



# 日本ロジスティクスファンド投資法人

— 第2期(平成18年7月期) 決算説明会資料 —

日本ロジスティクスファンド投資法人

Japan Logistics Fund, Inc.

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.

総括：規模拡大と利益成長を両立し、安定性を増した第2期

第3期以降

**発行体格付の取得**

- ムーディーズ:A1、R&I:AA

2006.7.31

**第2期分配金 14,194円**

- 予想比+1,194円(+9.2%)

**増収増益・増資による希薄化なし**

**稼働率100%維持・期末有利子負債ゼロ**

2006.2.9-

**総額39,196百万円・7物件を追加取得**

2006.4.21

- ポートフォリオ総額 69,341百万円に成長(取得価格ベース)

2006.2.8

**上場後初の公募増資**

- 発行価額総額 約378億円

# CHAPTER 1. 第2期(平成18年7月期)決算概要

---

	第2期実績	対前期		第3期予想	第4期予想
	(H18.2.1～H18.7.31)	差額	増減比	(H18.8.1～H19.1.31)	(H19.2.1～H19.7.31)
営業収益	2,859百万円	+749百万円	35.5%	3,126百万円	3,069百万円
経常利益	1,545百万円	+511百万円	49.5%	1,578百万円	1,415百万円
当期純利益	1,544百万円	+512百万円	49.6%	1,577百万円	1,414百万円
1口当り分配金	14,194円	△3,150円 +2,384円	△ 18.2% +20.2%	14,500円	13,000円
1口当りFFO	20,386円	△3,737円 +3,959円	△ 15.5% +24.1%	21,000円	19,400円
発行済投資口数	108,800口	+49,300口		108,800口	108,800口
賃貸可能面積	391,991.16㎡			391,991.16㎡	391,991.16㎡
物件数	15物件			15物件	15物件
稼働率	100.0%				

## 第2期決算概要

### 営業損益

- 追加物件取得の賃貸事業損益(+490)
- 平成17年取得物件の固都税費用化(▲128)

### 営業外損益

- 投資口発行費／関連費用の減少(+101)
- 創業費償却負担の消滅(+95)

## 第3/4期決算予想の前提

### 増益要因

- 第2期取得物件のフル稼働

### 減益要因

- 第2期取得物件への固定資産税等賦課(4期)
- 修繕費の増加

(注1) 青字部分は実質運用期間(268日)を半年ベースに換算した数値です。

(注2) 本予想は、一定条件の下に算出した平成18年9月20日時点でのものです。テナントの異動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。

	第2期実績	第2期予想 (H18.3.22時点)	差額	増減比
営業収益	2,859百万円	2,840百万円	19百万円	0.7%
営業利益	1,545百万円	1,415百万円	130百万円	9.2%
当期純利益	1,544百万円	1,414百万円	130百万円	9.2%
1口当り分配金	14,194円	13,000円	1,194円	9.2%
1口当りFFO	20,386円	19,030円	1,356円	7.1%

## 予想との乖離要因

- 固定資産税・都市計画税の引き下げ(+23)
- 修繕費の圧縮(+13)
- 投資口発行費・関連費用の圧縮(+44)
- 営業外収益増(+26)

(単位:千円)

科目	第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日		第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日		増減(実質)
	金額	百分比	金額	百分比	金額
貸貸事業収入	2,859,808	100.0%	2,110,181	100.0%	1,422,837
貸貸事業費用	1,020,602	35.7%	633,058	30.0%	-589,508
公租公課	128,223	4.5%	0	-	-128,223
外注委託費	53,674	1.9%	65,104	3.1%	-9,340
水道光熱費	57,693	2.0%	72,967	3.5%	-8,004
修繕費	61,543	2.2%	46,730	2.2%	-29,721
保険料	14,677	0.5%	9,755	0.5%	-8,033
その他費用	31,142	1.1%	35,158	1.7%	-7,200
減価償却費	673,647	23.6%	403,341	19.1%	-398,984
Net Operating Income	2,512,853	87.9%	1,880,465	89.1%	1,232,312
貸貸事業利益	1,839,205	64.3%	1,477,123	70.0%	833,328

## 第2期(平成18年7月期)

ポートフォリオ総額 **69,341百万円**

NOI利回り(年換算) **7.0%**

NOI 2,512百万円

固都税精算金相当 -100百万円

実質NOI 2,412百万円

償却後利回り(年換算) **5.1%**

貸貸事業利益 1,839百万円

固都税精算金相当 -100百万円

実質貸貸事業利益 1,738百万円

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ総額÷181×365

※ 償却後利回り=実質貸貸事業利益÷ポートフォリオ総額÷181×365

## 第1期(平成18年1月期)

ポートフォリオ総額 **30,145百万円**

NOI利回り(年換算) **7.7%**

NOI 1,880百万円

固都税精算金 -170百万円

実質NOI 1,709百万円

償却後利回り(年換算) **5.9%**

貸貸事業利益 1,477百万円

固都税精算金 -170百万円

実質貸貸事業利益 1,306百万円

※ NOI利回り=実質NOI÷ポートフォリオ総額÷268×365

※ 償却後利回り=実質貸貸事業利益÷ポートフォリオ総額÷268×365

(単位:百万円)

	期末算定価格(A)	第1期末算定価額(B)	(A)-(B)	期末帳簿価格(C)	(A)-(C)	取得価格	
第1期取得物件	船橋	9,770	9,670	100	8,463	1,306	8,675
	浦安	3,440	3,140	300	2,918	521	2,902
	平塚	1,770	1,680	90	1,462	307	1,466
	東京新木場	2,910	2,720	190	2,445	464	2,454
	大東	8,790	8,000	790	7,615	1,174	7,617
	大阪福崎	4,550	4,230	320	4,075	474	4,096
	前橋	1,270	1,230	40	1,223	46	1,230
	羽生	1,790	1,780	10	1,705	84	1,705
	小計	34,290	32,450	1,840	29,909	4,380	30,145

	期末算定価格(A)	取得時算定価額(B)	(A)-(B)	期末帳簿価格(C)	(A)-(C)	取得価格	
第2期取得物件	浦安千鳥	6,710	6,410	300	6,045	664	6,000
	船橋西浦	6,750	6,320	430	5,688	1,061	5,700
	船橋西浦Ⅱ	10,800	9,690	1,110	9,333	1,466	9,330
	川崎	11,900	11,700	200	10,967	932	10,905
	習志野	1,870	1,810	60	1,706	163	1,690
	横須賀	3,840	3,600	240	3,321	518	3,305
	八千代	2,380	2,330	50	2,294	85	2,266
	小計	44,250	41,860	2,390	39,354	4,891	39,196

合計	78,540	74,310	-	69,267	9,272	69,341
----	--------	--------	---	--------	-------	--------

## 地域別比率 (取得価格ベース)

## 総賃貸可能面積別比率 (取得価格ベース)

## 賃貸借期間別比率 (年間賃料ベース)

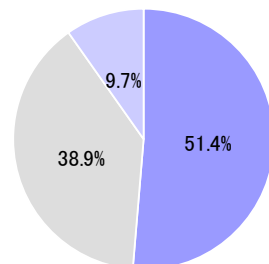
安定した賃貸需要が見込める首都圏中心

大型物流施設保有

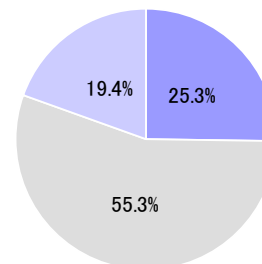
中長期の賃貸借契約期間

第1期末時点

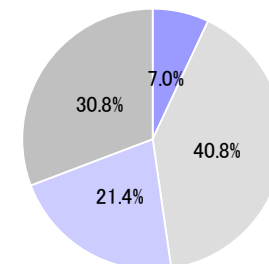
物件数	8物件
取得資産総額	30,145百万円
期末稼働率	100.0%
総賃貸可能面積	167,852.64㎡



- 首都圏沿岸部及び首都圏内陸部
- 近畿地域、中部地域及び九州地域
- その他



- 3万㎡超
- 1万㎡超3万㎡以下
- 1万㎡以下

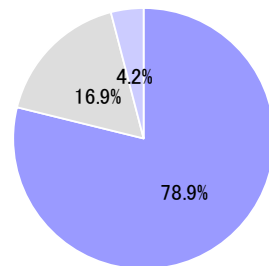


- 10年超
- 5年超10年以内
- 3年超5年以内
- 3年以内

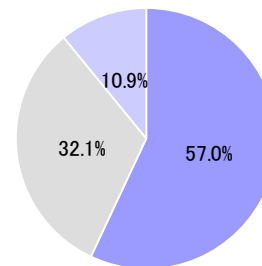
平均残存契約期間 5.6年

第2期末時点

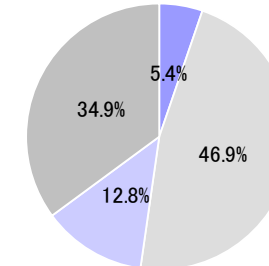
物件数	15物件
取得資産総額	69,341百万円
期末稼働率	100.0%
総賃貸可能面積	391,991.16㎡



- 首都圏沿岸部及び首都圏内陸部
- 近畿地域、中部地域及び九州地域
- その他



- 3万㎡超
- 1万㎡超3万㎡以下
- 1万㎡以下

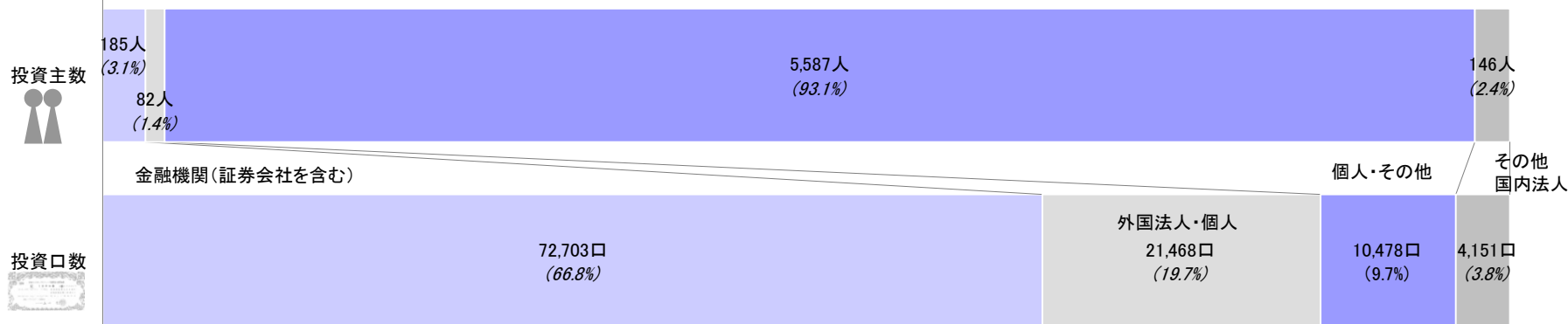


- 10年超
- 5年超10年以内
- 3年超5年以内
- 3年以内

平均残存契約期間 5.7年



	金融機関 (証券会社を含む)	外国法人・個人	個人・その他	その他国内法人	合計
投資主数	185人	82人	5,587人	146人	6,000人
投資口数	72,703口	21,468口	10,478口	4,151口	108,800口



金融機関種別	所有者区分	投資口数	投資口比率
投資口数の内訳	銀行・信託銀行	60,786	55.9%
	都市銀行	3,075	2.8%
	地方銀行	19,015	17.5%
	信託銀行	38,696	35.6%
	生命保険会社	2,229	2.0%
	損害保険会社	906	0.8%
	その他金融	7,780	7.2%
	信用金庫	4,860	4.5%
	その他	2,920	2.7%
	証券会社	1,002	0.9%
	<b>金融機関合計</b>	<b>72,703</b>	<b>66.8%</b>

(平成18年7月31日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%)
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	9,174	8.43
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	7,802	7.17
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	7,022	6.45
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	6,199	5.69
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	5,435	4.99
株式会社りそな銀行	大阪府大阪市中央区備後町二丁目2番1号	2,495	2.29
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	東京都品川区東品川二丁目3番14号 常任代理人 シティバンク・エヌ・エイ東京支店	2,146	1.97
株式会社北都銀行	秋田県秋田市中通三丁目1番41号	1,400	1.28
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	1,400	1.28
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5番5号	1,348	1.23
	合 計	44,421	40.83

## CHAPTER 2. 安定成長に向けた取組み

---

## ディールソースの拡充

- 三井物産・中央三井信託銀行・ケネディックスのネットワークを活用
- 新規情報ルートの開拓
- 開発型物件への取組み強化

# JLFの投資戦略

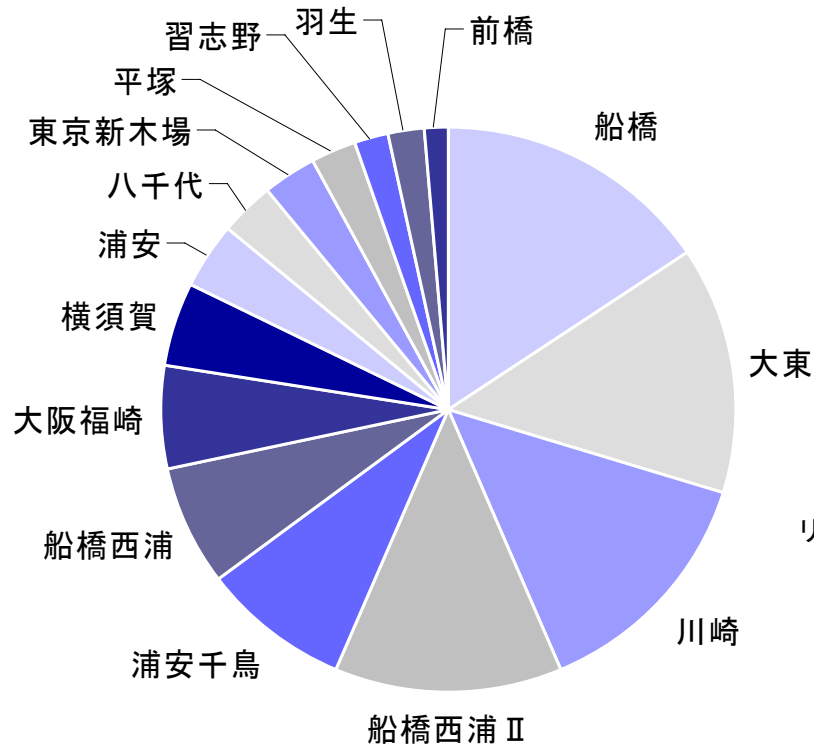
## 取得物件スペック

- 立地及び施設の汎用性が高い物流施設
- テナントニーズを反映した構造・設備
- 長期安定的な需要が見込める物流施設
- 対象施設拡大検討(物流関連・工業施設)

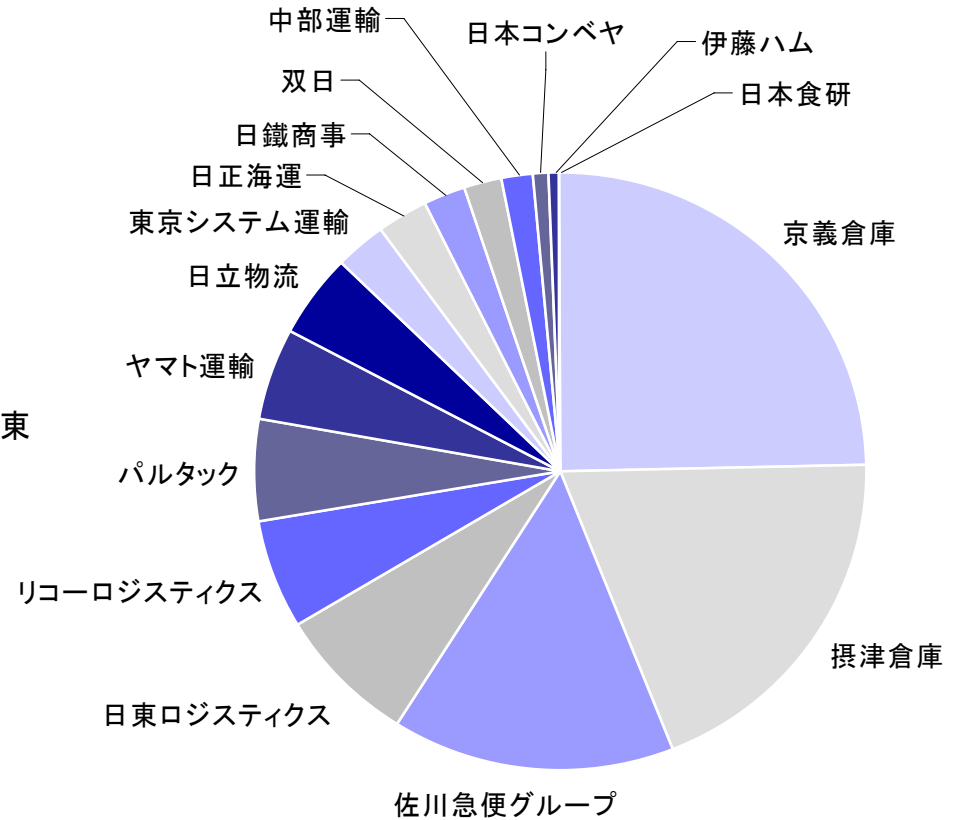
## ポートフォリオの分散

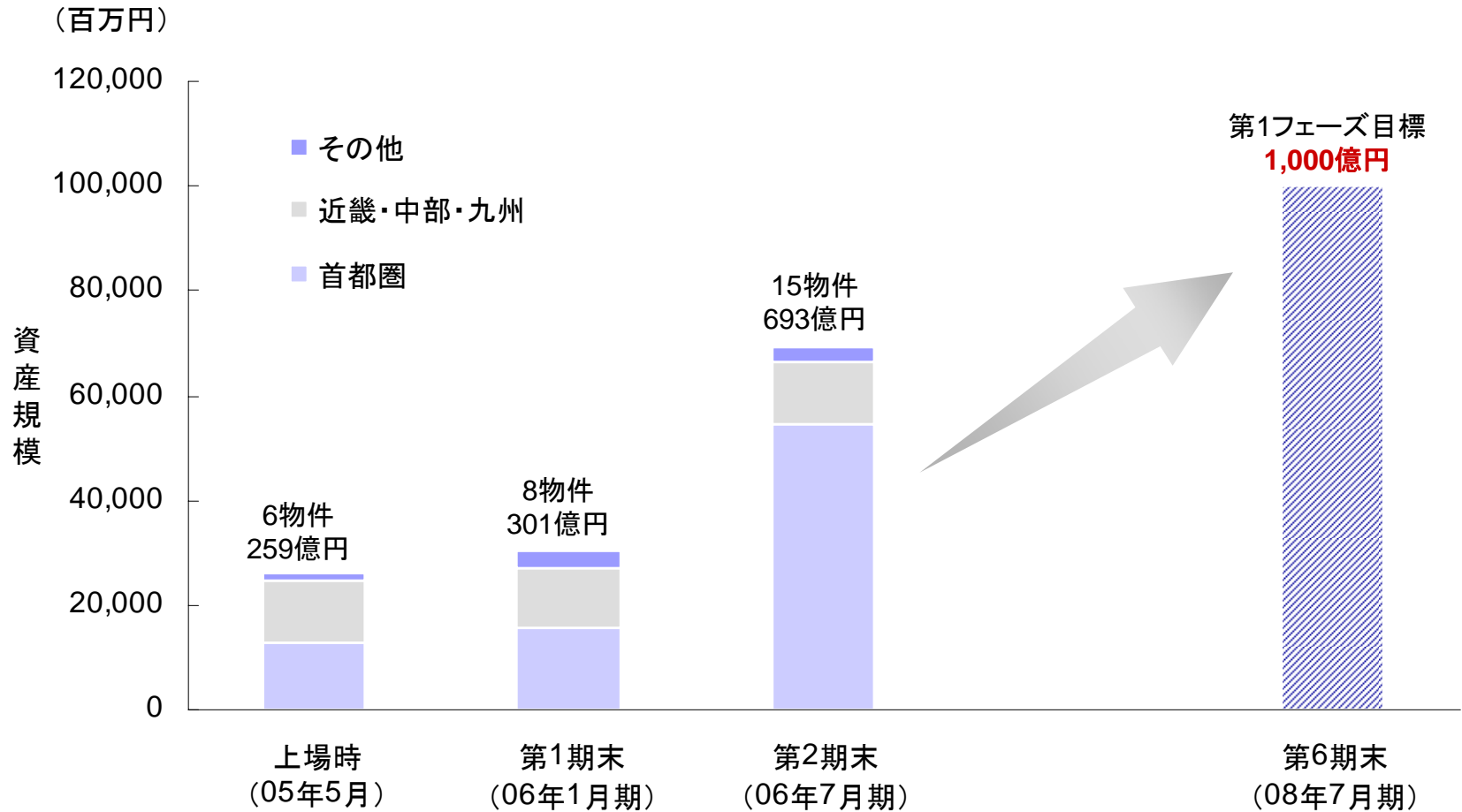
- 地域
- テナント
- 賃貸借契約の更改時期

物件別(年額賃料)



テナント別(契約面積)





## 日本ロジスティクスファンド投資法人 Japan Logistics Fund, Inc.

三井物産、中央三井信託銀行、  
ケネディクス3社の協働体制により  
本投資法人をサポート

BEST INVEST  
KENEDIX

 **三井物産株式会社**

**物流不動産取得の  
サポートに関する協定書**

売却・仲介情報の提供

独自開発案件の売却時における  
検討機会提供

優先交渉権  
(またはその付与に協力)

 **中央三井信託銀行**  
The Chuo Mitsui Trust and Banking Company, Limited


**不動産等の仲介情報提供  
に関する基本協定書**

売却・仲介情報の提供

**開発型物件取得のサポート  
に関する協定書**

開発案件への投融資若しくは  
出資者の募集協力

売却時の優先交渉権の付与に協力

 **三井物産株式会社**

**物件取得における業務支援  
サービスに関する基本協定書**

三井物産株式会社が保有する物流分  
野の専門性を生かしたサービスを提供

- ・マーケットリサーチサービス
- ・物件取得サポートサービス  
(情報の収集及び分析等)

## 国際物流総合展2006 出展

### 出展目的

- スポンサー(三井物産)との共同出展
- リーシングネットワークの拡大
- 業界における知名度向上

### 開催概要

会場: 東京ビッグサイト

会期: 2006年9月12日(火)～9月15日(金)

来場予定者数: 120,000人(前回126,646人)

出展者数: 313社

### 来場対象者

全産業の経営トップ、ロジスティクス・物流担当者、  
生産・技術、開発・設計、マーケティング・調査、情  
報システム、営業・企画、購買・仕入などの責任者、  
行政機関・団体・学校等の関係者



当社出展ブース





## 保有不動産の収益安定化

- 賃貸借契約期間の中長期化
- 賃貸借契約期間の分散化に配慮
- 広範なネットワークを活用した最適なリーシング

## 適切な運営管理

- タイミングを意識した修繕・更新工事
- 適切な不動産管理運営体制の維持・改善
- テナントが修繕を負担する場合のモニタリング

# JLFの運用戦略

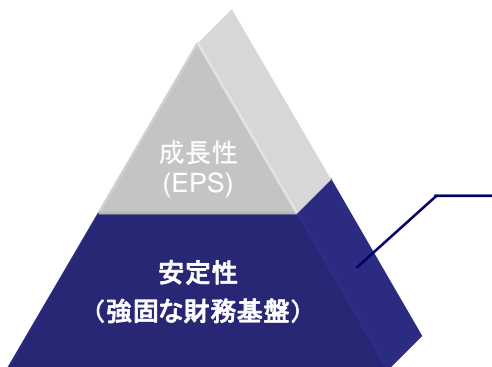
## テナントと信頼関係の強化

- テナントニーズへの対応による総合的な満足度の向上

物件番号	信託不動産 (物件名称)	テナント	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	更改内容		契約期限
				期間	賃料	
M-1	船橋物流センター	伊藤ハム	1,920.99	1年自動延長	交渉中	平成18年10月31日
		日本食研	352.40	退去	—	平成18年10月31日
M-10	横須賀物流センター	パルタック	22,506.62	1年自動延長	現状維持	平成18年9月30日
T-1	大東物流センター	摂津倉庫(建物①)	60,428.43	1年自動延長	交渉中	平成18年10月31日
		摂津倉庫(建物②)	3,595.70	1年自動延長	交渉中	平成18年10月31日
		摂津倉庫(建物③)	6,251.24	1年自動延長	交渉中	平成18年10月31日
		摂津倉庫(建物⑤)	1,272.73	1年自動延長	交渉中	平成19年1月28日
		事務所棟	1,956.36	1年自動延長	交渉中	平成18年10月31日

# 財務の安定成長＝「安定性」と「成長性」





- 安定した利益配当を可能にする財務基盤
- 安定した資金調達(調達における競争優位性)

金利上昇抵抗力

レバレッジ水準を低レベルに抑えることで  
金利上昇インパクトを低減

高い信用力

- 発行体格付 取得

Moody's **A1** (安定的)

R&I **AA** (安定的)

手元流動性確保

- 敷金・保証金

**全額リリース**

40億円の資金確保

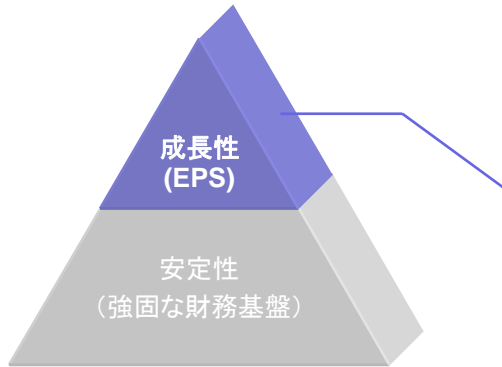
- 短期借入極度枠設定

**総額250億円**

みずほコーポレート銀行 中央三井信託銀行

三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行

三井住友銀行

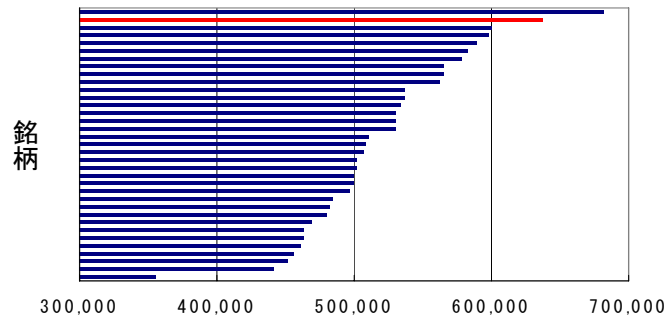


- 将来的なEPS成長を意識したCapital Structure
- 希薄化を極力回避するDebt/Equity同時調達

効率的な公募増資

- 1口出資額増加

530,233円 → 637,549円



1口出資額  
(平成18年7月末現在)

借入余力確保

レバレッジ水準を低レベルに運用することで、将来的な借入余力を確保。

希薄化の回避

EPSを上昇させるDebt/Equity同時調達を追求。

# Appendix.

---

---



(単位:千円)

科目	第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日		第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日		増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
<b>資産の部</b>						
流動資産	6,498,288	8.6%	4,918,101	14.0%	1,580,186	32.1%
現金及び預金	3,861,591		3,749,901		111,690	
信託現金及び預金	1,569,699		370,084		1,199,615	
営業未収入金	89,482		84,063		5,419	
前払費用	27,922		6,708		21,213	
繰延税金資産	18		38		-19	
未収消費税等	949,540		706,771		242,768	
その他の流動資産	33		533		-500	
固定資産	69,277,784	91.4%	30,208,546	86.0%	39,069,237	129.3%
有形固定資産	69,267,222	91.4%	30,198,546	86.0%	39,068,675	129.4%
信託建物	34,626,528		14,381,763		20,244,764	
信託構築物	1,161,861		775,759		386,102	
信託器具備品	1,149		1,247		-98	
信託土地	33,477,682		15,039,776		18,437,906	
無形固定資産	562	0.0%	-	-	562	-
投資その他の資産	10,000	0.0%	10,000	0.0%	0	0.0%
保証金	10,000		10,000		0	
<b>資産合計</b>	<b>75,776,073</b>	<b>100.0%</b>	<b>35,126,648</b>	<b>100.0%</b>	<b>40,649,424</b>	<b>115.7%</b>
<b>負債の部</b>						
流動負債	835,856	1.1%	438,782	1.2%	397,074	90.5%
未払分配金	1,487		-		1,487	
営業未払金	122,310		55,092		67,218	
未払金	-		48,869		-48,869	
未払費用	243,345		158,697		84,647	
未払法人税等	969		1,874		-905	
前受金	462,606		174,247		288,358	
預り金	5,138		-		5,138	
固定負債	4,030,480	5.3%	2,107,011	6.0%	1,923,469	91.3%
預かり敷金保証金	1,222,783		-		1,222,783	
信託預かり敷金保証金	2,807,696		2,107,011		700,685	
<b>負債合計</b>	<b>4,866,336</b>	<b>6.4%</b>	<b>2,545,793</b>	<b>7.2%</b>	<b>2,320,543</b>	<b>91.2%</b>
<b>出資の部</b>						
出資総額	69,365,426	91.5%	31,548,875	89.8%	37,816,551	119.9%
剰余金	1,544,310	2.0%	1,031,980	2.9%	512,329	49.6%
当期末処分利益	1,544,297		1,031,980		512,317	
前期繰越利益	12		0		12	
純資産合計	70,909,736	93.6%	32,580,855	92.8%	38,328,880	117.6%
<b>負債・出資合計</b>	<b>75,776,073</b>	<b>100.0%</b>	<b>35,126,648</b>	<b>100.0%</b>	<b>40,649,424</b>	<b>115.7%</b>

(単位:千円)

科目	第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日		第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日		増減(実額)		増減(実質)	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	前期比	金額	前期比
営業収益	2,859,808	100.0%	2,110,181	100.0%	749,626	35.5%	1,422,837	99.0%
賃貸事業収益	2,775,310	97.0%	2,000,285	94.8%	775,025	38.7%	1,413,176	103.7%
その他賃貸事業収益	84,497	3.0%	109,896	5.2%	-25,399	-23.1%	9,661	12.9%
営業費用	1,291,536	45.2%	825,585	39.1%	-465,950	-56.4%	-729,336	-129.7%
賃貸事業費用	1,020,602	35.7%	633,058	30.0%	-387,544	-61.2%	-589,508	-136.7%
公租公課	128,223	4.5%	0	0.0%	-128,223	-	-128,223	-
外注委託費	53,674	1.9%	65,104	3.1%	11,429	17.6%	-9,340	-21.1%
水道光熱費	57,693	2.0%	72,967	3.5%	15,274	20.9%	-8,004	-16.1%
修繕費	61,543	2.2%	46,730	2.2%	-14,813	-31.7%	-29,721	-93.4%
保険料	14,677	0.5%	9,755	0.5%	-4,921	-50.5%	-8,033	-120.9%
その他費用	31,142	1.1%	35,158	1.7%	4,016	11.4%	-7,200	-30.1%
減価償却費	673,647	23.6%	403,341	19.1%	-270,306	-67.0%	-398,984	-145.3%
資産運用報酬	184,579	6.5%	137,685	6.5%	-46,893	-34.1%	-90,819	-96.9%
資産保管委託報酬	7,341	0.3%	5,054	0.2%	-2,286	-45.2%	-3,899	-113.3%
一般事務委託報酬	48,682	1.7%	34,693	1.6%	-13,989	-40.3%	-25,057	-106.1%
役員報酬	3,600	0.1%	6,750	0.3%	3,150	46.7%	996	21.7%
その他営業費用	26,730	0.9%	8,344	0.4%	-18,386	-220.4%	-21,048	-370.4%
営業利益	1,568,271	54.8%	1,284,596	60.9%	283,675	22.1%	693,500	79.3%
営業外収益	26,493	0.9%	1,416	0.1%	25,077	1770.5%	25,529	2646.8%
受取利息	10	0.0%	5	0.0%	5	91.5%	6	181.2%
有価証券利息	410	0.0%	-	-	410	-	410	-
その他営業外収益	26,071	0.9%	1,410	0.1%	24,661	1748.0%	25,111	2613.8%
営業外費用	49,476	1.7%	252,194	12.0%	202,718	80.4%	122,260	71.2%
新投資口発行費	48,276	1.7%	101,933	4.8%	53,657	52.6%	21,137	30.5%
投資口公開関連費用	-	-	48,161	2.3%	48,161	100.0%	32,796	100.0%
創業費償却	-	-	95,500	4.5%	95,500	100.0%	65,032	100.0%
その他営業外費用	1,200	0.0%	6,599	0.3%	5,399	81.8%	3,294	73.3%
経常利益	1,545,289	54.0%	1,033,818	49.0%	511,471	49.5%	841,289	119.5%
税引前当期純利益	1,545,289	54.0%	1,033,818	49.0%	511,471	49.5%	841,289	119.5%
法人税、住民税及び事業税	971	0.0%	1,876	0.1%	904	48.2%	306	24.0%
法人税等調整額	19	0.0%	38	0.0%	-18	-47.8%	-6	-23.3%
当期純利益	1,544,297	54.0%	1,031,980	48.9%	512,317	49.6%	841,550	119.8%
前期繰越利益	12	0.0%	-	0.0%	12	-	12	-
当期末処分利益	1,544,310	54.0%	1,031,980	48.9%	512,329	49.6%	841,562	119.8%



(単位:千円)

**【キャッシュフロー計算書】**

	第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日
1.営業活動によるキャッシュフロー	2,441,822	1,131,379
税引前当期純利益	1,545,289	1,033,818
減価償却費	673,672	403,341
新投資口発行費	48,276	101,933
その他	174,584	△407,717
2.投資活動によるキャッシュフロー	△37,819,441	△28,504,877
信託有形固定資産の取得による支出	△39,742,323	△30,601,888
無形固定資産の取得による支出	△587	-
信託預かり敷金保証金の収入	700,685	2,207,089
預かり敷金保証金の収入	1,222,783	△100,078
差入保証金の預入による支出	-	△10,000
3.財務活動によるキャッシュフロー	36,688,924	31,493,483
投資口の発行による収入	37,816,551	31,548,875
投資口の発行費による支出	△97,145	△55,391
分配金の支払額	△1,030,480	-
4.現金及び現金同等物の増加・減少額	1,311,305	4,119,986
5.現金及び現金同等物の期首残高	4,119,986	-
6.現金及び現金同等物の期末残高	5,431,291	4,119,986

(単位:千円)

**【金銭の分配に係る計算書】**

	第2期 自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日	第1期 自 平成17年2月22日 至 平成18年1月31日
当期未処分利益	1,544,310,084円	1,031,980,291円
分配金の額	1,544,307,200円	1,031,968,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	14,194円	17,344円
次期繰越利益	2,884円	12,291円

(単位:百万円)

第2期 (運用期間181日)								
(自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)								
物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6	M-7	M-8
物件名	船橋	浦安	平塚	東京新木場	浦安千鳥	船橋西浦	船橋西浦Ⅱ	川崎
運用日数	181日	181日	181日	181日	102日	165日	137日	173日
賃貸事業収入合計	522	121	75	90	137	207	291	-(注6)
賃料(注1)	468	121	75	90	137	197	291	
その他収入(注2)	53	-	-	-	-	10	-	
賃貸事業費用合計	238	19	26	27	36	79	122	
公租公課	27	6	9	5	-	-	-	
外注委託費(注3)	25	1	1	0	2	0	2	
水道光熱費	34	-	-	-	-	9	-	
修繕費	7	2	1	0	-	-	7	
保険料	1	0	0	0	0	1	2	
その他費用(注4)	14	1	0	0	0	0	1	
減価償却費	127	7	12	20	32	67	108	
NOI(注5)	411	109	61	82	133	196	277	398
賃貸事業損益	283	101	49	62	101	128	168	296

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

(注5)  $NOI = \text{賃貸事業収入} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$

(注6) 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。

(単位:百万円)

第2期 (運用期間181日)							
(自 平成18年2月1日 至 平成18年7月31日)							
物件番号	M-9	M-10	M-11	T-1	T-2	O-1	O-2
物件名	習志野	横須賀	八千代	大東	大阪福崎	前橋	羽生
運用日数	173日	173日	173日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入合計	57	141	86	452	169	43	59
賃料(注1)	57	141	86	433	169	43	59
その他収入(注2)	-	0	-	19	-	-	-
賃貸事業費用合計	12	41	26	189	57	16	19
公租公課	-	-	-	49	20	4	4
外注委託費(注3)	0	0	0	15	0	0	0
水道光熱費	-	-	-	13	-	-	-
修繕費	-	-	4	37	0	-	-
保険料	0	1	0	2	0	0	0
その他費用(注4)	0	1	0	4	1	0	0
減価償却費	11	38	20	67	33	10	13
NOI(注5)	56	138	80	330	145	37	53
賃貸事業損益	44	99	59	263	112	27	39

(注1) 共益費を含みます。

(注2) 水光熱費、駐車場代等

(注3) プロパティマネジメント・フィー、維持管理費

(注4) 信託報酬、その他

(注5) NOI=賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費

物件名称	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	稼働率(%) (注3)	期末算定価格(A) (百万円)	取得価格(B) (百万円)	(A)-(B) (百万円)	投資比率(%) (注4)	PML値(%)
船橋	29,556.79	30,939.27	100.0	9,770	8,675	1,095	12.2	13.0
浦安	9,543.72	9,543.72	100.0	3,440	2,902	538	4.2	18.0
平塚	11,225.72	11,420.53	100.0	1,770	1,466	304	2.1	21.0
東京新木場	10,616.80	11,595.40	100.0	2,910	2,454	456	3.5	18.0
浦安千鳥	31,829.55	31,829.55	100.0	6,710	6,000	710	8.7	14.0
船橋西浦	35,322.18	35,322.18	100.0	6,750	5,700	1,050	8.2	7.0
船橋西浦Ⅱ	73,859.32	74,125.62	100.0	10,800	9,330	1,470	13.5	11.0
川崎	41,630.54	46,667.00	100.0	11,900	10,905	995	15.8	14.6
習志野	2,442.87	4,123.60	100.0	1,870	1,690	180	2.5	11.0
横須賀	21,364.11	22,506.62	100.0	3,840	3,305	535	4.8	22.0
八千代	17,689.95	18,073.04	100.0	2,380	2,266	114	3.3	9.0
大東	76,208.70	82,322.88	100.0	8,790	7,617	1,173	11.0	16.0
大阪福崎	23,726.80	23,726.80	100.0	4,550	4,096	454	5.9	14.0
前橋	3,455.53	5,416.42	100.0	1,270	1,230	40	1.8	9.0
羽生	3,518.58	5,919.53	100.0	1,790	1,705	85	2.5	12.0
	391,991.16	413,532.16	100.0	78,540	69,341	9,199	100.0	10.6

(注1) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があるため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

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

(注4) 投資比率は、各物件の帳簿価格を用いて算出しています。

項目	第2期	第1期	備考
運用日数	181日	268日	
総資産計上利益率(ROA)	2.8%	3.1%	経常利益 ÷ {(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2}
(年換算)	5.6%	4.2%	
総資産当期純利益率(ROE)	3.0%	3.3%	当期純利益 ÷ {(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2}
(年換算)	6.0%	4.5%	
期末自己資本比率	93.6%	92.8%	期末純資産額 ÷ 期末総資産額
負債比率(LTV)	0.0%	0.0%	期末有利子負債 ÷ 期末総資産額
Net Operating Income	2,512百万円	1,880百万円	賃貸事業利益 + 減価償却費
Funds From Operation	2,217百万円	1,435百万円	当期純利益 + 減価償却費
当期純利益	1,544百万円	1,031百万円	当期純利益

平成18年1月31日現在における大口テナント(賃貸面積の上位5テナント)は以下のとおりです。

テナントの名称	業務	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	比率	賃貸面積 (㎡)(注1)	比率	敷金保証金 (百万円)
京義倉庫株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	船橋西浦 船橋西浦Ⅱ	H28.1.31 H27.10.13	—(注2)	—	102,325.59	24.7%	—(注2)
摂津倉庫株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	大東	H18.10.31 H23.8.18	—(注2)	—	78,709.48	19.0%	463
佐川グローバルロジスティクス 株式会社	運輸付帯サービス業	川崎	H19.8.31	—(注2)	—	46,667.00	11.3%	—(注2)
日東ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	浦安千鳥	H25.1.10	494	8.1%	31,829.55	7.7%	247
リコーロジスティクス株式会社	普通倉庫業・ 一般貨物自動車運送業	大阪福崎	H21.11.30	339	5.6%	23,726.80	5.7%	110
テナント全体の合計				6,094	100.0%	413,532	100.0%	4,030

(注1) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があるため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、底部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注2) 船橋西浦物流センターⅡ・大東物流センター・川崎物流センターにおいては、各主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が当物件の賃貸契約賃料の80%以上を占めています。本投資法人は、かかる主要テナントから契約賃料を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。

当期に行った工事の概要は下記の通りです。当期の資本的支出は16百万円であり、当期費用に区分された修繕費61百万円と合わせ、合計78百万円の工事を実施しています。

物件名称	区分	金額(百万円)	主な実施内容
船橋	修繕	7	照明器具改修等
浦安	修繕	2	シャッター／クレーン修繕
平塚	修繕	1	植栽剪定等
東京新木場	修繕	0	配水管修繕等
船橋西浦Ⅱ	修繕	7	内側壁面補修等
川崎	修繕	0	消防設備
八千代	修繕	4	樋改修等
	資本的支出	14	空調更新等
大東	修繕	37	外構改修等
	資本的支出	2	照明器具更新
大阪福崎	修繕	0	防風改修等
合 計		78	

本投資法人は追加物件の取得を目的として、平成18年1月16日及び平成18年1月31日開催の役員会において、下記の通り新投資口の発行を決議し、下記条件にて発行いたしました。この結果、出資総額は69,365,426,000円、発行済投資口数は108,800口となっております。

## (1)一般募集による投資口の発行

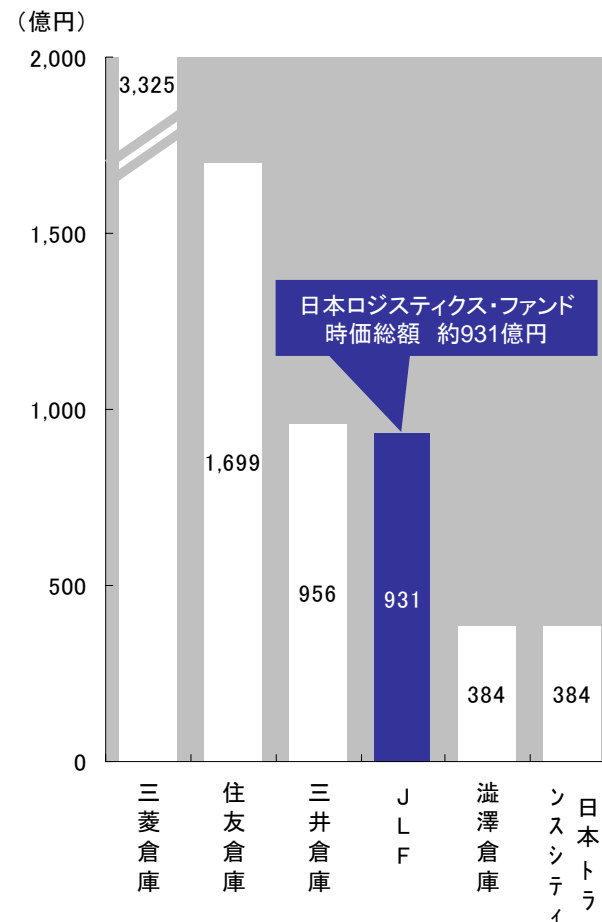
発行新投資口数	: 46,500口
発行価格	: 1口につき793,800円
発行価格の総額	: 36,911,700,000円
発行価額	: 1口につき767,070円
発行価額の総額	: 35,668,755,000円
払込期日	: 平成18年2月8日
分配金起算日	: 平成18年2月1日

## (2)第三者割当による新投資口の発行

(グリーンシュエーション行使に伴う第三者割当)

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

大手倉庫会社との時価総額比較  
(平成18年8月31日終値)

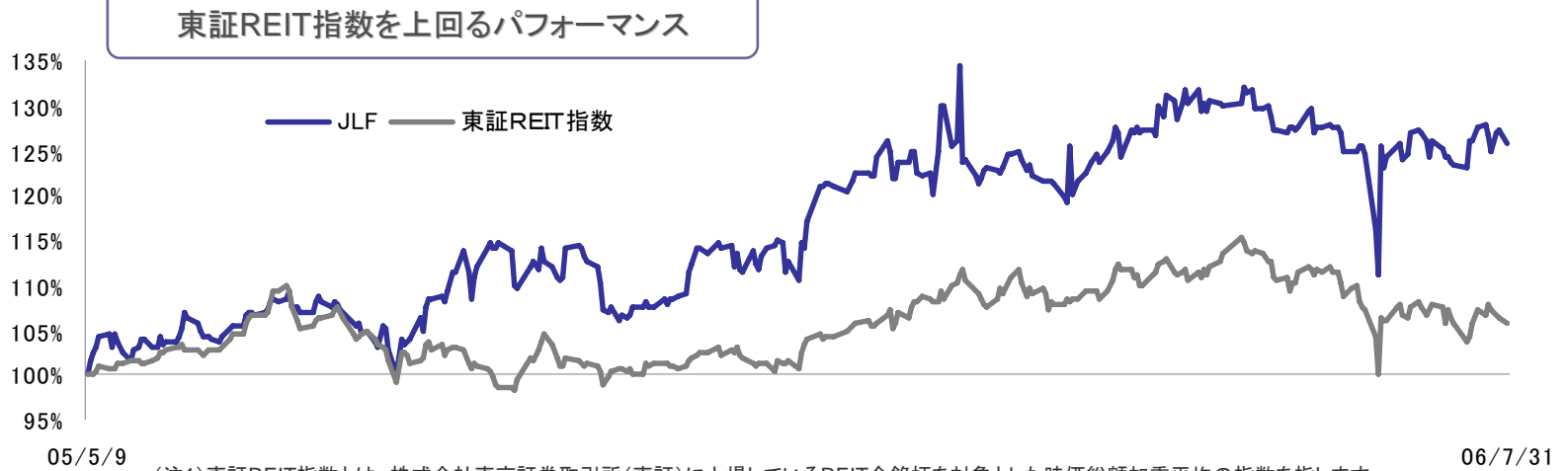




投資口価格の推移



投資口価格と東証REIT指数の比較



(注1) 東証REIT指数とは、株式会社東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。  
 (注2) 本投資法人の上場日(平成17年5月9日)の終値を100として掲載しています。

物件番号	信託不動産 (物件名称)	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	総賃貸可能 面積 (㎡)	テナント 数	稼働率	地域別 比率
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	平成5年10月27日	8,675	29,556.79	4	100.0%	
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	昭和61年10月8日他	2,902	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	平成2年9月21日	1,466	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	平成5年3月15日	2,454	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	平成18年1月10日	6,000	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	平成18年1月24日	5,700	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	昭和60年12月26日他	9,330	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	平成1年7月14日	10,905	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	平成17年10月5日	1,690	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	平成2年7月31日	3,305	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	昭和47年4月24日他	2,266	17,689.95	1	100.0%	
<b>首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計</b>				<b>54,693</b>	<b>285,081.55</b>	<b>15</b>	<b>100.0%</b>	<b>78.9%</b>
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	平成1年7月31日他	7,617	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	平成16年10月28日	4,096	23,726.80	1	100.0%	
<b>近畿地域、中部地域及び九州地域 小計</b>				<b>11,713</b>	<b>99,935.50</b>	<b>3</b>	<b>100.0%</b>	<b>16.9%</b>
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	平成17年2月4日	1,230	3,455.53	1	100.0%	
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	平成17年10月20日	1,705	3,518.58	1	100.0%	
<b>その他 小計</b>				<b>2,935</b>	<b>6,974.11</b>	<b>2</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.2%</b>
<b>ポートフォリオ合計</b>				<b>69,341</b>	<b>391,991.16</b>	<b>20</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

(注1) 総賃貸可能面積は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建築図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2) 稼働率は、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値に関わらず、信託不動産の全体を賃貸している場合には100.0%と記載しています。

(注3) 地域別比率は取得価格ベースです。

物件名称	船橋物流センター	浦安物流センター	平塚物流センター	東京新木場物流センター	
物件写真					
所在地	千葉県船橋市浜町三丁目3番2号	千葉県浦安市港79番	神奈川県平塚市長瀬1番4号	東京都江東区新木場二丁目5番2号	
総賃貸可能面積	29,556.79㎡	9,543.72㎡	11,225.72㎡	10,616.80㎡	
建築時期	平成5年10月27日	昭和61年10月8日他	平成2年9月21日	平成5年3月15日	
取得価格	8,675百万円	2,902百万円	1,466百万円	2,454百万円	
主要テナント	ヤマト運輸(株)他(計4社)	日鐵商事(株)	日正海運(株)	東京システム運輸(株)	
賃貸借の概要	契約先	ヤマト運輸(株)	日鐵商事(株)	日正海運(株)	東京システム運輸(株)
	契約形態	普通建物賃貸借契約 (中途解約原則不可)	定期建物賃貸借契約 (期間10年)	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約 (期間5年1か月)
	契約期間	平成25年10月31日まで	平成26年5月27日まで	平成19年2月28日他	平成22年8月31日まで
主な荷物	宅配便運送物、食品	H型鋼等の鋼材	自動車部品、生活消費財ドライ 品目	医薬品、健康食品	

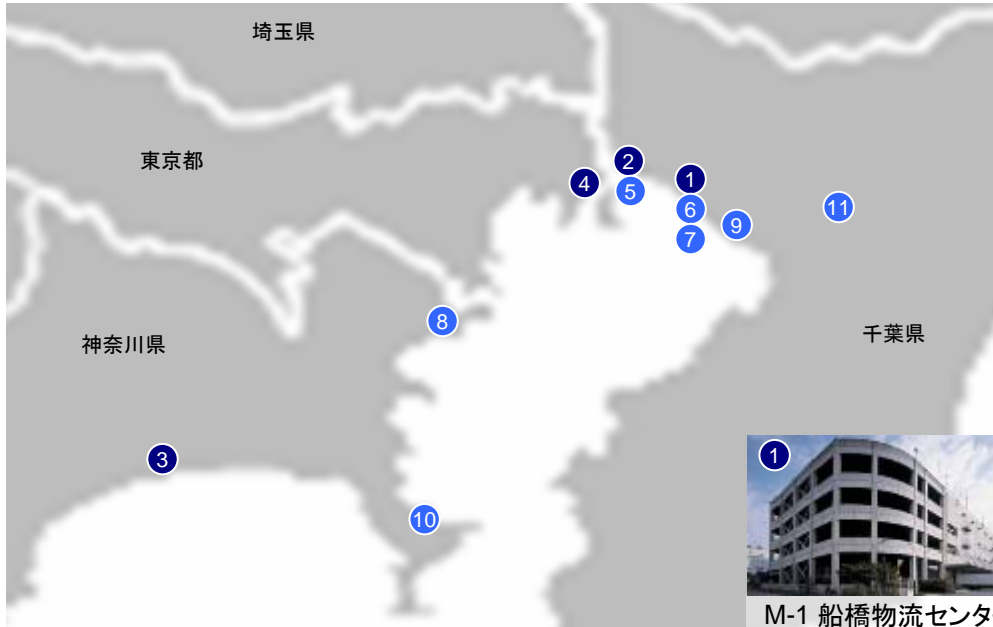
物件名称	大東物流センター	大阪福崎物流センター	前橋物流センター	羽生物流センター
物件写真				
所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目1番1号	大阪府大阪市港区福崎二丁目1番36号	群馬県前橋市上増田町258番14他	埼玉県羽生市川崎一丁目371番8他
総賃貸可能面積	76,208.70㎡	23,726.80㎡	3,455.53㎡	3,518.58㎡
建築時期	平成1年7月31日他	平成16年10月28日	平成17年2月4日	平成17年10月20日
取得価格	7,617百万円	4,096百万円	1,230百万円	1,705百万円
主要テナント	摂津倉庫(株)他(計2社)	リコーロジスティクス(株)	佐川急便(株)	佐川急便(株)
賃貸借の概要	契約先	摂津倉庫(株)	リコーロジスティクス(株)	佐川急便(株)
	契約形態	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約 (中途解約原則不可)	定期建物賃貸借契約(期間20年)
	契約期間	平成19年10月31日まで、他	平成21年11月30日まで	平成37年2月20日まで
主な荷物	カップ食品、化粧品、携帯電話	コピー、FAX、プリンター等のOA機器	宅配便運送物	宅配便運送物

物件名称	浦安千鳥物流センター	船橋西浦物流センター	船橋西浦物流センターⅡ	川崎物流センター	
物件写真					
所在地	千葉県浦安市千鳥12番2他	千葉県船橋市西浦三丁目4番1号	千葉県船橋市西浦三丁目8番1号	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番1号	
総賃貸可能面積	31,829.55㎡	35,322.18㎡	73,859.32㎡	41,630.54㎡	
建築時期	平成18年1月10日	平成18年1月24日	昭和60年12月26日他	平成1年7月14日	
取得価格	6,000百万円(取得予定価格)	5,700百万円	9,330百万円	10,905百万円	
主要テナント	日東ロジスティクス(株)	京義倉庫(株)他(計2社)	京義倉庫(株)	佐川物流サービス(株)	
賃貸借の概要	契約先	日東ロジスティクス(株)	京義倉庫(株)	京義倉庫(株)	佐川物流サービス(株)
	契約形態	定期建物賃貸借契約(期間7年)	定期建物賃貸借契約(期間10年)	普通建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
	契約期間	平成25年1月10日まで	平成28年1月31日まで	平成27年10月13日まで	平成19年8月31日まで
主な荷物	衣料雑貨	日用品雑貨	日用品雑貨	書籍、日用品雑貨	

物件名称	習志野物流センター	横須賀物流センター	八千代物流センター
物件写真			
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目2番2号	神奈川県横須賀市夏島町2873番17	千葉県八千代市上高野1734番4
総賃貸可能面積	2,442.87㎡	21,364.11㎡	17,689.95㎡
建築時期	平成17年10月5日	平成2年7月31日	昭和47年4月24日、 平成12年9月11日(一部取毀、増築)他
取得価格	1,690百万円	3,305百万円	2,266百万円
主要テナント	佐川急便(株)	(株)パルタック	(株)日立物流
賃貸借の概要	契約先	佐川急便(株)	(株)パルタック
	契約形態	定期建物賃貸借契約(期間20年)	普通建物賃貸借契約
	契約期間	平成37年10月20日まで	平成19年9月30日まで
主な荷物	宅配便運送物	日用品雑貨	食品、日用品雑貨、酒類



## 首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



安定した物件稼働が期待できる首都圏  
湾岸部を中心としたポートフォリオを構築

● 第1期取得物件

● 第2期取得物件



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

## 近畿地域、中部地域及び九州地域

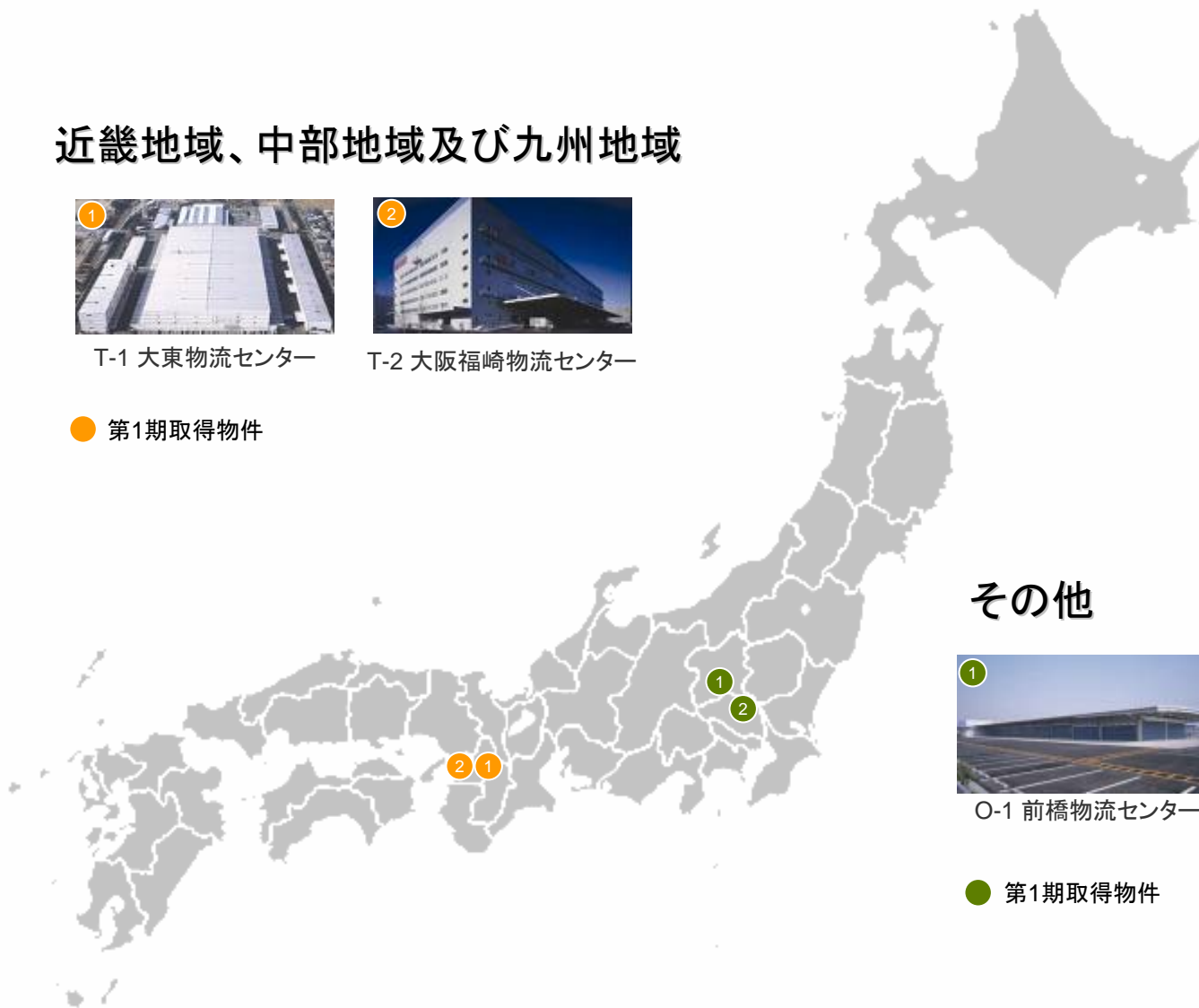


T-1 大東物流センター



T-2 大阪福崎物流センター

● 第1期取得物件



## その他



O-1 前橋物流センター



O-2 羽生物流センター

● 第1期取得物件



## ご注意

- 金額は百万円もしくは千円未満を切り捨てて表示しています。
- パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものあり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。