

日本ロジスティクスファンド投資法人

平成20年7月期 決算説明会資料



総括：第2フェーズ（AUM3,000億円・EPS18+千円）スタート

第7期以降

予想分配金 第7期15,400円・第8期15,700円

- ステップアップ期間終了・満室稼働により増配予想

第6期決算

第6期確定分配金 15,000円

- H20.3.8 短信予想比+500円(+3.4%)

- 期末稼働率98.2%・期末有利子負債比率14.2%

H20.7.31

コミットメントライン設定（極度額50億円）を発表

- 金融環境がタイト化する中で、資金需要への対応力を強化

H20.3.26

市川物流センターを追加取得

- ポートフォリオ総額 1,004億円（取得価格ベース）

H20.2.8

浦安千鳥物流センターⅡを追加取得

- ポートフォリオ総額 958億円（取得価格ベース）



CHAPTER 1. 第6期(平成20年7月期)決算概要

第6期決算／第7期以降予想

	第6期実績		対前期	第7期予想	第8期予想
	(H20.2.1～H20.7.31)	差異	増減比	(H20.8.1～H21.1.31)	(H21.2.1～H21.7.31)
営業収益	3,926百万円	+407百万円	11.6%	4,110百万円	4,165百万円
経常利益	1,838百万円	+122百万円	7.1%	1,884百万円	1,921百万円
当期純利益	1,834百万円	+119百万円	7.0%	1,883百万円	1,920百万円
1口当り分配金	15,000円	+978円	7.0%	15,400円	15,700円
1口当りFFO	22,909円	+1,789円	8.5%	23,100円	23,000円
ペイアウトレシオ	65.5%			66.7%	68.3%
発行済投資口数	122,300口	—		122,300口	122,300口
総賃貸可能面積	545,989.55㎡			545,989.55㎡	545,989.55㎡
物件数	24物件			24物件	24物件
期末稼働率	98.2%			100.0%	100.0%

第6期決算概要

(単位:百万円)

営業損益

- 前期取得物件通期稼働／新規取得(+169)
- 運用報酬の増加(△39)

営業外損益

- 余資運用／消費税還付加算(+14)
- 投資口交付費(+22)
- 支払利息(△43)

第7/8期予想の前提(第6期対比)

(単位:百万円)

プラス要因

- 賃料収入増加(7期+184／8期+239)
- 減価償却費減少(8期+54)

マイナス要因

- 固定資産税賦課開始(8期△18)
- 修繕費増加(7期△54／8期△104)
- 諸経費増加等(7期△27／8期△33)
- 営業外収支(7期△35／8期△40)

(注)本予想は、一定条件の下に算出した平成20年9月5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。

第6期 予想・実績対比

	第6期実績	第6期予想 (H20.3.7時点)	差額	増減比
営業収益	3,926百万円	3,880百万円	+46百万円	1.2%
経常利益	1,838百万円	1,774百万円	+64百万円	3.6%
当期純利益	1,834百万円	1,773百万円	+61百万円	3.4%
1口当り分配金	15,000円	14,500円	+500円	3.4%

予想との乖離要因

(単位:百万円)

- 市川物流センター取得 収益増(+9)
- 賃貸事業費用の圧縮(+23)
- 一般管理費の圧縮(+16)
- 営業外収益の増加(+15)

賃貸事業収支(第6期)

(単位:百万円)

科目	第5期		第6期		増減 金額
	金額	百分比	金額	百分比	
賃貸事業収益	3,519	100.0%	3,926	100.0%	407
賃貸事業費用	1,400	39.8%	1,638	41.7%	237
公租公課	275	7.8%	353	9.0%	78
外注委託費	82	2.4%	83	2.1%	0
水道光熱費	75	2.1%	81	2.1%	6
修繕費	44	1.3%	92	2.4%	47
保険料	18	0.5%	19	0.5%	0
その他費用	36	1.0%	40	1.0%	3
減価償却費	867	24.7%	956	24.4%	88
固定資産除却損	0	0.0%	10	0.3%	10
Net Operating Income	2,986	84.9%	3,255	82.9%	268
Net Cash Flow	2,879	81.8%	3,190	81.3%	311
賃貸事業利益	2,118	60.2%	2,288	58.3%	169

第5期(平成20年1月期)	
ポートフォリオ期末帳簿価額	92,709百万円
NOI利回り(年換算)	6.3%
NOI	2,986百万円
固都税相当	△57百万円
実質NOI	2,929百万円
償却後利回り(年換算)	4.4%
賃貸事業利益	2,118百万円
固都税相当	△57百万円
実質賃貸事業利益	2,061百万円

第6期(平成20年7月期)	
ポートフォリオ期末帳簿価額	98,288百万円
NOI利回り(年換算)	6.5%
NOI	3,255百万円
固都税相当	△13百万円
実質NOI	3,241百万円
償却後利回り(年換算)	4.6%
賃貸事業利益	2,288百万円
固都税相当	△13百万円
実質賃貸事業利益	2,274百万円

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷184×365
 ※ 償却後利回り=実質賃貸事業利益÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷184×365

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷182×365
 ※ 償却後利回り=実質賃貸事業利益÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷182×365

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)

	物件数	第1期 平成18年1月期	第2期 平成18年7月期	第3期 平成19年1月期	第4期 平成19年7月期	第5期 平成20年1月期	第6期 平成20年7月期	第7期(予想) 平成21年1月期	第8期(予想) 平成21年7月期
第1期末	8	8.5%	8.3%	8.2%	8.5%	8.2%	8.5%	6.8%	7.0%
第2期末	15		7.3%	7.8%	7.4%	7.7%	7.8%		
第3期末	16			7.7%	7.4%	7.6%	7.7%		
第4期末	17				7.3%	7.5%	7.6%		
第5期末	22					6.4%	6.9%		
第6期末	24						6.6%		

■ポートフォリオ償却後利回り推移(対帳簿価格)

	物件数	第1期 平成18年1月期	第2期 平成18年7月期	第3期 平成19年1月期	第4期 平成19年7月期	第5期 平成20年1月期	第6期 平成20年7月期	第7期(予想) 平成21年1月期	第8期(予想) 平成21年7月期
第1期末	8	6.7%	6.3%	6.3%	6.5%	6.3%	6.5%	4.9%	5.1%
第2期末	15		5.4%	5.7%	5.3%	5.6%	5.7%		
第3期末	16			5.7%	5.3%	5.6%	5.7%		
第4期末	17				5.2%	5.5%	5.6%		
第5期末	22					4.5%	4.9%		
第6期末	24						4.7%		

(注1) ポートフォリオNOI利回り(対帳簿価額)は、実際のNOIを使用して計算を行っているため、固都税の調整を行っているP6記載のNOI利回りとは異なります。

(注2) 第7期及び第8期の予想数値については、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(推移)

	期末算定価額		期末帳簿価額		期末算定価額 一期末帳簿価額		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(%)	(百万円)	増減比(%)	(百万円)	増減比(%)	(百万円)	増減比(%)	(百万円)	増減比(%)	(百万円)	増減比(%)	(百万円)	増減比(%)
船橋	9,970	7,984	1,985	24.9%	1,881	23.3%	1,769	21.5%	1,633	19.6%	1,306	15.4%	1,078	12.6%		
浦安	5,240	2,889	2,350	81.3%	2,343	80.9%	1,256	43.3%	1,098	37.7%	521	17.9%	213	7.3%		
平塚	2,100	1,417	682	48.1%	672	47.1%	552	38.4%	480	33.1%	307	21.1%	205	13.9%		
東京新木場	3,360	2,365	994	42.0%	954	40.0%	755	31.4%	675	27.8%	464	19.0%	254	10.3%		
浦安千鳥	9,630	5,853	3,776	64.5%	3,707	62.8%	3,248	54.6%	2,812	46.9%	664	11.0%	—	—		
船橋西浦	7,500	5,420	2,079	38.4%	2,003	36.5%	1,605	28.9%	1,707	30.4%	1,061	18.7%	—	—		
船橋西浦Ⅱ	12,300	8,841	3,458	39.1%	3,337	37.2%	2,707	29.8%	2,388	25.9%	1,466	15.7%	—	—		
川崎	13,700	10,609	3,090	29.1%	3,016	28.2%	2,414	22.4%	1,934	17.8%	932	8.5%	—	—		
習志野	2,130	1,660	469	28.3%	457	27.4%	366	21.7%	314	18.6%	163	9.6%	—	—		
横須賀	4,330	3,169	1,160	36.6%	1,104	34.5%	885	27.3%	767	23.4%	518	15.6%	—	—		
八千代	2,680	2,216	463	20.9%	444	19.9%	344	15.3%	243	10.7%	85	3.7%	—	—		
横浜福浦	10,500	9,729	770	7.9%	585	6.0%	—	—	—	—	—	—	—	—		
八千代Ⅱ	6,360	5,392	967	17.9%	787	14.4%	—	—	—	—	—	—	—	—		
浦安千鳥Ⅱ	1,770	1,701	68	4.0%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
市川	4,800	4,719	80	1.7%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		
大東	11,800	7,399	4,400	59.5%	4,350	58.4%	3,798	50.6%	2,664	35.3%	1,174	15.4%	320	4.2%		
大阪福崎	5,560	3,943	1,616	41.0%	1,573	39.6%	1,290	32.2%	987	24.4%	474	11.7%	121	3.0%		
中部春日	803	731	71	9.8%	59	8.1%	35	4.9%	△9	△1.3%	—	—	—	—		
門真	1,180	1,162	17	1.5%	13	1.1%	26	2.5%	—	—	—	—	—	—		
小牧	2,110	2,178	△68	△3.1%	△72	△3.3%	—	—	—	—	—	—	—	—		
前橋	1,380	1,180	199	16.9%	189	15.9%	118	9.9%	77	6.4%	46	3.8%	△3	△0.3%		
羽生	1,910	1,652	257	15.6%	234	14.1%	171	10.2%	127	7.5%	84	4.9%	60	3.5%		
加古川	2,200	2,075	124	6.0%	166	7.9%	—	—	—	—	—	—	—	—		
埼玉騎西	4,310	3,993	316	7.9%	270	6.7%	—	—	—	—	—	—	—	—		
合計	127,623	98,288	29,334	29.8%	28,081	30.3%	21,346	30.6%	17,903	25.8%	9,272	13.4%	2,251	7.5%		

(注1) 第1期から第5期につきましては、各期末における期末算定価額と期末帳簿価額の差異を表示しております。

(注2) 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おります。

ポートフォリオデータ(キャップレート・NOI利回り等)

	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	築年数
船橋	9,970	5.1%	5.5%	-	374	9.4%	100.0%	13.0%	14.8
浦安	5,240	5.0%	-	-	111	7.7%	100.0%	18.3%	21.8
平塚	2,100	5.5%	6.0%	5.7%	58	8.2%	100.0%	21.1%	17.9
東京新木場	3,360	1~2年目:4.9% 3~10年目:5.1%	5.4%	5.1%	68	5.8%	100.0%	17.6%	15.4
浦安千鳥	9,630	1~5年目:4.8% 6~10年目:5.0%	5.1%	4.8%	223	7.7%	100.0%	13.8%	2.6
船橋西浦	7,500	1~3年目:4.9% 4~10年目:5.1%	5.3%	5.0%	186	6.9%	100.0%	7.1%	2.5
船橋西浦Ⅱ	12,300	1~7年目:4.9% 8~10年目:5.1%	5.7%	5.4%	359	8.2%	100.0%	11.5%	22.6
川崎	13,700	5.0%	5.2%	4.9%	368	7.0%	100.0%	14.6%	19.1
習志野	2,130	1~2年目:5.2% 3~10年目:5.4%	5.4%	5.1%	54	6.6%	100.0%	11.3%	2.8
横須賀	4,330	5.6%	6.2%	5.9%	95	6.1%	100.0%	22.0%	18.0
八千代	2,680	5.5%	6.0%	5.7%	78	7.1%	100.0%	9.1%	36.3
横浜福浦	10,500	5.4%	5.5%	5.2%	223	4.6%	72.2%	16.3%	1.4
八千代Ⅱ	6,360	1~8年目:5.1% 9~10年目:5.3%	5.7%	5.4%	92	3.4%	100.0%	7.6%	0.9
浦安千鳥Ⅱ	1,770	5.1%	5.2%	4.9%	47	5.8%	100.0%	13.1%	7.5
市川	4,800	5.1%	5.2%	4.9%	45	2.7%	100.0%	11.8%	0.4
大東	11,800	5.5%	5.6%	5.3%	365	9.9%	100.0%	16.3%	19.0
大阪福崎	5,560	5.4%	5.5%	5.2%	146	7.4%	100.0%	14.1%	3.8
中部春日	803	5.3%	5.6%	-	13	3.6%	100.0%	-	-
門真	1,180	5.5%	5.6%	5.3%	9	1.6%	100.0%	13.3%	15.4
小牧	2,110	1~7年目:5.3% 8~10年目:5.5%	5.6%	5.3%	58	5.4%	100.0%	8.7%	14.0
前橋	1,380	1~2年目:5.5% 3~10年目:5.7%	5.7%	5.4%	38	6.5%	100.0%	9.0%	3.5
羽生	1,910	1~2年目:5.5% 3~10年目:5.7%	5.8%	5.5%	53	6.5%	100.0%	11.6%	2.8
加古川	2,200	5.7%	5.8%	5.5%	62	6.0%	100.0%	4.7%	1.0
埼玉騎西	4,310	1~2年目:5.4% 3~4年目:5.5% 5~10年目:5.6%	5.8%	5.5%	120	6.0%	100.0%	10.5%	1.3
合計	127,623					6.6%	98.2%	10.1%	11.0

(注1) NOI利回り(対帳簿価額)は、実際のNOIを使用して計算を行っているため、国都税の調整を行っているP6記載のNOI利回りとは異なります。

(注2) 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。

ポートフォリオ構成

第6期末時点

物件数	24物件
ポートフォリオ総額	100,438百万円
期末稼働率	98.2%
総賃貸可能面積	545,989.55㎡

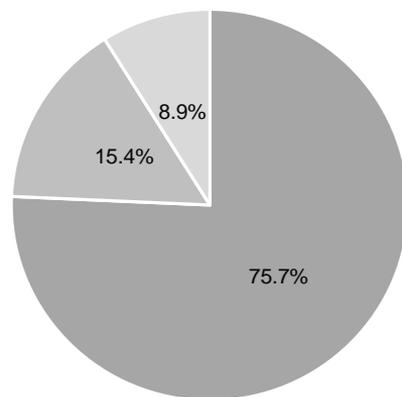
H20.8.29に新テナント入居を発表。
(横浜福浦物流センター)

第6期決算発表(H20.9.5)時点での
稼働率 **100.0%**

地域別比率

(取得価格ベース)

安定した賃貸需要が見込める
首都圏中心

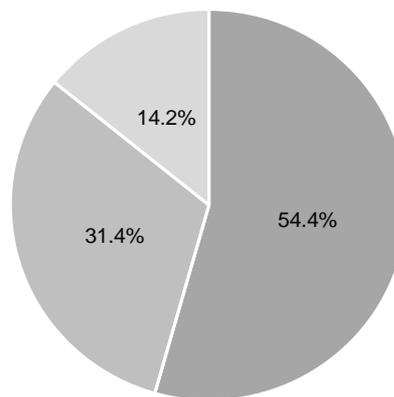


- 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部
- 近畿地域、中部地域及び九州地域
- その他

総賃貸可能面積別比率

(取得価格ベース)

大型物流施設保有

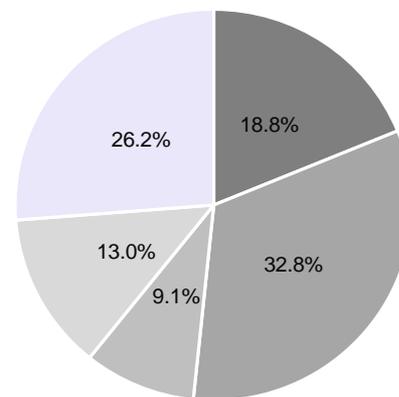


- 3万㎡超
- 1万㎡超 3万㎡以下
- 1万㎡以下

賃貸借期間別比率

(年間賃料ベース)

中長期の賃貸借契約期間

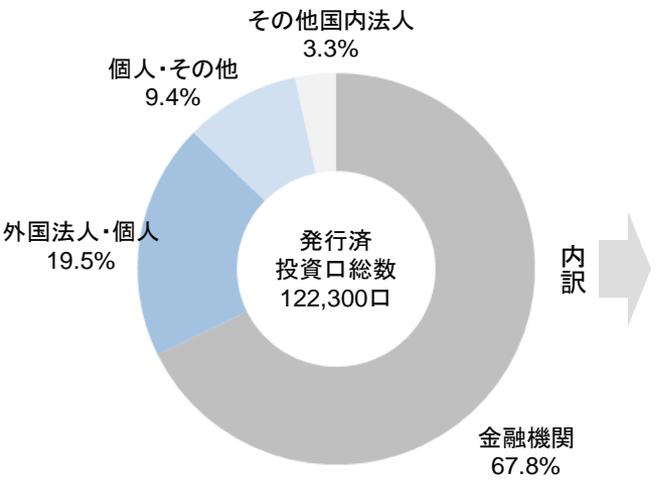


- 10年超
- 5年超10年以内
- 3年超5年以内
- 3年以内(当初契約)
- 3年以内(自動更新)

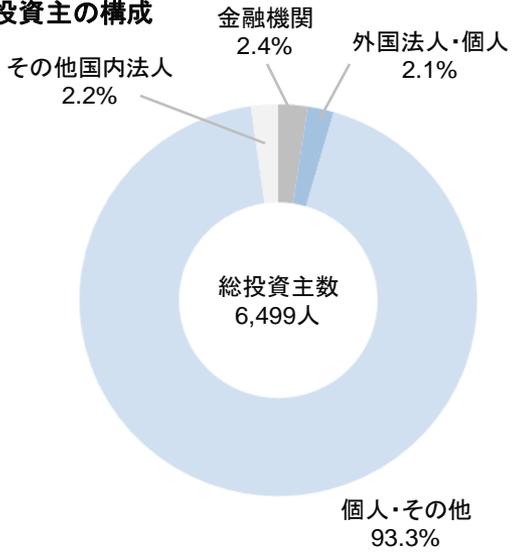
平均残存契約期間 6.0年

投資主の状況

投資口所有者の構成



投資主の構成



投資口所有者の内訳とその推移

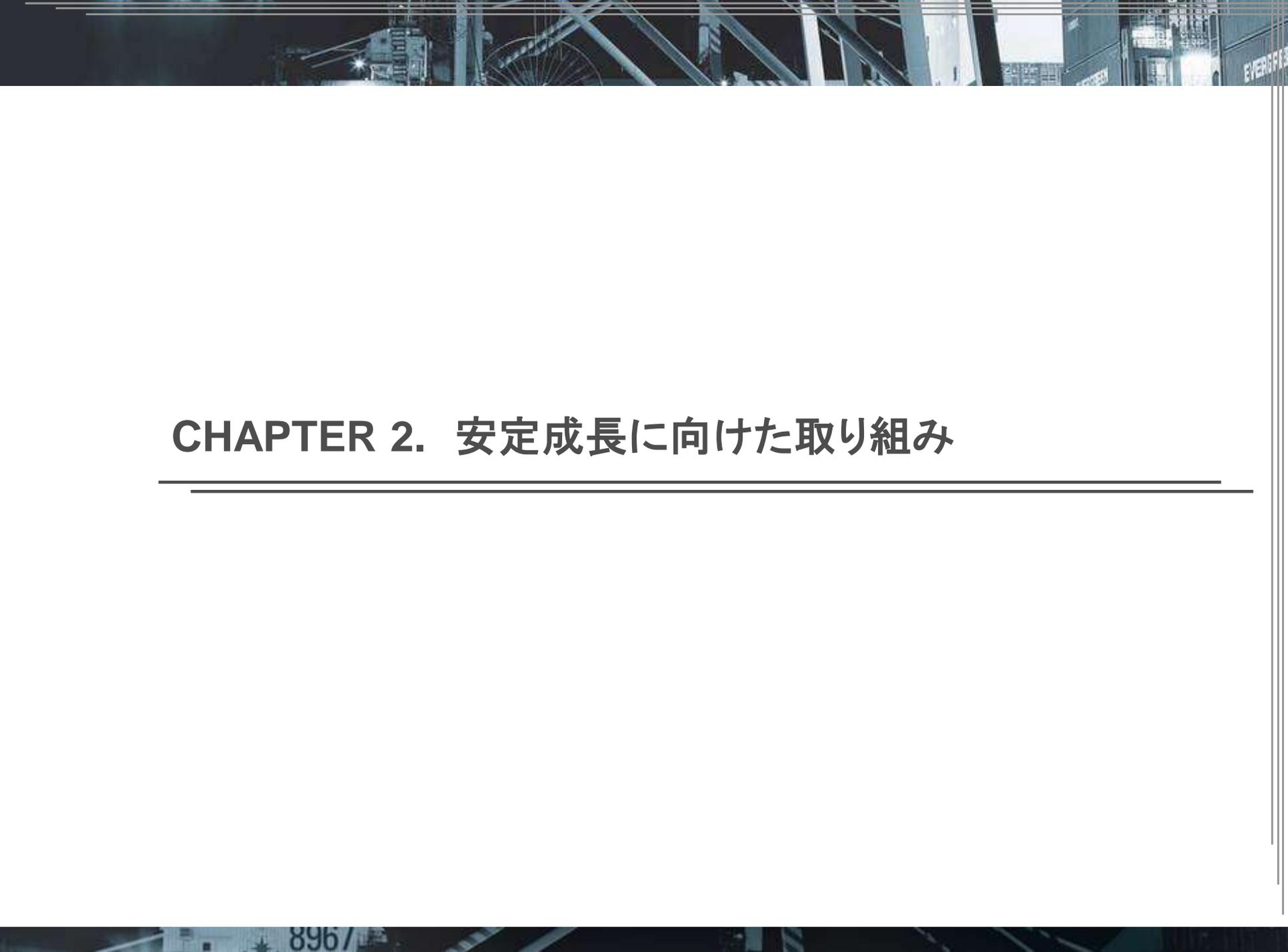
(平成20年7月31日現在)

所有者区分	第6期		第5期		増減
	投資口数	比率	投資口数	比率	
金融機関(証券会社を含む)	82,914	67.8%	79,062	64.6%	3.1%
銀行・信託銀行	66,456	54.3%	62,184	50.8%	3.5%
都市銀行	1,005	0.8%	897	0.7%	0.1%
地方銀行	18,768	15.3%	18,214	14.9%	0.5%
信託銀行	46,683	38.2%	43,073	35.2%	3.0%
生命保険会社	2,234	1.8%	4,667	3.8%	△2.0%
損害保険会社	1,511	1.2%	1,552	1.3%	0.0%
その他金融	9,834	8.0%	8,676	7.1%	0.9%
信用金庫	4,635	3.8%	4,142	3.4%	0.4%
その他	5,199	4.3%	4,534	3.7%	0.5%
証券会社	2,879	2.4%	1,983	1.6%	0.7%
外国法人・個人	23,809	19.5%	28,057	22.9%	△3.5%
個人・その他	11,518	9.4%	11,129	9.1%	0.3%
その他国内法人	4,059	3.3%	4,052	3.3%	0.0%
合計	122,300	100.0%	122,300	100.0%	0.0%

上位10投資主一覧

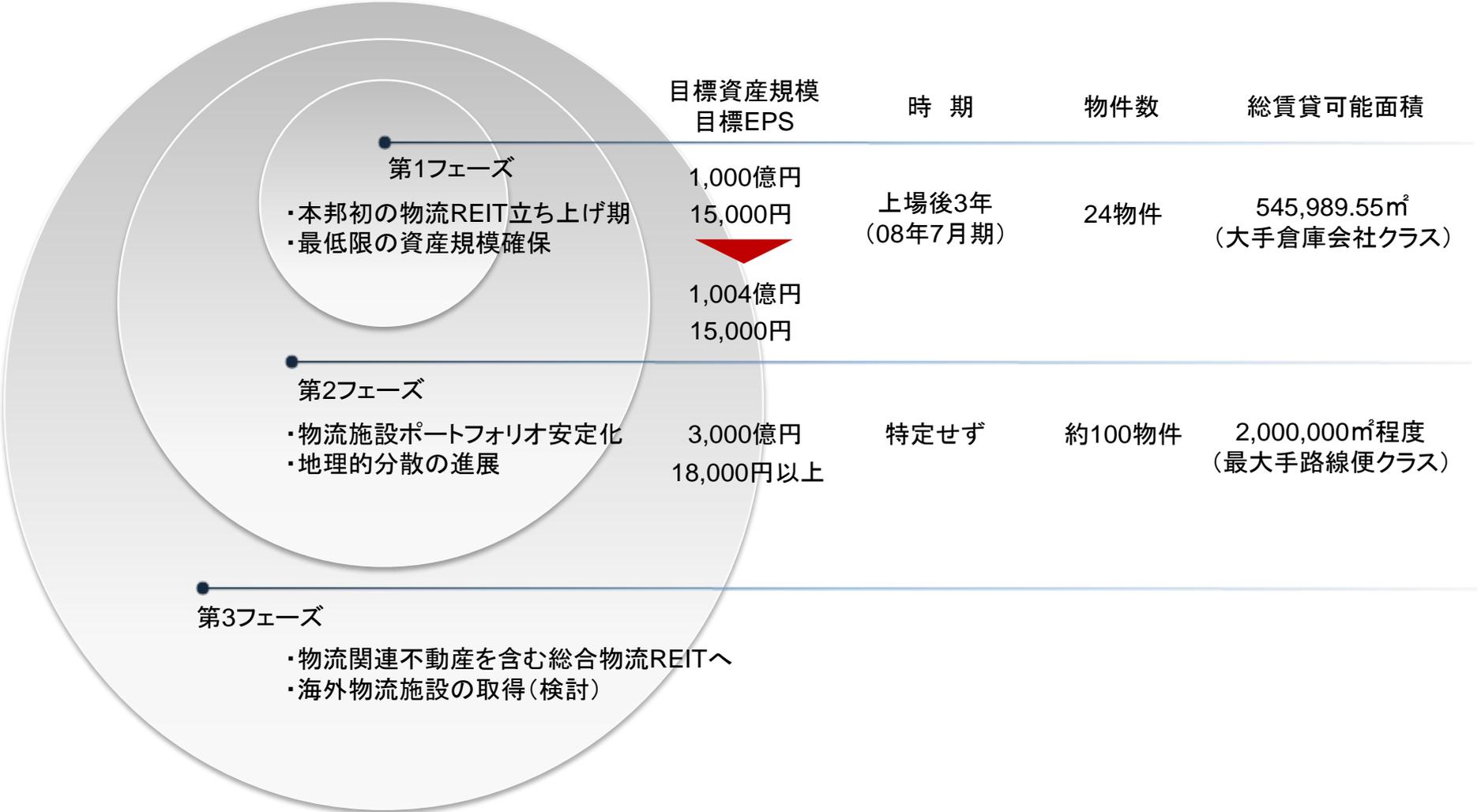
(平成20年7月31日現在)

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	9,960	8.1
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 シティグループセンター	9,615	7.9
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	8,154	6.7
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	7,906	6.5
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	7,328	6.0
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
ザバンクオブニューヨークトリーティー ジャスデック アカウト	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	2,942	2.4
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	2,557	2.1
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	2,222	1.8
	合 計	56,736	46.4



CHAPTER 2. 安定成長に向けた取り組み

外部成長目標(変更なし)



追加取得物件のご紹介: 浦安千鳥物流センターII

流通加工スペースを備えた首都圏への配送拠点

- 首都圏へのアクセスに優れた立地と、物流業務に適した周辺環境。
- 汎用的な建物スペック(天井高・柱間隔・床荷重)に加えて、5階に流通加工スペースを備え、多様なニーズに対応できる施設仕様。
- テナントは東日本エリアを中心に物流事業を展開するナカノ商会。

所在地	千葉県浦安市千鳥10番1
総賃貸可能面積	6,192.80㎡
建築時期	平成13年1月16日
取得価格	1,640百万円(想定NOI利回り:5.3%)
主要テナント	株式会社ナカノ商会
賃貸借の概要	普通建物賃貸借契約(期間3年) 契約期限:平成23年2月7日
主な荷物	日用品雑貨・衣料品



追加取得物件のご紹介:市川物流センター

首都圏・ゲートウェイへのアクセスに優れた汎用性の高い施設

- 首都圏へのアクセスに優れた立地と、物流業務に適した周辺環境。
- 汎用的な建物スペック(天井高・柱間隔・床荷重)に加えて、流通加工に対応するためすべてのフロアを居室とした建物仕様。
- テナントは首都圏でネットワークを拡大している東京システム運輸。

所在地	千葉県市川市田尻一丁目8番36号
総賃貸可能面積	18,686.12㎡
建築時期	平成20年2月25日
取得価格	4,550百万円(想定NOI利回り:5.3%)
主要テナント	東京システム運輸株式会社
賃貸借の概要	普通建物賃貸借契約(期間15年) 契約期限:平成35年3月31日
主な荷物	一般貨物

位置図



写真



取得環境と金融環境

■ 取得環境



- キャップレートの調整局面(5%半ば)
- 持込み物件(既存)は増加傾向
- 開発型は建築コスト上昇でスローダウン

■ 金融環境



- エクイティ→市況悪化により調達困難
- デット→スプレッド上昇傾向

物件取得は資金調達に左右される状況

レバレッジの活用

取得余力を活用した物件取得

負債比率	取得余力
20%	5,805百万円
30%	20,452百万円
40%	39,980百万円
50%	67,321百万円
60%	108,332百万円

スポンサーによるウェアハウジング活用

三井物産株式会社
BEST INVEST
KENEDIX

- 資金調達に合わせたスポンサー PEファンドでのブリッジ
- 新規物件開発

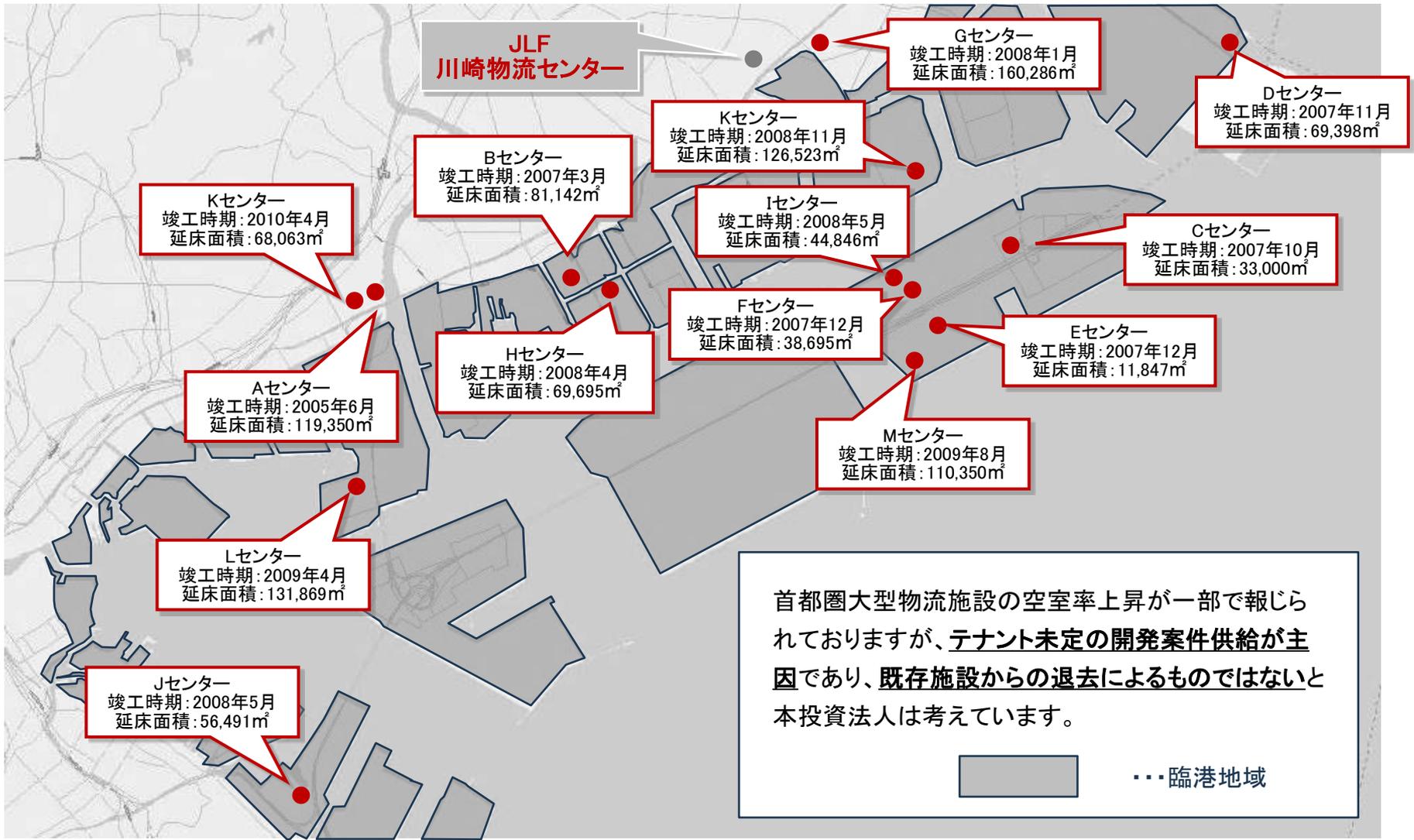
第6期 主要検討物件(キャップレートの状況)

所在地	売却価格	CR	売主
神奈川	100億円強	5%前半	ファンド系
東京内陸	70億円強	5%前半	ファンド系
埼玉北部	40億円弱	5%半ば	ファンド系
大阪湾岸	70億円強	5%前半	ファンド系
千葉湾岸	80億円弱	5%半ば	ファンド系
合計	約350億円		

- ファンド系を中心に、大規模な優良物流施設の売却案件は存在するが、キャップレートの水準は5%前半が中心となっている。
- 開発型物流施設の土地情報も流通しているが、建築コストが急速に上昇し、新規開発は賃料水準に見合うエリアが限定される状況。

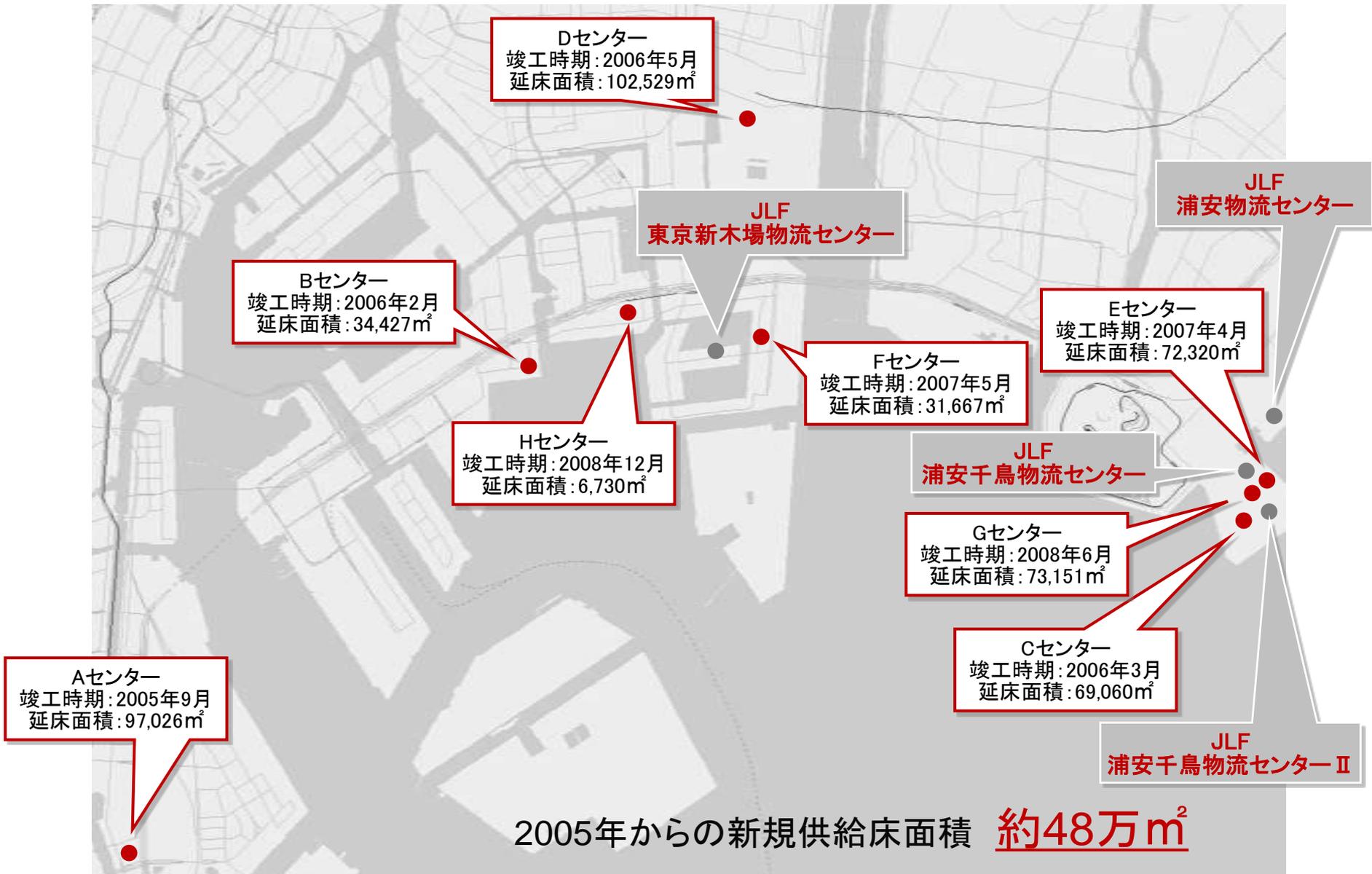
横浜・川崎エリアの大規模物流施設 供給動向

2005年からの新規供給床面積 約110万㎡



※資産運用会社調べ

東京湾岸エリアの大規模物流施設 供給動向

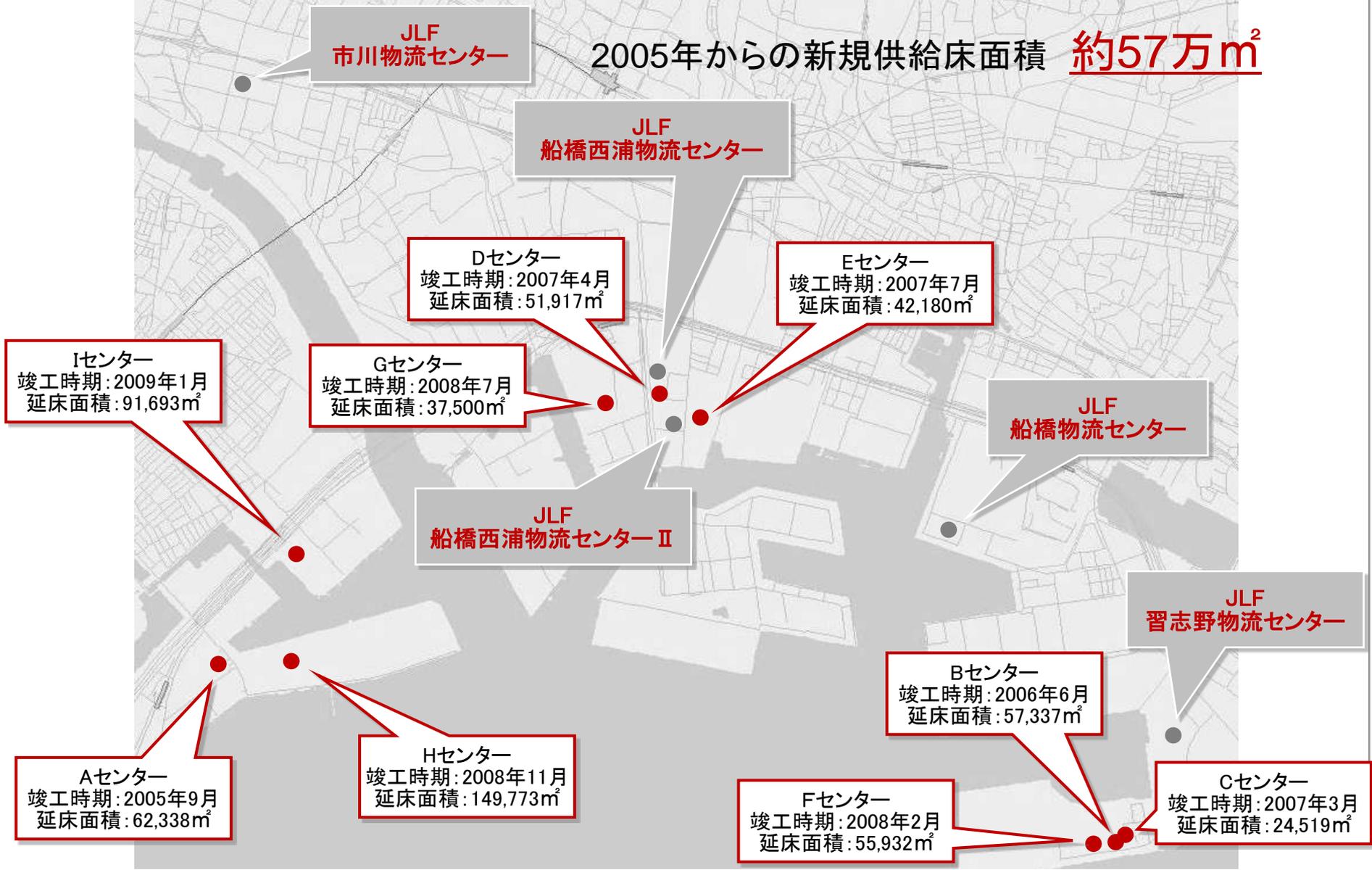


2005年からの新規供給床面積 **約48万m²**

※資産運用会社調べ

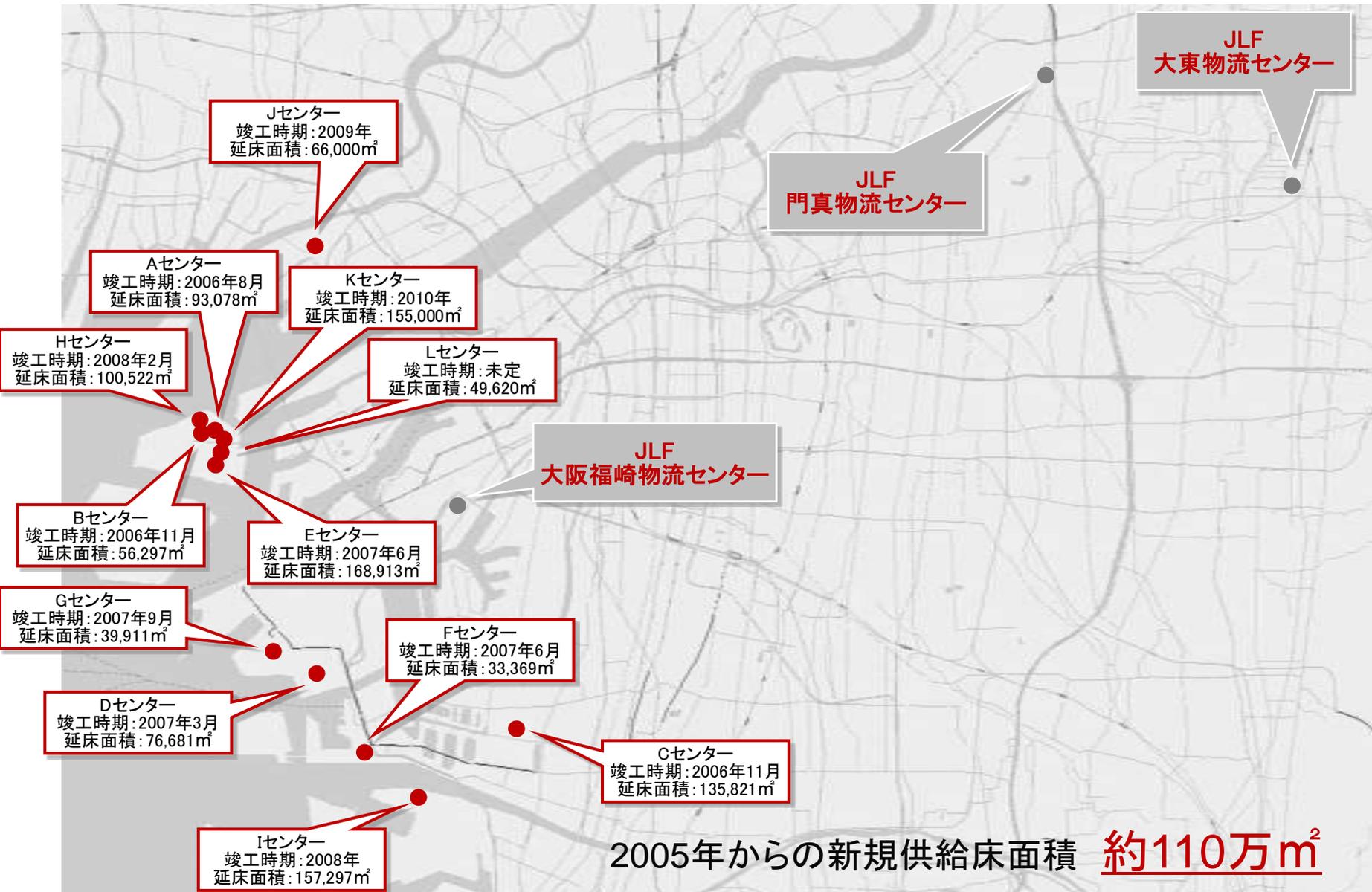
千葉湾岸エリアの大規模物流施設 供給動向

2005年からの新規供給床面積 約57万㎡



※資産運用会社調べ

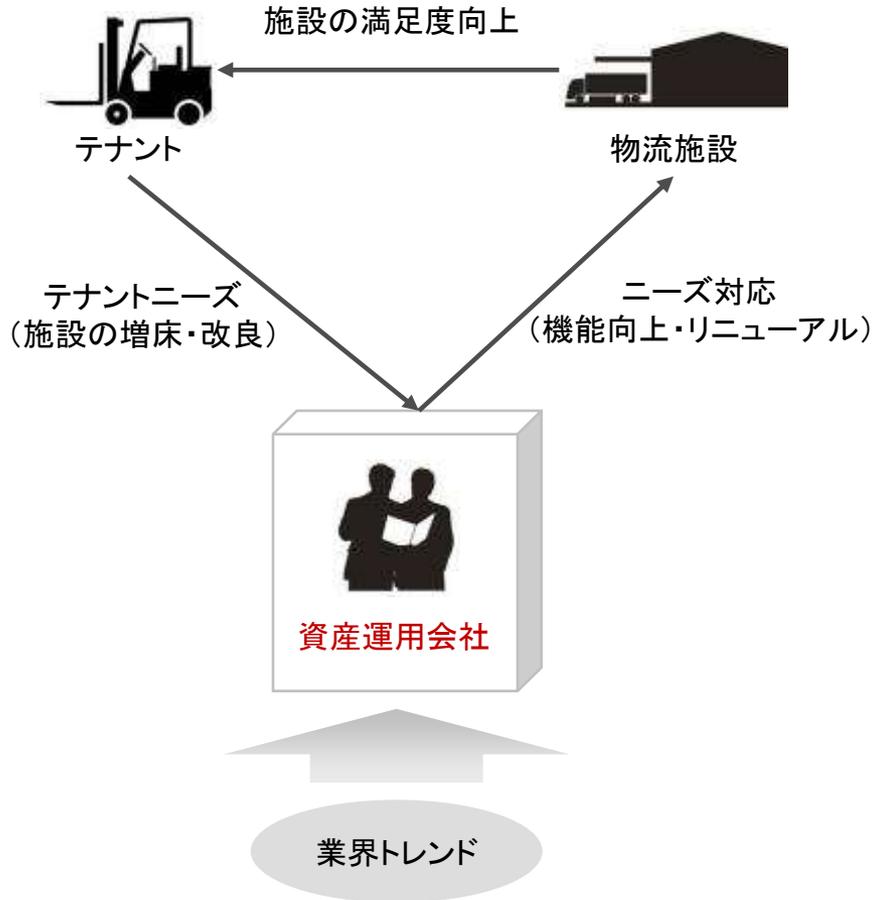
大阪エリアの大規模物流施設 供給動向



※資産運用会社調べ

テナントリレーション・賃貸借契約の更改

■テナントリレーションの強化



■賃貸借契約の更改

- 賃貸借契約の更改に際しては、既存テナントに対する中長期的な賃貸を基本方針として運営管理を行います。
- また、その際には、長期賃貸借契約への切り替えも選択肢のひとつとして、収益の安定化に努めます。
- 既存テナントが退去する場合には、収益性の確保を図るため、継続的な賃貸を維持できるようにリーシング活動を行います。

(第6期契約更改の状況)

船橋物流センター(一部)	現状維持にて更改
平塚物流センター(一部)	現状維持にて更改
横須賀物流センター	現状維持にて更改
大東物流センター(一部)	現状維持にて更改

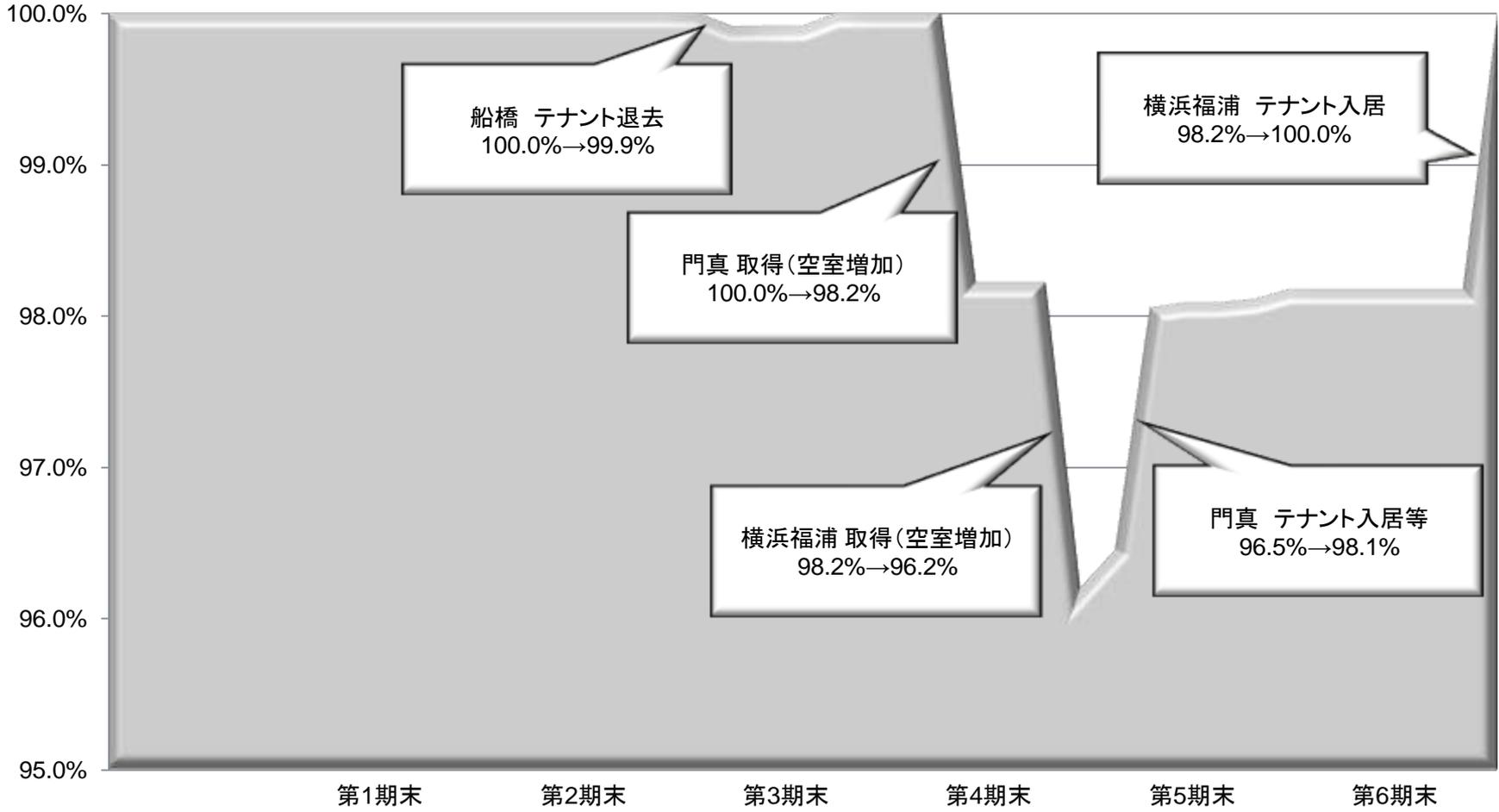
(リーシング状況)

横浜福浦物流センター	テナント入居決定 (稼働率72.2%→100.0%)
------------	-------------------------------

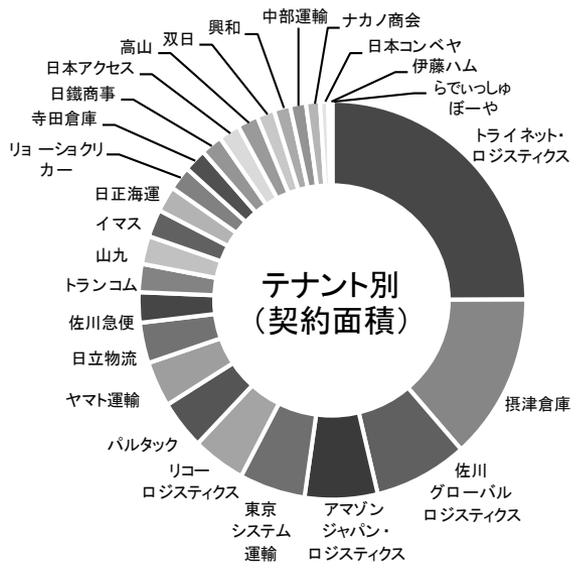
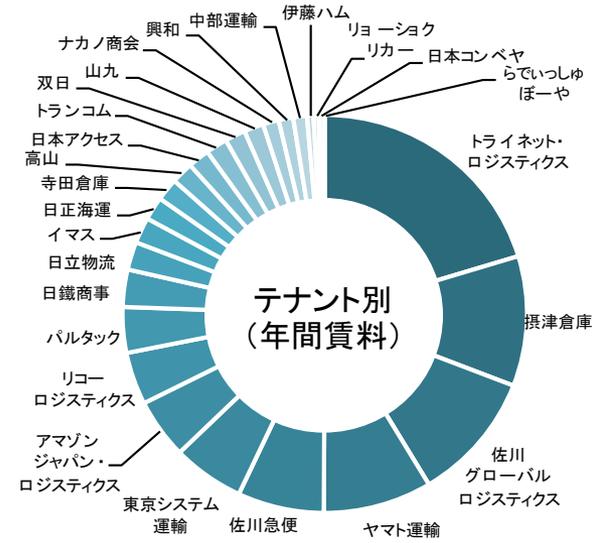
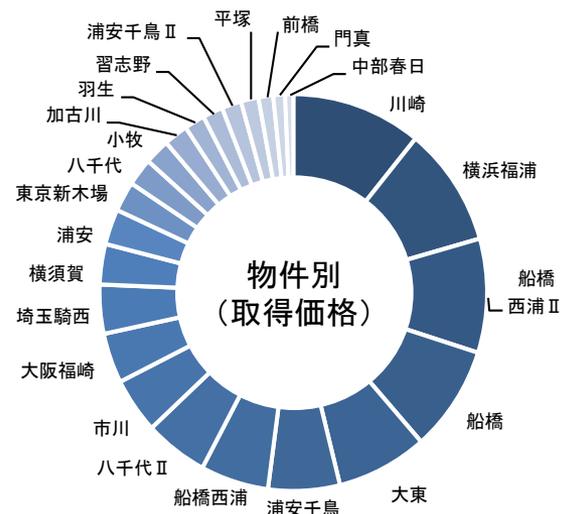
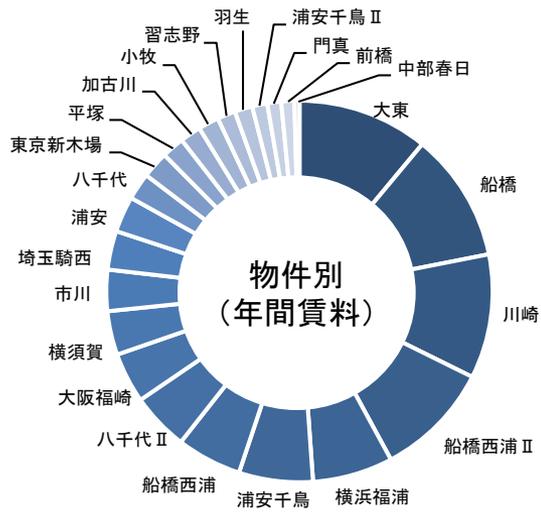
ポートフォリオ稼働率の推移

▶ 新規物件取得等により稼働率が低下していましたが、横浜福浦物流センターに新規テナントが入居したことにより、ポートフォリオ稼働率は100.0%に回復します。

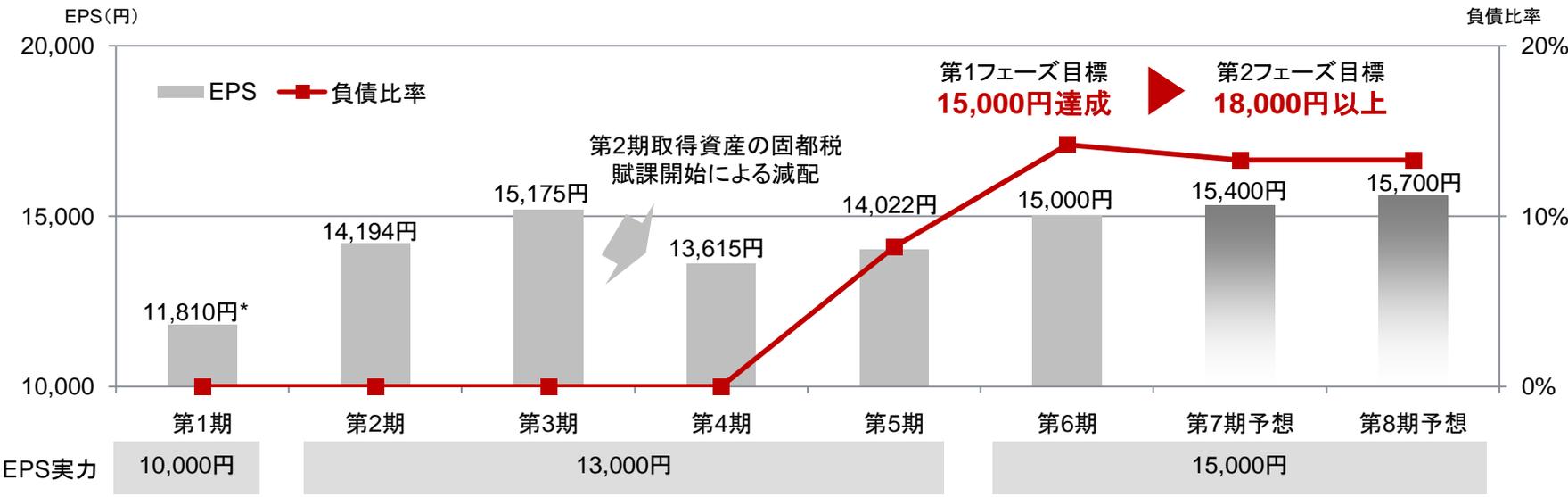
決算発表時点
(H20.9.5)
100.0%



運用戦略: 賃貸リスク分散



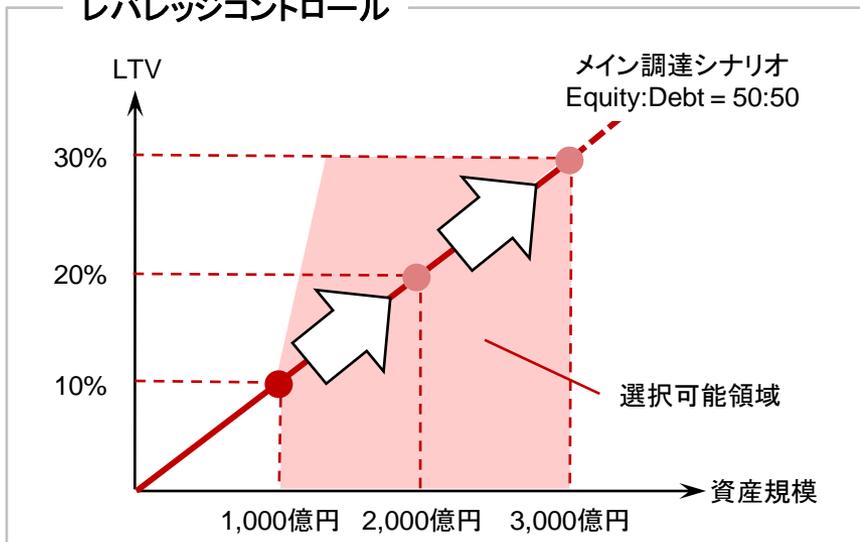
EPS成長の軌跡とファイナンスシナリオ



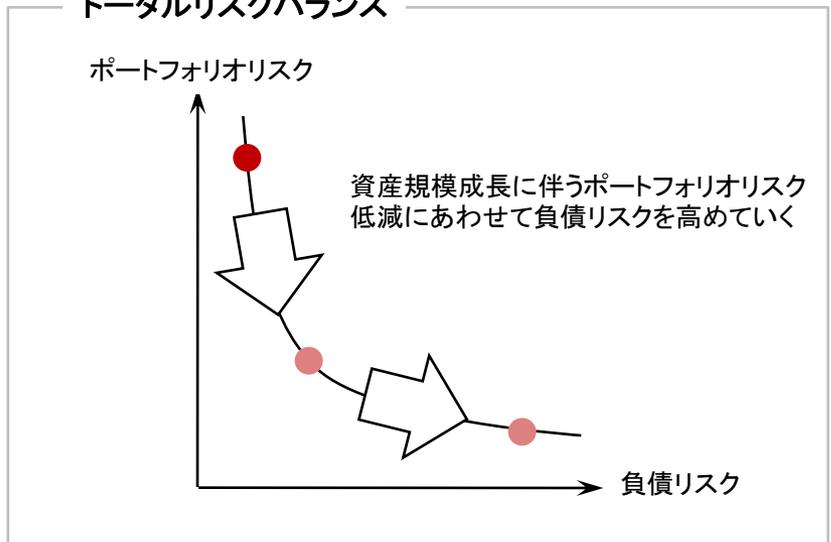
*第1期分配金17,344円(運用期間268日)を半期ベースに換算して表示しています。

(注)EPSや負債比率の予想は、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。

レバレッジコントロール

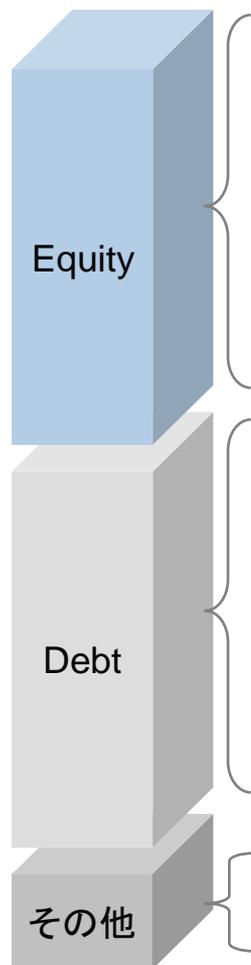


トータルリスクバランス



ファイナンス手段

現在の状況



- 公募増資 … 投資口価格が一口当たり純資産を下回っている状況であり、実施は非常に困難。国内外におけるIRを積極化して、市況回復に備える。
- 第三者割当 … 割当価格決定方法・割当先選定等につき、入念な整理が必要。潜在的な投資ニーズに対応可能であり、手取り金変動リスクを回避できることはメリット。
- 投資法人債 … 不動産関連銘柄のデフォルト発生等により、発行そのものが非常に困難な環境。投資家層の拡大が急務であり、Debt IRを積極的に行い、市況回復に備える。
- 銀行借入 … 資金調達のアベイラビリティに問題は無いが、スプレッド水準は上昇の傾向。基準金利は低位安定傾向であり、絶対金利は微増に留まる見通し。
※ コミットライン及び短期借入極度枠の未使用額は合計200億円。
- 物件売却 … ポートフォリオ見直し、建替え等の計画により一部物件の売却も視野に入れる。

デット調達状況

■有利子負債調達の状況

	取引金融機関	借入金額	利率	返済期限	固定・変動	摘要
短期借入金	みずほコーポレート銀行	5,000百万円	0.90083%(注1)	H20.09.29	変動(2M TIBOR)	無担保・無保証
	三井住友銀行	5,000百万円	0.92583%(注1)	H20.09.29	変動(2M TIBOR)	無担保・無保証
長期借入金	三井住友銀行	3,000百万円	1.24875%	H22.11.15	固定	無担保・無保証
	三菱東京UFJ銀行	1,700百万円	1.14625%	H23.02.07	固定	無担保・無保証

(注1)利率の適用期間は、H20.7.31からH20.9.29迄です。

(注2)アップフロントフィー等は特にありません。

平均調達コスト: **1.00872%**

■その他の資金調達状況

- コミットメントライン 50億円
- 短期極度貸付枠(アンコミ) 250億円(内100億円を借入)
- 投資法人債発行登録 1,000億円(～H21.6.3)

■EPSの金利感応度

想定調達金利	第7期予想EPS	第8期予想EPS
2.0%(+0.5%)	15,275(△125)	15,518(△182)
1.5%(±0%)	15,400	15,700
1.0%(-0.5%)	15,525(+125)	15,882(+182)

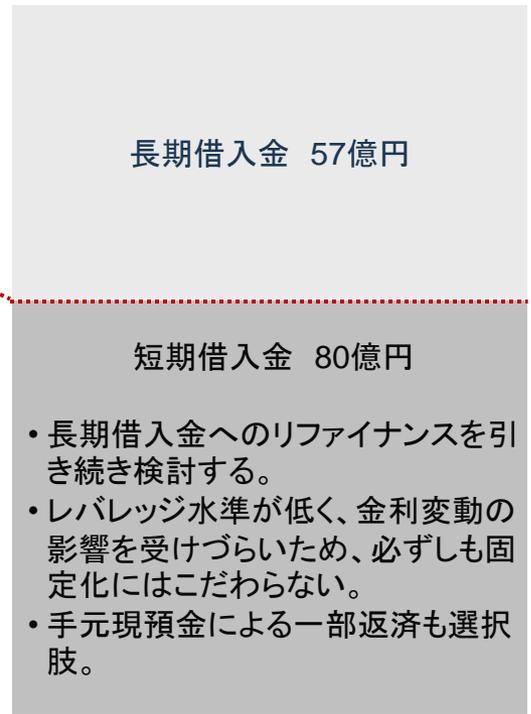
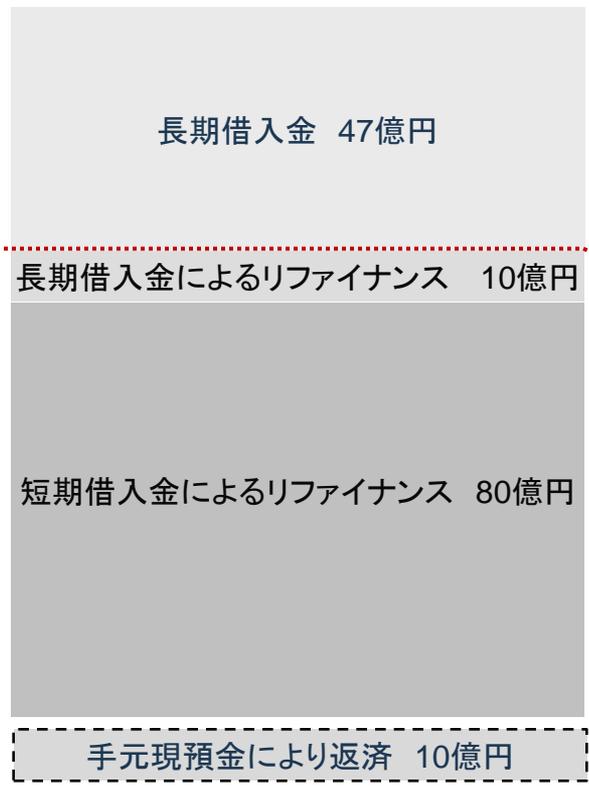
(注)本予想は金利変動に伴う影響のみを算出したものであり、実際にはその他の要因により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額や変動範囲を保証するものではありません。

リファイナンスの見通し

第6期末(平成20年7月末)時点

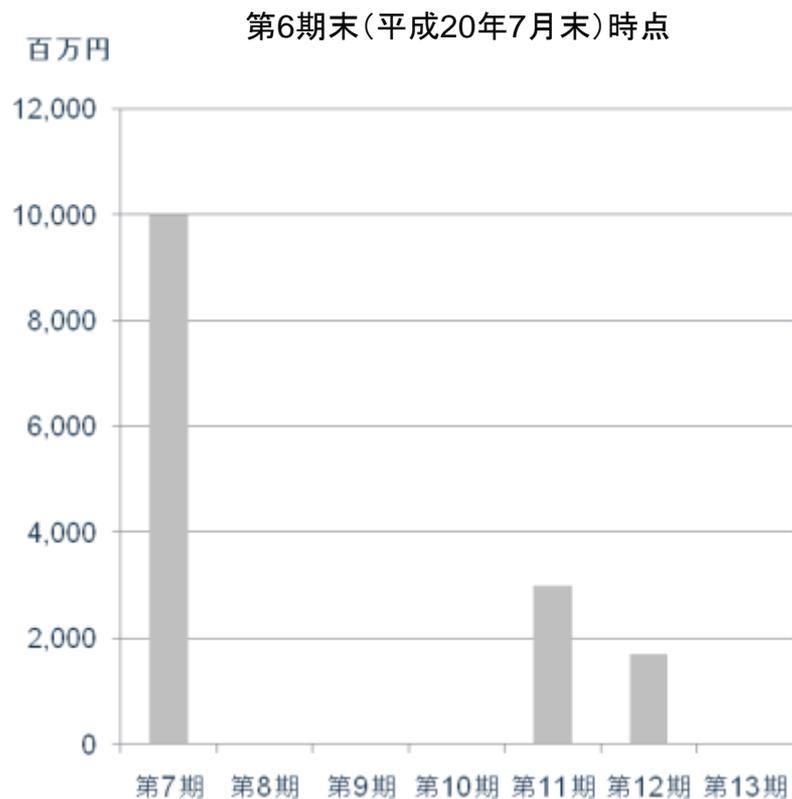
平成20年9月末時点(想定)

今後の見通し



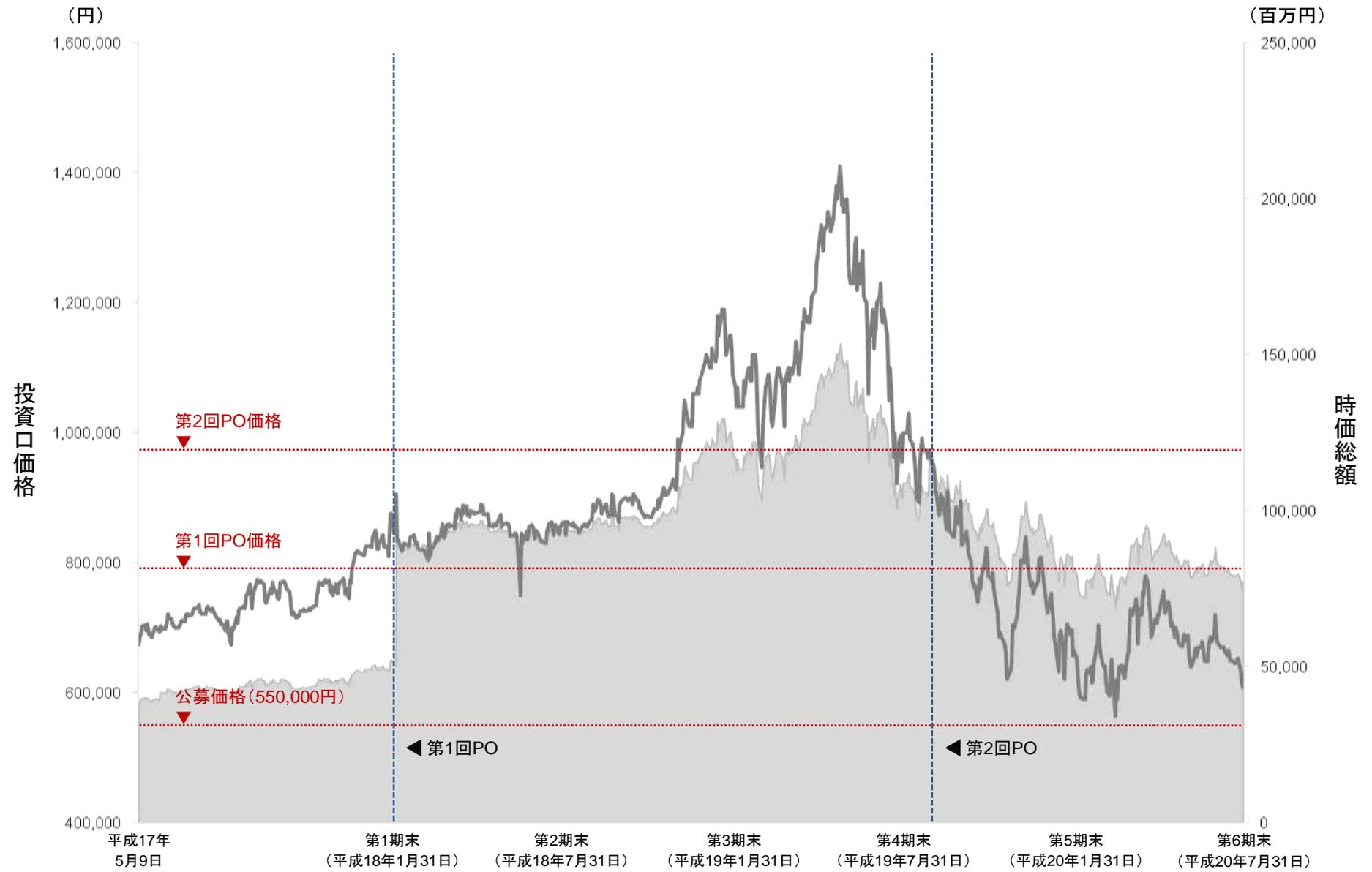
長期固定比率: 41.6%(予定)

返済期限マップ

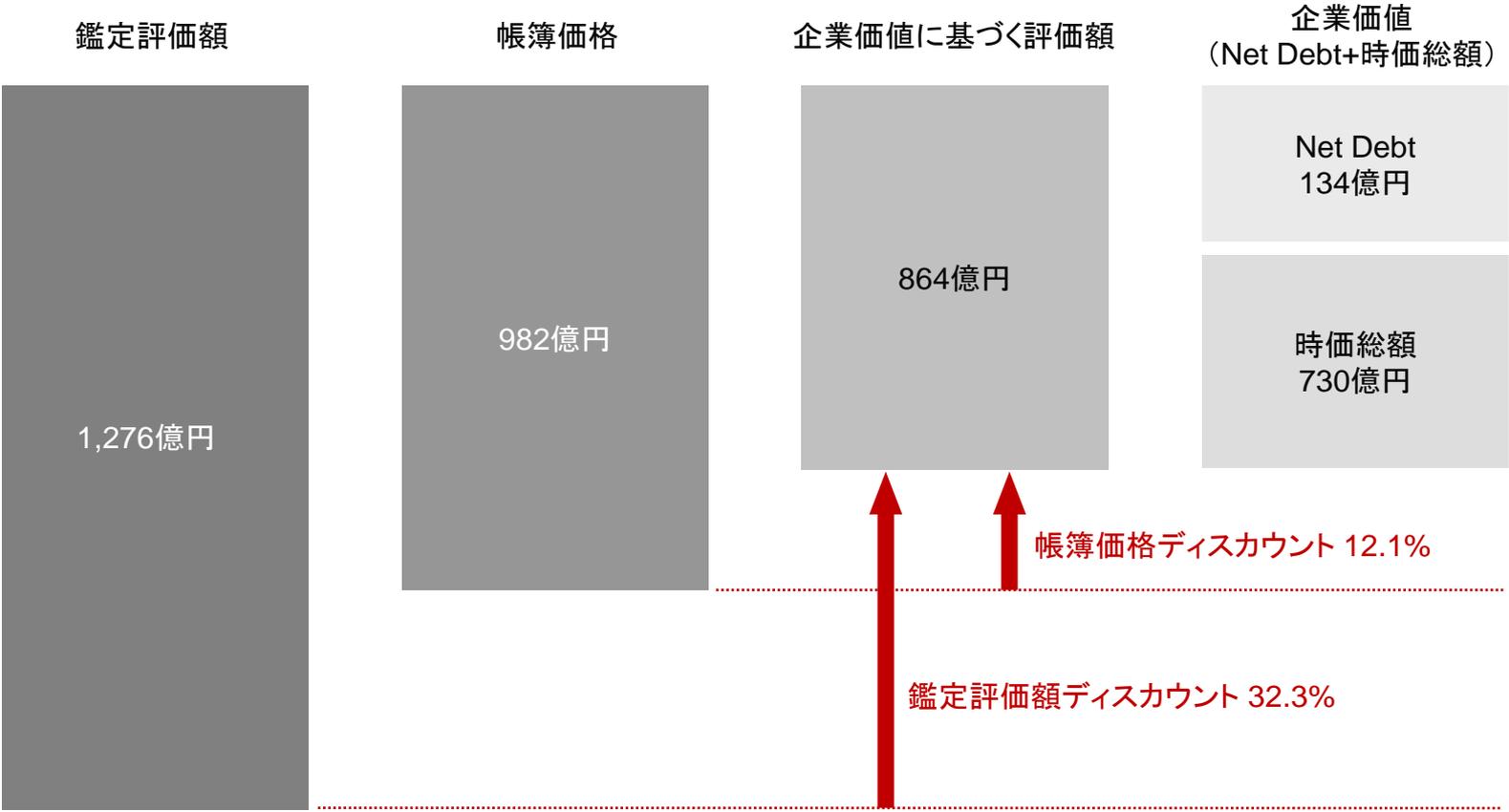


▶ 資金の調達可能性や、金利水準等を総合的に勘案のうえ、中長期の資金を中心として資金調達を行っていく方針です。

投資口価格と時価総額の推移



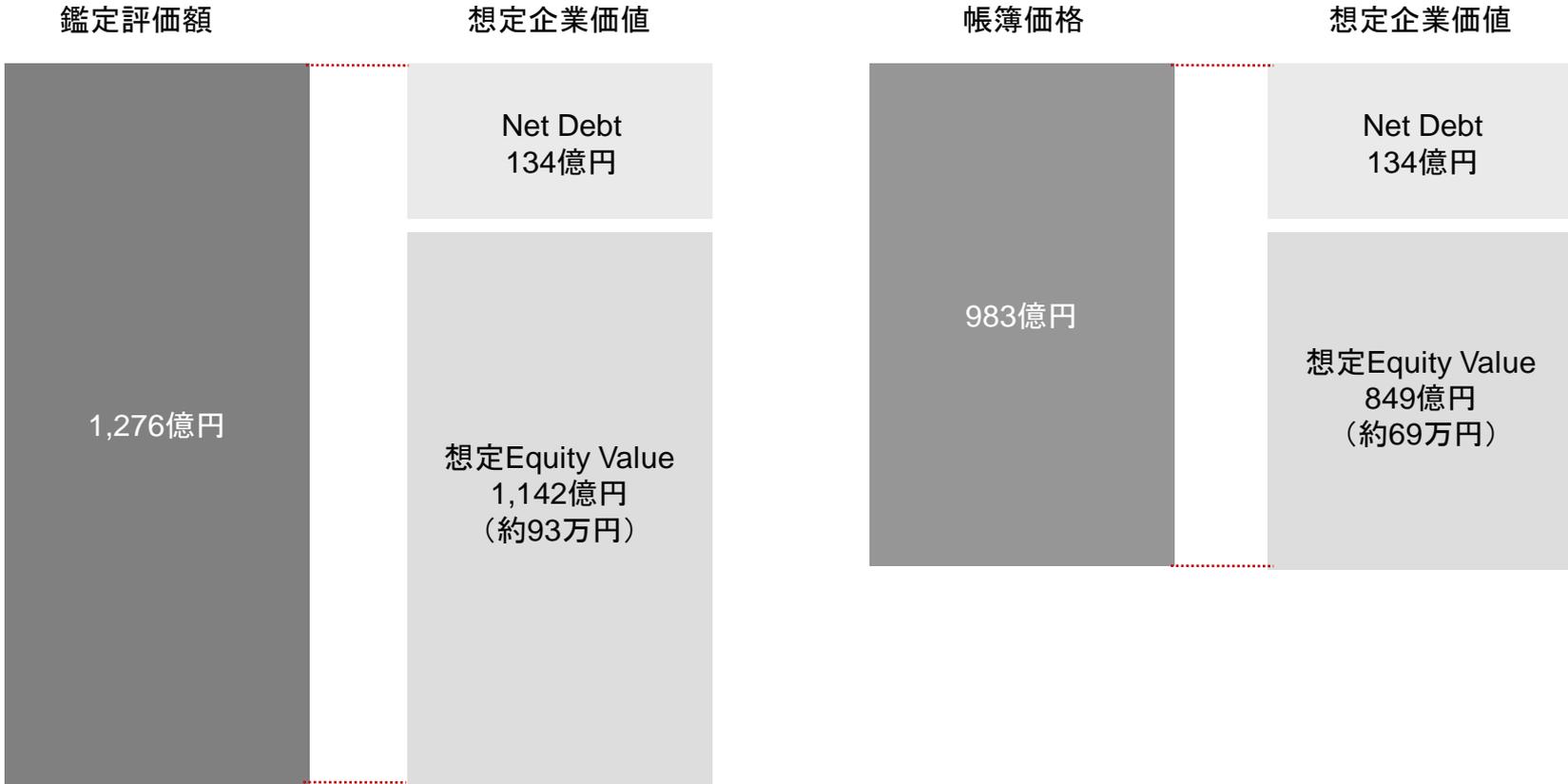
投資口価格等の状況について①



▶ 企業価値に基づいて保有不動産を評価すると、帳簿価格に対して12.1%、鑑定評価額に対して32.3%ディスカウントされた評価となっています。

注1) Net Debt = 有利子負債+預かり敷金保証金-手元現預金 (いずれも期末時点)
注2) 時価総額は、平成20年8月29日終値に基づく数値を記載しています。

投資口価格等の状況について②

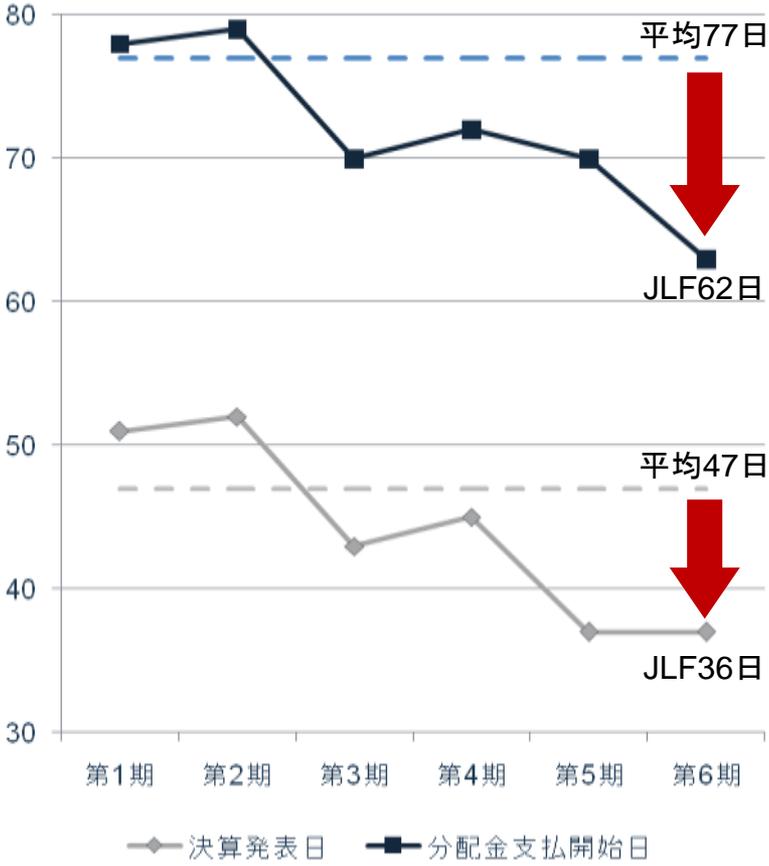


▶ 鑑定評価額(帳簿価格)に基づいて想定Equity Valueを算出すると、1,142億円(849億円)となり一口当たりに換算すると約93万円(約69万円)となります。

注1) Net Debt = 有利子負債 + 預かり敷金保証金 - 手元現金
 注2) 時価総額は、平成20年8月29日終値に基づく数値を記載しています。

■投資家サービスの向上

- ・決算発表(36日)及び分配金支払開始(62日)は全J-REIT最短にて実施(予定)。
- ・決算発表は開示レベルを落とすことなく短期化。



■積極的なIR活動

第6期 IRミーティング件数: 76件 (国内・海外)

個人投資家向けIR活動

ダイワJ-REITフェスタ2008等出展

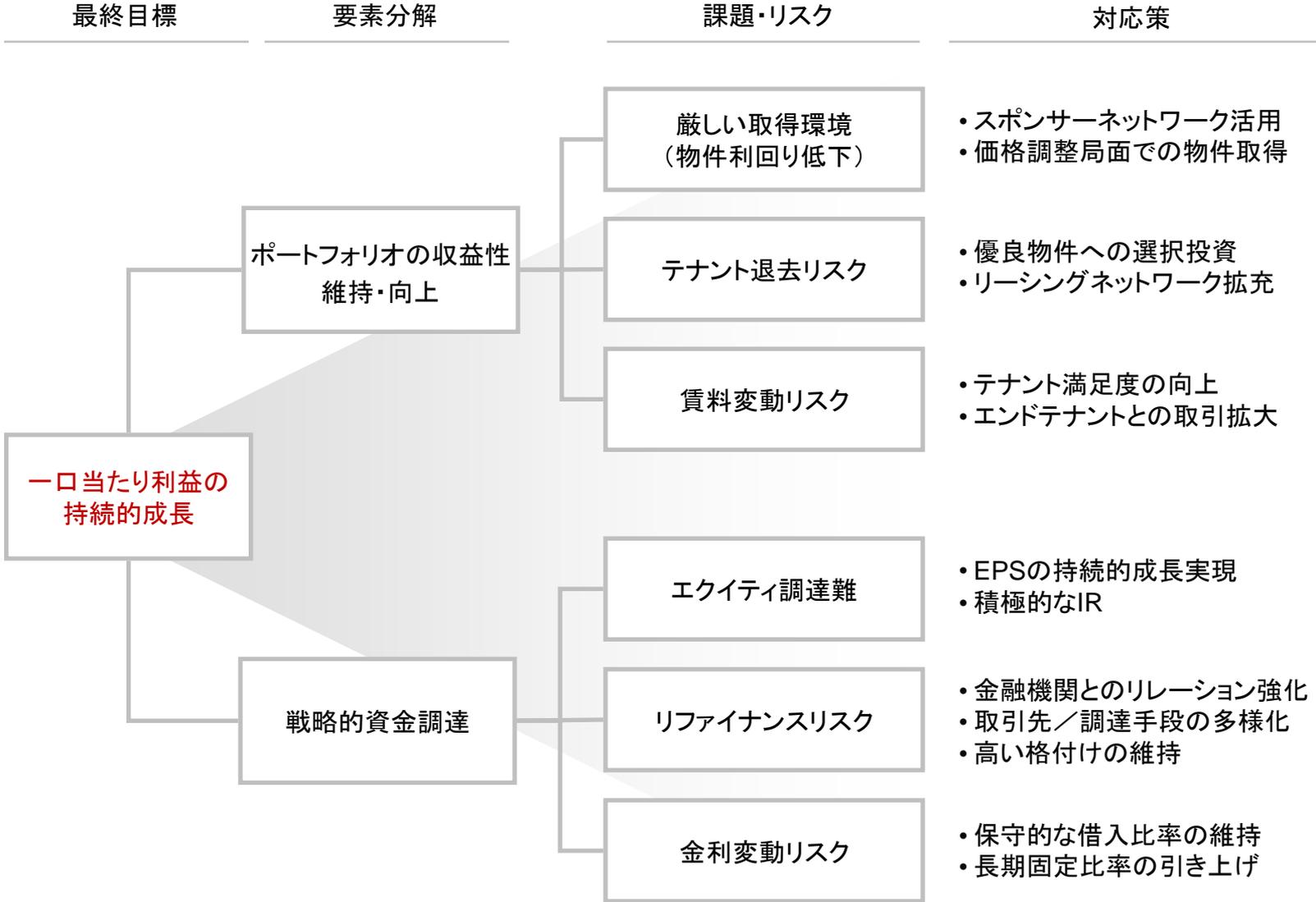
■国際物流総合展2008 参加

物流業界における認知度向上、賃貸物流施設のPR等を目的として、2004/2006年度に引き続き出展します。

日 程 2008年9月9日(火)～12日(金)
 会 場 東京ビッグサイト
 来場者数 125,000人(見込み)



国際物流総合展2008





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-4 東京新木場



M-9 習志野



M-14 浦安千鳥Ⅱ

- 既存物件
- 第6期取得物件



M-3 平塚



M-5 浦安千鳥



M-10 横須賀



M-15 市川



M-6 船橋西浦



M-7 船橋西浦Ⅱ



M-8 川崎



M-11 八千代



M-12 横浜福浦



M-13 八千代Ⅱ

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(底地)



T-4 門真



T-5 小牧



その他地域



O-1 前橋



O-2 羽生



O-3 加古川



O-4 埼玉騎西

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	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	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)	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)	定期建物賃貸借契約 (期間5年1か月)
	契約期限	平成25年10月31日まで	平成26年5月27日まで	平成21年2月28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	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	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(株)	トライネット・ロジスティクス(株) 他(計2社)	トライネット・ロジスティクス(株)	佐川グローバルロジスティクス(株)	
賃貸借の概要	契約先	トライネット・ロジスティクス(株)	トライネット・ロジスティクス(株)	トライネット・ロジスティクス(株)	佐川グローバルロジスティクス(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
	契約期限	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22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	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	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	平成19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(株)	(株)パルタック	(株)日立物流	佐川急便(株)他(計4社)	
賃貸借の概要	契約先	佐川急便(株)	(株)パルタック	(株)日立物流	佐川急便(株)
	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
	契約期限	平成37年10月20日まで	平成21年9月30日まで	平成22年9月30日まで	平成39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	大東物流センター	
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	大阪府大東市緑が丘二丁目 1番1号	
総賃貸可能面積	32,389.70㎡	6,192.80㎡	18,686.12㎡	76,208.70㎡	
建築時期	平成19年8月24日	平成13年1月16日	平成20年2月25日	平成1年7月31日他	
取得価格	5,300百万円	1,640百万円	4,550百万円	7,617百万円	
主要テナント	アマゾンジャパン・ロジスティクス(株)	(株)ナカノ商会	東京システム運輸(株)	摂津倉庫(株)他(計2社)	
賃貸借の概要	契約先	アマゾンジャパン・ロジスティクス(株)	(株)ナカノ商会	東京システム運輸(株)	摂津倉庫(株)
	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	普通建物賃貸借契約
	契約期限	平成34年9月30日まで	平成23年2月7日まで	平成35年3月31日まで	平成21年4月25日まで、他
主な荷物	日用品雑貨	日用品雑貨、衣料品	一般貨物	カップ食品、化粧品、携帯電話	

保有物件⑤

物件名称	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	
物件写真					
所在地	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	愛知県小牧市大字下末字長田790番1他	
総賃貸可能面積	23,726.80㎡	10,457.02㎡	7,293.92㎡	9,486.45㎡	
建築時期	平成16年10月28日	—	平成5年3月26日	平成6年8月5日	
取得価格	4,096百万円	685百万円	989百万円	2,100百万円	
主要テナント	リコーロジスティクス(株)	(株)リョーショクリカー	興和(株)	(株)日本アクセス	
賃貸借の概要	契約先	リコーロジスティクス(株)	(株)リョーショクリカー	興和(株)	(株)日本アクセス
	契約形態	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)	普通建物賃貸借契約
	契約期限	平成21年11月30日まで	平成27年11月30日まで	平成25年3月31日まで	平成26年8月31日まで
主な荷物	コピー、FAX、プリンター等のOA機器	酒類	一般貨物	食料、飲料品	

保有物件⑥

物件名称	前橋物流センター	羽生物流センター	加古川物流センター	埼玉騎西物流センター
物件写真				
所在地	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	兵庫県加古川市尾上町池田字 池田開拓1897番7	埼玉県北埼玉郡騎西町大字 西ノ谷802番2
総賃貸可能面積	3,455.53㎡	3,518.58㎡	9,262.21㎡	24,574.40㎡
建築時期	平成17年2月4日	平成17年10月20日	平成19年8月10日	平成19年3月31日
取得価格	1,230百万円	1,705百万円	2,023百万円	4,010百万円
主要テナント	佐川急便(株)	佐川急便(株)	(株)高山	トランコム(株)他(計2社)
賃貸借の概要	契約先	佐川急便(株)	(株)高山	トランコム(株)
	契約形態	定期建物賃貸借契約 (期間20年)	定期建物賃貸借契約 (期間20年)	定期建物賃貸借契約 (期間5年)
	契約期限	平成37年2月20日まで	平成37年10月20日まで	平成34年9月4日まで
主な荷物	宅配便運送物	宅配便運送物	ドライ食品、飲料品、雑貨品	ドライ食品、日用品雑貨

ポートフォリオ一覧表

	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	平成5年10月27日	8,675	29,556.79	4	100.0%	8.6%
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%	2.9%
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%	1.5%
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%	2.4%
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	31,790.42	1	100.0%	6.0%
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	35,134.44	2	100.0%	5.7%
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%	9.3%
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%	10.9%
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%	1.7%
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%	3.3%
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%	2.3%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	平成19年2月25日	9,800	35,882.64	4	100.0%	9.8%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	平成19年8月24日	5,300	32,389.70	1	100.0%	5.3%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	平成13年1月16日	1,640	6,192.80	1	100.0%	1.6%
M-15	市川物流センター	千葉縣市川市田尻	平成20年2月25日	4,550	18,686.12	1	100.0%	4.5%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計				75,983	378,005.94	22	100.0%	75.7%
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%	7.6%
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%	4.1%
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	10,457.02	1	100.0%	0.7%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	平成5年3月26日	989	7,293.92	1	100.0%	1.0%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市下末	平成6年8月5日	2,100	9,486.45	1	100.0%	2.1%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計				15,487	127,172.89	6	100.0%	15.4%
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%	1.2%
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%	1.7%
O-3	加古川物流センター	兵庫県加古川市尾上町	平成19年8月10日	2,023	9,262.21	1	100.0%	2.0%
O-4	埼玉騎西物流センター	埼玉県北埼玉郡騎西町	平成19年3月31日	4,010	24,574.40	2	100.0%	4.0%
その他 小計				8,968	40,810.72	5	100.0%	8.9%
ポートフォリオ合計				100,438	545,989.55	33	100.0%	100.0%

(注) 地域別比率は取得価格ベースです。

※平成20年9月5日現在



Appendix 2. 財務諸表等

貸借対照表

(単位:千円)

科目	第6期 平成20年7月31日現在		第5期 平成20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%	4,899,870	5.0%	1,182,639	24.1%
現金及び預金	4,266,587		2,268,229			
信託現金及び預金	1,734,398		1,910,769			
営業未収入金	20,910		16,780			
前払費用	43,769		17,407			
繰延税金資産	229		18			
未収消費税等	16,615		686,665			
固定資産	98,301,053	94.2%	92,719,760	95.0%	5,581,292	6.0%
有形固定資産	98,288,608	94.2%	92,709,286	95.0%	5,579,321	6.0%
建物	5,008,633		1,743,937			
構築物	83,647		13,242			
土地	5,400,976		2,323,626			
信託建物	45,015,882		45,819,641			
信託構築物	1,673,916		1,704,167			
信託器具備品	7,197		6,316			
信託土地	41,098,354		41,098,354			
無形固定資産	445	0.0%	474	0.0%	△ 29	△6.2%
投資その他の資産	12,000	0.0%	10,000	0.0%	2,000	20.0%
差入保証金	10,000		10,000			
その他投資その他の資産	2,000		-			
資産合計	104,383,563	100.0%	97,619,631	100.0%	6,763,932	6.9%
負債の部						
流動負債	11,131,920	10.7%	6,233,053	6.4%	4,898,867	78.6%
短期借入金	10,000,000		5,000,000			
未払分配金	7,505		5,823			
営業未払金	42,713		136,070			
未払費用	396,769		358,519			
未払法人税等	3,340		687			
前受金	681,591		651,532			
預り金	-		80,419			
固定負債	9,395,595	9.0%	7,650,196	7.8%	1,745,399	22.8%
長期借入金	4,700,000		3,000,000			
預り敷金保証金	1,706,612		1,622,048			
信託預り敷金保証金	2,988,982		3,028,147			
負債合計	20,527,516	19.7%	13,883,249	14.2%	6,644,267	47.9%
純資産の部						
出資総額	82,021,487	78.6%	82,021,487	84.0%	-	-
剰余金	1,834,560	1.8%	1,714,895	1.8%	119,665	7.0%
当期末処分利益	1,834,560		1,714,895			
投資主資本合計	83,856,047	80.3%	83,736,382	85.8%	119,665	0.1%
純資産合計	83,856,047	80.3%	83,736,382	85.8%	119,665	0.1%
負債・純資産合計	104,383,563	100.0%	97,619,631	100.0%	6,763,932	6.9%

損益計算書

(単位:千円)

科目	第6期		第5期		増減	
	自平成20年2月1日		自平成19年8月1日		金額	前期比
	至平成20年7月31日		至平成20年1月31日			
	金額	百分比	金額	百分比		
営業収益	3,926,756	100.0%	3,519,327	100.0%	407,428	11.6%
賃貸事業収益	3,819,722	97.3%	3,418,249	97.1%		
その他賃貸事業収益	107,034	2.7%	101,077	2.9%		
営業費用	2,037,120	51.9%	1,755,643	49.9%	281,476	16.0%
賃貸事業費用	1,638,703	41.7%	1,400,991	39.8%		
公租公課	353,888	9.0%	275,022	7.8%		
外注委託費	83,604	2.1%	82,781	2.4%		
水道光熱費	81,521	2.1%	75,081	2.1%		
修繕費	92,665	2.4%	44,934	1.3%		
保険料	19,456	0.5%	18,509	0.5%		
その他費用	40,388	1.0%	36,516	1.0%		
減価償却費	956,319	24.4%	867,516	24.7%		
固定資産除却損	10,858	0.3%	629	0.0%		
資産運用報酬	298,602	7.6%	259,381	7.4%		
資産保管委託報酬	10,272	0.3%	9,405	0.3%		
一般事務委託報酬	52,041	1.3%	50,833	1.4%		
役員報酬	3,600	0.1%	3,600	0.1%		
その他営業費用	33,900	0.9%	31,432	0.9%		
営業利益	1,889,636	48.1%	1,763,684	50.1%	125,951	7.1%
営業外利益	24,035	0.6%	9,591	0.3%	14,443	150.6%
受取利息	2,305	0.1%	1,415	0.0%		
有価証券利息	5,059	0.1%	4,091	0.1%		
還付加算金	7,541	0.2%	-	-		
損害補償受取金	6,448	0.2%	-	-		
その他営業外収益	2,680	0.1%	4,084	0.1%		
営業外費用	75,526	1.9%	57,455	1.6%	18,070	31.5%
支払利息	69,906	1.8%	26,317	0.7%		
投資口交付費	-	-	22,263	0.6%		
その他営業外費用	5,619	0.1%	8,873	0.3%		
経常利益	1,838,145	46.8%	1,715,820	48.8%	122,324	7.1%
税引前当期純利益	1,838,145	46.8%	1,715,820	48.8%	122,324	7.1%
法人税、住民税及び事業税	3,801	0.1%	970	0.0%		
法人税等調整額	△ 211	0.0%	0	0.0%		
当期純利益	1,834,555	46.7%	1,714,849	48.7%	119,706	7.0%
前期繰越利益	4	0.0%	45	0.0%		
当期未処分利益	1,834,560	46.7%	1,714,895	48.7%		

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科目	第6期	第5期
	自 平成20年2月1日 至 平成20年7月31日	自 平成19年8月1日 至 平成20年1月31日
1.営業活動によるキャッシュフロー	3,336,296	2,290,768
税引前当期純利益	1,838,145	1,715,820
減価償却費	956,349	867,545
投資口交付費	-	22,263
受取利息	△ 2,305	△ 1,415
有価証券利息	△ 5,059	△ 4,091
損害補償受取金	△ 6,448	-
支払利息	69,906	26,317
有形固定資産除却損	10,858	629
営業未収入金の増加・減少額	△ 4,129	△ 576
未収消費税等の増加・減少額	670,050	△ 678,937
未払消費税等の増加・減少額	-	△ 20,466
営業未払金の増加・減少額	△ 93,357	105,824
未払費用の増加・減少額	42,297	46,362
前受金の増加・減少額	30,058	112,418
その他	△ 108,781	94,681
小計	3,397,584	2,286,375
利息の受取額	7,364	5,507
利息の支払額	△ 73,953	-
損害補償金の受取額	6,448	-
法人税等の支払額	△ 1,147	△ 1,113
2.投資活動によるキャッシュフロー	△ 6,501,101	△ 23,112,748
有形固定資産の取得による支出	△ 6,490,246	△ 2,310,201
信託有形固定資産の取得による支出	△ 56,254	△ 21,566,562
預り敷金保証金の支出	△ 23,610	△ 3,935
預り敷金保証金の収入	108,174	403,199
信託預り敷金保証金の支出	△ 39,164	△ 100,078
信託預り敷金保証金の収入	-	464,829
3.財務活動によるキャッシュフロー	4,986,791	19,127,753
短期借入金の借入による収入	5,000,000	5,000,000
長期借入金の借入による収入	1,700,000	3,000,000
投資口交付費の支出	-	△ 46,723
投資口の発行による収入	-	12,656,061
分配金の支払額	△ 1,713,208	△ 1,481,584
4.現金及び現金同等物の増加・減少額	1,821,986	△ 1,694,226
5.現金及び現金同等物の期首残高	4,178,998	5,873,225
6.現金及び現金同等物の期末残高	6,000,985	4,178,998

物件別賃貸事業収支(第6期)

(単位:百万円)

第6期(運用期間182日)								
(自平成20年2月1日至平成20年7月31日)								
物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	M-7	M-8
物件名	船橋	浦安	平塚	東京新木場	浦安千鳥	船橋西浦	船橋西浦Ⅱ	川崎
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収益合計	479	121	75	90	247	231	392	
賃料(注1)	427	121	75	90	247	217	390	
その他収益(注2)	52	-	-	-	-	13	2	
賃貸事業費用合計	238	16	27	41	72	113	153	
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	37	-	-	-	-	10	-	
修繕費	0	0	5	8	-	0	0	
保険料	1	0	0	0	1	0	2	
その他費用(注4)	14	1	0	0	0	0	2	
減価償却費	122	7	10	19	49	67	121	88
固定資産除却損	10	-	-	-	-	-	-	0
NOI(注5)	374	111	58	68	223	186	359	368
NCF(注5)	345	111	57	68	223	184	359	354
賃貸事業利益	241	104	47	49	174	118	238	280
NOI利回り	9.4%	7.7%	8.2%	5.8%	7.7%	6.9%	8.2%	7.0%

(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6期)

(単位:百万円)

第6期(運用期間182日)								
(自平成20年2月1日至平成20年7月31日)								
物件番号	M-9	M-10	M-11	M-12	M-13	M-14	M-15	O-1
物件名	習志野	横須賀	八千代	横浜福浦	八千代Ⅱ	浦安千鳥Ⅱ	市川	大東
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	175日	128日	182日
賃貸事業収益合計	60	148	90	281	112			457
賃料(注1)	60	148	90	268	112			438
その他収益(注2)	-	0	-	12	-			19
賃貸事業費用合計	17	88	32	142	89			152
公租公課	4	13	6	28	16			49
外注委託費(注3)	0	0	0	12	0	-(注6)	-(注6)	15
水道光熱費	-	-	-	13	0			13
修繕費	-	35	2	-	0			6
保険料	0	1	0	1	0			2
その他費用(注4)	0	1	0	1	1			5
減価償却費	11	35	20	84	69	16	23	59
固定資産除却損	-	-	-	-	-	0	-	0
NOI(注5)	54	95	78	223	92	47	45	365
NCF(注5)	54	95	77	223	92	46	45	355
賃貸事業利益	43	60	58	138	22	30	21	305
NOI利回り	6.6%	6.1%	7.1%	4.6%	3.4%	5.8%	2.7%	9.9%

(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=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費+固定資産除却損 / NCF=NOI-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6期)

(単位:百万円)

第6期(運用期間182日)								
(自平成20年2月1日至平成20年7月31日)								
物件番号	O-2	O-3	O-4	O-5	T-1	T-2	T-3	T-4
物件名	大阪福崎	中部春日	門真	小牧	前橋	羽生	加古川	埼玉騎西
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収益合計	169	16			43	59	70	
賃料(注1)	169	16			43	59	70	
その他収益(注2)	-	-			-	-	-	
賃貸事業費用合計	56	3			16	18	25	
公租公課	20	3			4	4	6	
外注委託費(注3)	0	0	-(注6)	-(注6)	0	0	0	-(注6)
水道光熱費	-	-			-	-	-	
修繕費	0	-			-	-	-	
保険料	0	-			0	0	0	
その他費用(注4)	2	0			0	0	0	
減価償却費	33	-	11	24	10	13	17	36
固定資産除却損	-	-	0	-	-	-	-	-
NOI(注5)	146	13	9	58	38	53	62	120
NCF(注5)	146	13	2	58	38	53	62	120
賃貸事業利益	113	13	△2	33	27	40	44	83
NOI利回り	7.4%	3.6%	1.6%	5.4%	6.5%	6.5%	6.0%	6.0%

(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=賃貸事業収益-賃貸事業費用+減価償却費+固定資産除却損 / NCF=NOI-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。

各種財務指標

項目	第6期	第5期	備考
運用日数	182日	184日	
総資産経常利益率(ROA)	1.8%	2.0%	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2]
(年換算)	3.6%	3.9%	
自己資本当期純利益率(ROE)	2.2%	2.2%	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2]
(年換算)	4.4%	4.4%	
期末自己資本比率	80.3%	85.8%	期末純資産額 ÷ 期末総資産額
負債比率(LTV)	14.1%	8.2%	期末有利子負債 ÷ 期末総資産額
Net Operating Income	3,255百万円	2,986百万円	賃貸事業利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損
Funds From Operation	2,801百万円	2,582百万円	当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損
当期純利益	1,834百万円	1,714百万円	当期純利益

大口テナントの概要・賃貸借条件

平成20年7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(百万円)	比率	賃貸面積(m ²)(注1)	比率	敷金保証金(百万円)
トライネット・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	浦安千鳥 船橋西浦 船橋西浦Ⅱ	H25.1.10 H28.1.31 H27.10.13	—(注2)	—	133,725.90	24.9%	—(注2)
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	H21.4.25 H23.8.18	—(注2)	—	72,603.75	13.5%	422
佐川グローバルロジスティクス株式会社	運輸付帯サービス業	川崎	H22.8.31	—(注2)	—	41,630.54	7.8%	—(注2)
アマゾンジャパン・ ロジスティクス株式会社	通信販売 総合物流サービス業	八千代Ⅱ	H34.9.30	387	5.1%	32,389.70	6.0%	129
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 市川	H22.8.31 H35.3.31	—(注2)	—	29,302.92	5.5%	—(注2)
テナント全体の合計				7,992	100.0%	536,022.81	100.0%	4,695

(注1) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物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面積に含まれる場合があります。

(注2) 各主要テナント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64百万円であり、当期費用に区分された修繕費92百万円と合わせ、合計156百万円の工事を実施しています。

	修繕工事		資本的支出	
	(百万円)	主な実施内容	(百万円)	主な実施内容
船橋	0	オーバースライダー修理工事等	28	空調設備改修等
浦安	0	クレーン修理工事等	—	
平塚	5	植栽整備	0	高圧気中開閉器交換
東京新木場	8	漏水補修/非常用照明バッテリー更新	—	
船橋西浦	0	喫煙室改装工事等	1	電波障害対策
船橋西浦Ⅱ	0	分電盤補修工事等	—	
川崎	4	外壁シール打替	14	電力量計更新/車路新設/避難器具更新
横須賀	35	外壁改修/排煙窓修理	—	
八千代	2	排水管修繕	1	商品架台
八千代Ⅱ	0	緑石補修	—	
浦安千鳥Ⅱ	0	室外機基礎工事等	0	電力量計更新
大東	6	便所排水改修	9	受変電設備更新
大阪福崎	0	屋根清掃	—	
門真	27	外壁改修	7	屋上防水改修

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施設の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。