

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 4 期 資産運用報告

自 平成19年2月 1日

至 平成19年7月31日



Japan Logistics Fund, Inc.

8967

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4期(平成19年2月1日～平成19年7月31日)

#### ■ 分配金について

第4期確定分配金 投資口1口当たり **13,615円**

#### 分配金推移

第1期	第2期	第3期	第4期	第5期(予想)	第6期(予想)
17,344円	14,194円	15,175円	<b>13,615円</b>	13,650円	14,300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9月13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9月13日に発表いたしました平成19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1期	第2期	第3期	第4期
営業収益	2,110百万円	2,859百万円	3,133百万円	<b>3,143百万円</b>
当期純利益	1,031百万円	1,544百万円	1,651百万円	<b>1,481百万円</b>
総資産額	35,126百万円	75,776百万円	75,937百万円	<b>75,640百万円</b>
1口当たり純資産額	547,577円	651,743円	652,725円	<b>651,165円</b>

## 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4期の決算(平成19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3,143百万円、経常利益1,482百万円となり、当期純利益1,481百万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13,615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

## 2 決算内容(要旨)

第4期(平成19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4期
営業収益	3,143
営業費用	
賃貸事業費用	1,341
外注委託費	60
水道光熱費	58
公租公課	274
修繕費	179
保険料	15
その他賃貸事業費用	32
減価償却費	708
固定資産除却損	10
その他営業費用	302
営業利益	1,499
営業外収益	9
営業外費用	26
経常利益	1,482
当期純利益	1,481

(注1) 残存賃貸借契約年数は、平成19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。

### Point .1

第4期の稼働率は未稼働物件の取得の影響により98.2%となりましたが、第3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。第4期末現在における平均残存賃貸借契約年数は5.3年(注1)となっています。

### Point .2

第2期に取得した物件の固定資産税及び都市計画税(固都税)138百万円が第4期より発生しています。

### 貸借対照表(要旨)

単位：百万円	
科目	第4期
資産の部	
流動資産	
現金及び現金同等物	5,873
その他の流動資産	55
有形固定資産	
建物	502
土地	1,282
信託建物	36,929
信託土地	33,477
減価償却累計額	2,491
無形固定資産	0
投資その他の資産	10
資産合計	75,640
負債・純資産の部	
流動負債	907
固定負債	
預かり敷金保証金	3,886
出資総額	69,365
剰余金	1,481
負債・純資産合計額	75,640

(注2) 現金及び現金同等物5,873百万円一分配金支払原資1,481百万円=4,391百万円

### Point .3

物件取得等に充当できる現預金を4,391百万円(注2)保有しています。

### Point .4

期末簿価697億円の不動産等を保有し、資産運用を行っています。

### Point .5

第4期末現在、有利子負債はありません。

### Point .6

敷金・保証金は全額受託銀行からリリースを受けて資金効率を高めています。

### ■ 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：7.3% <sup>(注1)</sup>
	自己資本利益率(ROE)：4.2% <sup>(注2)</sup>

(注1) NOI利回り(年換算) = 実質NOI ÷ ポートフォリオ帳簿価格 × 100 ÷ 181 × 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 + 固定資産除却損) - 固都税精算金 = 2,519百万円、ポートフォリオ帳簿価格69,700百万円を用いています。  
 (注2) 自己資本利益率(年換算) = 当期純利益 ÷ ((期首純資産の部合計 + 期末純資産の部合計) ÷ 2) × 100 ÷ 181 × 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% <sup>(注3)</sup>
	期末自己資本比率：93.7% <sup>(注4)</sup>

(注3) 有利子負債比率 = 有利子負債 ÷ (有利子負債 + 出資総額) × 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4期トピックス

## TOPICS 1

## ポートフォリオの着実な成長

本投資法人は、平成19年6月27日に門真物流センターを取得、また、平成19年7月31日開催の役員会において、4物件、取得価格の総額21,133百万円の資産の取得を決定しました（横浜福浦物流センター・八千代物流センターⅡ・加古川物流センター・埼玉騎西物流センター）。取得後のポートフォリオは21物件・取得価格の総額92,148百万円に達する予定です。資産規模拡大によるリスク分散を図るため、当面の成長目標である取得価格の総額100,000百万円のポートフォリオ達成に向けて、引き続き資産の取得に努めます。

本投資法人の上場から現在までの取得（予定）価格の総額の推移



※第1期から第4期については、各期末における取得価格の総額を記載しています。

## TOPICS 2

## 新投資口発行決議（13,500口）

平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しを決議し、一般募集による発行については平成19年8月31日に払込が完了しました。本募集における手取金（12,656,061,000円）は上記の4物件の取得資金等に充当される予定です。

## TOPICS 3

## 投資法人債の発行登録

平成19年5月25日付で、極度額1,000億円の投資法人債の発行登録を行いました。既に設定済の短期借入極度枠250億円と合わせて多様な資金調達手段を備えると同時に、J-REIT最高水準の格付を活かした効率的な資金調達を実現するために活用する方針です。

本投資法人の第4期末時点での発行体格付は以下のとおりです。

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

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の平成19年9月3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。

## 新代表取締役挨拶

投資主の皆様へ

本年9月3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に就任いたしました。榮坂均でございます。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とともに、抱負を述べさせていただきます。

私は、本年5月まで三井物産株式会社で不動産開発をはじめ、様々な分野の営業活動と関係会社管理、更に内部監査にも携わってまいりました。日本ロジスティクスファンド投資法人の資産運用にあたりましては、これまでの経験を生かし最善を尽くして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運用資産規模は、現在取得を予定しているものも含めて21物件・約921億円に成長いたしました。この運用に当たっては、常にキャッシュフローの安定化と改善を目指した契約更改・賃料改定や、賃貸事業費用の見直しを行ってまいります。また三井物産株式会社との協働に加え、当社独自のリーシングネットワークをより一層拡充して、切れ目のない賃貸を目指します。

また、引き続き物件取得を行い、運用資産規模を更に拡大することによってポートフォリオ分散を進める必要があると考えておりますが、昨今の不動産価格の高騰により、J-REIT全般に物件取得環境は厳しくなっております。かかる環境下、日本ロジスティクスファンド投資法人は「中長期に安定した収益が期待できる資産への厳選投資」という方針のもとで過度な取得競争を避け、特に三井物産株式会社、ケネディクス株式会社によって新規に開発される物件の取得を強化してまいります。

資金調達におきましては、当面は保守的な借入比率を維持しつつ、運用資産規模の拡大によるポートフォリオの安定性向上と、一口当たり分配金の持続的成長を両輪として中長期的に安定した資産運用に努めてまいります。



日本ロジスティクスファンド投資法人の永続的、安定的成長のため、当社社員一同総力をあげて取り組んでまいりますので、投資主の皆様の一層のご支援を賜りますよう、心よりお願い申し上げます。

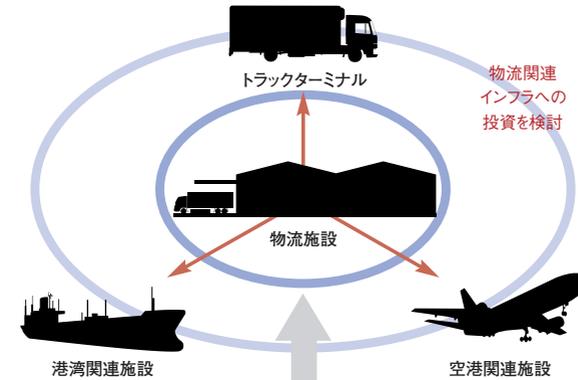
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社  
代表取締役 榮坂 均

### 1 特集 スポンサーとの協働体制の構築

本投資法人は、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・不動産事業に実績を有す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（以下、かかる3社を「スポンサー」といいます。）との協働体制を深化させ、投資機会の拡大を図ります。また、三井物産株式会社の物流ソリューション事業の知見・ノウハウを活用した物流関連インフラに対する投資の検討を進めていきたいと考えています。



本投資法人は、平成18年11月22日に開催された第2回投資主総会において規約の一部変更を行い、物流関連インフラへの取組みを明確化しました。本分野においてスポンサーの三井物産株式会社は以下のような事業取組みを推進しており、先進的な知見・事業ノウハウを有しています。本投資法人は、同社と協働して投資機会の発掘を進め、物流関連インフラへの投資検討を行いたいと考えています。



三井物産株式会社の先進的な知見・事業ノウハウ

#### 三井物産株式会社の物流インフラ事業

三井物産株式会社は、東京国際空港(羽田国際空港)の再拡張事業の一環として国土交通省が行った「国際線地区貨物ターミナル整備・運営事業」のPFI<sup>(注1)</sup>事業(羽田PFI事業)を受注しました。同社が、長年にわたって蓄積してきた国際航空貨物分野での豊富な経験・知見をベースに、迅速で高品質な国際航空貨物ターミナル運営を行い、東京国際空港の立地特性や24時間空港の長所を活かして夜間配送やコールドチェーン物流を実現させることにより、首都圏物流の効率化を目指しています。

また、三井物産株式会社の連結子会社であるトライネット・ロジスティクス株式会社は、千葉県市原市に所在する10万㎡超の敷地にプライベートバス、コンテナヤード、屋外保管スペース、倉庫等を備えた総合物流拠点(市原IMT)を開発しました。同施設は、石油化学関連メーカーが集積している市原コンビナートの多様な物流ニーズに応えるとともに、市原ターミナルー横浜港間を海上輸送し、横浜港で外航船と接続する海上輸送サービスを提供することで、従来のトラック輸送に比べて輸送時間短縮、周辺道路の混雑緩和、CO<sub>2</sub>削減による物流効率化と環境負荷の軽減を目指す画期的な取組みです。



(注1)PFI(Private Finance Initiative)とは、民間の資金・経営能力・技術能力を活用して、公共施設等の建設・維持管理・運営等を行う手法のことです。

(注2)本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではありません。

### 2 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5.3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、投資主の皆様へ長期安定的な配当を行っていきたいという思いをデザインに込めております。

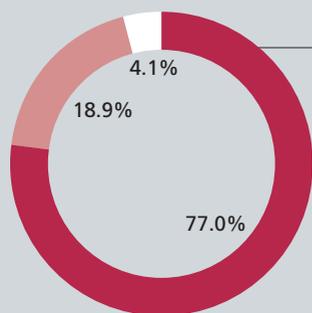
#### 「吾唯足知」

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待っ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)。



### 3 ポートフォリオの概況

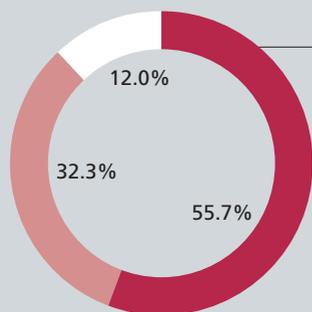
物件数： 17物件	期末稼働率： 98.2%
ポートフォリオ総額： 71,015百万円	賃貸可能面積： 409,742.10㎡



#### ■ 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

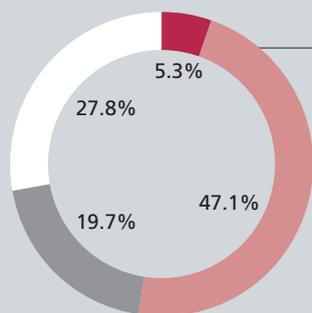
安定した賃貸需要が見込める**首都圏**を中心としたポートフォリオ構成になっています。



#### ■ 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88.0%**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**5.3年**です。

(注1) 上記平均残存賃貸借契約年数は、平成19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。

### 4 ポートフォリオ一覧 (第5期取得 (予定) 物件を含む)

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	9.4	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	3.1	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	1.6	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	2.7	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	6.5	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	6.2	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	10.1	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	11.8	41,630.54	1	100.0
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	1,690	1.8	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	3.6	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	2.5	17,689.95	1	100.0
M-12	横浜西浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	9,800	10.6	35,882.64	3	72.2
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	5.8	32,389.75	1	100.0
首都圏沿岸部及び首都圏内陸部 小計			69,793	75.7	353,353.94	19	97.2
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	7,617	8.3	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	4.4	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	0.7	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	1.1	7,293.92	1	100.0
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			13,387	14.5	117,686.44	5	100.0
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	1.3	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	1.9	3,518.58	1	100.0
O-3	加古川物流センター	兵庫県加古川市尾上町	2,023	2.2	9,867.39	1	100.0
O-4	埼玉騎西物流センター	埼玉県北埼玉郡騎西町	4,010	4.4	24,574.40	2	100.0
その他 小計			8,968	9.7	41,415.90	5	100.0
ポートフォリオ合計			92,148	100.0	512,456.28	29	98.1

(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) 本書の日付現在有効な賃貸借契約に基づき算出しています。

### 5 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

#### その他

- O-3 加古川物流センター

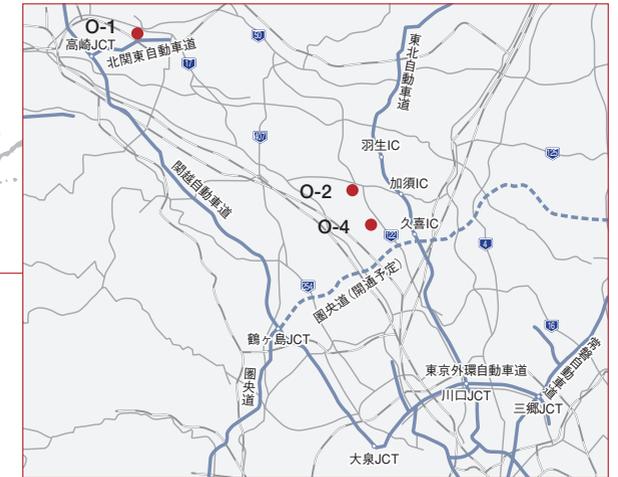
#### ■ 近畿地域、その他



#### 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 東京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

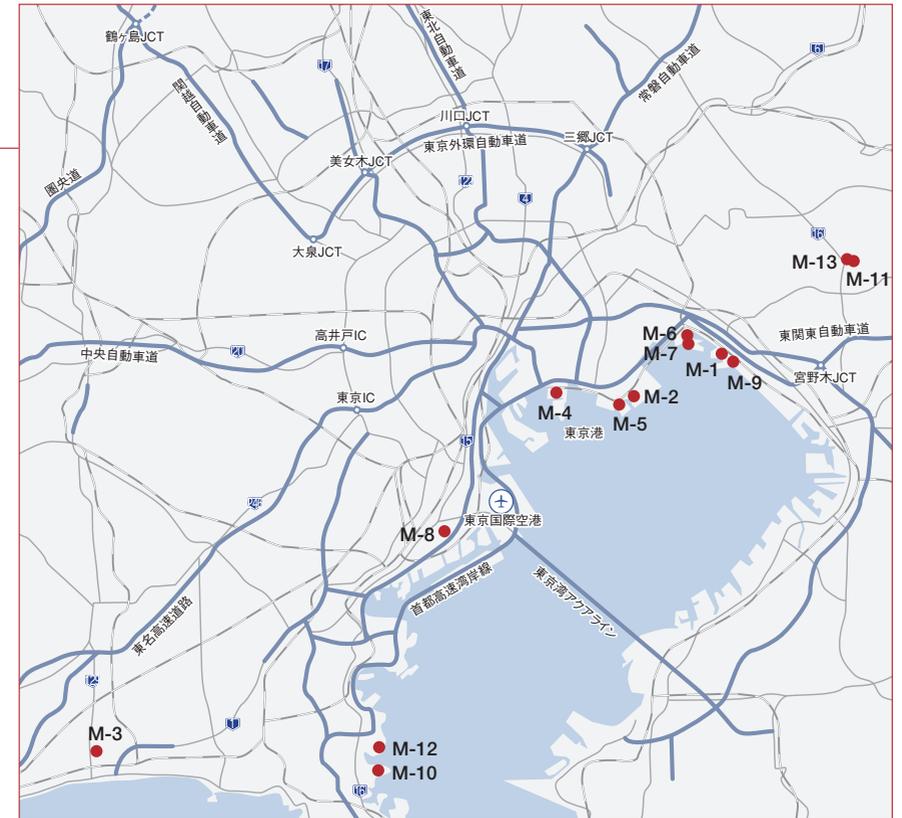
#### ■ その他



#### その他

- O-1 前橋物流センター
- O-2 羽生物流センター
- O-4 埼玉騎西物流センター

#### ■ 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



### 6 第5期取得（予定）物件のご紹介



#### 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	土地面積	20,080.79㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺6階建	建築時期	平成19年2月25日
延床面積	36,170.20㎡	テナント	佐川急便株式会社、寺田倉庫株式会社、株式会社イマス



#### 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	土地面積	16,917.91㎡
構造/階数	鉄骨造一部CFT造 <sup>(注)</sup> 5階建	建築時期	平成19年9月30日（予定）
延床面積	34,145.80㎡	テナント	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社

(注) CFT (Concrete Filled Steel Tube) 造は、円形又は角形の鋼管の中に高強度のコンクリートを充填する工法です。



#### O-3 加古川物流センター

所在地	兵庫県加古川市尾上町池田字池田開拓1897番7	土地面積	16,528㎡
構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建	建築時期	平成19年8月10日
延床面積	9,262.21㎡	テナント	株式会社高山



#### O-4 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	土地面積	26,530.67㎡
構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建	建築時期	平成19年3月31日
延床面積	24,574.42㎡	テナント	トランコム株式会社、山九株式会社

(注) 本図は、設計図書をもとに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。

(注) 本図は、設計図書をもとに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。

### 7 第4期末保有物件のご紹介



#### 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  
 構造 / 階数 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建  
 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  
 テナント 株式会社スーパーレックス



#### 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-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㎡<sup>(注)</sup>  
 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㎡<sup>(注)</sup>  
 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-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-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-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



**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



**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 —



**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

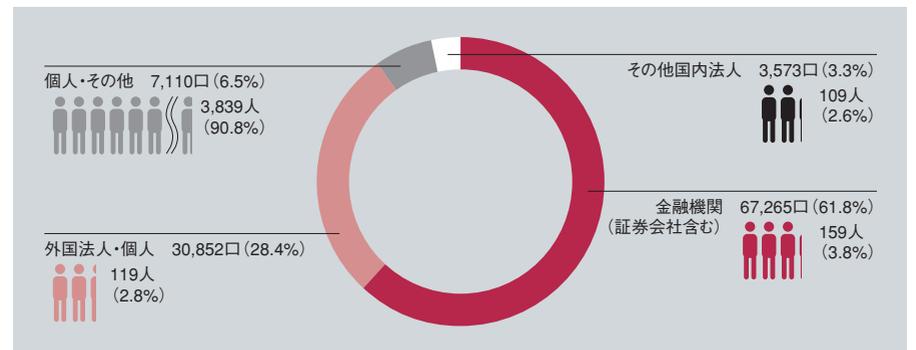
所在地 埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他  
 延床面積 3,579.67㎡  
 土地面積 20,988.43㎡  
 建築時期 平成17年10月20日

## 8 投資口の状況

### ■ 投資口価格の動き



### ■ 投資主の構成（平成19年7月31日時点）



### 9 投資法人

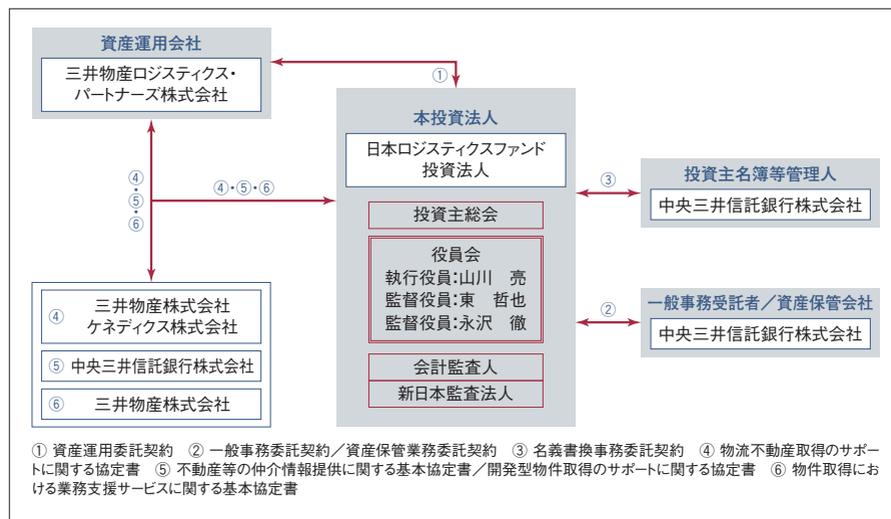
#### ■ 投資法人の特色 / 投資法人の目的及び基本的性格

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



### 10 本投資法人におけるガバナンス体制

#### ■ 内部者取引管理規程の制定

- 本投資法人及び関係会社の法人情報の管理
- 上記情報の扱いに関する執行役員及び監督役員の服務について必要な基本事項を明記

#### ■ 監督機会の確保・牽制機能の充実

- 役員会を原則として月例開催するとともに、役員会決議事項以外の重要な事項等について、執行役員が監督役員宛て個別に通知することとしており、業務執行状況を監督する機会の確保に努めています。
- 監督役員2名については、弁護士及び公認会計士・税理士の資格を有する外部の有識者を選任し、牽制機能を充実させて強固なガバナンス体制の構築に努めています。



各役員による内部者取引の未然防止  
コンプライアンスの徹底

### 資産運用会社におけるコンプライアンス体制

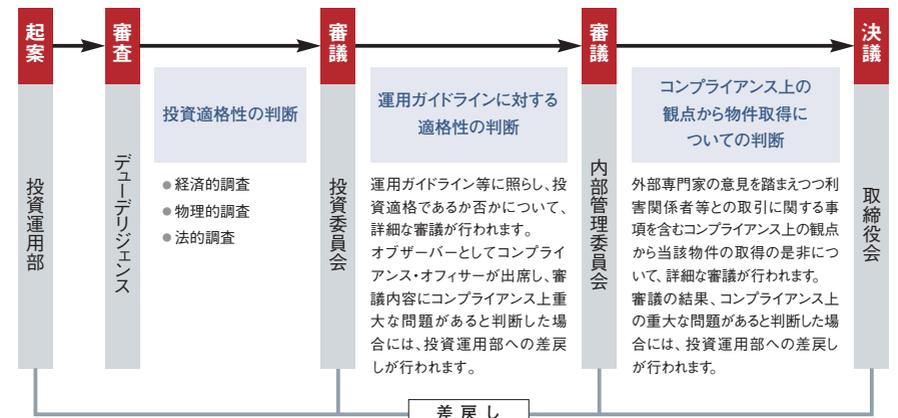
#### ■ 法令等遵守規程の制定

資産運用会社は、その社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会からの信頼を確立すべく、法令等を厳格に遵守し、社会的規範にもとることのない企業活動を遂行することを基本方針としています。

#### ■ 専任のコンプライアンス・オフィサー設置

- コンプライアンス・オフィサーの役割
- 社内のコンプライアンス体制の確立
  - 法令やルールを遵守する企業風土の醸成
  - 投資委員会オブザーバー
  - 内部管理委員会委員長

#### ■ 物件取得における意思決定フロー



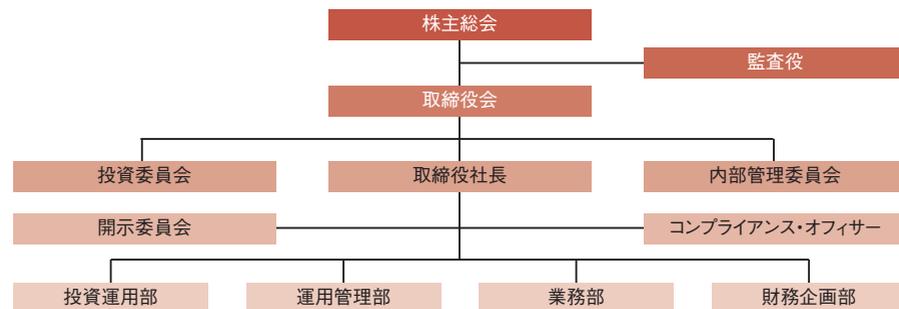
### 11 資産運用会社

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



### 資産運用会社における組織改組

資産運用会社は、組織・内部統制の強化を目的として、平成19年7月1日付で財務企画部の新設及び開示委員会の設置を行いました。

#### ①財務企画部の新設

業務分担の明確化と組織強化を図るため財務企画部を新設し、本投資法人の安定的成長を支える経営戦略の企画・立案と財務戦略の実行(資金調達・IR)を分掌します。

#### ②開示委員会の設置

投資判断に影響を及ぼす情報開示の重要性に鑑み、開示委員会を設置しました。本委員会では、本投資法人の法定開示・適時開示に関する原則・基本方針の策定及び社内体制の整備に取組み、情報開示の充実に努めます。

### 開示委員会の概要

委員	取締役社長(委員長)、各部部长及びコンプライアンス・オフィサー
審議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報開示基本原則、同原則に付帯関連する諸規定、並びにその他の開示に関する原則・基本方針の制定・改廃</li> <li>・有価証券報告書等の重要な開示物の妥当性評価</li> <li>・重要性のある情報の適時開示の要否及び開示内容の妥当性の審議</li> <li>・開示に関する社内体制の整備に関する事項</li> <li>・その他情報開示基本原則において開示委員会が行うべきと定める事項</li> </ul>
審議方法等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の3分の2以上の出席を要する。</li> <li>・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができる。</li> <li>・開示委員会に付議された事項は、委員の審議の結果を徴して委員長が決定する。</li> </ul>

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別 営業期間		第1期	第2期	第3期	第4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	自平成19年2月1日 至平成19年7月31日
営業収益	(百万円)	2,110	2,859	3,133	3,143
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,110	2,859	3,133	3,143
営業費用	(百万円)	825	1,291	1,480	1,644
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	633	1,020	1,154	1,341
営業利益	(百万円)	1,284	1,568	1,653	1,499
経常利益	(百万円)	1,033	1,545	1,652	1,482
当期純利益	(百万円)	1,031	1,544	1,651	1,481
総資産額	(百万円)	35,126	75,776	75,937	75,640
純資産額	(百万円)	32,580	70,909	71,016	70,846
出資総額	(百万円)	31,548	69,365	69,365	69,365
発行済投資口総数	(口)	59,500	108,800	108,800	108,800
1口当たり純資産額	(円)	547,577	651,743	652,725	651,165
分配金総額	(百万円)	1,031	1,544	1,651	1,481
1口当たり分配金	(円)	17,344	14,194	15,175	13,615
うち1口当たり利益分配金	(円)	17,344	14,194	15,175	13,615
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、3)	(%)	3.1 (4.2)	2.8 (5.6)	2.2 (4.3)	2.0 (3.9)
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)	2.1 (4.2)
期末自己資本比率(注4)	(%)	92.8	93.6	93.5	93.7
当期運用日数	(日)	268	181	184	181
配当性向(注5)	(%)	99.9	100.0	99.9	100.0
期末投資物件数	(件)	8	15	16	17
期末総賃貸可能面積	(㎡)	167,852.64	391,991.16	402,448.18	409,742.10
期末テナント数	(件)	12	20	20	21
期末稼働率	(%)	100.0	100.0	99.9	98.2
当期減価償却費	(百万円)	403	673	712	708
当期資本的支出	(百万円)	23	17	21	58
賃貸NOI(Net Operating Income)(注6)(百万円)		1,880	2,512	2,691	2,521
FFO(Funds from Operations)(注7)(百万円)		1,435	2,217	2,363	2,200
1口当たりFFO(注8)	(円)	24,123	20,386	21,720	20,226

(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÷(期首純資産の部合計+期末純資産の部合計)÷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) 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7) FFO＝当期純利益+当期減価償却費+当期固定資産除却損  
 (注8) 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9) 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、門真物流センターを追加取得した結果、当期末(平成19年7月31日)時点で合計17物件(取得総額71,015百万円)の不動産等を運用しており、総資産額は75,640百万円となっています。

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。物流施設不動産に関しては、将来的な市場規模拡大に対する期待及び中長期的に安定した収益が享受可能であるという商品特性の再認識等から、投資対象として市場の人気は高まっており、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、開発型案件の取組みや幅広いネットワークを活用した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可利な条件で取得することができました。テナントとして、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三井物産株式会社のグループ企業であるトライネット・ロジスティクス株式会社にも施設を賃貸しており、稼働率は当期末現在98.2%となっています。

C. 資金調達概要

当期は、新たな資本調達を実施しておらず、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による調達を行っていませんが、今後の物件取得時の資金調達を機動的に行うため、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。

加えて、当期は投資法人債の発行登録(発行予定額1,000億円)を行い、資金調達手段の多様化を図っています。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、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3,143百万円、営業利益1,499百万円、経常利益1,482百万円、当期純利益1,481百万円となりました。

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13,615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	第4期
決算年月	平成18年1月	平成18年7月	平成19年1月	平成19年7月
最高	855,000円	905,000円	1,190,000円	1,410,000円
最低	650,000円	748,000円	840,000円	900,000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13,615円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4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)	(自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
当期末処分利益総額	(千円)	1,031,980	1,544,310	1,651,099	1,481,357
利益留保額	(千円)	12	2	59	45
金銭の分配金総額	(千円)	1,031,968	1,544,307	1,651,040	1,481,312
(1口当たり分配金)	(円)	(17,344)	(14,194)	(15,175)	(13,615)
うち利益分配金総額	(千円)	1,031,968	1,544,307	1,651,040	1,481,312
(1口当たり利益分配金)	(円)	(17,344)	(14,194)	(15,175)	(13,615)
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、輸出に支えられて依然好調な企業部門から家計部門への波及が進むことが期待され、今後も底堅く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、消費に伴う貨物輸送量が順調に推移しており、輸出入貿易も引き続き好調であることから、物流施設に対する基礎的需要は安定しているものと考えられます。

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、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競合他社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5.3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

本投資法人において、当期末（平成19年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

A. 一般募集による新投資口の発行について

平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の本投資法人の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成19年8月31日に払込が完了しました。これにより、平成19年8月31日付での出資総額は82,021,487,000円、発行済投資口総数は122,300口となっています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 13,500口  
 発行価格(募集価格) : 1口につき971,180円  
 発行価格の総額 : 13,110,930,000円  
 発行価額(引受価額) : 1口につき937,486円  
 発行価額の総額 : 12,656,061,000円  
 払込期日 : 平成19年8月31日  
 分配金起算日 : 平成19年8月1日

B. 第三者割当による新投資口の発行について

平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の本投資法人の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

<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 : 500口  
 発行価額 : 1口につき937,486円  
 発行価額の総額 : 468,743,000円  
 払込期日 : 平成19年9月27日  
 分配金起算日 : 平成19年8月1日  
 割当先 : 日興シティグループ証券株式会社

(注) 割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。

【参考情報】

<資産の取得>

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に以下に記載の資産を取得しています。

【O-3加古川物流センター】

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	2,023百万円
取得日	平成19年9月5日
所在地(地番)	兵庫県加古川市尾上町池田字池田開拓1897番7
用途	倉庫・事務所
敷地面積	16,528㎡
延床面積	9,262.21㎡
構造	鉄骨造合金メッキ銅板葺2階建
建築時期	平成19年8月10日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

【M-12横浜福浦物流センター】

取得資産	不動産信託受益権
取得価格	9,800百万円
取得日	平成19年9月13日
所在地(地番)	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1
用途	荷捌所・事務所・倉庫
敷地面積	20,080.79㎡
延床面積	36,170.20㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ銅板葺6階建
建築時期	平成19年2月25日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

<取得予定物件>

平成19年7月31日開催の本投資法人の役員会において、以下の資産の取得を決議しています。

【M-13八千代物流センターⅡ】

取得資産	不動産信託受益権
取得予定価格	5,300百万円
取得予定時期	平成19年10月
所在地(地番)	千葉県八千代市上高野字大塚2039番1他
用途	倉庫業を営む倉庫
敷地面積	16,917.91㎡
延床面積	34,145.80㎡
構造	鉄骨造一部CFT造5階建
建築時期	平成19年9月30日(予定)
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

【O-4埼玉駒西物流センター】

取得資産	不動産信託受益権
取得予定価格	4,010百万円
取得予定時期	平成19年11月
所在地(地番)	埼玉県北埼玉郡駒西町大字西ノ谷802番2
用途	倉庫
敷地面積	26,530.67㎡
延床面積	24,574.42㎡
構造	鉄骨造合金メッキ銅板葺2階建
建築時期	平成19年3月31日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

<規約の一部変更の予定>

平成19年10月22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1期	第2期	第3期	第4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)	(平成19年7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	2,000,000
発行済投資口総数 (口)	59,500	108,800	108,800	108,800
出資総額 (百万円)	31,548	69,365	69,365	69,365
投資主数 (名)	4,060	6,000	4,700	4,226

(2) 投資口に関する事項

平成19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 (%)
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	9,668	8.88
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	7,605	6.98
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	7,118	6.54
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	6,819	6.26
ザバンク オブ ニューヨーク トリートリー ジャスデック アカウント	AVENUE DES ARTS,35 KUNST- LAAN,1040 BRUSSELS,BELGIUM	6,235	5.73
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	6,033	5.54
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	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,712	2.49
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	1,781	1.63
ユービーエス エイジー ロンドン アジア エクイティーズ	1 FINSBURY AVENUE, LONDON EC2M 2PP	1,768	1.62
三井生命保険株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番3号	1,746	1.60
合計		51,485	47.32

(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・不再任につき審議をしております。

(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3期 (平成19年1月31日現在)		第4期 (平成19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	—	—	—	—
		近畿・中部・九州地域	731	1.0	1,784	2.4
		その他	—	—	—	—
		小計	731	1.0	1,784	2.4
信託不動産	物流施設	首都圏	54,073	71.2	53,524	70.8
		近畿・中部・九州地域	11,598	15.3	11,511	15.2
		その他	2,904	3.8	2,880	3.8
		小計	68,576	90.3	67,915	89.8
預金・その他の資産 (注4)		6,629	8.7	5,939	7.9	
資産総額		75,937	100.0	75,640	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3期は1,290百万円、第4期は1,281百万円含まれています。

<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)	対総賃貸事 業収益比率 (%) (注3)	主たる用途
船橋物流センター	8,210	29,556.79	29,556.79	100.0	16.6	物流施設
浦安物流センター	2,903	9,543.72	9,543.72	100.0	3.9	物流施設
平塚物流センター	1,437	11,225.72	11,225.72	100.0	2.4	物流施設
東京新木場物流センター	2,404	10,616.80	10,616.80	100.0	2.9	物流施設
浦安千鳥物流センター	5,951	31,829.55	31,829.55	100.0	7.9	物流施設
船橋西浦物流センター	5,554	35,322.18	35,322.18	100.0	7.3	物流施設
船橋西浦物流センターⅡ	9,092	73,859.32	73,859.32	100.0	12.5	物流施設
川崎物流センター	10,785	41,630.54	41,630.54	100.0	— (注4)	物流施設
習志野物流センター	1,683	2,442.87	2,442.87	100.0	1.9	物流施設
横須賀物流センター	3,244	21,364.11	21,364.11	100.0	4.7	物流施設
八千代物流センター	2,255	17,689.95	17,689.95	100.0	2.9	物流施設
大東物流センター	7,501	76,208.70	76,208.70	100.0	14.5	物流施設
大阪福岡物流センター	4,009	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	0.5	物流施設
門真物流センター	1,053	7,293.92	—	—	—	物流施設
前橋物流センター	1,201	3,455.53	3,455.53	100.0	1.4	物流施設
羽生物流センター	1,678	3,518.58	3,518.58	100.0	1.9	物流施設
合計	69,700	409,742.10	402,448.18	98.2	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) 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3) 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4) 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)
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	8,210	9,980
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	2,903	4,160
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	1,437	1,990
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	2,404	3,160
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	5,951	9,200
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	5,554	7,160
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	9,092	11,800
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	10,785	13,200
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	1,683	2,050
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	3,244	4,130
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	2,255	2,600
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	7,501	11,300
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	4,009	5,300
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	767
門真物流センター	大阪府門真市殿島町9番7号	不動産	1,053	1,080
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	1,201	1,320
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	1,678	1,850
合計			69,700	91,047

(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3期 (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)				第4期 (自平成19年2月1日 至平成19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) (%)	賃貸事業収益 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 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) (%)	賃貸事業収益 [期間中] (百万円)	対総賃貸事業 収益比率 (注1) (%)
船橋物流センター	3	98.8	521	16.7	4	100.0	521	16.6
浦安物流センター	1	100.0	121	3.9	1	100.0	121	3.9
平塚物流センター	1	100.0	75	2.4	1	100.0	75	2.4
東京新木場物流センター	1	100.0	90	2.9	1	100.0	90	2.9
浦安千鳥物流センター	1	100.0	247	7.9	1	100.0	247	7.9
船橋西浦物流センター	2	100.0	231	7.4	2	100.0	229	7.3
船橋西浦物流センターⅡ	1	100.0	393	12.6	1	100.0	392	12.5
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	1.9	1	100.0	60	1.9
横須賀物流センター	1	100.0	148	4.7	1	100.0	148	4.7
八千代物流センター	1	100.0	90	2.9	1	100.0	90	2.9
大東物流センター	2	100.0	453	14.5	2	100.0	454	14.5
大阪福崎物流センター	1	100.0	169	5.4	1	100.0	169	5.4
中部春日物流センター(底地)	1	100.0	3	0.1	1	100.0	16	0.5
門真物流センター	—	—	—	—	—	—	—	—
前橋物流センター	1	100.0	43	1.4	1	100.0	43	1.4
羽生物流センター	1	100.0	59	1.9	1	100.0	59	1.9
合計	20	99.9	3,133	100.0	21	98.2	3,143	100.0

(注1) 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。

## (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) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
門真物流センター (大阪府門真市)	新テナント対応工事等	自平成19年8月 至平成19年10月	90	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	電力量計更新工事等	平成19年12月	14	—	—
大東物流センター (大阪府大東市)	高圧ケーブル更新工事等	平成19年10月	14	—	—

(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58百万円であり、当期費用に区分された修繕費179百万円と合わせ、合計238百万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)
船橋西浦物流センターⅡ (千葉県船橋市)	空調更新工事等	平成19年7月	17
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	衛生陶器更新工事等	平成19年7月	23
大東物流センター (大阪府大東市)	受変電設備更新工事等	平成19年6月	12
その他の不動産等	—	—	4
合計			58

(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3期	第4期
	(自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	(自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
(a) 資産運用報酬	233,541千円	226,262千円
(内訳) 運用報酬Ⅰ	152,797千円	150,627千円
運用報酬Ⅱ	80,743千円	75,634千円
(b) 資産保管委託報酬	7,534千円	7,556千円
(c) 一般事務委託報酬	42,019千円	38,676千円
(d) 役員報酬	3,600千円	3,600千円
(e) その他費用	39,313千円	26,608千円
合計	326,008千円	302,703千円

(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3期は4,795千円、第4期は6,923千円あります。

(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	門真物流センター	平成19年6月27日	989	—	—	—	—
合計			989		—	—	—

(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	26,000,000千円	25,991,654	26,000,000千円	26,000,000	—	—
合計	—	25,991,654	—	26,000,000	—	—

(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	門真物流センター	平成19年6月27日	989	1,050
	合計		989	1,050

(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)	
保険料	16,951	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	16,933	99.9%
資産保管委託報酬	7,556	中央三井信託銀行株式会社	7,556	100.0%
一般事務委託報酬	38,676	中央三井信託銀行株式会社	38,676	100.0%
その他雑経費	25,040	中央三井信託銀行株式会社	17,147	68.5%

(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（資産運用会社）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（資産運用会社）の主要株主の内、当期において取引のあった者は、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及び中央三井信託銀行株式会社です。

(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。  
新日本空調株式会社 1,850千円

(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

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・変更はございません。

(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

科目	期別		第4期 (平成19年7月31日現在)		第3期 (ご参考) (平成19年1月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比(%)	金額 (千円)	構成比(%)	金額 (千円)	構成比(%)
(資産の部)						
I 流動資産						
現金及び預金	4,591,318		5,228,728			
信託現金及び信託預金	1,281,906		1,290,694			
営業未収入金	16,203		88,655			
前払費用	31,668		11,057			
繰延税金資産	18		21			
未収消費税等	7,727		—			
流動資産合計	5,928,844	7.8	6,619,156	8.7		
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	499,597		—			
減価償却累計額	—	499,597	—	—		
構築物	2,773		—			
減価償却累計額	—	2,773	—	—		
土地	1,282,406		731,403			
信託建物	35,705,981		35,668,093			
減価償却累計額	2,375,792	33,330,188	1,706,313	33,961,780		
信託構築物	1,216,284		1,215,774			
減価償却累計額	114,697	1,101,586	82,486	1,133,288		
信託器具備品	6,992		4,135			
減価償却累計額	561	6,430	257	3,877		
信託土地	33,477,682		33,477,682			
有形固定資産合計	69,700,667	92.1	69,308,033	91.3		
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産	503		533			
無形固定資産合計	503	0.0	533	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	69,711,171	92.2	69,318,566	91.3		
資産合計	75,640,016	100.0	75,937,723	100.0		

科目	期別		第4期 (平成19年7月31日現在)		第3期 (ご参考) (平成19年1月31日現在)	
	金額 (千円)	構成比(%)	金額 (千円)	構成比(%)	金額 (千円)	構成比(%)
(負債の部)						
I 流動負債						
未払分配金	6,095		3,766			
営業未払金	30,245		112,411			
未払費用	310,298		294,807			
未払法人税等	830		1,003			
未払消費税等	20,466		122,800			
前受金	539,114		461,696			
預り金	—		1,237			
流動負債合計	907,052	1.2	997,723	1.3		
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	2,663,396		2,700,690			
固定負債合計	3,886,180	5.1	3,923,474	5.2		
負債合計	4,793,232	6.3	4,921,197	6.5		
(純資産の部) ※1						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	69,365,426	91.7	69,365,426	91.3		
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,481,357		1,651,099			
剰余金合計	1,481,357	2.0	1,651,099	2.2		
投資主資本合計	70,846,783	93.7	71,016,525	93.5		
純資産合計	70,846,783	93.7	71,016,525	93.5		
負債・純資産合計	75,640,016	100.0	75,937,723	100.0		

## V. 損益計算書

科目	期別			第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)			第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)		
	金額 (千円)		百分比(%)	金額 (千円)		百分比(%)			
1. 営業収益									
賃貸事業収益	※1 3,054,755			3,039,795					
その他賃貸事業収益	※1 89,140	3,143,896	100.0	93,814	3,133,609	100.0			
2. 営業費用									
賃貸事業費用	※1 1,341,976			1,154,230					
資産運用報酬	226,262			233,541					
資産保管委託報酬	7,556			7,534					
一般事務委託報酬	38,676			42,019					
役員報酬	3,600			3,600					
その他営業費用	26,608	1,644,679	52.3	39,313	1,480,239	47.2			
営業利益		1,499,216	47.7	1,653,370	52.8				
3. 営業外収益									
受取利息	776			167					
有価証券利息	8,345			5,420					
その他営業外収益	0	9,121	0.3	4,553	10,141	0.3			
4. 営業外費用									
投資口交付費	24,779			—					
その他営業外費用	1,272	26,051	0.8	11,381	11,381	0.4			
経常利益		1,482,286	47.1	1,652,130	52.7				
税引前当期純利益		1,482,286	47.1	1,652,130	52.7				
法人税、住民税及び事業税	985			1,037					
法人税等調整額	2	988	0.0	△3	1,033	0.0			
当期純利益		1,481,298	47.1	1,651,096	52.7				
前期繰越利益		59		2					
当期末処分利益		1,481,357		1,651,099					

## VI. 投資主資本等変動計算書

Japan Logistics Fund, Inc.

(単位：千円)

科目	期別		第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)		第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)	
	金額 (千円)	百分比(%)	金額 (千円)	百分比(%)	金額 (千円)	百分比(%)
投資主資本						
出資総額	※1					
前期末残高			69,365,426		69,365,426	
当期変動額			—		—	
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			1,651,099		1,544,310	
当期変動額	分配金額		△1,651,040		△1,544,307	
当期純利益			1,481,298		1,651,096	
当期末残高			1,481,357		1,651,099	
剰余金合計						
前期末残高			1,651,099		1,544,310	
当期変動額			△169,741		106,789	
当期末残高			1,481,357		1,651,099	
投資主資本合計						
前期末残高			71,016,525		70,909,736	
当期変動額			△169,741		106,789	
当期末残高			70,846,783		71,016,525	
純資産合計						
前期末残高			71,016,525		70,909,736	
当期変動額			△169,741		106,789	
当期末残高			70,846,783		71,016,525	

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別 第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1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通りです。 建物 2~49年 構築物 2~29年 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 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通りです。 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 同左
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 支出時に全額費用として計上しています。	—
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、12,600千円です。	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、130千円です。
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

(貸借対照表に関する注記)

第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1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4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19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
賃料収入 3,033,868	賃料収入 3,032,146
(地代) 16,638	(地代) 3,399
(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) 13,060	(駐車場使用料) 13,020
(水道光熱費収入) 58,094	(水道光熱費収入) 61,974
(その他営業収入) 17,985	(その他営業収入) 18,820
不動産賃貸事業収益合計 3,143,896	不動産賃貸事業収益合計 3,133,609
(2) 不動産賃貸事業費用	(2) 不動産賃貸事業費用
賃料収入 60,536	賃料収入 58,578
(外注委託費) 58,955	(水道光熱費) 63,249
(水道光熱費) 274,990	(公租公課) 133,938
(公租公課) 179,749	(修繕費) 136,330
(修繕費) 15,808	(保険料) 15,739
(その他賃貸事業費用) 32,691	(その他賃貸事業費用) 34,326
(減価償却費) 708,696	(減価償却費) 712,067
(固定資産除却損) 10,547	(固定資産除却損) —
不動産賃貸事業費用合計 1,341,976	不動産賃貸事業費用合計 1,154,230
(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 1,801,919	(3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 1,979,379

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1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4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19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)	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	法人事業税損金不算入額 21千円
繰延税金資産計 18千円	繰延税金資産計 21千円
繰延税金資産の純額 18千円	繰延税金資産の純額 21千円
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)	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 △39.36%	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 0.07%	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4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1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4期 (自平成19年2月1日 至平成19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)
投資信託委託業者(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	普通倉庫業	—	不動産等の賃貸	821,418	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	2,564 142,032 377,483 174,022

(注1) 平成19年4月に京義倉庫株式会社、日東ロジスティクス株式会社及び東神倉庫株式会社の3社が経営統合し、トライネット・ロジスティクス株式会社に社名変更しました。

(注2) 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3) 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(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。

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4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
1口当たり純資産額 651,165円	1口当たり純資産額 652,725円
1口当たり当期純利益 13,614円	1口当たり当期純利益 15,175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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
当期純利益 1,481,298千円	当期純利益 1,651,096千円
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 1,481,298千円	普通投資口に係る当期純利益 1,651,096千円
期中平均投資口数 108,800口	期中平均投資口数 108,800口

## (重要な後発事象に関する注記)

第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期 (ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
1. 一般募集による新投資口の発行について 平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の役員会において、新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成19年8月31日に払込が完了しました。これにより、平成19年8月31日付での出資総額は82,021,487,000円、発行済投資口総数は122,300口となっています。	該当事項はありません。

## 【一般募集による新投資口の発行】

発行新投資口数：13,500口  
 発行価格：1口につき971,180円  
 発行価格の総額：13,110,930,000円  
 発行価額：1口につき937,486円  
 発行価額の総額：12,656,061,000円  
 払込期日：平成19年8月31日  
 分配金起算日：平成19年8月1日

## 2. 第三者割当による新投資口の発行について

平成19年7月31日及び平成19年8月23日開催の本投資法人の役員会において、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議しています。

## 【第三者割当による新投資口の発行】

(グリーンシュレブション行使に伴う第三者割当)  
 発行新投資口数：500口  
 発行価額：1口につき937,486円  
 発行価額の総額：468,743,000円  
 払込期日：平成19年9月27日  
 分配金起算日：平成19年8月1日  
 割当先：日興シティグループ証券株式会社

(注) 割当先から割当口数の全部又は一部につき申込みがない場合、申込みのなかった投資口については失権します。

## 【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に充当します。

## VIII. 金銭の分配に係る計算書

## IX. 監査報告書

(単位：円)

項目	期別 第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
I 当期末処分利益	1,481,357,418	1,651,099,362
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	1,481,312,000 (13,615)	1,651,040,000 (15,175)
III 次期繰越利益	45,418	59,362
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1,481,312,000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>

### 独立監査人の監査報告書

平成19年9月12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

松山正明 

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19年2月1日から平成19年7月31日までの第4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と認める。

#### 追記情報

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行っている。

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

# 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4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1月31日)
<b>I 営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,482,286	1,652,130
減価償却費	708,725	712,096
投資口交付費	24,779	—
受取利息	△776	△167
有価証券利息	△8,345	△5,240
固定資産除却損	10,547	—
営業未収入金の増加・減少額	72,451	827
未収消費税等の増加・減少額	△7,727	949,540
未払消費税等の増加・減少額	△102,334	122,800
営業未払金の増加・減少額	△82,165	△9,899
未払費用の増加・減少額	△8,968	51,461
前受金の増加・減少額	77,417	△909
その他	△21,849	12,997
小計	2,144,042	3,485,638
利息の受取額	9,121	5,407
法人税等の支払額	△1,158	△1,002
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,152,005	3,490,043
<b>II 投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△1,053,374	△731,403
信託有形固定資産の取得による支出	△58,504	△21,474
信託預り敷金保証金の支出	△41,245	△107,005
信託預り敷金保証金の収入	3,952	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,149,171	△859,884
<b>III 財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
投資口交付費の支出	△320	—
分配金の支払額	△1,648,710	△1,542,027
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,649,030	△1,542,027
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△646,197	1,088,131
V 現金及び現金同等物の期首残高	6,519,422	5,431,291
VI 現金及び現金同等物の期末残高	5,873,225	6,519,422

(重要な会計方針)〔参考情報〕

項目	期別 第4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1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4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	第3期(ご参考) (自平成18年8月1日 至平成19年1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7月31日現在) 現金及び預金 4,591,318千円 信託現金及び信託預金 1,281,906千円 現金及び現金同等物 5,873,225千円	(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

## ■ 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「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。

## 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。

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](http://www.chuomitsui.co.jp/person/p_06.html)