

Flow & Stock

We Create Value for All Stakeholders

Japan Logistics Fund, Inc.

日本ロジスティクスファンド投資法人

東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号 <http://8967.jp>

第 8 期 資産運用報告

自 平成21年2月 1日 至 平成21年7月31日

I. 決算ハイライト

1 決算ハイライト

第8期(平成21年2月1日～平成21年7月31日)

■ 分配金について

第8期確定分配金 投資口1口当たり **15,951円**

分配金推移

第6期	第7期	第8期	第9期(予想)	第10期(予想)
15,000円	16,559円	15,951円	17,200円	17,200円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成21年8月31日時点のものです。テナント退去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。詳しくは、平成21年8月31日に発表いたしました平成21年7月期決算短信をご参照下さい。なお、決算短信は弊社ウェブサイト(<http://8967.jp>)にてご覧いただけます。

■ 決算・財務状況

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業収益	3,143百万円	3,519百万円	3,926百万円	4,266百万円	4,523百万円
当期純利益	1,481百万円	1,714百万円	1,834百万円	2,025百万円	1,950百万円
総資産額	75,640百万円	97,619百万円	104,383百万円	103,743百万円	120,693百万円
1口当たり純資産額	651,165円	684,680円	685,658円	687,217円	686,609円

ごあいさつ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、日本ロジスティクスファンド投資法人ならびに三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社につきまして、格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人は、この度、第8期の決算(平成21年7月31日)を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と深く感謝いたしております。

つきましては、本投資法人の運用の概況と決算に関しまして、ここにご報告申し上げます。

当期は、営業収益4,523百万円、経常利益1,951百万円となり、当期純利益1,950百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり15,951円とさせていただきますことになりました。

今後も中長期的に安定した運用を心掛けてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



日本ロジスティクスファンド投資法人
執行役員 榮坂 均

Flow & Stock

日本ロジスティクスファンド投資法人

- I. 決算ハイライト
- II. 投資法人の概要
- III. 資産運用報告
- IV. 貸借対照表
- V. 損益計算書
- VI. 投資主資本等変動計算書
- VII. 注記表
- VIII. 金銭の分配に係る計算書
- IX. 監査報告書
- X. キャッシュ・フロー計算書
- XI. 投資主インフォメーション

2 決算内容(要旨)

第8期(平成21年7月期)の決算内容を財務諸表(要旨)を用いて簡単にご説明します。

損益計算書(要旨)

単位：百万円	
科目	第8期
営業収益	4,523
営業費用	
賃貸事業費用	1,935
公租公課	368
外注委託費	86
水道光熱費	84
修繕費	26
保険料	19
その他賃貸事業費用	42
減価償却費	988
固定資産除却損	318
その他営業費用	452
営業利益	2,135
営業外収益	7
営業外費用	191
経常利益	1,951
当期純利益	1,950

Point .1
第8期は、15,590百万円の新規物件取得により前期比増収となりました。当期末時点の平均残存賃貸借契約年数は6.2年(注1)、稼働率は99.2%となっています。

Point .2
大東物流センター建替工事に伴う除却損315百万円が含まれています。

Point .3
新たに物件取得のための借入を行ったことにより支払利息/融資関連費用が増加しています。

(注1) 残存賃貸借契約年数は、平成21年8月1日を起点とし、各賃貸借契約の残存年数を、各年間賃料で加重平均して算出しています。

貸借対照表(要旨)

単位：百万円	
科目	第8期
資産の部	
流動資産	
現金及び現金同等物	6,573
その他の流動資産	412
有形固定資産	
建物	6,202
土地	6,391
信託建物	56,647
信託土地	49,495
減価償却累計額	6,096
信託建設仮勘定	923
無形固定資産	0
投資その他の資産	143
資産合計	120,693
負債・純資産の部	
流動負債	
短期借入金	8,000
その他の流動負債	1,553
固定負債	
長期借入金	21,200
預かり敷金保証金(信託含む)	5,967
出資総額	82,021
剰余金	1,950
負債・純資産合計額	120,693

Point .4
物件取得等に充当できる現預金を4,622百万円(注2)有しています。

Point .5
期末簿価112,640百万円の不動産等を保有し、資産運用を行っています。

Point .6
第8期は、新規物件取得のために15,500百万円の長期借入金の調達を行いました。期末時点の有利子負債残高は29,200百万円となっています。

(注2) 現金及び現金同等物6,573百万円一分配金支払原資1,950百万円=4,622百万円

■ 財務指標等 (小数点第2位以下を四捨五入して掲載しています。)

収益性	NOI利回り：7.0% ^(注1)
	自己資本利益率(ROE)：4.7% ^(注2)

(注1) NOI利回り(年換算) = NOI ÷ ポートフォリオ期末帳簿価額 ÷ 当期運用日数 × 365として算出しています。
 なお、NOI = 賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 = 3,894百万円、ポートフォリオ期末帳簿価額112,640百万円を用いています。
 (注2) 自己資本利益率(年換算) = 当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100 ÷ 当期運用日数 × 365として算出しています。

財務安定性	有利子負債比率：24.2% ^(注3)
	期末自己資本比率：69.6% ^(注4)

(注3) 有利子負債比率 = 期末有利子負債 ÷ 期末総資産額 × 100として算出しています。
 (注4) 期末自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100として算出しています。

3 第8期トピックス

TOPICS 1

三井物産ロジスティクス・
パートナーズ株式会社
代表取締役交代のお知らせ



本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の2009年10月1日付株主総会及び取締役会において、新たな代表取締役の選任が行われました。

投資主の皆様へ

本年10月1日、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役役に就任いたしました藤田礼次でございます。この場を借りまして投資主の皆様にご挨拶申し上げます。

私は、三井物産株式会社入社以来、25年間にわたり不動産開発事業に携わってまいりましたが、その間に国内および米国の不動産事業会社にてマネジメントとして会社経営に関わる等多様な経験を積んでまいりました。三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社の一員に加わるにあたり、これまでの経験を最大限に活かしながら日本ロジスティクスファンド投資法人の資産運用に取り組む所存でございます。

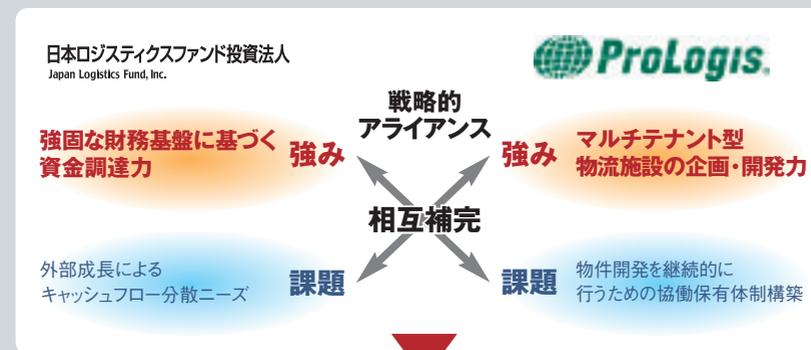
日本ロジスティクスファンド投資法人の永続的、安定的な成長のため、当社社員の高い専門能力を駆使できるようチーム一丸となって数々の課題に取り組んでまいりますので、投資主の皆様のご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表取締役CEO 藤田 礼次

TOPICS 2

プロロジスとの事業提携

本投資法人は2009年8月31日付で、株式会社プロロジス（以下、「プロロジス」といいます。）とパイプラインサポートに関する協定書を締結いたしました。プロロジスは、米国をはじめグローバルで物流施設の開発・運営を手がける世界最大級の米国REIT、ProLogisの日本法人であり、同社を新たなパイプラインサポート会社として迎えることで、優良な物流不動産を取得する外部成長機会をより一層拡大できることが期待されます。



パイプラインサポートに関する協定書

- 物件情報の提供並びに優先交渉権の付与
- 共同保有
- プロパティ・マネジメント業務の委託

本取組みにより期待される効果

- 継続的な投資機会の確保
希少性の高い優良物件は流通性が限られており、投資機会は限定的となっておりますが、本契約締結によりマルチテナント型物流施設への継続的な投資機会の確保が可能となります。
- キャッシュフロー分散の進展
本投資法人のポートフォリオはシングルテナント型物件の比重が高く、テナント集中リスクが高ことから、マルチテナント型物流施設の導入によりキャッシュフロー分散が進展し、テナント集中リスクの低減が期待されます。
- 幅広いテナントニーズへの対応
マルチテナント型物流施設をポートフォリオに加えることで、新たなテナントニーズに応えることが可能なことから、潜在テナント層の拡大＝キャッシュフローの安定性に寄与することが期待されます。

(ご参考) プロロジスのご紹介

プロロジス（日本本社：東京都港区、世界本社：米コロラド州）は、物流施設のリーディング・グローバル・プロバイダーとして、計4,480万㎡以上の物流施設を北米・ヨーロッパ・アジアの18カ国で開発・所有・運営しています。日本国内では今までに39棟、総延床面積約260万㎡の物流施設の新規開発を完了し、現在11棟、総延床面積として約100万㎡の物流施設を開発および運営中です。また、約40万㎡の物流施設の開発用地を所有しています。

TOPICS 3

大東物流センター建替事業の概要

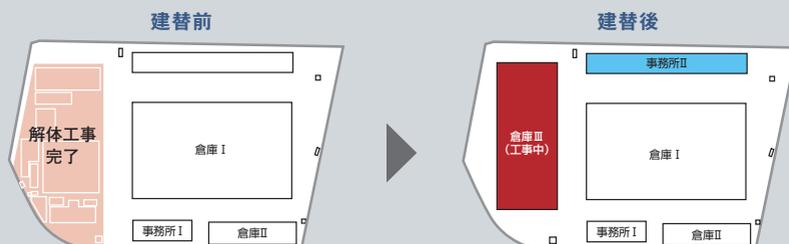
2009年1月より賃貸効率改善と賃貸可能面積の拡大を図るプロジェクトに着手しました。
2010年7月末の竣工・賃貸開始に向けて作業を進めております。



※設計図書に基づき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。

本事業はJ-REITとしては初めて、投資法人が主体となって行う大規模建替事業であり、大幅な賃料上昇が見込みづらい物流不動産賃貸市場の中で、内部成長を実現できる重要なプロジェクトであると考えています。

- 老朽化した複数の中小倉庫棟を一つの大規模倉庫棟に集約し、施設の機能強化と賃貸効率の向上を図ります。
- 追加投資により、賃貸可能面積・不動産賃貸事業収益の拡大が見込まれます。



建替事業 進捗状況のお知らせ

第7期

2009年1月

プロジェクト着手

第8期

2009年5月末

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



新事務所棟 外観



新事務所棟 内部

2009年7月末
(第8期末)

西側倉庫群の解体工事が完了しました。



西側倉庫群 解体後の様子

第9期

2009年8月末

新たに建設する倉庫Ⅲについて建築確認申請が受理されました。倉庫Ⅲ建設に供する敷地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていることから、建設工事に先立ち当該敷地の土壌改良工事を実施する予定です。

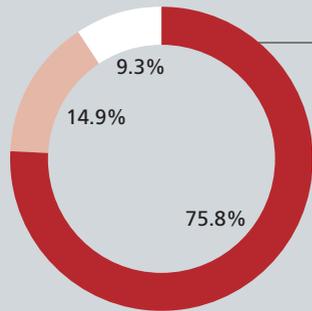
第10期

2010年7月末
(第10期末)

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

1 ポートフォリオの概況

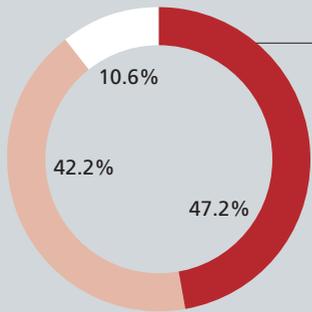
物件数： 26物件	期末稼働率： 99.2%
ポートフォリオ総額： 115,805百万円	賃貸可能面積： 578,470.67㎡



■ 地域別比率 (取得価格ベース)

■ 首都圏沿岸部及び首都圏内陸部 ■ 近畿地域、中国地域及び九州地域 ■ その他

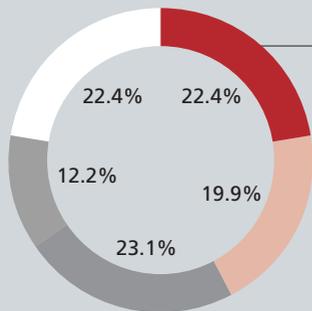
安定した賃貸需要が見込める**首都圏**を中心としたポートフォリオ構成になっています。



■ 総賃貸可能面積別比率 (取得価格ベース)

■ 3万㎡超 ■ 1万㎡超3万㎡以下 ■ 1万㎡以下

総賃貸可能面積が1万㎡を超える**大型物流施設が全体の89.4%**を占めています。



■ 賃貸借期間別比率 (年間賃料ベース)

■ 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)

平均残存賃貸借契約年数は**6.2年**です。

(注1) 上記平均残存賃貸借契約年数は、平成21年8月1日を起点とし、各賃貸借契約の残存年数を、各契約賃料(年間ベース)で加重平均して算出しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入しています。

2 ポートフォリオ一覧

物件番号	不動産等の名称	所在地	取得価格(百万円)	投資比率(%)	総賃貸可能面積(㎡)(注1)	テナント数	稼働率(%) (注2)
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	8,675	7.5	29,556.79	4	100.0
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	2.5	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	1,466	1.3	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	2,454	2.1	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	6,000	5.2	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	5,700	4.9	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	9,330	8.1	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	10,905	9.4	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	1,690	1.5	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	3,305	2.9	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	2,266	2.0	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	9,800	8.5	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	5,300	4.6	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	1,640	1.4	6,192.80	1	100.0
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	3.9	18,686.12	1	100.0
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	10.2	16,175.31	1	100.0
首都圏沿岸部及び首都圏内陸部 小計			87,783	75.8	394,181.25	23	98.9
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	7,617	6.6	65,937.69	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	4,096	3.5	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	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	989	0.9	7,293.92	1	100.0
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市下末	2,100	1.8	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	1,800	1.6	10,708.41	1	100.0
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			17,287	14.9	127,610.29	6	100.0
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	1.1	3,455.53	1	100.0
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	1,705	1.5	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	4,010	3.5	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	3,790	3.3	25,130.62	1	100.0
その他 小計			10,735	9.3	56,679.13	5	100.0
ポートフォリオ合計			115,805	100.0	578,470.67	34	99.2

(注1) 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を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、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。ただし、中部春日物流センター(底地)については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。

(注2) 平成21年8月31日付現在有効な賃貸借契約等に基づき算出しています。

3 ポートフォリオマップ

■ 中部地域



近畿・中部・九州地域

- T-1 大東物流センター
- T-2 大阪福岡物流センター
- T-3 中部春日物流センター(底地)
- T-4 門真物流センター
- T-5 小牧物流センター
- T-6 小牧物流センターⅡ

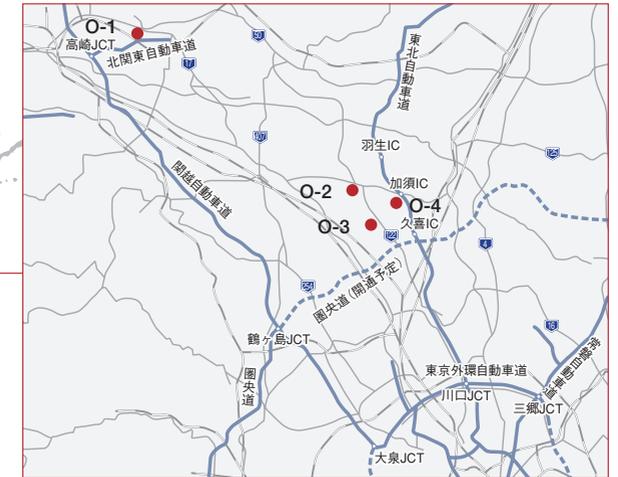
■ 近畿地域、その他



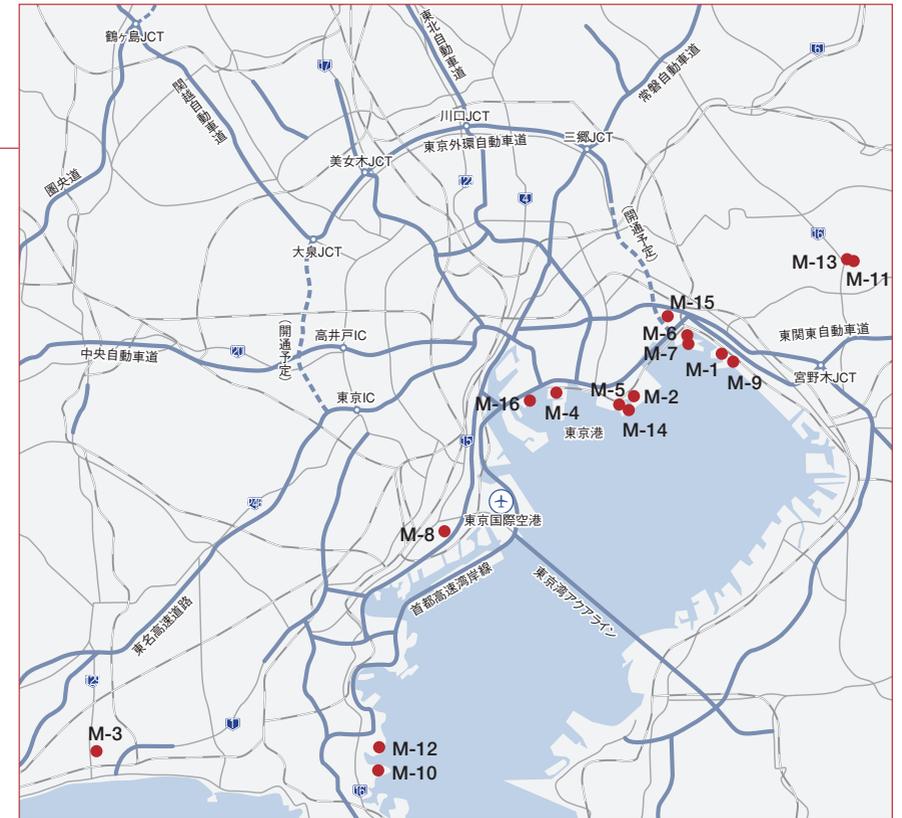
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部

- 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 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
- M-12 横浜福浦物流センター
- M-13 八千代物流センターⅡ
- M-14 浦安千鳥物流センターⅡ
- M-15 市川物流センター
- M-16 東雲物流センター

■ その他



■ 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



4 第8期取得物件のご紹介



M-16 東雲物流センター (注1)

所在地 東京都江東区東雲二丁目13番32号
 構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建他
 延床面積 34,426.98㎡ (注2)
 土地面積 30,283.33㎡ (注2)

建築時期 平成18年2月8日
 テナント 佐川急便株式会社

(注1) 本投資法人47%、産業ファンド投資法人53%の割合で不動産信託受益権を準共有し、同法人及び受託者である住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結しています。
 (注2) 本物件全体(100%)について記載しています。



O-4 加須物流センター

所在地 埼玉県加須市南篠崎一丁目2番1
 構造/階数 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造
 亜鉛メッキ鋼板葺5階建
 延床面積 25,130.62㎡

土地面積 13,039.17㎡
 建築時期 平成20年3月4日
 テナント 株式会社日立物流

5 第7期末保有物件のご紹介



M-1 船橋物流センター

所在地 千葉県船橋市浜町三丁目3番2
 延床面積 31,576.60㎡^(注)
 土地面積 16,718㎡
 建築時期 平成5年10月27日

(注) 上記延床面積には、附属建物(鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建)の延床面積3,809.23㎡を含んでいます。



M-2 浦安物流センター

所在地 千葉県浦安市港79番
 延床面積 ①4,355.24㎡ ②5,193.10㎡^(注)
 土地面積 19,136㎡
 建築時期 ①昭和61年10月8日 ②平成6年3月31日

(注) 対象土地には、二棟の建物が建築されています。家屋番号79番の建物に関する部分を①、家屋番号79番の2の建物に関する部分を②として表記しています。



M-3 平塚物流センター

所在地 神奈川県平塚市長瀬1番4号
 延床面積 11,270.37㎡
 土地面積 12,795.97㎡
 建築時期 平成2年9月21日



M-4 新木場物流センター

所在地 東京都江東区新木場二丁目5番2号
 延床面積 10,616.80㎡
 土地面積 5,798.90㎡
 建築時期 平成5年3月15日



M-5 浦安千鳥物流センター

所在地 千葉県浦安市千鳥12番2他
 延床面積 31,790.42㎡
 土地面積 16,421㎡
 建築時期 平成18年1月10日



M-6 船橋西浦物流センター

所在地 千葉県船橋市西浦三丁目4番1号
 延床面積 35,788.11㎡
 土地面積 18,192.07㎡
 建築時期 平成18年1月24日



M-7 船橋西浦物流センターⅡ

所在地 千葉県船橋市西浦三丁目8番1号
 延床面積 73,880.92㎡
 土地面積 39,686㎡
 建築時期 昭和60年12月26日他



M-8 川崎物流センター

所在地 神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号
 延床面積 41,630.54㎡
 土地面積 21,622.41㎡
 建築時期 平成1年7月14日



M-13 八千代物流センターⅡ

所在地 千葉県八千代市上高野字大塚2039番1他
 延床面積 32,401.70㎡
 土地面積 17,012.01㎡
 建築時期 平成19年8月24日



M-14 浦安千鳥物流センターⅡ

所在地 千葉県浦安市千鳥10番1
 延床面積 6,192.80㎡
 土地面積 2,645.34㎡
 建築時期 平成13年1月16日



M-9 習志野物流センター

所在地 千葉県習志野市茜浜三丁目2番2号
 延床面積 2,475.41㎡
 土地面積 14,027.60㎡
 建築時期 平成17年10月5日



M-10 横須賀物流センター

所在地 神奈川県横須賀市夏島町2873番17
 延床面積 21,424.03㎡
 土地面積 11,790.09㎡
 建築時期 平成2年7月31日



M-15 市川物流センター

所在地 千葉県市川市田尻一丁目8番36号
 延床面積 18,686.12㎡
 土地面積 9,801.27㎡
 建築時期 平成20年2月25日



T-1 大東物流センター

所在地 大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号
 延床面積 65,992.13㎡
 土地面積 71,837.28㎡
 建築時期 平成1年7月31日他



M-11 八千代物流センター

所在地 千葉県八千代市上高野1734番4他
 延床面積 18,036.67㎡
 土地面積 29,103.38㎡
 建築時期 昭和47年4月24日、平成12年9月11日他



M-12 横浜福浦物流センター

所在地 神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1
 延床面積 36,170.20㎡
 土地面積 20,080.79㎡
 建築時期 平成19年2月25日



T-2 大阪福崎物流センター

所在地 大阪府大阪市港区福崎二丁目1番36号
 延床面積 23,775.04㎡
 土地面積 16,576.21㎡
 建築時期 平成16年10月28日



T-3 中部春日物流センター（底地）

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
 延床面積 —
 土地面積 10,457.02㎡
 建築時期 —



T-4 門真物流センター

所在地 大阪府門真市殿島町9番7号
 延床面積 7,293.92㎡
 土地面積 3,975.60㎡
 建築時期 平成5年3月26日



T-5 小牧物流センター

所在地 愛知県小牧市大字下末字長田790番1他
 延床面積 9,486.45㎡
 土地面積 11,057.18㎡
 建築時期 平成6年8月5日



T-6 小牧物流センターⅡ

所在地 愛知県小牧市大字西之島字柿之木島548番1他
 延床面積 10,708.41㎡
 土地面積 9,740.44㎡
 建築時期 平成4年3月27日他



O-1 前橋物流センター

所在地 群馬県前橋市上増田町258番14他
 延床面積 3,487.62㎡
 土地面積 16,241.43㎡
 建築時期 平成17年2月4日



O-2 羽生物流センター

所在地 埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他
 延床面積 3,579.67㎡
 土地面積 20,988.43㎡
 建築時期 平成17年10月20日



O-3 埼玉騎西物流センター

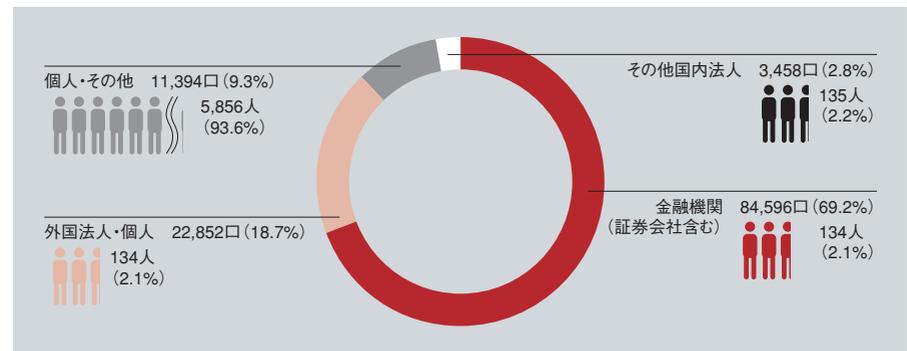
所在地 埼玉県北埼玉郡騎西町大字西ノ谷802番2
 延床面積 24,574.42㎡
 土地面積 26,530.67㎡
 建築時期 平成19年3月31日

6 投資口の状況

■ 投資口価格の動き



■ 投資主の構成 (平成21年7月31日時点)



II. 投資法人の概要

7 投資法人

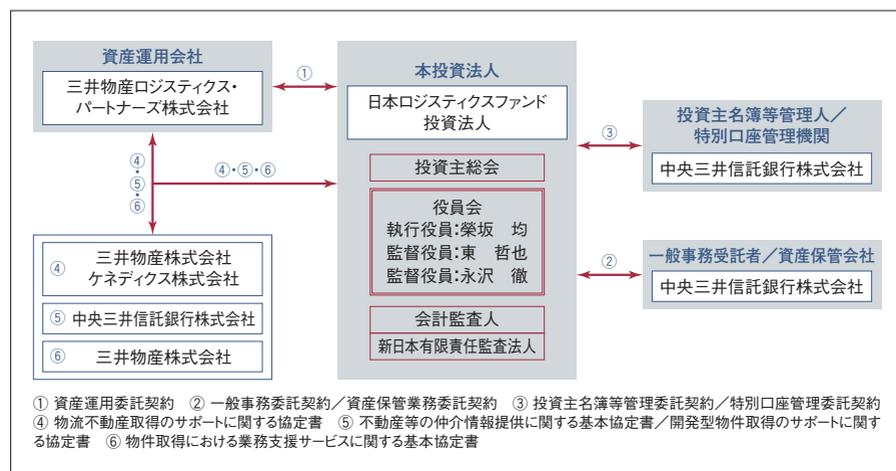
■ 投資法人の特色 / 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)上の金融商品取引業者である資産運用会社(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)にすべて委託してこれを行います。

■ 沿革

- 平成17年2月18日 設立企画人(三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社)による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
- 平成17年2月22日 投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
- 平成17年2月22日 投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
- 平成17年3月16日 内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第32号)
- 平成17年5月 9日 東京証券取引所 不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8967)

■ 投資法人の仕組み図 / 本投資法人の仕組み及び関係法人



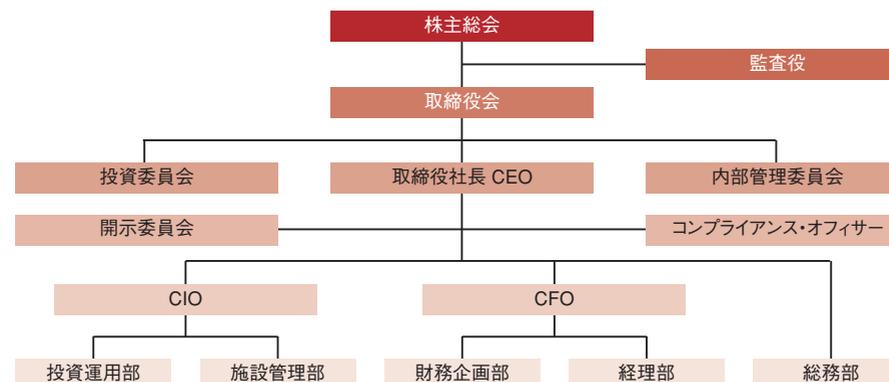
8 資産運用会社

商号	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.	
資本金	150,000,000円	
事業の内容	投資運用業	
株主	三井物産株式会社	51.0%
	中央三井信託銀行株式会社	29.0%
	ケネディクス株式会社	20.0%

■ 沿革

- 平成16年 7月13日 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社設立
- 平成16年 9月10日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83559号)
- 平成16年12月15日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣 認可第27号)
- 平成17年 2月17日 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣 第37号)
- 平成19年 9月30日 金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(登録番号 関東財務局長(金商)第400号)

■ 組織図



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
営業期間	(自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	(自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	(自平成20年2月1日 至平成20年7月31日)	(自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
営業収益	(百万円) 3,143	3,519	3,926	4,266	4,523
うち不動産賃貸事業収益	(百万円) 3,143	3,519	3,926	4,147	4,523
営業費用	(百万円) 1,644	1,755	2,037	2,168	2,387
うち不動産賃貸事業費用	(百万円) 1,341	1,400	1,638	1,740	1,935
営業利益	(百万円) 1,499	1,763	1,889	2,098	2,135
経常利益	(百万円) 1,482	1,715	1,838	2,026	1,951
当期純利益	(百万円) 1,481	1,714	1,834	2,025	1,950
総資産額	(百万円) 75,640	97,619	104,383	103,743	120,693
(対前期比)	(%) (△0.4)	(+29.1)	(+6.9)	(△0.6)	(+16.3)
純資産額	(百万円) 70,846	83,736	83,856	84,046	83,972
(対前期比)	(%) (△0.2)	(+18.2)	(+0.1)	(+0.2)	(△0.1)
出資総額	(百万円) 69,365	82,021	82,021	82,021	82,021
発行済投資口総数	(口) 108,800	122,300	122,300	122,300	122,300
1口当たり純資産額	(円) 651,165	684,680	685,658	687,217	686,609
分配金総額	(百万円) 1,481	1,714	1,834	2,025	1,950
1口当たり分配金	(円) 13,615	14,022	15,000	16,559	15,951
うち1口当たり利益分配金	(円) 13,615	14,022	15,000	16,559	15,951
うち1口当たり利益超過分配金	(円) —	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算)(注1)	(%) 2.0 (3.9)	2.0 (3.9)	1.8 (3.6)	1.9 (3.9)	1.7 (3.5)
自己資本利益率(年換算)(注2)	(%) 2.1 (4.2)	2.2 (4.4)	2.2 (4.4)	2.4 (4.8)	2.3 (4.7)
期末自己資本比率(注3)	(%) 93.7	85.8	80.3	81.0	69.6
(対前期増減)	(%) (+0.2)	(△7.9)	(△5.5)	(+0.7)	(△11.4)
当期運用日数	(日) 181	184	182	184	181
配当性向(注4)	(%) 100.0	100.0	99.9	100.0	100.0
期末投資物件数	(件) 17	22	24	24	26
期末総賃貸可能面積	(㎡) 409,742.10	521,110.63	545,989.55	547,435.75	578,470.67
期末テナント数	(件) 21	30	32	33	34
期末稼働率	(%) 98.2	98.1	98.2	100.0	99.2
当期減価償却費	(百万円) 708	867	956	962	988
当期資本的支出	(百万円) 58	106	64	99	480
賃貸NOI(Net Operating Income)(注5)(百万円)	2,521	2,986	3,255	3,404	3,894
FFO(Funds from Operations)(注6)(百万円)	2,200	2,582	2,801	3,022	3,257
1口当たりFFO(注7)	(円) 20,226	21,120	22,909	24,710	26,634

(注1) 総資産経常利益率＝経常利益÷((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
(注2) 自己資本利益率＝当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
(注3) 期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100(小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
(注4) 配当性向は小数点第1位未満を切捨てて記載しています。
(注5) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費－当期固定資産除却損
(注6) FFO＝当期純利益＋当期減価償却費－当期固定資産除却損
(注7) 1口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口総数(小数点第1位以下を四捨五入して記載しています。)
(注8) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域、九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象とする、我が国で初めての「物流施設特化型REIT」です。投信法に基づき、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社を設立企画人として、平成17年2月22日に設立され、同年5月9日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8967)しました。

当期は、東雲物流センター(11,800百万円)及び加須物流センター(3,790百万円)を追加取得した結果、当期末(平成21年7月31日)時点で合計26物件(取得総額115,805百万円)の不動産等を運用しており、総資産額は120,693百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

世界的な金融不安・信用収縮の影響を受けて本邦経済も景気後退局面にあることから、本投資法人を取りまく賃貸事業環境は依然として厳しい状況が続いています。取扱貨物量の減少等を理由として一部テナントから賃料減額を要請されるなど、本投資法人の運用にも実際の影響が出ていますが、契約期間の長期化や敷金の増額などを合わせた条件交渉を進め、賃貸事業の安定化に配慮した運営を行っています。保有物件の稼働状況は、八千代物流センターにおいて賃貸契約を一部解約した影響により、当期末時点での稼働率は99.2%になっています。賃貸床面積の増加を図るため一部建物の建替え工事を進めている大東物流センターは、事務所用建物のリニューアル工事や建替え対象建物の解体工事が完了し、新倉庫の建築確認申請が許可されています。なお、新倉庫は平成22年7月に竣工する見通しです。

不動産流通市場は、金融市場の混乱による資金調達難や景気悪化に伴う賃料下落により一般的に価格下落トレンドにあります。物流施設に関しては希少性の高い優良物件は流通量が少なく、価格下落も限定的であることから投資機会が限られています。かかる状況下、慎重に検討を行った上で、当期は立地の希少性が高い東雲物流センター(取得価格11,800百万円)および優良テナントとの長期契約を有する加須物流センター(取得価格3,790百万円)を取得しました。

C. 資金調達の概要

当期は新規物件の取得に伴い、15,500百万円の有利子負債調達を行った結果、当期末現在の有利子負債総額は29,200百万円、有利子負債比率は24.2%となっています。リファイナンスリスクを避けるため新たな有利子負債は全て長期借入金とし、負債の長期固定割合を72.6%まで高めた他、極度額5,000百万円のコミットメントラインを再設定し、バランスシートの健全性維持を最優先した財務戦略を実行しています。なお、本投資法人はムーディーズ・インベスターズ・サービスからA1(格付見通し:ネガティブ)、株式会社格付投資情報センター(R&I)からAA(格付の方向性:安定的)の発行体格付けを取得しています。

D. 業績及び分配

上記のとおり運用の結果、当期の実績は営業収益4,523百万円、営業利益2,135百万円、経常利益1,951百万円、当期純利益1,950百万円となりました。

分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15,951円となりました。

(3) 増資等の状況

当期におきましては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年2月22日	私募設立	1,000	1,000	500	500	(注1)
平成17年5月6日	公募増資	55,700	56,700	29,562	30,062	(注2)
平成17年6月1日	第三者割当増資	2,800	59,500	1,486	31,548	(注3)
平成18年2月8日	公募増資	46,500	106,000	35,668	67,217	(注4)
平成18年3月8日	第三者割当増資	2,800	108,800	2,147	69,365	(注5)
平成19年8月31日	公募増資	13,500	122,300	12,656	82,021	(注6)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。
 (注2) 1口当たり発行価格550,000円 (引受価額530,750円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。
 (注3) 1口当たり発行価格530,750円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注4) 1口当たり発行価格793,800円 (引受価額767,070円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。
 (注5) 1口当たり発行価格767,070円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注6) 1口当たり発行価格971,180円 (引受価額937,486円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的として新投資口を発行しました。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東証証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格 (取引値) は以下のとおりです。

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成19年7月	平成20年1月	平成20年7月	平成21年1月	平成21年7月
最高	1,410,000円	1,040,000円	786,000円	675,000円	664,000円
最低	900,000円	580,000円	551,000円	478,000円	452,000円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は15.951円となりました。

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成19年2月1日 至平成19年7月31日	自平成19年8月1日 至平成20年1月31日	自平成20年2月1日 至平成20年7月31日	自平成20年8月1日 至平成21年1月31日	自平成21年2月1日 至平成21年7月31日
当期末処分利益総額	(千円)	1,481,357	1,714,895	1,834,560	2,025,210	1,950,823
利益留保額	(千円)	45	4	60	44	16
金銭の分配金総額	(千円)	1,481,312	1,714,890	1,834,500	2,025,165	1,950,807
(1口当たり分配金)	(円)	(13,615)	(14,022)	(15,000)	(16,559)	(15,951)
うち利益分配金総額	(千円)	1,481,312	1,714,890	1,834,500	2,025,165	1,950,807
(1口当たり利益分配金)	(円)	(13,615)	(14,022)	(15,000)	(16,559)	(15,951)
うち出資戻戻総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資戻戻額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 環境認識

世界的な景気減速により消費が低迷を続けることが予想され、本投資法人の物流施設賃貸事業を取り巻く環境も、マクロ的には貨物流通量が低迷し、その余波を受けてテナントから賃料減額の要請や施設からの退去を受ける可能性が従前に比べて高くなると予想されます。本投資法人は、景気変動による影響を極小化するため、食料品・日用雑貨など底堅い需要が見込まれる消費者向け物流を扱うテナントの割合を高めており、貨物輸送量減少による影響を受けにくいポートフォリオを構築していますが、賃料相場は引き続き弱含むことが予想されるため、テナントとのコミュニケーションを密に取り、慎重な運用を継続する方針です。

外部成長については、希少性の高い優良物件は流通量が少なく、新たな物流施設の供給も限られている為、物流施設の投資機会は限定的となっています。一方、本投資法人はテナント集中リスクの低減を最重要の経営課題と認識しており、リスク分散を目的とした外部成長がポートフォリオの安定化に必須であると考えています。そのような認識の下、継続的な投資機会を確保することを目的として、日本国内で39棟・260万㎡の物流施設開発実績を有する株式会社プロロジスと「パイプラインサポートに関する協定書」の締結を行いました。同社が日本において他社に先駆け開発を進めている大型マルチテナント施設を新たに加えることでキャッシュフローの分散が進展し、テナント集中リスクを軽減することが期待されます。また、新たなタイプの施設をポートフォリオに加えることで、テナントの賃借ニーズに幅広く対応することが可能となり、キャッシュフローの安定化にも寄与する取組であると考えています。

B. 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行う方針です。

(イ) 保有不動産の運営管理

- 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替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、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるようにリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が現在保有する物流施設不動産の残存賃貸借契約年数は、契約賃料 (年間ベース) で加重平均して算出すると6.2年であり、引き続き安定した収益が期待されます。
- テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上・リニューアルを適宜行うことが挙げられます。
- 保有不動産の適切な維持管理

保有不動産の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。また、適切なプロパティマネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、資産運用会社における維持管理の質を高め各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

競合他社との価格・取得競争を極力避けるために、資産運用会社の株主である三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社、ケネディクス株式会社の幅広いネットワークを活用して、物件情報の早期入手及び相対取引の促進に努めます。また、独自の新規情報ルート確保も合わせて進め、より有利な条件で物件取得が行える環境の整備に努めます。

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応する特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できるスペックを有することを重要な判断基準とします。

・ポートフォリオの分散

経済変動や地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するため、ポートフォリオの地理的分散に留意した物件取得を図ります。また、テナント退去による収益変動を最小化するため、1テナントへの依存度合いや、テナントの属する業種、各テナントとの賃貸借期限の分散等を意識したポートフォリオの構築に努めます。

(ハ) 財務戦略

1口当たり分配金の持続的な成長を最優先に、保守的な借入比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入・公募増資等の財務活動を行ってまいります。有利子負債による調達にあたっては、リファイナンス・リスクの低減のため取引先及び資金調達手段の多様化を図り、時機をみて投資法人債の発行を検討します。また、テナントより預託を受けている敷金及び保証金については、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行っていく方針です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

【参考情報】

平成21年10月20日開催予定の投資主総会において、役員を選任及び規約の一部変更が行われる予定です。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	(平成19年7月31日現在)	(平成20年1月31日現在)	(平成20年7月31日現在)	(平成21年1月31日現在)	(平成21年7月31日現在)
発行可能投資口総数 (口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数 (口)	108,800	122,300	122,300	122,300	122,300
出資総額 (百万円)	69,365	82,021	82,021	82,021	82,021
投資主数 (名)	4,226	6,436	6,499	6,521	6,259

(2) 投資口に関する事項

平成21年7月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合 (%)
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	12,626	10.32
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	11,878	9.71
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号	10,088	8.24
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	7,907	6.46
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	7,790	6.36
ザバンク オブ ニューヨーク トリーテ イー ジャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS,35 KUNST-LAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	3,979	3.25
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 ジーイーエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,712	2.21
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	1,582	1.29
合計		64,324	52.59

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 役員等に関する事項

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注1)	榮 坂 均	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 代表取締役	—
監督役員 (注1)	東 哲 也	東公認会計士事務所 公認会計士、税理士	1,800
監督役員 (注1)	永 沢 徹	永沢総合法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人 (注2)	新日本有限責任監査法人	—	10,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。更新の際には、役員会において再任・不再任につき審議をします。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第7期 (平成21年1月31日現在)		第8期 (平成21年7月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
不動産	物流施設	首都圏	6,394	6.2	6,395	5.3
		近畿・中部・九州地域	5,936	5.7	5,906	4.9
		その他	—	—	—	—
		小計	12,330	11.9	12,302	10.2
信託不動産	物流施設	首都圏	66,926	64.5	78,452	65.0
		近畿・中部・九州地域	11,241	10.8	11,303	9.4
		その他	6,764	6.5	10,582	8.8
		小計	84,932	81.9	100,338	83.1
		預金・その他の資産 (注4)	6,480	6.2	8,053	6.7
		資産総額	103,743	100.0	120,693	100.0

(注1) 地域につきましては、後記「<地域区分>」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、期末日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によります。なお、信託建設仮勘定の金額は信託不動産の金額に含まれていません。

(注3) 小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注4) 預金・その他の資産には信託財産内の預金が第7期は1,718百万円、第8期は2,122百万円、信託建設仮勘定が第7期は162百万円、第8期は923百万円含まれています。

<地域区分>

地域区分	主たる対象地域	
首都圏	湾岸部	品川区（大井等）、江東区（新木場、潮見、辰巳等）、大田区（羽田周辺等）、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市
	内陸部	国道16号線近辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部
近畿地域	大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間、近畿道周辺	
中部地域	名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市	
九州地域	福岡市	
その他	消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域	

(2) 主要な保有資産

本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
船橋物流センター	7,768	29,556.79	29,556.79	100.0	10.6	物流施設
浦安物流センター	2,875	9,543.72	9,543.72	100.0	2.7	物流施設
平塚物流センター	1,434	11,225.72	11,225.72	100.0	1.7	物流施設
新木場物流センター	2,327	10,616.80	10,616.80	100.0	2.0	物流施設
浦安千鳥物流センター	5,755	31,790.42	31,790.42	100.0	5.5	物流施設
船橋西浦物流センター	5,290	35,134.44	35,134.44	100.0	5.1	物流施設
船橋西浦物流センター II	8,641	73,859.32	73,859.32	100.0	8.7	物流施設
川崎物流センター	10,517	41,630.54	41,630.54	100.0	— (注5)	物流施設
習志野物流センター	1,637	2,442.87	2,442.87	100.0	1.3	物流施設
横須賀物流センター	3,123	21,364.11	21,364.11	100.0	3.3	物流施設
八千代物流センター	2,178	17,689.95	13,221.98	74.7	1.5	物流施設
横浜福浦物流センター	9,562	35,882.64	35,882.64	100.0	— (注5)	物流施設
八千代物流センター II	5,252	32,389.70	32,389.70	100.0	4.3	物流施設
浦安千鳥物流センター II	1,686	6,192.80	6,192.80	100.0	— (注5)	物流施設
市川物流センター	4,709	18,686.12	18,686.12	100.0	— (注5)	物流施設
東雲物流センター	12,088	16,175.31 (注6)	16,175.31 (注6)	100.0	6.6	物流施設
大東物流センター	7,425	65,937.69	65,937.69	100.0	9.7	物流施設
大阪福崎物流センター	3,877	23,726.80	23,726.80	100.0	3.8	物流施設
中部春日物流センター(底地)	731	10,457.02	10,457.02	100.0	0.4	物流施設
門真物流センター	1,138	7,293.92	7,293.92	100.0	— (注5)	物流施設
小牧物流センター	2,128	9,486.45	9,486.45	100.0	— (注5)	物流施設
小牧物流センター II	1,907	10,708.41	10,708.41	100.0	1.4	物流施設
前橋物流センター	1,158	3,455.53	3,455.53	100.0	1.0	物流施設
羽生物流センター	1,625	3,518.58	3,518.58	100.0	1.3	物流施設
埼玉騎西物流センター	3,920	24,574.40	24,574.40	100.0	— (注5)	物流施設
加須物流センター	3,878	25,130.62	25,130.62	100.0	2.2	物流施設
合計	112,640	578,470.67	574,002.70	99.2	100.0	

(注1) 帳簿価額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定の金額は当該帳簿価額に含まれていません。
(注2) 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を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、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。ただし、中部春日物流センター(底地)については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。
(注3) 各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物(底地については土地)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4) 稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。
(注5) 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。
(注6) 準共有持分(47%)相当の面積を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	所有形態	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額(注) (百万円)
船橋物流センター	千葉県船橋市浜町三丁目3番2	不動産信託受益権	7,768	9,530
浦安物流センター	千葉県浦安市港79番	不動産信託受益権	2,875	4,890
平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬1番4号	不動産信託受益権	1,434	2,050
新木場物流センター	東京都江東区新木場二丁目5番2号	不動産信託受益権	2,327	3,260
浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥12番2他	不動産信託受益権	5,755	9,270
船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦三丁目4番1号	不動産信託受益権	5,290	7,250
船橋西浦物流センター II	千葉県船橋市西浦三丁目8番1号	不動産信託受益権	8,641	12,000
川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号	不動産信託受益権	10,517	12,900
習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜三丁目2番2号	不動産信託受益権	1,637	2,060
横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町2873番17	不動産信託受益権	3,123	4,200
八千代物流センター	千葉県八千代市上高野1734番4他	不動産信託受益権	2,178	1,900
横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1	不動産信託受益権	9,562	10,300
八千代物流センター II	千葉県八千代市上高野字大塚2039番1他	不動産信託受益権	5,252	6,220
浦安千鳥物流センター II	千葉県浦安市千鳥10番1	不動産	1,686	1,690
市川物流センター	千葉県市川市田尻一丁目8番36号	不動産	4,709	4,650
東雲物流センター	東京都江東区東雲二丁目13番32号	不動産信託受益権	12,088	12,200
大東物流センター	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	不動産信託受益権	7,425	13,300
大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎二丁目1番36号	不動産信託受益権	3,877	5,190
中部春日物流センター(底地)	愛知県西春日井郡春日町大字下之郷字郷ヶ島92番	不動産	731	778
門真物流センター	大阪府門真市殿島町9番7号	不動産	1,138	1,150
小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末字長田790番1他	不動産	2,128	2,050
小牧物流センター II	愛知県小牧市大字西之島字柿の木島548番1他	不動産	1,907	1,780
前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町258番14他	不動産信託受益権	1,158	1,350
羽生物流センター	埼玉県羽生市市川崎一丁目371番8他	不動産信託受益権	1,625	1,850
埼玉騎西物流センター	埼玉県北埼玉郡騎西町大字西ノ谷802番2	不動産信託受益権	3,920	4,160
加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎一丁目2番1	不動産信託受益権	3,878	3,750
合計			112,640	139,728

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする調査価格を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第7期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)				第8期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)			
	テナント総数 【期末時点】 (件)	稼働率 【期末時点】 (注1) (%)	不動産賃貸事業 収益【期間中】 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (注1) (%)	テナント総数 【期末時点】 (件)	稼働率 【期末時点】 (注1) (%)	不動産賃貸事業 収益【期間中】 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (注1) (%)
船橋物流センター	4	100.0	484	11.7	4	100.0	480	10.6
浦安物流センター	1	100.0	121	2.9	1	100.0	121	2.7
平塚物流センター	1	100.0	75	1.8	1	100.0	75	1.7
新木場物流センター	1	100.0	90	2.2	1	100.0	90	2.0
浦安千鳥物流センター	1	100.0	247	6.0	1	100.0	247	5.5
船橋西浦物流センター	2	100.0	234	5.7	2	100.0	232	5.1
船橋西浦物流センターⅡ	1	100.0	392	9.5	1	100.0	392	8.7
川崎物流センター	1	100.0	—(注2)	—(注2)	1	100.0	—(注2)	—(注2)
習志野物流センター	1	100.0	60	1.5	1	100.0	60	1.3
横須賀物流センター	1	100.0	148	3.6	1	100.0	148	3.3
八千代物流センター	1	100.0	90	2.2	1	74.7	69	1.5
横浜福浦物流センター	4	100.0	—(注2)	—(注2)	4	100.0	—(注2)	—(注2)
八千代物流センターⅡ	1	100.0	175	4.2	1	100.0	193	4.3
浦安千鳥物流センターⅡ	1	100.0	—(注2)	—(注2)	1	100.0	—(注2)	—(注2)
市川物流センター	1	100.0	—(注2)	—(注2)	1	100.0	—(注2)	—(注2)
東雲物流センター	—	—	—	—	1	100.0	300	6.6
大東物流センター	2	100.0	458	11.1	1	100.0	439	9.7
大阪福崎物流センター	1	100.0	169	4.1	1	100.0	169	3.8
中部春日物流センター(底地)	1	100.0	16	0.4	1	100.0	16	0.4
門真物流センター	1	100.0	—(注2)	—(注2)	1	100.0	—(注2)	—(注2)
小牧物流センター	1	100.0	—(注2)	—(注2)	1	100.0	—(注2)	—(注2)
小牧物流センターⅡ	1	100.0	38	0.9	1	100.0	61	1.4
前橋物流センター	1	100.0	43	1.1	1	100.0	43	1.0
羽生物流センター	1	100.0	59	1.4	1	100.0	59	1.3
加古川物流センター(注3)	—	—	55	1.3	—	—	—	—
埼玉騎西物流センター	2	100.0	—(注2)	—(注2)	2	100.0	—(注2)	—(注2)
加須物流センター	—	—	—	—	1	100.0	97	2.2
合計	33	100.0	4,147	100.0	34	99.2	4,523	100.0

(注1) 稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。
(注2) 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。
(注3) 平成20年12月25日付で譲渡しています。

(4) 特定取引の契約額及び時価の状況表

該当事項はありません。

(5) その他の資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3) 不動産等組入資産明細に一括して記載しており、当期末現在同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域ごとの資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは下記のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
大東物流センター (大阪府大東市)	防災盤・火災報知機 更新工事	平成21年1月	51	—	—
横須賀物流センター (神奈川県横須賀市)	冷却装置更新工事	平成21年11月	20	—	—
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	外壁補修工事	平成21年12月	15	—	—
その他の不動産等	—	—	58	—	—
合計			144		

(注) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。当期の資本的支出は480百万円であり、当期費用に区分された修繕費26百万円と合わせ、合計507百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)(注)
大東物流センター (大阪府大東市)	既存倉庫事務所改修工事	平成21年5月	382
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	自動車用エレベーター改修工事	平成21年6月	66
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	床面補修工事	平成21年3月	9
その他の不動産等	—	—	23
合計			480

(注) 百万円未満を切り捨てて表示しています。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第7期	第8期
	(自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
(a) 資産運用報酬	314,422千円	338,350千円
(内訳) 運用報酬Ⅰ	212,297千円	221,500千円
運用報酬Ⅱ	102,124千円	116,849千円
(b) 資産保管委託手数料	10,424千円	11,897千円
(c) 一般事務委託手数料	52,374千円	57,699千円
(d) 役員報酬	3,600千円	3,600千円
(e) その他費用	47,489千円	41,257千円
合計	428,311千円	452,805千円

(注) 資産運用報酬には上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が、第7期は12,600千円、第8期は105,830千円あります。

(2) 借入状況

平成21年7月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分(借入先)	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	
短期借入金	株式会社みずほ コーポレート銀行	平成20年 9月29日	3,000	3,000	0.77633%	平成21年 9月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	平成20年 9月29日	5,000	5,000	0.77633%	平成21年 9月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		8,000	8,000					
長期借入金	株式会社 三井住友銀行	平成19年 11月14日	3,000	3,000	1.24875%	平成22年 11月15日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成20年 2月7日	1,700	1,700	1.14625%	平成23年 2月7日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友海上火災 保険株式会社	平成20年 9月29日	1,000	1,000	1.43000%	平成23年 9月30日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	平成21年 2月25日	—	5,000	1.79125%	平成26年 2月25日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	平成21年 2月25日	—	4,500	1.34625%	平成24年 2月27日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	平成21年 2月25日	—	2,000	1.34625%	平成24年 2月27日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	平成21年 3月9日	—	4,000	1.54200%	平成25年 3月11日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		5,700	21,200					
合計		13,700	29,200						

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を表示しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びリファイナンス資金です。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡		
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)
不動産 信託受益権	東雲物流センター	平成21年2月26日	11,800	—	—	—
不動産 信託受益権	加須物流センター	平成21年3月10日	3,790	—	—	—
	合計		15,590		—	—

(注1) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 売却損益は、譲渡価格から帳簿価額及びその他売却費用を控除して記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

資産の種類	取得		償還		当期末残高	
	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(千円)	券面数等	金額(千円)
債券	1,000,000千円	999,922	1,000,000千円	1,000,000	—	—
譲渡性預金	12,000,000千円	12,000,000	12,000,000千円	12,000,000	—	—
合計	—	12,999,922	—	13,000,000	—	—

(注1) 上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

(注2) 金額は、受渡代金(経過利子分及び諸費用(売買委託手数料等)を含まない金額)を記載しています。

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得又は 譲渡	取得又は 譲渡年月日	取得価格又は 譲渡価格(注1) (百万円)	特定資産の 調査価格(注2) (百万円)
不動産 信託受益権	東雲物流センター	取得	平成21年2月26日	11,800	12,500
不動産 信託受益権	加須物流センター	取得	平成21年3月10日	3,790	3,790

(注1) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買金額)を記載しています。

(注2) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得又は譲渡時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格のほか、不動産の所在、番地その他当該不動産等を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

A. 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	15,590,000千円	一千円
	うち利害関係人等及び主要株主からの買付額	うち利害関係人等及び主要株主への売付額
	3,790,000千円 (24.3%)	一千円 (一%)

利害関係人等及び主要株主との取引状況の内訳

カズー合同会社	3,790,000千円 (100.0%)	一千円 (一%)
合計	3,790,000千円 (100.0%)	一千円 (一%)

B. 支払手数料等の金額

(単位：千円)

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B)	
不動産売買媒介手数料	275,800	ケネディクス株式会社	75,800	27.5%
保険料	20,658	三井物産インシュアランス株式会社	20,658	100.0%
資産保管委託手数料	11,897	中央三井信託銀行株式会社	11,897	100.0%
一般事務委託手数料	57,699	中央三井信託銀行株式会社	57,699	100.0%
その他雑経費	29,165	中央三井信託銀行株式会社	17,504	60.0%

(注1) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主をいいます。但し、カズー合同会社は上記に定める利害関係人等及び主要株主には該当しませんが、社団法人投資信託協会が定める「投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則」第26条(27)(ハ)に該当するため、上記に含めて記載しています。

(注2) 不動産等の取得にあたり支払った不動産売買媒介手数料は、当該不動産等の取得原価に算入しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社は、いずれの事業も兼業しておらず、該当事項はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況については、IV貸借対照表、V損益計算書、VI投資主資本等変動計算書、VII注記表及びVIII金銭の分配に係る計算書をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結、変更はありません。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

IV. 貸借対照表

Japan Logistics Fund, Inc.

(単位：千円)

	前 期	当 期
	(平成21年1月31日現在)	(平成21年7月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,549,285	4,450,913
信託現金及び信託預金	1,718,521	2,122,661
営業未収入金	20,798	26,670
前払費用	16,981	46,332
繰延税金資産	8	18
未収消費税等	—	338,657
未収還付法人税等	—	455
流動資産合計	6,305,595	6,985,709
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,046,518	6,100,555
減価償却累計額	△182,402	△282,375
建物（純額）	5,864,115	5,818,180
構築物	95,671	101,743
減価償却累計額	△5,474	△8,937
構築物（純額）	90,197	92,806
土地	6,376,028	6,391,096
信託建物	48,019,525	54,765,722
減価償却累計額	△4,743,741	△5,507,332
信託建物（純額）	43,275,784	49,258,389
信託構築物	1,734,441	1,871,545
減価償却累計額	△247,228	△295,409
信託構築物（純額）	1,487,213	1,576,136
信託機械及び装置	1,224	1,842
減価償却累計額	△7	△65
信託機械及び装置（純額）	1,216	1,776
信託工具、器具及び備品	8,874	8,874
減価償却累計額	△2,040	△2,565
信託工具、器具及び備品（純額）	6,833	6,309
信託土地	40,161,544	49,495,543
信託建設仮勘定	162,972	923,053
有形固定資産合計	97,425,907	113,563,291
無形固定資産		
その他	415	386
無形固定資産合計	415	386
投資その他の資産		
長期前払費用	—	131,864
差入保証金	10,000	10,000
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	12,000	143,864
固定資産合計	97,438,323	113,707,541
資産合計	103,743,919	120,693,251

(単位：千円)

	前 期	当 期
	(平成21年1月31日現在)	(平成21年7月31日現在)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	162,264	133,913
短期借入金	8,000,000	8,000,000
未払分配金	9,641	10,631
未払費用	420,500	585,041
未払法人税等	370	652
未払消費税等	175,642	—
前受金	696,196	771,167
預り金	—	52,419
流動負債合計	9,464,615	9,553,827
固定負債		
長期借入金	5,700,000	21,200,000
預り敷金及び保証金	1,713,902	1,690,292
信託預り敷金及び保証金	2,818,704	4,276,821
固定負債合計	10,232,606	27,167,113
負債合計	19,697,222	36,720,941
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	82,021,487	82,021,487
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,025,210	1,950,823
剰余金合計	2,025,210	1,950,823
投資主資本合計	84,046,697	83,972,310
純資産合計	※2 84,046,697	※2 83,972,310
負債純資産合計	103,743,919	120,693,251

V. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)		当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,028,046	※1	4,412,315
その他賃貸事業収入	※1	119,418	※1	111,270
不動産等売却益	※2	119,426	※2	—
営業収益合計		4,266,892		4,523,586
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,740,163	※1	1,935,115
資産運用報酬		314,422		338,350
資産保管手数料		10,424		11,897
一般事務委託手数料		52,374		57,699
役員報酬		3,600		3,600
その他営業費用		47,489		41,257
営業費用合計		2,168,474		2,387,920
営業利益		2,098,417		2,135,665
営業外収益				
受取利息		1,980		1,672
有価証券利息		3,906		2,363
受取補償金		14,962		—
受取保険金		—		2,165
未払分配金除斥益		—		375
その他		1,011		665
営業外収益合計		21,860		7,242
営業外費用				
支払利息		82,467		166,796
融資関連費用		—		21,929
その他		11,672		2,425
営業外費用合計		94,140		191,151
経常利益		2,026,137		1,951,757
税引前当期純利益		2,026,137		1,951,757
法人税、住民税及び事業税		766		988
法人税等調整額		221		△10
法人税等合計		987		978
当期純利益		2,025,149		1,950,779
前期繰越利益		60		44
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,025,210		1,950,823

VI. 投資主資本等変動計算書

Japan Logistics Fund, Inc.

(単位：千円)

	前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)		当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)	
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		82,021,487		82,021,487
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	82,021,487	※1	82,021,487
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
前期末残高		1,834,560		2,025,210
当期変動額				
剰余金の配当		△1,834,500		△2,025,165
当期純利益		2,025,149		1,950,779
当期変動額合計		190,649		△74,386
当期末残高		2,025,210		1,950,823
剰余金合計				
前期末残高		1,834,560		2,025,210
当期変動額				
剰余金の配当		△1,834,500		△2,025,165
当期純利益		2,025,149		1,950,779
当期変動額合計		190,649		△74,386
当期末残高		2,025,210		1,950,823
投資主資本合計				
前期末残高		83,856,047		84,046,697
当期変動額				
剰余金の配当		△1,834,500		△2,025,165
当期純利益		2,025,149		1,950,779
当期変動額合計		190,649		△74,386
当期末残高		84,046,697		83,972,310
純資産合計				
前期末残高		83,856,047		84,046,697
当期変動額				
剰余金の配当		△1,834,500		△2,025,165
当期純利益		2,025,149		1,950,779
当期変動額合計		190,649		△74,386
当期末残高		84,046,697		83,972,310

Ⅶ. 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～50年 構築物 2～30年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 5～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。）定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～50年 構築物 2～38年 機械及び装置 12年 工具、器具及び備品 5～15年 (2) 無形固定資産 同左
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、2,088千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、67,453千円です。
3. その他計算書類の作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 (2) 消費税等の処理方法 同左

(会計方針の変更に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
リース取引に関する会計基準の適用 当期から「リース取引に関する会計基準」（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。 なお、これによる損益に与える影響はありません。	—

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
—	(損益計算書) 前期まで営業外収益の「その他」に含めて表示していました「受取保険金」及び営業外費用の「その他」に表示していました「融資関連費用」は、各項目の総額の100分の10を超えたため、当期よりそれぞれを区分掲記しています。 なお、前期における「受取保険金」及び「融資関連費用」を区分掲記した場合の金額は以下のとおりです。 (1) 受取保険金 235千円 (2) 融資関連費用 5,350千円

(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成21年1月31日現在)	当期 (平成21年7月31日現在)
1. コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 5,000,000千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 5,000,000千円	1. コミットメントライン設定契約に係る借入未実行枠残高等 本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 5,000,000千円 当期末借入残高 一千円 当期末未実行枠残高 5,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,998,239 地代 16,638 共益費 13,169 計 4,028,046 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 13,260 水道光熱費収入 91,401 その他営業収入 14,757 計 119,418 不動産賃貸事業収益合計 4,147,465 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 356,234 外注委託費 98,084 水道光熱費 92,546 修繕費 131,877 保険料 18,844 その他賃貸事業費用 45,722 減価償却費 962,288 固定資産除却損 34,564 不動産賃貸事業費用合計 1,740,163 (3) 不動産賃貸事業損益(1)-(2) 2,407,302	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,382,555 地代 16,638 共益費 13,122 計 4,412,315 その他賃貸事業収入 駐車場使用料 13,536 水道光熱費収入 83,281 その他営業収入 14,453 計 111,270 不動産賃貸事業収益合計 4,523,586 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 公租公課 368,960 外注委託費 86,470 水道光熱費 84,698 修繕費 26,923 保険料 19,511 その他賃貸事業費用 42,035 減価償却費 988,427 固定資産除却損 318,088 不動産賃貸事業費用合計 1,935,115 (3) 不動産賃貸事業損益(1)-(2) 2,588,470
※2. 不動産等売買損益の内訳 加古川物流センター 不動産等売却収入 2,200,000 不動産等売却原価 2,061,302 その他売却費用 19,270 不動産等売却益 119,426	※2. —

Ⅶ. 注記表

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
※1. 発行可能投資口総数及び発行済投資口総数 発行可能投資口総数 2,000,000口 発行済投資口総数 122,300口	※1. 発行可能投資口総数及び発行済投資口総数 発行可能投資口総数 2,000,000口 発行済投資口総数 122,300口

(税効果会計に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 8千円 繰延税金資産計 8千円 繰延税金資産の純額 8千円	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産) 法人事業税損金不算入額 18千円 繰延税金資産計 18千円 繰延税金資産の純額 18千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.37% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.33% (調整) 支払分配金の損金算入額 △39.31% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたこと(平成20年10月1日以降に開始する事業年度から地方法人特別税が適用されます)に伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。この税率の変更による影響額は軽微です。	3. ー

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社の利害関係人等	トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	ー	不動産等の賃貸	825,116	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	4,482 142,032 377,483 174,022
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	銀行業	0.68	短期借入金の借入 短期借入金の返済 支払利息 借入関連費用	6,000,000 6,000,000 4,828 3,750	ー	ー

(注1) 取引金額には消費税は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針

不動産等の賃貸条件については、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づく適正な賃貸条件を斟酌し、資産運用会社の取締役会の承認を得た上で決定しています。
資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しています。

当期(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産運用会社の利害関係人等	トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	ー	不動産等の賃貸	822,813	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	2,704 142,032 377,483 174,022

(注1) 取引金額には消費税は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針

不動産等の賃貸条件については、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づく適正な賃貸条件を斟酌し、資産運用会社の取締役会の承認を得た上で決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
1口当たり純資産額 687,217円 1口当たり当期純利益 16,558円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 686,609円 1口当たり当期純利益 15,950円 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
当期純利益 2,025,149千円 普通投資主に帰属しない金額 ー 普通投資口に係る当期純利益 2,025,149千円 期中平均投資口数 122,300口	当期純利益 1,950,779千円 普通投資主に帰属しない金額 ー 普通投資口に係る当期純利益 1,950,779千円 期中平均投資口数 122,300口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

VIII. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	当期 (自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
I 当期末処分利益	2,025,210,134	1,950,823,463
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	2,025,165,700 (16,559)	1,950,807,300 (15,951)
III 次期繰越利益	44,434	16,163
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数122,300口の整数倍の最大値となる2,025,165,700円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数122,300口の整数倍の最大値となる1,950,807,300円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

IX. 監査報告書

Japan Logistics Fund, Inc.

独立監査人の監査報告書

平成21年8月31日

日本ロジスティクスファンド投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

叔野明弘 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹之内和彦 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成21年2月1日から平成21年7月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

X. キャッシュ・フロー計算書〔参考情報〕

(単位：千円)

	前期	当期
	(自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,026,137	1,951,757
減価償却費	962,317	988,456
受取利息	△1,980	△1,672
有価証券利息	△3,906	△2,363
受取補償金	△14,962	—
支払利息	82,467	166,796
固定資産除却損	34,564	237,038
営業未収入金の増減額 (△は増加)	112	△5,871
未収消費税等の増減額 (△は増加)	16,615	△338,657
未払消費税等の増減額 (△は減少)	175,642	△175,642
営業未払金の増減額 (△は減少)	119,551	△37,810
未払費用の増減額 (△は減少)	21,417	64,301
前受金の増減額 (△は減少)	14,605	74,970
信託有形固定資産の売却による減少額	2,061,302	—
その他	26,787	△109,170
小計	5,520,673	2,812,132
利息の受取額	5,886	4,035
利息の支払額	△80,154	△66,556
補償金の受取額	14,962	—
法人税等の支払額	△3,736	△1,161
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,457,630	2,748,449
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,933,247	△75,223
信託有形固定資産の取得による支出	△262,208	△17,278,165
預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,610	△23,610
預り敷金及び保証金の受入による収入	30,900	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△170,278	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	1,458,117
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,358,444	△15,918,882
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	14,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△16,000,000	—
長期借入れによる収入	1,000,000	15,500,000
分配金の支払額	△1,832,364	△2,023,800
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,832,364	13,476,199
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	266,822	305,767
現金及び現金同等物の期首残高	6,000,985	6,267,807
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,267,807	※1 6,573,575

(重要な会計方針)〔参考情報〕

項目	前期	当期
	(自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)〔参考情報〕

項目	前期	当期
	(自平成20年8月1日 至平成21年1月31日)	(自平成21年2月1日 至平成21年7月31日)
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成21年1月31日現在) 現金及び預金 4,549,285千円 信託現金及び信託預金 1,718,521千円 現金及び現金同等物 6,267,807千円	(平成21年7月31日現在) 現金及び預金 4,450,913千円 信託現金及び信託預金 2,122,661千円 現金及び現金同等物 6,573,575千円

■ 住所等の変更手続きについて

投資主様の口座のある証券会社にお申し出ください。なお、証券会社等に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の口座管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

■ 分配金の受取について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受取いただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取ください。また、今後の分配金について振込指定の手続きをご希望の方で、一般口座で保有されている投資主様はお取引証券会社へ、特別口座で保有されている投資主様は中央三井信託銀行株式会社へご連絡ください。

ウェブサイトによる情報提供について

本投資法人では、ウェブサイトを活用して迅速かつ正確な情報開示に努めております。本投資法人の特徴・投資方針、ポートフォリオ(物件写真・物件概要)ならびにプレスリリース、決算情報、分配金に関する情報、各種開示資料等のコンテンツをご用意しており、今後も継続して更に充実した情報提供を行ってまいります。



①メニューバー

上段のメニューをクリックすると下段にサブメニューが現れ、各情報にアクセスできます。

②インフォメーション

当投資法人の最新情報をご覧になることができます。

③クイックリンク

すぐに見たい情報へ、直接アクセスすることができます。

④サイトマップ

ウェブサイトの全体情報を見ることができ、更に各情報へアクセスすることができます。

ホームページ・アドレス <http://8967.jp>

英語版ウェブサイト <http://8967.jp/eng>



■ 投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	投資主総会直前の決算期日 (ただし、必要があるときは、あらかじめ公告して定められた日)
分配金支払確定基準日	毎年1月末日・7月末日
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8967)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 〒168-0063 電話 0120-78-2031(フリーダイヤル)
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店

(お知らせ)

特別口座に関する住所変更、配当金振込指定等の用紙のご請求は、下記のフリーダイヤルまたはホームページをご利用ください。

フリーダイヤル 0120-87-2031(24時間受付:自動音声案内) ホームページ http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html

(注) 表紙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。