



日本ロジスティクスファンド投資法人

— 第3期(平成19年1月期) 決算説明会資料 —

日本ロジスティクスファンド投資法人

Japan Logistics Fund, Inc.

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

Mitsui & Co., Logistics Partners Ltd.

総括: 安定運用を継続した第3期

第3期分配金 15,175円

- 予想比+675円(+4.7%)

3期連続増収・増益

H19.1.31

期末稼働率99.9%・期末有利子負債ゼロ

H18.12.25

中部春日物流センター(底地)を追加取得

- ポートフォリオ総額 700億円に成長(取得価格ベース)

H18.9.13

発行体格付の取得

- ムーディーズ:A1、R&I:AA

CHAPTER 1. 第3期(平成19年1月期)決算概要

	第3期実績	対前期		第4期予想	第5期予想
	(H18.8.1～H19.1.31)	差額	増減比	(H19.2.1～H19.7.31)	(H19.8.1～H20.1.31)
営業収益	3,133百万円	+273百万円	+9.6%	3,139百万円	3,106百万円
経常利益	1,652百万円	+106百万円	+6.9%	1,415百万円	1,415百万円
当期純利益	1,651百万円	+106百万円	+6.9%	1,414百万円	1,414百万円
1口当り分配金	15,175円	+981円	+6.9%	13,000円	13,000円
1口当りFFO	21,720円	+1,334円	+6.5%	19,500円	19,500円
発行済投資口数	108,800口	—		108,800口	108,800口
賃貸可能面積	402,448.18㎡			402,448.18㎡	402,448.18㎡
物件数	16物件			16物件	16物件
稼働率	99.9%			100.0%	100.0%

第3期決算概要

営業損益

- 第2/3期取得物件の収益貢献(+273)
- 修繕費用の増加(△74)
- 減価償却費の増加(△38)

営業外損益

- 新投資口発行費／関連費用の減少(+48)

第4/5期予想の前提

増益要因

- 中部春日 通期稼働(+13)

減益要因

- 固定資産税 賦課開始(△145)
- 修繕費用の増加(4期 △67／5期 △25)
- 船橋賃料減額(5期 △42)

(注) 本予想は、一定条件の下に算出した平成19年3月14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3期実績	第3期予想 (H18.9.20時点)	差額	増減比
営業収益	3,133百万円	3,126百万円	7百万円	0.2%
経常利益	1,652百万円	1,578百万円	73百万円	4.7%
当期純利益	1,651百万円	1,577百万円	73百万円	4.7%
1口当り分配金	15,175円	14,500円	675円	4.7%
1口当りFFO	21,720円	21,000円	720円	3.4%

予想との乖離要因

- 中部春日取得(+4)
- 修繕工事の期ズレ(+11)
- 一般管理費の圧縮(+49)
- 営業外利益の増加(+4)

(単位:百万円)

科目	第3期 自平成18年8月1日 至平成19年1月31日		第2期 自平成18年2月1日 至平成18年7月31日		増減 金額
	金額	百分比	金額	百分比	
賃貸事業収入	3,133	100.0%	2,859	100.0%	273
賃貸事業費用	1,154	36.8%	1,020	35.7%	△133
公租公課	133	4.3%	128	4.5%	△5
外注委託費	58	1.9%	53	1.9%	△4
水道光熱費	63	2.0%	57	2.0%	△5
修繕費	136	4.4%	61	2.2%	△74
保険料	15	0.5%	14	0.5%	△1
その他費用	34	1.1%	31	1.1%	△3
減価償却費	712	22.7%	673	23.6%	△38
Net Operating Income	2,691	85.9%	2,512	87.9%	178
Net Cash Flow	2,669	85.2%	2,495	87.3%	174
賃貸事業利益	1,979	63.2%	1,839	64.3%	140

第3期(平成19年1月期)

ポートフォリオ帳簿価額	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

第2期(平成18年7月期)

ポートフォリオ帳簿価額	69,267百万円
NOI利回り(年換算)	7.0%
NOI	2,512百万円
固都税相当	-100百万円
実質NOI	2,412百万円
償却後利回り(年換算)	5.0%
賃貸事業利益	1,839百万円
固都税相当	-100百万円
実質賃貸事業利益	1,738百万円

※ 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÷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

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－期末帳簿価額		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(%)
船橋	9,970	8,336	1,633	19.6%	1,306	15.4%	1,078	12.6%
浦安	4,010	2,911	1,098	37.7%	521	17.9%	213	7.3%
平塚	1,930	1,449	480	33.1%	307	21.1%	205	13.9%
東京新木場	3,100	2,424	675	27.8%	464	19.0%	254	10.3%
浦安千鳥	8,810	5,997	2,812	46.9%	664	11.0%	—	—
船橋西浦	7,330	5,622	1,707	30.4%	1,061	18.7%	—	—
船橋西浦Ⅱ	11,600	9,211	2,388	25.9%	1,466	15.7%	—	—
川崎	12,800	10,865	1,934	17.8%	932	8.5%	—	—
習志野	2,010	1,695	314	18.6%	163	9.6%	—	—
横須賀	4,050	3,282	767	23.4%	518	15.6%	—	—
八千代	2,520	2,276	243	10.7%	85	3.7%	—	—
大東	10,220	7,555	2,664	35.3%	1,174	15.4%	320	4.2%
大阪福崎	5,030	4,042	987	24.4%	474	11.7%	121	3.0%
中部春日	722	731	△9	△1.3%	—	—	—	—
前橋	1,290	1,212	77	6.4%	46	3.8%	△3	△0.3%
羽生	1,820	1,692	127	7.5%	84	4.9%	60	3.5%
合計	87,212	69,308	17,903	25.8%	9,272	13.4%	2,251	7.5%

(注1)第2期・第1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	Direct Cap	Terminal Cap	NOI (百万円)	NOI利回り (対帳簿価額)	稼働率	PML値	築年数
船橋	9,970	5.3%	—	5.6%	406	9.7%	98.8%	13.0%	13.3
浦安	4,010	5.2%	—	—	108	7.4%	100.0%	18.0%	20.3
平塚	1,930	5.7%	5.9%	6.2%	59	8.2%	100.0%	21.0%	16.4
東京新木場	3,100	1-4年 5.0% 5-11年 5.2%	5.3%	5.6%	76	6.3%	100.0%	18.0%	13.9
浦安千鳥	8,810	1-6年 5.0% 7年以降 5.2%	5.0%	5.3%	239	7.9%	100.0%	14.0%	1.0
船橋西浦	7,330	1-4年 5.1% 5年以降 5.3%	5.2%	5.5%	211	7.5%	100.0%	7.0%	1.0
船橋西浦Ⅱ	11,600	1-9年 5.1% 10年以降 5.3%	5.6%	5.9%	301	6.5%	100.0%	11.0%	21.1
川崎	12,800	5.2%	5.0%	5.3%	417	7.6%	100.0%	14.6%	17.6
習志野	2,010	1-4年 5.4% 5-11年 5.6%	5.3%	5.6%	59	6.9%	100.0%	11.0%	1.3
横須賀	4,050	5.8%	6.1%	6.4%	144	8.7%	100.0%	22.0%	16.5
八千代	2,520	5.7%	6.1%	6.4%	85	7.4%	100.0%	9.0%	34.8
大東	10,220	5.8%	5.6%	5.9%	339	8.9%	100.0%	16.0%	17.5
大阪福崎	5,030	5.7%	5.5%	5.8%	145	7.2%	100.0%	14.0%	2.3
中部春日	722	5.8%	—	6.1%	3	4.4%	100.0%	—	—
前橋	1,290	1-3年 5.7% 4-11年 5.9%	5.6%	5.9%	37	6.2%	100.0%	9.0%	2.0
羽生	1,820	1-4年 5.7% 5-11年 5.9%	5.6%	5.9%	53	6.2%	100.0%	12.0%	1.3
	87,212				2,691	7.7%	99.9%	10.6%	13.2

(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。

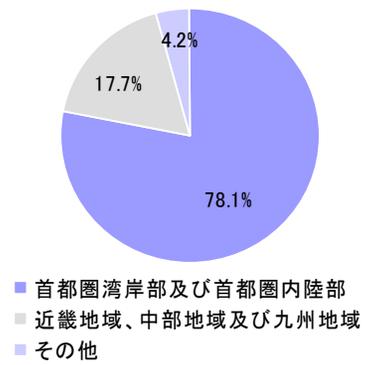
(注2) 平塚物流センター及び横須賀物流センターは、地震保険を付保しています。

第3期末時点

物件数	16物件
取得資産総額	70,026百万円
期末稼働率	99.9%
総賃貸可能面積	402,448.18 m ²

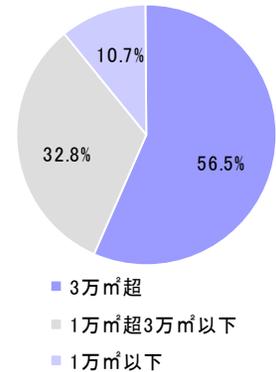
地域別比率 (取得価格ベース)

安定した賃貸需要が見込める首都圏中心



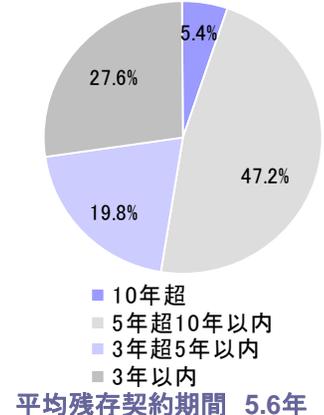
総賃貸可能面積別比率 (取得価格ベース)

大型物流施設保有

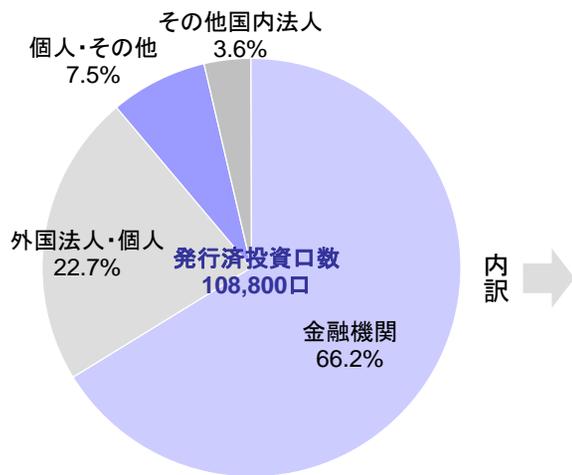


賃貸借期間別比率 (年間賃料ベース)

中長期の賃貸借契約期間



投資口の所有構成



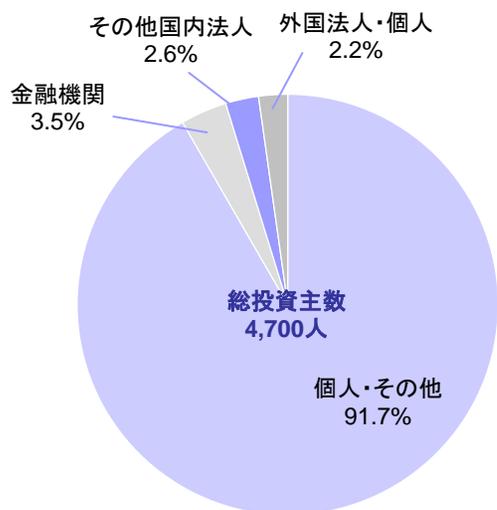
内訳

投資口の所有構成内訳とその推移

(平成19年1月31日現在)

所有者区分	第3期		第2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)	72,036	66.2%	72,703	66.8%	△0.6%
銀行・信託銀行	61,133	56.2%	60,786	55.9%	0.3%
都市銀行	2,011	1.8%	3,075	2.8%	△1.0%
地方銀行	16,575	15.2%	19,015	17.5%	△2.2%
信託銀行	42,547	39.1%	38,696	35.6%	3.5%
生命保険会社	2,624	2.4%	2,229	2.0%	0.4%
損害保険会社	906	0.8%	906	0.8%	—
その他金融	6,429	5.9%	7,780	7.2%	△1.2%
信用金庫	3,784	3.5%	4,860	4.5%	△1.0%
その他	2,645	2.4%	2,920	2.7%	△0.3%
証券会社	944	0.9%	1,002	0.9%	△0.1%
外国法人・個人	24,708	22.7%	21,468	19.7%	3.0%
個人・その他	8,167	7.5%	10,478	9.6%	△2.1%
その他国内法人	3,889	3.6%	4,151	3.8%	△0.2%
合計	108,800	100.0%	108,800	100.0%	—

投資主数の構成



(平成19年1月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行 株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,421	9.6
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	8,341	7.7
日興シテイ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	7,745	7.1
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	7,739	7.1
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	6,384	5.9
アメリカライフインシュアランスカンパニー・エーエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,712	2.5
ザ・バンクオブ・ニューヨーク・トリシティ ジャステック アカウント	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	2,113	1.9
モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	1,605	1.5
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,548	1.4
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	1,430	1.3
	合 計	50,038	46.0

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の投資戦略

取得物件スペック

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

ポートフォリオの分散

- 地域
- テナント
- 賃貸借契約の更改時期

建替えによる内部成長が期待される底地案件

- テナント
 - リョーショクリカーとの事業用借地契約(残存約9年)
- 立地
 - 名古屋中心部に至近
 - 高速道路網/ゲートウェイへのアクセスに優れる
- 周辺環境
 - 近接した住居等が無く、物流施設に適した環境

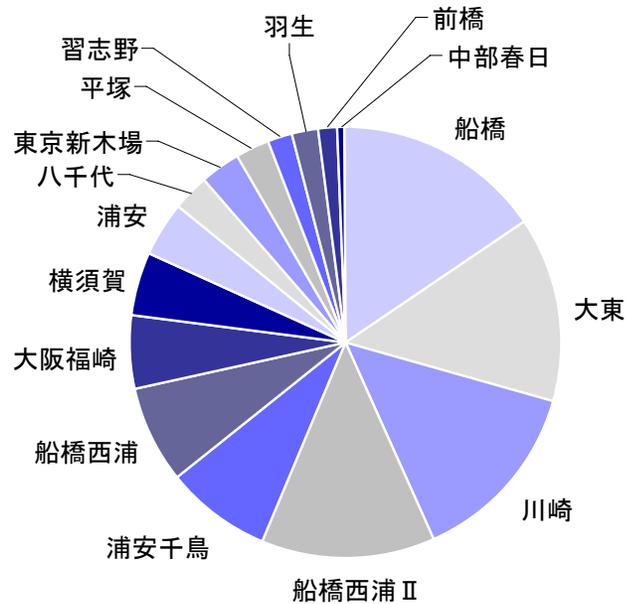
写真・位置図



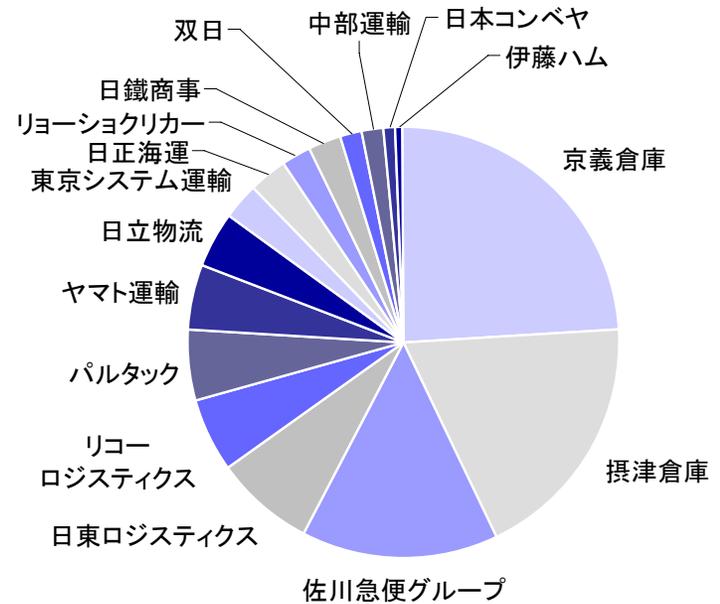
所在地	愛知県西春日井郡春日町 大字下之郷字郷ヶ島92番
総賃貸可能面積	10,457.02m ²
建築時期	—
取得価格	685百万円
主要テナント	(株)リョーショクリカー
主要契約の概要	事業用借地契約(期間20年) 平成27年11月30日
取扱品目	酒類



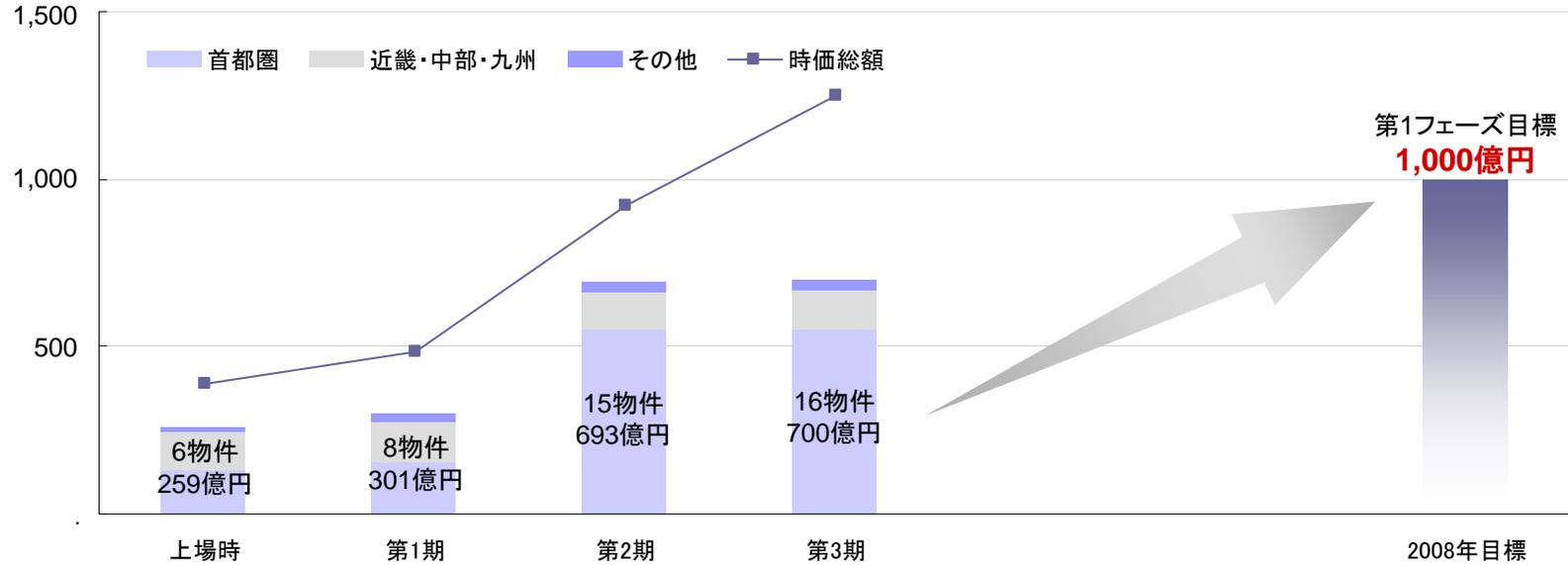
物件別(年間賃料)



テナント別(契約面積)

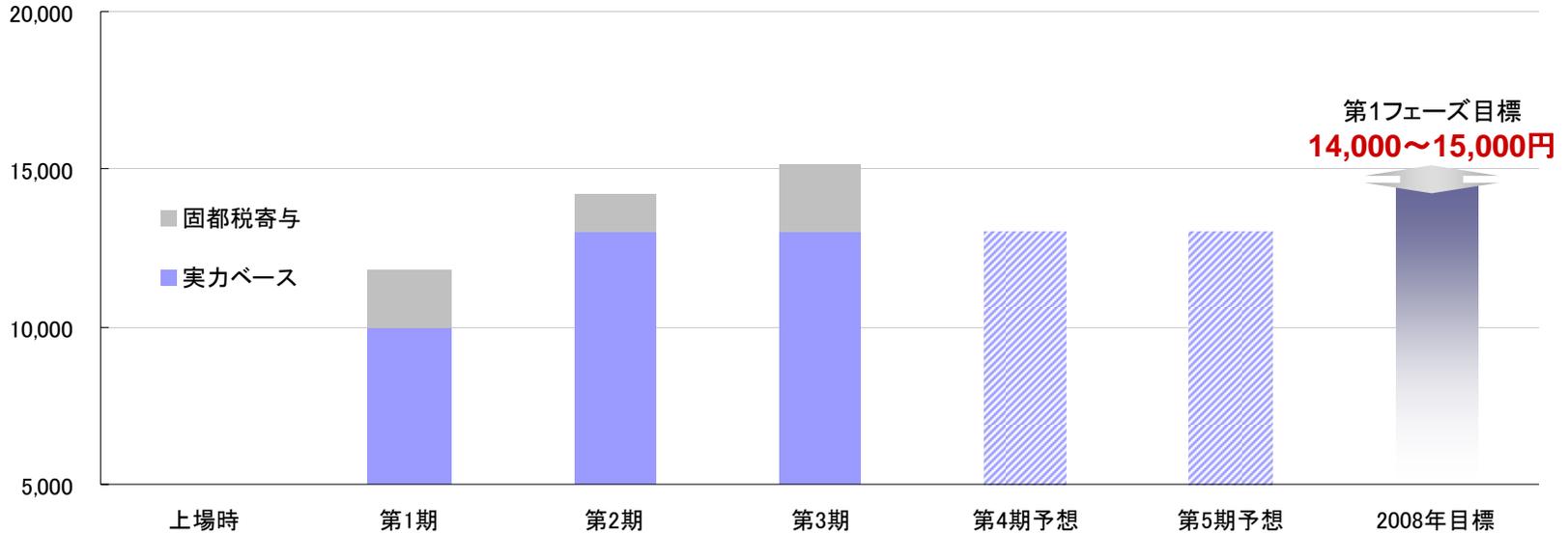


(単位: 億円) ポートフォリオ成長の軌跡と目標



(単位: 円)

EPS成長の軌跡と予想



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

BEST INVEST
KENEDIX

 **三井物産株式会社**

**物流不動産取得の
サポートに関する協定書**

売却・仲介情報の提供

独自開発案件の売却時における
検討機会提供

優先交渉権
(またはその付与に協力)

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

**不動産等の仲介情報提供
に関する基本協定書**

売却・仲介情報の提供

**開発型物件取得のサポート
に関する協定書**

開発案件への投融資若しくは
出資者の募集協力

売却時の優先交渉権の付与に協力

 **三井物産株式会社**

**物件取得における業務支援
サービスに関する基本協定書**

三井物産株式会社が保有する物流分
野の専門性を生かしたサービスを提供

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

保有不動産の収益安定化

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

適切な運営管理

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

JLFの運用戦略

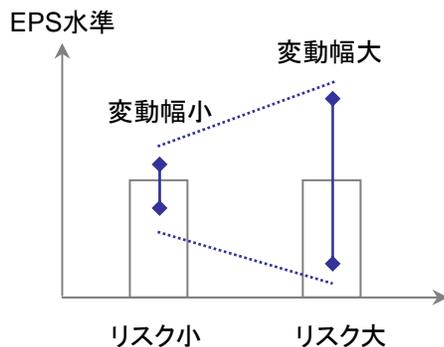
テナントと信頼関係の強化

- テナントニーズへの対応による総合的な満足度の向上

経営目標

安定性

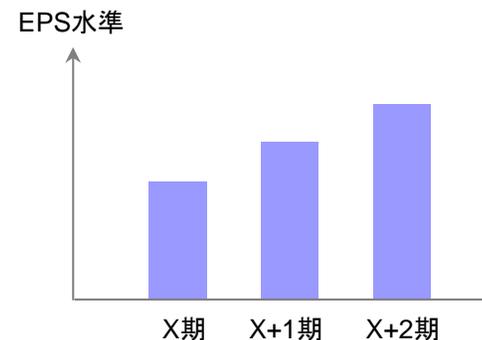
一口当たり分配金 (EPS) の「質的」向上



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

一口当たり分配金 (EPS) の持続的成長



一口当たり分配金の引き上げ

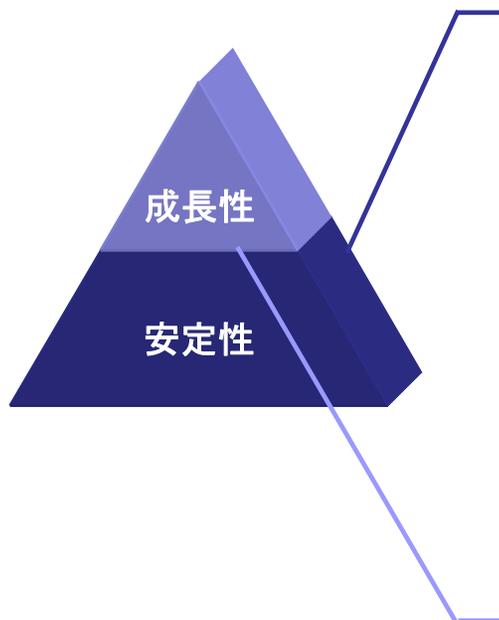
- ファンド規模拡大によるリスク分散 (取得)
- 低い借入比率の維持 (財務)



- 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. ファンド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. 一口当たり分配金 (EPS) の持続的成長を図る



安定性

- **安定した配当を可能にする財務基盤確立**
 - 保守的な借入比率を維持して、金利上昇リスクを回避
 - J-REIT最高水準の格付取得(資金借入コストの抑制)
- **安定した資金調達(リファイナンスリスクへの対応)**
 - 敷金・保証金の活用(40億円)、短期借入極度枠設定(250億円)
 - 保守的な借入比率・高格付の維持により、金融機関との交渉力を強化

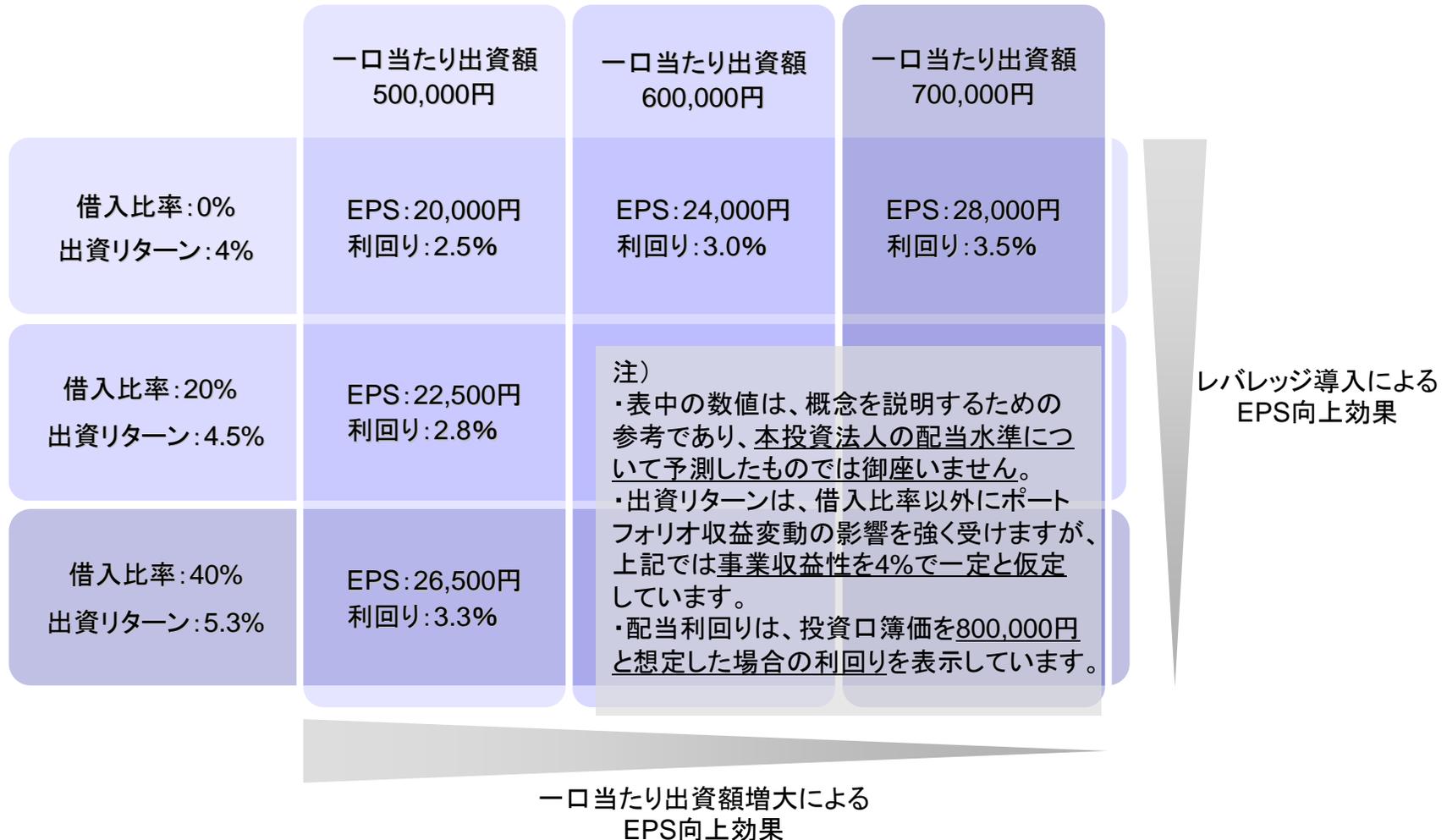
成長性

- **借入余力の確保**
 - レバレッジ効果による一口当たり分配金成長余力を確保 →(ご参考1)
- **プレミアム増資(一口当たり出資額の増加)**
 - 増資により、一口当たり出資額の大幅増(530,233円→637,549円)
 - 一口当たり出資額増大による配当水準向上 →(ご参考2)

レバレッジ導入による
出資リターン向上効果

	借入コスト (金利2% × 借入比率)	+	出資リターン (X% × 出資比率)	=	事業収益性
借入比率 0% 出資リターン 4% 出資	金利2% × 0%	+	X% × 100%	=	4%
借入比率 20% 出資リターン 4.5% 借入 出資	金利2% × 20%	+	X% × 80%	=	4%
借入比率 40% 出資リターン 5.3% 借入 出資	金利2% × 40%	+	X% × 60%	=	4%

注)上記の数値は、概念を説明するための参考であり、本投資法人の事業収益性・出資リターン・借入金利について予測したものではありません。



最終目標	要素分解	課題・リスク	対応策
一口当たり分配金の 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.

(単位:千円)

科目	第3期 自平成18年8月1日 至平成19年1月31日		第2期 自平成18年2月1日 至平成18年7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	6,619,156	8.7%	6,498,288	8.6%	120,868	1.9%
現金及び預金	5,228,728		3,861,591			
信託現金及び信託預金	1,290,694		1,569,699			
営業未収入金	88,655		89,482			
前払費用	11,057		27,922			
繰延税金資産	21		18			
未収消費税等	-		949,540			
その他の流動資産	-		33			
固定資産	69,318,566	91.3%	69,277,784	91.4%	40,781	0.1%
有形固定資産	69,308,033	91.3%	69,267,222	91.4%	40,810	0.1%
土地	731,403		-			
信託建物	33,961,780		34,626,528			
信託構築物	1,133,288		1,161,861			
信託器具備品	3,877		1,149			
信託土地	33,477,682		33,477,682			
無形固定資産	533	0.0%	562	0.0%	△29	△5.2%
投資その他の資産	10,000	0.0%	10,000	0.0%	-	0.0%
差入保証金	10,000		10,000			
資産合計	75,937,723	100.0%	75,776,073	100.0%	161,650	0.2%
負債の部						
流動負債	997,723	1.3%	835,856	1.1%	161,866	19.4%
未払分配金	3,766		1,487			
営業未払金	112,411		122,310			
未払費用	294,807		243,345			
未払法人税等	1,003		969			
未払消費税等	122,800		-			
前受金	461,696		462,606			
預り金	1,237		5,138			
固定負債	3,923,474	5.2%	4,030,480	5.3%	△107,005	△2.7%
預り敷金保証金	1,222,783		1,222,783			
信託預り敷金保証金	2,700,690		2,807,696			
負債合計	4,921,197	6.5%	4,866,336	6.4%	54,860	1.1%
出資の部						
出資総額	69,365,426	91.3%	69,365,426	91.5%	-	0.0%
剰余金	1,651,099	2.2%	1,544,310	2.0%	106,789	6.9%
当期未処分利益	1,651,099		1,544,310		106,789	
投資主資本合計	71,016,525	93.5%	70,909,736	93.6%	106,789	0.2%
負債・純資産合計	75,937,723	100.0%	75,776,073	100.0%	161,650	0.2%

(単位:千円)

科目	第3期 自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日		第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日		増減(実額)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比
営業収益	3,133,609	100.0%	2,859,808	100.0%	273,801	9.6%
貸貸事業収益	3,039,795	97.0%	2,775,310	97.0%		
その他貸貸事業収益	93,814	3.0%	84,497	3.0%		
営業費用	1,480,239	47.2%	1,291,536	45.2%	188,702	14.6%
貸貸事業費用	1,154,230	36.8%	1,020,602	35.7%		
公租公課	133,938	4.3%	128,223	4.5%		
外注委託費	58,578	1.9%	53,674	1.9%		
水道光熱費	63,249	2.0%	57,693	2.0%		
修繕費	136,330	4.4%	61,543	2.2%		
保険料	15,739	0.5%	14,677	0.5%		
その他費用	34,326	1.1%	31,142	1.1%		
減価償却費	712,067	22.7%	673,647	23.6%		
資産運用報酬	233,541	7.5%	184,579	6.5%		
資産保管委託報酬	7,534	0.2%	7,341	0.3%		
一般事務委託報酬	42,019	1.3%	48,682	1.7%		
役員報酬	3,600	0.1%	3,600	0.1%		
その他営業費用	39,313	1.3%	26,730	0.9%		
営業利益	1,653,370	52.8%	1,568,271	54.8%	85,098	5.4%
営業外収益	10,141	0.3%	26,493	0.9%	△16,352	△61.7%
受取利息	167	0.0%	10	0.0%		
有価証券利息	5,420	0.2%	410	0.0%		
その他営業外収益	4,553	0.1%	26,071	0.9%		
営業外費用	11,381	0.4%	49,476	1.7%	△38,094	△77.0%
新投資口発行費	—	0.0%	48,276	1.7%		
その他営業外費用	11,381	0.4%	1,200	0.0%		
経常利益	1,652,130	52.7%	1,545,289	54.0%	106,841	6.9%
税引前当期純利益	1,652,130	52.7%	1,545,289	54.0%	106,841	6.9%
法人税、住民税及び事業税	1,037	0.0%	971	0.0%		
法人税等調整額	△3	0.0%	19	0.0%		
当期純利益	1,651,096	52.7%	1,544,297	54.0%	106,798	6.9%
前期繰越利益	2	0.0%	12	0.0%		
当期末処分利益	1,651,099	52.7%	1,544,310	54.0%		

(単位:千円)

	第3期		第2期	
	自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日		自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	
1.営業活動によるキャッシュフロー		3,490,043		2,441,822
税引前当期純利益		1,652,130		1,545,289
減価償却費		712,096		673,672
新投資口発行費		—		48,276
受取利息		△167		△10
有価証券利息		△5,240		△410
営業未収入金の増加・減少額		827		△5,419
未収消費税額の増加・減少額		949,540		△242,768
未払消費税額の増加・減少額		122,800		—
営業未払金の増加・減少額		△9,899		67,218
未払費用の増加・減少額		51,461		84,647
前受金の増加・減少額		△909		288,358
その他		12,997		△15,575
小計		3,496,453		2,443,277
利息の受取額		5,407		421
法人税等の支払額		△1,002		△1,877
2.投資活動によるキャッシュフロー		△859,884		△37,819,411
有形固定資産の取得による支出		△731,403		—
信託有形固定資産の取得による支出		△21,474		△39,742,323
無形固定資産の取得による支出		—		△587
信託預かり敷金保証金の支出		△107,005		—
信託預かり敷金保証金の収入		—		700,685
預かり敷金保証金の収入		—		1,222,783
3.財務活動によるキャッシュフロー		△1,542,027		36,688,924
新投資口の発行による収入		—		37,816,551
新投資口発行費の支出		—		△97,145
分配金の支払額		△1,542,027		△1,030,480
4.現金及び現金同等物の増加・減少額		1,088,131		1,311,305
5.現金及び現金同等物の期首残高		5,431,291		4,119,986
6.現金及び現金同等物の期末残高		6,519,422		5,431,291

(単位:百万円)

第3期 (運用期間184日)									
(自 平成18年8月1日 至 平成19年1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	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収入合計	521	121	75	90	247	231	393	-(注6)	
賃料(注1)	465	121	75	90	247	217	390		
その他収入(注2)	56	—	—	—	—	13	3		
賃貸事業費用合計	242	19	28	34	56	87	222		
公租公課	27	6	9	11	—	—	—		
外注委託費(注3)	25	1	1	0	4	2	3		
水道光熱費	37	—	—	—	—	11	—		
修繕費	9	2	3	0	—	4	82		
保険料	1	0	0	0	1	1	2		
その他費用(注4)	14	1	0	0	1	0	3		
減価償却費	127	7	12	20	48	67	130		
NOI(注5)	406	108	59	76	239	211	301		417
NCF(注5)	406	108	59	76	239	210	293		417
賃貸事業損益	279	101	47	56	191	143	171		315
NOI利回り	9.7%	7.4%	8.2%	6.3%	7.9%	7.5%	6.5%	7.6%	

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

(注5) $NOI = \text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

(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。

(単位:百万円)

第3期 (運用期間184日)								
(自 平成18年8月1日 至 平成19年1月31日)								
物件番号	M-9	M-10	M-11	T-1	T-2	T-3	O-1	O-2
物件名	習志野	横須賀	八千代	大東	大阪福崎	中部春日	前橋	羽生
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	38日	184日	184日
賃貸事業収入合計	60	148	90	453	169	3	43	59
賃料(注1)	60	148	90	433	169	3	43	59
その他収入(注2)	—	0	0	20	—	—	—	—
賃貸事業費用合計	12	42	26	180	57	0	16	19
公租公課	—	—	—	49	20	—	4	4
外注委託費(注3)	0	0	0	15	0	0	0	0
水道光熱費	—	—	—	14	—	—	—	—
修繕費	—	0	3	27	0	—	—	—
保険料	0	1	0	2	0	—	0	0
その他費用(注4)	0	1	0	4	2	0	0	0
減価償却費	11	38	20	67	33	—	10	13
NOI(注5)	59	144	85	339	145	3	37	53
NCF(注5)	59	143	82	332	145	3	37	53
賃貸事業損益	47	105	64	272	112	3	27	39
NOI利回り	6.9%	8.7%	7.4%	8.9%	7.2%	4.4%	6.2%	6.2%

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

 (注5) $NOI = \text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$ / $NCF = NOI - \text{資本的支出}$

項目	第3期	第2期	備考
運用日数	184日	181日	
総資産経常利益率(ROA)	2.2%	2.8%	経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2}
(年換算)	4.3%	5.6%	
純資産当期純利益率(ROE)	2.3%	3.0%	当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2}
(年換算)	4.6%	6.0%	
期末自己資本比率	93.5%	93.6%	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	2,691百万円	2,512百万円	賃貸事業利益 + 減価償却費
Funds From Operation	2,363百万円	2,217百万円	当期純利益 + 減価償却費
当期純利益	1,651百万円	1,544百万円	当期純利益

平成19年1月31日現在における大口テナント(賃貸面積の上位5テナント)は以下のとおりです。

テナントの名称	業務	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	比率	賃貸面積 (㎡)(注1)	比率	敷金保証金 (百万円)
京義倉庫株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	船橋西浦 船橋西浦Ⅱ	H28.1.31 H27.10.13	—(注2)	—	102,325.59	24.2%	—(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	H19.10.31 H23.8.18	—(注2)	—	78,709.48	18.6%	463
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)	—	46,667.00	11.0%	—(注2)
日東ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	浦安千鳥	H25.1.10	494	8.1%	31,829.55	7.5%	247
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	5.6%	23,726.80	5.6%	110
テナント全体の合計				6,117	100.0%	423,636.78	100.0%	3,923

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

(注2) 船橋西浦物流センター・大東物流センター・川崎物流センターにおいては、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。

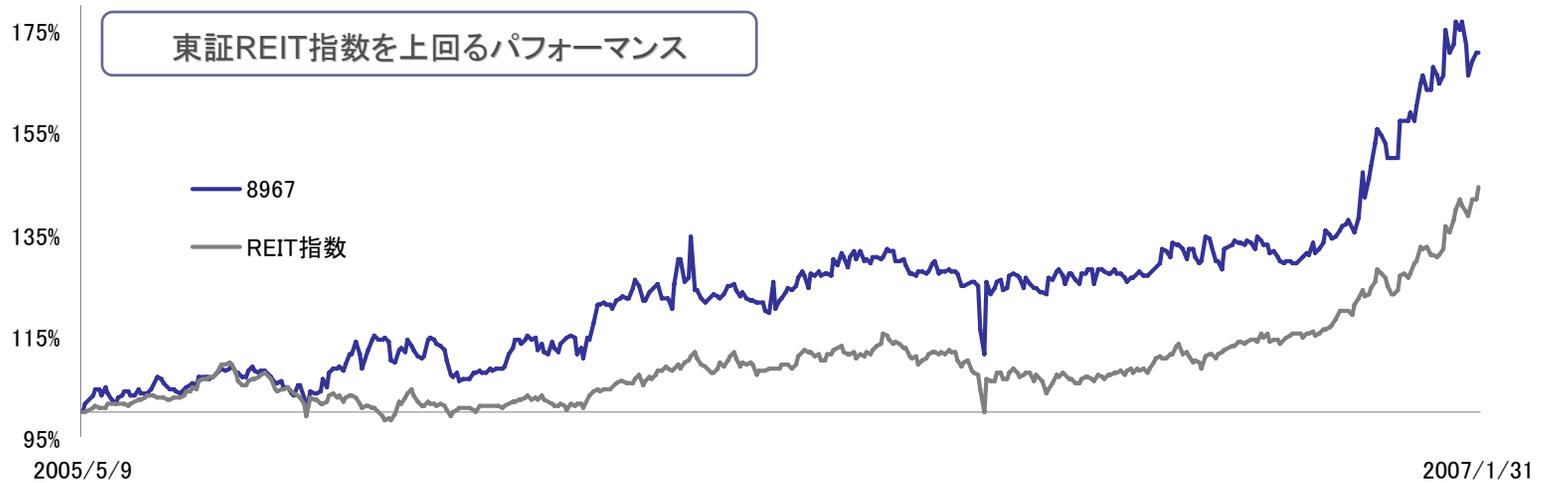
当期に行った工事の概要は下記の通りです。当期の資本的支出は21百万円であり、当期費用に区分された修繕費136百万円と合わせ、合計157百万円の工事を実施しています。

	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	9	照明器具/警告灯/消防設備	—	—
浦安	2	シャッター/クレーン	0	看板設置
平塚	3	ブレーカ/分電盤/給排水	0	看板設置
東京新木場	0	小修繕	—	—
浦安千鳥	—	—	0	看板設置
船橋西浦	4	駐車場舗装/植栽	0	手摺新設/車落下防止策設置
船橋西浦Ⅱ	82	照明器具/シャッター/非常用設備	8	自動給水装置/看板設置
川崎	1	電波障害対策/電気/雨水水中ポンプ	0	看板設置
横須賀	0	建具・消防	0	看板設置
八千代	3	屋根/空調設備	2	外構/外壁更新
大東	27	舗装/外壁	7	看板/搬入出扉設置
大阪福崎	0	屋根	0	看板設置

投資口価格の推移



投資口価格と東証REIT指数の比較



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

(注2) 本投資法人の上場日(平成17年5月9日)の終値を100として掲載しています。

(平成19年1月末日現在)

物件番号	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(m ²)	テナント 数	稼働率	地域別 比率
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	平成5年10月27日	8,675	29,556.79	3	98.8%	
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	昭和61年10月8日他	2,902	9,543.72	1	100.0%	
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	平成2年9月21日	1,466	11,225.72	1	100.0%	
M-4	東京新木場物流センター	東京都江東区新木場	平成5年3月15日	2,454	10,616.80	1	100.0%	
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	平成18年1月30日	6,000	31,829.55	1	100.0%	
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	平成18年1月31日	5,700	35,322.18	2	100.0%	
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	昭和60年12月26日他	9,330	73,859.32	1	100.0%	
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	平成1年7月14日	10,905	41,630.54	1	100.0%	
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	平成17年10月5日	1,690	2,442.87	1	100.0%	
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	平成2年7月31日	3,305	21,364.11	1	100.0%	
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	昭和47年4月24日他	2,266	17,689.95	1	100.0%	
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計				54,693	285,081.55	14	99.9%	78.1%
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%	
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%	
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%	
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計				12,398	110,392.52	4	100.0%	17.7%
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%	
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	平成17年10月20日	1,705	3,518.58	1	100.0%	
その他 小計				2,935	6,974.11	2	100.0%	4.2%
ポートフォリオ合計				70,026	402,448.18	20	99.9%	100.0%

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

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

(注3)地域別比率は取得価格ベースです。

物件名称	船橋物流センター	浦安物流センター	平塚物流センター	東京新木場物流センター	
物件写真					
所在地	千葉県船橋市浜町三丁目3番2号	千葉県浦安市港79番	神奈川県平塚市長瀬1番4号	東京都江東区新木場二丁目5番2号	
総賃貸可能面積	29,556.79㎡	9,543.72㎡	11,225.72㎡	10,616.80㎡	
建築時期	平成5年10月27日	昭和61年10月8日他	平成2年9月21日	平成5年3月15日	
取得価格	8,675百万円	2,902百万円	1,466百万円	2,454百万円	
主要テナント	ヤマト運輸(株)他(計3社)	日鐵商事(株)	日正海運(株)	東京システム運輸(株)	
賃貸借の概要	契約先	ヤマト運輸(株)	日鐵商事(株)	日正海運(株)	東京システム運輸(株)
	契約形態	普通建物賃貸借契約 (中途解約原則不可)	定期建物賃貸借契約 (期間10年)	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約 (期間5年1か月)
	契約期間	平成25年10月31日まで	平成26年5月27日まで	平成20年2月28日他	平成22年8月31日まで
主な荷物	宅配便運送物、食品	H型鋼等の鋼材	自動車部品、生活消費財ドライ 品目	医薬品、健康食品	

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	日東ロジスティクス(株)	京義倉庫(株)他(計2社)	京義倉庫(株)	佐川グローバルロジスティクス(株)	
賃貸借の概要	契約先	日東ロジスティクス(株)	京義倉庫(株)	京義倉庫(株)	佐川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
	契約期間	平成25年1月10日まで	平成28年1月31日まで	平成27年10月13日まで	平成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	書籍、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19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

首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



M-1 船橋物流センター



M-2 浦安物流センター



M-3 平塚物流センター



M-4 東京新木場物流センター



M-5 浦安千鳥物流センター



M-6 船橋西浦物流センター



M-7 船橋西浦物流センターⅡ



M-8 川崎物流センター



M-9 習志野物流センター



M-10 横須賀物流センター



M-11 八千代物流センター

近畿地域、中部地域及び九州地域



T-1 大東物流センター



T-2 大阪福崎物流センター



T-3 中部春日物流センター
(底地)

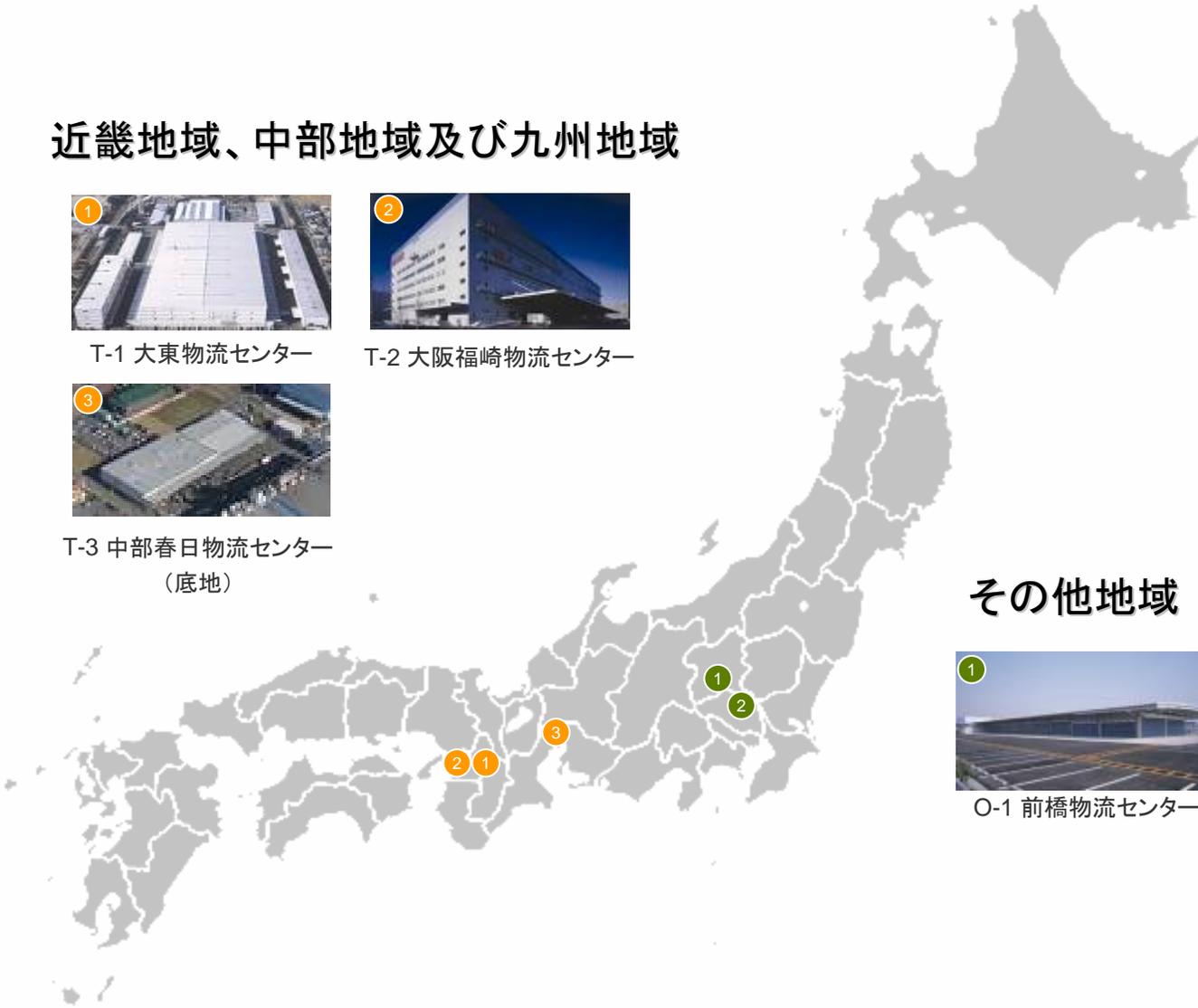
その他地域



O-1 前橋物流センター



O-2 羽生物流センター



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。