

日本ロジスティクスファンド投資法人

東京都千代田区神田錦町三丁目5番地1 <http://8967.jp>

第 3 期 資産運用報告

自 平成18年8月 1日

至 平成19年1月31日



Japan Logistics Fund, Inc.

Flow
& Stock

We Create Value for All Stakeholders

I. 決算ハイライト

1 決算ハイライト

第3期(平成18年8月1日～平成19年1月31日)

■ 分配金について

第3期確定分配金 投資口1口当たり **15,175円**

分配金推移

第1期	第2期	第3期	第4期(予想)	第5期(予想)
17,344円	14,194円	15,175円	13,000円	13,000円

第1期の実質的な資産運用期間は平成17年5月9日～平成18年1月31日の268日間です。

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成19年3月14日時点でのものです。テナント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19年3月14日に発表いたしました平成19年1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1期	第2期	第3期
営業収益	2,110百万円	2,859百万円	3,133百万円
当期純利益	1,031百万円	1,544百万円	1,651百万円
総資産額	35,126百万円	75,776百万円	75,937百万円
1口当たり純資産額	547,577円	651,743円	652,725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、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3期の決算(平成19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3,133百万円、経常利益1,652百万円となり、当期純利益1,651百万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15,175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 山川 亮

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3期(平成19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3期
営業収益	3,133
営業費用	
賃貸事業費用	1,154
外注委託費	58
公租公課	133
保険料	15
修繕費	136
水道光熱費	63
その他費用	34
減価償却費	712
その他営業費用	326
営業利益	1,653
営業外収益	10
営業外費用	11
経常利益	1,652
当期純利益	1,651

(注1) 平均残存賃貸借契約年数は、平成19年2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。

Point .1

第3期の稼働率は小規模テナント退去の影響により99.9%となりましたが、第2期取得物件が通期稼働したため前期比増収となりました。当期末現在における平均残存賃貸借契約年数は5.6年(注1)となっています。

Point .2

第1期取得物件の固定資産税及び都市計画税(固都税)が計上されています。なお、第4期以降は平成18年に取得した物件の固都税が追加計上されます。

貸借対照表(要旨)

単位：百万円	
科目	第3期
資産の部	
流動資産	
現金及び現金同等物	6,519
その他の流動資産	99
有形固定資産	
信託建物	36,888
信託土地	33,477
土地	731
減価償却累計額	1,789
無形固定資産	0
投資その他の資産	10
資産合計	75,937
負債・出資の部	
流動負債	997
固定負債	
預かり敷金保証金	3,923
出資総額	69,365
剰余金	1,651
負債・出資合計	75,937

(注2) 現金及び預金6,519百万円一分配金支払原資1,651百万円=4,868百万円

Point .3

物件取得等に充当できる現預金を4,868百万円(注2)保有しています。

Point .4

期末簿価693億円の不動産等を保有し、資産運用を行っています。

Point .5

有利子負債はありません。なお、敷金・保証金は受託銀行から全額リリースを受けて資金効率を高めています。

財務指標等

収益性	NOI利回り：7.4% ^(注1)
	自己資本利益率(ROE)：4.6% ^(注2)

(注1) NOI利回り(年換算) = 実質NOI ÷ ポートフォリオ帳簿価格 ÷ 184 × 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 = 2,576百万円、ポートフォリオ帳簿価格69,308百万円を用いています。
 (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) ÷ 184 × 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：93.5% ^(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掲載しています。)

3 第3期TOPICS

TOPICS 1

中部地区初の物件取得

「中部春日物流センター(底地)」

平成18年12月25日に、中部春日物流センター(底地)を取得致しました。名古屋中心部から10km圏内と立地的優位性があり、事業用借地契約終了後には大規模な物流施設の建設が可能であることから、将来的な内部成長が期待されます。



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
面積：10,457.02㎡

TOPICS 2

発行体格付の取得

本投資法人は、将来的な投資法人債の発行を見据えて、複数の格付機関よりJ-REIT最高水準の発行体格付を取得しました。

格付投資情報センター(R&I) : **AA** …安定的
ムーディーズ・インベスターズ・サービス : **A1** …安定的

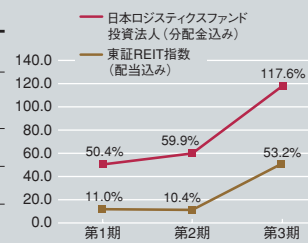
TOPICS 3

上場来のパフォーマンス

東証REIT指数(配当込み)を上回るパフォーマンスを示しています。

	上場時	第1期	第2期	第3期
基準日	平成17年 5月9日	平成18年 1月31日	平成18年 7月31日	平成19年 1月31日
投資口価格(円)	550,000	810,000	848,000	1,150,000
分配金累計額(円)	—	17,344	31,538	46,713
東証REIT指数 (配当込み)	1,669.36	1,852.23	1,842.18	2,556.97

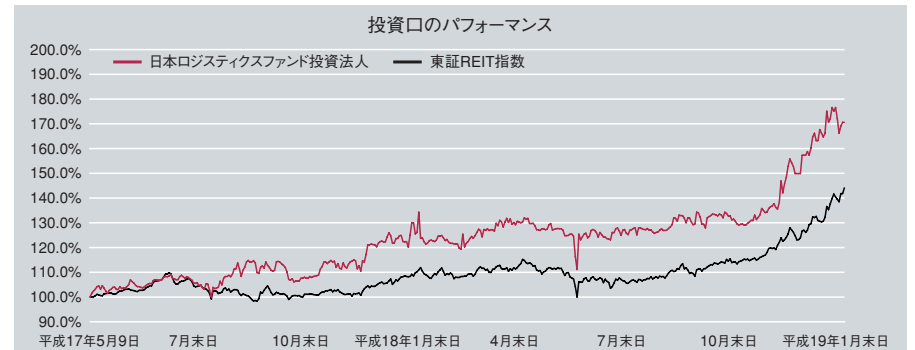
騰落率の推移



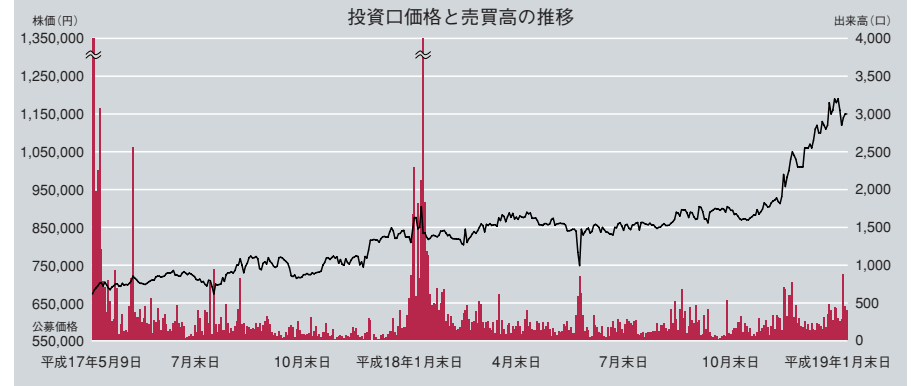
※騰落率＝〔各期末時点の投資口価格＋分配金累計額〕÷上場時発行価格(550,000円)として算出しています。

4 投資口の状況

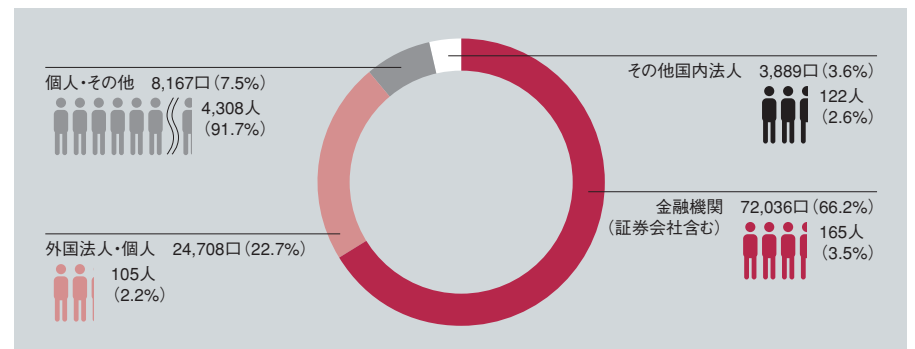
■ 投資口価格の動き



(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 「物流施設特化型リート」

日本ロジスティクスファンド投資法人は、現在、日本で唯一、物流施設に特化した投資及び資産運用を行っているリートです。本投資法人が投資対象とする物流施設は、いわゆる倉庫（在庫調整のための保管を行うことを主な役割とする施設）や、配送センター（長期の在庫を前提としない流通ネットワーク上の集配・積み替え拠点）等が一般的なものですが、その他にもトラックターミナル等のような物流関連インフラの用途に供される不動産も投資対象としています。

2 「賃料収入の安定性」

物流施設に対する需要は好不況の影響を大きく受けることなく比較的安定しており、賃貸市場における需要と供給のギャップもあまり大きく変化しないとされていることから、物流施設は安定した収益をもたらす投資対象であると考えています。また、物流拠点の設置は長期的物流戦略に沿って行われることが多く、同時に物流施設の利用者は搬送機械等に多額の設備投資を行うために、一旦設置した物流拠点は比較的長期に亘り利用されるケースが多いことも特徴の一つです。

1 特集1

日本 ロジスティクス ファンド(JLF) とは？

3 「市場拡大の可能性」

日本では、物流施設は従来から自己保有・自己利用のものが多く、オフィス・住宅等に比べて施設を賃借して利用するケースが少ないのが現状です。しかしながら今後は、経営の効率化、物流業務の外部委託による業務効率化の流れが進むにつれて物流施設の保有と利用の分離が加速すると予想され、賃貸市場が欧米並みに拡大することが考えられます。こうした環境の下では、物流施設を保有する主体として本投資法人の役割はますます大きくなっていくことが期待されます。

4 「1口当たり分配金の安定性と成長性」

本投資法人は上場時より有利子負債がありません。今後は、収益安定化のために保守的な借入比率を維持しつつ、多様な金融機関との関係強化に取り組むことにより経済・金融情勢の変化に柔軟に対応できる強固な財務基盤の構築を目指します。更に、ポートフォリオの規模拡大に伴ってテナント退去等のリスクが軽減されると共に、借入比率を段階的に引き上げることで1口当たり分配金の持続的な成長を目指した運用を行っていく方針です。

JLFを理解する ための6つの キーワード

5 「物流・金融・不動産の専門性」

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、スポンサーの有する物流・金融・不動産に係るノウハウ・人材を有効に活用しています。三井物産のネットワーク、物流施設運営及び物流ソリューション業務に対する知見、中央三井信託銀行が有する金融分野の専門性、ケネディクスのアセットマネジメント及び不動産開発ノウハウを結集させ、物流リート運営に必要な専門的能力を備えた資産運用会社として、投資主の皆様の利益を最優先に運用を行ってまいります。

6 「We Create Value for All Stakeholders」

本投資法人は、長期安定的な収益の実現を目指した資産運用を行い、投資主価値の持続的成長を目指しています。同時に、本投資法人が保有する物流施設を利用いただくテナント企業、本投資法人が良い施設とサービスを提供できるように協力いただく外部関係者、その他あらゆるステークホルダーに価値をもたらす、本投資法人とのお付き合いに満足いただける、社会的意義のある存在でありたいと願っています。

2 特集2 スポンサーとの協働体制の構築

日本ロジスティクスファンド投資法人は資産運用会社独自の物件取得パイプラインに加え、物流、金融及び不動産事業において確たる実績を持つスポンサー3社との協働体制を深め、物件取得パイプラインの強化を図ります。



事例紹介

①開 発

本投資法人は、三井物産株式会社・ケネディクス株式会社より付与されている開発型物件に関する優先交渉権を活用し、浦安千鳥・船橋西浦等の物件取得を行いました。両社がテナントの施設ニーズと利用可能な土地をマッチングさせて物流施設の開発を行い、テナント入居後に本投資法人が収益不動産として取得する取り組みです。既存物件の取得競争が厳しい環境下において、こうしたスポンサーとの協力は重要なアプローチであると考えています。

浦安千鳥物流センター



三井物産株式会社

船橋西浦物流センター



ケネディクス株式会社

②情報収集

本投資法人は、独自の情報収集活動に加えて、スポンサー3社の広範なネットワークを活用して物流不動産の売買情報を入手しています。オフィスビルや住居等、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ない物流不動産においては、広範な情報収集と的確な投資判断が競争優位性を生み出すと考えています。

川崎物流センター



中央三井信託銀行株式会社

大東物流センター



三井物産株式会社

③パイプライン(物件抛出)

総合会社である三井物産株式会社は、商流に介在する過程で必然的に物流業務が発生するため、グループ全体で所管している物流施設は日本有数の営業面積を誇っています。本投資法人では、三井物産株式会社のグループ企業が保有する優良な物流施設を取得し、売主との間で賃貸借契約を締結するセール&リースバック方式による効率的な物件取得も推進しています。

船橋西浦物流センターII



三井物産株式会社

浦安物流センター



三井物産株式会社

3 第4期以降の取り組みについて

1. 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5.6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。



2. 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。



3. 財務戦略

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いたします。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。



「吾唯ロジ知」

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社(吾)は、ただひたむきに(唯)物流施設/ロジスティクス(ロジ)の専門性・ノウハウ(知)に磨きをかけることによって、日本ロジスティクスファンド投資法人の資産運用を中長期に亘り安定的に行っていききたいという思いを表現しています。分配金を意匠する“一文銭”のイメージをも重ね合わせることで、高度な専門性を活かした運用によって、投資主の皆様にも長期安定的な配当を行っていききたいという思いをデザインに込めております。

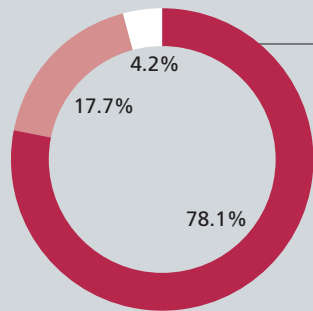
「吾唯足知」

京都・龍安寺に置かれている蹲踞に刻まれている言葉で、中央の“口”を共有したデザインが秀逸です。“われただたるをしる”と読み、「満足する(足る)ことを知っている人は幸福になれる。満足することを知らない人は何を求めても心が満たされない。」という仏教の教えを伝えているとのことです(八大人覺 知足)。



4 ポートフォリオの概況

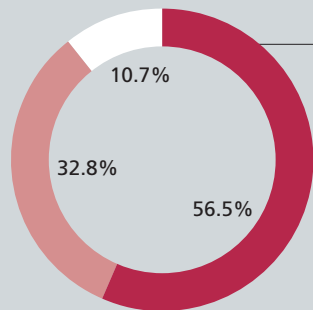
物件数： 16物件	期末稼働率： 99.9%
ポートフォリオ総額： 70,026百万円	賃貸可能面積： 402,448.18㎡



■ 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

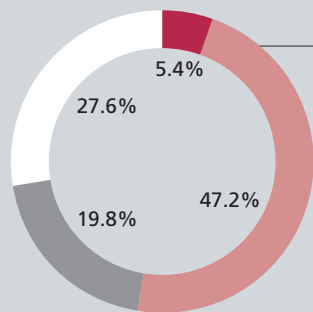
安定した賃貸需要が見込める**首都圏及び近畿地域**を中心としたポートフォリオ構成になっています。



■ 総賃貸可能面積別比率 (取得価格ベース)

■ 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89.3%**を占めています。



■ 賃貸借期間別比率 (年間賃料ベース)

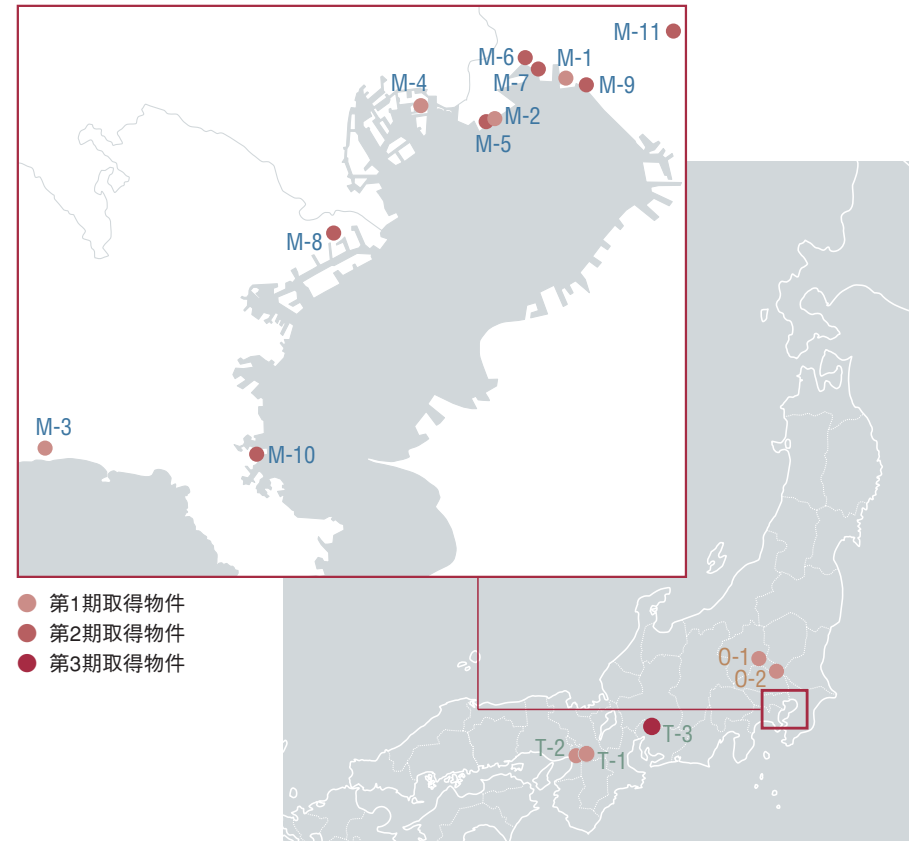
■ 10年超 ■ 5年超10年以内 ■ 3年超5年以内 ■ 3年以内

平均残存賃貸借契約年数は**5.6年**です。

(注1) 上記平均残存賃貸借契約年数は、平成19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。

5 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 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 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



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-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30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 36,364.64㎡
 土地面積 18,192.07㎡
 建築時期 平成18年1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他
 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



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



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



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 —

(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。

II. 投資法人の概要



0-1 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



0-2 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

■ 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 (㎡)	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	12.4	29,556.79	3	98.8
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	4.1	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	8.6	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	8.1	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	13.3	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	15.6	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	4.7	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	2,266	3.2	17,689.95	1	100.0
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計			54,693	78.1	285,081.55	14	99.9
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	7,617	10.9	76,208.70	2	100.0
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	5.8	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	1.0	10,457.02	1	100.0
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			12,398	17.7	110,392.52	4	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			70,026	100.0	402,448.18	20	99.9

(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。ただし、中部春日物流センター(底地)については、賃貸借契約書に表示された土地賃貸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。

6 投資法人

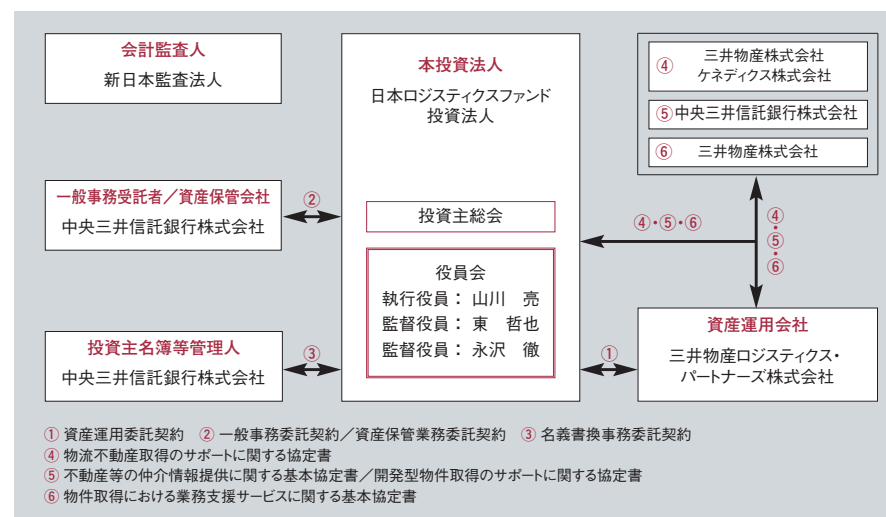
■ 投資法人の特色 / 投資法人の目的及び基本的性格

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



- ① 資産運用委託契約 ② 一般事務委託契約/資産保管業務委託契約 ③ 名義書換事務委託契約
④ 物流不動産取得のサポートに関する協定書
⑤ 不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書/開発型物件取得のサポートに関する協定書
⑥ 物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書

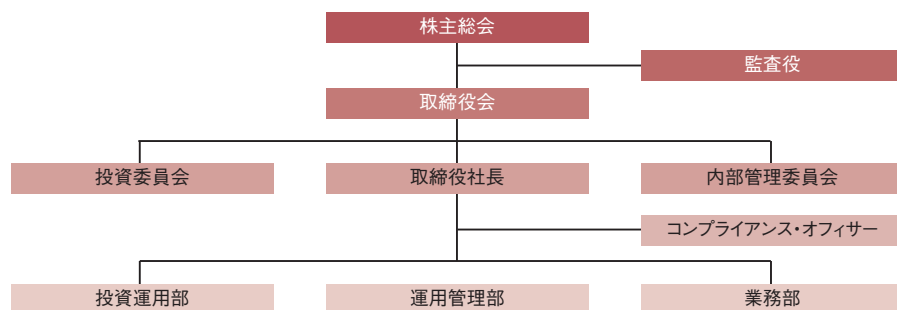
7 資産運用会社

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)

■ 組織図



利益相反対策ルールについて

資産運用会社は、スポンサー企業との協働体制を活かして本投資法人の成長を進めると同時に、スポンサー企業との利益相反問題への対策として自主的な利益相反対策ルールを定めており、本投資法人との各種取引が適性に行われる体制を構築しています。

利益相反対策ルール

「利害関係者」とは…(自主規定)

	主たる該当者 (平成19年1月31日時点)
投信法第15条第2項第1号に定める利害関係人等 (資産運用会社の発行済株式の過半数を有する者及び 資産運用会社と密接な関連を持つ者)	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●上記3社が過半出資を行っている株式会社及びSPC
資産運用会社の発行済株式の100分の5以上を保有している株主	など
又は に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社	など

「利害関係者」との取引制限

- ①物件取得
独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を取得価格の上限とする。
- ②物件売却
独立した不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を売却価格の下限とする。
- ③物件の賃貸
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とする。
- ④PM業務の委託
複数の業者から見積りを取得し、それらを比較した上で合理的な委託条件とする。
- ⑤売買及び賃貸の仲介
売買…売買価格の3.00%(消費税等別)を上限とした合理的な金額での契約とする。
賃貸…契約賃料の1ヶ月分相当を上限とした合理的な金額での契約とする。
- ⑥工事請負契約
複数の業者から見積りを取得し、それらを比較した上で合理的な契約条件とする。
- ⑦手続全般
1件の契約金額が5千万円を下回る場合を除き、全ての取引において取締役会の承認を得ることとする。

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1期	第2期	第3期
営業期間	(自平成17年2月22日 至平成18年1月31日)	(自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)	(自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
営業収益	(百万円) 2,110	2,859	3,133
うち不動産賃貸事業収益	(百万円) 2,110	2,859	3,133
営業費用	(百万円) 825	1,291	1,480
うち不動産賃貸事業費用	(百万円) 633	1,020	1,154
営業利益	(百万円) 1,284	1,568	1,653
経常利益	(百万円) 1,033	1,545	1,652
当期純利益	(百万円) 1,031	1,544	1,651
総資産額	(百万円) 35,126	75,776	75,937
純資産額	(百万円) 32,580	70,909	71,016
出資総額	(百万円) 31,548	69,365	69,365
発行済投資口総数	(口) 59,500	108,800	108,800
1口当たり純資産額	(円) 547,577	651,743	652,725
分配金総額	(百万円) 1,031	1,544	1,651
1口当たり分配金額	(円) 17,344	14,194	15,175
うち1口当たり利益分配金額	(円) 17,344	14,194	15,175
うち1口当たり利益超過分配金額	(円) —	—	—
総資産経常利益率(年換算)(注1、3)	(%) 3.1 (4.2)	2.8 (5.6)	2.2 (4.3)
自己資本利益率(年換算)(注2、3)	(%) 3.3 (4.5)	3.0 (6.0)	2.3 (4.6)
期末自己資本比率(注4)	(%) 92.8	93.6	93.5
当期運用日数	(日) 268	181	184
配当性向(注5)	(%) 99.9	100.0	99.9
期末投資物件数	(件) 8	15	16
期末総賃貸可能面積	(㎡) 167,852.64	391,991.16	402,448.18
期末テナント数	(件) 12	20	20
期末稼働率(注6)	(%) 100.0	100.0	99.9
当期減価償却費	(百万円) 403	673	712
当期資本的支出	(百万円) 23	17	21
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	(百万円) 1,880	2,512	2,691
FFO(Funds from Operations)(注8)	(百万円) 1,435	2,217	2,363
1口当たりFFO(注9)	(円) 24,123	20,386	21,720

(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)×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÷(期首純資産の部合計＋期末純資産の部合計)×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、期首純資産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) 不動産等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、稼働率は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、中部地域において中部春日物流センター(底地)を追加取得した結果、当期末(平成19年1月31日)時点で合計16物件(取得総額70,026百万円)の不動産等を運用しており、総資産額は75,937百万円となっています。

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、プライベートファンドが物件取得を活発化させており、その結果として、他の収益不動産同様に取得環境は厳しさを増しています。

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、現在保有している不動産等を比較的利益な条件で取得することができました。テナントとしては、佐川急便株式会社グループ、ヤマト運輸株式会社、リコーロジスティクス株式会社等の有力物流会社に加えて京義倉庫株式会社、日東ロジスティクス株式会社等、三井物産株式会社のグループ企業にも施設を賃貸しており、稼働率は当期末現在99.9%となっています。

C. 資金調達概要

当期におきましては、新たな資本調達は実施しておらず、当期末現在の出資総額は69,365百万円、発行済投資口総数は108,800口です。

また、本投資法人は当期末現在で有利子負債を調達していませんが、今後の物件取得時の機動的な資金調達の観点から、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、中央三井信託銀行株式会社及び住友信託銀行株式会社との間で各5,000百万円、総額25,000百万円の短期借入極度枠(アンコミットベース)を設定しています。

さらに、投資法人債の発行等、資金調達手段の多様化を念頭に置き、ムーディーズ・インベスターズ・サービスからA1、株式会社格付投資情報センターからAA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3,133百万円、営業利益1,653百万円、経常利益1,652百万円、当期純利益1,651百万円となりました。

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15,175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)

(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。

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)は以下のとおりです。

期別	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月
最高	855,000円	905,000円	1,190,000円
最低	650,000円	748,000円	840,000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15,175円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期
		(自平成17年2月22日 至平成18年1月31日)	(自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)	(自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
当期末処分利益総額	(千円)	1,031,980	1,544,310	1,651,099
利益留保額	(千円)	12	2	59
金銭の分配金総額	(千円)	1,031,968	1,544,307	1,651,040
(1口当たり分配金)	(円)	(17,344)	(14,194)	(15,175)
うち利益分配金総額	(千円)	1,031,968	1,544,307	1,651,040
(1口当たり利益分配金)	(円)	(17,344)	(14,194)	(15,175)
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

我が国の経済は、企業収益の順調な伸びを背景に、設備投資や個人消費も増加基調に転ずるなど、景気は緩やかな拡大を続けると見られます。物流業界においては、昨年は原油価格の高騰によるコスト負担が増加する一方で好調な輸出入貿易を受けて海運・航空ともに貨物輸送量は増加傾向にあり、景気回復に伴って物流施設に対する基礎的需要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ていくものと考えられます。また、自社資産を持たずに物流事業を展開する3PL(サード・パーティー・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5.6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

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。有利子負債の調達にあたっては、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。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第1期	第2期	第3期
		(平成18年1月31日現在)	(平成18年7月31日現在)	(平成19年1月31日現在)
発行可能投資口の総数	(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	(口)	59,500	108,800	108,800
出資総額	(百万円)	31,548	69,365	69,365
投資主数	(名)	4,060	6,000	4,700

(2) 投資口に関する事項

平成19年1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 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	10,421	9.57
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	8,341	7.66
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	7,745	7.11
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	7,739	7.11
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	6,384	5.86
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエーエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,712	2.49
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 KUNST- LAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	2,113	1.94
モルガン・スタンレーアンド カンパニーインク	1585 BROADWAY NEW YORK, NEW YORK 10036, U.S.A.	1,605	1.47
株式会社親和銀行	長崎県佐世保市島瀬町10番12号	1,548	1.42
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	1,430	1.31
合計		50,038	45.99

(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)	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 (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)	新日本監査法人	—	5,000

(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おります。更新の際には、役員会において再任・不再任につき審議しております。

(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2期 (平成18年7月31日現在)		第3期 (平成19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)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%) (注3)
			不動産	首都圏	—	—
	近畿・中部・九州地域	—	—	731	1.0	
	その他	—	—	—	—	
	小計	—	—	731	1.0	
信託不動産	物流施設	首都圏	54,647	72.1	54,073	71.2
		近畿・中部・九州地域	11,690	15.4	11,598	15.3
		その他	2,928	3.9	2,904	3.8
	小計	69,267	91.4	68,576	90.3	
預金・その他の資産 (注4)		6,508	8.6	6,629	8.7	
資産総額		75,776	100.0	75,937	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。

(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2期は1,569百万円、第3期は1,290百万円含まれています。

<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、辰日等）、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 収益比率 (%) (注4)	主たる用途
船橋物流センター	8,336	29,556.79	30,586.87	98.8	16.7	物流施設
浦安物流センター	2,911	9,543.72	9,543.72	100.0	3.9	物流施設
平塚物流センター	1,449	11,225.72	11,420.53	100.0	2.4	物流施設
東京新木場物流センター	2,424	10,616.80	11,595.40	100.0	2.9	物流施設
浦安千鳥物流センター	5,997	31,829.55	31,829.55	100.0	7.9	物流施設
船橋西浦物流センター	5,622	35,322.18	35,322.18	100.0	7.4	物流施設
船橋西浦物流センターⅡ	9,211	73,859.32	74,125.62	100.0	12.6	物流施設
川崎物流センター	10,865	41,630.54	46,667.00	100.0	(注5) ー	物流施設
習志野物流センター	1,695	2,442.87	4,123.60	100.0	1.9	物流施設
横須賀物流センター	3,282	21,364.11	22,506.62	100.0	4.7	物流施設
八千代物流センター	2,276	17,689.95	18,073.04	100.0	2.9	物流施設
大東物流センター	7,555	76,208.70	82,322.88	100.0	14.5	物流施設
大阪福岡物流センター	4,042	23,726.80	23,726.80	100.0	5.4	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	0.1	物流施設
前橋物流センター	1,212	3,455.53	5,416.42	100.0	1.4	物流施設
羽生物流センター	1,692	3,518.58	5,919.53	100.0	1.9	物流施設
合計	69,308	402,448.18	423,636.78	99.9	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。ただし、中部春日物流センター（底地）については、賃貸借契約書に表示された土地賃貸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) 各不動産等に関する各賃貸借契約書に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があるため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注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、不動産等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、不動産等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。

(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)
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	2,911	4,010
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	1,449	1,930
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	2,424	3,100
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	5,997	8,810
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	5,622	7,330
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	9,211	11,600
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	10,865	12,800
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	1,695	2,010
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	3,282	4,050
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	2,276	2,520
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	7,555	10,220
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	4,042	5,030
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	722
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	1,212	1,290
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	1,692	1,820
合計			69,308	87,212

(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2期 (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)				第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)			
	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (注1、2)(%)	賃貸事業収益 [期中] (百万円)	対総賃貸事業 収益比率 (注2)(%)	テナント総数 [期末時点] (件)	稼働率 [期末時点] (注1、2)(%)	賃貸事業収益 [期中] (百万円)	対総賃貸事業 収益比率 (注2)(%)
船橋物流センター	4	100.0	522	18.3	3	98.8	521	16.7
浦安物流センター	1	100.0	121	4.2	1	100.0	121	3.9
平塚物流センター	1	100.0	75	2.6	1	100.0	75	2.4
東京新木場物流センター	1	100.0	90	3.2	1	100.0	90	2.9
浦安千鳥物流センター	1	100.0	137	4.8	1	100.0	247	7.9
船橋西浦物流センター	2	100.0	207	7.3	2	100.0	231	7.4
船橋西浦物流センターⅡ	1	100.0	291	10.2	1	100.0	393	12.6
川崎物流センター	1	100.0	(注3) —	(注3) —	1	100.0	(注3) —	(注3) —
習志野物流センター	1	100.0	57	2.0	1	100.0	60	1.9
横須賀物流センター	1	100.0	141	5.0	1	100.0	148	4.7
八千代物流センター	1	100.0	86	3.0	1	100.0	90	2.9
大東物流センター	2	100.0	452	15.8	2	100.0	453	14.5
大阪福崎物流センター	1	100.0	169	5.9	1	100.0	169	5.4
中部春日物流センター(底地)	—	—	—	—	1	100.0	3	0.1
前橋物流センター	1	100.0	43	1.5	1	100.0	43	1.4
羽生物流センター	1	100.0	59	2.1	1	100.0	59	1.9
合計	20	100.0	2,859	100.0	20	99.9	3,133	100.0

(注1) 不動産等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益比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注3) 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。

(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、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。

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)		
			総額	当期支払額	既支払総額
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	衛生陶器更新工事等	自平成19年5月 至平成19年6月	20	—	—

(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21百万円であり、当期費用に区分された修繕費136百万円と合わせ、合計157百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円)
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	自動給水装置等更新工事	平成18年11月	8
八千代物流センター (千葉県八千代市)	外構工事等	平成19年1月	2
大東物流センター (大阪府大東市)	事務照明器具更新等	平成19年1月	7
その他の不動産等	—	—	3
合計			21

(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2期	第3期
	(自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)	(自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
(a) 資産運用報酬	184,579千円	233,541千円
(内訳) 運用報酬Ⅰ	109,194千円	152,797千円
運用報酬Ⅱ	75,385千円	80,743千円
(b) 資産保管委託報酬	7,341千円	7,534千円
(c) 一般事務委託報酬	48,682千円	42,019千円
(d) 役員報酬	3,600千円	3,600千円
(e) その他費用	26,730千円	39,313千円
合計	270,934千円	326,008千円

(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、第2期は274,372千円、第3期は4,795千円あります。

(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	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産	中部春日物流センター(底地)	平成18年12月25日	685	—	—	—	—
合計			685	—	—	—	—

(注) 取得価格は、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(売買契約書に記載された譲渡価格)を記載しています。

(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	16,500,000千円	16,494,579	16,500,000千円	16,500,000	—	—
合計	—	16,494,579	—	16,500,000	—	—

(注) 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。

(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	取得価格(注1) (百万円)	特定資産の 調査価格(注2) (百万円)
不動産	中部春日物流センター(底地)	平成18年12月25日	685	707
合計			685	707

(注1) 取得価格は、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(売買契約書に記載された譲渡価格)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。

(4) 利害関係人等及び主要株主との取引状況

A. 取引状況

該当事項はありません。

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)	
プロパティマネジメント・フィー	11,634	物産不動産株式会社	2,460	21.1%
建物管理費	46,944	物産不動産株式会社	10,483	22.3%
		日東ロジスティクス株式会社	763	1.6%
保険料	16,890	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	16,864	99.8%
資産保管委託報酬	7,534	中央三井信託銀行株式会社	7,534	100.0%
一般事務委託報酬	42,019	中央三井信託銀行株式会社	42,019	100.0%
その他雑経費	92,909	物産不動産株式会社	80	0.1%
		中央三井信託銀行株式会社	18,245	19.6%

(注1) 投信法施行令第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及び投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主の内、当期において取引のあった者は、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日東ロジスティクス株式会社です。

(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 110千円
 物産ファシリティサービス株式会社 125千円

(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（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況については、IV貸借対照表、V損益計算書及びVI投資主資本等変動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

A. 投資主総会

平成18年11月22日に、本投資法人の第2回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりであります。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり以下の事項等について規約を変更いたしました。 <ul style="list-style-type: none"> ・投信法の改正に伴う字句等の変更等、全般にわたる所要の変更 ・資産運用の対象とする特定資産の見直しと、今後の投資対象物件の範囲の明確化 ・設立時に定めた規約記載事項のうち現状不要となった文言の削除等、規約の簡素化に係る所要の変更
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり執行役員に山川亮（再任）が選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり東哲也（再任）及び永沢徹（再任）が選任されました。

B. 投資法人役員会

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。

承認日	項目	概要
平成18年9月20日	一般事務受託者との委託業務の範囲に関する覚書の締結	中央三井信託銀行株式会社との一般事務委託契約に関して、機関の運営に関する事務の範囲を明確にするため、「委託業務の範囲に関する覚書」を締結しました。
平成18年11月21日	資産運用委託契約の一部変更に係る覚書の締結	第2回投資主総会において本投資法人の規約が一部変更することに伴い、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社との資産運用委託契約の一部変更に係る覚書を締結しました。

(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			第2期（ご参考）		
	第3期 (平成19年1月31日現在)			第2期（ご参考） (平成18年7月31日現在)		
	金額		構成比	金額		構成比
(資産の部)	千円	千円	%	千円	千円	%
I 流動資産						
現金及び預金		5,228,728		3,861,591		
信託現金及び信託預金		1,290,694		1,569,699		
営業未収入金		88,655		89,482		
前払費用		11,057		27,922		
繰延税金資産		21		18		
未収消費税等		—		949,540		
その他流動資産		—		33		
流動資産合計		6,619,156	8.7	6,498,288		8.6
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
土地		731,403		—		
信託建物	35,668,093			35,653,043		
減価償却累計額	1,706,313	33,961,780		1,026,514	34,626,528	
信託構築物	1,215,774			1,212,205		
減価償却累計額	82,486	1,133,288		50,344	1,161,861	
信託器具備品	4,135			1,280		
減価償却累計額	257	3,877		130	1,149	
信託土地		33,477,682		33,477,682		
有形固定資産合計		69,308,033	91.3	69,267,222		91.4
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産		533		562		
無形固定資産合計		533	0.0	562		0.0
3. 投資その他の資産						
差入保証金		10,000		10,000		
投資その他の資産合計		10,000	0.0	10,000		0.0
固定資産合計		69,318,566	91.3	69,277,784		91.4
資産合計		75,937,723	100.0	75,776,073		100.0

科目	期別			第2期（ご参考）		
	第3期 (平成19年1月31日現在)			第2期（ご参考） (平成18年7月31日現在)		
	金額		構成比	金額		構成比
(負債の部)	千円	千円	%	千円	千円	%
I 流動負債						
未払分配金		3,766		1,487		
営業未払金		112,411		122,310		
未払費用		294,807		243,345		
未払法人税等		1,003		969		
未払消費税等		122,800		—		
前受金		461,696		462,606		
預り金		1,237		5,138		
流動負債合計		997,723	1.3	835,856		1.1
II 固定負債						
預り敷金保証金		1,222,783		1,222,783		
信託預り敷金保証金		2,700,690		2,807,696		
固定負債合計		3,923,474	5.2	4,030,480		5.3
負債合計		4,921,197	6.5	4,866,336		6.4
(純資産の部) ※1						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額		69,365,426	91.3	69,365,426		91.6
2. 剰余金						
当期末処分利益		1,651,099		1,544,310		
剰余金合計		1,651,099	2.2	1,544,310		2.0
投資主資本合計		71,016,525	93.5	70,909,736		93.6
純資産合計		71,016,525	93.5	70,909,736		93.6
負債・純資産合計		75,937,723	100.0	75,776,073		100.0

V. 損益計算書

科目	期別			第2期（ご参考）		
	第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)			第2期（ご参考） (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)		
	金額		百分比	金額		百分比
	千円	千円	%	千円	千円	%
1. 営業収益						
賃貸事業収益	※1 3,039,795			2,775,310		
その他賃貸事業収益	※1 93,814	3,133,609	100.0	84,497	2,859,808	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	※1 1,154,230			1,020,602		
資産運用報酬	233,541			184,579		
資産保管委託報酬	7,534			7,341		
一般事務委託報酬	42,019			48,682		
役員報酬	3,600			3,600		
その他営業費用	39,313	1,480,239	47.2	26,730	1,291,536	45.2
営業利益		1,653,370	52.8		1,568,271	54.8
3. 営業外収益						
受取利息	167			10		
有価証券利息	5,420			410		
その他営業外収益	4,553	10,141	0.3	26,071	26,493	0.9
4. 営業外費用						
新投資口発行費	—			48,276		
その他営業外費用	11,381	11,381	0.4	1,200	49,476	1.7
経常利益		1,652,130	52.7		1,545,289	54.0
税引前当期純利益		1,652,130	52.7		1,545,289	54.0
法人税、住民税及び事業税	1,037			971		
法人税等調整額	△3	1,033	0.0	19	991	0.0
当期純利益		1,651,096	52.7		1,544,297	54.0
前期繰越利益		2			12	
当期末処分利益		1,651,099			1,544,310	

VI. 投資主資本等変動計算書

Japan Logistics Fund, Inc.

科目	期別		第3期		第2期（ご参考）	
			(自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)		(自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)	
			千円	千円	千円	千円
投資主資本						
出資総額	※1	前期末残高	69,365,426		31,548,875	
		当期変動額	—		37,816,551	
		新投資口の発行				
		当期末残高	69,365,426		69,365,426	
剰余金						
当期末処分利益		前期末残高	1,544,310		1,031,980	
		当期変動額	△1,544,307		△1,031,968	
		分配金額				
		当期純利益	1,651,096		1,544,297	
		当期末残高	1,651,099		1,544,310	
剰余金合計						
		前期末残高	1,544,310		1,031,980	
		当期変動額	106,789		512,329	
		当期末残高	1,651,099		1,544,310	
投資主資本合計						
		前期末残高	70,909,736		32,580,855	
		当期変動額	106,789		38,328,880	
		当期末残高	71,016,525		70,909,736	
純資産合計						
		前期末残高	70,909,736		32,580,855	
		当期変動額	106,789		38,328,880	
		当期末残高	71,016,525		70,909,736	

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別 第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	期別 第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18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 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) 無形固定資産 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 同左 (2) 無形固定資産 同左
2.繰延資産の処理方法	—	(1) 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18年2月8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18年2月8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1,242,945千円であり、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1,242,945千円少なく計上され、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、130千円です。	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、193,889千円です。
4.その他計算書類の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。	(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

項目	期別 第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	期別 第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
5.会計方針の変更	—	(1) 固定資産の減損に係る会計基準 当期より、「固定資産の減損に係る会計基準」(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)を適用しております。これによる損益への影響はありません。 (2) 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しております。 従来の出資の部の合計に相当する金額は、70,909,736千円であります。 なお、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」(平成12年総理府令第134号)の改正により、当期における貸借対照表の純資産の部については、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)により作成しております。

(貸借対照表に関する注記)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
※1. 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	※1. 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)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
(1) 不動産賃貸事業収益	(1) 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収益	賃貸事業収益
(賃料収入) 3,032,146	(賃料収入) 2,771,061
(地代) 3,399	(地代) —
(共益費) 4,249	(共益費) 4,249
その他賃貸事業収益	その他賃貸事業収益
(駐車場使用料) 13,020	(駐車場使用料) 13,020
(水道光熱費収入) 61,974	(水道光熱費収入) 57,675
(その他営業収入) 18,820	(その他営業収入) 13,802
不動産賃貸事業収益合計 3,133,609	不動産賃貸事業収益合計 2,859,808
(2) 不動産賃貸事業費用	(2) 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(外注委託費) 58,578	(外注委託費) 53,674
(水道光熱費) 63,249	(水道光熱費) 57,693
(公租公課) 133,938	(公租公課) 128,223
(修繕費) 136,330	(修繕費) 61,543
(保険料) 15,739	(保険料) 14,677
(その他賃貸事業費用) 34,326	(その他賃貸事業費用) 31,142
(減価償却費) 712,067	(減価償却費) 673,647
不動産賃貸事業費用合計 1,154,230	不動産賃貸事業費用合計 1,020,602
(3) 不動産賃貸事業損益(1)-(2) 1,979,379	(3) 不動産賃貸事業損益(1)-(2) 1,839,205

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口総数	※1. 発行可能投資口の総数及び発行済投資口総数
発行可能投資口の総数 2,000,000口	発行可能投資口の総数 2,000,000口
発行済投資口総数 108,800口	発行済投資口総数 108,800口

(税効果会計に関する注記)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18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)	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 21千円	法人事業税損金不算入額 18千円
繰延税金資産計 21千円	繰延税金資産計 18千円
繰延税金資産の純額 21千円	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	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%	法定実効税率 39.39%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △39.36%	支払分配金の損金算入額 △39.36%
その他 0.04%	その他 0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18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)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1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)
投資信託委託業者の利害関係人等	京義倉庫株式会社	普通倉庫業	—	不動産等の賃貸	575,646	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	4,517 98,731 130,053 174,022

(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、投資信託委託業者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)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
1口当たり純資産額 652,725円	1口当たり純資産額 651,743円
1口当たり当期純利益 15,175円	1口当たり当期純利益 14,505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おりません。	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おりません。

(注) 1口当たり当期純利益算定上の基礎は、以下のとおりです。

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
当期純利益 1,651,096千円	当期純利益 1,544,297千円
普通投資主に帰属しない金額 —	普通投資主に帰属しない金額 —
普通投資口に係る当期純利益 1,651,069千円	普通投資口に係る当期純利益 1,544,297千円
期中平均投資口数 108,800口	期中平均投資口数 106,460口

(重要な後発事象に関する注記)

第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期 (ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18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)

項目	期別 第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
I 当期末処分利益	1,651,099,362	1,544,310,084
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	1,651,040,000 (15,175)	1,544,307,200 (14,194)
III 次期繰越利益	59,362	2,884
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108,800口の整数倍の最大値となる1,651,040,000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38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108,800口の整数倍の最大値となる1,544,307,200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38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19年3月13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

業務執行社員

松ヶ下 正明 

指定社員 公認会計士

業務執行社員

原田 昌平 

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18年8月1日から平成19年1月31日までの第3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にあり、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ことを認める。

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)

項目	期別	
	第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7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	1,652,130	1,545,289
減価償却費	712,096	673,672
新投資口発行費	—	48,276
受取利息	△167	△10
有価証券利息	△5,240	△410
営業未収入金の増加・減少額	827	△5,419
未収消費税等の増加・減少額	949,540	△242,768
未払消費税等の増加・減少額	122,800	—
営業未払金の増加・減少額	△9,899	67,218
未払費用の増加・減少額	51,461	84,647
前受金の増加・減少額	△909	288,358
その他	12,997	△15,575
小計	3,485,638	2,443,277
利息の受取額	5,407	421
法人税等の支払額	△1,002	△1,877
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,490,043	2,441,822
II 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	△731,403	—
信託有形固定資産の取得による支出	△21,474	△39,742,323
無形固定資産の取得による支出	—	△587
信託預り敷金保証金の支出	△107,005	—
信託預り敷金保証金の収入	—	700,685
預り敷金保証金の収入	—	1,222,783
投資活動によるキャッシュ・フロー	△859,884	△37,819,441
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
新投資口の発行による収入	—	37,816,551
新投資口発行費の支出	—	△97,145
分配金の支払額	△1,542,027	△1,030,480
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,542,027	36,688,924
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	1,088,131	1,311,305
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,431,291	4,119,986
VI 現金及び現金同等物の期末残高	6,519,422	5,431,291

(重要な会計方針)〔参考情報〕

項目	期別	
	第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18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	期別	
	第3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	第2期(ご参考) (自平成18年2月1日 至平成18年7月31日)
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19年1月31日現在) 現金及び預金 5,228,728千円 信託現金及び信託預金 1,290,694千円 現金及び現金同等物 6,519,422千円	(平成18年7月31日現在) 現金及び預金 3,861,591千円 信託現金及び信託預金 1,569,699千円 現金及び現金同等物 5,431,291千円

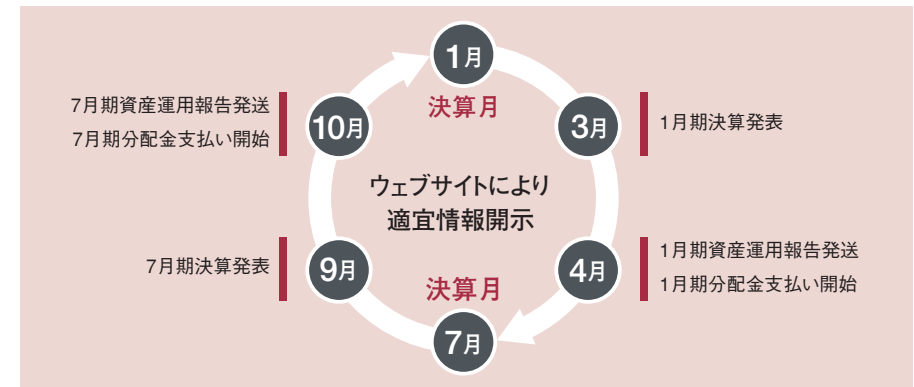
■ 住所等の変更手続きについて

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取いただけます。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。



- 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出来ます。
- 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出来ます。

プレスリリース



開示資料



ポートフォリオ



各ページのタイトルや写真をクリックすると、該当する詳細情報(PDF)がご覧いただけます。

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)
同取次所	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)

住所変更、名義書換請求及び分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、下記投資主名簿等管理人
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

