日本ロジスティクスファンド投資法人

2010年1月期　決算説明会資料

Executive Summary

総括：持続的成長に向けた戦略的アライアンスの具現化

予想分配金 第10期 17,200円・第11期 17,200円

2010.3

習志野物流センターⅡ（準共有持分90%）取得

- プロロジスとのパイプラインサポート協定書に基づく第1号取得案件

2010.2-3

新投資口の発行及び売出し／資金の借入

- 発行新投資口数9,000口（上限）（一般募集8,500口、第三者割当500口）
- 発行価額1口当たり602,784円、調達総額5,425百万円（上限）
- コミットメントライン契約に基づく借入：1,000百万円

第9期決算

第9期確定分配金 17,234円

- 期末稼働率 99.2%・期末有利子負債比率26.9%（出資総額ベース）
- 2009.8.31 短信予想比＋34円（＋0.2%）

2009.10

第４回投資主総会の開催

- 新執行役員の選任及び規約の一部変更

2009.9

資金の借入（9,000百万円）

- 短期借入金の返済：8,000百万円
- 大東建替工事費用：1,000百万円

2009.8

プロロジスとパイプラインサポート協定書締結

CHAPTER 1.　第9期（2010年1月期）決算概要

第9期決算／第10期以降予想

	第9期実績	対前期		第10期予想		第11期予想	
	（2009.8.1～2010.1.31）	差異	増減比	（2010.2.1～2010.7.31）		（2010.8.1～2011.1.31）	
営業収益	**4,576百万円**	+52百万円	+1.2%	**4,827百万円**	+251百万円	**4,879百万円**	+303百万円
経常利益	**2,108百万円**	+157百万円	+8.0%	**2,259百万円**	+151百万円	**2,259百万円**	+151百万円
当期純利益	**2,107百万円**	+156百万円	+8.0%	**2,258百万円**	+151百万円	**2,258百万円**	+151百万円
1口当り分配金	**17,234円**	+1,283円	+8.0%	**17,200円**	△34円	**17,200円**	△34円
1口当りFFO	**25,333円**	△1,300円	△4.9%	**25,100円**	△233円	**25,200円**	△133円
ペイアウトレシオ	**68.0%**			**68.5%**		**68.3%**	
発行済投資口数	**122,300口**			**131,300口**		**131,300口**	
物件数	**26物件**			**27物件**		**27物件**	

第9期決算概要（前期対比）

賃貸事業損益の主な増減

・東雲／加須通期稼働（＋79）
・除却に伴う費用負担減少（＋313）
・修繕費増加（△109）

その他の増減

・運用報酬その他営業費用の増加（△53）
・支払利息／融資関連費用増加（△62）

第10／11期予想のポイント（第9期対比）

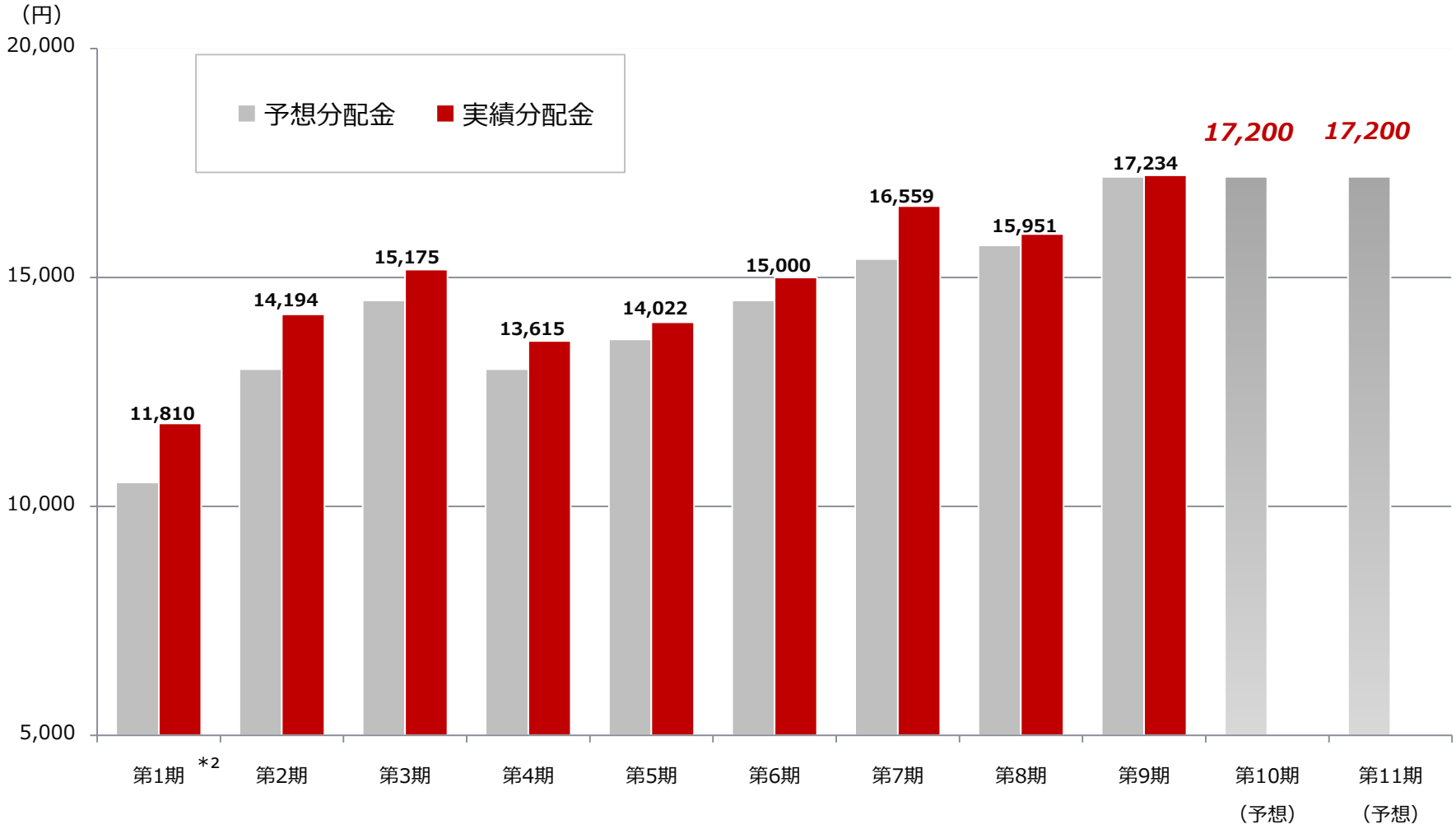
・賃料減額を織り込むが、習志野Ⅱ取得及び大東新倉庫棟竣工により営業収益は増加の見込み。

・第8期取得物件（東雲、加須）の固都税負担が発生するが、一部設備の償却負担減との相殺により、影響は限定的。

・第10期：新投資口交付費（△32）

＊ 本予想は、一定条件の下に算出した2010年3月5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口当たり分配金（EPS）の推移



*1 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。
*2 第1期の実質運用期間は268日間ですが、上記グラフでは通常の運用期間（半年間）に換算した金額を表示しています。

不動産賃貸事業損益（第9期）

（単位：百万円）

科目	第8期 自　2009年 2月　1日 至　2009年 7月31日 金額	百分比	第9期 自　2009年 8月　1日 至　2010年 1月31日 金額	百分比	増減 金額
不動産賃貸事業収益	**4,523**	***100.0%***	**4,576**	***100.0%***	**+52**
不動産賃貸事業費用	**1,935**	***42.8%***	**1,715**	***37.5%***	**△219**
公租公課	368	*8.2%*	365	*8.0%*	△3
外注委託費	86	*1.9%*	82	*1.8%*	△4
水道光熱費	84	*1.9%*	74	*1.6%*	△10
修繕費	26	*0.6%*	136	*3.0%*	+109
保険料	19	*0.4%*	19	*0.4%*	+0
その他賃貸事業費用	42	*0.9%*	47	*1.0%*	+4
減価償却費	988	*21.9%*	986	*21.6%*	△1
固定資産除却損	318	*7.0%*	3	*0.1%*	△314
Net Operating Income	**3,894**	***86.1%***	**3,850**	***84.1%***	**△44**
Net Cash Flow	**3,414**	***75.5%***	**3,736**	***81.6%***	**+321**
不動産賃貸事業損益	**2,588**	***57.2%***	**2,860**	***62.5%***	**+271**
ポートフォリオ期末帳簿価額	**112,640**		**111,764**		**△875**
NOI利回り（年換算）	***7.0%***		***6.8%***		**△0.1%**
償却後利回り（年換算）	***4.6%*** ***(5.2%*2)***		***5.1%***		**+0.4%**

*1　NOI利回り＝NOI÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷当期運用日数×365
償却後利回り＝不動産賃貸事業損益÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷当期運用日数×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）

(%)

	物件数	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	第9期 10/1期	第10期予想 10/7期	第11期予想 11/1期
第1期末	8	**8.5**	8.3	8.2	8.5	8.2	8.5	8.4	8.6	8.1	**6.9**	**6.7**
第2期末	15		**7.3**	7.8	7.4	7.7	7.8	7.6	8.0	7.5		
第3期末	16			**7.7**	7.4	7.6	7.7	7.6	7.9	7.5		
第4期末	17				**7.3**	7.5	7.6	7.5	7.9	7.4		
第5期末	22					**6.4**	6.9	7.1	7.5	7.1		
第6期末	24						**6.6**	7.0	7.3	7.0		
第7期末	24							**6.9**	7.3	7.0		
第8期末	26								**7.0**	6.8		
第9期末	26									**6.8**		

■ポートフォリオ償却後利回り推移（対帳簿価格）

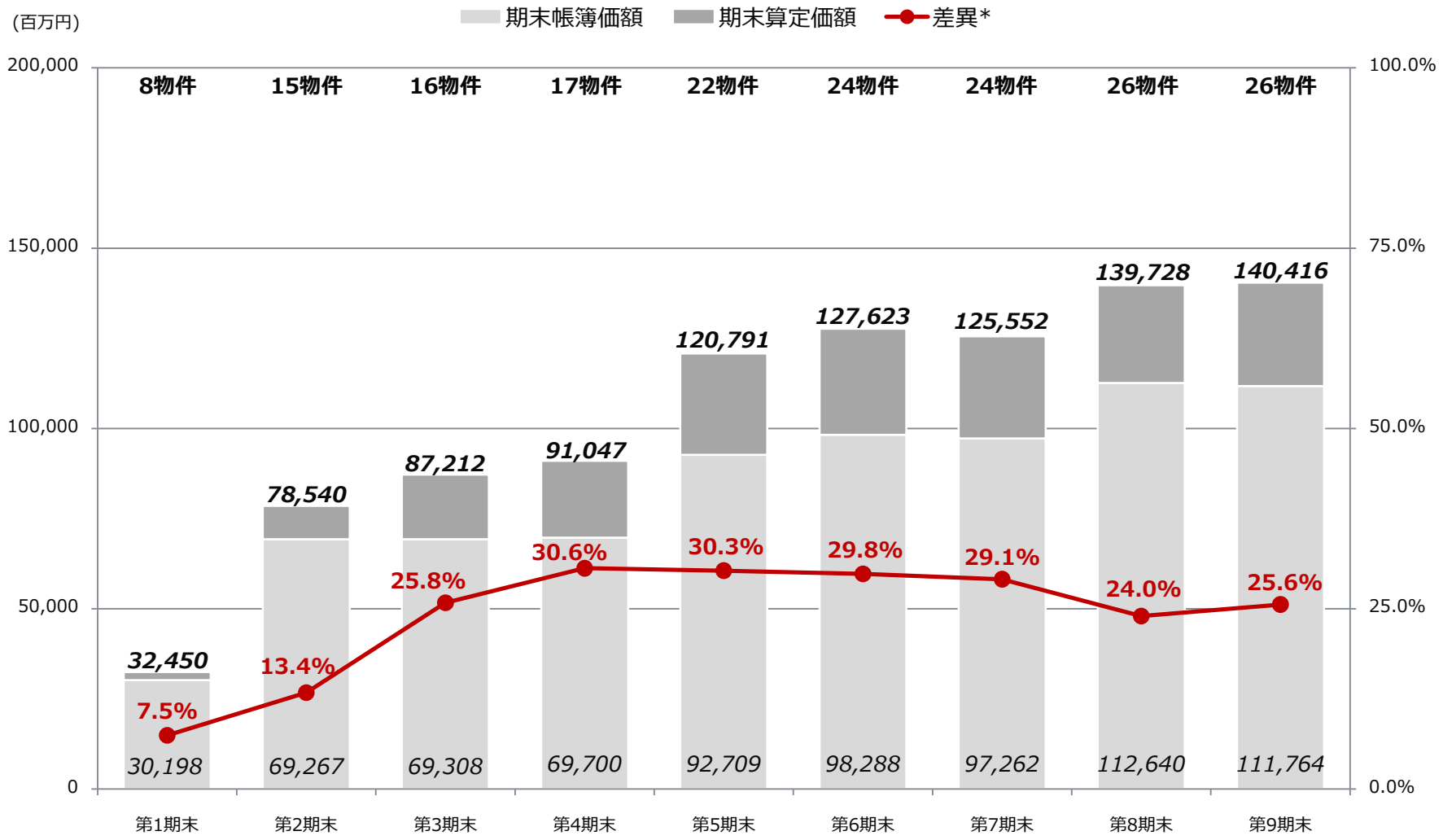
(%)

	物件数	第1期 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	第9期 10/1期	第10期予想 10/7期	第11期予想 11/1期
第1期末	8	**6.7**	6.3	6.3	6.5	6.3	6.5	6.3	4.5	6.3	**5.1**	**5.0**
第2期末	15		**5.4**	5.7	5.3	5.6	5.7	5.5	5.1	5.7		
第3期末	16			**5.7**	5.3	5.6	5.7	5.5	5.1	5.7		
第4期末	17				**5.2**	5.5	5.6	5.4	5.1	5.6		
第5期末	22					**4.5**	4.9	5.0	4.9	5.3		
第6期末	24						**4.7**	5.0	4.8	5.2		
第7期末	24							**4.9**	4.8	5.1		
第8期末	26								**4.6**	5.1		
第9期末	26									**5.1**		

＊ 第10期及び第11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



*差異＝（期末算定価額-期末帳簿価額）/期末帳簿価額

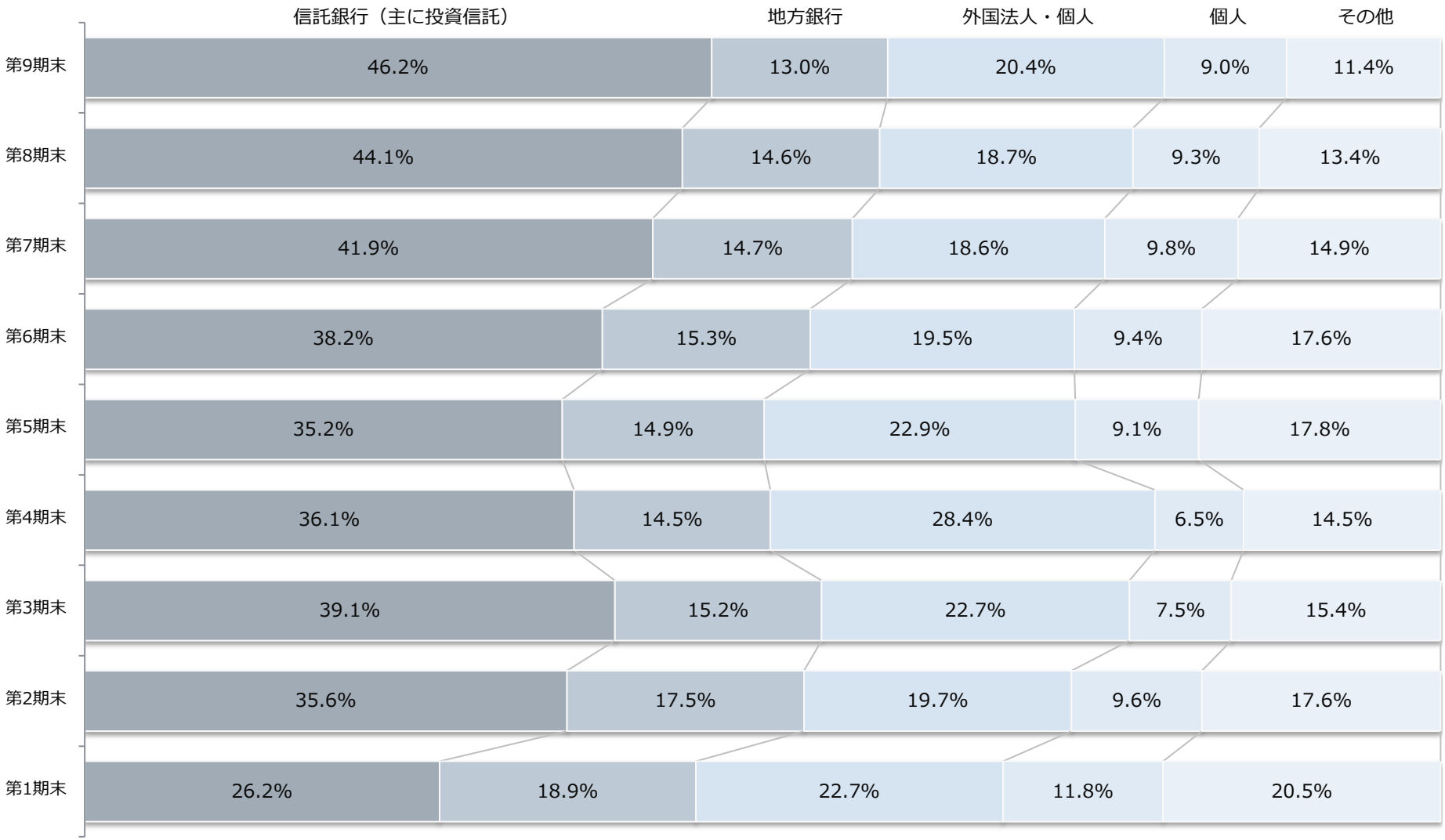
期末算定価額の状況②

	期末算定価額	期末帳簿価額		DCF法		直接還元法
	（百万円）	（百万円）	（差異*）	Discount Rate	Terminal Cap	Cap Rate
船橋	9,300	7,649	21.6%	*5.2%*	*5.5%*	-
浦安	4,880	2,868	70.1%	*5.1%*	-	-
平塚	2,050	1,427	43.6%	*5.6%*	*6.1%*	*5.8%*
新木場	3,230	2,316	39.4%	*5.2%*	*5.5%*	*5.2%*
浦安千鳥	9,290	5,706	62.8%	*4.9%/5.1%*	*5.2%*	*4.9%*
船橋西浦	7,250	5,224	38.8%	*5.0%/5.2%*	*5.4%*	*5.1%*
船橋西浦Ⅱ	12,000	8,575	39.9%	*5.0%/5.2%*	*5.8%*	*5.5%*
川崎	12,900	10,450	23.4%	*5.1%*	*5.3%*	*5.0%*
習志野	2,060	1,626	26.7%	*5.5%*	*5.5%*	*5.2%*
横須賀	4,200	3,096	35.6%	*5.7%*	*6.3%*	*6.0%*
八千代	1,880	2,160	△13.0%	*5.6%*	*6.1%*	*5.8%*
横浜福浦	10,400	9,477	9.7%	*5.5%*	*5.6%*	*5.3%*
八千代Ⅱ	6,190	5,182	19.4%	*5.2%/5.4%*	*5.8%*	*5.5%*
浦安千鳥Ⅱ	1,690	1,669	1.3%	*5.2%*	*5.3%*	*5.0%*
市川	4,650	4,680	△0.6%	*5.2%/5.3%*	*5.3%*	*5.0%*
東雲	12,200	12,034	1.4%	*5.1%/5.3%*	*5.4%*	*5.1%*
大東	14,300	7,423	92.6%	*5.6%*	*5.7%*	-
大阪福崎	5,190	3,844	35.0%	*5.5%*	*5.6%*	*5.3%*
中部春日	776	731	6.1%	*5.4%*	*5.7%*	-
門真	1,150	1,140	0.8%	*5.6%*	*5.7%*	*5.4%*
小牧	1,920	2,104	△8.8%	*5.4%/5.6%*	*5.7%*	*5.4%*
小牧Ⅱ	1,780	1,897	△6.2%	*5.5%*	*5.7%*	*5.4%*
前橋	1,350	1,147	17.6%	*5.8%*	*5.8%*	*5.5%*
羽生	1,870	1,611	16.0%	*5.6%/5.8%*	*5.9%*	*5.6%*
埼玉騎西	4,160	3,883	7.1%	*5.5%/5.6%/5.7%*	*5.9%*	*5.6%*
加須	3,750	3,833	△2.2%	*5.6%*	*5.7%*	*5.4%*
合計	**140,416**	**111,764**			**加重平均Cap Rate**	**5.3%**

*差異=（期末算定価額-期末帳簿価額）/期末帳簿価額

（鑑定評価会社：株式会社谷澤総合鑑定所）

投資主割合の推移


信託銀行（主に投資信託）
地方銀行
外国法人・個人
個人
その他
第9期末
46.2%
13.0%
20.4%
9.0%
11.4%
第8期末
44.1%
14.6%
18.7%
9.3%
13.4%
第7期末
41.9%
14.7%
18.6%
9.8%
14.9%
第6期末
38.2%
15.3%
19.5%
9.4%
17.6%
第5期末
35.2%
14.9%
22.9%
9.1%
17.8%
第4期末
36.1%
14.5%
28.4%
6.5%
14.5%
第3期末
39.1%
15.2%
22.7%
7.5%
15.4%
第2期末
35.6%
17.5%
19.7%
9.6%
17.6%
第1期末
26.2%
18.9%
22.7%
11.8%
20.5%

主要投資主一覧

*第9期末（2010.1.31）時点

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	13,572	*11.09*
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	13,469	*11.01*
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	9,923	*8.11*
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	8,861	*7.24*
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	7,081	*5.78*
ザ バンクオブ ニューヨーク トリーティージャスデック　アカウント	AVENUE DES ARTS,35 KUNSTLAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	4,022	*3.28*
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	*2.62*
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ーエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,800	*2.28*
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	*2.09*
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	1,438	*1.17*
	合 計	**66,928**	***54.72***

CHAPTER 2.　今後の運用戦略

持続的成長に向けた取組み

財務マネジメント

持続的成長を実現する財務戦略

- 財務戦略
- 資金調達手段の検討
- 有利子負債比率/LTVの推移
- 財務の状況

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
- 外部成長環境
- 外部成長戦略
- 取得物件の概要
- キャッシュ・フロー分散状況（取得後）

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

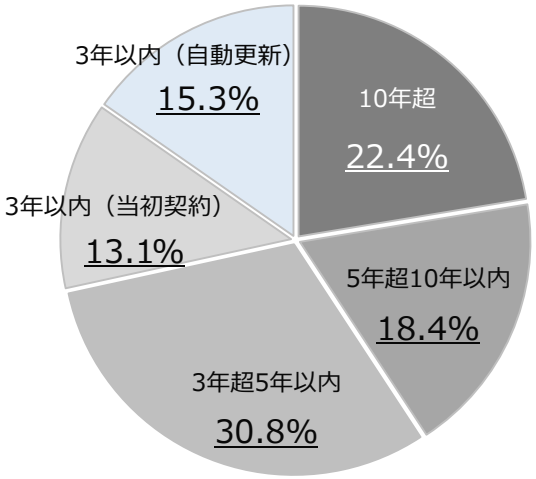
- 契約更改状況
- キャッシュ・フロー分散状況（第9期末）

契約更改状況①

■第9期の更改実績

物件名	テナント名	契約の種類	更改状況	契約期限	総賃貸面積に占める割合
大阪福崎	リコーロジスティクス	普通借家	契約期限の延長に合意（5年間）	2009年11月 → 2014年11月	3.8%
船橋	らでぃっしゅぼーや	普通借家	同一内容で自動更新（1年間）	2010年2月 → 2011年2月	0.1%
平塚	日正海運（B区画）	普通借家	同一内容で自動更新（1年間）	2010年2月 → 2011年2月	1.0%
川崎	佐川グローバルロジスティクス	普通借家	自動更新（3年間）	2010年8月 → 2013年8月	6.7%
八千代	日立物流	普通借家	契約期間満了後の対応を協議中	2010年9月 → （未定）	2.1%

残存賃貸借契約期間の状況



平均残存賃貸借契約期間

6.1年

期末稼働率

99.2%

*第9期末（2010.1.31）時点

契約更改状況②

■賃貸運営管理方針

- ✓ 基本方針：テナントに対する中長期的な賃貸
- ✓ 契約更改：長期賃貸借契約への切替えを検討
- ✓ テナント退去時：継続利用を前提としたリーシング活動

■ 第10期、第11期に更改時期を迎える契約

物件名	テナント名	契約の種類	交渉状況・見通し	契約期限			総賃貸面積に占める割合
新木場	東京システム運輸	定期借家	契約期間満了に伴い退去 後継テナントと賃貸借契約を締結	2010年8月	→	退去	1.7%
横須賀	パルタック	普通借家	自動更新（1年間）条項あり	2010年9月	→	（2011年9月）	3.5%
騎西	山九	定期借家	現テナントとの再契約を含め 契約期間満了後の対応を検討中	2010年9月	→	契約満了	2.0%
大東	摂津倉庫（一部）	普通借家	自動更新（1年間）条項あり 新倉庫棟竣工に合わせた長期化交渉中	2010年10月	→	（2011年10月）	10.1%
船橋	伊藤ハム	普通借家	自動更新（1年間）条項あり	2010年11月	→	（2011年11月）	0.3%
平塚	日正海運 （A区画）	普通借家	自動更新（1年間）条項あり	2010年12月	→	（2011年12月）	1.0%
船橋	らでぃっしゅぼーや	普通借家	自動更新（1年間）条項あり	2011年2月	→	（2012年2月）	0.1%
平塚	日正海運 (B区画)	普通借家	2010年2月に解約通知を受領 テナントリーシング開始	2011年2月	→	2010年8月 退去	0.9%
浦安千鳥Ⅱ	ナカノ商会	普通借家	自動更新（3年間）条項あり	2011年2月	→	（2014年2月）	1.0%

*第9期決算発表（2010.3.5）時点

契約更改状況③

新木場物流センター

現テナントの契約期間満了に伴う退去に合わせて、新たなテナントとの間で賃貸借契約を締結しました。

テナント名	業種	賃貸面積	比率*1	契約形態	契約期間	主な荷物
（現テナント） 東京システム運輸	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	10,616.80m²	100.0%	定期建物 賃貸借契約 （5年1か月）	2005年8月1日～ 2010年8月31日	飲料、 健康食品
（新テナント） ナカノ商会	普通倉庫業・ 運送取次業	10,616.80m²	100.0%	定期建物 賃貸借契約 （4年6か月）	2010年９月１日～ 2015年2月28日	衣料品

大東物流センター

2010年７月末竣工予定の新倉庫棟（倉庫Ⅲ）について、摂津倉庫株式会社との間で賃貸借契約を締結しました。

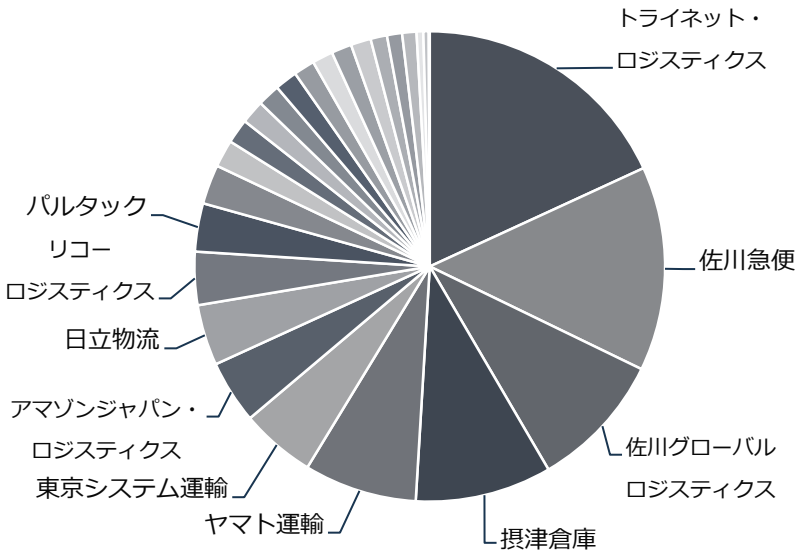
テナント名	業種	賃貸面積*2	比率*1	契約形態	契約期間	主な荷物
摂津倉庫	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	25,252.82m²	27.7%	普通建物 賃貸借契約 （20年）	2010年8月1日～ 2030年7月31日	未定

*1 各不動産等の総賃貸可能面積における各テナントの賃貸面積の割合であり、稼働率を示すものではありません。
*2 現時点の設計図書に基づき算出されたものであり、今後の設計変更又は工事上の都合により変更される可能性があります。

Memo

キャッシュ・フロー分散状況（第9期末時点）

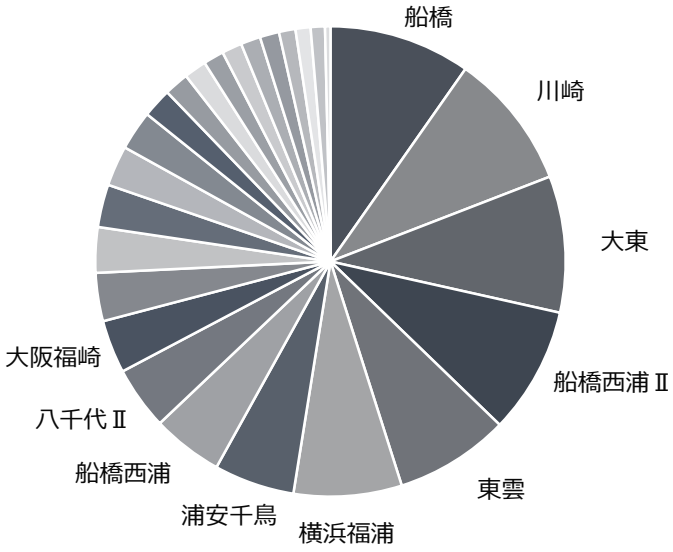
テナント別



上位10テナントの比率

79.3%

物件別

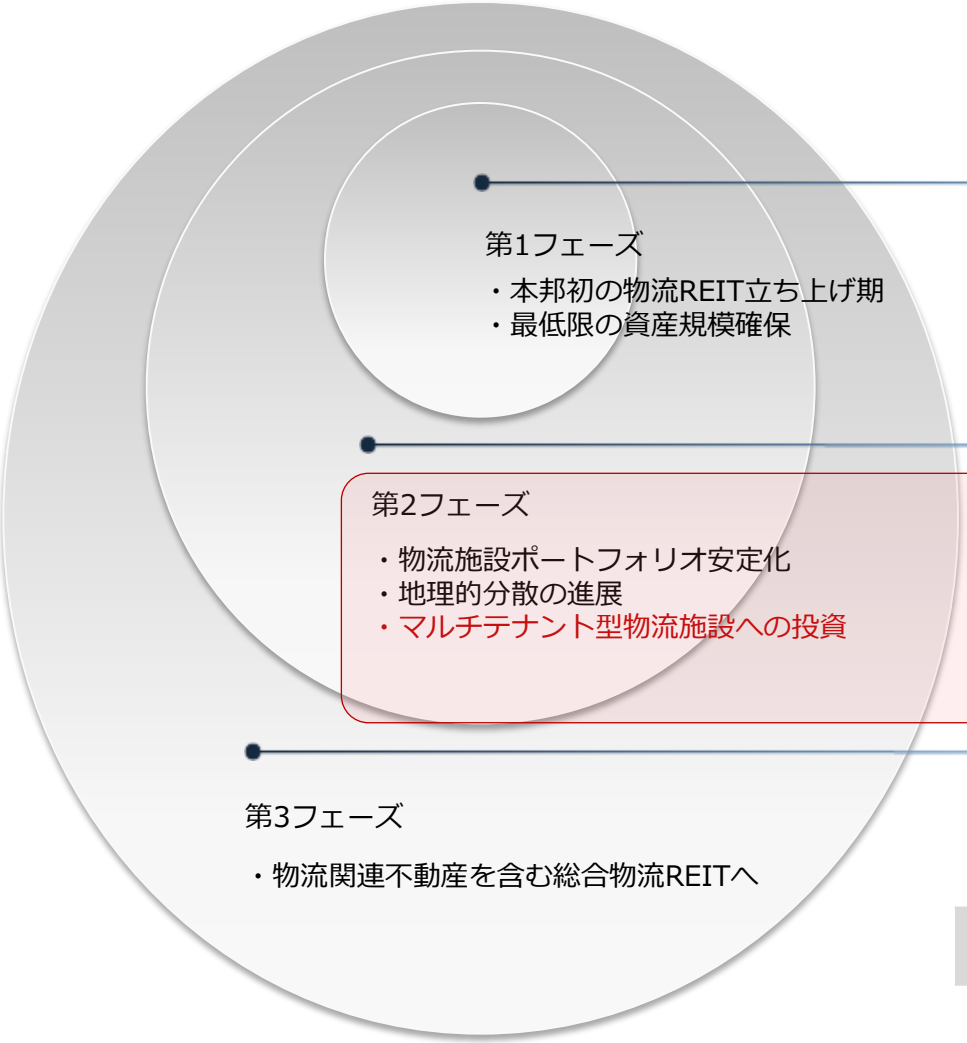


上位3物件の比率

28.5%

＊ 年間賃料ベース、第９期末（2010.1.31）時点

外部成長シナリオ



	資産規模	1口当たり分配金	時　期
第1フェーズ ・本邦初の物流REIT立ち上げ期 ・最低限の資産規模確保	1,000億円 24物件	15,000円	上場後3年 （08/7期達成済）
第2フェーズ ・物流施設ポートフォリオ安定化 ・地理的分散の進展 ・マルチテナント型物流施設への投資	3,000億円 100物件 （100テナント）	18,000円以上	特定せず
第3フェーズ ・物流関連不動産を含む総合物流REITへ			

*第9期末（2010.1.31）時点の状況

資産規模	1口当たり分配金
1,158億円 26物件	17,234円

外部成長環境

売買市場

首都圏立地の大型物流施設
投資機会は限定的

投資基準に合致しない
物件も少なくない

本投資法人

保守的な有利子負債比率
高い財務健全性

数少ない買い手として
持ち込み物件数は多い

良質なパイプライン
価格目線の合意

売り手

取引事例が少なく
適性利回りの見極めが困難

金融環境の改善により
売り急ぐ必要なし

エクイティマーケットの回復

希薄化への配慮／対応が必要

資本市場

外部成長戦略

スポンサー等の活用

①開発型物件の優先交渉権

M-5 浦安千鳥物流センター

M-6 船橋西浦物流センター

三井物産株式會社　BESTINVEST KENEDIX

②スポンサー等からの情報提供

M-8 川崎物流センター

T-5 小牧物流センター

中央三井信託銀行　三井物産リアルティ・マネジメント株式会社

③ウェアハウジング機能

O-4 加須物流センター

三井物産株式會社

*加須物流センターの取得先は、カズー合同会社であり、同社は三井物産株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社です。

プロロジスとの事業提携

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

物件情報の提供
及び
優先交渉権の付与

共同保有

PM業務の委託

ProLogis.

「パイプラインサポートに関する協定書」の締結

継続的投資機会の確保

PM業務の知見顧客基盤の活用

テナント集中化リスクの低減

取得物件（習志野物流センターⅡ）の概要

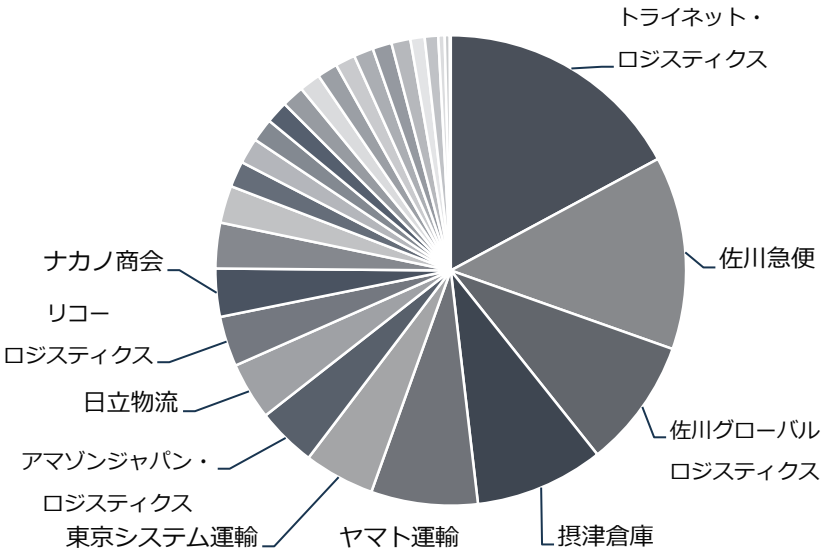
施設の概要	
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目6番3号（住居表示）
総賃貸可能面積	48,009.85m²
取得日	2010年3月2日
建築時期	2008年1月20日
取得価格	7,875百万円（準共有持分90%）
想定NOI	465百万円（準共有持分90%）
NOI利回り	5.9%
テナント	プロロジス・パーク習志野3合同会社 <u>サブリース先</u> ・株式会社ナカノ商会 （定期建物賃貸借契約：5年）*2013年1月31日まで ・ヤマトロジスティクス株式会社 （定期建物賃貸借契約：7年）*2015年10月31日まで ・三洋電機ロジスティクス株式会社 （定期建物賃貸借契約：5年6か月）*2014年10月31日まで
稼働率	100%
主な荷物	衣料品、日用品雑貨、PC周辺機器
特徴	**・主要道路への良好なアクセス** （京葉道路花輪IC及び東関東自動車道湾岸習志野ICが至近） **・汎用性を備えた物流施設** （有効柱間隔10.0m、有効天井高5.5m、基準階床荷重1.5t/m²）

施設外観

位置図

キャッシュ・フロー分散状況（物件取得後）

テナント別

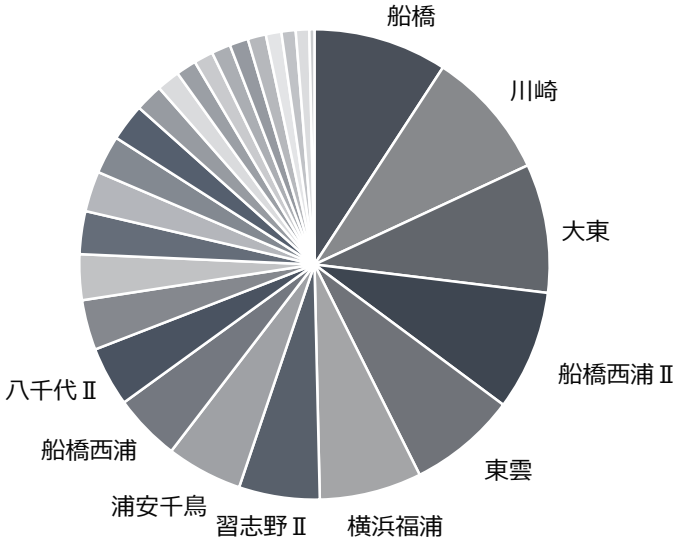


上位10テナントの比率

79.3%	75.1%
(第9期末時点)	(物件取得後)

▲4.2%

物件別



上位3物件の比率

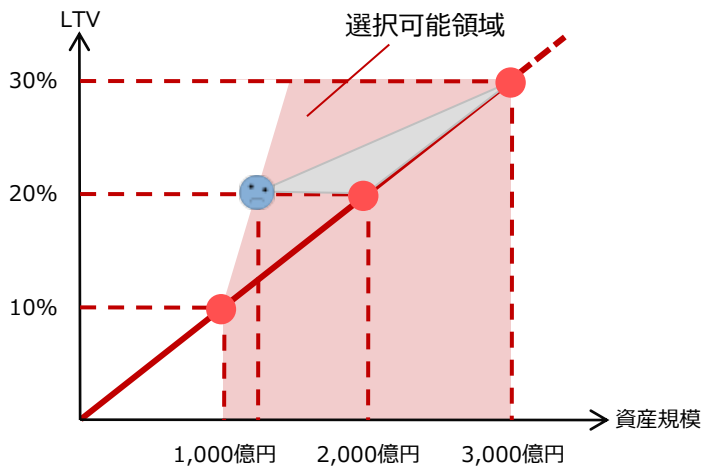
28.5%	26.9%
(第9期末時点)	(物件取得後)

▲1.6%

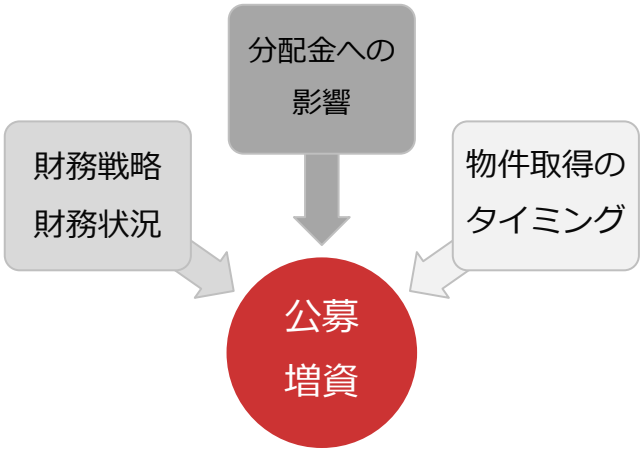
＊ 年間賃料ベース、第９期決算発表（2010.3.5）時点

財務戦略

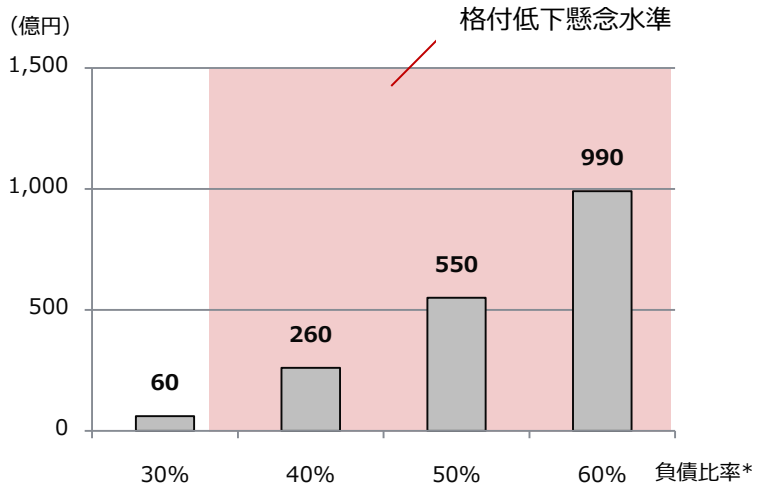
■レバレッジコントロール



■公募増資に対する判断基軸



■借入金による取得余力（2010.3.5時点）



*負債比率＝有利子負債 ÷（有利子負債+出資総額）×100

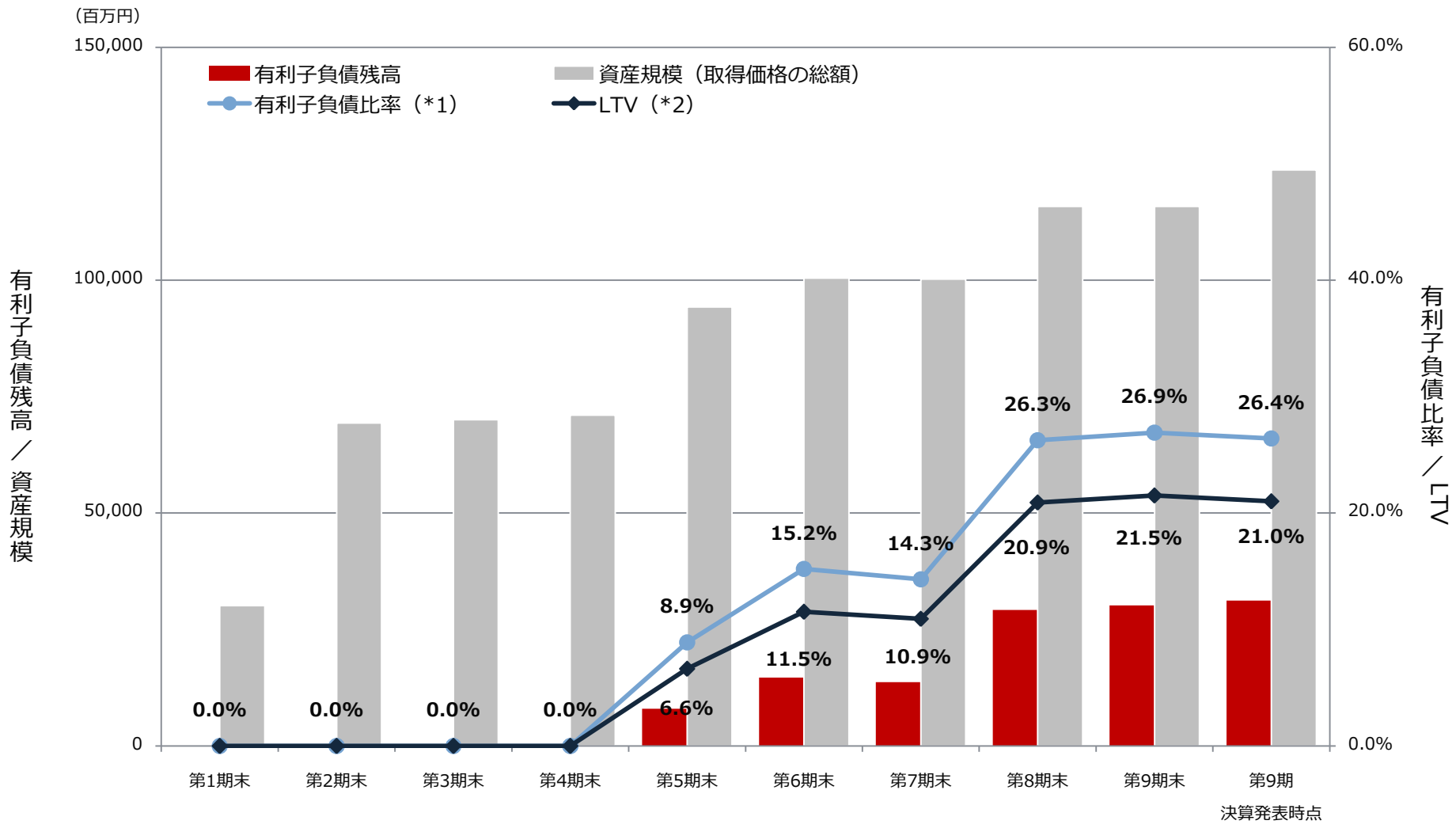
公募増資の概要		
発行新投資口数	9,000口	（上限）
一般募集	8,500口	
第三者割当*	500口	（上限）
希薄化率	発行済の7.4%	
公募増資後の発行済投資口数	131,300口	（上限）
発行価格	1口当たり624,680円	
発行価額	1口当たり602,784円	
調達総額	5,425百万円	（上限）

*割当先から申込のない投資口については発行を打ち切るものとします。

資金調達手段の検討

	調達手段	検討のスタンス	優先順位
Equity	**公募増資**	一口当たり純資産額、一口当たり分配金に対する希薄化への配慮を重視。 ・公募増資の規模感 ・取得物件の利回り目線	**高**
	投資主割当増資	既存投資主や希薄化リスクに配慮した手法だが、制度面等を踏まえると当面実現可能性に難あり。	低
	第三者割当増資		
Debt	**銀行借入**	金融機関の貸出姿勢は改善傾向にあり、新規物件取得時における資金調達は実行可能。 経済条件は高止まり傾向にあり、今後貸出条件については市場動向を注視する必要あり。	**高**
	投資法人債	今年に入り起債実績もあり、投資法人債市場は回復傾向。 スプレッド水準もタイトニングしており、調達手段として再検討の余地はあるが、償還時リスクを勘案する必要あり。	**中**
その他	物件売却	資金調達を目的とした売却は、積極的に実施する方針ではない。	低

有利子負債比率／LTVの推移



*1 有利子負債比率(%)＝有利子負債残高÷（有利子負債残高＋出資総額）×100
*2 LTV(%)＝有利子負債残高÷期末算定価額×100
なお、第9期決算発表（2010.3.5）時点におけるLTVは、第9期末時点の期末算定価額に習志野物流センターⅡの取得時点の鑑定評価額を合計して算出しています。

財務の状況

■ 借入金明細

	取引金融機関	借入金額	実質スプレッド*	適用利率	期　間	借入時期	固定／変動
長　期 借入金	株式会社三井住友銀行	3,000百万円	0.150%	1.24875%	3年	2007年11月	固定
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	1,700百万円	0.190%	1.14625%	3年	2008年2月	
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000百万円	0.250%	1.43000%	3年	2008年9月	
	株式会社三井住友銀行	5,000百万円	1.100%	1.79125%	5年	2009年2月	
	株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	4,500百万円	0.850%	1.34625%	3年	2009年2月	
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2,000百万円	0.850%	1.34625%	3年	2009年2月	
	株式会社日本政策投資銀行	4,000百万円	0.950%	1.54200%	4年	2009年3月	
	株式会社三井住友銀行	5,000百万円	0.975%	1.87625%	5年	2009年9月	
	株式会社みずほコーポレート銀行	4,000百万円	0.750%	1.54375%	3年	2009年9月	
短　期 借入金	中央三井信託銀行株式会社 （コミットメントライン）	**1,000百万円**	0.400%	0.73636%	2か月	**2010年3月**	変動 (2M TIBOR)

合計　**31,200百万円**

平均調達コスト：**1.66%**

＊ 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。

■手元流動性の状況

期末現預金残高

4,947百万円

（配当及び物件取得充当分控除後）

コミットメントライン

極度額5,000百万円

（借入残高1,000百万円）

■発行体格付け

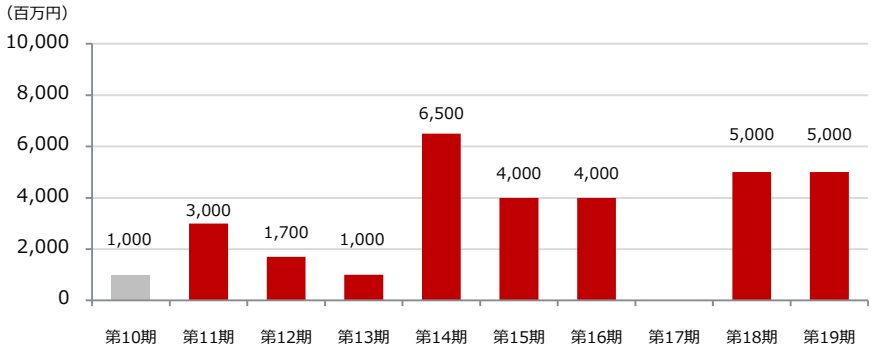
R&I:　**AA**

（格付けの方向性：安定的）

Moody's:　**A1**

（アウトルック：ネガティブ）

■返済期限の分散



まとめ

	物流施設賃貸環境	不動産売買環境	資金調達環境
マーケットの現況	景気後退による貨物量の減少 賃料下落圧力 稼働率低下懸念	金融環境の悪化による買い手の減少 優良物件は売買量が少なく 価格下落は限定的 首都圏立地・大規模汎用施設の 利回り水準は5.5~6.0%程度	公募増資の再開 起債市場の回復 借入コストの高止まり
今後の戦略	**ポートフォリオマネジメント** **キャッシュフロー安定化**に向けた取組み ■既存テナントに対する中長期的な賃貸 ■テナントリレーション強化 （提携による潜在顧客層の拡大） ■テナント集中化リスクの低減	**ポートフォリオマネジメント** **外部成長**に向けた取組み ■継続的な投資機会の確保 プロロジスとのパイプラインサポート スポンサーネットワーク等の活用 ■優先検討対象 希少性の高い首都圏立地の大規模汎用施設	**財務マネジメント** **持続的成長**を実現する財務戦略 ■保守的な有利子負債の維持 ■経済条件を十分に加味した デットマネジメント ■EPSへの影響を考慮した エクイティファイナンスの検討

Memo

Appendix 1. 保有物件のご紹介

（ご参考）習志野物流センターⅡの仕様

■庫内

有効柱間隔10.0m、有効天井高5.5m、基準階床加重1.5tと標準的な施設仕様を備えています。

■垂直搬送機

1～3階に2機、4～5階に1機備えることにより、荷物を効率的に運搬することが可能です。

■トラックバース

1階に両面計38台、ランプウェイを通じてアクセスできる4階に片面19台の大型車両が接車できる高床式トラックバースを設置しています。

■事務所スペース

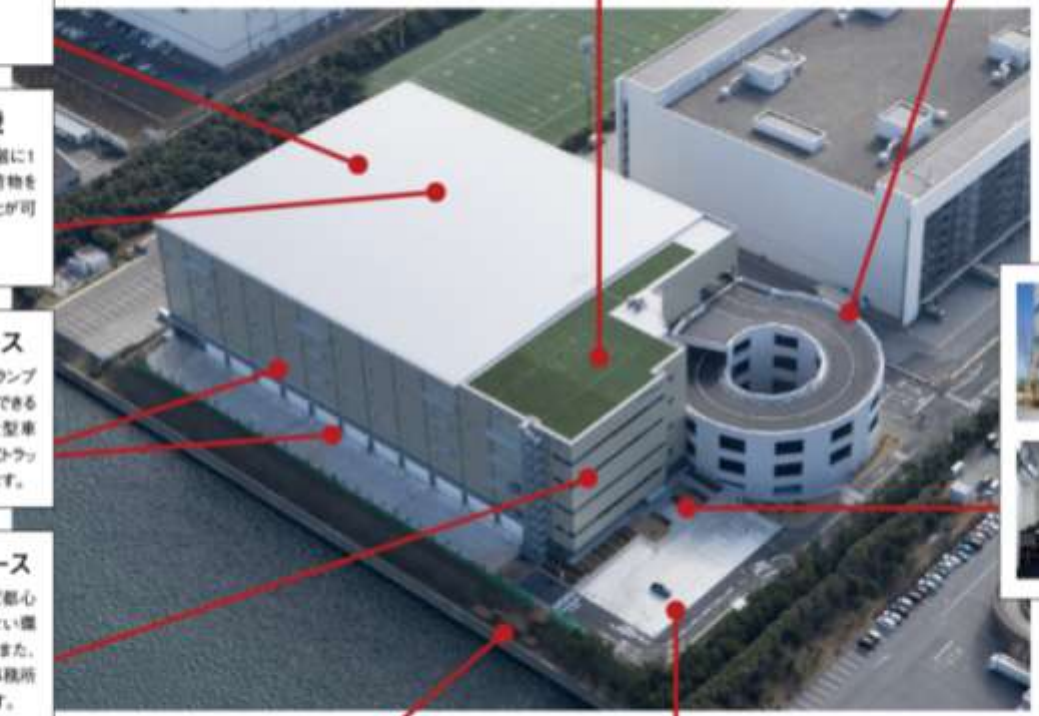
IT対応、個別空調など都心のオフィスと遜色のない環境を提供しています。また、分割された区画毎に事務所スペースを設けています。

■屋上緑化

大規模な屋上緑化を導入しており、地球環境にも配慮した設計となっています。

■ランプウェイ

地上から4階に直接乗り入れることができる、上り下り兼用のランプウェイを1基設置することにより、1階～3階、4階～5階をそれぞれ独立して利用することができます。



■施設エントランス

バリアフリーに対応した仕様となっています。

■防災センター

24時間365日の有人警備でセキュリティも万全です。

■ウッドデッキ

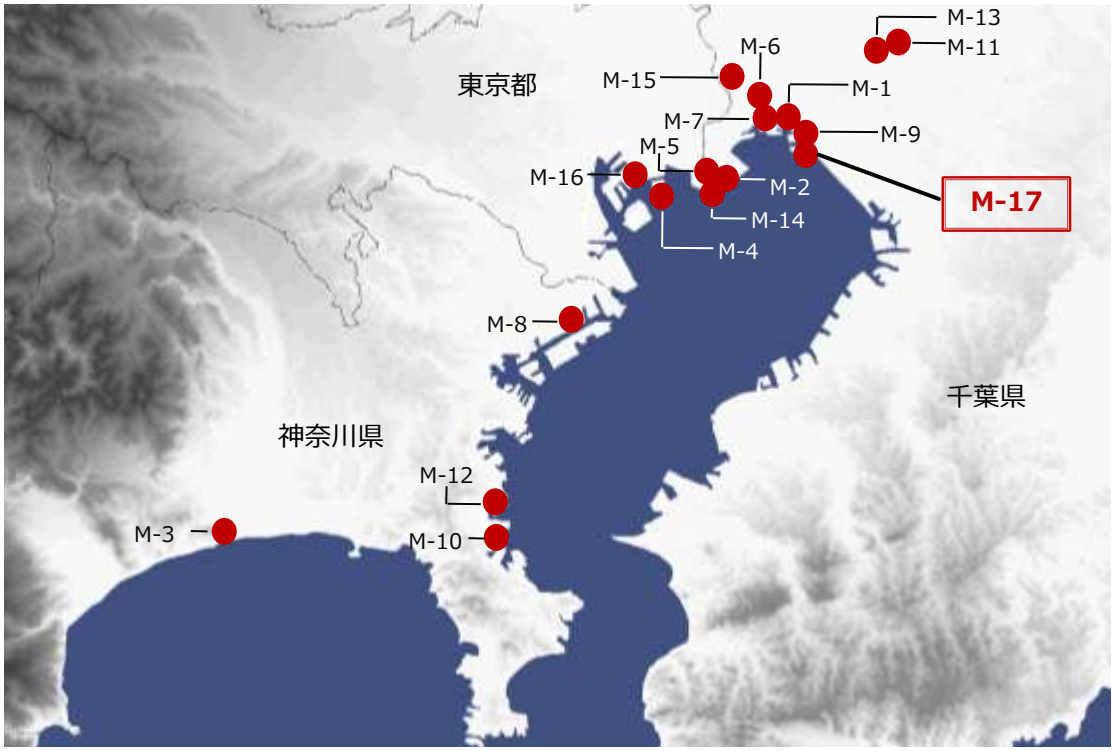
敷地内に海に面したウッドデッキを設け、施設で働く方々に憩いの場を提供しています。

■乗用車用駐車場

1階エントランス前に、85台分の乗用車用駐車場を設置しています。

ポートフォリオマップ①

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-17 習志野Ⅱ
(第10期取得物件)

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

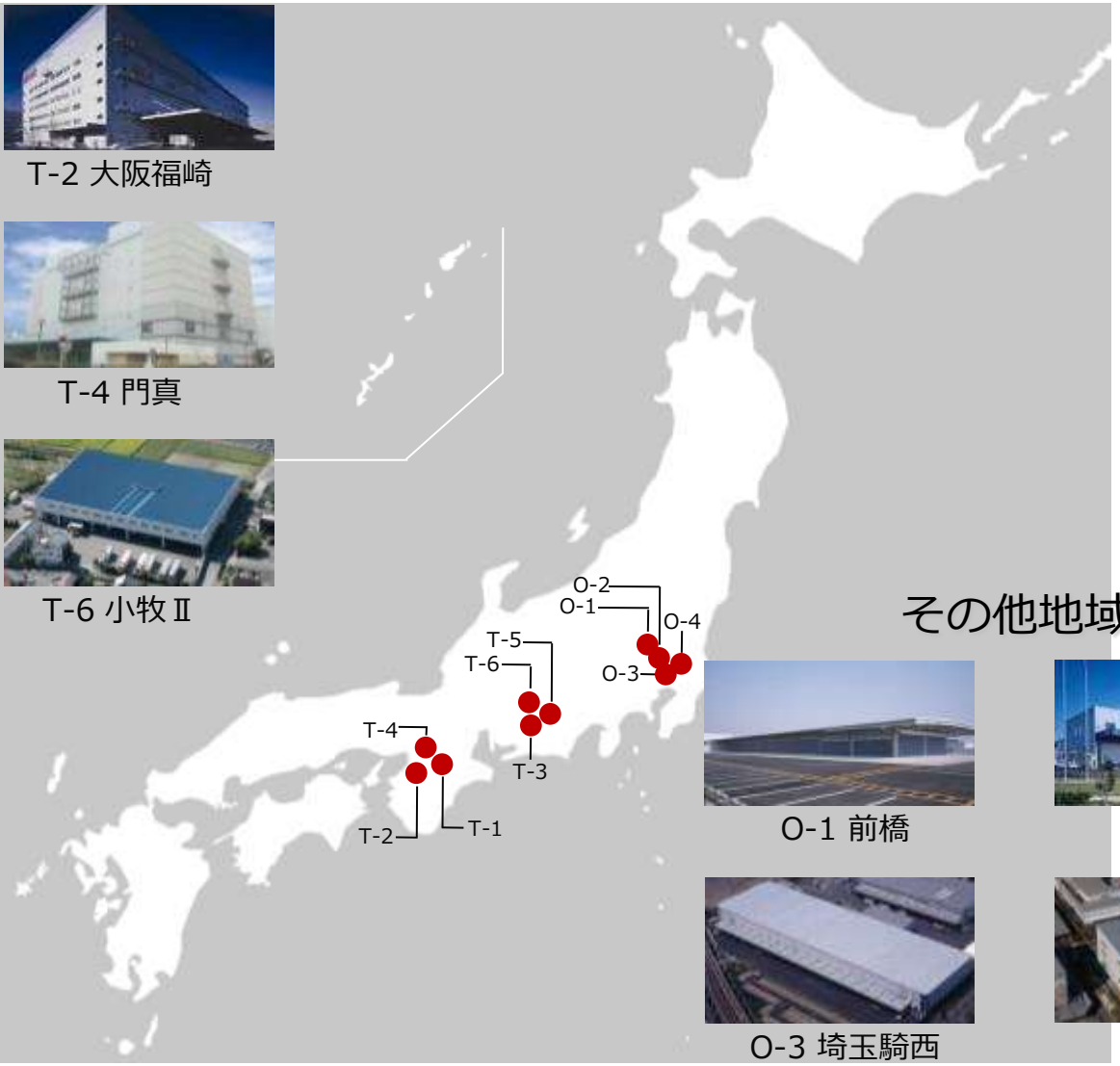
T-2 大阪福崎

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	神奈川県平塚市長瀞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		29,556.79m²	9,543.72m²	11,225.72m²	10,616.80m²
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	日正海運	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	定期建物賃貸借契約（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	2010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	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		31,790.42m²	35,134.44m²	73,859.32m²	41,630.54m²
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	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	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	2013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		2,442.87m²	21,364.11m²	17,689.95m²	35,882.64m²
建築時期		2005年10月5日	1990年7月31日	1972年4月24日、 2000年9月11日 （一部取毀、増築）他	2007年2月25日
取得価格		1,690百万円	3,305百万円	2,266百万円	9,800百万円
主要テナント		佐川急便	パルタック	日立物流	佐川急便他（計4社）
賃貸借の概要	契約先	佐川急便	パルタック	日立物流	佐川急便
	契約形態	定期建物賃貸借契約 （期間20年）	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約 （期間20年）
	契約期限	2025年10月20日まで	2010年9月30日まで	2010年9月30日まで	2027年3月20日まで他
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		32,389.70m²	6,192.80m²	18,686.12m²	34,415.56m²（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	愛知県清須市春日郷ヶ島92番	大阪府門真市殿島町9番7号
総賃貸可能面積		65,833.36m²	23,726.80m²	10,457.02m²	7,293.92m²
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		食品、電子機器	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		9,486.45m²	10,708.41m²	3,455.53m²	3,518.58m²
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	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）	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	2025年10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		24,574.40m²	25,130.62m²
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日まで他	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（第9期決算発表時点）

物件番号	不動産等の名称	所在地	建築時期	取得（予定）価格（百万円）	（比率）*	総賃貸可能面積（m²）	テナント数	稼働率
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	1993年10月27日	8,675	7.0%	29,556.79	4	100.0%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	1986年10月8日他	2,902	2.3%	9,543.72	1	100.0%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀞	1990年9月21日	1,466	1.2%	11,225.72	1	100.0%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	1993年3月15日	2,454	2.0%	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	2006年1月10日	6,000	4.9%	31,790.42	1	100.0%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	2006年1月24日	5,700	4.6%	35,134.44	2	100.0%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	1985年12月26日他	9,330	7.5%	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	1989年7月14日	10,905	8.8%	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	2005年10月5日	1,690	1.4%	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	1990年7月31日	3,305	2.7%	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	1972年4月24日他	2,266	1.8%	17,689.95	1	74.7%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	2007年2月25日	9,800	7.9%	35,882.64	4	100.0%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	2007年8月24日	5,300	4.3%	32,389.70	1	100.0%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	2001年1月16日	1,640	1.3%	6,192.80	1	100.0%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	2008年2月25日	4,550	3.7%	18,686.12	1	100.0%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	2006年2月8日	11,800	9.5%	16,175.31	1	100.0%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	2008年1月20日	7,875	6.4%	43,208.86	3	100.0%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部　小計				**95,658**	**77.3%**	**437,390.11**	**26**	**99.0%**
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	1989年7月31日他	7,617	6.2%	65,833.36	1	100.0%
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	4,096	3.3%	23,726.80	1	100.0%
T-3	中部春日物流センター（底地）	愛知県清須市春日郷ヶ島	-	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	989	0.8%	7,293.92	1	100.0%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	1994年8月5日	2,100	1.7%	9,486.45	1	100.0%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市西之島	1992年3月27日他	1,800	1.5%	10,708.41	1	100.0%
近畿地域、中部地域及び九州地域　小計				**17,287**	**14.0%**	**127,505.96**	**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	1,230	1.0%	3,455.53	1	100.0%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	2005年10月20日	1,705	1.4%	3,518.58	1	100.0%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県北埼玉郡騎西町	2007年3月31日	4,010	3.2%	24,574.40	2	100.0%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	2008年3月4日	3,790	3.1%	25,130.62	1	100.0%
その他　小計				**10,735**	**8.7%**	**56,679.13**	**5**	**100.0%**
ポートフォリオ合計				**123,680**	**100.0%**	**621,575.20**	**37**	**99.3%**

*比率は各物件取得（予定）価格のポートフォリオ合計に占める割合を記載しています。

Appendix 2. 財務諸表等

貸借対照表

（単位：千円）

科目	第8期 2009年7月31日	第9期 2010年1月31日
資産の部		
流動資産	6,985,709	8,964,704
現金及び預金	4,450,913	7,047,460
信託現金及び信託預金	2,122,661	1,859,108
営業未収入金	26,670	37,149
前払費用	46,332	20,655
繰延税金資産	18	21
未収消費税等	338,657	-
未収還付法人税等	455	310
固定資産	113,707,541	112,894,276
有形固定資産	113,563,291	112,736,096
建物	5,818,180	5,732,018
構築物	92,806	100,114
土地	6,391,096	6,391,096
信託建物	49,258,389	48,510,299
信託構築物	1,576,136	1,527,969
信託機械及び装置	1,776	1,706
信託工具、器具及び備品	6,309	5,925
信託土地	49,495,543	49,495,543
信託建設仮勘定	923,053	971,422
無形固定資産	386	357
投資その他の資産	143,864	157,823
長期前払費用	131,864	145,823
差入保証金	10,000	10,000
その他	2,000	2,000
資産合計	120,693,251	121,858,981

科目	第8期 2009年7月31日	第9期 2010年1月31日
負債の部		
流動負債	9,553,827	4,686,276
営業未払金	133,913	204,550
短期借入金	8,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	3,000,000
未払分配金	10,631	10,557
未払費用	585,041	504,638
未払法人税等	652	658
未払消費税等	-	178,731
前受金	771,167	768,748
預り金	52,419	18,392
固定負債	27,167,113	33,043,425
長期借入金	21,200,000	27,200,000
預り敷金及び保証金	1,690,292	1,666,682
信託預り敷金及び保証金	4,276,821	4,176,742
負債合計	36,720,941	37,729,702
純資産の部		
出資総額	82,021,487	82,021,487
剰余金	1,950,823	2,107,791
当期未処分利益又は未処理損失（△）	1,950,823	2,107,791
投資主資本合計	83,972,310	84,129,278
純資産合計	83,972,310	84,129,278
負債・純資産合計	120,693,251	121,858,981

損益計算書

（単位：千円）

科目	第8期 自　2009年2月1日 至　2009年7月31日	第9期 自　2009年8月1日 至　2010年1月31日
	金額	金額
営業収益	4,523,586	4,576,191
賃貸事業収入	4,412,315	4,474,516
その他賃貸事業収入	111,270	101,674
営業費用	2,387,920	2,222,203
賃貸事業費用	1,935,115	1,715,864
資産運用報酬	338,350	358,895
資産保管手数料	11,897	12,076
一般事務委託手数料	57,699	59,521
役員報酬	3,600	5,100
その他	41,257	70,745
営業利益	2,135,665	2,353,988
営業外収益	7,242	11,524
受取利息	1,672	490
有価証券利息	2,363	2,994
還付加算金	-	2,702
受取保険金	2,165	3,600
未払分配金除斥益	375	626
その他	665	1,110
営業外費用	191,151	256,703
支払利息	166,796	221,554
融資関連費用	21,929	29,648
その他	2,425	5,500
経常利益	1,951,757	2,108,809
税引前当期純利益	1,951,757	2,108,809
法人税、住民税及び事業税	988	1,035
法人税等調整額	△10	△2
当期純利益	1,950,779	2,107,775
前期繰越利益	44	16
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,950,823	2,107,791

キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

科目	第8期 自　2009年2月1日 至　2009年7月31日	第9期 自　2009年8月1日 至　2010年1月31日
営業活動によるキャッシュフロー	2,748,449	3,572,218
税引前当期純利益	1,951,757	2,108,809
減価償却費	988,456	986,698
受取利息	△1,672	△490
有価証券利息	△2,363	△2,994
支払利息	166,796	221,554
固定資産除却損	237,038	3,495
営業未収入金の増減額（△は増加）	△5,871	△10,478
未収消費税等の増減額（△は増加）	△338,657	338,657
未払消費税等の増減額（△は減少）	△175,642	178,731
営業未払金の増減額（△は減少）	△37,810	72,948
未払費用の増減額（△は減少）	64,301	△119,283
前受金の増減額（△は減少）	74,970	△2,419
その他	△109,170	△22,935
小計	2,812,132	3,752,292
利息の受取額	4,035	3,485
利息の支払額	△66,556	△182,674
法人税等の支払額	△1,161	△885
投資活動によるキャッシュフロー	△15,918,882	△288,969
有形固定資産の取得による支出	△75,223	△24,999
信託有形固定資産の取得による支出	△17,278,165	△140,281
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,610	△23,610
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△100,078
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	13,476,199	△950,255
短期借入金の返済による支出	-	△8,000,000
長期借入れによる収入	15,500,000	9,000,000
分配金の支払額	△2,023,800	△1,950,255
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	305,767	2,332,993
現金及び現金同等物の期首残高	6,267,807	6,573,575
現金及び現金同等物の期末残高	6,573,575	8,906,568

物件別賃貸事業収支（第9期）

（単位：百万円）

第9期（運用期間184日） （自　2009年8月1日　至　2010年1月31日）							
物件番号	*M-1*	*M-2*	*M-3*	*M-4*	*M-5*	*M-6*	*M-7*
物件名	船橋	浦安	平塚	新木場	浦安千鳥	船橋西浦	船橋西浦Ⅱ
運用日数	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日
不動産賃貸事業収益	476	121	75	90	247	230	392
賃貸事業収入*1	427	121	75	90	247	217	390
その他*2	49	-	-	-	-	12	2
不動産賃貸事業費用	245	21	26	44	75	112	183
公租公課	26	7	8	11	17	28	23
外注委託費*3	24	1	1	0	4	3	3
水道光熱費	34	-	-	-	-	10	-
修繕費	24	4	5	16	2	0	60
保険料	1	0	1	0	0	0	2
その他*4	14	1	0	0	0	0	6
減価償却費	119	6	9	14	49	67	88
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	0
NOI*5	350	106	58	60	221	185	297
NCF*5	349	106	55	56	221	183	274
不動産賃貸事業損益	230	99	48	46	172	117	208
NOI利回り	9.1%	7.4%	8.1%	5.2%	7.7%	7.1%	6.9%

*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=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

物件別賃貸事業収支（第9期）

（単位：百万円）

第9期（運用期間184日） （自　2009年8月1日　至　2010年1月31日）							
物件番号	*M-8*	*M-9*	*M-10*	*M-11*	*M-12*	*M-13*	*M-14*
物件名	川崎	習志野	横須賀	八千代	横浜福浦	八千代Ⅱ	浦安千鳥Ⅱ
運用日数	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日
不動産賃貸事業収益	-*6	60	148	63	-*6	193	-*6
賃貸事業収入*1		60	148	63		193	
その他*2		-	0	0		-	
不動産賃貸事業費用		17	44	29		89	
公租公課		4	13	6		16	
外注委託費*3		0	0	0		0	
水道光熱費		-	-	-		0	
修繕費		-	0	2		-	
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	-	-	-	-	-	-	-
NOI*5	361	54	130	52	292	174	43
NCF*5	358	54	130	52	292	174	43
不動産賃貸事業損益	290	43	104	33	207	104	26
NOI利回り	6.9%	6.7%	8.4%	4.8%	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=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
*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9期）

（単位：百万円）

第9期（運用期間184日） （自　2009年8月1日　至　2010年1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	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日
不動産賃貸事業収益	-*6	352	-*6	163	16	-*6	-*6
賃貸事業収入*1		352		163	16		
その他*2		-		-	-		
不動産賃貸事業費用		54		58	3		
公租公課		-		19	3		
外注委託費*3		0		0	0		
水道光熱費		-		-	-		
修繕費		-		2	-		
保険料		0		0	-		
その他*4		0		2	0		
減価償却費	29	53	54	33	-	11	24
固定資産除却損	-	-	2	-	-	1	-
NOI*5	124	350	354	137	13	36	57
NCF*5	124	350	300	137	13	21	57
不動産賃貸事業損益	94	297	297	104	13	23	33
NOI利回り	5.3%	5.8%	9.5%	7.1%	3.6%	6.3%	5.4%

*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=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
*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。

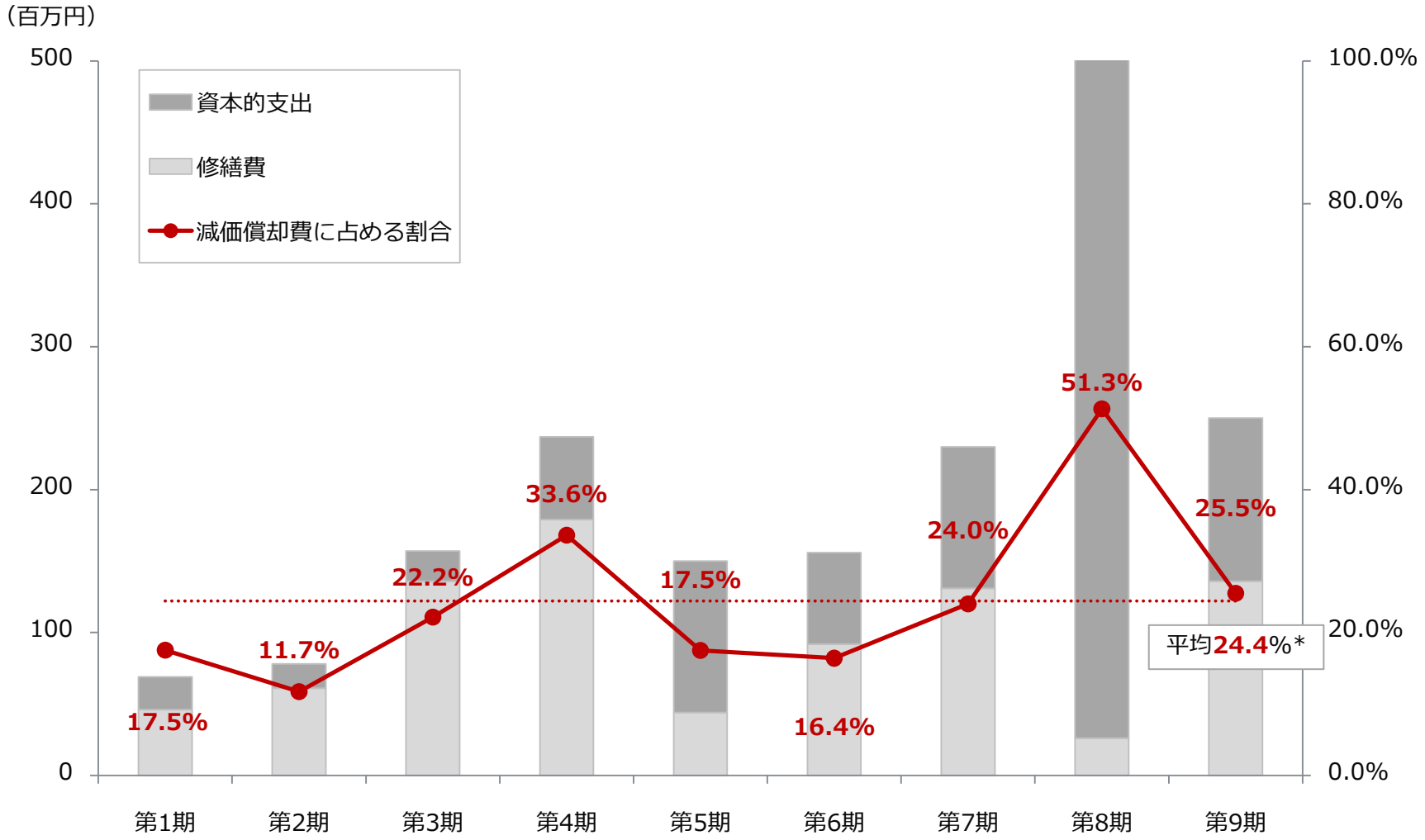
物件別賃貸事業収支（第9期）

（単位：百万円）

第9期（運用期間184日） （自　2009年8月1日　至　2010年1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	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日	*184*日
不動産賃貸事業収益	61	43	59	-*6	-*6
賃貸事業収入*1	61	43	59		
その他*2	0	-	-		
不動産賃貸事業費用	28	16	19		
公租公課	4	4	4		
外注委託費*3	1	0	0		
水道光熱費	-	-	-		
修繕費	0	-	0		
保険料	0	0	0		
その他*4	0	0	0		
減価償却費	0	10	13	36	45
固定資産除却損	20	-	-	-	-
NOI*5	54	38	53	119	120
NCF*5	44	38	53	119	120
不動産賃貸事業損益	33	27	40	83	75
NOI利回り	5.7%	6.6%	6.6%	6.1%	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=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
*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



*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、**20.1%**となります。

Appendix 3. その他

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8期	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）	（百万円）
船橋	**9,300**	7,649	1,650	21.6%	9,530	9,670	9,970	9,970	9,980	9,970	9,770	9,670
浦安	**4,880**	2,868	2,011	70.1%	4,890	5,080	5,240	5,240	4,160	4,010	3,440	3,140
平塚	**2,050**	1,427	622	43.6%	2,050	2,060	2,100	2,100	1,990	1,930	1,770	1,680
新木場	**3,230**	2,316	913	39.4%	3,260	3,290	3,360	3,340	3,160	3,100	2,910	2,720
浦安千鳥	**9,290**	5,706	3,583	62.8%	9,270	9,450	9,630	9,610	9,200	8,810	6,710	-
船橋西浦	**7,250**	5,224	2,025	38.8%	7,250	7,350	7,500	7,490	7,160	7,330	6,750	-
船橋西浦Ⅱ	**12,000**	8,575	3,424	39.9%	12,000	12,100	12,300	12,300	11,800	11,600	10,800	-
川崎	**12,900**	10,450	2,449	23.4%	12,900	13,100	13,700	13,700	13,200	12,800	11,900	-
習志野	**2,060**	1,626	433	26.7%	2,060	2,090	2,130	2,130	2,050	2,010	1,870	-
横須賀	**4,200**	3,096	1,103	35.6%	4,200	4,260	4,330	4,310	4,130	4,050	3,840	-
八千代	**1,880**	2,160	△280	△13.0%	1,900	2,640	2,680	2,680	2,600	2,520	2,380	-
横浜福浦	**10,400**	9,477	922	9.7%	10,300	10,200	10,500	10,400	-	-	-	-
八千代Ⅱ	**6,190**	5,182	1,007	19.4%	6,220	6,270	6,360	6,250	-	-	-	-
浦安千鳥Ⅱ	**1,690**	1,669	20	1.3%	1,690	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8期	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）	（百万円）
市川	**4,650**	4,680	△30	△0.6%	4,650	4,710	4,800	-	-	-	-	-
東雲	**12,200**	12,034	165	1.4%	12,200	-	-	-	-	-	-	-
大東	**14,300**	7,423	6,876	92.6%	13,300	12,800	11,800	11,800	11,300	10,220	8,790	8,000
大阪福崎	**5,190**	3,844	1,345	35.0%	5,190	5,470	5,560	5,550	5,300	5,030	4,550	4,230
中部春日	**776**	731	44	6.1%	778	792	803	791	767	722	-	-
門真	**1,150**	1,140	9	0.8%	1,150	1,160	1,180	1,180	1,080	-	-	-
小牧	**1,920**	2,104	△184	△8.8%	2,050	2,070	2,110	2,110	-	-	-	-
小牧Ⅱ	**1,780**	1,897	△117	△6.2%	1,780	1,790	-	-	-	-	-	-
前橋	**1,350**	1,147	202	17.6%	1,350	1,360	1,380	1,380	1,320	1,290	1,270	1,230
羽生	**1,870**	1,611	258	16.0%	1,850	1,880	1,910	1,900	1,850	1,820	1,790	1,780
埼玉騎西	**4,160**	3,883	276	7.1%	4,160	4,230	4,310	4,300	-	-	-	-
加須	**3,750**	3,833	△83	△2.2%	3,750	-	-	-	-	-	-	-
加古川*	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-	2,200	2,260	-	-	-	-
合計	**140,416**	**111,764**	28,651	25.6%	139,728	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。

投資主構成詳細

*第9期末（2010.1.31）時点

所有者区分	第9期 投資口数	第9期 比率	第9期 （増減）	第8期	第7期	第6期	第5期	第4期	第3期	第2期	第1期
金融機関（証券会社を含む）	82,908	67.8%	△2.0%	84,596	83,461	82,914	79,062	67,265	72,036	72,703	35,600
銀行・信託銀行	72,734	59.5%	0.0%	72,760	70,474	66,456	62,184	55,834	61,133	60,786	29,143
都市銀行	311	0.3%	△70.5%	1,053	1,236	1,005	897	807	2,011	3,075	2,327
地方銀行	15,871	13.0%	△10.8%	17,802	17,993	18,768	18,214	15,754	16,575	19,015	11,247
信託銀行	56,552	46.2%	4.9%	53,905	51,245	46,683	43,073	39,273	42,547	38,696	15,569
生命保険会社	1,921	1.6%	△6.8%	2,062	2,866	2,234	4,667	3,039	2,624	2,229	1,589
損害保険会社	0	0.0%	△100.0%	309	700	1,511	1,552	904	906	906	567
その他金融	7,005	5.7%	△16.3%	8,372	8,413	9,834	8,676	5,448	6,429	7,780	3,433
信用金庫	2,885	2.4%	△30.6%	4,160	4,120	4,635	4,142	3,097	3,784	4,860	2,596
その他	4,120	3.4%	△2.2%	4,212	4,293	5,199	4,534	2,351	2,645	2,920	837
証券会社	1,248	1.0%	14.2%	1,093	1,008	2,879	1,983	2,040	944	1,002	868
外国法人・個人	24,946	20.4%	9.2%	22,852	22,770	23,809	28,057	30,852	24,708	21,468	13,480
個人・その他	11,042	9.0%	△3.1%	11,394	12,010	11,518	11,129	7,110	8,167	10,478	7,022
その他国内法人	3,404	2.8%	△1.6%	3,458	4,059	4,059	4,052	3,573	3,889	4,151	3,398
合計	122,300	100%	-	122,300	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、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。