

2010年8月12日

各位

不動産投資信託証券発行者
 日本ロジスティクスファンド投資法人
 代表者名 執行役員 藤田 礼次
 (コード番号：8967)

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
 代表者名 代表取締役 藤田 礼次
 問い合わせ先 取締役 CFO 松岡 憲一郎
 TEL.03-3238-7171

2011年1月期の運用状況の予想の修正及び2011年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ

本投資法人は、2010年3月5日に公表した2011年1月期（第11期：2010年8月1日～2011年1月31日）の運用状況の予想を下記の通り修正しましたのでお知らせします。また、2011年7月期（第12期：2011年2月1日～2011年7月31日）の運用状況の予想について、あわせてお知らせします。

記

1. 2011年1月期（第11期）の運用状況の予想の修正（2010年8月1日～2011年1月31日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 4,879	百万円 2,523	百万円 2,259	百万円 2,258	円 17,200	円 -
今回修正予想※ (B)	百万円 5,382	百万円 2,888	百万円 2,546	百万円 2,545	円 17,200	円 -
増減額 (B - A)	百万円 503	百万円 365	百万円 287	百万円 287	円 0	円 -
増減率 (B - A) / A	% 10.3	% 14.5	% 12.7	% 12.7	% 0.0	% -

※予想期末発行済投資口総数 148,000 口

- (注1) 上記予想は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、不動産等の追加取得若しくは売却又は運用環境の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益又は1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、上記予想は実際の業績や分配金を保証するものではありません。
- (注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- (注3) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

ご注意： この文書は、本投資法人の2011年1月期の運用状況の予想の修正及び2011年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

2. 2011年7月期（第12期）の運用状況の予想（2011年2月1日～2011年7月31日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2011年7月期 (第12期)	百万円 5,439	百万円 2,794	百万円 2,488	百万円 2,487	円 16,800	円 —

予想期末発行済投資口総数 148,000 口

（参考）2010年7月期（第10期）の運用状況の予想（2010年2月1日～2010年7月31日）

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2010年7月期 (第10期)	百万円 4,827	百万円 2,546	百万円 2,259	百万円 2,258	円 17,200	円 —

期末発行済投資口総数 131,300 口

3. 修正の理由

本投資法人は、2010年8月12日開催の役員会にて、新たな資産の取得に係る資金調達を目的として投資口の追加発行を決議しました。これに伴い、2010年3月5日に発表した2011年1月期の運用状況の予想の前提が変動したことにより、運用状況の予想の修正を行うものです。また、同様の前提条件の下に算出した2011年7月期の運用状況の予想をあわせてお知らせするものです。

以上

 ※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp>

ご注意： この文書は、本投資法人の2011年1月期の運用状況の予想の修正及び2011年7月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。
--



2011年1月期及び2011年7月期の各運用状況の予想修正の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2011年1月期：2010年8月1日～2011年1月31日 2011年7月期：2011年2月1日～2011年7月31日
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 2010年8月12日現在本投資法人が保有している27物件に、2010年9月に取得を予定している1物件（市川物流センターⅡ）を加えた28物件を保有し、その他に物件の追加取得及び物件の売却がないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口総数	<ul style="list-style-type: none"> 2010年8月12日現在の発行済投資口総数131,300口に、2010年8月12日に開催された役員会で決議した公募による新投資口の発行口数16,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数700口を加えた148,000口を前提としています。 第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である700口全てが発行されることを前提としています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2010年8月12日現在、30,200百万円の有利子負債残高があります。なお、2010年9月に取得を予定している1物件（市川物流センターⅡ）の取得資金の一部に充当するため、新規借入れを実行することを前提としています。 2010年8月12日現在の本投資法人の有利子負債比率は25.7%であり、概ね同水準で推移することを想定しています。ただし、今回発行する新投資口の払込金額（発行価額）により、上記有利子負債比率の水準が大きく変動する可能性があります。 本表における有利子負債比率の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 (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 2010年8月12日現在の有利子負債残高30,200百万円のうち、2011年1月期に長期借入金3,000百万円、2011年7月期に長期借入金1,700百万円の返済期限が到来しますが、借入金及び自己資金により返済を行うことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益は、2010年8月12日現在有効な賃貸借契約等をもとに、市場環境及び賃借人との交渉状況を踏まえた賃料等の変動要素を勘案して算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基準とし、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に、不動産等の売買にあたり、固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入します。2010年9月に取得を予定している資産（市川物流センターⅡ）について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約30百万円です。 建物の修繕費は、2011年1月期79百万円、2011年7月期79百万円を想定しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。 公租公課については、2011年1月期405百万円、2011年7月期497百万円を想定しています 外注委託費については、2011年1月期116百万円、2011年7月期122百万円を想定しています。 減価償却費については、付随費用及び将来の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2011年1月期1,170百万円、2011年7月期1,179百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（融資関連費用を含みます。）については、2011年1月期297百万円、2011年7月期307百万円を想定しています。 2010年8月12日に開催された役員会で決議した新投資口の追加発行にかかる費用として、2011年1月期に40百万円を見込んでいます。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、金利の変動、新投資口の追加発行等を含む種々の要因により、1口当たりの分配金の額が変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。