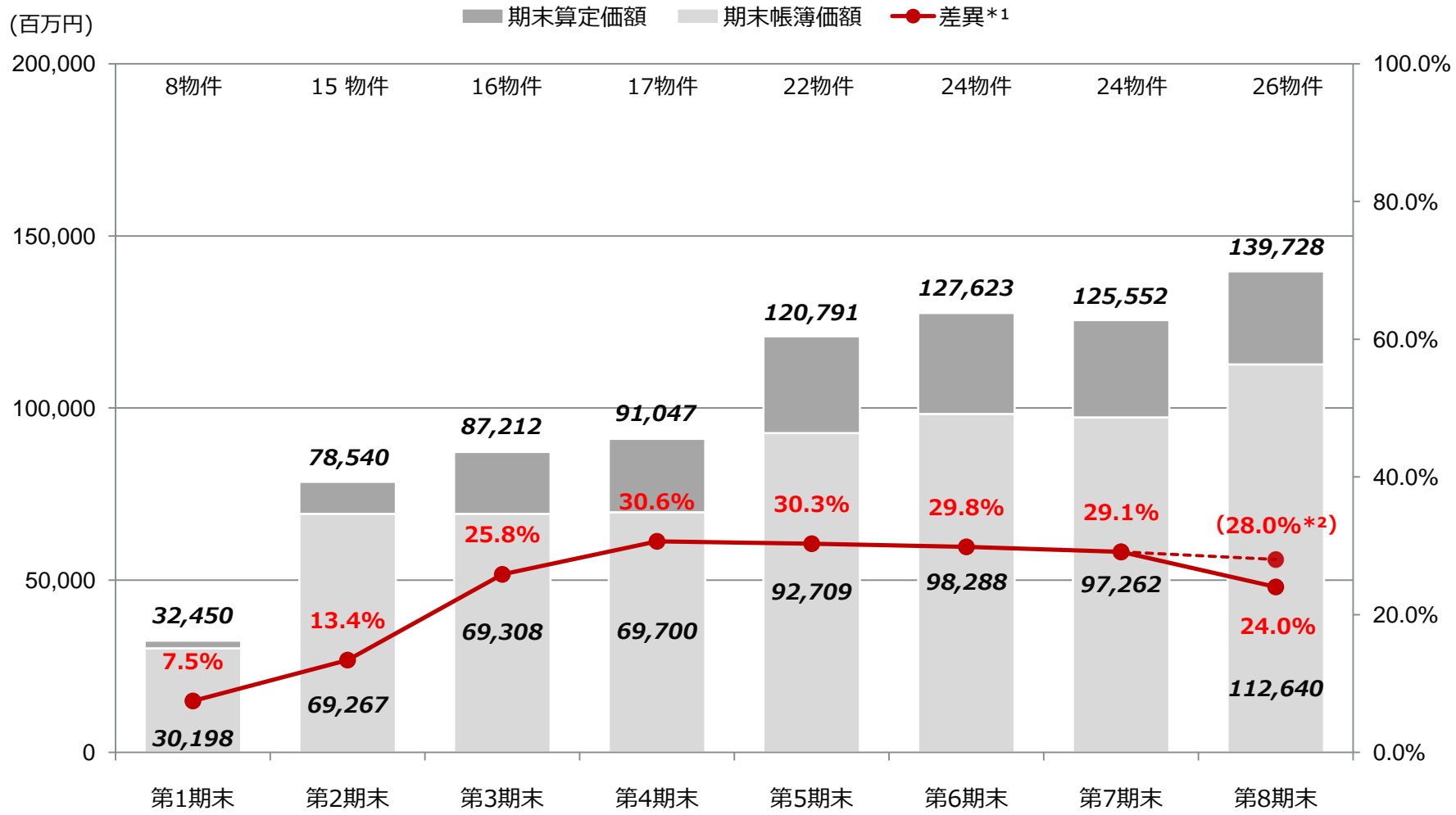
■ポートフォリオ償却後利回り推移（対帳簿価格）

		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期予想	第10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	10/7期
第1期末	8	6.7%	6.3%	6.3%	6.5%	6.3%	6.5%	6.3%	4.5%	5.1%	5.2%
第2期末	15		5.4%	5.7%	5.3%	5.6%	5.7%	5.5%	5.1%		
第3期末	16			5.7%	5.3%	5.6%	5.7%	5.5%	5.1%		
第4期末	17				5.2%	5.5%	5.6%	5.4%	5.1%		
第5期末	22					4.5%	4.9%	5.0%	4.9%		
第6期末	24						4.7%	5.0%	4.8%		
第7期末	24							4.9%	4.8%		
第8期末	26								4.6%		

* 第9期及び第10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。

期末算定価額の状況①

■ 帳簿価額対比の推移



*1 差異 = (期末算定価額 - 期末帳簿価額) / 期末帳簿価額
 *2 第7期末保有物件を対象に差異を算出した数値です。

期末算定価額の状況②

■鑑定データ

	期末算定価額 (百万円)	期末帳簿価額		DCF法		直接還元法 Cap Rate
		(百万円)	(差異*)	Discount Rate	Terminal Cap	
船橋	9,530	7,768	22.7%	5.2%	5.5%	-
浦安	4,890	2,875	70.1%	5.1%	-	-
平塚	2,050	1,434	42.9%	5.6%	6.1%	5.8%
新木場	3,260	2,327	40.1%	5.0%/5.2%	5.5%	5.2%
浦安千鳥	9,270	5,755	61.1%	4.9%/5.1%	5.2%	4.9%
船橋西浦	7,250	5,290	37.0%	5.0%/5.2%	5.4%	5.1%
船橋西浦Ⅱ	12,000	8,641	38.9%	5.0%/5.2%	5.8%	5.5%
川崎	12,900	10,517	22.7%	5.1%	5.3%	5.0%
習志野	2,060	1,637	25.8%	5.3%/5.5%	5.5%	5.2%
横須賀	4,200	3,123	34.5%	5.7%	6.3%	6.0%
八千代	1,900	2,178	△12.8%	5.6%	6.1%	5.8%
横浜福浦	10,300	9,562	7.7%	5.5%	5.6%	5.3%
八千代Ⅱ	6,220	5,252	18.4%	5.2%/5.4%	5.8%	5.5%
浦安千鳥Ⅱ	1,690	1,686	0.2%	5.2%	5.3%	5.0%
市川	4,650	4,709	△1.3%	5.2%/5.3%	5.3%	5.0%
東雲	12,200	12,088	0.9%	5.1%/5.3%	5.4%	5.1%
大東	13,300	7,425	79.1%	5.6%	5.7%	-
大阪福崎	5,190	3,877	33.9%	5.5%	5.6%	5.3%
中部春日	778	731	6.4%	5.4%	5.7%	-
門真	1,150	1,138	1.0%	5.6%	5.7%	5.4%
小牧	2,050	2,128	△3.7%	5.4%/5.6%	5.7%	5.4%
小牧Ⅱ	1,780	1,907	△6.7%	5.5%	5.7%	5.4%
前橋	1,350	1,158	16.5%	5.6%/5.8%	5.8%	5.5%
羽生	1,850	1,625	13.8%	5.6%/5.8%	5.9%	5.6%
埼玉騎西	4,160	3,920	6.1%	5.5%/5.6%/5.7%	5.9%	5.6%
加須	3,750	3,878	△3.3%	5.6%	5.7%	5.4%
合計	139,728	112,640	24.0%		加重平均Cap Rate	5.3%

■全体分析

キャッシュ・フロー

今後の物価変動を保守的に見積もったことにより、将来のネットキャッシュ・フローが減少しました。

適用利回り等

当期末におけるベースレート及び個別物件のリスクプレミアムに変更はありません。
なお、前期末において、不動産市況の悪化を反映して、割引率に適用するベースレートの引き上げを行っています(+0.1%)。

■個別物件分析

八千代物流センター（前期比△28.0%）

賃貸面積の変更が織り込まれています。

横浜福浦物流センター（前期比+1.0%）

賃貸事業費用の変動が織り込まれています。

大東物流センター（前期比+3.9%）

2009年1月より建替工事を行っており、新倉庫/事務所棟の建設・改修工事に伴う追加投資負担、並びに同建物竣工後、賃貸面積が拡大することによる将来キャッシュ・フロー増加の影響が織り込まれています。

大阪福崎物流センター（前期比△5.1%）

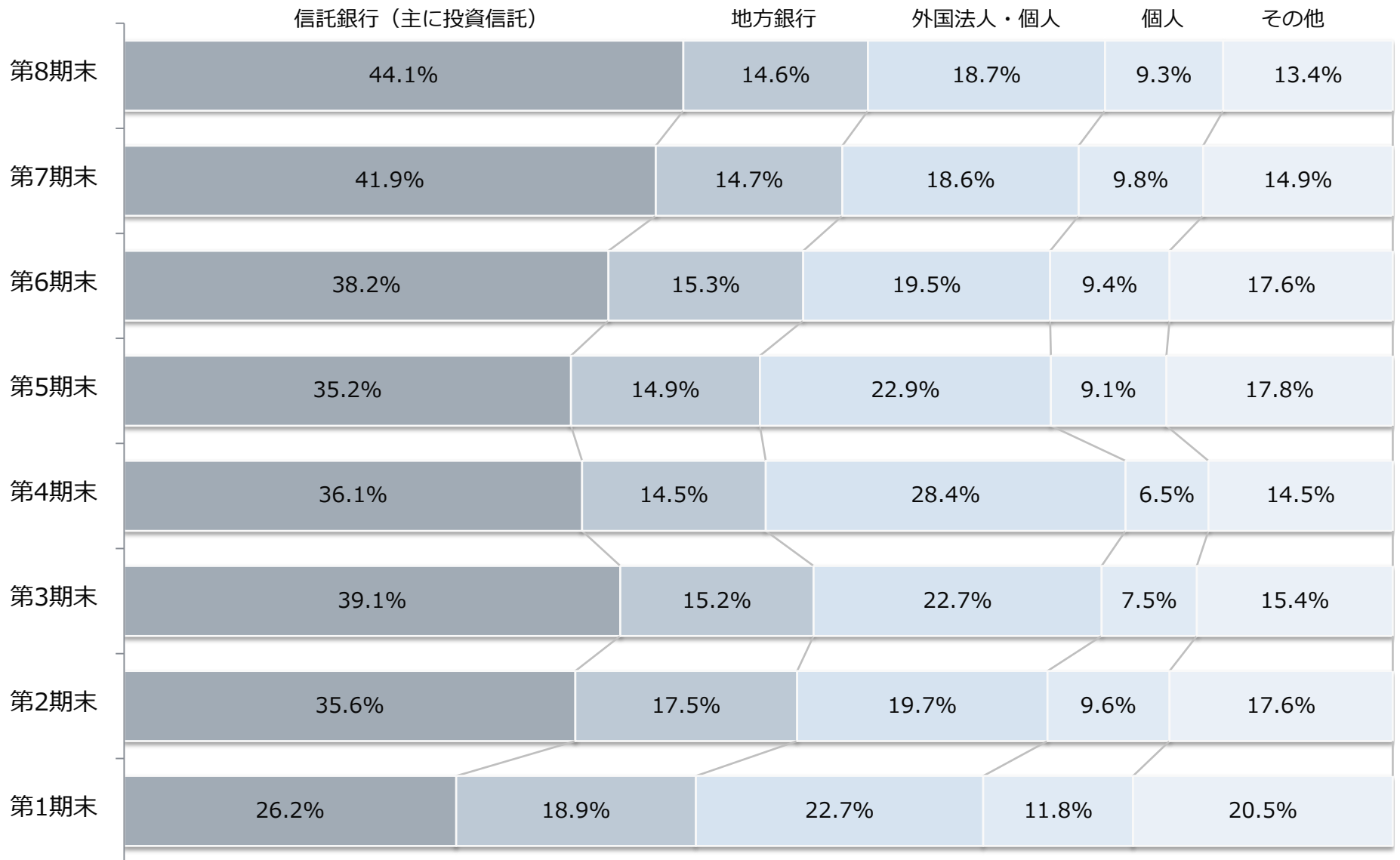
現行賃料の変更が織り込まれています。

鑑定評価会社：株式会社谷澤総合鑑定所（全物件）

*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

*第8期末(2009.7.31)時点

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	12,626	10.3
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	11,878	9.7
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	10,088	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	7,907	6.5
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	7,790	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UNT	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	3,979	3.3
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	3,205	2.6
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
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	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	1,582	1.3
	合 計	64,324	52.6



CHAPTER 2. 持続的成長に向けた取組み

ポートフォリオマネジメント ①

キャッシュフロー安定化に向けた取組み

- ◆ 大東物流センター建替工事
- ◆ 契約更改の状況
- ◆ ポートフォリオ分析
- ◆ キャッシュフロー分散状況

ポートフォリオマネジメント ②

外部成長に向けた取組み

- ◆ 外部成長シナリオ
- ◆ 株式会社プロロジスのご紹介
- ◆ プロロジスとの事業提携
 - パイプラインサポート協定書の締結
 - 本取組みにより期待される効果

財務マネジメント

持続的成長を実現する財務戦略の実践

- ◆ レバレッジコントロール
- ◆ (ご参考) EPSシミュレーション
- ◆ EPS及び負債比率/LTVの推移
- ◆ 資金調達の状況

大東物流センター建替工事

2009年1月に着手した大東物流センター建替工事は、2010年7月末竣工に向けて順調に進行しています。

2009年7月期（第8期）

➤2009年5月末

事務所Ⅱのリニューアル工事が完了し、摂津倉庫との間で期間20年の賃貸借契約を締結しました。

➤2009年7月末

西側倉庫群の解体工事が完了しました。

2010年1月期（第9期）

➤2009年8月末

新たに建設する倉庫Ⅲについて建築確認申請が受理されました。

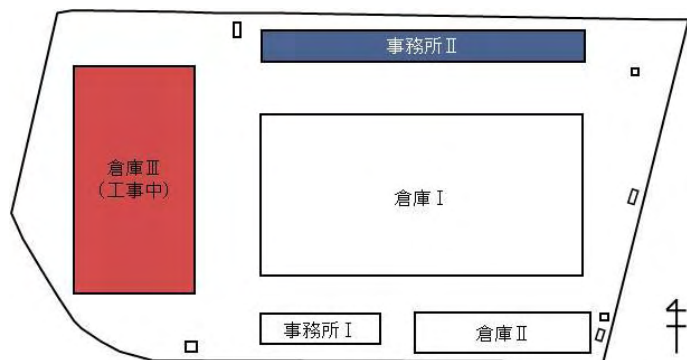
倉庫Ⅲ建設に供する敷地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていることから、建設工事に先立ち当該敷地の土壌改良工事を実施する予定です。

2010年7月期（第10期）

➤2010年7月末

倉庫Ⅲ竣工後は、現在のテナント（摂津倉庫株式会社）が入居する予定です。賃貸借契約は、現在半年契約となっている建物（倉庫Ⅰ・倉庫Ⅱ・事務所Ⅰ）と合わせて期間20年の長期契約を新たに締結する見込みです。

【施設の位置図（建替後）】



倉庫Ⅲ建設計画

構造/階数 : 鉄筋コンクリート造4階建

延床面積 : 24,853m² (約7,518坪)

【事務所Ⅱ 外観】



【西側倉庫群 解体後の様子】



【建替工事 完成予想図】*



*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。

契約更改の状況

第8期の更改実績

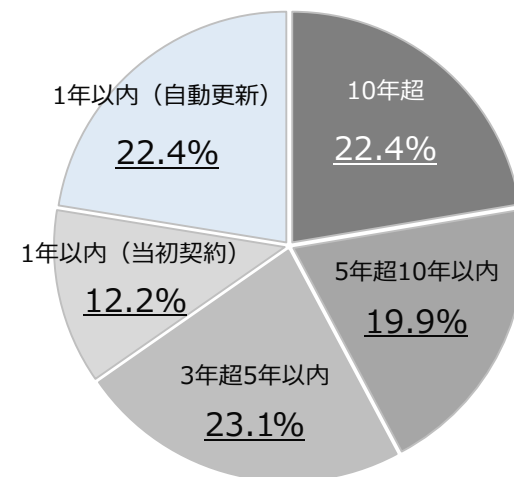
物件名	テナント名	更改時期	契約期限	更新状況	賃貸割合
横須賀	パルタック	09.03	09.09→10.09	済	3.3%
大東	摂津倉庫（一部）	09.04	09.10→10.10	済	*
船橋	伊藤ハムフードソリューション	09.05	09.11→10.11	済	0.5%
大東	日本コンベヤ（摂津倉庫）	09.06	09.10→29.05	済	*
小牧Ⅱ	フットワークエクスプレス	09.06	09.12→12.12	済	1.4%
平塚	日正海運（一部）	09.06	09.12→10.12	済	0.9%

第9期、第10期に更改時期を迎える契約（一部更改済）

物件名	テナント名	更改時期	契約期限	更新状況	賃貸割合
大阪福崎	リコーロジスティクス	09.08	09.11→14.11	済	3.8%
船橋	らでいっしゅぼーや	09.08	10.02→11.02	済	0.1%
平塚	日正海運（一部）	09.08	10.02→11.02	済	0.8%
川崎	佐川グローバルロジスティクス	09.08	10.08→（13.08）	未済	*
八千代	日立物流	09.09	10.09→（12.09）	未済	1.5%
新木場	東京システム運輸	10.02	10.08→（協議）	未済	2.0%

*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

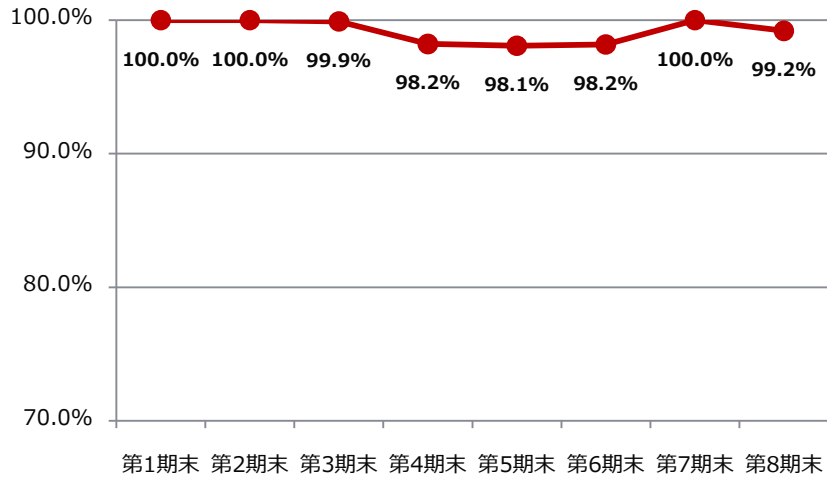


平均残存契約期間

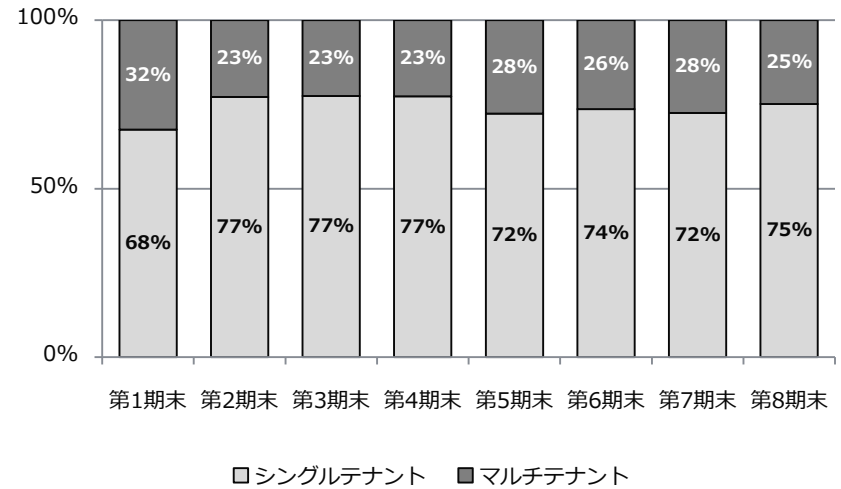
5.3年 ▶ 6.2年
 (第7期末時点) (第8期末時点)

ポートフォリオ分析

稼働率

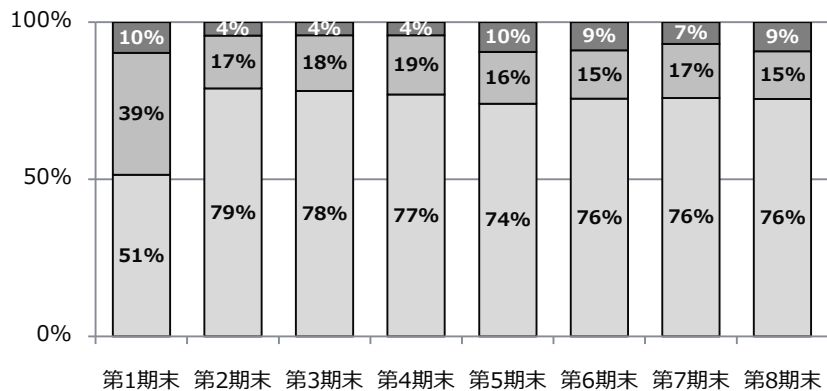


シングル/マルチテナント比率



*年間賃料ベース

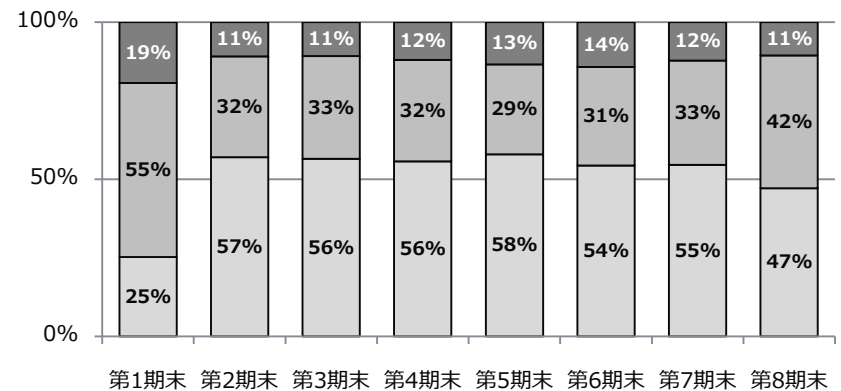
地域別比率



□ 首都圏 □ 近畿・中部・九州 ■ その他

*取得価格ベース

規模別比率

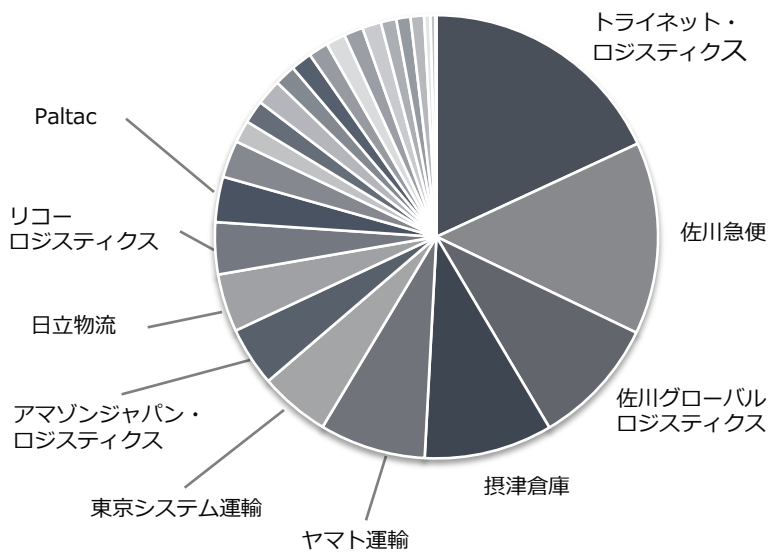


□ 3万m²以上 □ 1万m²超3万m²以下 ■ 1万m²以下

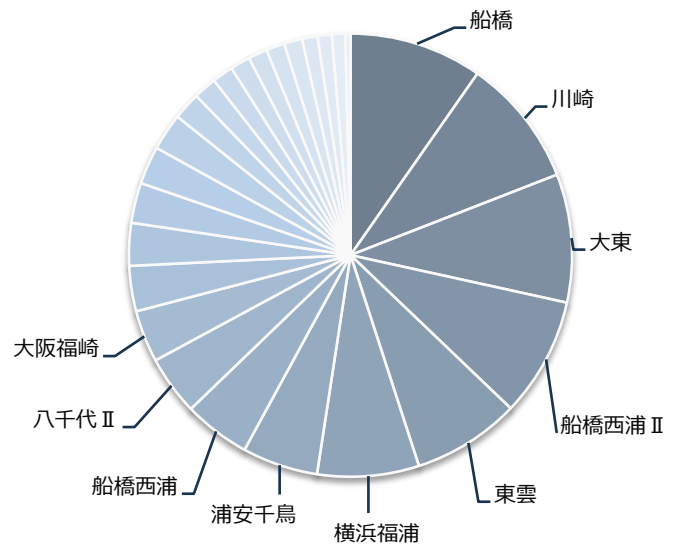
*賃貸可能面積を元に分類、比率は取得価格ベース

キャッシュフロー分散状況

テナント別



物件別

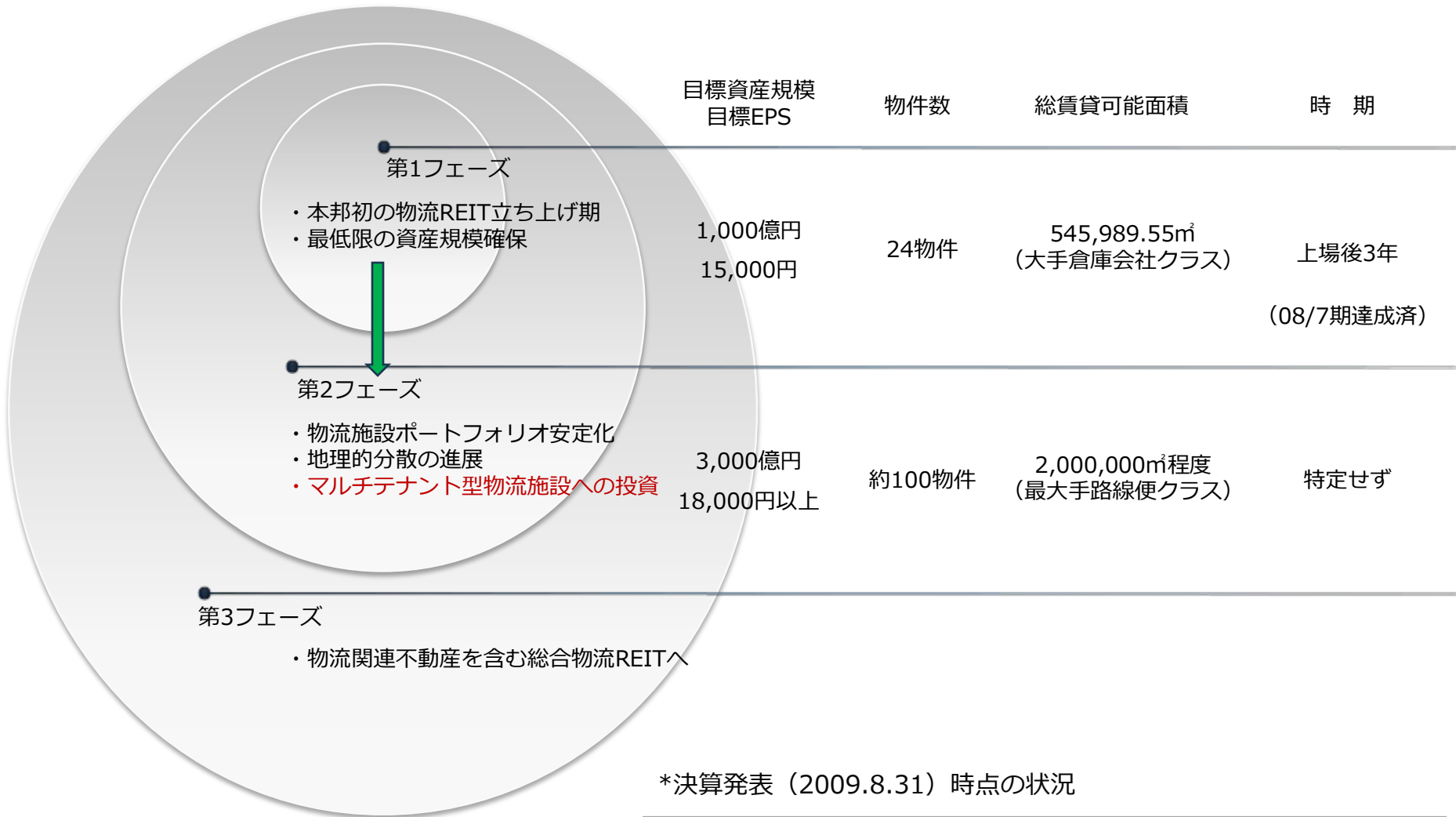


シングルテナント物件の割合が高く、テナント集中リスクの改善が課題

キャッシュフロー分散/テナント集中リスク
の低減を目的とした外部成長

* 年間賃料ベース、第8期末 (2009.7.31) 時点

外部成長シナリオ



*決算発表（2009.8.31）時点の状況

EPS	資産規模	物件数	総賃貸可能面積	稼働率
15,951円	1,158億円	26物件	578,470.67㎡	99.2%



プロロジス（日本本社：東京都港区東新橋1-5-2汐留シティセンター、プレジデント兼CEO：山田 御酒、世界本社：米コロラド州デンバー NYSE：PLD）は、物流施設のリーディング・グローバル・プロバイダーとして、計4,480万平方メートル以上の物流施設を北米・ヨーロッパ・アジアの18カ国で開発・所有・運営しています。

日本国内では今までに39棟、総延床面積約260万平方メートルの物流施設の新規開発を完了し、現在11棟、総延床面積として約100万平方メートルの物流施設を開発および運営中です。また、約40万平方メートルの物流施設の開発用地を所有しています。

プロロジスはこれからもお客様のニーズにお応えすべく、物流不動産に関するよりよいサービスと、サステナビリティ（持続可能性）の具現化を含めた、最新かつ物流の効率化に貢献するための物流施設を引き続き全国で開発します。

【会社概要】

本社所在地	：アメリカ合衆国コロラド州デンバー	
創立	：1991年	
従業員数	：約1,300名	
業務内容	：物流施設の開発、所有及び運営管理	
事業規模	：保有資産総額	17,195百万ドル（約1兆7,195億円）
	：運営物流施設数	2,500棟以上（18カ国110地域）
	：運営延床面積	4,480万m ² （約1,356万坪）
	：取引先数	4,500社以上
	：総運営資産額	34,908百万ドル（約3兆4,907億円）

プロロジスとの事業提携①

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



強み

強固な財務基盤に基づく
資金調達力

課題

外部成長による
キャッシュフロー分散ニーズ

強み

マルチテナント型物流施設の
企画・開発力

課題

物件開発を継続的に行う為の
共同保有体制構築

相互補完

戦略的アライアンス

パイプラインサポートに関する協定書

物件情報の提供並びに
優先交渉権の付与

共同保有

プロパティ・
マネジメント業務
の委託

継続的な投資機会の確保

希少性の高い優良物件は流通量が限られており、投資機会は限定的となっていますが、プロロジスとのパイプライン契約締結によりマルチテナント型物流施設への継続的な投資機会の確保が可能になります。

本取組みにより期待される効果

キャッシュフロー分散の進展

本投資法人のポートフォリオはシングルテナント型物件の比重が高く、テナント集中リスクが高いことから、マルチテナント型物流施設の導入によりキャッシュフロー分散が進展し、テナント集中リスクの低減が期待されます。

幅広いテナントニーズへの対応

マルチテナント型物流施設をポートフォリオに加えることで、新たなテナントニーズに応えることが可能なことから、潜在テナント層の拡大=キャッシュフローの安定性に寄与することが期待されます。

今後の課題・制約条件

大規模物件取得に対するファイナンス戦略

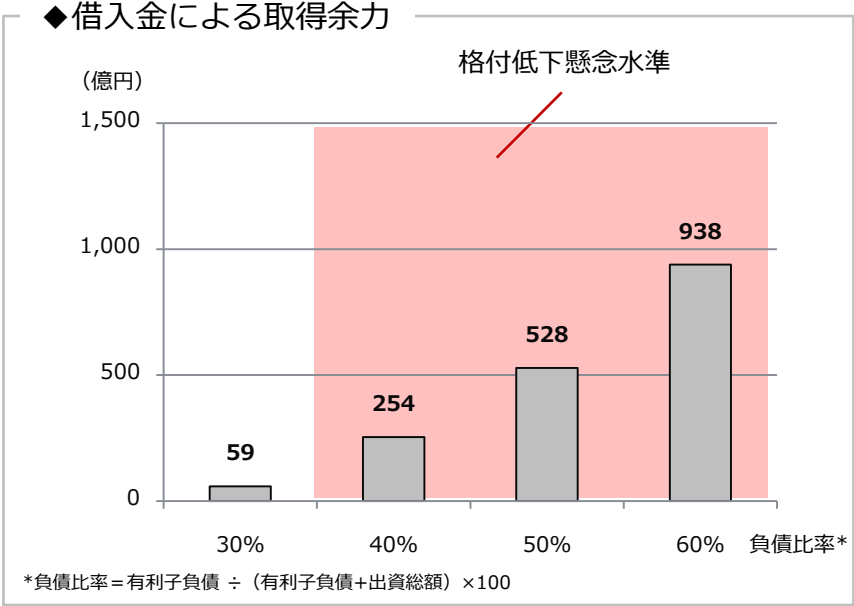
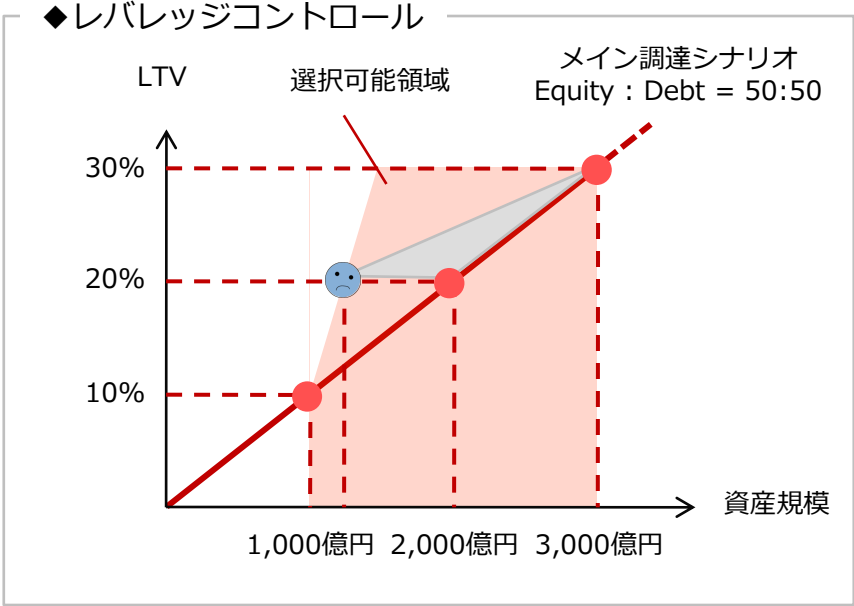
長期にわたるREIT市場低迷

リスク

想定した物件の取得を行えない可能性
(=フォワードコミットしていない)

レバレッジコントロール

- ・ リスクバランスを考慮したレバレッジコントロール目標に対して、LTV水準が上ブレ
- ・ 借入金による取得余力も限られており、今後の物件取得にはエクイティ調達の見直しが必要



ファイナンス手段

Equity

- 公募増資

新規取得物件のキャップレートとファイナンス実行時の投資口価格が分配金水準に及ぼす影響を考慮し、資本市場動向・投資家ニーズを踏まえてファイナンス実行可否を慎重に検討。

Debt

- 銀行借入

金融機関の貸出姿勢はやや改善し、新規物件取得に対するファイナンスは実行可能な状況。

現在の状況と対策

(ご参考) EPSシミュレーション

	第8期末時点	+	追加取得	→	取得後
資産規模 (物件簿価)	1,126億円		300億円		1,426億円
負債比率 (対総資産)	24.2%				25.0%
NOI利回り	7.0%		条件A		
1口当たり出資額	670,658円		条件B		
1口当たり分配金 (EPS)	17,200円*1				下記参照

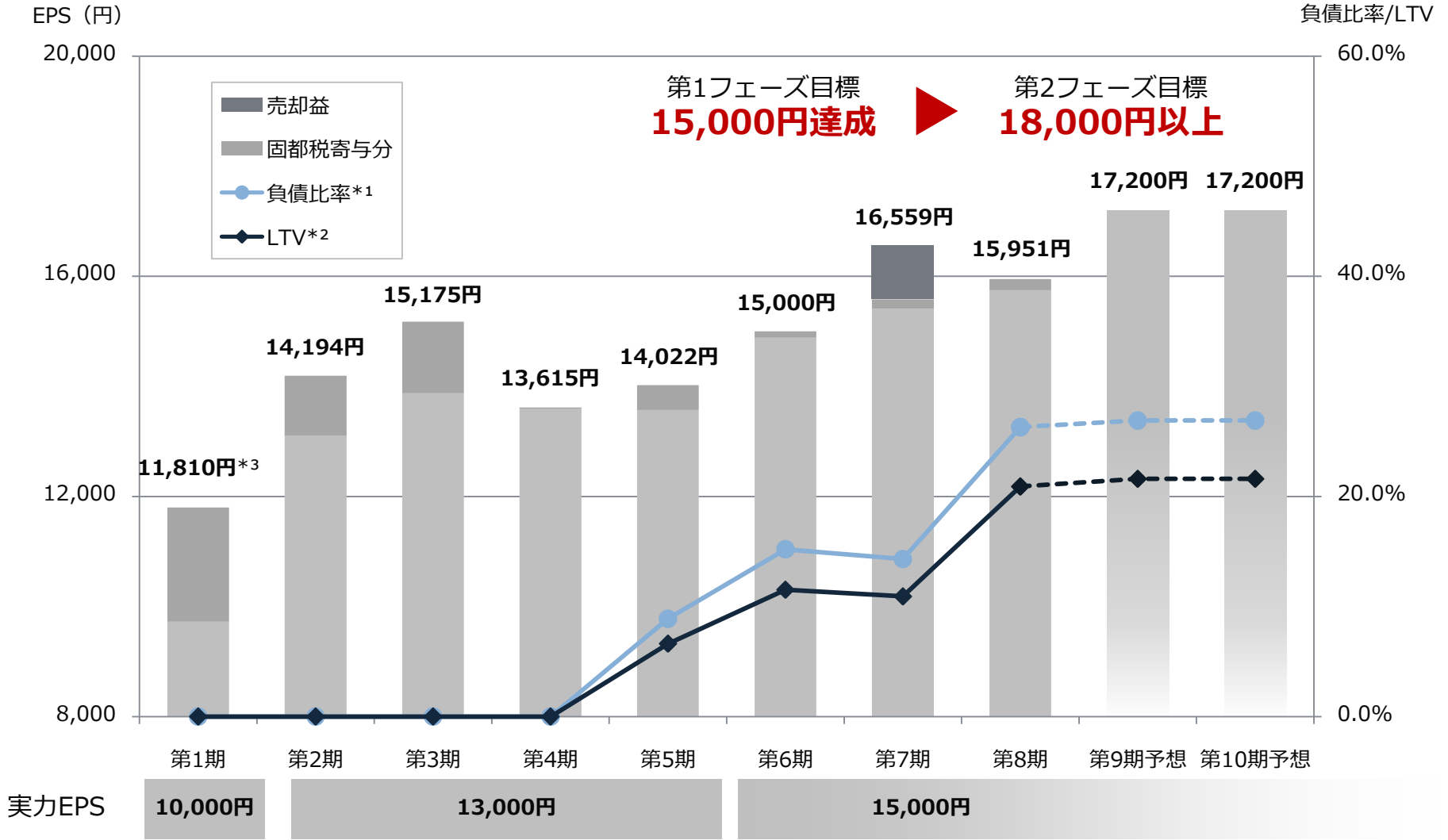
取得後EPSシミュレーション*2

		条件B	1口当たり追加出資額			
			600,000円	700,000円	800,000円	900,000円
新規取得 Cap Rate	条件A	5.50%	16,190円 (△5.9%)	16,720円 (△2.8%)	17,130円 (△0.4%)	17,470円 (+1.6%)
		5.75%	16,430円 (△4.5%)	16,960円 (△1.4%)	17,380円 (+1.0%)	17,730円 (+3.1%)
		6.00%	16,670円 (△3.1%)	17,210円 (+0.1%)	17,640円 (+2.6%)	17,990円 (+4.6%)

*1 一定条件の下に算出した巡航EPSの予想数値であり、P4記載の第9期、第10期予想分配金とは異なります。

*2 表中の数値は概念を説明するための参考であり、本投資法人の配当水準について予測したものではありません。

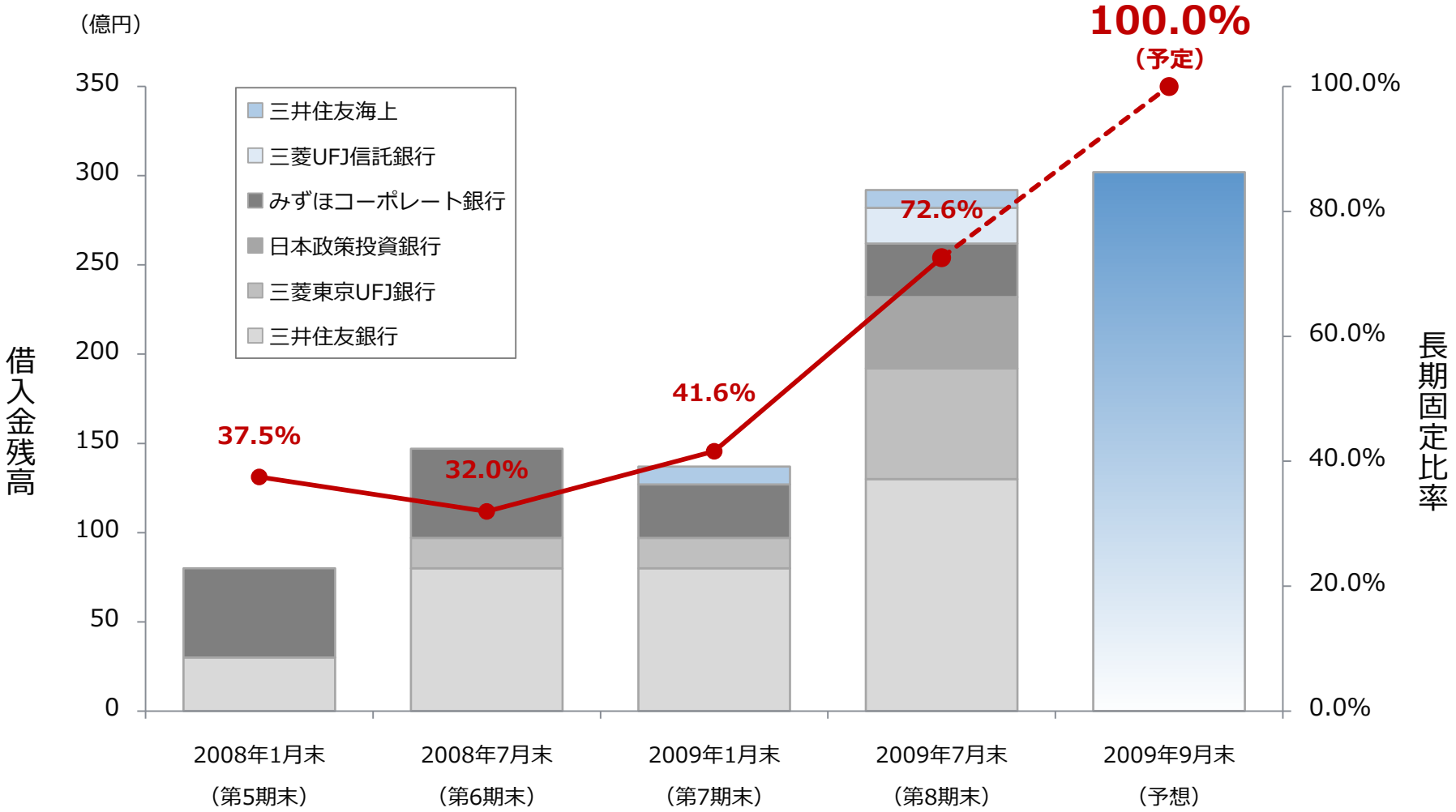
EPS及び負債比率/LTVの推移



*1 負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 100
 *2 LTV = 有利子負債 ÷ 保有物件鑑定評価額の合計 × 100
 *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。
 *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。

資金調達の状況①

◆ 調達先の分散及び長期固定比率の引き上げ

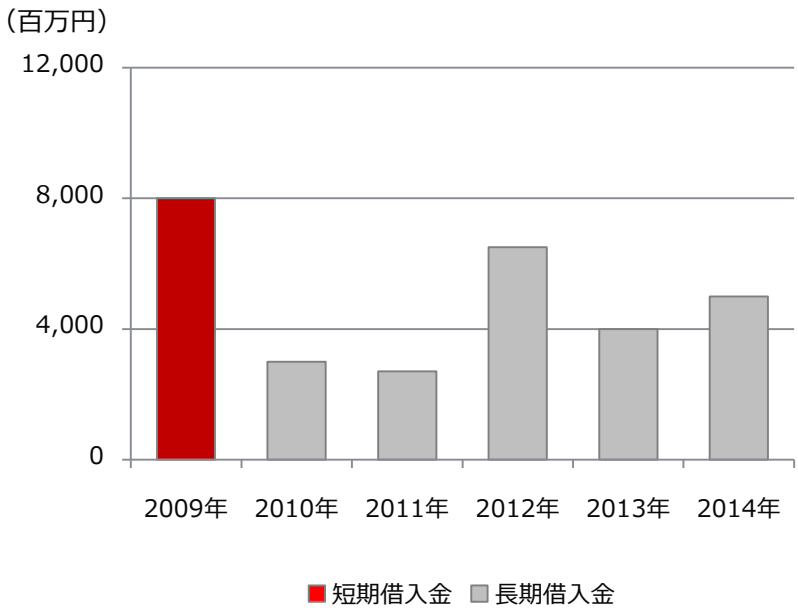


リファイナンスリスクを避けるため、調達先の分散及び長期固定比率の引き上げを進めてきました。2009年9月末に期限を迎える短期借入金80億円についても、取引金融機関との間で長期借入金へのリファイナンス交渉を進めており、リファイナンス後の長期固定比率は**100.0%**となる予定です。

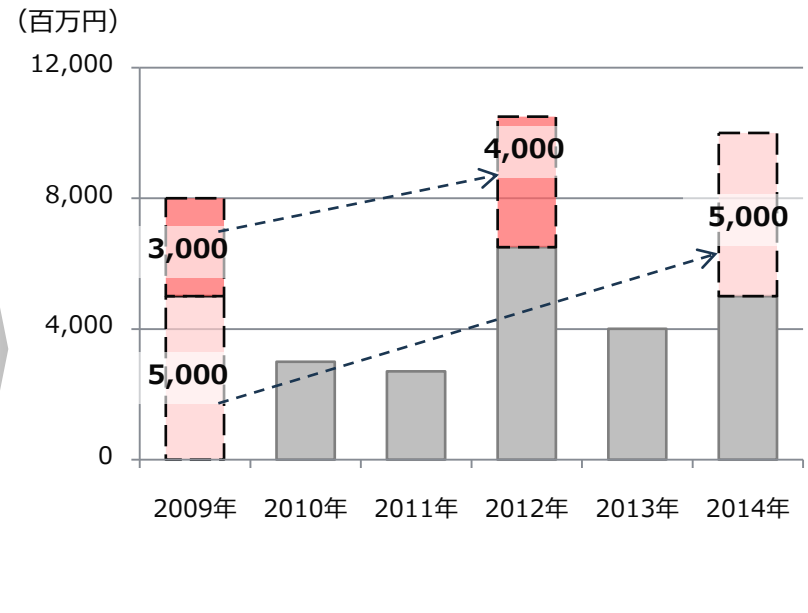
資金調達の状況②

◆ 返済期日の分散状況

第8期末（2009.7末）時点



短期借入金リファイナンス後（2009.9末予定）



デュレーション*1 **2.19年**
 平均調達コスト **1.38%**

デュレーション*1 **3.19年**
 平均調達コスト **1.70%*2**

*1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。

*2現時点におけるリファイナンス後の見込金利を下に算出したものであり、最終的な貸出条件及びベースレートの水準により変動する可能性があります。

資金調達の状況③

◆ 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*1	実質スプレッド*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	0.66909%	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	0.66909%	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					

*1 短期借入金の利率適用期間は、2009.7.31から2009.9.29迄です。

*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： **1.38%**

◆ 資金調達に関する基本合意書 参加金融機関の状況

都市銀行 : みずほコーポレート銀行、三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行
 信託銀行 : 住友信託銀行、中央三井信託銀行、みずほ信託銀行、三菱UFJ信託銀行
 生損保 : 第一生命保険、日本生命保険、三井住友海上火災保険
 その他 : 日本政策投資銀行、農林中央金庫

*五十音順

◆ 手元流動性の状況

コミットメントライン

極度額5,000百万円（借入残高0億円）

期末現預金残高（配当控除後）

4,622百万円

IRの取組み

◆ 投資家サービスの更なる向上

- 過去最速の決算発表（31日）を実施。
- 分配金支払開始も前期とほぼ同水準（約2か月）で実施を予定、J-REIT最短の開示を継続。

	JLF	J-REIT平均
決算発表	31日	46日
分配金支払開始	62日	76日

◆ 積極的なIR活動

- 第8期 IRミーティング件数：**88件**
- 各種イベントへの出展
 - 3月 個人投資家の為のJリートフェア2009
(東京国際フォーラム)
 - 7月 インターフェックスジャパン2009
(東京ビッグサイト)

その他トピックス

◆ J-REITパフォーマンスランキング3部門で第1位を獲得

株式会社IPDジャパンが発表するJ-REIT保有物件のパフォーマンスランキングにおいて、以下の3部門で第1位を獲得しました。

2008年12月を基準としたトータルリターン

- 2005年～2008年（3年平均）：**第1位**
- 2006年～2008年（2年平均）：**第1位**
- 2007年～2008年（1年平均）：**第1位**

- 本ランキングにおけるトータルリターンはJ-REITの投資口を保有することにより投資家が見るリターン（主として投資口価格に基づいたリターン）ではなく、借入金を考慮しない不動産レベルのリターンを推計したものであることから、本投資法人の不動産投資実績が評価されたものと考えています。
- IPDは不動産投資に関する投資効果を測定することに専門的なノウハウを持った国際的な情報サービス会社であり、1985年に英国で設立されて以来世界における先駆者として不動産インデックスを提供しています。



*パフォーマンス・ランキングの詳細については、IPDジャパンのホームページ (<http://www.ipd.com/>) をご確認ください。

An aerial photograph of an aircraft, showing the wing and tail section. The aircraft is white with dark markings. The tail number '3967' is visible on the tail fin. The aircraft is flying over a dark, possibly forested or water-covered area.

Appendix 1. 保有物件のご紹介

第8期 取得物件のご紹介

東雲物流センター <M-16>

写真



位置図



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	34,415.56m ² （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（想定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

加須物流センター <O-4>

写真



位置図

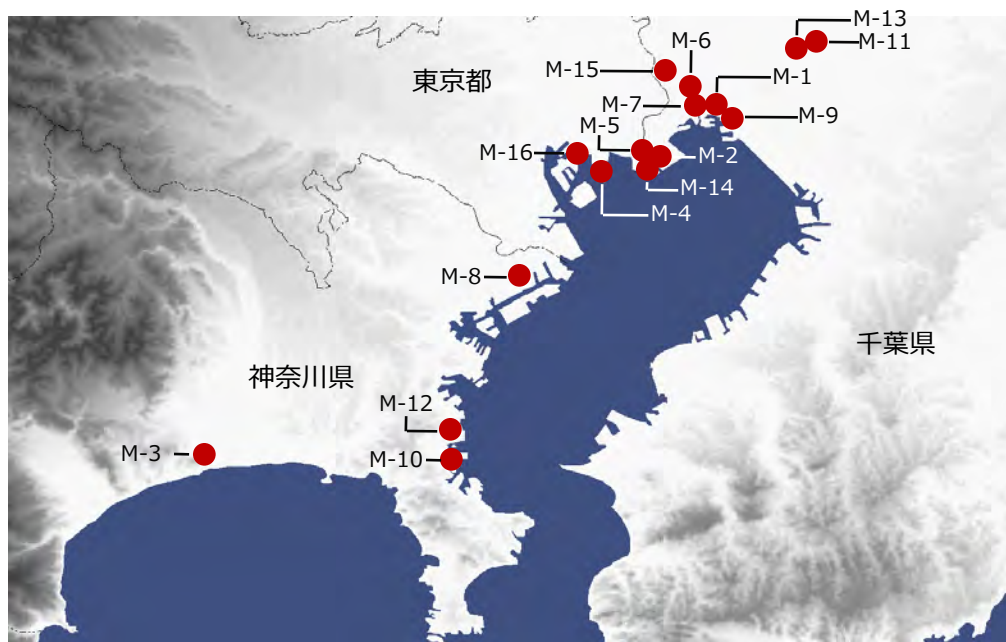


都心から東北地方までカバーする埼玉県内有数の物流拠点

- 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台のトラックバースと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	25,130.62m ²
建築時期	2008年3月4日
取得日	2009年3月10日
取得価格	3,790百万円（想定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、衣料品

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



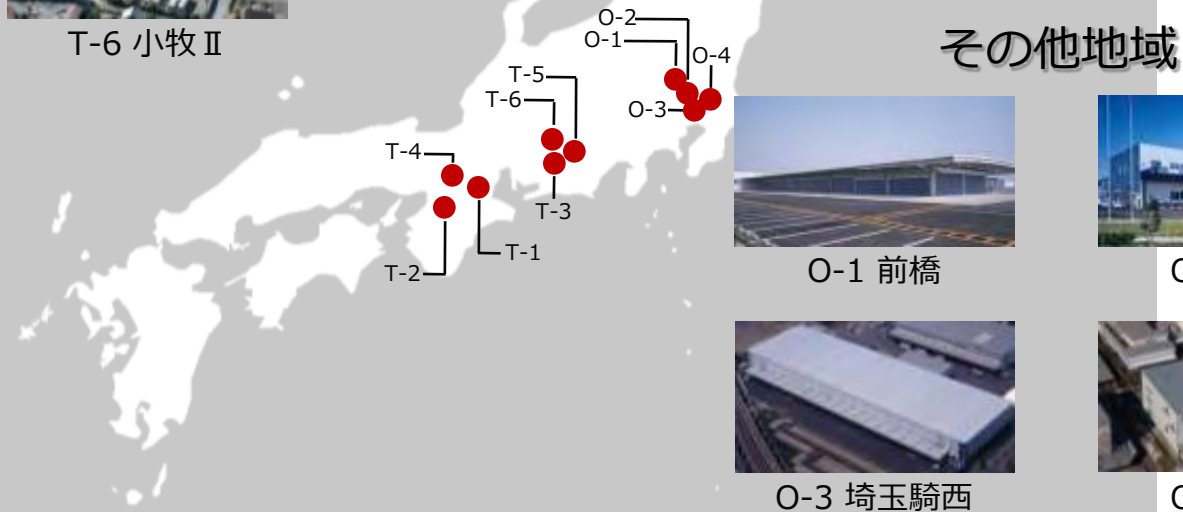
T-4 門真



T-5 小牧



T-6 小牧Ⅱ



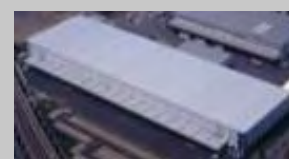
その他地域



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	29,556.79m ²	9,543.72m ²	11,225.72m ²	10,616.80m ²
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	2010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	31,790.42m ²	35,134.44m ²	73,859.32m ²	41,630.54m ²
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	2,442.87m ²	21,364.11m ²	17,689.95m ²	35,882.64m ²	
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	Paltac	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	Paltac	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	2010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、一般貨物	

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	32,389.70m ²	6,192.80m ²	18,686.12m ²	34,415.56m ² (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	65,937.69m ²	23,726.80m ²	10,457.02m ²	7,293.92m ²	
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	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	2010年10月31日まで、他	2014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	9,486.45m ²	10,708.41m ²	3,455.53m ²	3,518.58m ²
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	2012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	24,574.40m ²	25,130.62m ²	
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

物件番号	不動産等の名称	所在地	建築時期	築年数	取得価格		総賃貸可能面積 (m ²)	テナント 数	稼働率	PML*1
					(百万円)	(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	15.8年	8,675	7.5%	29,556.79	4	100.0%	13.0%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	1986年10月8日他	22.8年	2,902	2.5%	9,543.72	1	100.0%	18.3%
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	18.9年	1,466	1.3%	11,225.72	1	100.0%	21.1%
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	16.4年	2,454	2.1%	10,616.80	1	100.0%	17.6%
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	3.6年	6,000	5.2%	31,790.42	1	100.0%	13.8%
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	3.5年	5,700	4.9%	35,134.44	2	100.0%	7.1%
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	23.6年	9,330	8.1%	73,859.32	1	100.0%	11.5%
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	20.1年	10,905	9.4%	41,630.54	1	100.0%	14.6%
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	3.8年	1,690	1.5%	2,442.87	1	100.0%	11.3%
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	19.0年	3,305	2.9%	21,364.11	1	100.0%	22.0%
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	37.3年	2,266	2.0%	17,689.95	1	74.7%	9.1%
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	2.4年	9,800	8.5%	35,882.64	4	100.0%	16.3%
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	1.9年	5,300	4.6%	32,389.70	1	100.0%	7.6%
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	8.5年	1,640	1.4%	6,192.80	1	100.0%	13.1%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	2008年2月25日	1.4年	4,550	3.9%	18,686.12	1	100.0%	11.8%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	2006年2月8日	3.5年	11,800	10.2%	16,175.31	1	100.0%	14.4%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計				11.4年	87,783	75.8%	394,181.25	23	98.9%	
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	20.0年	7,617	6.6%	65,937.69	1	100.0%	15.0%
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	4.8年	4,096	3.5%	23,726.80	1	100.0%	14.1%
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	0.6%	10,457.02	1	100.0%	-
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	16.4年	989	0.9%	7,293.92	1	100.0%	13.3%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市下末	1994年8月5日	15.0年	2,100	1.8%	9,486.45	1	100.0%	8.7%
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	17.4年	1,800	1.6%	10,708.41	1	100.0%	8.3%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計				15.1年	17,287	14.9%	127,610.29	6	100.0%	
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	4.5年	1,230	1.1%	3,455.53	1	100.0%	9.0%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	2005年10月20日	3.8年	1,705	1.5%	3,518.58	1	100.0%	11.6%
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	2.3年	4,010	3.5%	24,574.40	2	100.0%	10.5%
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	1.4年	3,790	3.3%	25,130.62	1	100.0%	9.5%
その他 小計				2.5年	10,735	9.3%	56,679.13	5	100.0%	
ポートフォリオ合計				11.1年	115,805	100.0%	578,470.67	34	99.2%	10.3%

*1 平塚物流センター及び横須賀物流センターはPML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

*2 第8期末(2009.7.31)時点

An aerial photograph of an aircraft, showing the wing and tail section. The aircraft is white with dark markings. The tail number '3967' 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7期		第8期		科目	第7期		第8期	
	2009年1月31日		2009年7月31日			2009年1月31日		2009年7月31日	
資産の部					負債の部				
流動資産	6,305,595	6,985,709	流動負債	9,464,615	9,553,827				
現金及び預金	4,549,285	4,450,913	営業未払金	162,264	133,913				
信託現金及び信託預金	1,718,521	2,122,661	短期借入金	8,000,000	8,000,000				
営業未収入金	20,798	26,670	未払分配金	9,641	10,631				
前払費用	16,981	46,332	未払費用	420,500	585,041				
繰延税金資産	8	18	未払法人税等	370	652				
未収消費税等	-	338,657	未払消費税等	175,642	-				
未収還付法人税等	-	455	前受金	696,196	771,167				
固定資産	97,438,323	113,707,541	預り金	-	52,419				
有形固定資産	97,425,907	113,563,291	固定負債	10,232,606	27,167,113				
建物	5,864,115	5,818,180	長期借入金	5,700,000	21,200,000				
構築物	90,197	92,806	預り敷金及び保証金	1,713,902	1,690,292				
土地	6,376,028	6,391,096	信託預り敷金及び保証金	2,818,704	4,276,821				
信託建物	43,275,784	49,258,389	負債合計	19,697,222	36,720,941				
信託構築物	1,487,213	1,576,136							
信託機械及び装置	1,216	1,776	純資産の部						
信託工具、器具及び備品	6,833	6,309	出資総額	82,021,487	82,021,487				
信託土地	40,161,544	49,495,543	剰余金	2,025,210	1,950,823				
信託建設仮勘定	162,972	923,053	当期末処分利益又は未処理損失(△)	2,025,210	1,950,823				
無形固定資産	415	386	投資主資本合計	84,046,697	83,972,310				
投資その他の資産	12,000	143,864	純資産合計	84,046,697	83,972,310				
長期前払費用	-	131,864	負債・純資産合計	103,743,919	120,693,251				
差入保証金	10,000	10,000							
その他	2,000	2,000							
資産合計	103,743,919	120,693,251							

損益計算書

(単位：千円)

科目	第7期	第8期
	自 2008年8月1日 至 2009年1月31日 金額	自 2009年2月1日 至 2009年7月31日 金額
営業収益	4,266,892	4,523,586
賃貸事業収入	4,028,046	4,412,315
その他賃貸事業収入	119,418	111,270
不動産等売却益	119,426	-
営業費用	2,168,474	2,387,920
賃貸事業費用	1,740,163	1,935,115
資産運用報酬	314,422	338,350
資産保管手数料	10,424	11,897
一般事務委託手数料	52,374	57,699
役員報酬	3,600	3,600
その他	47,489	41,257
営業利益	2,098,417	2,135,665
営業外収益	21,860	7,242
受取利息	1,980	1,672
有価証券利息	3,906	2,363
受取補償金	14,962	-
受取保険金	-	2,165
未払分配金除斥益	-	375
その他	1,011	665
営業外費用	94,140	191,151
支払利息	82,467	166,796
融資関連費用	-	21,929
その他	11,672	2,425
経常利益	2,026,137	1,951,757
税引前当期純利益	2,026,137	1,951,757
法人税、住民税及び事業税	766	988
法人税等調整額	221	△10
当期純利益	2,025,149	1,950,779
前期繰越利益	60	44
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,025,210	1,950,823

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科目	第7期	第8期
	自 2008年8月1日 至 2009年1月31日	自 2009年2月1日 至 2009年7月31日
営業活動によるキャッシュフロー	5,457,630	2,748,449
税引前当期純利益	2,026,137	1,951,757
減価償却費	962,317	988,456
受取利息	△1,980	△1,672
有価証券利息	△3,906	△2,363
受取補償金	△14,962	-
支払利息	82,467	166,796
固定資産除却損	34,564	237,038
営業未収入金の増減額 (△は増加)	112	△5,871
未収消費税等の増減額 (△は増加)	16,615	△338,657
未払消費税等の増減額 (△は減少)	175,642	△175,642
営業未払金の増減額 (△は減少)	119,551	△37,810
未払費用の増減額 (△は減少)	21,417	64,301
前受金の増減額 (△は減少)	14,605	74,970
信託有形固定資産の売却による減少額	2,061,302	-
その他	26,787	△109,170
小計	5,520,673	2,812,132
利息の受取額	5,886	4,035
利息の支払額	△80,154	△66,556
補償金の受取額	14,962	-
法人税等の支払額	△3,736	△1,161
投資活動によるキャッシュフロー	△2,358,444	△15,918,882
有形固定資産の取得による支出	△1,933,247	△75,223
信託有形固定資産の取得による支出	△262,208	△17,278,165
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,610	△23,610
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,900	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△170,278	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	1,458,117
財務活動によるキャッシュフロー	△2,832,364	13,476,199
短期借入れによる収入	14,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△16,000,000	-
長期借入れによる収入	1,000,000	15,500,000
分配金の支払額	△1,832,364	△2,023,800
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	266,822	305,767
現金及び現金同等物の期首残高	6,000,985	6,267,807
現金及び現金同等物の期末残高	6,267,807	6,573,575

物件別賃貸事業収支（第8期）

（単位：百万円）

第8期（運用期間181日） （自 2009年2月1日 至 2009年7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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
不動産賃貸事業収益	480	121	75	90	247	232	392
賃貸事業収入*1	427	121	75	90	247	217	390
その他*2	53	-	-	-	-	14	2
不動産賃貸事業費用	224	17	22	32	73	113	135
公租公課	26	7	8	11	17	28	26
外注委託費*3	25	1	1	0	4	3	3
水道光熱費	38	-	-	-	-	11	-
修繕費	0	0	1	0	0	0	7
保険料	1	0	1	0	0	0	2
その他*4	14	1	0	0	0	0	2
減価償却費	119	6	9	19	49	67	93
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	0
NOI*5	374	110	62	76	223	186	350
NCF*5	374	110	62	76	223	186	337
不動産賃貸事業損益	255	103	52	57	174	118	256
NOI利回り	9.7%	7.8%	8.8%	6.7%	7.8%	7.1%	8.2%

*1 共益費を含みます。

*2 水光熱費、駐車場代等

*3 プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

*4 信託報酬、その他

*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8期）

（単位：百万円）

第8期（運用期間181日） （自 2009年2月1日 至 2009年7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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
不動産賃貸事業収益		60	148	69		193	
賃貸事業収入*1		60	148	69		193	
その他*2		-	0	0		-	
不動産賃貸事業費用		17	43	33		89	
公租公課		4	13	6		16	
外注委託費*3	-*6	0	0	0	-*6	0	-*6
水道光熱費		-	-	-		0	
修繕費		-	-	6		-	
保険料		0	1	0		0	
その他*4		0	1	0		1	
減価償却費	70	11	26	18	85	69	17
固定資産除却損	2	-	0	-	-	-	-
NOI*5	371	54	131	54	288	174	43
NCF*5	303	54	126	52	288	174	43
不動産賃貸事業損益	298	43	105	35	203	104	26
NOI利回り	7.1%	6.7%	8.5%	5.0%	6.1%	6.7%	5.2%

*1 共益費を含みます。

*2 水光熱費、駐車場代等

*3 プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

*4 信託報酬、その他

*5 $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

*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8期）

（単位：百万円）

第8期（運用期間181日） （自 2009年2月1日 至 2009年7月31日）							
物件番号	M-15	M-16	T-1	T-2	T-3	T-4	T-5
物件名	市川	東雲	大東	大阪福崎	中部春日	門真	小牧
運用日数	181日	156日	181日	181日	181日	181日	181日
不動産賃貸事業収益		300	439	169	16		
賃貸事業収入*1		300	422	169	16		
その他*2		-	17	-	-		
不動産賃貸事業費用		54	455	56	3		
公租公課		-	48	19	3		
外注委託費*3	-*6	0	15	0	0	-*6	-*6
水道光熱費		-	11	-	-		
修繕費		0	5	0	-		
保険料		-	2	0	-		
その他*4		0	5	2	0		
減価償却費	28	53	53	33	-	12	24
固定資産除却損	-	-	315	-	-	-	-
NOI*5	123	298	352	146	13	36	58
NCF*5	123	298	△30	146	13	35	58
不動産賃貸事業損益	94	245	△16	113	13	24	33
NOI利回り	5.3%	5.8%	9.6%	7.6%	3.6%	6.4%	5.5%

*1 共益費を含みます。

*2 水光熱費、駐車場代等

*3 プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

*4 信託報酬、その他

*5 $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

*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8期）

（単位：百万円）

第8期（運用期間181日） （自 2009年2月1日 至 2009年7月31日）					
物件番号	T-6	O-1	O-2	O-3	O-4
物件名	小牧Ⅱ	前橋	羽生	埼玉騎西	加須
運用日数	181日	181日	181日	181日	144日
不動産賃貸事業収益	61	43	59		97
賃貸事業収入*1	61	43	59		97
その他*2	0	-	-		-
不動産賃貸事業費用	26	16	18		40
公租公課	4	4	4		-
外注委託費*3	1	0	0	_*6	1
水道光熱費	-	-	-		0
修繕費	-	-	-		-
保険料	0	0	0		0
その他*4	0	0	0		0
減価償却費	20	10	13	36	37
固定資産除却損	0	-	-	-	-
NOI*5	55	38	53	119	94
NCF*5	46	38	53	119	94
不動産賃貸事業損益	34	27	40	83	57
NOI利回り	5.9%	6.7%	6.7%	6.2%	6.2%

*1 共益費を含みます。

*2 水光熱費、駐車場代等

*3 プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

*4 信託報酬、その他

*5 $NOI = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

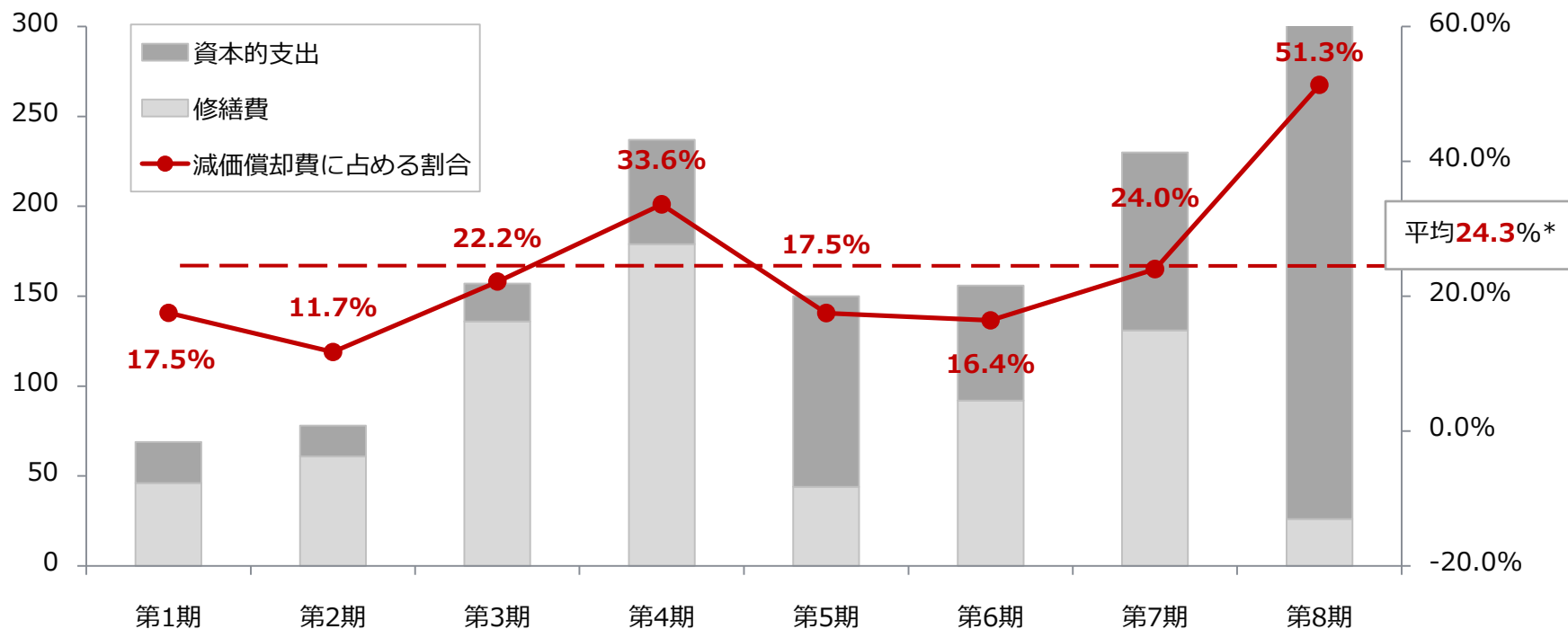
*6 テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

修繕費・資本的支出の実績

(単位：百万円)

	第1期 06/1期	第2期 06/7期	第3期 07/1期	第4期 07/7期	第5期 08/1期	第6期 08/7期	第7期 09/1期	第8期 09/7期
工事合計	70百万円	79百万円	157百万円	238百万円	151百万円	156百万円	231百万円	507百万円
修繕費	46百万円	61百万円	136百万円	179百万円	44百万円	92百万円	131百万円	26百万円
資本的支出	23百万円	17百万円	21百万円	58百万円	106百万円	64百万円	99百万円	480百万円
減価償却費	403百万円	673百万円	712百万円	708百万円	867百万円	956百万円	962百万円	988百万円
減価償却費に占める割合	17.5%	11.7%	22.2%	33.6%	17.5%	16.4%	24.0%	51.3%

(百万円)



*第8期の工事に含まれる大東物流センター建替に係る資本的支出（382百万円）を除いて算出した場合、**19.4%**となります。

期末算定価額の推移①

	期末算定価額	期末帳簿価額	差異		第7期	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)	(比率)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
船橋	9,530	7,768	1,761	22.7%	9,670	9,970	9,970	9,980	9,970	9,770	9,670
浦安	4,890	2,875	2,014	70.1%	5,080	5,240	5,240	4,160	4,010	3,440	3,140
平塚	2,050	1,434	615	42.9%	2,060	2,100	2,100	1,990	1,930	1,770	1,680
新木場	3,260	2,327	932	40.1%	3,290	3,360	3,340	3,160	3,100	2,910	2,720
浦安千鳥	9,270	5,755	3,514	61.1%	9,450	9,630	9,610	9,200	8,810	6,710	-
船橋西浦	7,250	5,290	1,959	37.0%	7,350	7,500	7,490	7,160	7,330	6,750	-
船橋西浦Ⅱ	12,000	8,641	3,358	38.9%	12,100	12,300	12,300	11,800	11,600	10,800	-
川崎	12,900	10,517	2,382	22.7%	13,100	13,700	13,700	13,200	12,800	11,900	-
習志野	2,060	1,637	422	25.8%	2,090	2,130	2,130	2,050	2,010	1,870	-
横須賀	4,200	3,123	1,076	34.5%	4,260	4,330	4,310	4,130	4,050	3,840	-
八千代	1,900	2,178	△278	△12.8%	2,640	2,680	2,680	2,600	2,520	2,380	-
横浜福浦	10,300	9,562	737	7.7%	10,200	10,500	10,400	-	-	-	-
八千代Ⅱ	6,220	5,252	967	18.4%	6,270	6,360	6,250	-	-	-	-
浦安千鳥Ⅱ	1,690	1,686	3	0.2%	1,730	1,770	-	-	-	-	-

期末算定価額の推移②

	期末算定価額	期末帳簿価額	差異		第7期	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)	(比率)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)	(百万円)
市川	4,650	4,709	△59	△1.3%	4,710	4,800	-	-	-	-	-
東雲	12,200	12,088	111	0.9%	-	-	-	-	-	-	-
大東	13,300	7,425	5,874	79.1%	12,800	11,800	11,800	11,300	10,220	8,790	8,000
大阪福崎	5,190	3,877	1,312	33.9%	5,470	5,560	5,550	5,300	5,030	4,550	4,230
中部春日	778	731	46	6.4%	792	803	791	767	722	-	-
門真	1,150	1,138	11	1.0%	1,160	1,180	1,180	1,080	-	-	-
小牧	2,050	2,128	△78	△3.7%	2,070	2,110	2,110	-	-	-	-
小牧Ⅱ	1,780	1,907	△127	△6.7%	1,790	-	-	-	-	-	-
前橋	1,350	1,158	191	16.5%	1,360	1,380	1,380	1,320	1,290	1,270	1,230
羽生	1,850	1,625	224	13.8%	1,880	1,910	1,900	1,850	1,820	1,790	1,780
埼玉騎西	4,160	3,920	239	6.1%	4,230	4,310	4,300	-	-	-	-
加須	3,750	3,878	△128	△3.3%	-	-	-	-	-	-	-
加古川*	-	-	-	-	-	2,200	2,260	-	-	-	-
合計	139,728	112,640	27,087	24.0%	125,552	127,623	120,791	91,047	87,212	78,540	32,450

* 2008年12月25日付で譲渡しています。



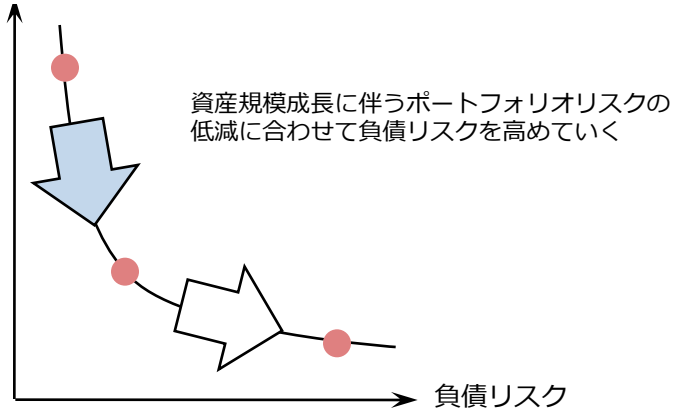
Appendix 3. その他



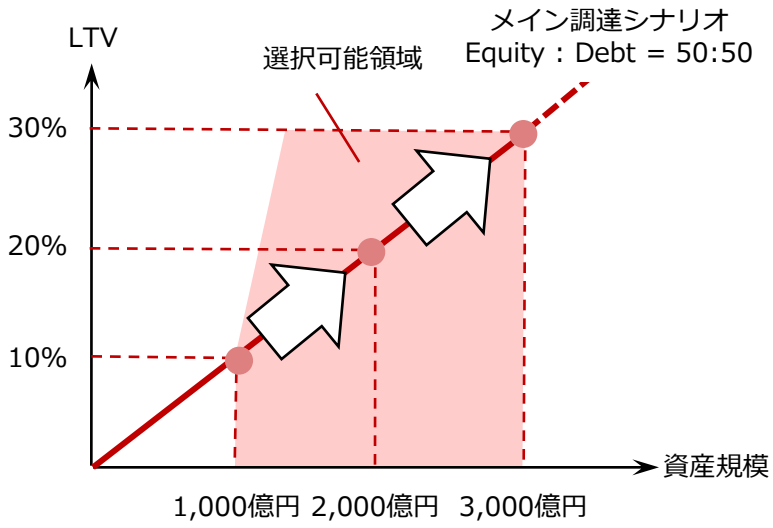
テナントリスク分散とレバレッジコントロール

■ トータルリスクバランス

ポートフォリオリスク

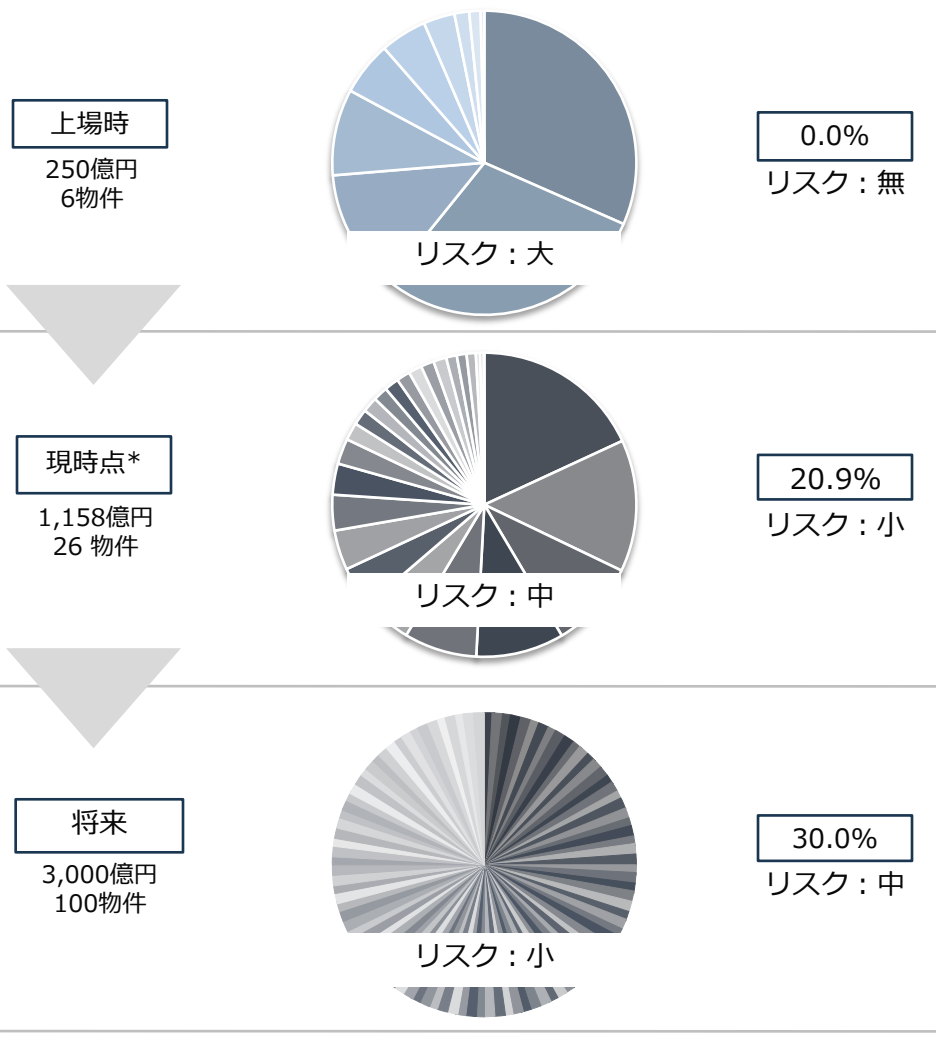


■ レバレッジコントロール



テナントキャッシュフロー分散状況

LTV



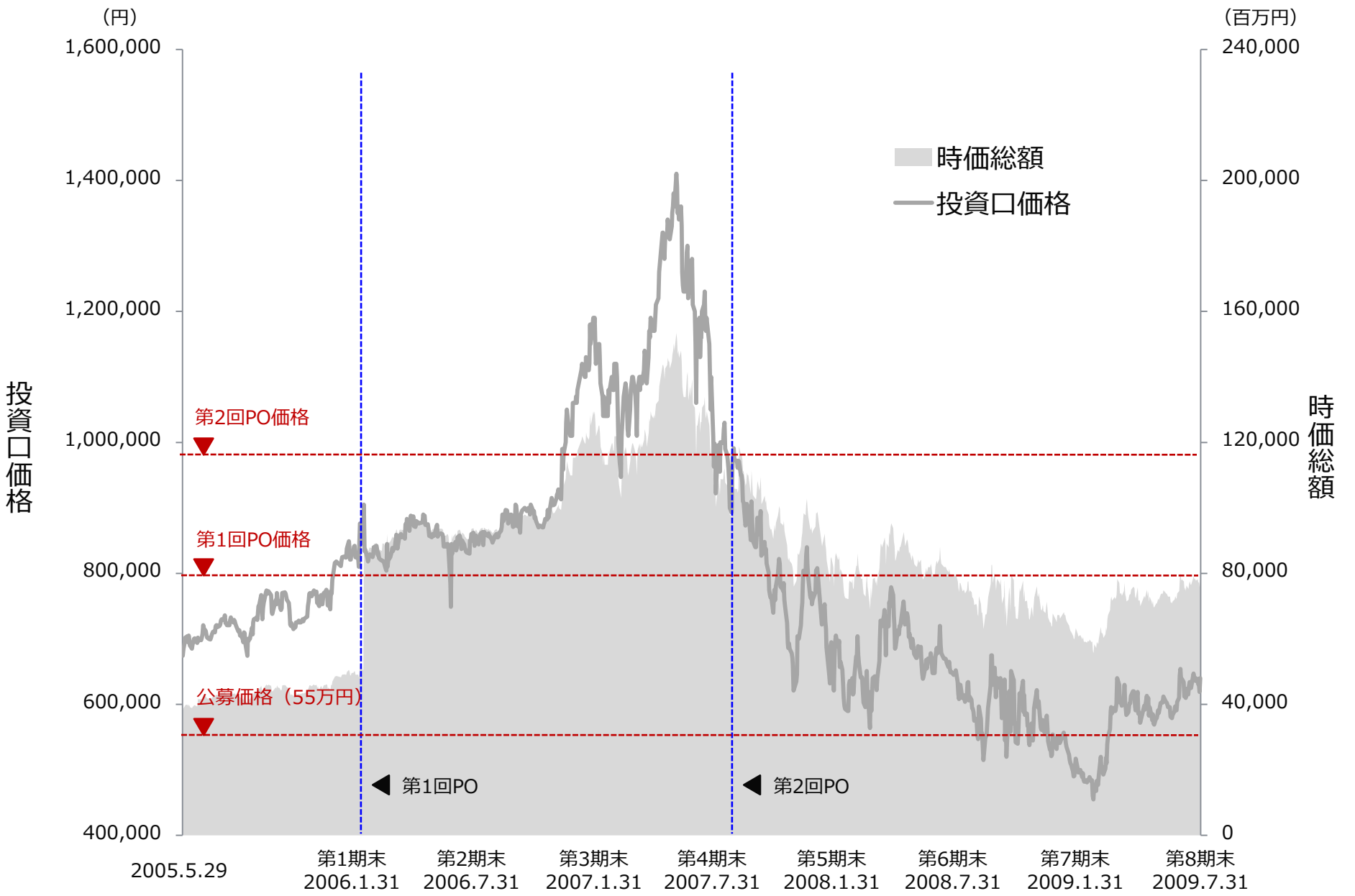
* 第8期末 (2009.7.31) 時点

投資主構成詳細

*第8期末（2009.7.31）時点

所有者区分	第8期			第7期	第6期	第5期	第4期	第3期	第2期	第1期
	投資口数	比率	(増減)							
金融機関（証券会社を含む）	84,596	69.2%	1.4%	83,461	82,914	79,062	67,265	72,036	72,703	35,600
銀行・信託銀行	72,760	59.5%	3.2%	70,474	66,456	62,184	55,834	61,133	60,786	29,143
都市銀行	1,053	0.9%	△14.8%	1,236	1,005	897	807	2,011	3,075	2,327
地方銀行	17,802	14.6%	△1.1%	17,993	18,768	18,214	15,754	16,575	19,015	11,247
信託銀行	53,905	44.1%	5.2%	51,245	46,683	43,073	39,273	42,547	38,696	15,569
生命保険会社	2,062	1.7%	△28.1%	2,866	2,234	4,667	3,039	2,624	2,229	1,589
損害保険会社	309	0.3%	△55.9%	700	1,511	1,552	904	906	906	567
その他金融	8,372	6.8%	△0.5%	8,413	9,834	8,676	5,448	6,429	7,780	3,433
信用金庫	4,160	3.4%	1.0%	4,120	4,635	4,142	3,097	3,784	4,860	2,596
その他	4,212	3.4%	△1.9%	4,293	5,199	4,534	2,351	2,645	2,920	837
証券会社	1,093	0.9%	8.4%	1,008	2,879	1,983	2,040	944	1,002	868
外国法人・個人	22,852	18.7%	0.4%	22,770	23,809	28,057	30,852	24,708	21,468	13,480
個人・その他	11,394	9.3%	△5.1%	12,010	11,518	11,129	7,110	8,167	10,478	7,022
その他国内法人	3,458	2.8%	△14.8%	4,059	4,059	4,052	3,573	3,889	4,151	3,398
合計	122,300	100.0%	-	122,300	122,300	122,300	108,800	108,800	108,800	59,500

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。