

Flow & Stock

We Create Value for All Stakeholders

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5期 資産運用報告

自 平成19年8月 1日 至 平成20年1月31日

I. 決算ハイライト

1 決算ハイライト

第5期(平成19年8月1日～平成20年1月31日)

■ 分配金について

第5期確定分配金 投資口1口当たり **14,022円**

分配金推移

第3期	第4期	第5期	第6期(予想)	第7期(予想)
15,175円	13,615円	14,022円	14,500円	14,800円

予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した平成20年3月7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20年3月7日に発表いたしました平成20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	第4期	第5期
営業収益	2,110百万円	2,859百万円	3,133百万円	3,143百万円	3,519百万円
当期純利益	1,031百万円	1,544百万円	1,651百万円	1,481百万円	1,714百万円
総資産額	35,126百万円	75,776百万円	75,937百万円	75,640百万円	97,619百万円
1口当たり純資産額	547,577円	651,743円	652,725円	651,165円	684,680円

ごあいさつ

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

さて、本投資法人は、この度、第5期の決算(平成20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3,519百万円、経常利益1,715百万円となり、当期純利益1,714百万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14,022円とさせていただきますことになりました。

今後も中長期的に安定した運用を心掛けてまいります。

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



日本ロジスティクスファンド投資法人
執行役員 榮坂 均

Flow & Stock

日本ロジスティクスファンド投資法人

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

2 決算内容(要旨)

第5期(平成20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5期
営業収益	3,519
営業費用	
賃貸事業費用	1,400
外注委託費	82
水道光熱費	75
公租公課	275
修繕費	44
保険料	18
その他賃貸事業費用	36
減価償却費	867
固定資産除却損	0
その他営業費用	354
営業利益	1,763
営業外収益	9
営業外費用	57
経常利益	1,715
当期純利益	1,714

Point .1
第5期は、新規物件の取得により前期比増収となりました。当期末時点の平均残存賃貸借契約年数は6.1年、稼働率は98.1%となっています。

Point .2
当期から借入に伴う支払利息(26百万円)が含まれています。

(注1) 残存賃貸借契約年数は、平成20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。

貸借対照表(要旨)

単位：百万円	
科目	第5期
資産の部	
流動資産	
現金及び現金同等物	4,178
その他の流動資産	720
有形固定資産	
建物	1,771
土地	2,323
信託建物	50,871
信託土地	41,098
減価償却累計額	3,356
無形固定資産	0
投資その他の資産	10
資産合計	97,619
負債・純資産の部	
流動負債	
短期借入金	5,000
その他の流動負債	1,233
固定負債	
長期借入金	3,000
預かり敷金保証金(信託含む)	4,650
出資総額	82,021
剰余金	1,714
負債・純資産合計額	97,619

Point .3
物件取得等に充当できる現預金を2,464百万円(注)保有しています。

Point .4
期末簿価92,709百万円の不動産等を保有し、資産運用を行っています。

Point .5
第5期は、有利子負債による調達を行い、期末時点の有利子負債総額は8,000百万円となっています。

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。

(注2) 現金及び現金同等物4,178百万円一分配金支払原資1,714百万円=2,464百万円

■ 財務指標等 (小数点第2位以下を四捨五入して掲載しています。)

収益性	NOI利回り：6.3% ^(注1)
	自己資本利益率(ROE)：4.4% ^(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 × 100 ÷ 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 + 固定資産除却損) - 固定税精算金 = 2,929百万円、ポートフォリオ帳簿価格92,709百万円を用いています。

(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 ÷ 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)：8.2% ^(注3)
	期末自己資本比率：85.8% ^(注4)

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

3 第5期トピックス

TOPICS 1

ポートフォリオ拡大によるリスク分散の進展

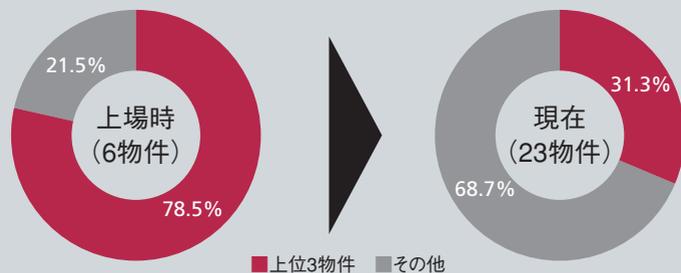
本投資法人は、第5期以降、横浜福浦物流センター等6物件・取得価格の総額24,873百万円の資産を取得し、ポートフォリオは23物件・取得価格の総額95,888百万円に成長しました。

上場時のポートフォリオ（6物件・取得価格の総額25,986百万円）から着実に資産規模の拡大を進めており、取得価格の総額に対する上位3物件の割合は、78.5%から31.3%に減少しています。

本投資法人は、今後も更なるリスク分散を図るべく、引き続き優良な資産の取得に努めます。

物件ポートフォリオの分散

（取得価格の総額に対する上位3物件の割合）



※平成20年2月末日現在

■第5期以降取得物件



横浜福浦物流センター



八千代物流センターⅡ



小牧物流センター



加古川物流センター



埼玉騎西物流センター

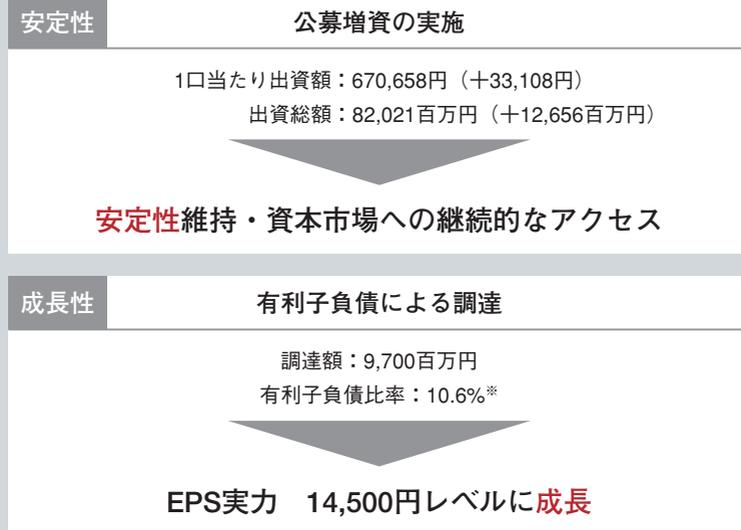


浦安千鳥物流センターⅡ

TOPICS 2

安定成長を実現する財務戦略の実行

本投資法人は、新規物件の取得を目的として、第5期は公募増資の実施及び、有利子負債による調達を行いました。



※平成20年2月末日現在

有利子負債比率＝有利子負債÷（有利子負債＋出資総額）×100として算出しており、P4記載の第5期末時点における有利子負債比率とは異なります。

TOPICS 3

積極的なIR活動とサービスの向上

第5期は、機関投資家等とのIRミーティングを国内・海外併せて116件行い、また個人投資家向けのIR活動として日経不動産ファイナンスフェアに出展するなど、親しみのある投資対象に向けた取組を進めています。

投資家向けのサービス向上策として、第5期は決算発表までの所要日数を短縮し、第6期以降につきましては分配金支払開始までの所要日数も短縮していく方針です。

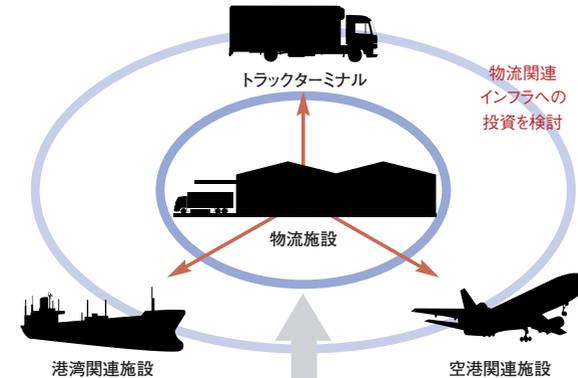


1 スポンサーとの協働体制の構築

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^(注1)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、CO₂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。



(羽田PFI事業^(注2))



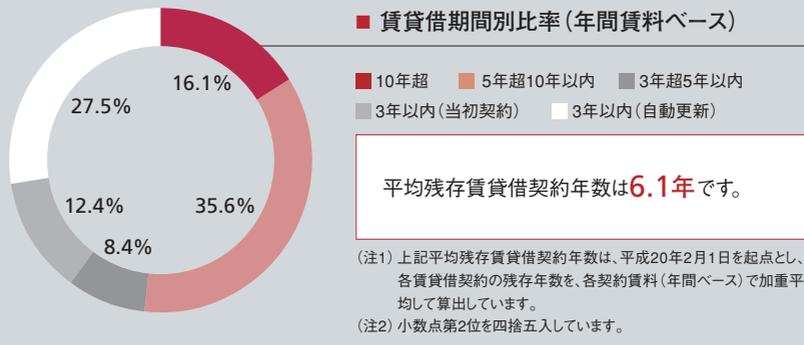
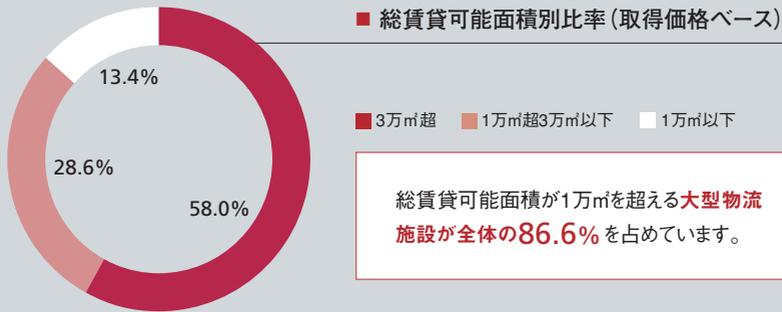
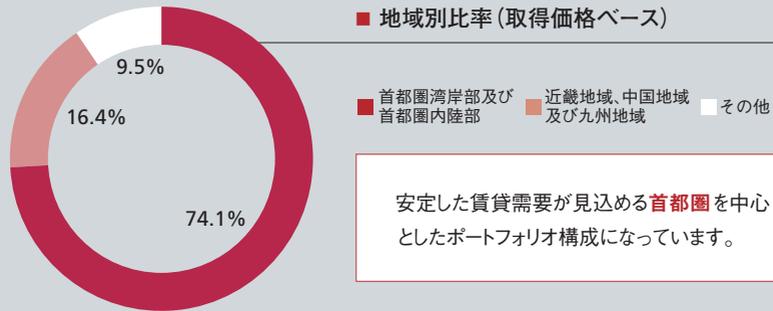
(市原IMT^(注2))

(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 ポートフォリオの概況

物件数： 22物件	期末稼働率： 98.1%
ポートフォリオ総額： 94,248百万円	賃貸可能面積： 521,110.63㎡



3 ポートフォリオ一覧 (第6期以降取得物件を含む)

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	9.0	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	3.0	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	1.5	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	2.6	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	6.3	31,790.42	1	100.0
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	5.9	35,134.44	2	100.0
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	9.7	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	11.4	41,630.54	1	100.0
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	1,690	1.8	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	3.4	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	2.4	17,689.95	1	100.0
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	9,800	10.2	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	5.5	32,389.70	1	100.0
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.7	6,192.80	1	100.0
首都圏沿岸部及び首都圏内陸部 小計			71,433	74.5	359,319.82	20	97.2
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	7,617	7.9	76,208.70	2	100.0
T-2	大阪福岡物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	4.3	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	1.0	7,293.92	1	100.0
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市下末	2,100	2.2	9,486.45	1	100.0
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			15,487	16.2	127,172.89	6	100.0
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	1.3	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	1.8	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	2.1	9,262.21	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	4.2	24,574.40	2	100.0
その他 小計			8,968	9.4	40,810.72	5	100.0
ポートフォリオ合計			95,888	100.0	527,303.43	31	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。

4 ポートフォリオマップ

■ 中部地域



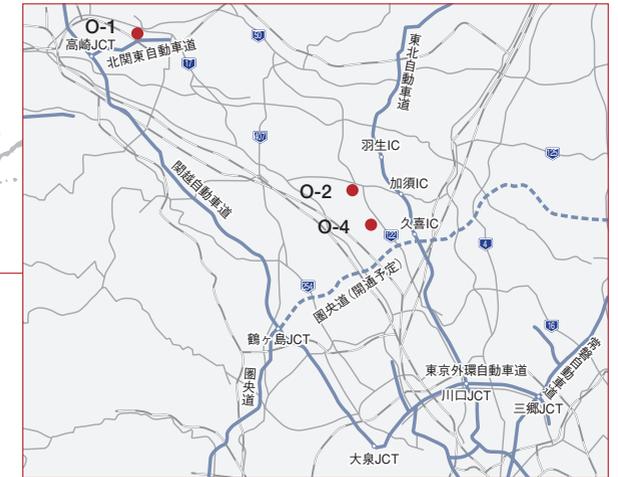
近畿・中部・九州地域

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

その他

- O-3 加古川物流センター

■ 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

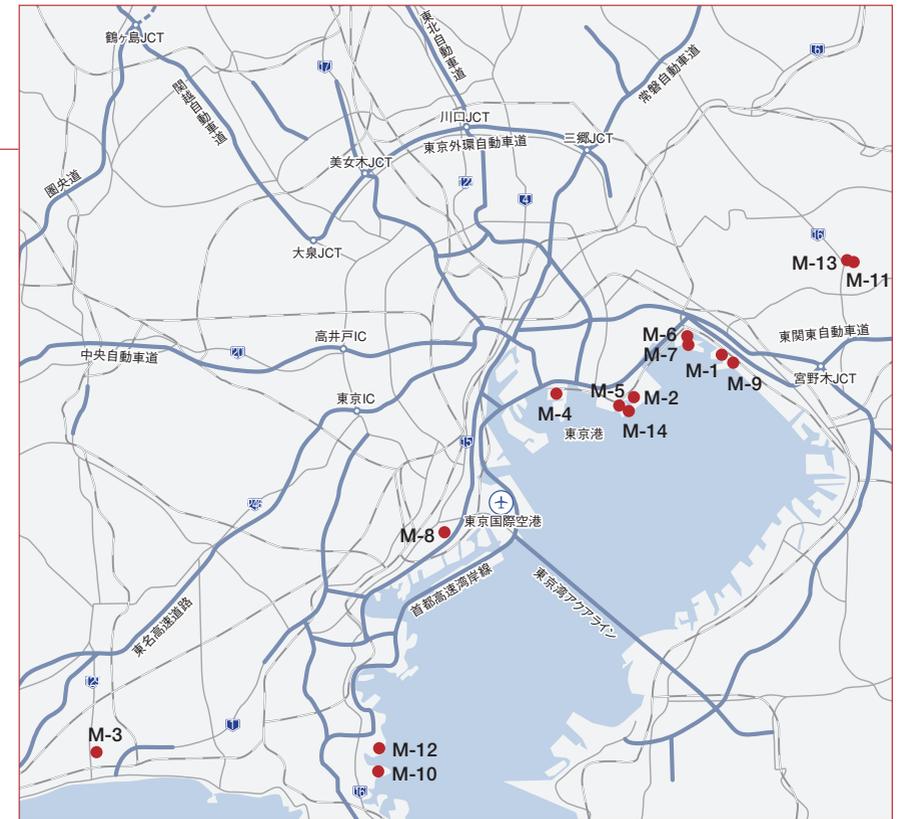
■ 近畿地域、その他



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
- M-14 浦安千鳥物流センターII

■ 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



5 第5期以降取得物件のご紹介

M-12 横浜福浦物流センター



第5期取得物件

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



第5期取得物件

所在地 千葉県八千代市上高野字大塚2039番1他
 構造/階数 鉄骨造合金メッキ鋼板葺5階建
 延床面積 32,401.70㎡
 土地面積 17,012.01㎡
 建築時期 平成19年8月24日
 テナント アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社

M-14 浦安千鳥物流センターⅡ



第6期取得物件

所在地 千葉県浦安市千鳥10番1
 構造/階数 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
 延床面積 6,192.80㎡
 土地面積 2,645.34㎡
 建築時期 平成13年1月16日
 テナント 株式会社ナカノ商会

T-5 小牧物流センター



第5期取得物件

所在地 愛知県小牧市大字下末字長田790番1他
 構造/階数 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 延床面積 9,486.45㎡
 土地面積 11,057.18㎡
 建築時期 平成6年8月5日
 テナント 株式会社日本アクセス

O-3 加古川物流センター



第5期取得物件

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

O-4 埼玉騎西物流センター



第5期取得物件

所在地 埼玉県北埼玉郡騎西町大字西ノ谷802番2
 構造/階数 鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建
 延床面積 24,574.42㎡
 土地面積 26,530.67㎡
 建築時期 平成19年3月31日
 テナント トランコム株式会社
 山九株式会社

6 第4期末保有物件のご紹介



M-1 船橋物流センター

所在地 千葉県船橋市浜町三丁目3番2
 延床面積 31,576.60㎡^(注)
 土地面積 16,718㎡
 建築時期 平成5年10月27日
 (注) 上記延床面積には、附属建物(鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建)の延床面積3,809.23㎡を含んでいます。



M-2 浦安物流センター

所在地 千葉県浦安市港79番
 延床面積 ①4,355.24㎡ ②5,193.10㎡^(注)
 土地面積 19,136㎡
 建築時期 ①昭和61年10月8日 ②平成6年3月31日
 (注) 対象土地には、二棟の建物が建築されています。家屋番号79番の建物に関する部分を①、家屋番号79番の2の建物に関する部分を②として表記しています。



M-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-5 浦安千鳥物流センター

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



M-6 船橋西浦物流センター

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



M-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 —



T-4 門真物流センター

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



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

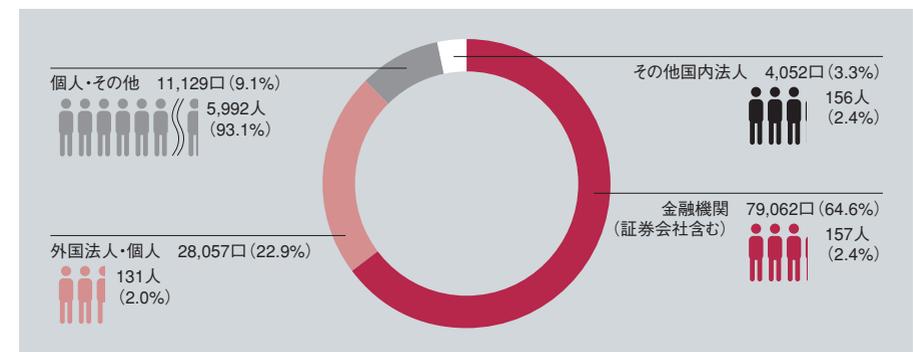
所在地 埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他
 延床面積 3,579.67㎡
 土地面積 20,988.43㎡
 建築時期 平成17年10月20日

7 投資口の状況

■ 投資口価格の動き



■ 投資主の構成（平成20年1月31日時点）



II. 投資法人の概要

8 投資法人

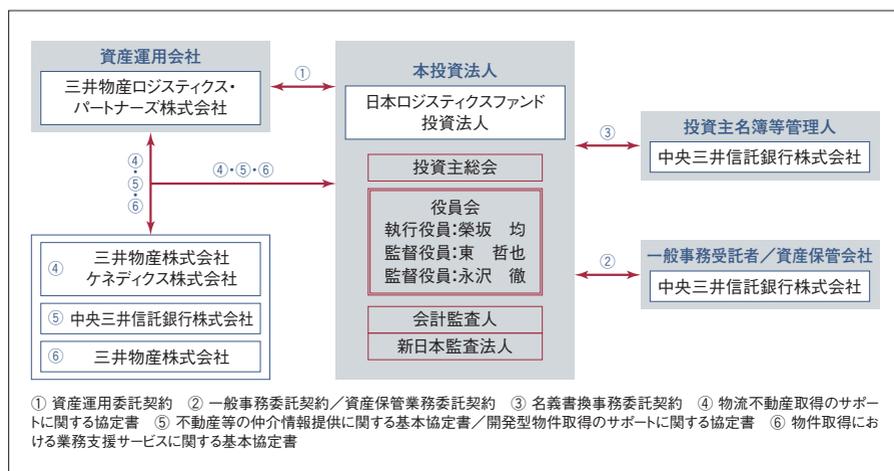
■ 投資法人の特色 / 投資法人の目的及び基本的性格

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



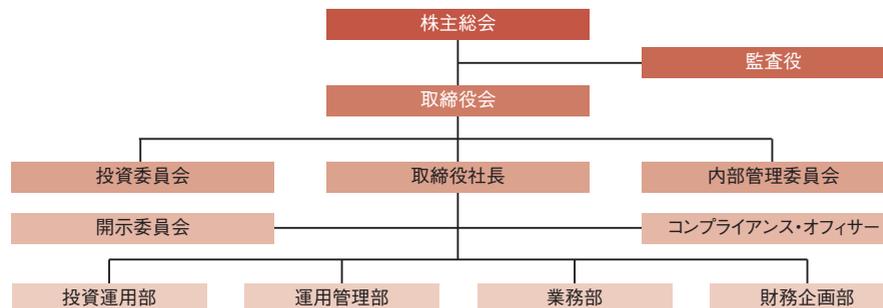
9 資産運用会社

商号	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 Mitsui & Co., Logistics Partners Ltd.	
資本金	150,000,000円	
事業の内容	投資運用業	
株主	三井物産株式会社	51.0%
	中央三井信託銀行株式会社	29.0%
	ケネディクス株式会社	20.0%

■ 沿革

- 平成16年 7月13日 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社設立
- 平成16年 9月10日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(1)第83559号)
- 平成16年12月15日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣 認可第27号)
- 平成17年 2月17日 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣 第37号)
- 平成19年 9月30日 金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(登録番号 関東財務局長(金商)第400号)
- 平成19年12月 5日 金融商品取引業登録申請 申請書類提出

■ 組織図



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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)	(自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	(自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)
営業収益 (百万円)	2,110	2,859	3,133	3,143	3,519
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	2,110	2,859	3,133	3,143	3,519
営業費用 (百万円)	825	1,291	1,480	1,644	1,755
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	633	1,020	1,154	1,341	1,400
営業利益 (百万円)	1,284	1,568	1,653	1,499	1,763
経常利益 (百万円)	1,033	1,545	1,652	1,482	1,715
当期純利益 (百万円)	1,031	1,544	1,651	1,481	1,714
総資産額 (百万円)	35,126	75,776	75,937	75,640	97,619
純資産額 (百万円)	32,580	70,909	71,016	70,846	83,736
出資総額 (百万円)	31,548	69,365	69,365	69,365	82,021
発行済投資口総数 (口)	59,500	108,800	108,800	108,800	122,300
1口当たり純資産額 (円)	547,577	651,743	652,725	651,165	684,680
分配金総額 (百万円)	1,031	1,544	1,651	1,481	1,714
1口当たり分配金 (円)	17,344	14,194	15,175	13,615	14,022
うち1口当たり利益分配金 (円)	17,344	14,194	15,175	13,615	14,022
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)	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)	2.2 (4.4)
期末自己資本比率 (注4) (%)	92.8	93.6	93.5	93.7	85.8
当期運用日数 (日)	268	181	184	181	184
配当性向 (注5) (%)	99.9	100.0	99.9	100.0	100.0
期末投資物件数 (件)	8	15	16	17	22
期末総賃貸可能面積 (㎡)	167,852.64	391,991.16	402,448.18	409,742.10	521,110.63
期末テナント数 (件)	12	20	20	21	30
期末稼働率 (%)	100.0	100.0	99.9	98.2	98.1
当期減価償却費 (百万円)	403	673	712	708	867
当期資本的支出 (百万円)	23	17	21	58	106
賃貸NOI (Net Operating Income) (注6) (百万円)	1,880	2,512	2,691	2,521	2,986
FFO (Funds from Operations) (注7) (百万円)	1,435	2,217	2,363	2,200	2,582
1口当たりFFO (注8) (円)	24,123	20,386	21,720	20,226	21,120

(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)×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、横浜福浦物流センター等5物件・総額23,233百万円を追加取得した結果、当期末(平成20年1月31日)時点で合計22物件(取得総額94,248百万円)の不動産等を運用しており、総資産額は97,619百万円となっています。

B. 投資環境と運用実績

不動産価格が世界的に高値圏で推移する中で、相対的に割安感があると言われる本邦不動産への投資は依然として活発に行われており、不動産流通市場においては優良不動産の激しい取得競争が続いています。
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に安定した収益が享受可能という特性の再認識等から、投資対象として市場で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い状況が続いています。
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、当期末時点で保有している22物件の不動産等を比較的良好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、稼働率は当期末時点で98.1%となっています。

C. 資金調達の詳細

当期は、新たな物件取得のための資金調達を目的として平成19年8月に投資口の追加発行を行い、この結果、当期末の発行済投資口数は122,300口(前期末比13,500口増)に、出資総額は82,021百万円(前期末比12,656百万円増)となっております。また、当期は本投資法人設立以来初めて有利子負債の導入を行いました。かねてより準備を進めてきた基本合意書や短期借入極度枠のスキームが円滑に機能し、当初より無担保・無保証にて競争力のある条件で資金調達を行うことができました。
なお、本投資法人はムーディーズ・インバスターズ・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3,519百万円、営業利益1,763百万円、経常利益1,715百万円、当期純利益1,714百万円となりました。
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14,022円となりました。

(3) 増資等の状況

当期における発行済投資口総数及び出資総額増減の状況は以下のとおりです。

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

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

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人の投資証券が上場する株式会社東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	第5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	平成20年1月
最 高	855,000円	905,000円	1,190,000円	1,410,000円	1,040,000円
最 低	650,000円	748,000円	840,000円	900,000円	580,000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14.022円となりました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	自平成19年8月1日 至平成20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	1,481,357	1,714,895
利益留保額	(千円)	12	2	59	45	4
金銭の分配金総額	(千円)	1,031,968	1,544,307	1,651,040	1,481,312	1,714,890
(1口当たり分配金)	(円)	(17,344)	(14,194)	(15,175)	(13,615)	(14,022)
うち利益分配金総額	(千円)	1,031,968	1,544,307	1,651,040	1,481,312	1,714,890
(1口当たり利益分配金)	(円)	(17,344)	(14,194)	(15,175)	(13,615)	(14,022)
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、サブプライム住宅ローン問題を背景とする米国経済の下振れリスクや原油価格の高騰等注視すべき事項はあるものの、足元では企業部門の底堅さが持続しており、家計部門も緩やかに改善するものと見込まれます。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、輸出入貨物も引き続き堅調であることから、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争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6.1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します。また、テナントより預託を受けている敷金及び保証金については、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行っていく方針です。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

【参考情報】

<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。

【M-14浦安千鳥物流センターⅡ】

取得資産	不動産信託受益権 (注)
取得価格	1,640百万円
取得日	平成20年2月8日
所在地 (地番)	千葉県浦安市千鳥10番1
用途	倉庫・事務所
敷地面積	2,645.34㎡
延床面積	6,192.80㎡
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期	平成13年1月16日
所有形態	土地：所有権 建物：所有権

(注) 本物件については、不動産信託受益権取得後、同日付で不動産信託契約を解除し、現物不動産として保有しています。

<資金の借入>

平成20年2月7日付にて、不動産信託受益権（浦安千鳥物流センターⅡ）の取得資金及びこれに関連する取得費用に充当するため、下記のとおり借入を行いました。

借入先	：株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	：1,700百万円
金利	：1.14625%
借入実行日	：平成20年2月7日
返済期日	：平成23年2月7日
担保の有無	：無担保・無保証
返済方法	：期日一括返済

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	第5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)	(平成20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	2,000,000	2,000,000
発行済投資口総数	(口)	59,500	108,800	108,800	108,800	122,300
出資総額	(百万円)	31,548	69,365	69,365	69,365	82,021
投資主数	(名)	4,060	6,000	4,700	4,226	6,436

(2) 投資口に関する事項

平成20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	9,435	7.71
日興シティ信託銀行株式会社 (投信口)	東京都品川区東品川二丁目3番14号 シティグループセンター	9,138	7.47
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	7,941	6.49
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	7,167	5.86
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	6,009	4.91
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	4,525	3.69
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目11番地	3,340	2.73
アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエーイーエル	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	2,712	2.21
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	2,303	1.88
株式会社池田銀行	大阪府池田市城南二丁目1番11号	2,115	1.72
合計		54,685	44.71

(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)(注2)	榮 坂 均	三井物産ロジスティクス・パート ナーズ株式会社 代表取締役	—
監督役員 (注1)	東 哲 也	東公認会計士事務所 公認会計 士、税理士	1,800
監督役員 (注1)	永 沢 徹	永沢総合法律事務所 弁護士	1,800
会計監査人 (注3)(注4)	新日本監査法人	—	8,200

(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) 平成19年10月22日開催の第3回投資主総会において、執行役員に榮坂均が選任され、同日就任しました。前執行役員山川亮は同日をもって退任しました。
(注3) 会計監査人との監査契約は、会計期間毎に更新しています。更新の際には、役員会において再任・不再任につき審議をしています。
(注4) 会計監査人への報酬額のうち、3,200千円はコンフォートレターに係る報酬です。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第4期 (平成19年7月31日現在)		第5期 (平成20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	物流施設	首都圏	—	—	—	—
		近畿・中部・九州地域	1,784	2.4	4,080	4.2
		その他	—	—	—	—
		小計	1,784	2.4	4,080	4.2
信託不動産	物流施設	首都圏	53,524	70.8	68,222	69.9
		近畿・中部・九州地域	11,511	15.2	11,425	11.7
		その他	2,880	3.8	8,979	9.2
		小計	67,915	89.8	88,628	90.8
預金・その他の資産 (注4)			5,939	7.9	4,910	5.0
資産総額			75,640	100.0	97,619	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4期は1,281百万円、第5期は1,910百万円含まれています。

<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)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注3)	主たる用途
船橋物流センター	8,088	29,556.79	29,556.79	100.0	13.7	物流施設
浦安物流センター	2,896	9,543.72	9,543.72	100.0	3.4	物流施設
平塚物流センター	1,427	11,225.72	11,225.72	100.0	2.1	物流施設
東京新木場物流センター	2,385	10,616.80	10,616.80	100.0	2.6	物流施設
浦安千鳥物流センター	5,902	31,790.42	31,790.42	100.0	7.0	物流施設
船橋西浦物流センター	5,486	35,134.44	35,134.44	100.0	6.6	物流施設
船橋西浦物流センターⅡ	8,962	73,859.32	73,859.32	100.0	11.1	物流施設
川崎物流センター	10,683	41,630.54	41,630.54	100.0	— (注4)	物流施設
習志野物流センター	1,672	2,442.87	2,442.87	100.0	1.7	物流施設
横須賀物流センター	3,205	21,364.11	21,364.11	100.0	4.2	物流施設
八千代物流センター	2,235	17,689.95	17,689.95	100.0	2.6	物流施設
横浜福浦物流センター	9,814	35,882.64	25,915.90	72.2	6.1	物流施設
八千代物流センターⅡ	5,462	32,389.70	32,389.70	100.0	1.1	物流施設
大東物流センター	7,449	76,208.70	76,208.70	100.0	13.0	物流施設
大阪福岡物流センター	3,976	23,726.80	23,726.80	100.0	4.8	物流施設
中部春日物流センター(底地)	731	10,457.02	10,457.02	100.0	0.5	物流施設
門真物流センター	1,166	7,293.92	7,293.92	100.0	— (注4)	物流施設
小牧物流センター	2,182	9,486.45	9,486.45	100.0	— (注4)	物流施設
前橋物流センター	1,190	3,455.53	3,455.53	100.0	1.2	物流施設
羽生物流センター	1,665	3,518.58	3,518.58	100.0	1.7	物流施設
加古川物流センター	2,093	9,262.21	9,262.21	100.0	1.6	物流施設
埼玉騎西物流センター	4,029	24,574.40	24,574.40	100.0	— (注4)	物流施設
合計	92,709	521,110.63	511,143.89	98.1	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) 稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。
 (注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	8,088	9,970
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	2,896	5,240
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	1,427	2,100
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	2,385	3,340
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	5,902	9,610
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	5,486	7,490
船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦三丁目8番1号	不動産信託受益権	8,962	12,300
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	10,683	13,700
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	1,672	2,130
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	3,205	4,310
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	2,235	2,680
横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目3番1	不動産信託受益権	9,814	10,400
八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野字大塚2039番1他	不動産信託受益権	5,462	6,250
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	7,449	11,800
大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎二丁目1番36号	不動産信託受益権	3,976	5,550
中部春日物流センター(底地)	愛知県春日井郡春日町大字下之郷字郷ヶ島92番	不動産	731	791
門真物流センター	大阪府門真市殿島町9番7号	不動産	1,166	1,180
小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末字長田790番1他	不動産	2,182	2,110
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	1,190	1,380
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	1,665	1,900
加古川物流センター	兵庫県加古川市尾上町池田字池田開拓1897番7	不動産信託受益権	2,093	2,260
埼玉騎西物流センター	埼玉県北埼玉郡騎西町大字西ノ谷802番2	不動産信託受益権	4,029	4,300
合計			92,709	120,791

(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4期 (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)				第5期 (自平成19年8月1日 至平成20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) (%)	不動産賃貸事業 収益〔期間中〕 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (注1) (%)	テナント総数 〔期末時点〕 (件)	稼働率 〔期末時点〕 (注1) (%)	不動産賃貸事業 収益〔期間中〕 (百万円)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (注1) (%)
船橋物流センター	4	100.0	521	16.6	4	100.0	480	13.7
浦安物流センター	1	100.0	121	3.9	1	100.0	121	3.4
平塚物流センター	1	100.0	75	2.4	1	100.0	75	2.1
東京新木場物流センター	1	100.0	90	2.9	1	100.0	90	2.6
浦安千鳥物流センター	1	100.0	247	7.9	1	100.0	247	7.0
船橋西浦物流センター	2	100.0	229	7.3	2	100.0	231	6.6
船橋西浦物流センターⅡ	1	100.0	392	12.5	1	100.0	392	11.1
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	1.7
横須賀物流センター	1	100.0	148	4.7	1	100.0	148	4.2
八千代物流センター	1	100.0	90	2.9	1	100.0	90	2.6
横浜福浦物流センター	—	—	—	—	3	72.2	215	6.1
八千代物流センターⅡ	—	—	—	—	1	100.0	39	1.1
大東物流センター	2	100.0	454	14.5	2	100.0	458	13.0
大阪福崎物流センター	1	100.0	169	5.4	1	100.0	169	4.8
中部春日物流センター(底地)	1	100.0	16	0.5	1	100.0	16	0.5
門真物流センター	—	—	—	—	1	100.0	—(注2)	—(注2)
小牧物流センター	—	—	—	—	1	100.0	—(注2)	—(注2)
前橋物流センター	1	100.0	43	1.4	1	100.0	43	1.2
羽生物流センター	1	100.0	59	1.9	1	100.0	59	1.7
加古川物流センター	—	—	—	—	1	100.0	56	1.6
埼玉騎西物流センター	—	—	—	—	2	100.0	—(注2)	—(注2)
合計	21	98.2	3,143	100.0	30	98.1	3,519	100.0

(注1) 稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数点第2位以下を四捨五入しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(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
船橋物流センター (千葉県船橋市)	空調更新工事	平成20年5月	25	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	車路新設工事	平成20年6月	18	—	—
川崎物流センター (神奈川県川崎市)	電力量計更新工事	平成20年5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106百万円であり、当期費用に区分された修繕費44百万円と合わせ、合計151百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
大東物流センター (大阪府大東市)	高圧ケーブル更新工事	平成19年12月	13
門真物流センター (大阪府門真市)	新テナント対応工事	平成19年11月	89
その他の不動産等	—	—	4
合計			106

(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4期	第5期
	(自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	(自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)
(a) 資産運用報酬	226,262千円	259,381千円
(内訳) 運用報酬Ⅰ	150,627千円	169,787千円
運用報酬Ⅱ	75,634千円	89,594千円
(b) 資産保管委託報酬	7,556千円	9,405千円
(c) 一般事務委託報酬	38,676千円	50,833千円
(d) 役員報酬	3,600千円	3,600千円
(e) その他費用	26,608千円	31,432千円
合計	302,703千円	354,651千円

(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4期は6,923千円、第5期は162,631千円あります。

(2) 借入状況

平成20年1月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分 (借入先)	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
短期借入金	株式会社 みずほコーポ レート銀行	平成19年 9月28日	—	5,000	1.05500%	平成20年 9月29日	期日一括	(注2)	無担保 無保証
長期借入金	株式会社 三井住友銀行	平成19年 11月14日	—	3,000	1.24875%	平成22年 11月15日	期日一括	(注2)	無担保 無保証

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率を表示しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金です。

(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 信託 受益権	加古川物流センター	平成19年 9月 5日	2,023	—	—	—	—
	横浜福浦物流センター	平成19年 9月13日	9,800	—	—	—	—
	八千代物流センターⅡ	平成19年10月 1日	5,300	—	—	—	—
不動産	埼玉騎西物流センター	平成19年11月15日	4,010	—	—	—	—
	小牧物流センター	平成19年12月27日	2,100	—	—	—	—
合計			23,233		—	—	—

(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	22,000,000千円	21,995,908	22,000,000千円	22,000,000	—	—
合計	—	21,995,908	—	22,000,000	—	—

(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)
不動産信託 受益権	加古川物流センター	平成19年 9月 5日	2,023	2,090
	横浜福浦物流センター	平成19年 9月13日	9,800	9,820
	八千代物流センターⅡ	平成19年10月 1日	5,300	5,930
	埼玉騎西物流センター	平成19年11月15日	4,010	4,020
不動産	小牧物流センター	平成19年12月27日	2,100	2,030
合計			23,233	23,890

(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)	
不動産売買媒介手数料 (注2)	282,690	ケネディクス株式会社 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社	219,690 63,000	77.7% 22.3%
信託報酬 (注2)	19,000	中央三井信託銀行株式会社	8,000	42.1%
保険料	19,641	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	19,634	100.0%
資産保管委託報酬	9,405	中央三井信託銀行株式会社	9,405	100.0%
一般事務委託報酬	50,833	中央三井信託銀行株式会社	50,833	100.0%
その他雑経費	54,548	中央三井信託銀行株式会社	21,362	39.2%

(注1) 投信法施行令第123条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等及び金融商品取引法第29条の4第2項に定義される資産運用会社の主要株主の内、当期において取引のあった者は、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社、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、ケネディクス株式会社及び中央三井信託銀行株式会社です。

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

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該委託業者との取引の状況等

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

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

A. 投資主総会

平成19年10月22日に、本投資法人の第3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しました。 ・証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）の施行に伴う字句の変更等、全般にわたる所要の変更 ・租税特別措置法第67条の15第9項の適用期間が平成19年3月31日をもって終了したことに伴う、当該要件を充足するための条項の削除 ・資産運用会社に対する運用報酬の額の計算方法を明確するための規約の文言の一部変更
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柴坂均（新任）が選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり補欠執行役員に辻博正（新任）が選任されました。
第4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19年8月23日	新投資口引受契約の締結	本投資法人の公募による新投資口発行に関して、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社、日興シティグループ証券株式会社及び大和証券エスエムビーシー株式会社との間で、新投資口引受契約を締結しました。
平成19年9月13日	資産運用委託契約の一部変更に係る覚書の締結	第3回投資主総会において本投資法人の規約が一部変更されることに伴い、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5期 (平成20年1月31日現在)		第4期 (ご参考) (平成19年7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	2,268,229		4,591,318			
信託現金及び信託預金	1,910,769		1,281,906			
営業未収入金	16,780		16,203			
前払費用	17,407		31,668			
繰延税金資産	18		18			
未収消費税等	686,665		7,727			
流動資産合計	4,899,870	5.0	5,928,844	7.8		
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
建物	1,757,795		499,597			
減価償却累計額	13,858	1,743,937	—	499,597		
構築物	13,557		2,773			
減価償却累計額	314	13,242	—	2,773		
土地	2,323,626		1,282,406			
信託建物	49,002,622		35,705,981			
減価償却累計額	3,182,981	45,819,641	2,375,792	33,330,188		
信託構築物	1,862,012		1,216,284			
減価償却累計額	157,844	1,704,167	114,697	1,101,586		
信託器具備品	7,352		6,992			
減価償却累計額	1,036	6,316	561	6,430		
信託土地	41,098,354		33,477,682			
有形固定資産合計	92,709,286	95.0	69,700,667	92.1		
2. 無形固定資産						
その他無形固定資産	474		503			
無形固定資産合計	474	0.0	503	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	92,719,760	95.0	69,711,171	92.2		
資産合計	97,619,631	100.0	75,640,016	100.0		

科目	期別		第5期 (平成20年1月31日現在)		第4期 (ご参考) (平成19年7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						
短期借入金	5,000,000		—			
未払分配金	5,823		6,095			
営業未払金	136,070		30,245			
未払費用	358,519		310,298			
未払法人税等	687		830			
未払消費税等	—		20,466			
前受金	651,532		539,114			
預り金	80,419		—			
流動負債合計	6,233,053	6.4	907,052	1.2		
II 固定負債						
長期借入金	3,000,000		—			
預り敷金保証金	1,622,048		1,222,783			
信託預り敷金保証金	3,028,147		2,663,396			
固定負債合計	7,650,196	7.8	3,886,180	5.1		
負債合計	13,883,249	14.2	4,793,232	6.3		
(純資産の部) ※1						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	82,021,487	84.0	69,365,426	91.7		
2. 剰余金						
当期末処分利益	1,714,895		1,481,357			
剰余金合計	1,714,895	1.8	1,481,357	2.0		
投資主資本合計	83,736,382	85.8	70,846,783	93.7		
純資産合計	83,736,382	85.8	70,846,783	93.7		
負債・純資産合計	97,619,631	100.0	75,640,016	100.0		

V. 損益計算書

科目	期別		第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)		第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	
	金額 (千円)	百分比(%)	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 3,418,249		3,054,755			
その他賃貸事業収益	※1 101,077	3,519,327	100.0	89,140	3,143,896	100.0
2. 営業費用						
賃貸事業費用	※1 1,400,991		1,341,976			
資産運用報酬	259,381		226,262			
資産保管委託報酬	9,405		7,556			
一般事務委託報酬	50,833		38,676			
役員報酬	3,600		3,600			
その他営業費用	31,432	1,755,643	49.9	26,608	1,644,679	52.3
営業利益		1,763,684	50.1		1,499,216	47.7
3. 営業外収益						
受取利息	1,415		776			
有価証券利息	4,091		8,345			
その他営業外収益	4,084	9,591	0.3	0	9,121	0.3
4. 営業外費用						
支払利息	26,317		—			
投資口交付費	22,263		24,779			
その他営業外費用	8,873	57,455	1.6	1,272	26,051	0.8
経常利益		1,715,820	48.8		1,482,286	47.1
税引前当期純利益		1,715,820	48.8		1,482,286	47.1
法人税、住民税及び事業税	970		985			
法人税等調整額	0	970	0.0	2	988	0.0
当期純利益		1,714,849	48.7		1,481,298	47.1
前期繰越利益		45			59	
当期末処分利益		1,714,895			1,481,357	

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5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)		第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7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			12,656,061		—	
当期末残高			82,021,487		69,365,426	
剰余金						
当期末処分利益						
前期末残高			1,481,357		1,651,099	
当期変動額			△1,481,312		△1,651,040	
分配金額						
当期純利益			1,714,849		1,481,298	
当期末残高			1,714,895		1,481,357	
剰余金合計						
前期末残高			1,481,357		1,651,099	
当期変動額			233,537		△169,741	
当期末残高			1,714,895		1,481,357	
投資主資本合計						
前期末残高			70,846,783		71,016,525	
当期変動額			12,889,598		△169,741	
当期末残高			83,736,382		70,846,783	
純資産合計						
前期末残高			70,846,783		71,016,525	
当期変動額			12,889,598		△169,741	
当期末残高			83,736,382		70,846,783	

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別	第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 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 (信託財産を含む) 同左 (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。	(1) 投資口交付費 同左
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、8,232千円です。	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、12,600千円です。
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5期 (平成20年1月31日現在)	第4期 (ご参考) (平成19年7月31日現在)
※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5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 (賃料収入) 3,393,596 (地代) 16,638 (共益費) 8,015 その他賃貸事業収益 (駐車場使用料) 13,260 (水道光熱費収入) 73,395 (その他営業収入) 14,422 不動産賃貸事業収益合計 3,519,327 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 82,781 (水道光熱費) 75,081 (公租公課) 275,022 (修繕費) 44,934 (保険料) 18,509 (その他賃貸事業費用) 36,516 (減価償却費) 867,516 (固定資産除却損) 629 不動産賃貸事業費用合計 1,400,991 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 2,118,335	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) (1) 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収益 (賃料収入) 3,033,868 (地代) 16,638 (共益費) 4,249 その他賃貸事業収益 (駐車場使用料) 13,060 (水道光熱費収入) 58,094 (その他営業収入) 17,985 不動産賃貸事業収益合計 3,143,896 (2) 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 60,536 (水道光熱費) 58,955 (公租公課) 274,990 (修繕費) 179,749 (保険料) 15,808 (その他賃貸事業費用) 32,691 (減価償却費) 708,696 (固定資産除却損) 10,547 不動産賃貸事業費用合計 1,341,976 (3) 不動産賃貸事業損益 ((1)-(2)) 1,801,919

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19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 発行可能投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口総数 122,300口	※1. 発行可能投資口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 発行済投資口総数 108,800口

(税効果会計に関する注記)

第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19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 18千円	法人事業税損金不算入額 18千円
繰延税金資産計 18千円	繰延税金資産計 18千円
繰延税金資産の純額 18千円	繰延税金資産の純額 18千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 39.39% (調整)
支払分配金の損金算入額 △39.37%	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 0.07%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19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5期 (自平成19年8月1日 至平成20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)
資産運用会社 の利害関係 係人等	トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	—	不動産等の賃貸	822,981	営業未収入金 前受金 預り敷金 信託預り敷金	3,493 142,032 377,483 174,022

(注1) 取引金額には消費税は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
 (注2) 取引条件及び取引条件の決定方針
 不動産等の賃貸条件については、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づく適正な賃貸条件を斟酌し、資産運用会社の取締役会の承認を得た上で決定しています。

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)の利害関係係人等	トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	—	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。

(1口当たり情報に関する注記)

第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)		第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	
1口当たり純資産額	684,680円	1口当たり純資産額	651,165円
1口当たり当期純利益	14,278円	1口当たり当期純利益	13,614円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)		第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	
当期純利益	1,714,849千円	当期純利益	1,481,298千円
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	1,714,849千円	普通投資口に係る当期純利益	1,481,298千円
期中平均投資口数	120,099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5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)		第4期 (ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)	
該当事項はありません。		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。	
		【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。	
		【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

(単位：円)

項目	期別 第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19年7月31日)
I 当期末処分利益	1,714,895,091	1,481,357,418
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金額)	1,714,890,600 (14,022)	1,481,312,000 (13,615)
III 次期繰越利益	4,491	45,418
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数122,300口の整数倍の最大値となる1,714,890,600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1,481,312,000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>

IX. 監査報告書

Japan Logistics Fund, Inc.

独立監査人の監査報告書

平成20年3月6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

秋山正明 

指定社員 公認会計士

業務執行社員

原田昌斗 

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8月1日から平成20年1月31日までの第5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は、会計に関する部分については、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

X. キャッシュ・フロー計算書〔参考情報〕

(単位：千円)

項目	期別	
	第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19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	1,715,820	1,482,286
減価償却費	867,545	708,725
投資口交付費	22,263	24,779
受取利息	△1,415	△776
有価証券利息	△4,091	△8,345
支払利息	26,317	—
固定資産除却損	629	10,547
営業未収入金の増加・減少額	△576	72,451
未収消費税等の増加・減少額	△678,937	△7,727
未払消費税等の増加・減少額	△20,466	△102,334
営業未払金の増加・減少額	105,824	△82,165
未払費用の増加・減少額	46,362	△8,968
前受金の増加・減少額	112,418	77,417
その他	94,681	△21,849
小計	2,286,375	2,144,042
利息の受取額	5,507	9,121
法人税等の支払額	△1,113	△1,158
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,290,768	2,152,005
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	△2,310,201	△1,053,374
信託有形固定資産の取得による支出	△21,566,562	△58,504
預り敷金保証金の支出	△3,935	—
預り敷金保証金の収入	403,199	—
信託預り敷金保証金の支出	△100,078	△41,245
信託預り敷金保証金の収入	464,829	3,952
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,112,748	△1,149,171
III 財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の借入による収入	5,000,000	—
長期借入金の借入による収入	3,000,000	—
投資口交付費の支出	△46,723	△320
投資口の発行による収入	12,656,061	—
分配金の支払額	△1,481,584	△1,648,710
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,127,753	△1,649,030
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	△1,694,226	△646,197
V 現金及び現金同等物の期首残高	5,873,225	6,519,422
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,178,998	5,873,225

(重要な会計方針)〔参考情報〕

項目	期別	
	第5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19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5期 (自平成19年8月1日 至平成20年1月31日)	第4期(ご参考) (自平成19年2月1日 至平成19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20年1月31日現在) 現金及び預金 2,268,229千円 信託現金及び信託預金 1,910,769千円 現金及び現金同等物 4,178,998千円	(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

■ 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

(注) 表紙に使用している写真は、物流施設のイメージとして使用しているものであり、本投資法人の保有物件・取得予定物件ではありません。