

Japan Logistics Fund, Inc.

日本ロジスティクスファンド投資法人

第1期

資産運用報告書

自 平成17年2月22日

至 平成18年1月31日



Flow & Stock

We Create Value for All Stakeholders

- .決算ハイライト
- .投資法人の概要
- .資産運用報告書
- .貸借対照表
- .損益計算書
- .金銭の分配に係る計算書
- .監査報告書
- .キャッシュ・フロー計算書
- .投資主インフォメーション

東京都千代田区神田錦町三丁目5番地1
<http://8967.jp>

I. 決算ハイライト

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、平成17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し、この度、第1期の決算（平成18年1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つきまして、ここにご報告申し上げます。

当期は、営業収益2,110百万円、経常利益1,033百万円となり、当期純利益1,031百万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17,344円とさせていただきますことになりました。

今後とも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 山川 亮

1 決算ハイライト

第1期(平成17年2月22日～平成18年1月31日)

実質運用期間は、平成17年5月9日～平成18年1月31日の268日間です。

決算状況・財務状況

営業収益	2,110 百万円	総資産額	35,126 百万円
営業利益	1,284 百万円	純資産額	32,580 百万円
当期純利益	1,031 百万円	1口当たり純資産額	547,577 円

分配金について

第1期確定分配金 投資口1口当たり **17,344円**

予想分配金 第2期(平成18年7月期) 投資口1口当たり **13,000円**
第3期(平成19年1月期) 投資口1口当たり **14,500円**

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成18年3月22日時点でのものです。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18年3月22日に発表いたしました平成18年1月期決算短信をご参照ください。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。

決算内容(要旨)

第1期(平成18年1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1期
営業収益	2,110
営業費用	
賃貸事業費用	633
公租公課	-
外注委託費	65
水道光熱費	72
修繕費	46
保険料	9
その他賃貸事業費用	35
減価償却費	403
その他営業費用	192
営業利益	1,284
営業外収益	1
営業外費用	252
経常利益	1,033
当期純利益	1,031

Point .1

第1期の稼働率は全物件100.0%で推移しました。
テナントとの平均残存契約年数は当期末現在で5.6年^(注1)となっています。

Point .2

第1期の固定資産税等は物件取得時に簿価算入されています^(注2)。第2期以降は費用が増加する要因となります。

Point .3

営業外費用には、上場・公募増資に係る一過性の費用が含まれています^(注3)。

Point .4

財務の健全性を保つため、創業費(95百万円)は第1期で一括して償却しています。

(注1) 残存契約年数は、平成18年2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) 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、170,524千円です。
(注3) 一過性の費用として、新投資口発行費101,933千円、投資口公開関連費用48,161千円が含まれています。

貸借対照表(要旨)

単位：百万円	
科目	第1期
資産の部	
流動資産	
現金及び現金同等物	4,119
その他の流動資産	798
有形固定資産	
信託建物	15,562
信託土地	15,039
減価償却累計額	403
投資その他の資産	10
資産合計	35,126
負債・出資の部	
流動負債	438
固定負債	
信託預り敷金保証金	2,107
出資総額	31,548
剰余金	1,031
負債・出資合計	35,126

Point .5

分配金を除き、物件取得や修繕・更新工事等に充当できる現預金を第1期末時点で約2,717百万円^(注4)保有しています。

Point .6

第1期は、上場時および期中において8物件・合計約30,145百万円の物件取得を行いました。

Point .7

第1期末時点で、有利子負債はありません。また、敷金・保証金に相当する現金を物件取得等に充当していません。

(注4) 現金及び預金3,749百万円 - 分配金1,031百万円 = 2,717百万円

財務指標等

収益性	NOI利回り：7.7% ^(注1)
	自己資本利益率(ROE)：4.5% ^(注2)

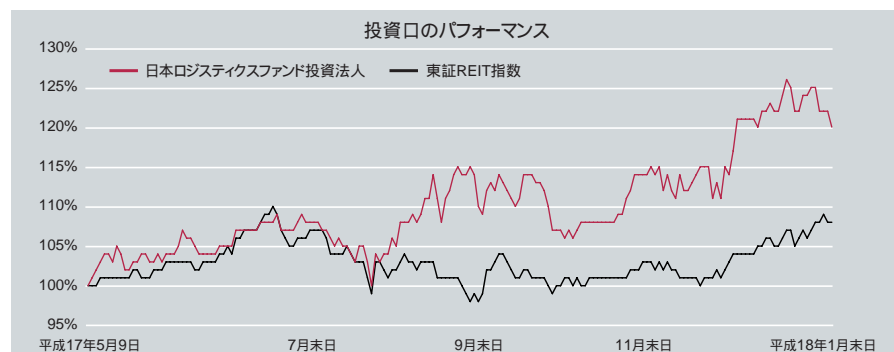
(注1) NOI利回り(年換算) = 実質NOI ÷ ポートフォリオ総額 ÷ 268 × 365として算出しています。なお、実質NOI = NOI(賃貸事業収入 - 賃貸事業費用 + 減価償却費) - 固都税精算金 = 1,709百万円、ポートフォリオ総額30,145百万円を用いています。
(注2) 自己資本利益率(年換算) = 当期純利益 ÷ ((期首出資の部合計 + 期末出資の部合計) ÷ 2) ÷ 268 × 365として算出しています。

財務安定性	有利子負債比率(LTV比率)：0.0% ^(注3)
	期末自己資本比率：92.8% ^(注4)

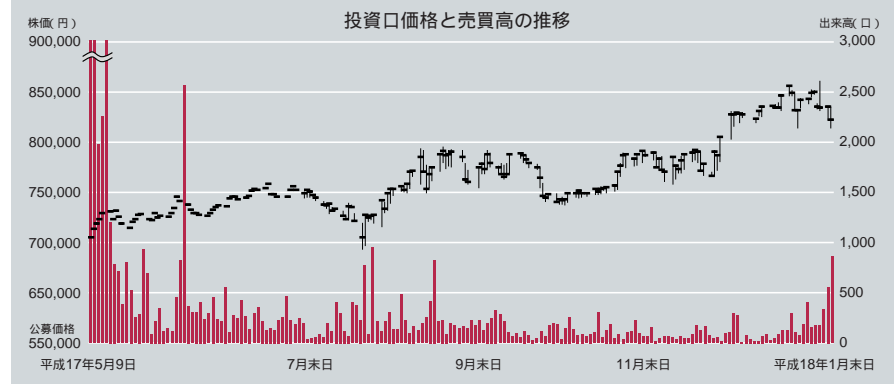
(注3) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額)として算出しています。
(注4) 期末自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)

2 投資口の状況

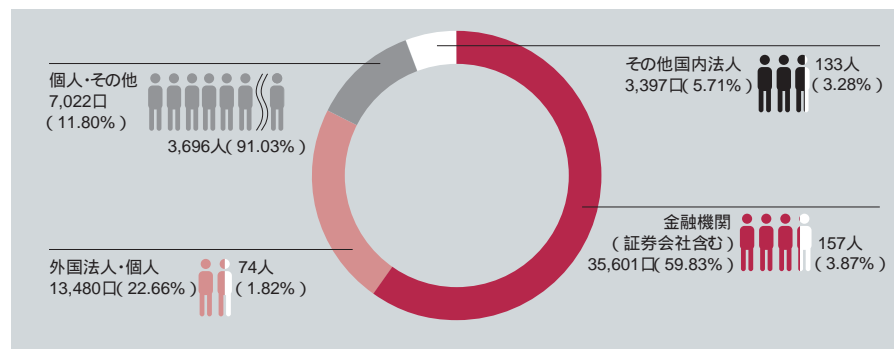
投資口価格の動き



(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として推移を掲載しています。



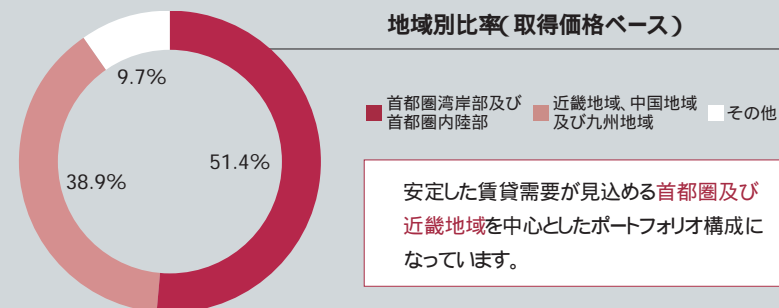
投資主の構成



1 ポートフォリオの概況

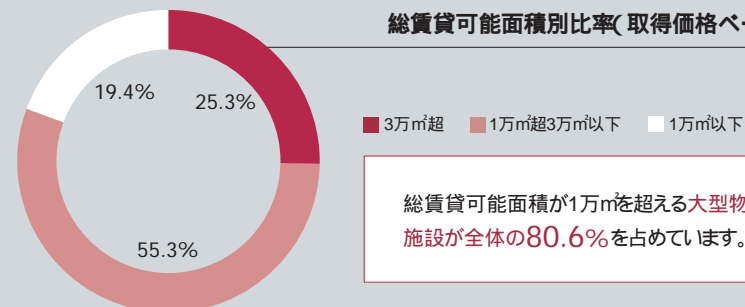
物件数: 8物件	期末稼働率: 100.0%
ポートフォリオ総額: 30,145百万円	賃貸可能面積: 167,852.64㎡

地域別比率(取得価格ベース)



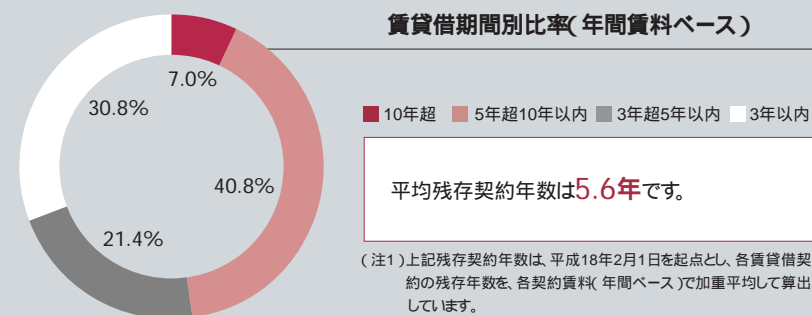
安定した賃貸需要が見込める**首都圏及び近畿地域**を中心としたポートフォリオ構成になっています。

総賃貸可能面積別比率(取得価格ベース)



総賃貸可能面積が1万㎡を超える**大型物流施設**が全体の**80.6%**を占めています。

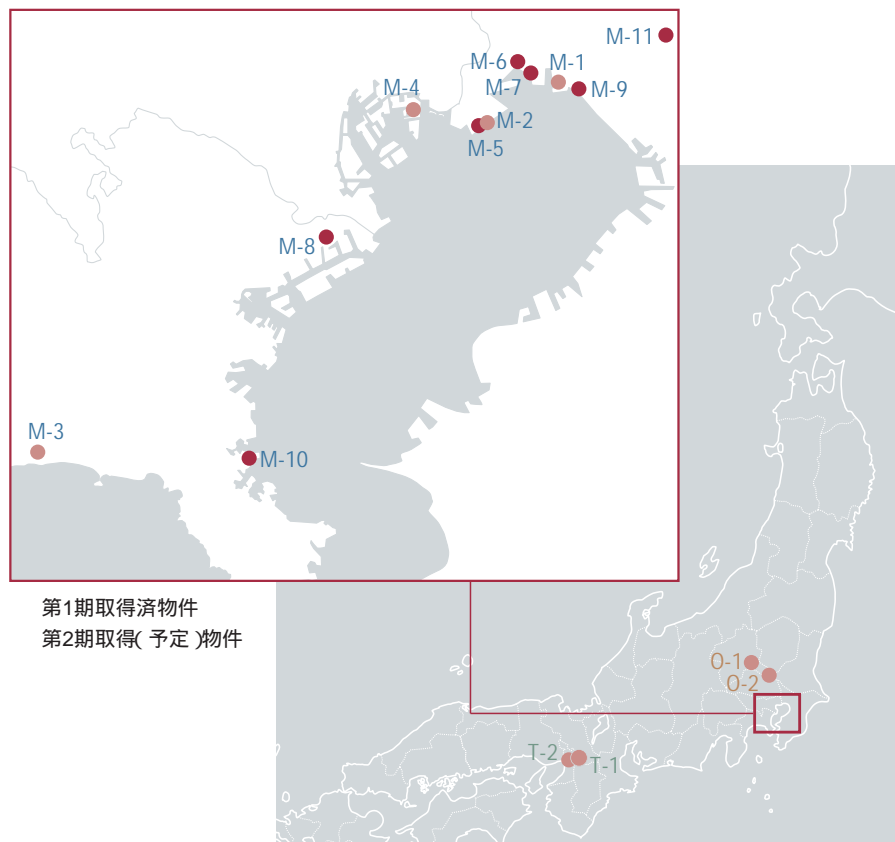
賃貸借期間別比率(年間賃料ベース)



平均残存契約年数は**5.6年**です。

(注1)上記残存契約年数は、平成18年2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 ポートフォリオマップ



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、付属建物(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 4,355.24㎡ 5,193.10㎡^(注)
 土地面積 19,136㎡
 建築時期 昭和61年10月8日 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、家屋番号79番の2の建物に関する部分を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 東京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



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 76,283.92㎡
 土地面積 71,837.28㎡
 建築時期 平成1年7月31日他



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



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

第2期取得(予定)物件 のご紹介



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 32,804.75㎡
土地面積 16,421㎡
建築時期 平成18年1月10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-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
延床面積 18,036.67㎡
土地面積 29,106.40㎡^(注)
建築時期 昭和47年4月24日、平成12年9月11日他

(注)上記の他に、八千代市上高野字木戸場1734番7所在の土地(1,910.54㎡)及び八千代市上高野字中野1795番4所在の土地(715.59㎡)のうち、各土地の共有持分34,625分の44が信託財産に含まれています。



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

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-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

ポートフォリオ一覧(第2期取得(予定)物件を含む)

物件番号	信託不動産(物件名称)	所在地	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%)	総賃貸可能面積(㎡)	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	8,675	12.5	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	4.2	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	2.1	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	2,454	3.5	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	8.7	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	5,700	8.2	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	9,330	13.5	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	10,905	15.7	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	2.4	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	3,305	4.8	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	3.3	17,689.95	1	100.0
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計			54,693	78.9	285,081.55	15	100.0
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	7,617	11.0	76,208.70	2	100.0
T-2	大阪福岡物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	5.9	23,726.80	1	100.0
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			11,713	16.9	99,935.50	3	100.0
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	1.8	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	2.4	3,518.58	1	100.0
その他 小計			2,935	4.2	6,974.11	2	100.0
ポートフォリオ合計			69,341	100.0	391,991.16	20	100.0

(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、賃貸借契約書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。

(注2)信託不動産の全体を賃貸している場合には、稼働率を100.0%と記載しています。

3 第2期以降の取り組みについて

(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、切れ目なく賃貸借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したベースで5.6年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

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。

テナントリレーションの強化

既存テナントと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。



(ロ) 新規物件の取得

物件情報の収集活動



プライベートファンド等との過度な価格・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およ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およ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、各テナントとの残存賃貸借期間、施設タイプ等の分散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

投資口1口当たり利益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いきます。有利子負債の調達にあたっては、リファイナンス・リスクの低減を図るため取引先および資金調達手段の多様化を図ると共に、格付機関から発行体格付けを取得することにより信用力の補完を図ります。



4 投資法人

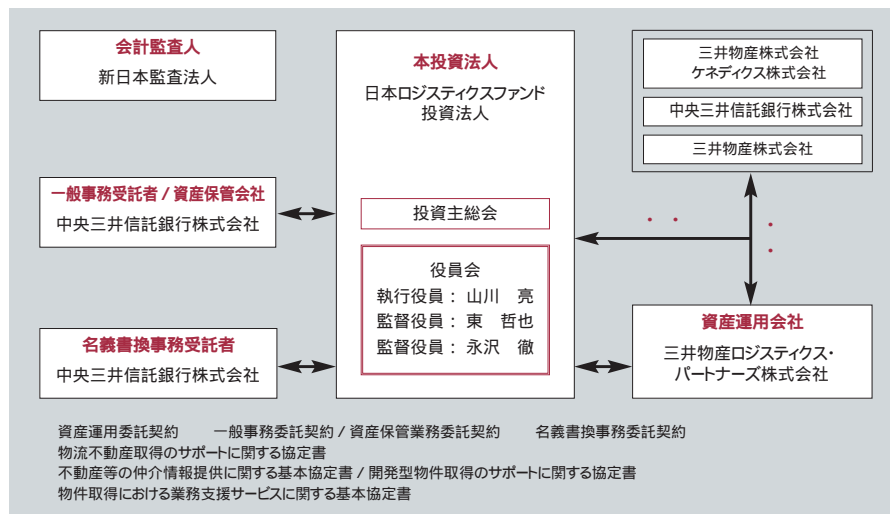
投資法人の特色 / 投資法人の目的及び基本的性格

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、投信法上の投資信託委託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2日 規約の変更
- 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



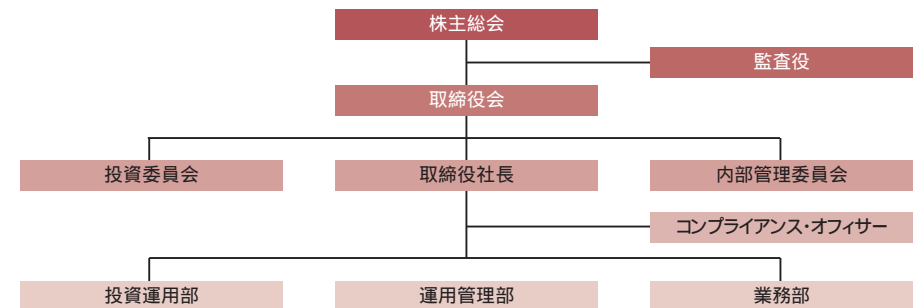
5 資産運用会社

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	投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業務	
株主	三井物産株式会社	51.0%
	中央三井信託銀行グループ	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)

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 計算期間	第1期	
	自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	
営業収益	(百万円)	2,110
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,110
営業費用	(百万円)	825
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	633
営業利益	(百万円)	1,284
経常利益	(百万円)	1,033
当期純利益	(百万円)	1,031
総資産額	(百万円)	35,126
純資産額	(百万円)	32,580
出資総額	(百万円)	31,548
発行済投資口総数	(口)	59,500
1口当たり純資産額	(円)	547,577
分配金総額	(百万円)	1,031
1口当たり分配金額	(円)	17,344
うち1口当たり利益分配金額	(円)	17,344
うち1口当たり利益超過分配金額	(円)	-
総資産経常利益率(注1、3)	(%)	3.1(4.2)
自己資本利益率(注2、3)	(%)	3.3(4.5)
期末自己資本比率(注4)	(%)	92.8
当期運用日数	(日)	268
配当性向(注5)	(%)	99.9
期末投資物件数	(件)	8
期末総賃貸可能面積	(㎡)	167,852.64
期末テナント数	(件)	12
期末稼働率(注6)	(%)	100.0
当期減価償却費	(百万円)	403
当期資本的支出	(百万円)	23
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	(百万円)	1,880
FFO(Funds from Operations)(注8)	(百万円)	1,435
1口当たりFFO(注9)	(円)	24,123

(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 ÷ ((期首出資の部合計 + 期末出資の部合計) ÷ 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) なお、第1期は平成17年5月9日より実質的に資産運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は運用日数268日により年換算値を算出しています。また、期首総資産額については、実質運用開始日時点での出資総額と預り敷金・保証金の合計額を使用し、期首出資の部合計には実質運用開始日時点での出資総額の数値を使用しています。
(注4) 期末自己資本比率 = 期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100 (小数点第2位以下を四捨五入して記載しています。)
(注5) 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6) 信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%と記載しています。
(注7) 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
(注8) FFO = 当期純利益 + 当期減価償却費
(注9) 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10) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切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。

公募増資により調達した資金で上場直後に6物件を取得し、当期中に東京新木場物流センター、羽生物流センターを追加取得した結果、第1期末(平成18年1月31日)時点で合計8物件(取得総額30,145百万円)の不動産等を運用しており、総資産額は35,126百万円、発行済投資口数は59,500口となっています。

B. 投資環境と運用実績

日本経済の回復と共に金融機関の不良債権処理に伴う不動産流通が減少する一方、資金運用難の環境下において絶対収益が期待できる不動産投資はより一層活発になっており、不動産流通市場においては取得競争が激化しています。物流施設不動産は、オフィスビルや住宅に比べて相対的に高い利回りが期待されることから、外資系を中心としたプライベートファンドが積極的に物件を取得しており、他の収益不動産同様に取得環境は厳しくなる傾向にあります。

本投資法人は、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及びケネディクス株式会社と協働し、幅広いネットワークを活用して物件情報の収集及び資産の取得を行っている他、他社に先行して物流施設REIT事業を推進してきたメリットを活かし、当期は上場時6物件及び期中2物件の不動産等を比較の有利な条件で取得することができました。テナントとしては、摂津倉庫株式会社、リコーロジスティクス株式会社、ヤマト運輸株式会社等の有力物流会社に施設をご利用いただいております。稼働率は全物件において取得時から当期末まで100.0%を維持しています。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、平成17年2月に発行総額500百万円で設立され、同年5月に公募増資により29,562百万円、同年6月の第三者割当増資により1,486百万円を調達し、当期末現在の出資総額は31,548百万円となっています。本投資法人は当期末時点で借入金を持っていませんが、国内主要11金融機関との間で資金調達に関する基本合意書を平成17年11月22日に締結しており、資産取得等の資金需要に機動的な対応が可能な体制を整えています。

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2,110百万円、営業利益1,284百万円となり、さらに、新投資口発行費、投資口公開関連費用、創業費償却額等を控除した経常利益は1,033百万円、当期純利益は1,031百万円となりました。

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17,344円となりました。

(3) 増資等の状況

当期における発行済投資口数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

なお、平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会において新投資口の発行を決議し、平成18年2月8日及び平成18年3月8日に払込が完了しました。これにより、平成18年3月8日付で、出資総額は69,365百万円、発行済投資口数は108,800口となっています。

年月日	摘要	発行済投資口数(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)

(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。

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京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)は以下の通りです。

期別	第1期
決算年月	平成18年1月
最高	855,000円
最低	650,000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17,344円となりました。

期別	第1期	
	自平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	
当期末処分利益総額	(千円)	1,031,980
利益留保額	(千円)	12
金銭の分配金総額	(千円)	1,031,968
(1口当たり分配金)	(円)	(17,344)
うち利益分配金総額	(千円)	1,031,968
(1口当たり利益分配金)	(円)	(17,344)
うち出資払戻総額	(千円)	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 環境認識

世界経済は、原油価格高騰、米国・中国経済の動向、金利上昇等の不透明な要因を残しつつも成長基調で推移する中、経済の先行指標と言われる貨物量は、国内物流においては横ばい、国際物流においてはアジア圏との貿易取引を中心に増加傾向にあり、貨物量の増加に伴って物流施設に対する基礎的需は緩やかに回復していくと考えられます。

個別企業においては、物流全体の最適化を志向する活動が引き続き活発であり、国内物流網の拠点見直し・統廃合に伴い地域別に分散していた在庫を都市部の大型物流施設に集約する事例が増加しています。新たな物流拠点の設営に際しては、施設の所有と利用を分離する発想が浸透し、非コアアセットである不動産の保有リスクを低減するために賃借を選択するケースが増えつつあると考えられます。また、自社資産を持たずに物流事業を展開する3PL(サード・パーティ・ロジスティクス:荷主から物流を一貫して請け負う高品質のサービス)事業者の増加も、物流施設に対する新たな需要を生み出していると言えます。こうした環境の変化により、本投資法人のように物流施設を長期に保有する主体の存在意義はますます高まっていくことが期待されます。

しかしながら、当面の物流施設の取得環境については、資金運用難を背景として不動産に対する投資需要は引き続き高い水準で推移すると考えられ、物流施設不動産の取得にあたってはプライベートファンド等との物件取得競争はより一層激しさを増していくと予想されます。

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、切れ目なく賃貸借を継続できるようにリレー活動を行います。

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したベースで5.6年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・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。

・テナントリレーの強化

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。

(ロ) 新規物件の取得

・物件情報の収集活動

プライベートファンド等との過度な価格・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およ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、各テナントとの残存賃貸借期間等の分散を意識したポートフォリオの構築に努めます。

(八) 財務戦略

一口当たり利益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いきます。有利子負債の調達にあたっては、リファイナンス・リスクの低減を図るため取引先および資金調達手段の多様化を図ると共に、格付機関から発行体格付けを取得することにより信用力の補完を図ります。また、テナントより預託を受けている敷金および保証金について、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

新投資口の発行

平成18年1月16日および平成18年1月31日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成18年2月8日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年3月8日に払込が完了しました。この結果、出資総額は69,365,426,000円、発行済投資口数は108,800口となっています。

(1) 一般募集による投資口の発行

発行新投資口数：46,500口
 発行価格：1口につき793,800円
 発行価格の総額：36,911,700,000円
 発行価額：1口につき767,070円
 発行価額の総額：35,668,755,000円
 払込期日：平成18年2月8日
 分配金起算日：平成18年2月1日

(2) 第三者割当による新投資口の発行（グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当）

発行新投資口数：2,800口
 発行価額：1口につき767,070円
 発行価額の総額：2,147,796,000円
 払込期日：平成18年3月8日
 分配金起算日：平成18年2月1日
 割当先：日興シテグループ証券株式会社

参考情報

資産の取得

本投資法人は、決算日後に、以下に記載の不動産信託受益権を取得しています。

川崎物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	10,905百万円
取得日	平成18年2月9日
所在地(住居表示)	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号
用途	倉庫、事務所
敷地面積	21,622.41㎡
延床面積	41,630.54㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期	平成1年7月14日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

習志野物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	1,690百万円
取得日	平成18年2月9日
所在地(住居表示)	千葉県習志野市西浜三丁目2番2号
用途	荷捌所、倉庫、事務所
敷地面積	14,027.60㎡
延床面積	2,475.41㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
建築時期	平成17年10月5日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

横須賀物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	3,305百万円
取得日	平成18年2月9日
所在地(住居表示)	神奈川県横須賀市夏島町2873番17
用途	倉庫、事務所
敷地面積	11,790.09㎡
延床面積	21,424.03㎡
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
建築時期	平成2年7月31日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

八千代物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	2,266百万円
取得日	平成18年2月9日
所在地(住居表示)	千葉県八千代市上高野1734番4
用途	倉庫
敷地面積	29,106.40㎡(注)
延床面積	18,036.67㎡
構造	鉄骨造スレート葺平家建他
建築時期	昭和47年4月24日 平成12年9月11日(一部取毀、増築 他)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 上記の他に、八千代市上高野字木戸場1734番7所在の土地(1,910.54㎡)及び八千代市上高野字中野1795番4所在の土地(715.59㎡)のうち、各土地の共有持分34,625分の44が信託財産に含まれています。

船橋西浦物流センター

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	5,700百万円
取得日	平成18年2月17日
所在地(住居表示)	千葉県船橋市西浦三丁目4番1号
用途	倉庫
敷地面積	18,192.07㎡
延床面積	35,788.11㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
建築時期	平成18年1月24日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

船橋西浦物流センターⅡ

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	9,330百万円
取得日	平成18年3月17日
所在地(住居表示)	千葉県船橋市西浦三丁目8番1号
用途	倉庫
敷地面積	39,686㎡
延床面積	73,880.92㎡
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
建築時期	昭和60年12月26日他
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第1期	
	平成18年1月31日現在	
発行する投資口の総数	(口)	2,000,000
発行済投資口の総数	(口)	59,500
出資総額	(百万円)	31,548
投資主数	(名)	4,060

(2) 主な投資主

(平成18年1月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口数 に対する所有投資口数の割合 (%)
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	4,617	7.75
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2棟	3,721	6.25
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	3,159	5.30
バンクオブニューヨーク・シーエムクライアントアカウンツィーアイエスジー(常任代理人 株式会社東京三菱銀行カストディ業務部)	PETERBOROUGH COURT133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB, UNITED KINGDOM (東京都千代田区丸の内二丁目7番1号)	1,755	2.94
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	1,740	2.92
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	1,684	2.83
アメリカンライフインシュアランスカンパニー・ジー・エイエル(常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店)	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号 (東京都品川区東品川二丁目3番14号)	1,662	2.79
三井物産株式会社(常任代理人 資産管理サービス信託銀行株式会社)	東京都千代田区大手町一丁目2番1号 (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2棟)	1,400	2.35
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	1,199	2.01
ザチェースマンハッタンバンクエヌエイロンドンエスエルオムニバスアカウント(常任代理人 みずほコーポレート銀行宛町証券決済業務室)	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET LONDON EC2P 2HD, ENGLAND (東京都中央区日本橋兜町6番7号)	1,198	2.01
合計		22,135	37.20

(注) 発行済投資口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) 執行役員及び監督役員

役職名	氏名	主な兼職等
執行役員	山 川 亮	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	東 哲 也	東公認会計士事務所 公認会計士、税理士
監督役員	永 沢 徹	永沢総合法律事務所 弁護士

(注) 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。

(4) 委託業者、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
投資信託委託業者(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1期 (平成18年1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)
信託不動産	物流施設	首都圏	15,457	44.0
		近畿・中部・九州地域	11,788	33.6
		その他	2,952	8.4
		預金・その他の資産(注4)	4,928	14.0
		資産総額	35,126	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、平成18年1月31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。

(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370百万円が含まれています。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

<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、神奈川県全域、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	
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)	総賃貸可能 面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%) (注3、4)	対総賃貸事 業収入比率 (%)(注4)	主たる用途
船橋物流センター	8,591	29,556.79	30,939.27	100.0	36.1	物流施設
浦安物流センター	2,926	9,543.72	9,543.72	100.0	8.4	物流施設
平塚物流センター	1,474	11,225.72	11,420.53	100.0	5.2	物流施設
東京新木場物流センター	2,465	10,616.80	11,595.40	100.0	3.1	物流施設
大東物流センター	7,679	76,208.70	82,322.88	100.0	31.4	物流施設
大阪福崎物流センター	4,108	23,726.80	23,726.80	100.0	11.7	物流施設
前橋物流センター	1,233	3,455.53	5,416.42	100.0	3.0	物流施設
羽生物流センター	1,719	3,518.58	5,919.53	100.0	1.1	物流施設
合計	30,198	167,852.64	180,884.55	100.0	100.0	

(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、賃貸借契約書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。

(注2)各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物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3)総賃貸可能面積は上記(注1)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%と記載しています。

(注4)稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(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	8,591	9,670
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	2,926	3,140
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	1,474	1,680
東京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	2,465	2,720
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	7,679	8,000
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	4,108	4,230
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	1,233	1,230
羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他	不動産信託受益権	1,719	1,780
合計			30,198	32,450

(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なら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鑑定評価額又は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の賃貸状況は次のとおりです。

不動産等の名称	第1期(自平成17年2月22日 至平成18年1月31日)			
	テナント総数 【期末時点】 (件)	稼働率(注1、2) 【期末時点】 (%)	賃貸事業収入 【期間中】 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (注2)(%)
船橋物流センター	4	100.0	761	36.1
浦安物流センター	1	100.0	176	8.4
平塚物流センター	1	100.0	109	5.2
東京新木場物流センター	1	100.0	64	3.1
大東物流センター	2	100.0	661	31.4
大阪福崎物流センター	1	100.0	247	11.7
前橋物流センター	1	100.0	63	3.0
羽生物流センター	1	100.0	24	1.1
合計	12	100.0	2,110	100.0

(注1)信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を100.0%と記載しています。

(注2)稼働率及び対総賃貸事業収入比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(4) 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、平成18年1月31日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。

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)		
			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)	外構更新工事等	自平成18年4月 至平成18年5月	9	-	-

(2) 期中の資本的支出

取得した不動産等において、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23百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と合わせ、合計70百万円の工事を実施しています。当期の資本的支出の主要なものとして、大東物流センターの空調及び受変電設備更新等の工事を実施しました。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
大東物流センター (大阪府大東市)	空調・受変電設備更新工事等	平成17年6月及び 平成18年1月	22
その他			1
合計			23

(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1期	
	自平成17年2月22日 至 平成18年1月31日	
(a) 資産運用報酬	137,685千円	
(内訳) 運用報酬1	81,271千円	
運用報酬2	56,413千円	
(b) 資産保管委託報酬	5,054千円	
(c) 一般事務委託報酬	34,693千円	
(d) 役員報酬	6,750千円	
(e) その他費用	8,344千円	
合計	192,527千円	

(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分が211,015千円あります。

(2) 借入状況

該当事項はありません。

(3) 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	取得価額 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産 信託 受益権	船橋物流センター	平成17年5月9日	8,675	-	-	-	-
	浦安物流センター	平成17年5月9日	2,902	-	-	-	-
	平塚物流センター	平成17年5月9日	1,466	-	-	-	-
	東京新木場物流センター	平成17年9月22日	2,454	-	-	-	-
	大東物流センター	平成17年5月9日	7,617	-	-	-	-
	大阪福崎物流センター	平成17年5月9日	4,096	-	-	-	-
	前橋物流センター	平成17年5月9日	1,230	-	-	-	-
	羽生物流センター	平成17年11月18日	1,705	-	-	-	-
合計			30,145	-	-	-	-

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された不動産等の譲渡価格）を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況

前記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

(3) 特定資産の価格等の調査

資産の種類	不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円)	特定資産の 調査価格 (百万円)
不動産信託 受益権	船橋物流センター	平成17年5月9日	8,675	9,570
	浦安物流センター	平成17年5月9日	2,902	3,100
	平塚物流センター	平成17年5月9日	1,466	1,700
	東京新木場物流センター	平成17年9月22日	2,454	2,720
	大東物流センター	平成17年5月9日	7,617	8,490
	大阪福崎物流センター	平成17年5月9日	4,096	4,170
	前橋物流センター	平成17年5月9日	1,230	1,259
	羽生物流センター	平成17年11月18日	1,705	1,763
合計			30,145	32,772

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本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。

(注2) 取得価額は、当該不動産の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書に記載された譲渡価格）を記載しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

A. 取引状況

区分	利害関係人等との取引の内訳(注)			
	買付額等 (百万円)	うち利害関係人等 からの買付額 (百万円)(%)	売付額等 (百万円)	うち利害関係人等 への売付額 (百万円)(%)
総額	30,145	2,935 (9.7)	-	-

利害関係人等との取引状況の内訳

有限会社 テレスト・インベストメント	2,935 (9.7)	-
合計	2,935 (9.7)	-

(注)()内は買付額の総額に対する比率を表しています。

B. 利害関係人等への支払手数料等の金額

(単位:千円)

区分	支払手数料 総額(A)	利害関係人等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額(B)	
プロパティマネジメント・フィー	8,014	物産不動産株式会社	3,496	43.6%
建物管理費	57,090	物産不動産株式会社	21,280	37.3%
保険料	21,013	株式会社三井物産インシュアランスアンドコンサルティング	21,013	100.0%
資産保管委託報酬	5,054	中央三井信託銀行株式会社	5,054	100.0%
一般事務委託報酬	34,693	中央三井信託銀行株式会社	34,693	100.0%
その他雑経費	43,539	物産不動産株式会社	283	0.7%
		中央三井信託銀行株式会社	18,845	43.3%
投資口払込金取扱手数料	3,604	中央三井信託銀行株式会社	2,126	59.0%

(注1)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20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投資信託委託業者の利害関係人等であり、第1期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある物産不動産株式会社、株式会社三井物産インシュアランスアンドコンサルティング、中央三井信託銀行株式会社及び有限会社テレスト・インベストメントについて、上記のとおり記載しています。

(注2)上記記載の支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
物産不動産株式会社 1,787千円

(5) 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況等

該当事項はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本および損益の状況

資産、負債、元本(出資)および損益の状況につきましては、IV貸借対照表およびV損益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。

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会承認日	件名	概要
平成17年2月17日 (注)	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用委託契約締結の件 一般事務委託契約締結の件 名義書換事務委託契約締結の件 資産保管業務委託契約締結の件 	本投資法人の資産運用を、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社に委託しました。 本投資法人の経理に関する事務等を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。 本投資法人の名義書換等に係る事務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。 本投資法人の資産保管に係る業務を、中央三井信託銀行株式会社に委託しました。
平成17年4月25日	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口引受契約の締結 	本投資法人の公募による投資口の追加発行・売出しに際し、本投資法人の発行する投資口の引受け及び募集を引受会社(日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、新光証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社)に委託しました。 投資口の追加発行に係るグリーンシュエーションを付与するため、本投資法人は三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社とともに、日興シティグループ証券株式会社とグリーンシュエーション付与及び追加新投資口買取契約を締結しました。
平成18年1月31日	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口引受契約の締結 グリーンシュエーション付与契約及び追加新投資口買取契約の締結 	本投資法人の公募による投資口の追加発行・売出しに際し、本投資法人の発行する投資口の引受け及び募集を引受会社(日興シティグループ証券株式会社、大和証券エスエムビーシー株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、新光証券株式会社、三菱UFJ証券株式会社)に委託しました。 投資口の追加発行に係るグリーンシュエーションを付与するため、本投資法人は三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社とともに、日興シティグループ証券株式会社とグリーンシュエーション付与及び追加新投資口買取契約を締結しました。

(注)平成17年2月17日時点において本投資法人は設立されていませんので、本投資法人の設立企画人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取締役会において契約締結に関する決議を行っています。

(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

科目	期別		構成比
	当期 (平成18年1月31日現在)		
	金額		
(資産の部)	千円	千円	%
I 流動資産			
現金及び預金		3,749,901	
信託現金及び信託預金		370,084	
営業未収入金		84,063	
前払費用		6,708	
繰延税金資産		38	
未収消費税等		706,771	
その他流動資産		533	
流動資産合計		4,918,101	14.0
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
信託建物	14,744,947		
減価償却累計額	363,184	14,381,763	
信託構築物	815,884		
減価償却累計額	40,124	775,759	
信託器具備品	1,280		
減価償却累計額	32	1,247	
信託土地		15,039,776	
有形固定資産合計		30,198,546	86.0
2. 投資その他の資産			
差入保証金		10,000	
投資その他の資産合計		10,000	0.0
固定資産合計		30,208,546	86.0
資産合計		35,126,648	100.0

科目	期別		構成比
	当期 (平成18年1月31日現在)		
	金額		
(負債の部)		千円	%
I 流動負債			
営業未払金		55,092	
未払金		48,869	
未払費用		158,697	
未払法人税等		1,874	
前受金		174,247	
流動負債合計		438,782	1.2
II 固定負債			
信託預り敷金保証金		2,107,011	
固定負債合計		2,107,011	6.0
負債合計		2,545,793	7.2
(出資の部)	3		
I 出資総額			
出資総額	1	31,548,875	89.8
II 剰余金			
当期末処分利益		1,031,980	
剰余金合計		1,031,980	3.0
出資合計		32,580,855	92.8
負債・出資合計		35,126,648	100.0

V. 損益計算書

科目	期別	当期 (自平成17年2月22日 至 平成18年1月31日)		
		金額		百分比
(経常損益の部)		千円	千円	%
I 営業損益の部				
1. 営業収益				
賃貸事業収益	1	2,000,285		
その他賃貸事業収益	1	109,896	2,110,181	100.0
2. 営業費用				
賃貸事業費用	1	633,058		
資産運用報酬		137,685		
資産保管委託報酬		5,054		
一般事務委託報酬		34,693		
役員報酬		6,750		
その他営業費用		8,344	825,585	39.1
営業利益			1,284,596	60.9
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息		5		
その他営業外収益		1,410	1,416	0.1
2. 営業外費用				
新投資口発行費		101,933		
投資口公開関連費用		48,161		
創業費償却		95,500		
その他営業外費用		6,599	252,194	12.0
経常利益			1,033,818	49.0
税引前当期純利益			1,033,818	49.0
法人税、住民税及び事業税		1,876		
法人税等調整額		38	1,837	0.1
当期純利益			1,031,980	48.9
当期末処分利益			1,031,980	

(重要な会計方針)

項目	期別	当期 (自平成17年2月22日 至 平成18年1月31日)	
		金額	
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産	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。 信託建物 2～49年 信託構築物 2～29年 信託器具備品 5～10年	
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創業費 支出時に全額費用として計上しています。 (2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として計上しています。 なお、平成17年5月6日払込の一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によって行っています。 「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社に対する引受手数料の支払はありません。平成17年5月6日払込の一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は1,072,225千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では「従来方式」に比べ、新投資口発行費は1,072,225千円少なく計上され、また、経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されています。		
3. 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、170,524千円です。	
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な項目	(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なら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、信託器具備品、信託土地 ③ 信託預り敷金保証金 (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。		

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

当期 (平成18年1月31日現在)	
1. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	
発行する投資口の総数	2,000,000口
発行済投資口数	59,500口
2. 投資口1口当たりの純資産額	547,577円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円

(損益計算書関係)

当期 (自平成17年2月22日 至平成18年1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	
賃貸事業収益	
賃料収入	1,994,093
共益費	6,191
その他賃貸事業収益	
駐車場使用料	18,970
水道光熱費収入	70,130
その他営業収入	20,796
不動産賃貸事業収益合計	2,110,181
(2) 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	65,104
水道光熱費	72,967
修繕費	46,730
保険料	9,755
その他賃貸事業費用	35,158
減価償却費	403,341
不動産賃貸事業費用合計	633,058
(3) 不動産賃貸事業損益((1)-(2))	1,477,123

(税効果会計関係)

当期 (自平成17年2月22日 至平成18年1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	38千円
繰延税金資産計	38千円
繰延税金資産の純額	38千円
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	39.32%
その他	0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%

(重要な後発事象)

当期 (自平成17年2月22日 至平成18年1月31日)	
---------------------------------	--

新投資口の発行

平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会において、以下のとおり新投資口発行を決議しました。一般募集による発行については平成18年2月8日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成18年3月8日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は69,365,426,000円、発行済投資口数は108,800口となっています。

〔一般募集による新投資口の発行〕

- ① 発行新投資口数：46,500口
- ② 発行価格(募集価格)：1口当たり793,800円
- ③ 発行価格の総額：36,911,700,000円
- ④ 発行価額(引受価額)：1口当たり767,070円
- ⑤ 発行価額の総額：35,668,755,000円
- ⑥ 払込期日：平成18年2月8日
- ⑦ 分配金起算日：平成18年2月1日

〔第三者割当による新投資口の発行〕

(グリーンシュアプション行使に伴う第三者割当)

- ① 発行新投資口数：2,800口
- ② 発行価額：1口当たり767,070円
- ③ 発行価額の総額：2,147,796,000円
- ④ 払込期日：平成18年3月8日
- ⑤ 分配金起算日：平成18年2月1日
- ⑥ 割当先：日興シティグループ証券株式会社

〔資金の使途〕

今回の一般募集及び第三者割当により調達した資金については、本投資法人による新たな特定資産取得のための資金等に充当します。

VI. 金銭の分配に係る計算書

項目	期別	当期
	(自平成17年2月22日 至平成18年1月31日)	
I 当期末処分利益		1,031,980,291
II 分配金の額		1,031,968,000
(投資口1口当たりの分配金の額)		17,344
III 次期繰越利益		12,291
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第38条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の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数59,500口の整数倍の最大値となる1,031,968,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第38条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	



(単位：円)

独立監査人の監査報告書

平成18年3月20日

日本ロジスティクスファンド投資法人
役員 会 御 中

新日本監査法人

指定社員 公認会計士 秋山 正明 
業務執行社員
指定社員 公認会計士 原田 昌平 
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、日本ロジスティクスファンド投資法人の平成17年2月22日から平成18年1月31日までの第1期決算期の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書（会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告書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、資産運用報告書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。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び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及び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及び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。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- 資産運用報告書（会計に関する部分に限る。）は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- 附属明細書（会計に関する部分に限る。）について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

新投資口の発行に関する後発事象が、資産運用報告書の「決算後に生じた重要な事実」並びに貸借対照表及び損益計算書の注記事項の「重要な後発事象」に記載されている。

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

（単位：千円）

項目	期別	当期
	（自平成17年2月22日 至平成18年1月31日）	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,033,818
減価償却費		403,341
新投資口発行費		101,933
受取利息		5
営業未収入金の増加・減少額		84,063
未収消費税等の増加・減少額		706,771
営業未払金の増加・減少額		57,419
未払費用の増加・減少額		158,697
前受金の増加・減少額		174,247
その他		7,241
小計		1,131,375
利息の受取額		5
法人税等の支払額		1
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,131,379
II 投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出		30,601,888
信託預り敷金保証金の収入		2,207,089
信託預り敷金保証金の支出		100,078
差入保証金の預入による支出		10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		28,504,877
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資口の発行による収入		31,548,875
新投資口発行費の支出		55,391
財務活動によるキャッシュ・フロー		31,493,483
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		4,119,986
V 現金及び現金同等物の期首残高		-
VI 現金及び現金同等物の期末残高		4,119,986

〔重要な会計方針〕〔参考情報〕

項目	期別 (自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日)	当期
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なら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。	

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕〔参考情報〕

項目	期別 (自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日)	当期
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18年1月31日現在) 現金及び預金 3,749,901千円 信託現金及び信託預金 370,084千円 現金及び現金同等物 4,119,986千円

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	あらかじめ公告して定める日
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
名義書換事務受託者	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 証券代行事務センター 〒168-0063 電話 0120-78-2031(フリーダイヤル)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社 本店および全国各支店 日本証券代行株式会社 本店および全国各支店

〔お知らせ〕

住所変更、名義書換請求および分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、下記名義書換事務受託者中央三井信託銀行のフリーダイヤルまたはホームページをご利用下さい。

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

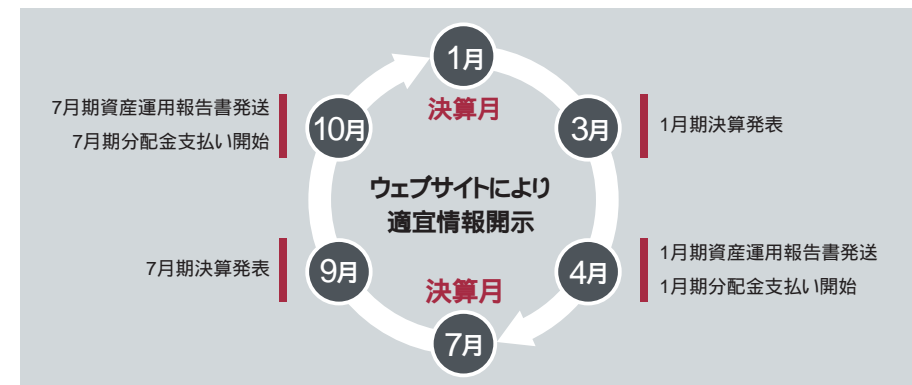
住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出下さい。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡下さい。

分配金の受取について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」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下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は中央三井信託銀行株式会社 証券代行部へご連絡下さい。

年間スケジュール



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。

(日本語) <http://8967.jp>(英語) <http://8967.jp/eng/>



Japan Logistics Fund, Inc.