

東北地方太平洋沖地震に伴う物的損害の状況及び
今後の運用状況について

2011年4月15日

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.



謹んで地震災害のお見舞いを申し上げます

このたびの東日本大震災により亡くなられた方々のご冥福をお祈り申し上げますとともに、被災された皆さま、そのご家族の方々に心よりお見舞い申し上げます。被災地の一日も早い復旧と皆様のご健康を社員一同、衷心よりお祈り申し上げます。

本投資法人においても、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に所在する物件の一部に物的損害が発生しています。物流(物的流通)は生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な役割を担う経済活動であり、物流施設を提供するという本投資法人の使命を果たすため、資産運用会社の専門性を最大限に活用し、プロパティ・マネジメント会社等の関係者及びテナントの皆様と協調しながら一日も早くポートフォリオの安定化に向けた取組みを進めて参ります。

日本ロジスティクスファンド投資法人 執行役員
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 代表取締役社長
藤田 礼次

I. 物的損害の状況 … 4

本投資法人が保有する28物件について調査を行った結果、地震による人的災害及び施設の倒壊等の深刻な被害が発生していないことを確認しています。一部の物件に生じた物的損害の状況及び現在の稼働状況についてご報告します。

II. 運用状況への影響 … 15


本投資法人の2011年7月期(第12期)及び2012年1月期(第13期)の運用状況への影響についてご説明します。震災対応に関する支出は可能な限り早期に処理を行い、将来に亘る影響を極力排除する方針です。

III. 今後の運用戦略 … 19

投資主利益の最大化を図る本投資法人の基本的な運用方針に変更はありません。健全な財務マネジメント、中長期的な視野に立ったテナントリーシング、良質な物件取得を伴う外部成長により今後も分配金の持続的成長を目指します。

IV. 物流施設マーケットの見通し … 23

震災により日本経済の不確実性が高まる中、本投資法人の運用戦略に影響を与える物流施設マーケットの今後の見通しについてご説明します。



I. 物的損害の状況

ポートフォリオ一覧(第11期決算発表時点)

物件番号	不動産等の名称	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	(比率)	総賃貸可能面積 (m ²)	PML値
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	1993年10月27日	8,675	6.1%	29,556.79	13.0%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	1986年10月8日他	2,902	2.0%	9,543.72	18.3%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1990年9月21日	1,466	1.0%	11,225.72	21.1%*
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	1993年3月15日	2,454	1.7%	10,616.80	17.6%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	2006年1月10日	6,000	4.2%	31,790.42	13.8%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	2006年1月24日	5,700	4.0%	35,134.44	7.1%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	1985年12月26日他	9,330	6.5%	73,859.32	11.5%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	1989年7月14日	10,905	7.6%	41,630.54	14.6%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	2005年10月5日	1,690	1.2%	2,442.87	11.3%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	1990年7月31日	3,305	2.3%	21,364.11	22.0%*
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	1972年4月24日他	2,266	1.6%	17,689.95	9.1%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	2007年2月25日	9,800	6.8%	35,882.64	16.3%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	2007年8月24日	5,300	3.7%	32,389.70	7.6%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	2001年1月16日	1,640	1.1%	6,192.80	13.1%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	2008年2月25日	4,550	3.2%	18,686.12	11.8%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	2006年2月8日	11,800	8.2%	16,175.31	14.4%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	2008年1月20日	7,875	5.5%	43,208.86	11.1%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町	2009年10月9日	17,415	12.2%	66,497.99	4.2%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計				113,073	78.9%	503,888.10	
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	1989年7月31日他	9,762	6.8%	92,730.14	13.8%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	2004年10月28日	4,096	2.9%	23,726.80	14.1%
T-3	中部春日物流センター(底地)	愛知県清須市春日郷ヶ島	-	685	0.5%	10,457.02	-
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	1993年3月26日	989	0.7%	7,293.92	13.3%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	1994年8月5日	2,100	1.5%	9,486.45	8.7%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市大字西之島	1992年3月27日他	1,800	1.3%	10,708.41	8.3%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計				19,432	13.6%	154,402.74	
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	2005年2月4日	1,230	0.9%	3,455.53	9.0%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	2005年10月20日	1,705	1.2%	3,518.58	11.6%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	2007年3月31日	4,010	2.8%	24,574.40	10.5%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	2008年3月4日	3,790	2.6%	25,130.62	9.5%
その他 小計				10,735	7.5%	56,679.13	
ポートフォリオ合計				143,240	100.0%	714,969.97	9.3%

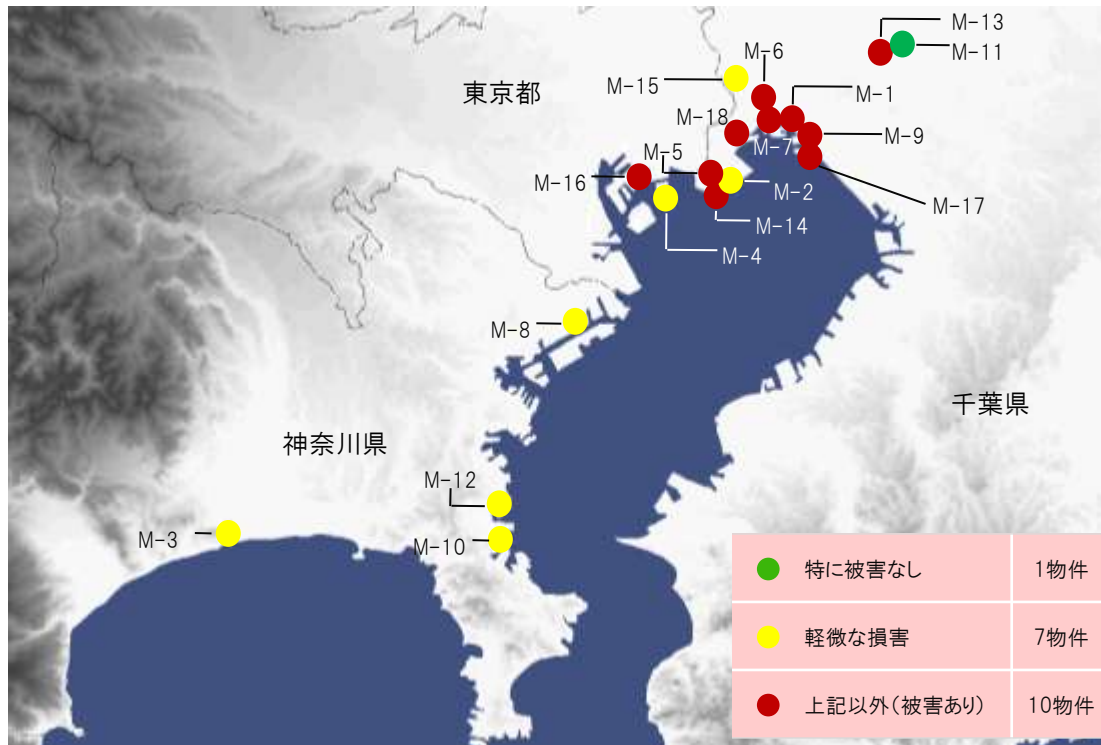
* PML値が20.0%を超える部分に対して地震保険を付保しています。

物件の損害状況・テナント稼働状況一覧 (近畿及び中部地域所在物件を除く)

物件番号	不動産等の名称	物件の損害状況	テナント稼働状況
M-1	船橋物流センター	内外装及び設備の一部破損	3月16日より通常稼働
M-2	浦安物流センター	軽微な損害	通常稼働
M-3	平塚物流センター	軽微な損害	通常稼働
M-4	新木場物流センター	軽微な損害	通常稼働
M-5	浦安千鳥物流センター	外構及び設備の一部破損*	3月13日より稼働再開
M-6	船橋西浦物流センター	外構及び設備の一部破損	3月15日より稼働再開
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	外構及び設備の一部破損	3月17日より稼働再開
M-8	川崎物流センター	軽微な損害	通常稼働
M-9	習志野物流センター	外構及び設備の一部破損*	3月16日より稼働再開
M-10	横須賀物流センター	軽微な損害	通常稼働
M-11	八千代物流センター	特になし	3月18日より新テナントの稼働
M-12	横浜福浦物流センター	軽微な損害	3月14日より順次稼働再開
M-13	八千代物流センターⅡ	設備の一部破損	一部を除き3月中に復旧済
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	外構の一部破損*	3月28日より稼働再開
M-15	市川物流センター	軽微な損害	通常稼働
M-16	東雲物流センター	外構の一部破損	通常稼働
M-17	習志野物流センターⅡ	外構及び設備の一部破損*	3月16日頃より稼働再開
M-18	市川物流センターⅡ	外構の一部破損*	3月12日(地震翌日)より稼働再開
O-1	前橋物流センター	特になし	通常稼働
O-2	羽生物流センター	軽微な損害	通常稼働
O-3	埼玉騎西物流センター	設備の一部破損	通常稼働
O-4	加須物流センター	内装及び設備の一部破損、ブレース(筋交い)の変形	3月14日より稼働再開

* 液状化に起因するものを含みます。

首都圏湾岸部及び首都圏内陸部



M-1 船橋



M-2 浦安



M-3 平塚



M-4 新木場



M-9 習志野



M-14 浦安千鳥Ⅱ



M-10 横須賀



M-15 市川



M-11 八千代



M-16 東雲



M-12 横浜福浦



M-17 習志野Ⅱ



M-5 浦安千鳥



M-6 船橋西浦



M-7 船橋西浦Ⅱ



M-8 川崎



M-13 八千代Ⅱ



M-18 市川Ⅱ

その他



(4月13日撮影)

O-1 前橋



(4月12日撮影)

O-2 羽生



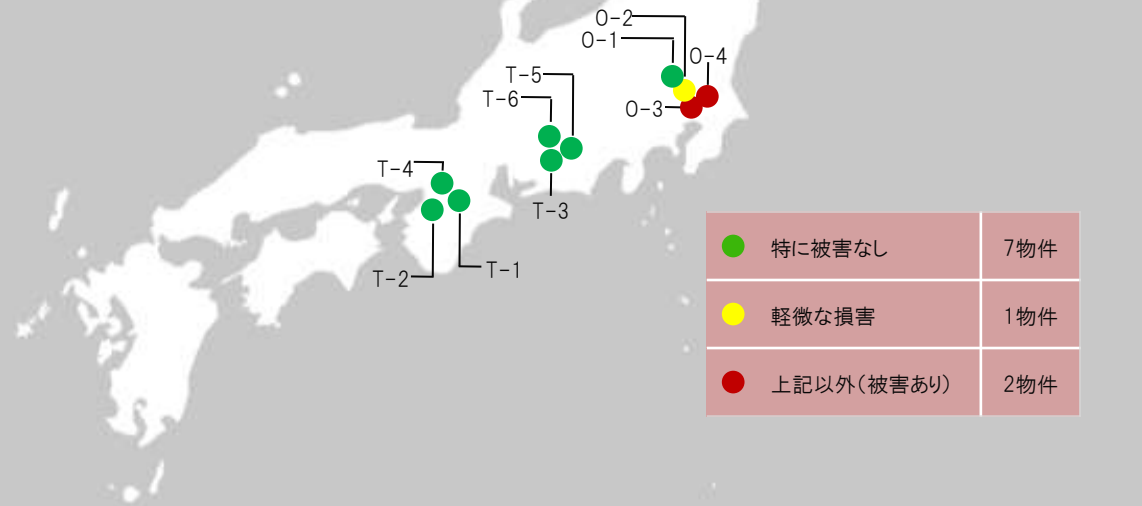
(4月12日撮影)

O-3 埼玉騎西



(4月12日撮影)

O-4 加須



物的損害への対応費用/支出の見込み

	対応費用	総資産額(第11期末)対比
2011年3月16日時点	480百万円	約0.3%

	修繕費	固定資産除却損	資本的支出
2011年4月15日時点	192百万円	115百万円	311百万円

PL項目/費用	総資産額(第11期末)対比
307百万円	約0.2%

CF項目/支出	総資産額(第11期末)対比
503百万円	約0.3%

全額を第12期(2011年7月期)の特別損失として計上する見込み

分配金への影響額: **△2,070円/口**

主要な工事内容

物件名	工事内容	支出額
浦安千鳥物流センター	外構部の破損修理等	396百万円 支出総額の78.6%
船橋西浦物流センターⅡ	給排水設備及び外構修理等	
習志野物流センター	敷地等修繕及び建物診断	
東雲物流センター	外構破損修理等	
習志野物流センターⅡ	外構破損修理等	

個別物件の状況：浦安千鳥物流センター

【外構部分(門扉)】

外構部分の破損への対応状況。

(3月14日撮影)



(3月29日撮影)



【スロープ】

敷地とバースを結ぶスロープが沈下。
応急対応を実施済。

(3月14日撮影)



(3月29日撮影)



【稼働状況】

3月13日より稼働再開。

(4月6日撮影)



(4月6日撮影)



個別物件の状況：船橋西浦物流センターⅡ

【給排水管】

上下水道共に水道管に損傷あり。
応急処置を実施。

(4月5日撮影)



上下水道共に復旧済。

(4月12日撮影)



【シャッター】

建物内部のシャッターが破損。
5月中に対応予定。

(4月12日撮影)



【外構】

建物外周部が沈下し、10cm程度の段差が発生。
5月中に対応予定。

(4月12日撮影)



【稼働状況】

3月17日より稼働再開。

(4月12日撮影)



(4月12日撮影)



個別物件の状況：習志野物流センター

【周辺状況】

周辺道路の損傷が激しく、電柱にも傾きが生じている。

(3月17日撮影)



建物の安全性を確認するため杭頭調査を実施。
安全上の問題がないことを確認済。

(4月5日撮影)



【敷地内フェンス】

敷地内で土砂が噴出。

(3月17日撮影)



砂塵化による二次被害を防ぐためブルーシートで土砂を覆う対応を実施。

(4月5日撮影)



【稼働状況】

3月16日より稼働再開。
周辺状況を踏まえ、安全確保には留意。

(3月17日撮影)



(3月17日撮影)



個別物件の状況：東雲物流センター

【アスファルト舗装】

建物周囲のアスファルト舗装に数か所ひび割れが発生。5月には対応開始予定。

(4月13日撮影)



(4月13日撮影)



【縁石側溝】

縁石側溝の一部が陥没、破損。5月には対応開始予定。

(4月13日撮影)



(4月13日撮影)



【稼働状況】

地震発生後も通常稼働。

(4月13日撮影)



(4月13日撮影)



個別物件の状況：習志野物流センター II

【東側ピロティ】

亀裂、段差が発生。
アスファルトを切削切除して応急処置を実施。

(3月14日撮影)



(3月16日撮影)



【施設入口】

歩道に亀裂、段差が発生。
応急処置を実施済。

(3月14日撮影)



(3月16日撮影)



【稼働状況】

3月14日より通常稼働。

(4月13日撮影)



(4月13日撮影)





Ⅱ. 運用状況への影響



第12期/第13期運用状況の予想の修正

	第12期予想 自 2011年2月 1日 至 2011年7月31日			第13期予想 自 2011年8月 1日 至 2012年1月31日		
	(修正前)	(修正後* ¹)	差異	(修正前)	(修正後* ¹)	差異
営業収益	5,471百万円	5,483百万円	+12百万円	5,360百万円	5,360百万円	±0百万円
経常利益	2,517百万円	2,573百万円	+56百万円	2,444百万円	2,446百万円	+2百万円
当期純利益	2,516百万円	2,264百万円	△252百万円	2,443百万円	2,445百万円	+2百万円
1口当たり分配金	17,000円	15,300円	△1,700円	16,500円	16,500円	±0円
1口当たりFFO	24,900円	23,200円	△1,700円	24,600円	24,700円	+100円
ペイアウトレシオ	68.3%	65.9%		67.1%	66.8%	
発行済投資口数	148,000口	148,000口		148,000口	148,000口	
物件数	28物件	28物件		28物件	28物件	
有利子負債比率* ²	27.6%	27.6%		27.6%	27.6%	

第12期 要因分析

東北地方太平洋沖地震による特別損失	△307百万円
不動産賃貸事業収益の増加	+12百万円
賃貸事業費用の見直し	+33百万円
一般管理費の見直し	+9百万円
合計	△252百万円

第13期 要因分析

震災対応工事に伴う資本的支出による減価償却費の増加	△5百万円
その他賃貸事業費用の見直し	+6百万円
合計	+2百万円

*¹ 本予想は一定条件の下に算出した2011年4月15日時点のものであり、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。
*² 有利子負債比率=有利子負債総額÷(有利子負債+出資総額)

不動産賃貸事業損益

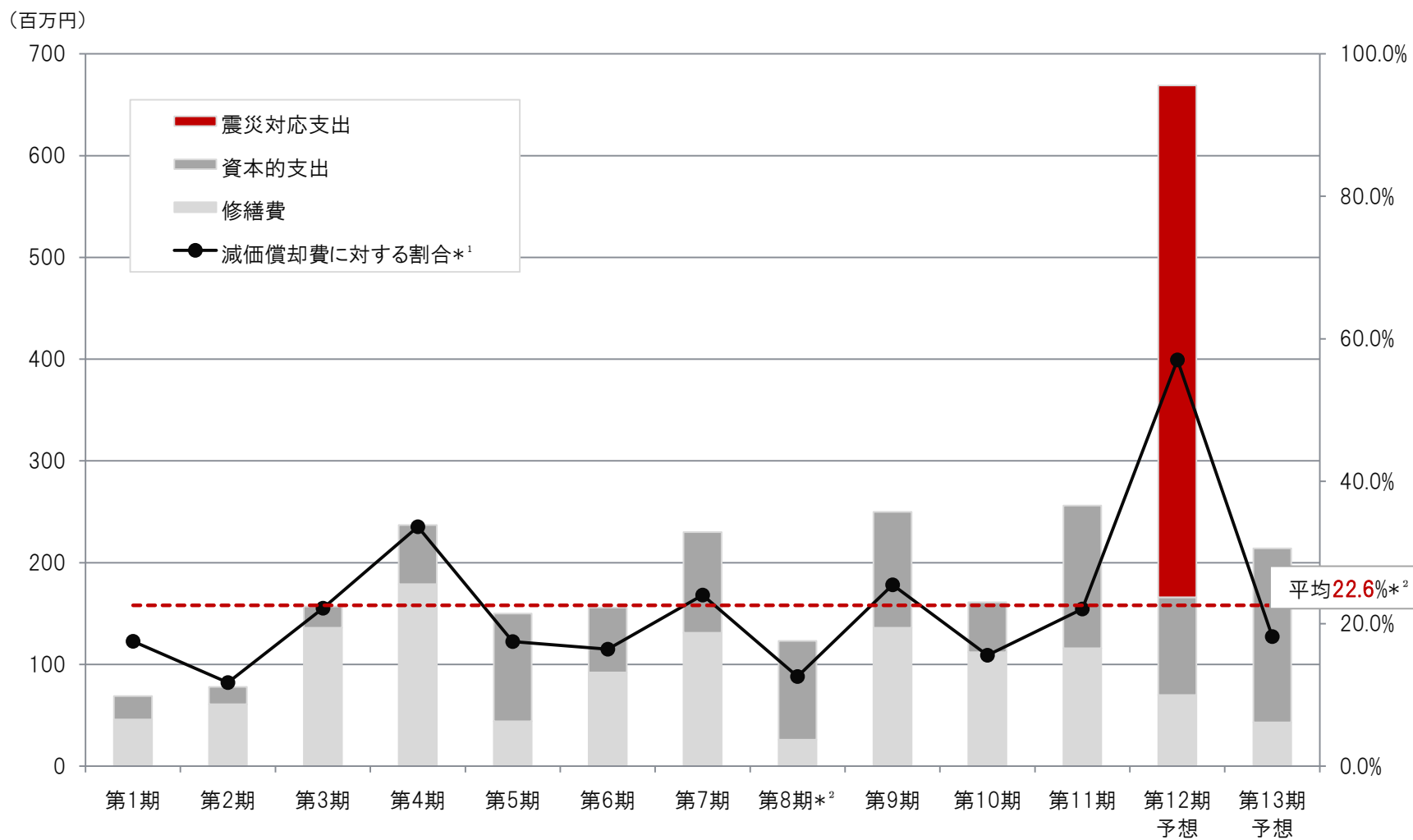
(単位:百万円)

	第12期予想 自 2011年 2月 1日 至 2011年 7月31日			第13期予想 自 2011年 8月 1日 至 2012年 1月31日		
	(修正前)	(修正後* ¹)	差異	(修正前)	(修正後* ¹)	差異
不動産賃貸事業収益	5,471	5,483	+12	5,360	5,360	0
不動産賃貸事業費用	2,111	2,077	△33	2,079	2,078	△1
公租公課	496	496	0	496	496	-
外注委託費	123	120	△2	122	120	△2
水道光熱費	141	141	-	135	135	-
修繕費	98	70	△27	46	43	△3
保険料	22	21	△1	22	21	△1
その他	49	49	0	46	46	-
減価償却費 (A)	1,177	1,177	0	1,177	1,182	+5
固定資産除却損 (B)	2	0	△2	31	31	-
不動産賃貸事業損益 (C)	3,360	3,406	+46	3,280	3,281	+1
NOI(A+B+C) (D)	4,540	4,584	+43	4,489	4,495	+6
資本的支出 (E)	117	408	+291	300	171	△129
NCF(D-E)	4,423	4,175	△247	4,188	4,324	+136
期末帳簿価額	136,737	136,915	+177	135,829	135,872	+43
NOI利回り(年換算)* ²	6.7%	6.8%		6.6%	6.6%	
償却後利回り(年換算)* ³	5.0%	5.0%		4.8%	4.8%	

*¹ 本予想は一定条件の下に算出した2011年4月15日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買等により変動する可能性があります

*² NOI利回り(年換算)=NOI÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷当期運用日数×365 償却後利回り(年換算)=不動産賃貸事業損益÷ポートフォリオ期末帳簿価額÷当期運用日数×365

修繕費・資本的支出の推移



*1 減価償却費に対する割合(%)=(修繕費+資本的支出)÷ 減価償却費×100

*2 第8期の資本的支出の実績は480百万円ですが、上記グラフでは、かかる金額から大東物流センターの建替事業に関する資本的支出382百万円を除いて算出しています。



Ⅲ. 今後の運用戦略



運用戦略の基本方針＝投資主利益の最大化 (変更なし)

ポートフォリオマネジメント

テナントとの良好関係維持(復興支援)
経験豊富な社内リーシングチームの活用
八千代/横須賀の対応

外部成長

資産規模3,000億円の目標は堅持
テナント集中化リスクの改善に繋がる物件取得

安定配当の継続

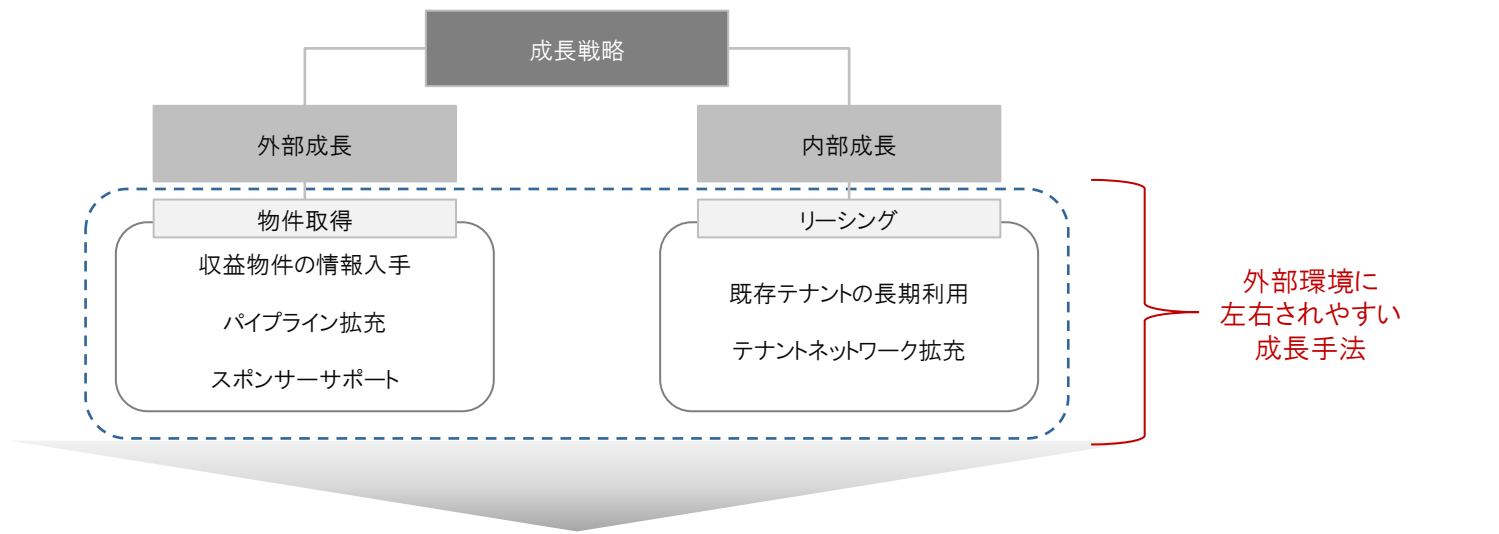
資産規模の拡大

財務健全性の維持

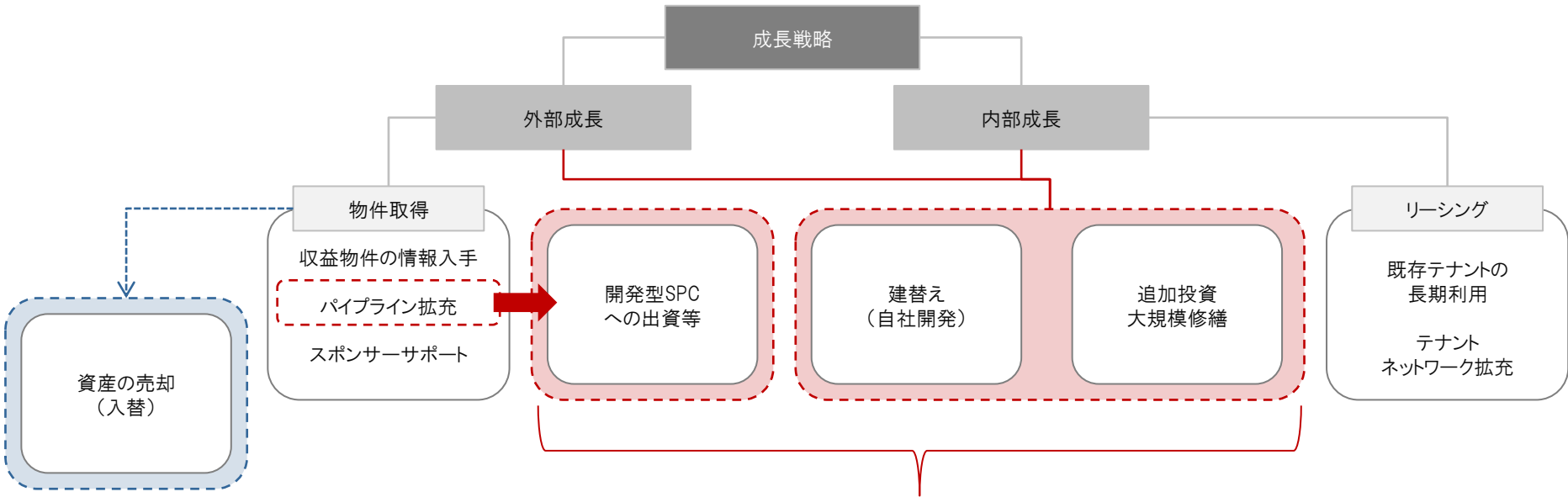
財務戦略

金融機関の融資姿勢に変化なし
⇒負債による取得余力の活用
継続的な資本市場へのアクセス

成長手法



外部環境に
左右されやすい
成長手法



・震災対応を優先して実施タイミングは慎重に判断
・予定していた追加投資の一部を見送り

日本ロジスティクスファンド投資法人

Japan Logistics Fund, Inc.

(証券コード:8967)

運営

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.

資産運用会社

物件紹介

出資

施設開発



出資比率 29.0%

震災対応を踏まえた手元流動性の確保が求められる中、金融機関として資金面でのサポート

数多くの仲介実績に裏打ちされた情報ネットワークに基づく物件情報、不動産市場動向に関する情報の提供



出資比率 51.0%

系列AM会社において第2号私募ファンドを組成、将来の物件取得パイプラインとしての役割期待

総合商社の広範な顧客基盤を背景とした実需に基づく物流市場動向に関する情報の提供

本投資法人を売却先候補とした物流施設の開発事業を推進



出資比率 20.0%

数多くの仲介実績に裏打ちされた情報ネットワークに基づく物件情報、不動産市場動向に関する情報の提供

不動産ファンド組成に関する卓越したノウハウを駆使した物件取得サポート



IV. 物流施設マーケットの見通し



立地選好

大規模・集約化
物流業務効率化

中小規模・分散化

首都圏湾岸部

重点領域



地震リスクの顕在化

首都圏内陸部

(利点)
首都圏への所要時間が湾岸と同等の
エリアについては需要の期待値も高い

(懸念点)
建物被害が目立つエリアもあるため
立地見極めが重要
受け皿となる施設供給が限定的

首都圏以外

地域の経済動向・消費者需要と
いった本質的な物流市場として
の魅力が重要

現状の需給バランスと
大規模物流施設開発動向
の見通しに留意

湾岸/内陸の議論は首都圏
と同様

(利点)
湾岸部の利便性を確保しながら
集中化による壊滅的被害を回避

(懸念点)
拠点がカバーするエリアが重複すること
による業務効率とのトレードオフ

物流業務効率化・供給動向から
判断すると首都圏における分散戦略
としては次善の策

物流施設マーケットにおける着目点

マクロ経済・J-REITを取り巻く環境

- ✓ 余震や停電の日本経済への影響
- ✓ 原発問題やそれに伴う風評被害による日本のレピュテーションへの影響
- ✓ 物流の重要性を再確認 ⇒ 特に日用品・消費財の流通には安定した物流網が不可欠

着目点

物流施設賃貸環境

- ✓ 消費行動の変化に伴う荷動きへの影響
- ✓ テナントの立地選好への影響
- ✓ 需給環境の変化と賃料動向

物流施設売買環境

- ✓ 物流施設の取引量
- ✓ 立地評価の変化
- ✓ 利回り水準への影響
- ✓ グローバルプレイヤーの投資方針

資金調達環境

- ✓ 金融機関の貸出態度
- ✓ 格付判断の変化
- ✓ J-REITに対する投資姿勢
- ✓ 金利動向(イールドスプレッドにも影響)

運用戦略:ポートフォリオの「質的」向上、分配金水準の安定化に注力

ポートフォリオマネジメント

キャッシュフロー安定化に向けた取組み

- ✓ 震災を踏まえた拠点展開の方向性を把握
- ✓ 首都圏湾岸部の立地優位性・テナントニーズを再検証
- ✓ 賃料水準への中長期的な影響を見極め

ポートフォリオマネジメント

外部成長に向けた取組み

- ✓ 地理的分散に配慮した取得戦略を推進
- ✓ スポンサーと協働、CRE戦略の提案を通じて売却案件を探索
- ✓ 収益性評価の適格性を再検証

財務マネジメント

持続的成長を実現する財務戦略

- ✓ 借入余力の活用を検討
- ✓ 金利変動リスクの高まりに留意した負債調達手段を選択
- ✓ 資本市場のアクセス機会を追求

8967

8967

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・前提によるものであり、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、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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。
- ・ 本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- ・ 本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- ・ 本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- ・ 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。)に関して、一切責任を負いません。
- ・ 本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません
- ・ 本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。
- ・ 表紙等に使用している写真は「物流」を表象する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。