



日本ロジスティクスファンド投資法人

— 第4期(平成19年7月期) 決算説明会資料 —

日本ロジスティクスファンド投資法人

Japan Logistics Fund, Inc.

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

Mitsui & Co., Logistics Partners Ltd.

総括：資産規模1,000億円・EPS15,000円の足場固め

第5期以降 予想分配金 第5期13,650円・第6期14,300円

第4期決算 第4期確定分配金 13,615円
- H19.7.31修正予想比+315円(+2.4%)
- 期末稼働率98.2%・期末有利子負債ゼロ

H19.7.31 上場後2度目の公募増資を発表
- 出資総額 820億円・一口当たり出資額670,658円(H19.8.31時点)

H19.7.31 総額211億円・4物件追加取得を発表
- ポートフォリオ総額 921億円(取得価格ベース・予定)

H19.6.27 門真物流センターを追加取得
- ポートフォリオ総額 710億円(取得価格ベース)

CHAPTER 1. 第4期(平成19年7月期)決算概要

	第4期実績		対前期		第5期予想	第6期予想
	(H19.2.1～H19.7.31)	差額	増減比	(H19.8.1～H20.1.31)	(H20.2.1～H20.7.31)	
営業収益	3,143百万円	+10百万円	0.3%	3,494百万円	3,741百万円	
経常利益	1,482百万円	△169百万円	△10.3%	1,670百万円	1,749百万円	
当期純利益	1,481百万円	△169百万円	△10.3%	1,669百万円	1,748百万円	
1口当り分配金	13,615円	△1,560円	△10.3%	13,650円	14,300円	
1口当りFFO	20,226円	△1,494円	△6.9%	20,600円	21,500円	
発行済投資口数	108,800口	—		122,300口	122,300口	
賃貸可能面積	409,742.10㎡			512,456.28㎡	512,456.28㎡	
物件数	17物件			21物件	21物件	
稼働率	98.2%			98.1%	98.1%	

第4期決算概要

営業損益

- 第3期取得物件の収益貢献(+9)
- 固都税の増加(△141)
- 修繕費用の増加(△43)
- 一般管理費の圧縮(+23)

営業外損益

- 新投資口交付費(△24)

第5/6期予想の前提(第4期対比)

増益要因

- 追加取得物件NOI(5期+441／6期+552)

減益要因

- 減価償却費の増加(5期△137／6期△168)
- 一般管理費の増加(5期△72／6期△87)
- 営業外費用の増加(5期△33／6期△22)

(注) 本予想は、一定条件の下に算出した平成19年9月13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4期実績	第4期修正予想 (H19.7.31時点)	差額	第4期予想 (H19.3.14時点)	差額
営業収益	3,143百万円	3,141百万円	+2百万円	3,139百万円	+4百万円
経常利益	1,482百万円	1,448百万円	+34百万円	1,415百万円	+67百万円
当期純利益	1,481百万円	1,447百万円	+34百万円	1,414百万円	+67百万円
1口当り分配金	13,615円	13,300円	+315円	13,000円	+615円

第3期決算発表時点(H19.3.14)予想との乖離要因

- 修繕工事の減少・期ズレ(+23)
- その他賃貸事業費用の減少(+7)
- 一般管理費の圧縮(+52)
- 営業外利益の増加(+4)
- 新投資口交付費の発生(△24)

(単位:百万円)

科目	第4期		第3期		増減 金額
	金額	百分比	金額	百分比	
賃貸事業収入	3,143	100.0%	3,133	100.0%	10
賃貸事業費用	1,341	42.7%	1,154	36.8%	△ 187
公租公課	274	8.7%	133	4.3%	△ 141
外注委託費	60	1.9%	58	1.9%	△ 1
水道光熱費	58	1.9%	63	2.0%	4
修繕費	179	5.7%	136	4.4%	△ 43
保険料	15	0.5%	15	0.5%	0
その他費用	32	1.0%	34	1.1%	1
減価償却費	708	22.5%	712	22.7%	3
固定資産除却損	10	0.3%	—	—	△ 10
Net Operating Income	2,521	80.2%	2,691	85.9%	△ 170
Net Cash Flow	2,462	78.3%	2,669	85.2%	△ 207
賃貸事業利益	1,801	57.3%	1,979	63.2%	△ 177

第4期(平成19年7月期)

ポートフォリオ期末帳簿価額	69,700百万円
NOI利回り(年換算)	7.3%
NOI	2,521百万円
固都税相当	△2百万円
実質NOI	2,519百万円
償却後利回り(年換算)	5.2%
賃貸事業利益	1,801百万円
固都税相当	△2百万円
実質賃貸事業利益	1,799百万円

第3期(平成19年1月期)

ポートフォリオ期末帳簿価額	69,308百万円
NOI利回り(年換算)	7.4%
NOI	2,691百万円
固都税相当	△115百万円
実質NOI	2,576百万円
償却後利回り(年換算)	5.3%
賃貸事業利益	1,979百万円
固都税相当	△115百万円
実質賃貸事業利益	1,864百万円

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷181×365
 ※ 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÷181×365

※ 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

期末算定価額(推移)

CHAPTER 1.
決算概要

CHAPTER 2.
安定成長に
向けた取組み

Appendix

	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(%)
船橋	9,980	8,210	1,769	21.5%	1,633	19.6%	1,306	15.4%	1,078	12.6%
浦安	4,160	2,903	1,256	43.3%	1,098	37.7%	521	17.9%	213	7.3%
平塚	1,990	1,437	552	38.4%	480	33.1%	307	21.1%	205	13.9%
東京新木場	3,160	2,404	755	31.4%	675	27.8%	464	19.0%	254	10.3%
浦安千鳥	9,200	5,951	3,248	54.6%	2,812	46.9%	664	11.0%	—	—
船橋西浦	7,160	5,554	1,605	28.9%	1,707	30.4%	1,061	18.7%	—	—
船橋西浦Ⅱ	11,800	9,092	2,707	29.8%	2,388	25.9%	1,466	15.7%	—	—
川崎	13,200	10,785	2,414	22.4%	1,934	17.8%	932	8.5%	—	—
習志野	2,050	1,683	366	21.7%	314	18.6%	163	9.6%	—	—
横須賀	4,130	3,244	885	27.3%	767	23.4%	518	15.6%	—	—
八千代	2,600	2,255	344	15.3%	243	10.7%	85	3.7%	—	—
大東	11,300	7,501	3,798	50.6%	2,664	35.3%	1,174	15.4%	320	4.2%
大阪福崎	5,300	4,009	1,290	32.2%	987	24.4%	474	11.7%	121	3.0%
中部春日	767	731	35	4.9%	△9	△1.3%	—	—	—	—
門真	1,080	1,053	26	2.5%	—	—	—	—	—	—
前橋	1,320	1,201	118	9.9%	77	6.4%	46	3.8%	△3	△0.3%
羽生	1,850	1,678	171	10.2%	127	7.5%	84	4.9%	60	3.5%
合計	91,047	69,700	21,346	30.6%	17,903	25.8%	9,272	13.4%	2,251	7.5%

(注1)第1期から第3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)

CHAPTER 1.
決算概要

CHAPTER 2.
安定成長に
向けた取組み

Appendix

	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	9,980	5.3%	5.6%	—	404	9.9%	100.0%	13.0%	13.8
浦安	4,160	5.2%	—	—	107	7.4%	100.0%	18.3%	20.8
平塚	1,990	5.7%	6.2%	5.9%	58	8.3%	100.0%	21.1%	16.9
東京新木場	3,160	1~3年目:5.1% 4~10年目:5.3%	5.6%	5.3%	74	6.2%	100.0%	17.6%	14.4
浦安千鳥	9,200	1~6年目:5.0% 7~10年目:5.2%	5.3%	5.0%	222	7.5%	100.0%	13.8%	1.5
船橋西浦	7,160	1~3年目:5.1% 4~10年目:5.3%	5.5%	5.2%	185	6.8%	100.0%	7.1%	1.5
船橋西浦Ⅱ	11,800	1~9年目:5.1% 10年目:5.3%	5.9%	5.6%	245	5.4%	100.0%	11.5%	21.6
川崎	13,200	5.2%	5.3%	5.0%	356	6.7%	100.0%	14.6%	18.1
習志野	2,050	1~3年目:5.4% 4~10年目:5.6%	5.6%	5.3%	54	6.5%	100.0%	11.3%	1.8
横須賀	4,130	5.8%	6.4%	6.1%	130	8.1%	100.0%	22.0%	17.0
八千代	2,600	5.7%	6.2%	5.9%	76	6.8%	100.0%	9.1%	35.3
大東	11,300	5.7%	5.7%	5.4%	355	9.5%	100.0%	16.3%	18.0
大阪福崎	5,300	5.6%	5.7%	5.4%	145	7.3%	100.0%	14.1%	2.8
中部春日	767	5.6%	5.9%	—	13	3.6%	100.0%	—	—
門真	1,080	5.6%	5.7%	5.4%	△0	△0.1%	—	13.3%	14.4
前橋	1,320	1~3年目:5.7% 4~10年目:5.9%	5.9%	5.6%	37	6.4%	100.0%	9.0%	2.5
羽生	1,850	1~3年目:5.7% 4~10年目:5.9%	5.9%	5.6%	53	6.4%	100.0%	11.6%	1.8
合計	91,047				2,521	7.3%	98.2%	10.5%	13.7

(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、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。

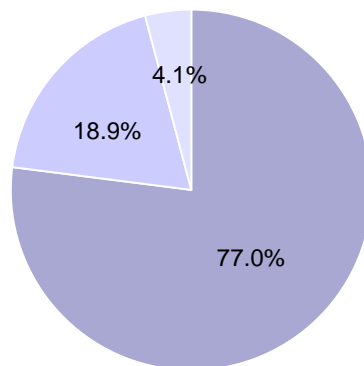
(注2)平塚物流センター及び横須賀物流センターは、地震保険を付保しています。

第4期末時点

物件数	17物件
ポートフォリオ総額	71,015百万円
期末稼働率	98.2%
総賃貸可能面積	409,742.10 m ²

地域別比率 (取得価格ベース)

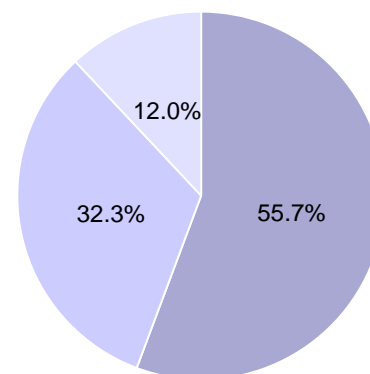
安定した賃貸需要が見込める
首都圏中心



- 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)

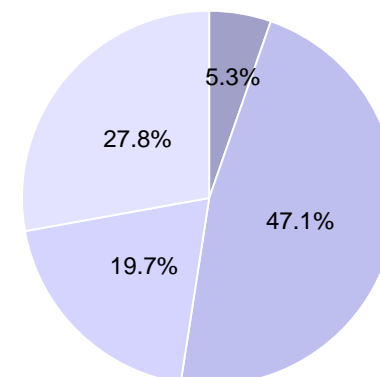
大型物流施設保有



- 3万m²超
- 1万m²超3万m²以下
- 1万m²以下

賃貸借期間別比率 (年間賃料ベース)

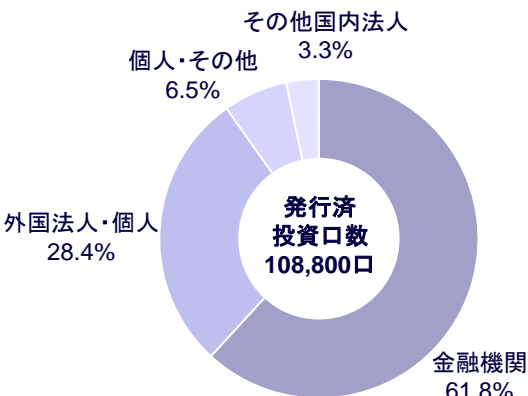
中長期の賃貸借契約期間



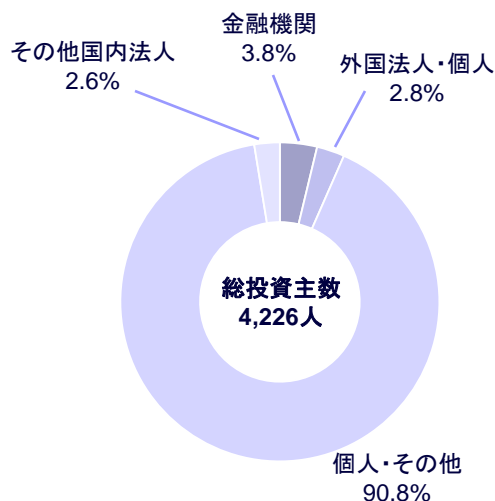
- 10年超
- 5年超10年以内
- 3年超5年以内
- 3年以内

平均残存契約期間 5.3年

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19年7月31日現在)

所有者区分	第4期		第3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)	67,265	61.8%	72,036	66.2%	△4.4%
銀行・信託銀行	55,834	51.3%	61,133	56.2%	△4.9%
都市銀行	807	0.7%	2,011	1.8%	△1.1%
地方銀行	15,754	14.5%	16,575	15.2%	△0.8%
信託銀行	39,273	36.1%	42,547	39.1%	△3.0%
生命保険会社	3,039	2.8%	2,624	2.4%	0.4%
損害保険会社	904	0.8%	906	0.8%	0.0%
その他金融	5,448	5.0%	6,429	5.9%	△0.9%
信用金庫	3,097	2.8%	3,784	3.5%	△0.6%
その他	2,351	2.2%	2,645	2.4%	△0.3%
証券会社	2,040	1.9%	944	0.9%	1.0%
外国法人・個人	30,852	28.4%	24,708	22.7%	5.6%
個人・その他	7,110	6.5%	8,167	7.5%	△1.0%
その他国内法人	3,573	3.3%	3,889	3.6%	△0.3%
合計	108,800	100.0%	108,800	100.0%	—

(平成19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	9,668	8.9%
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	7,605	7.0%
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	7,118	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	6,819	6.3%
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UNT	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	6,235	5.7%
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	6,033	5.5%
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	2.5%
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	1,781	1.6%
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	1 FINSBURY AVENUE, LONDON EC2M 2PP	1,768	1.6%
三井生命保険株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	1,746	1.6%
	合 計	51,485	47.3%

CHAPTER 2. 安定成長に向けた取組み

ディールソースの拡充

- 三井物産・中央三井信託銀行・ケネディックスのネットワークを活用
- 新規情報ルートの開拓
- 開発型物件への取組み強化

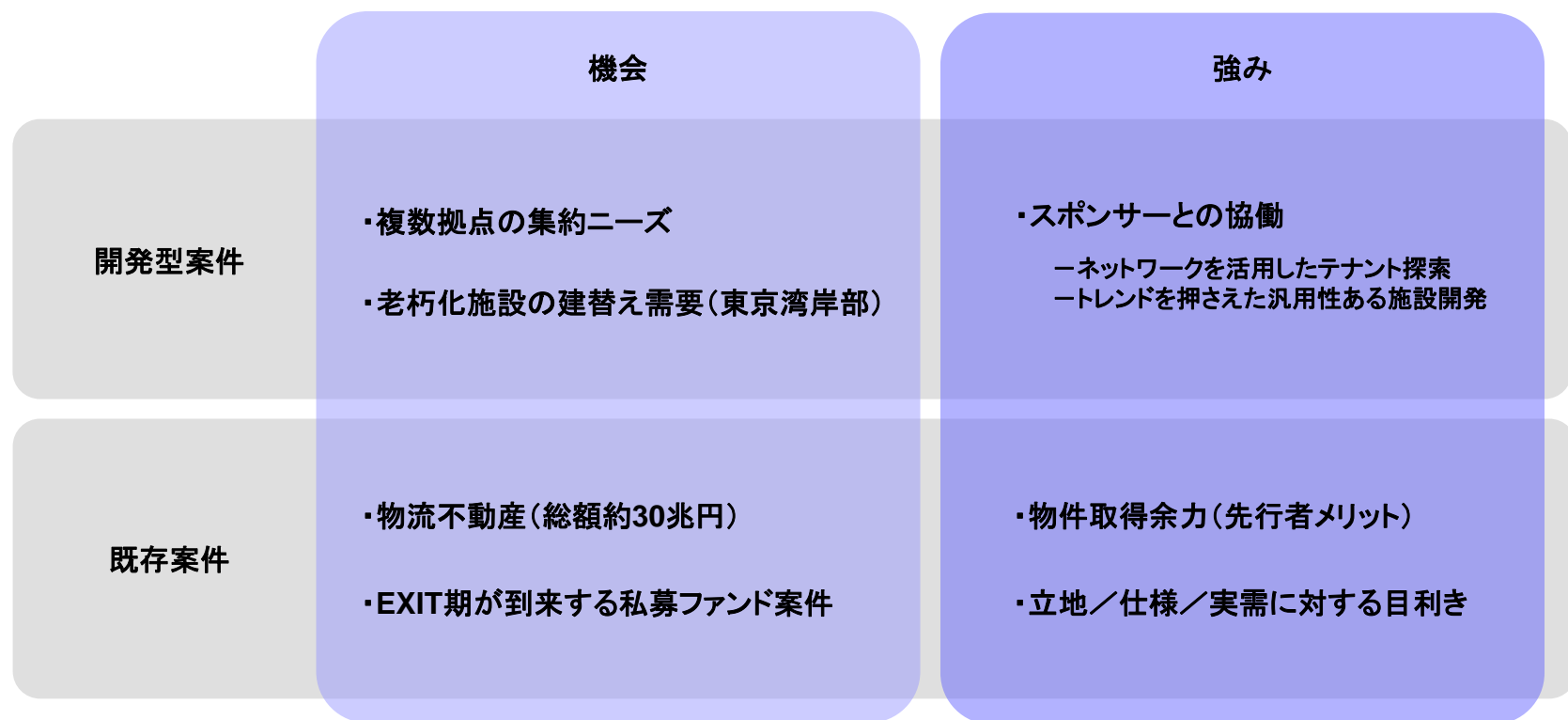
JLFの外部成長戦略

取得物件スペック

- 立地及び施設の汎用性が高い物流施設
- テナントニーズを反映した構造・設備
- 長期安定的な需要が見込める物流施設
- 対象施設拡大検討(物流関連インフラ)

ポートフォリオの分散

- 地域
- テナント
- 賃貸借契約の更改時期



- ・キャッシュフローベースで投資可能な私募ファンドの動向を注視
- ・会計上の利益で投資を行う他REITの登場が取得競争に与える影響は軽微

中長期に安定した収益が期待できる資産への厳選投資



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



三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
Mitsui & Co., Logistics Partners Ltd.

開発型案件への取組み

開発型物件の優先交渉権

BEST INVEST
KENEDIX



M-12 横浜福浦物流センター

三井物産株式会社



O-4 埼玉騎西物流センター

投資情報の収集

スポンサーネットワークからの
物流施設の売買情報

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



M-8 川崎物流センター



T-2 大阪福崎物流センター

物流関連事業者との協働

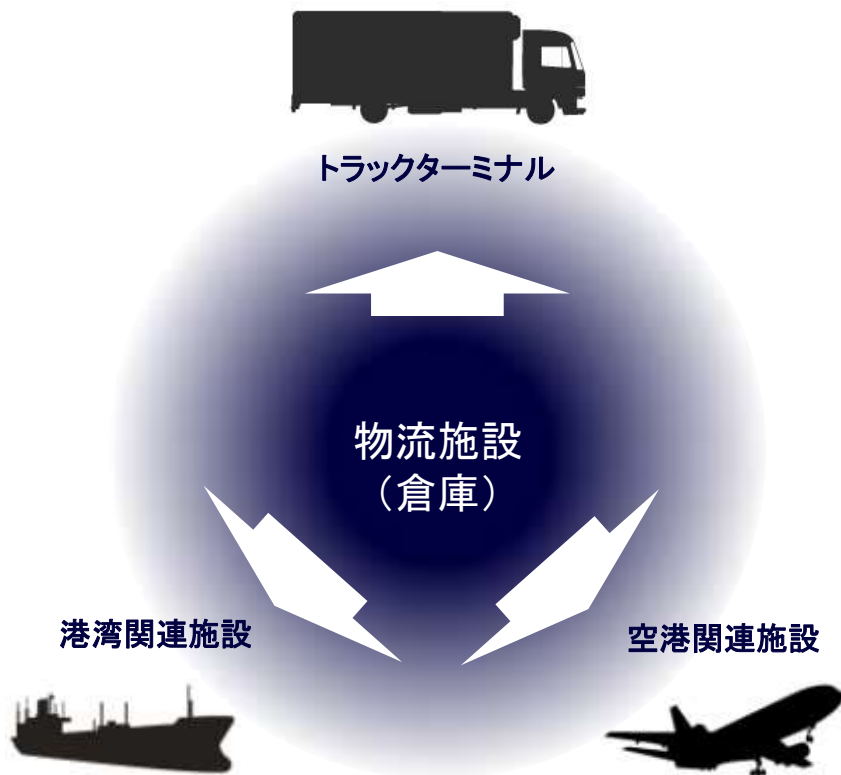
物流関連事業者との
セールアンドリースバック取引



M-2 浦安物流センター



M-7 船橋西浦物流センターⅡ



本投資法人においては、現在保有している物流施設に加えて、物流関連インフラへの投資を検討しています。本分野においてスポンサーの三井物産株式会社は右記のような事業取組みを推進しており、本投資法人は同社と協働して投資機会の発掘を進め、物流関連インフラへの投資検討を行いたいと考えています。

三井物産株式会社の 先進的な知見・事業ノウハウ



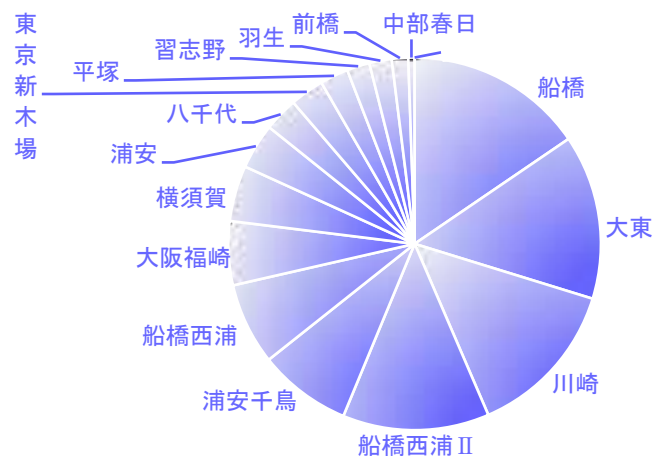
羽田PFI事業



市原IMT

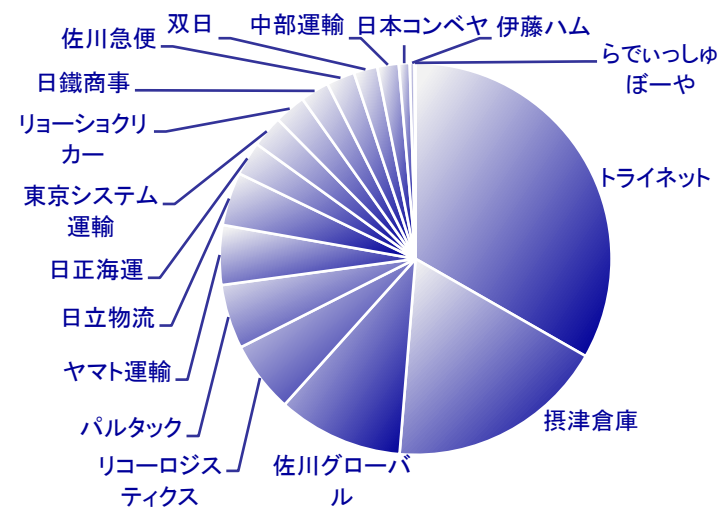
注)上記は本投資法人の保有物件ではありません。
また取得予定物件でもありません。

物件別(年間賃料)



上位3物件が占める割合は43.5%

テナント別(賃貸面積)



上位3テナントが占める割合は61.7%

(注) 京義倉庫株式会社と日東ロジスティクス株式会社は経営統合し、トライネット・ロジスティクス株式会社に社名変更しました。両者合併前の上位3テナントが占める割合は53.7%です。

保有不動産の収益安定化

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

適切な施設管理

- タイミングを意識した修繕・更新工事
- 適切な施設管理体制の維持・改善
- テナントが修繕を負担する場合のモニタリング

JLFの運用戦略

テナントとの信頼関係の強化

- テナントニーズへの対応による総合的な満足度の向上

■賃貸借契約の更改

大東物流センター	摂津倉庫株式会社と交渉 年間賃料微増で賃料更改済
川崎物流センター	佐川グローバルロジスティクス株式会社と交渉中 現状維持にて契約更改の見通し
横須賀物流センター	株式会社パルタックと交渉中 現状維持にて契約更改の見通し

■リーシング状況

門真物流センター	株式会社スーパーレックスと定期建物賃貸借契約締結(期間5年5ヶ月) 稼働率は、0.0%→100.0%に上昇
埼玉騎西物流センター(注)	山九株式会社と定期建物賃貸借契約締結(期間3年) 稼働率は、50.0%→100.0%に上昇
横浜福浦物流センター(注)	テナント交渉中(稼働率は、72.2%)

(注)第5期中に取得を予定している物件です。

経営目標

安定性

一口当たり利益(EPS)の「質的」向上
(テナント異動や金利上昇等に対する抵抗力を増す)

成長性

一口当たり利益(EPS)の持続的成長

- 資産規模拡大によるリスク分散(取得)
- 保守的な借入比率の維持(財務)



- ポートフォリオの収益力向上(取得)
- 借入比率を上げる(財務)

財務戦略

1. 保守的な借入比率を維持して安定性(抵抗力)を重視
2. 資産規模拡大によるリスク分散が進展すると共に借入比率を段階的に高める
3. 一口当たり利益(EPS)の持続的成長を図る

■ 公募増資の実施(第5期)

1口当たり出資額: 670,658円(+33,108円)

出資総額: 82,021百万円

安定性維持・資本市場への継続的なアクセス

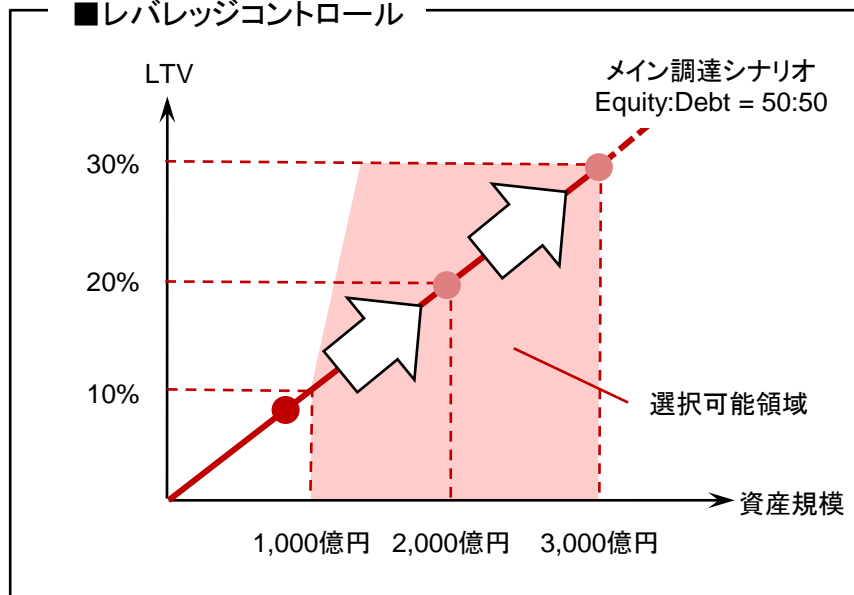
■ 有利子負債の調達(第5期・予定)

調達予定額: 7,000百万円

有利子負債比率: 10.0%未満(予定)

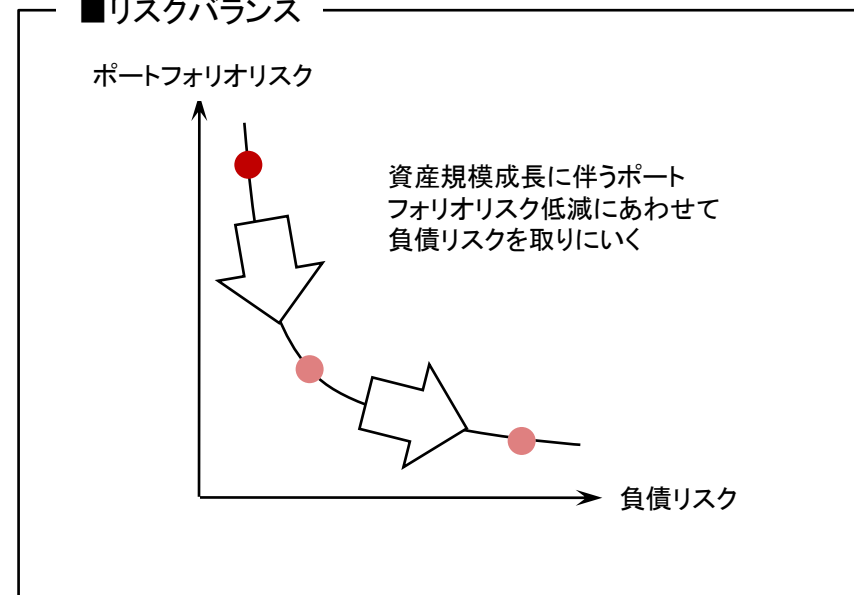
EPS実力 14,000~15,000円レベルに成長

■レバレッジコントロール



資産規模成長に伴うポートフォリオリスク低減と共に
レバレッジ水準を引き上げ

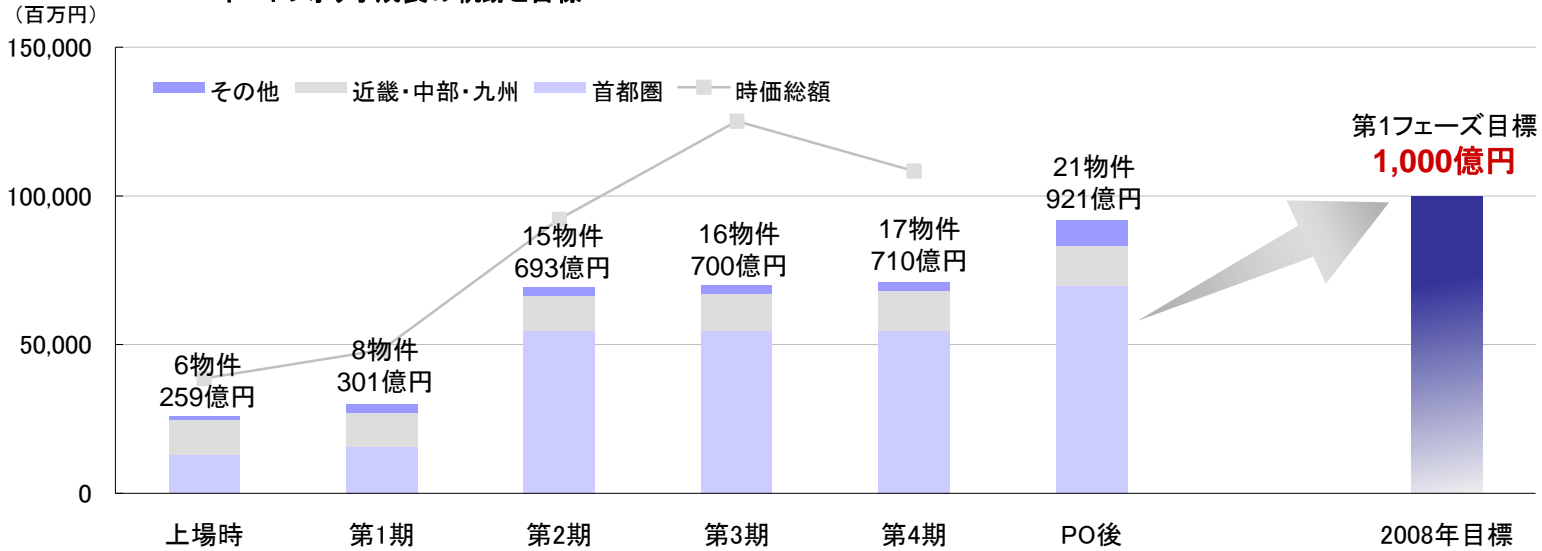
■リスクバランス



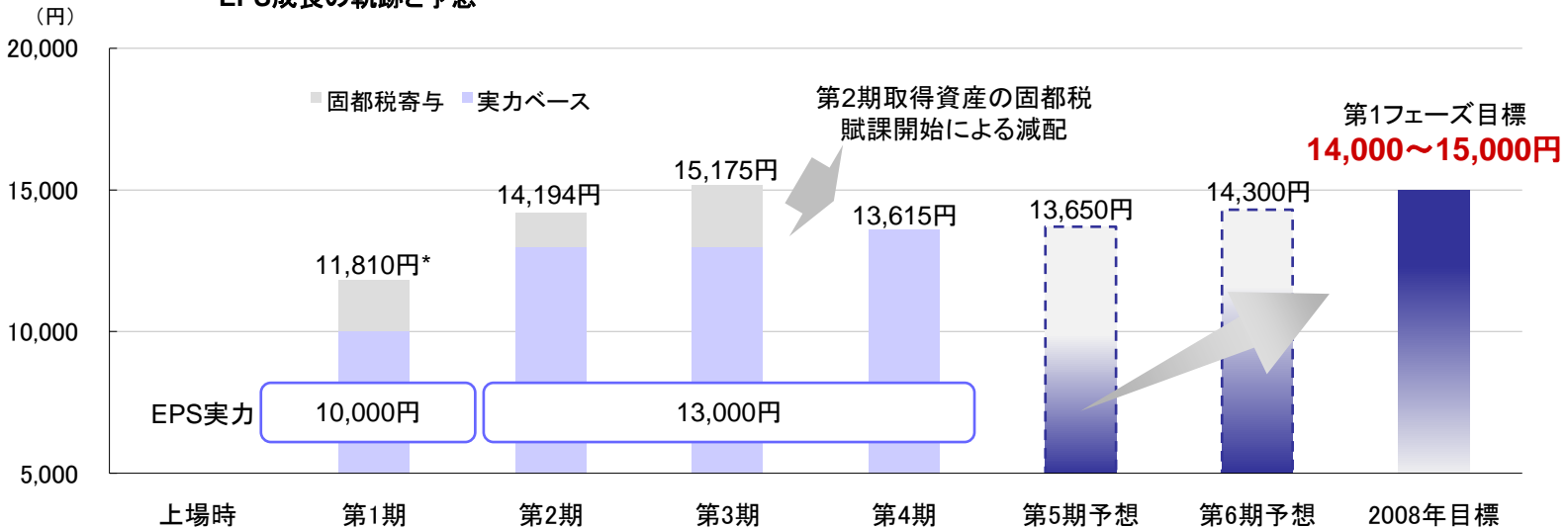
リスクバランスの維持：
ポートフォリオリスクと負債リスクのバランス保持

一口当たり利益(EPS)の質的向上と持続的成長の両立

ポートフォリオ成長の軌跡と目標

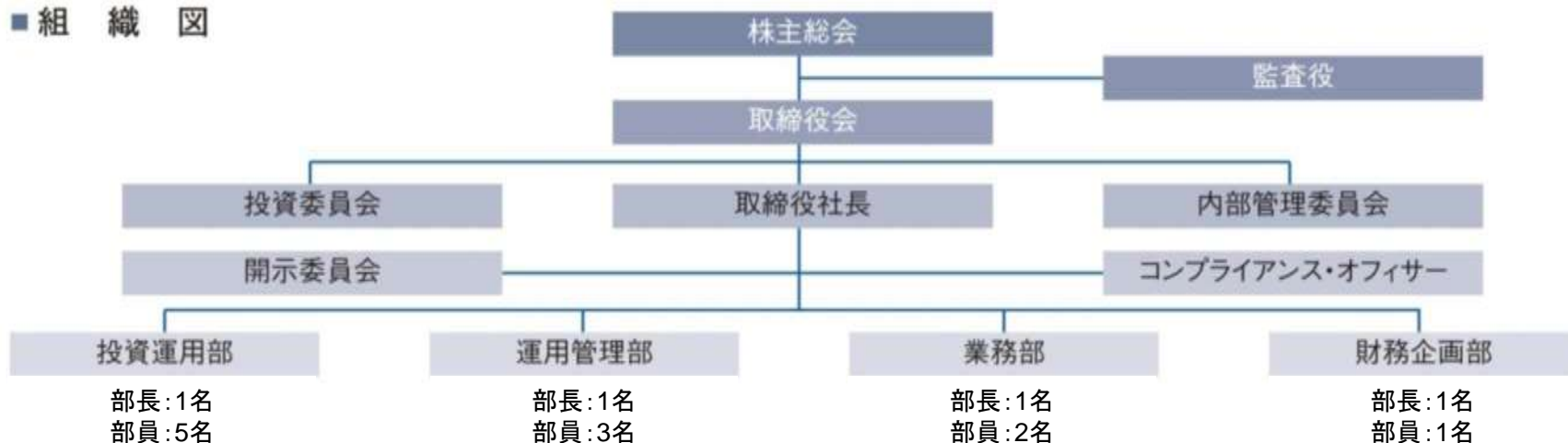


EPS成長の軌跡と予想



*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。

■ 組織図



■ 資産運用会社における組織改組

資産運用会社は、組織・内部統制の強化を目的として、平成19年7月1日付で財務企画部の新設及び開示委員会の設置を行いました。

・財務企画部の新設

業務分担の明確化と組織強化を図るため財務企画部を新設し、本投資法人の安定的成長を支える経営戦略の企画・立案と財務戦略の実行（資金調達・IR）を分掌します。

・開示委員会の設置

投資判断に影響を及ぼす情報開示の重要性に鑑み、開示委員会を設置しました。本委員会では、本投資法人の法定開示・適時開示に関する原則・基本方針の策定及び社内体制の整備に取組み、ディスクロージャーの充実に努めます。

最終目標	要素分解	課題・リスク	対応策
一口当たり利益の 持続的成長	ポートフォリオの収益性 維持・向上	厳しい取得環境 (物件利回り低下)	<ul style="list-style-type: none"> ■ スポンサーの活用 ■ 開発型案件への取組み
		退去リスク	<ul style="list-style-type: none"> ■ 優良物件への選択投資 ■ リーシングネットワーク拡充
		賃料変動リスク	<ul style="list-style-type: none"> ■ テナント満足度の向上
	戦略的資金調達	増資に伴う希薄化	<ul style="list-style-type: none"> ■ プレミアム増資 ■ 借入比率の段階的引上げ
		金利上昇リスク	<ul style="list-style-type: none"> ■ 保守的な借入比率維持 ■ 高い格付の維持 ■ 分配金成長余力の確保
		流動性リスク (調達リスク)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 金融機関とのリレーション強化 ■ 調達手段の多様化

Appendix 1. 第4期及び第5期取得(予定)物件の概要

大阪内陸部の希少性ある物流施設

- 延床面積7,293.92㎡を有し、市街地において比較的大型の物流施設
- 大阪市中心部まで10km圏内に位置し、消費者物流に適する立地
- 近畿自動車道門真ICまで約1km、阪神高速守口出入口まで約3kmの位置にあり、主要高速道路へのアクセスが良好

所在地(住居表示) 大阪府門真市殿島町9番7号

総賃貸可能面積 7,293.92㎡

建築時期 平成5年3月26日

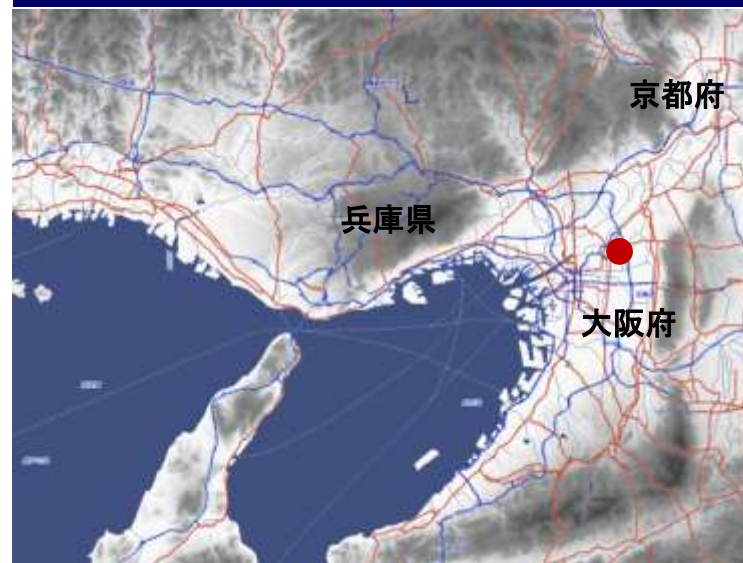
取得価格 989百万円

主要テナント 株式会社スーパーレックス

賃貸借の概要 定期建物賃貸借契約(期間5年5か月)
契約期限平成25年3月31日

主な荷物 一般貨物

位置図



写真



佐川急便集配施設＋分割賃貸可能な物流施設

- 1階は、佐川急便の神奈川エリアを対象とした集配施設
- 上層階は、ランプウェイを通じて2階部分にトラックが直接接車可能
- 上層階テナントは、佐川急便の路線便を活用可能
- ケネディクス株式会社による開発案件

所在地(地番)	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	35,882.64㎡
建築時期	平成19年2月25日
取得予定価格	9,800百万円
主要テナント	佐川急便株式会社・寺田倉庫株式会社 株式会社イマス
主な賃貸借の概要	佐川急便株式会社 定期建物賃貸借契約(期間20年) 契約期限平成39年3月20日
主な荷物	宅配便運送物・文書・磁気媒体

位置図



写真



アマゾン・ジャパンの消費者向け物流施設

- 電子商取引サイト アマゾン・ジャパン株式会社の日用品雑貨配送用物流センター
- 荷物用エレベーター4台、垂直搬送機10台を備えて縦動線を強化したDC型物流センター
- 国道16号線まで約2km・千葉北ICまで約8kmに位置し、主要道路へのアクセスが良好(八千代物流センターに隣接)

所在地(地番)	千葉県八千代市上高野字大塚2039番1他
総賃貸可能面積	32,389.75㎡
建築時期	平成19年9月30日(予定)
取得予定価格	5,300百万円
テナント	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社
賃貸借の概要	普通建物賃貸借契約(期間15年) 契約期限:本件不動産の引渡日から15年間
主な荷物	日用品雑貨

位置図



完成予想図



※本図は、設計図書をもと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。

コンビニエンス・ストア向け共同配送センター

- 株式会社高山が神戸市以西のエリアを対象にコンビニエンス・ストア向け共同配送を行うDC型物流センター
- 27台接車可能なバースと広い駐車・待機スペースを備え、頻繁な入出荷業務に対応可能
- 加古川バイパス加古川出入口まで約6kmの位置にあり、主要道路へのアクセスが良好

所在地(地番)	兵庫県加古川市尾上町池田字池田開拓1897番7
総賃貸可能面積	9,867.39㎡
建築時期	平成19年8月10日
取得予定価格	2,023百万円
テナント	株式会社高山
賃貸借の概要	定期建物賃貸借契約(期間15年) 契約期限:平成34年9月5日
主な荷物	ドライ食品・飲料品・雑貨品

位置図



写真



※本図は、設計図書をもと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。

東北自動車道を通じて広域をカバーできる配送拠点

- 1フロア11,828.40㎡の床面積を確保して拠点集約ニーズに応える他、分割賃貸も可能な構造
- 52台接車可能なバースと広いヤード・駐車スペースを有しており、頻繁な入出荷に適する物流施設
- 三井物産株式会社の開発物件

所在地(地番)	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	24,574.40㎡
建築時期	平成19年3月31日
取得予定価格	4,010百万円
テナント	ランコム株式会社・山九株式会社
賃貸借の概要	ランコム株式会社 定期建物賃貸借契約(期間5年) 契約期限平成24年5月31日
主な荷物	ドライ食品

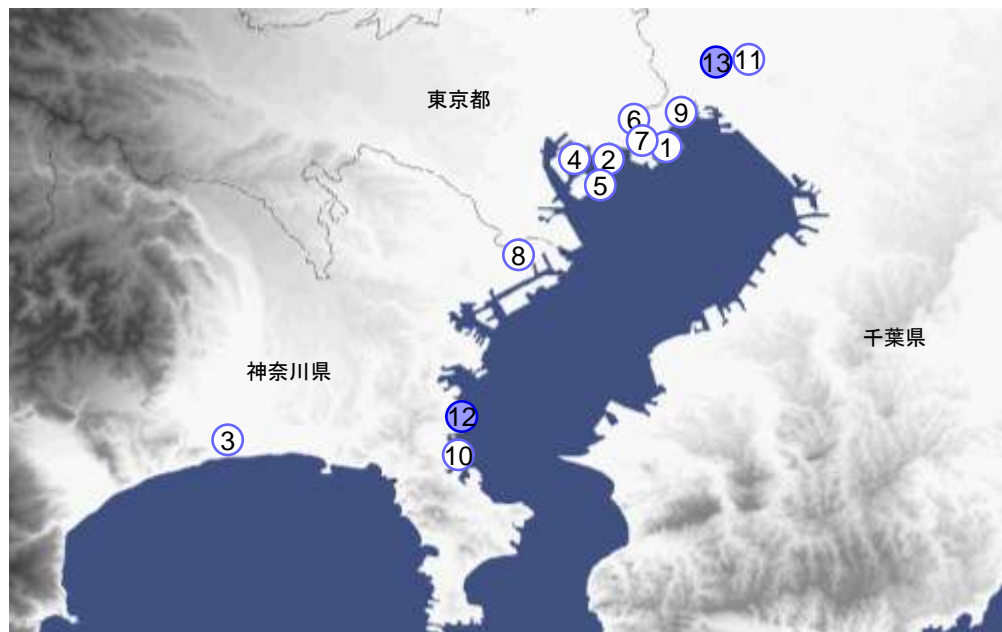
位置図



写真



首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



- 既存物件
- 取得(予定)物件



M-1 船橋



M-2 浦安



M-3 平塚



M-4 東京新木場



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

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

- 既存物件
- 取得(予定)物件



その他地域



O-1 前橋



O-2 羽生



O-3 加古川



O-4 埼玉騎西

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)
	契約期間	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

物件名称	浦安千鳥物流センター	船橋西浦物流センター	船橋西浦物流センターⅡ	川崎物流センター
物件写真				
所在地	千葉県浦安市千鳥12番2他	千葉県船橋市西浦三丁目4番1号	千葉県船橋市西浦三丁目8番1号	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号
総賃貸可能面積	31,829.55㎡	35,322.18㎡	73,859.32㎡	41,630.54㎡
建築時期	平成18年1月30日	平成18年1月31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)	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
	契約期間	平成25年1月10日まで	平成28年1月31日まで	平成27年10月13日まで
主な荷物	衣料雑貨	日用品雑貨	日用品雑貨	日用品雑貨

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	大東物流センター
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	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号
総賃貸可能面積	2,442.87㎡	21,364.11㎡	17,689.95㎡	76,208.70㎡
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1年7月31日他
取得価格	1,690百万円	3,305百万円	2,266百万円	7,617百万円
主要テナント	佐川急便(株)	(株)パルタック	(株)日立物流	摂津倉庫(株)他(計2社)
賃貸借の概要	契約先	佐川急便(株)	(株)パルタック	摂津倉庫(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
	契約期間	平成37年10月20日まで	平成20年9月30日まで	平成22年9月30日まで
主な荷物	宅配便運送物	日用品雑貨	食品、日用品雑貨、酒類	カップ食品、化粧品、携帯電話

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)	前橋物流センター	羽生物流センター
物件写真				
所在地	大阪府大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	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	23,726.80㎡	10,457.02㎡	3,455.53㎡	3,518.58㎡
建築時期	平成16年10月28日	—	平成17年2月4日	平成17年10月20日
取得価格	4,096百万円	685百万円	1,230百万円	1,705百万円
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	佐川急便(株)	佐川急便(株)
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	佐川急便(株)
	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20年)
	契約期間	平成21年11月30日まで	平成27年11月30日	平成37年2月20日まで
主な荷物	コピー、FAX、プリンター等のOA機器	酒類	宅配便運送物	宅配便運送物

ポートフォリオ一覧表(取得予定物件を含む)

CHAPTER 1.
決算概要

CHAPTER 2.
安定成長に
向けた取組み

Appendix

物件番号	不動産等の名称	所在地	建築(予定)時期	取得(予定)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%	9.4%
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%	3.1%
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%	1.6%
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%	2.7%
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30日	6,000	31,829.55	1	100.0%	6.5%
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31日	5,700	35,322.18	2	100.0%	6.2%
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%	10.1%
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%	11.8%
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%	1.8%
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%	3.6%
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%	2.5%
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	3	72.2%	10.6%
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9月30日	5,300	32,389.75	1	100.0%	5.8%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計				69,793	353,353.94	19	97.2%	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%	8.3%
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%	4.4%
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%	1.1%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計				13,387	117,686.44	5	100.0%	14.5%
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%	1.3%
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%	1.9%
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	9,867.39	1	100.0%	2.2%
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%	4.4%
その他 小計				8,968	41,415.90	5	100.0%	9.7%
ポートフォリオ合計				92,148	512,456.28	29	98.1%	100.0%

(注)地域別比率は取得(予定)価格ベースです。

Appendix 2. 財務諸表等

貸借対照表

CHAPTER 1.
決算概要

CHAPTER 2.
安定成長に
向けた取組み

Appendix

(単位:千円)

科目	第4期 自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日		第3期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日		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	5,928,844	7.8%	6,619,156	8.7%	△ 690,312	△10.4%
現金及び預金	4,591,318		5,228,728			
信託現金及び預金	1,281,906		1,290,694			
営業未収入金	16,203		88,655			
前払費用	31,668		11,057			
繰延税金資産	18		21			
未収消費税等	7,727		-			
その他の流動資産	-		-			
固定資産	69,711,171	92.2%	69,318,566	91.3%	392,604	0.6%
有形固定資産	69,700,667	92.1%	69,308,033	91.3%	392,634	0.6%
建物	499,597		-			
構築物	2,773		-			
土地	1,282,406		731,403			
信託建物	33,330,188		33,961,780			
信託構築物	1,101,586		1,133,288			
信託器具備品	6,430		3,877			
信託土地	33,477,682		33,477,682			
無形固定資産	503		533		△ 29	△5.5%
投資その他の資産	10,000		10,000		-	-
差入保証金	10,000		10,000			
資産合計	75,640,016	100.0%	75,937,723	100.0%	△ 297,707	△0.4%
負債の部						
流動負債	907,052	1.2%	997,723	1.3%	△ 90,671	△9.1%
未払分配金	6,095		3,766			
営業未払金	30,245		112,411			
未払費用	310,298		294,807			
未払法人税等	830		1,003			
未払消費税等	20,466		122,800			
前受金	539,114		461,696			
預り金	-		1,237			
固定負債	3,886,180	5.1%	3,923,474	5.2%	△ 37,293	△1.0%
預り敷金保証金	1,222,783		1,222,783			
信託預り敷金保証金	2,663,396		2,700,690			
負債合計	4,793,232	6.3%	4,921,197	6.5%	△ 127,965	△2.6%
出資の部						
出資総額	69,365,426	91.7%	69,365,426	91.3%	-	-
剰余金	1,481,357	2.0%	1,651,099	2.2%	△ 169,741	△10.3%
当期未処分利益	1,481,357		1,651,099			
投資主資本合計	70,846,783	93.7%	71,016,525	93.5%	△ 169,741	△0.2%
負債・純資産合計	75,640,016	100.0%	75,937,723	100.0%	△ 297,707	△0.4%

損益計算書

CHAPTER 1.
決算概要

CHAPTER 2.
安定成長に
向けた取組み

Appendix

(単位:千円)

科目	第4期		第3期		増減	
	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日		自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日		金額	前期比
	金額	百分比	金額	百分比		
営業収益	3,143,896	100.0%	3,133,609	100.0%	10,286	0.3%
賃貸事業収益	3,054,755	97.2%	3,039,795	97.0%		
その他賃貸事業収益	89,140	2.8%	93,814	3.0%		
営業費用	1,644,679	52.3%	1,480,239	47.2%	△164,440	△11.1%
賃貸事業費用	1,341,976	42.7%	1,154,230	36.8%		
公租公課	274,990	8.7%	133,938	4.3%		
外注委託費	60,536	1.9%	58,578	1.9%		
水道光熱費	58,955	1.9%	63,249	2.0%		
修繕費	179,749	5.7%	136,330	4.4%		
保険料	15,808	0.5%	15,739	0.5%		
その他費用	32,691	1.0%	34,326	1.1%		
減価償却費	708,696	22.5%	712,067	22.7%		
固定資産除却損	10,547	0.3%	-	-		
資産運用報酬	226,262	7.2%	233,541	7.5%		
資産保管委託報酬	7,556	0.2%	7,534	0.2%		
一般事務委託報酬	38,676	1.2%	42,019	1.3%		
役員報酬	3,600	0.1%	3,600	0.1%		
その他営業費用	26,608	0.8%	39,313	1.3%		
営業利益	1,499,216	47.7%	1,653,370	52.8%	△154,154	△9.3%
営業外利益	9,121	0.3%	10,141	0.3%	△1,019	△10.1%
受取利息	776	0.0%	167	0.0%		
有価証券利息	8,345	0.3%	5,420	0.2%		
その他営業外収益	0	0.0%	4,553	0.1%		
営業外費用	26,051	0.8%	11,381	0.4%	△14,670	△128.9%
投資口交付費	24,779	0.8%	-	0.0%		
その他営業外費用	1,272	0.0%	11,381	0.4%		
経常利益	1,482,286	47.1%	1,652,130	52.7%	△169,844	△10.3%
税引前当期純利益	1,482,286	47.1%	1,652,130	52.7%	△169,844	△10.3%
法人税、住民税及び事業税	985	0.0%	1,037	0.0%		
法人税等調整額	2	0.0%	△3	0.0%		
当期純利益	1,481,298	47.1%	1,651,096	52.7%	△169,798	△10.3%
前期繰越利益	59	0.0%	2	0.0%		
当期末処分利益	1,481,357	47.1%	1,651,099	52.7%		

(単位:千円)

科目	第4期	第3期
	自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日	自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日
1.営業活動によるキャッシュフロー	2,152,005	3,490,043
税引前当期純利益	1,482,286	1,652,130
減価償却費	708,725	712,096
投資口交付費	24,779	-
受取利息	△ 776	△ 167
有価証券利息	△ 8,345	△ 5,240
有形固定資産除却損	10,547	-
営業未収入金の増加・減少額	72,451	827
未収消費税額の増加・減少額	△ 7,727	949,540
未払消費税額の増加・減少額	△ 102,334	122,800
営業未払金の増加・減少額	△ 82,165	△ 9,899
未払費用の増加・減少額	△ 8,968	51,461
前受金の増加・減少額	77,417	△ 909
その他	△ 21,849	12,997
小計	2,144,042	3,485,638
利息の受取額	9,121	5,407
法人税等の支払額	△ 1,158	△ 1,002
2.投資活動によるキャッシュフロー	△ 1,149,171	△ 859,884
有形固定資産の取得による支出	△ 1,053,374	△ 731,403
信託有形固定資産の取得による支出	△ 58,504	△ 21,474
信託預り敷金の支出	△ 41,245	△ 107,005
信託預り敷金の収入	3,952	-
3.財務活動によるキャッシュフロー	△ 1,649,030	△ 1,542,027
投資口交付費の支出	△ 320	-
分配金の支払額	△ 1,648,710	△ 1,542,027
4.現金及び現金同等物の増加・減少額	△ 646,197	1,088,131
5.現金及び現金同等物の期首残高	6,519,422	5,431,291
6.現金及び現金同等物の期末残高	5,873,225	6,519,422

物件別賃貸事業収支(第4期)

(単位:百万円)

第4期 (運用期間181日)									
(自 平成19年2月1日 至 平成19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	M-9
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	習志野
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入合計	521	121	75	90	247	229	392		60
賃料(注1)	465	121	75	90	247	217	390		60
その他収入(注2)	55	-	-	-	-	11	1		-
賃貸事業費用合計	242	21	28	36	74	111	283		17
公租公課	26	6	9	11	17	28	23		4
外注委託費(注3)	25	1	1	0	5	3	3		0
水道光熱費	36	-	-	-	-	9	-	- (注6)	-
修繕費	12	4	4	2	1	0	115		-
保険料	1	0	0	0	1	1	2		0
その他費用(注4)	14	1	0	0	0	0	2		0
減価償却費	125	7	12	20	48	67	130		11
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	5		-
NOI(注5)	404	107	58	74	222	185	245	356	54
NCF(注5)	404	107	58	74	219	185	227	331	54
賃貸事業利益	279	99	46	53	173	118	108	250	43
NOI利回り	9.9%	7.4%	8.3%	6.2%	7.5%	6.8%	5.4%	6.7%	6.5%

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

(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4期)

(単位:百万円)

第4期 (運用期間181日)									
(自 平成19年2月1日 至 平成19年7月31日)									
物件番号	M-10	M-11	T-1	T-2	T-3	T-4	O-1	O-2	
物件名	横須賀	八千代	大東	大阪福崎	中部春日	門真	前橋	羽生	
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	35日	181日	181日	
賃貸事業収入合計	148	90	454	169	16	-	43	59	
賃料(注1)	148	90	434	169	16	-	43	59	
その他収入(注2)	0	-	19	-	-	-	-	-	
賃貸事業費用合計	56	35	165	57	3	△0	16	19	
公租公課	13	6	49	20	3	-	4	4	
外注委託費(注3)	0	0	15	0	0	-	0	0	
水道光熱費	-	-	13	-	-	-	-	-	
修繕費	0	5	13	0	-	-	-	-	
保険料	1	0	2	0	-	△0	0	0	
その他費用(注4)	1	0	4	2	0	-	0	0	
減価償却費	38	20	66	33	-	-	10	13	
固定資産除却損	-	-	0	-	-	-	-	-	
NOI(注5)	130	76	355	145	13	△0	37	53	
NCF(注5)	130	76	342	145	13	△0	37	53	
賃貸事業利益	91	55	288	112	13	△0	27	40	
NOI利回り	8.1%	6.8%	9.5%	7.3%	3.6%	△0.1%	6.4%	6.4%	

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

項目	第4期	第3期	備考
運用日数	181日	184日	
総資産経常利益率(ROA)	2.0%	2.2%	経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2}
(年換算)	3.9%	4.3%	
自己資本当期純利益率(ROE)	2.1%	2.3%	当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2}
(年換算)	4.2%	4.6%	
期末自己資本比率	93.7%	93.5%	期末純資産額 ÷ 期末総資産額
負債比率(LTV)	0.0%	0.0%	期末有利子負債 ÷ 期末総資産額
Net Operating Income	2,521百万円	2,691百万円	賃貸事業利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損
Funds From Operation	2,200百万円	2,363百万円	当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損
当期純利益	1,481百万円	1,651百万円	当期純利益

平成19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。

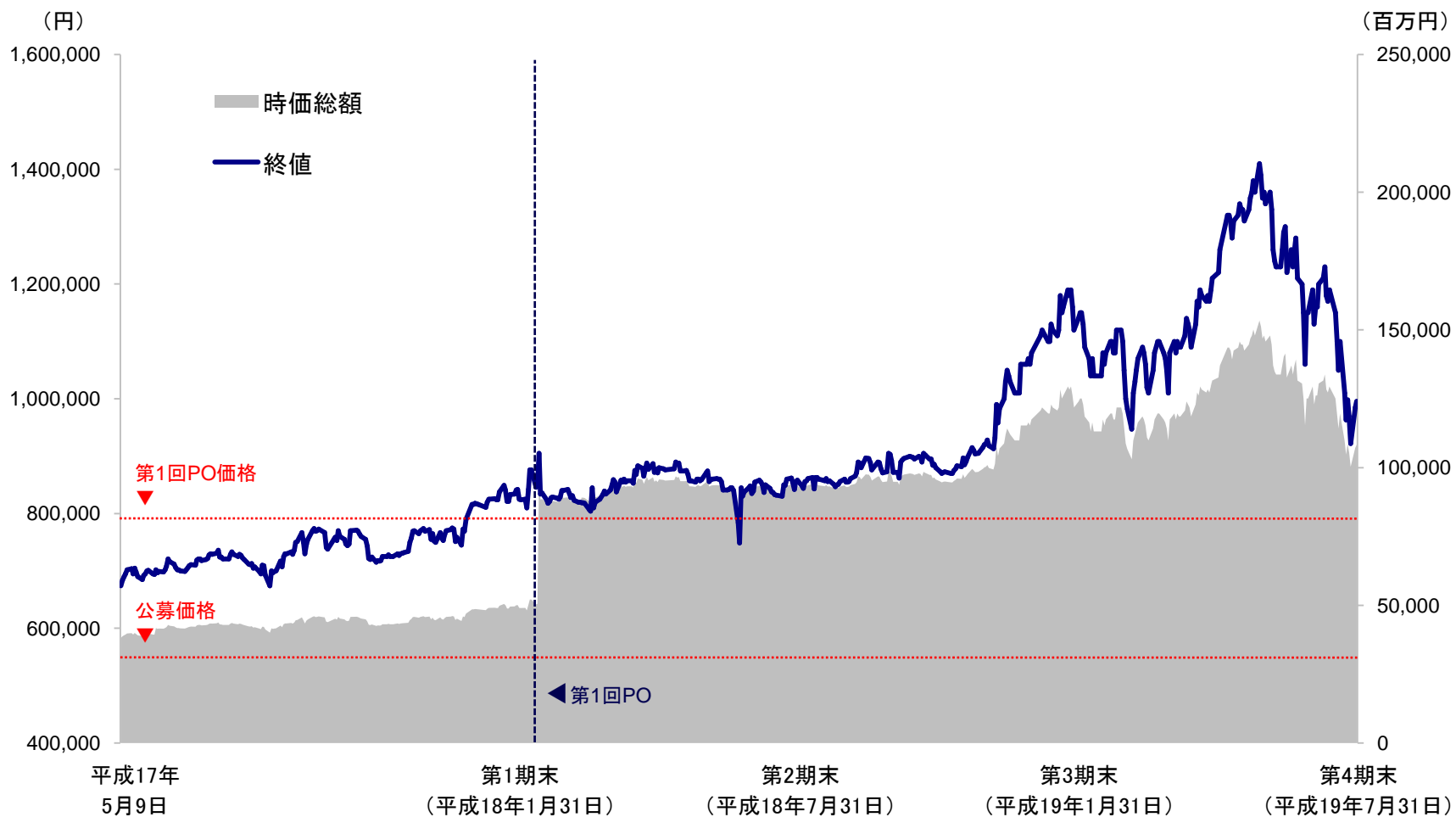
テナントの名称	業務	物件名称	契約期間満了日	年間賃料(百万円)	比率	賃貸面積(m ²)(注1)	比率	敷金保証金(百万円)
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	浦安千鳥 船橋西浦 船橋西浦Ⅱ	H25.1.10 H28.1.31 H27.10.13	—(注2)	—	133,888.84	33.3%	—(注2)
摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	大東	H20.4.25 H23.8.18	—(注2)	—	72,603.75	18.0%	422
佐川グローバルロジスティクス株式会社	運輸付帯サービス業	川崎	H22.8.31	—(注2)	—	41,630.54	10.3%	—(注2)
リコーロジスティクス株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	大阪福崎	H21.11.30	339	5.5%	23,726.80	5.9%	110
パルタック株式会社	各種商品卸売業	横須賀	H20.9.30	296	4.8%	21,364.11	5.3%	800
テナント全体の合計				6,133	100.0%	402,448.18	100.0%	3,886

(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。

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58百万円であり、当期費用に区分された修繕費179百万円と合わせ、合計238百万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	12	エキスパンション(接合部)/植栽/照明器具	—	—
浦安	4	出入口扉	—	—
平塚	4	植栽	—	—
東京新木場	2	雨どい	—	—
浦安千鳥	1	環境整備	2	環境整備
船橋西浦	0	その他	—	—
船橋西浦Ⅱ	115	シャッター/エレベーター/消防関連設備	17	空調/受変電設備
川崎	18	トイレ	25	衛生陶器/受変電設備/空調
横須賀	0	その他	—	—
八千代	5	屋根/側溝	—	—
大東	13	屋外消火設備/シャッター	12	受変電設備
大阪福崎	0	その他	—	—



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・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。