



2012年6月期(第10期)決算説明会資料



目次

1. Executive Summary: 産業ファンド成長の軌跡
2. 2012年6月期(第10期)ハイライト
3. 2012年3月に実施した公募増資の概要および効果
4. 足許の運用課題と対応
 - ①既存ポートフォリオ編
 - ②財務編
 - ③外部成長編
5. 2012年6月期(第10期)運用報告及び2012年12月期(第11期)業績予想

Appendix

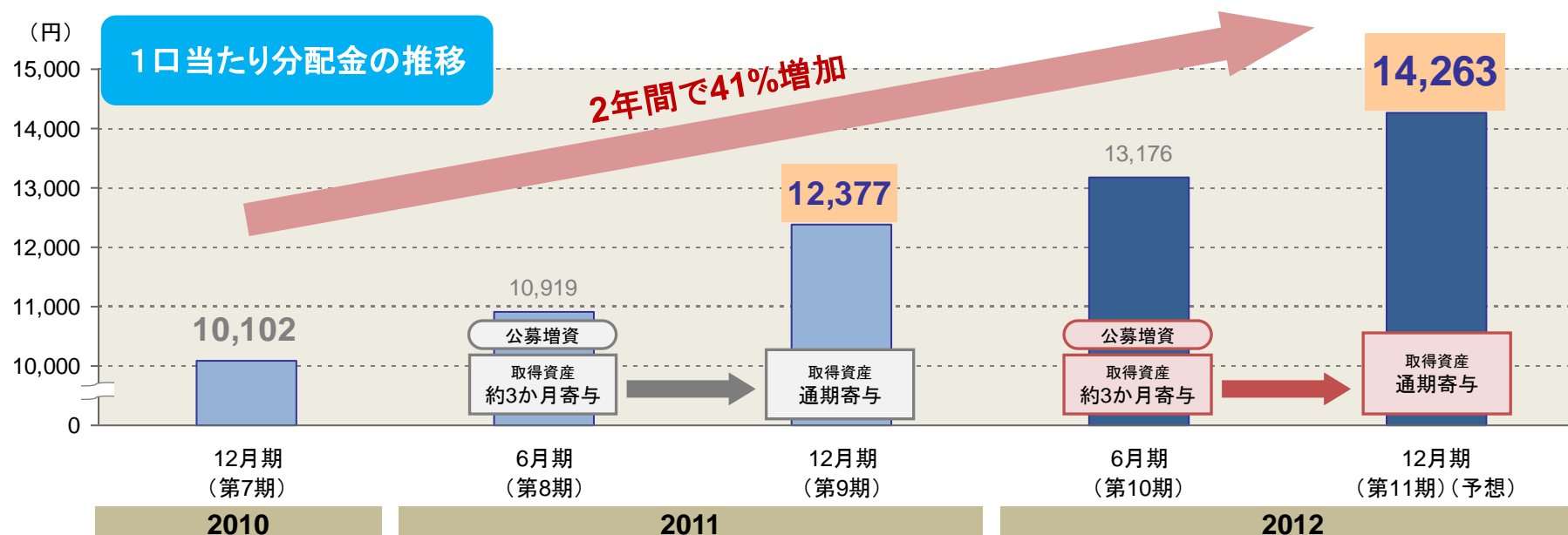
- A. 産業ファンドの概要
- B. 物件データ、その他資料

1. Executive Summary: 産業ファンド成長の軌跡

Executive Summary ①: 業績および1口当たり分配金の推移(2012年8月8日発表)

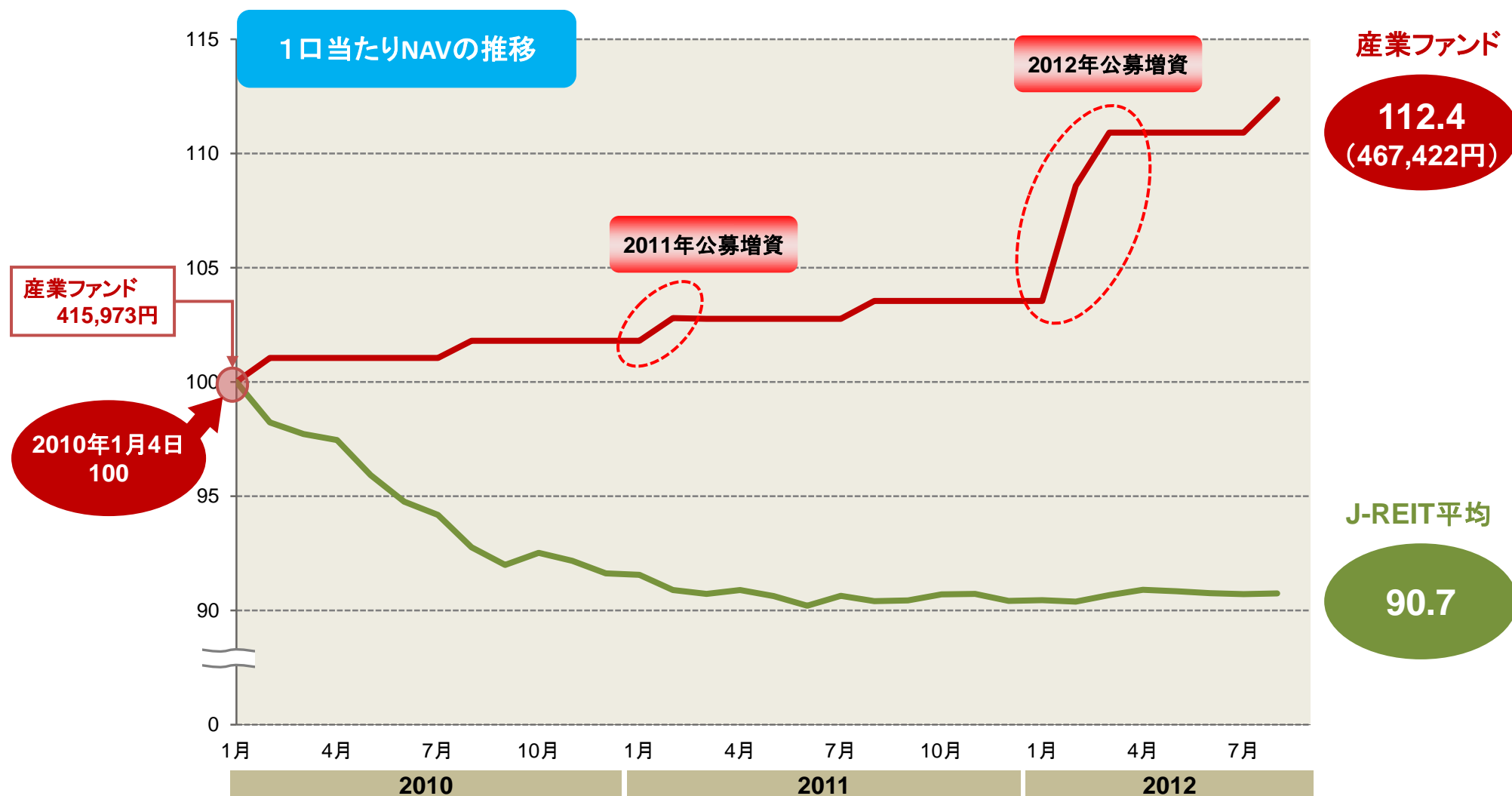
2年連続の公募増資による外部成長によって、4期連続増収増益および1口当たり分配金も41%増加

	2010年12月期 (第7期)	2011年6月期 (第8期)	2011年12月期 (第9期)	2012年6月期 (第10期)	2012年12月期 (第11期)(予想)
営業収益(百万円)	2,962 (100.0)	3,295 (111.3)	3,526 (119.0)	4,458 (150.5)	5,021 (169.5)
当期純利益(百万円)	798 (100.0)	1,022 (128.1)	1,158 (145.2)	1,852 (232.1)	2,005 (251.2)
発行済投資口数(口)	79,035 (100.0)	93,632 (118.5)	93,632 (118.5)	140,632 (177.9)	140,632 (177.9)
1口当たり分配金(円)	10,102 (100.0)	10,919 (108.1)	12,377 (122.5)	13,176 (130.4)	14,263 (141.2)
物件数(件)	11	16	16	22	22
取得価格合計(百万円)	96,900	108,240	108,240	145,514	145,514



Executive Summary ②: 1口当たりNAVの変化率(2010年1月～2012年8月)

適切なタイミングでの公募増資により含み益のある物件を取得し、NAVの着実な成長(12.4%)を実現



(注1) 縦軸は2010年1月末日の数値を100%とした相対的な1口あたりNAVの推移を示しています。
 (出所) 各投資法人の決算期末のデータを基に作成

Executive Summary ③: 直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2012年8月7日)

2年連続の公募増資による分配金やNAVの継続的な成長を受け、投資口価格は約2.1倍の水準まで上昇



(注1) 終値ベース
 (注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。
 (出所) Bloombergのデータを基に作成

Executive Summary ④: 時価総額推移(2010年1月4日～2012年8月7日)

2回の公募増資と投資口価格の上昇を反映して、時価総額は約3.8倍に成長



(注1) 終値ベース

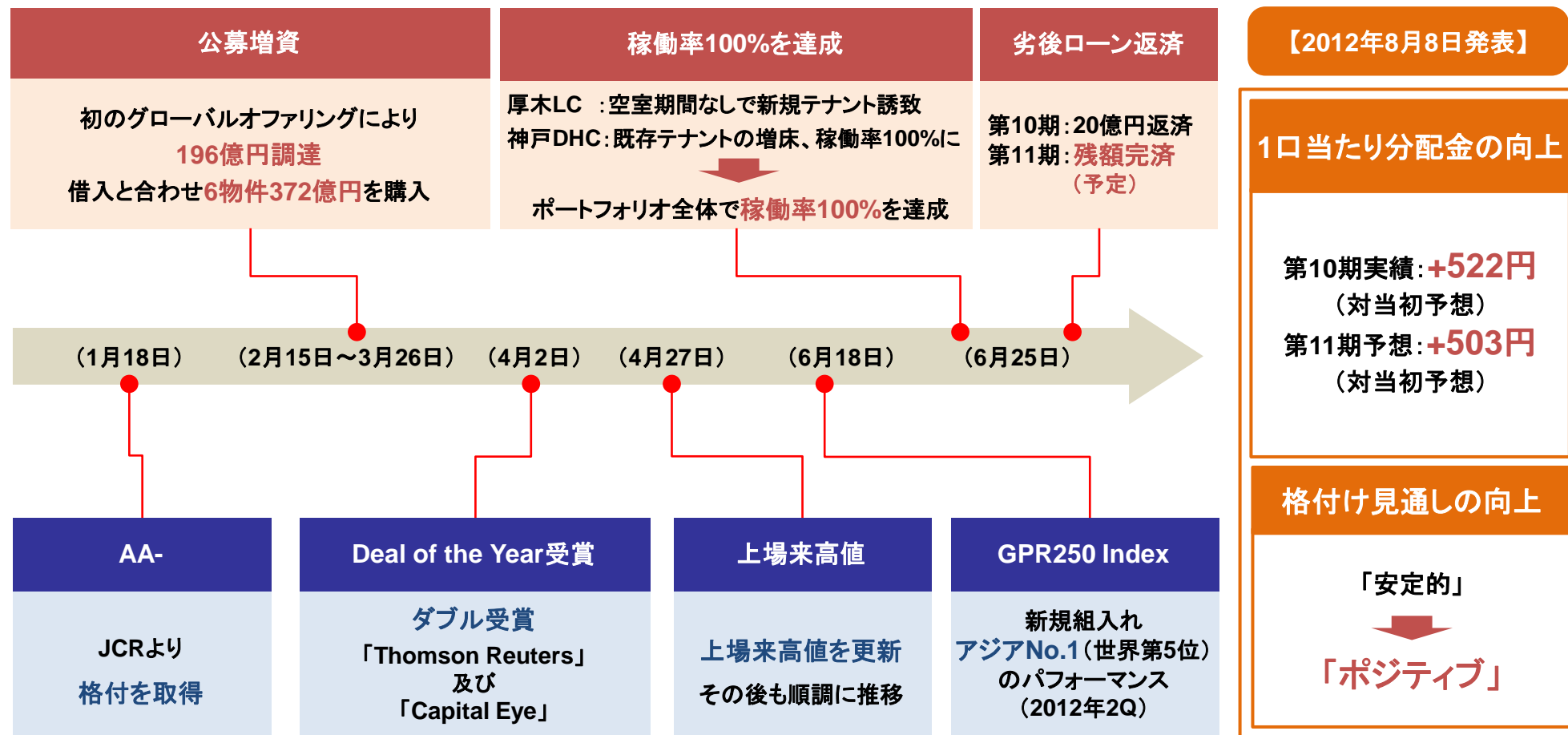
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。(2012年に上場をした銘柄は除く。)

(出所) Bloombergのデータを基に作成

2. 2012年6月期(第10期)ハイライト

2012年6月期(第10期)ハイライト: 第10期に実施した主な施策とその効果のまとめ

主な施策

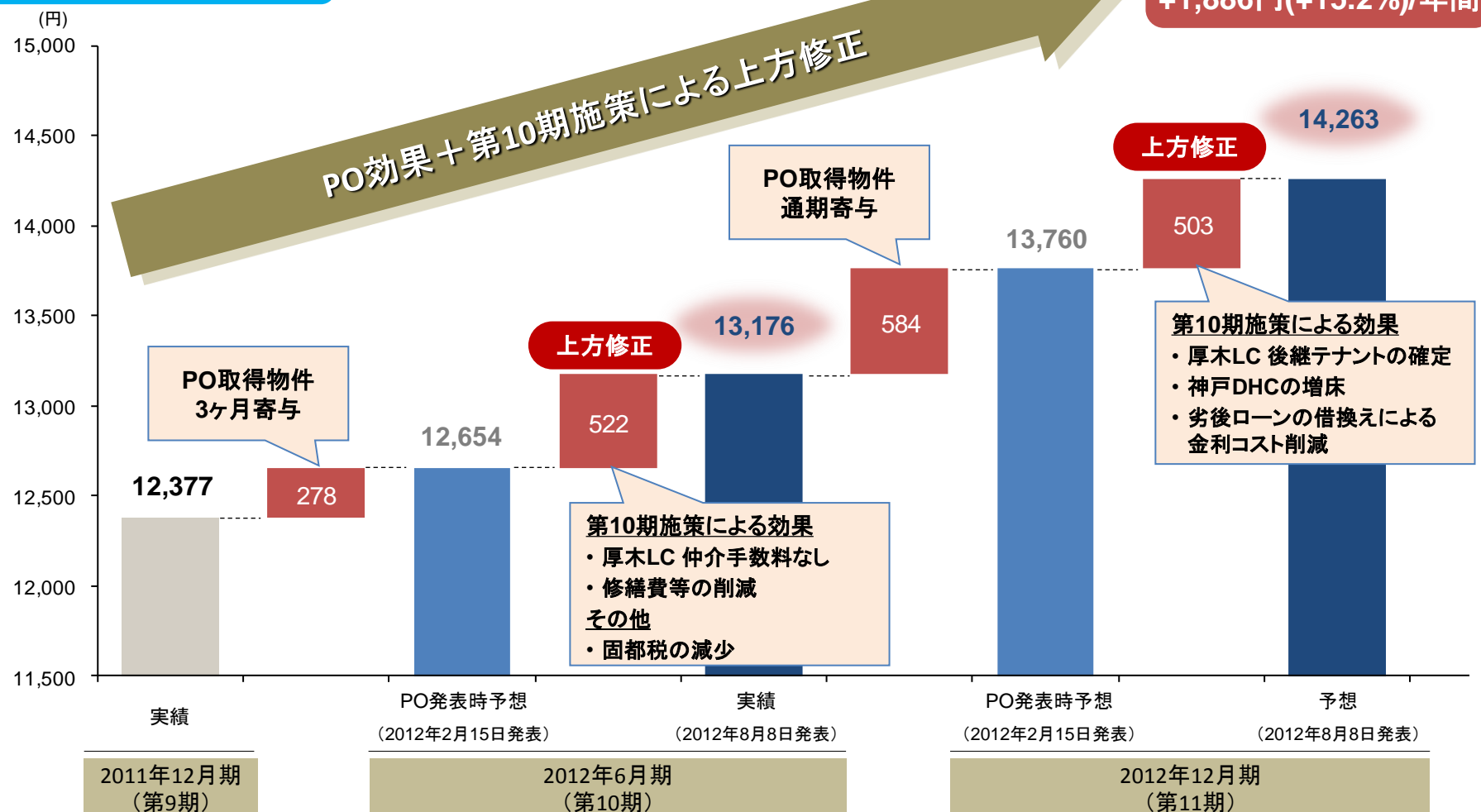


市場からの評価

2012年6月期(第10期)ハイライト: 分配金予想の上方修正

第10期に実施した施策による効果で公募増資発表時に提示した予想を更に上方修正

1口当たり分配金の推移



2012年6月期(第10期)ハイライト: 第10期の投資口価格推移と主な達成事項



(注1) 終値ベース
(注2) 縦軸は2012年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

3. 2012年3月に実施した公募増資の概要および効果

2012年3月実施の公募増資の概要①

直近の公募増資では財務安定性の向上と同時に分配金の向上を実現

アセット

ポートフォリオの収益性とクオリティを維持向上できる外部成長戦略

	PO前 ^(注1)	PO ^(注2)	PO後 ^(注3)
• 取得資産数	16物件	6物件	22物件
• 取得価格合計	108,240 百万円	37,274 百万円	145,514 百万円
• 平均NOI利回り ^(注4)	5.3%	7.1%	5.9%
• 平均償却後NOI利回り ^(注4)	4.2%	6.2%	4.9%

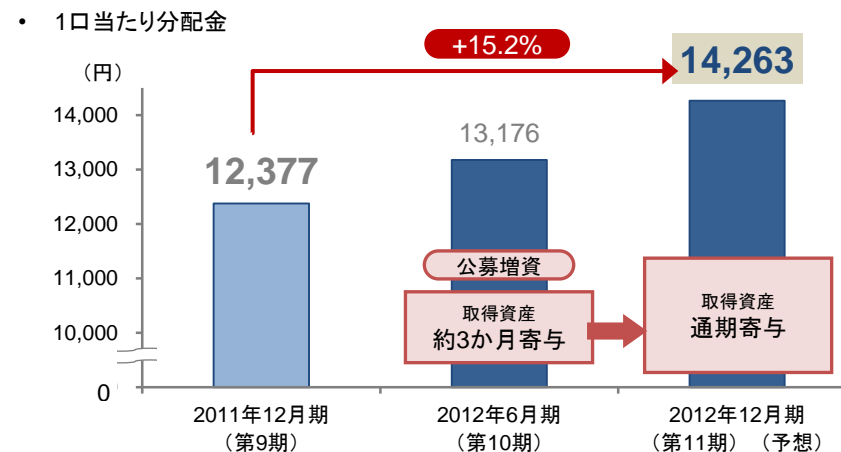
デット

財務安定性の向上と負債コストコントロールを重視した財務戦略

	PO前 ^(注1)	PO後 ^(注3)
• LTV	54.9%	51.6%
• 長期比率	100.0%	100.0%
• 固定比率	46.9%	61.4%
(ご参考) 長期優先債務格付	AA- (安定的)	AA- (ポジティブ)

エクイティ

分配金水準の向上・安定化と投資主価値の持続的成長

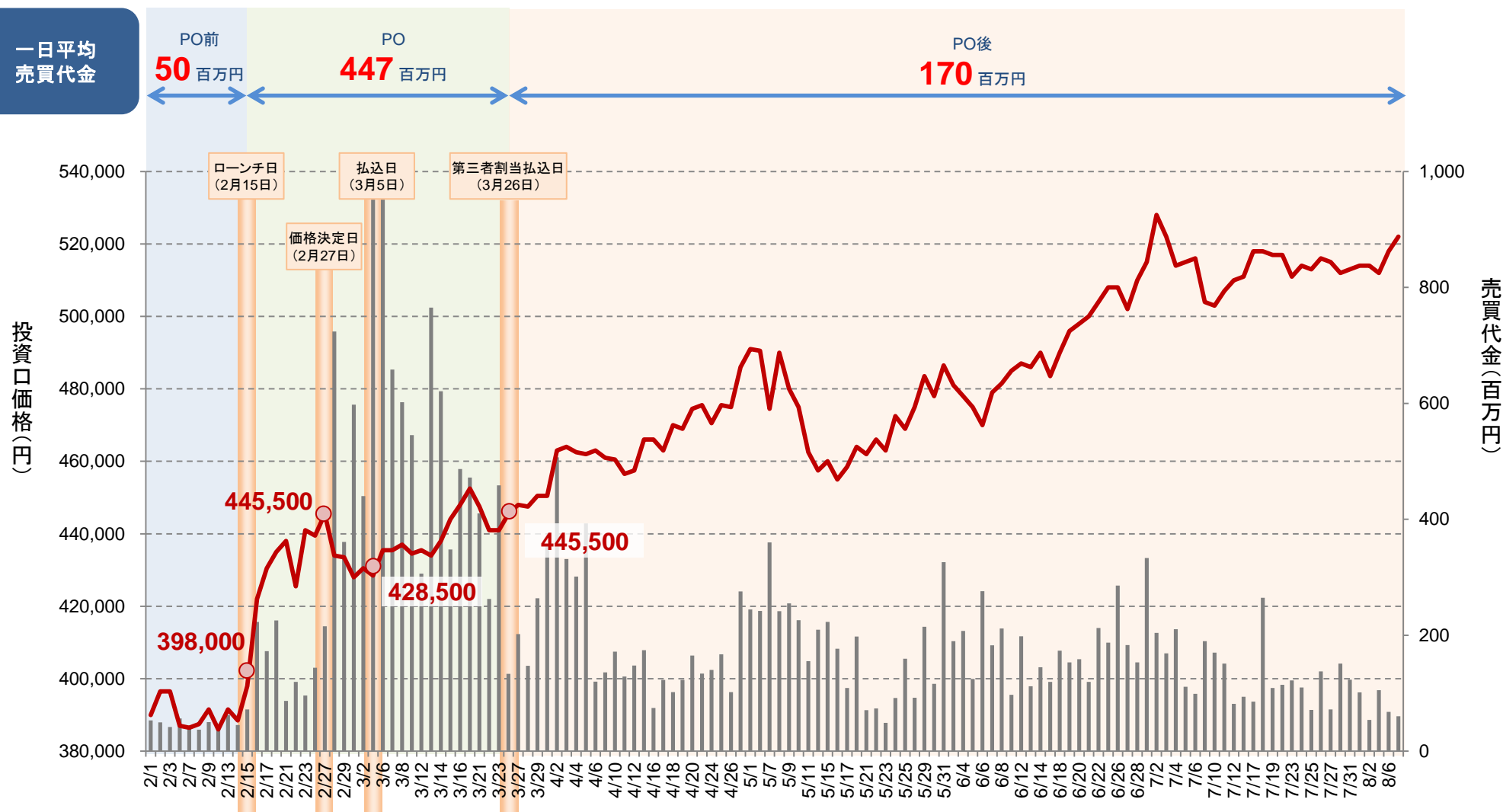


(注1) 2011年12月期(第9期)実績値
 (注2) PO取得6物件の取得時点における想定値
 (注3) 2012年6月期(第10期)実績値
 (注4) 利回りは通期寄与した場合を想定して試算

2012年3月実施の公募増資の概要②

グローバルオファリングによる公募増資後、投資口の流動性は着実に改善

公募増資前後の投資口価格と売買代金推移



2012年3月実施の公募増資の概要③

資本市場との継続的なコミュニケーションによる各賞受賞とインデックス組入れ

2012年3月に実施した公募増資が各賞を受賞

- ✓ 『J-REIT of the Year』 THOMSON REUTERS
(Thomson DealWatch Awards 2011)



【受賞理由】

物流・インフラ施設特化型REITとして、CRE戦略を軸に収益性やクオリティの高い物件を取得することで50%の希薄化分を吸収。分配金の上昇とLTVの低下を実現し、国内外の投資家から高い評価を得た。

- ✓ 『Best Deal of 2011 (不動産投資信託証券部門)』 CAPITAL EYE
(キャピタル・アイ Awards)



【受賞理由】

前年度に続く受賞。独自に物件購入機会の開拓を狙うCRE戦略が実を結んだ案件。取得価格は鑑定価格を約45億円下回り、ポートフォリオ全体の含み益が増大。時価総額対比で大型の増資であるにもかかわらず、1口当たり分配金に加え、1口当たりNAVの向上が実現した。

GPR 250 Index*/GPR 250 REIT Index* への組入れ

- ✓ 6月18日 両インデックスに産業ファンド投資法人組み入れの発表
✓ 2012年第2四半期のパフォーマンス(7月2日公表のクォーターリー・レビューより)
全191銘柄中 “第5位” (アジアから唯一ランクイン)
アジア地域 “第1位”

Top 5 Performers (World)

Company	Country
▲ FelCor Lodging Trust Inc.	USA
▲ Getty Realty Corporation	USA
▲ TransGlobe Apartment REIT	CAN
▲ DuPont Fabros Technology Inc.	USA
▲ Industrial & Infrastructure Fund Investment Co	JPN

Top 5 Performers (Asia)

Company	Country
▲ Industrial & Infrastructure Fund Investment Co	JPN
▲ Mapletree Commercial Trust	SGP
▲ CDL Hospitality Trusts	SGP
▲ Mapletree Industrial Trust	SGP
▲ The Link REIT	HKG

*GPR 250 Index 世界中の上場不動産会社(REITを含む)について、当該インデックスの組入れ基準をクリアしている銘柄のうち、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックス

*GPR 250 REIT Index GPR 250 Indexに組入れられている250銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックス(2012年6月末現在、191銘柄)

4. 足許の運用課題と対応

①既存ポートフォリオ編

長期賃貸借契約に基づき安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオ

契約満了テナントには適切に対応し、稼働率100%を維持

賃料収入の契約満了時期分散(年間賃料ベース)



第10期に契約期間満了した物件への対応と、第11・12期に契約期間満了となる物件への対応方針

	契約満了日	物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率	取組み	
2012年6月期 (第10期)	2012/6/6	神戸DHC (倉庫 他)	継続 大阪ガス(株)	0.1%	2012年6月6日付で既存テナントと新規賃貸借契約を締結済 「増床により稼働率100%を実現」「契約期間12年」	対応済
	2012/6/30	厚木LC	旧 (株)ストリーム 新 (株)富士ロジテック	1.7%	2012年6月25日付で新テナントと新規賃貸借契約を締結済 「空室期間なし」「仲介手数料なし」「契約期間5年」	対応済
2012年12月期 (第11期)	2012/8/31	厚木LC II	継続 サン都市建物(株)	3.1%	2012年8月8日付で既存テナントと契約期間延長に関する覚書締結済 「契約期間10年延長」	対応済
2013年6月期 (第12期)	2013/3/31	東雲R&D	日本ユニシス(株)	(注) ー%	テナント自ら自社資産の設備改修工事をスタート。テナントの重要拠点として利用されている現状を踏まえ、 <u>現テナントと長期の再契約</u> を目指す。	

(注1) 賃借人からの同意が得られないため非開示としています。

(注2) 「賃貸借残存年数」は、2012年8月8日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

IIF厚木ロジスティクスセンターのリーシング①

運用会社独自のリーシングにより空室期間なく後継テナント誘致に成功

	2012年6月期(第10期)						2012年12月期(第11期)					
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
厚木LC	6月末契約終了						7月1日賃貸開始					
	株式会社ストリーム 稼働率100%						株式会社富士ロジテック 稼働率100%					

期間5年の定期建物賃貸借契約

新規契約条件	
契約の種類	定期建物賃貸借契約
賃貸面積	10,969.68㎡(1棟借り)
契約期間	2012年7月1日～2017年6月30日(5年契約)
年換算賃料 (消費税別)	非開示(注1)
敷金	月額賃料の3ヶ月相当額
賃料改定	契約期間中の改定は不可
解約オプション	なし

(注) 賃借人からの同意が得られないため非開示としています。

リーシング実現のポイントと成果

ポイント 独自のリーシング活動

成果 ✓ 空室期間なし

非稼働期間なく、11期初から収益計上
⇒保守的に全期間空室を前提としていた第11期予想分配金が向上

✓ 仲介手数料なし

保守的に第10期の発生を想定していた仲介手数料を削減
⇒第10期分配金が向上

✓ 期間5年の定期建物賃貸借契約

長期安定的なキャッシュ・フローを確保
⇒第11期以降の分配金に継続的に貢献



IIF厚木ロジスティクスセンターのリーシング②

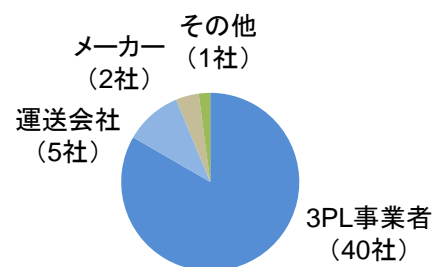
マーケット動向と本施設の特徴を熟知した運用会社による独自のリーシング活動

リーシング
ターゲット設定

本施設のスペックを効果的に活用できる
テナント候補として消費財の流通加工業務を
主体とする3PL事業者を中心に絞り込み

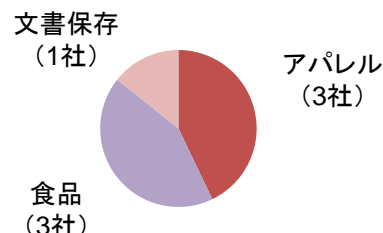
直接営業

直接訪問先 48社



現地内覧

内覧企業 7社



条件交渉

契約条件交渉 3社 条件比較のうえクロージングへ

3PL事業者である「株式会社富士ロジテック」と契約締結

本施設では、米大手カジュアルアパレルチェーンブランドを取扱い、流通加工業務や店舗配送などの物流サービスが提供される予定です。

流通加工業務に適した物件スペック

①「厚木IC」から約3kmの好立地



② 高照度(400Lx)照明および全館空調



③ 汎用性の高い基本スペック



IIF神戸地域冷暖房センターのリーシング

産業ファンド唯一の空室を既存テナントの増床で解消、ポートフォリオ全体稼働率100%の実現

	2012年6月期(第10期)						2012年12月期(第11期)					
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
神戸 DHC	6月6日契約満了						6月7日契約開始					
	稼働率97.5%						稼働率100.0%					

期間12年の定期建物賃貸借契約

	新規契約条件
契約の種類	定期建物賃貸借契約
賃貸面積	503.77㎡
契約期間	2012年6月7日～2024年6月6日(注2)
年換算賃料 (消費税別)	約20百万円
敷金	月額賃料の12ヶ月相当額
賃料改定	契約期間中の改定は不可
解約オプション	新契約開始日より2年間は解約不可。 但し、2年経過後は解約希望日の2年前までに書面で 解約を申し入れることにより解約することができる。

(注1) 新たな賃貸可能面積(86.03 ㎡)の追加を含みます。

(注2) 賃貸面積のうち280.13㎡については平成24年7月1日からの賃貸開始です。

リーシング実現のポイントと成果

ポイント 良好なテナントリレーション・継続的なニーズ把握の取組み

成果 ✓ 既存テナントの増床により100%稼働を実現

保守的に期初稼働率の維持を想定していたため、増床分の収益が増加
⇒第11期予想分配金が向上

✓ ポートフォリオ全体の稼働率も100%に

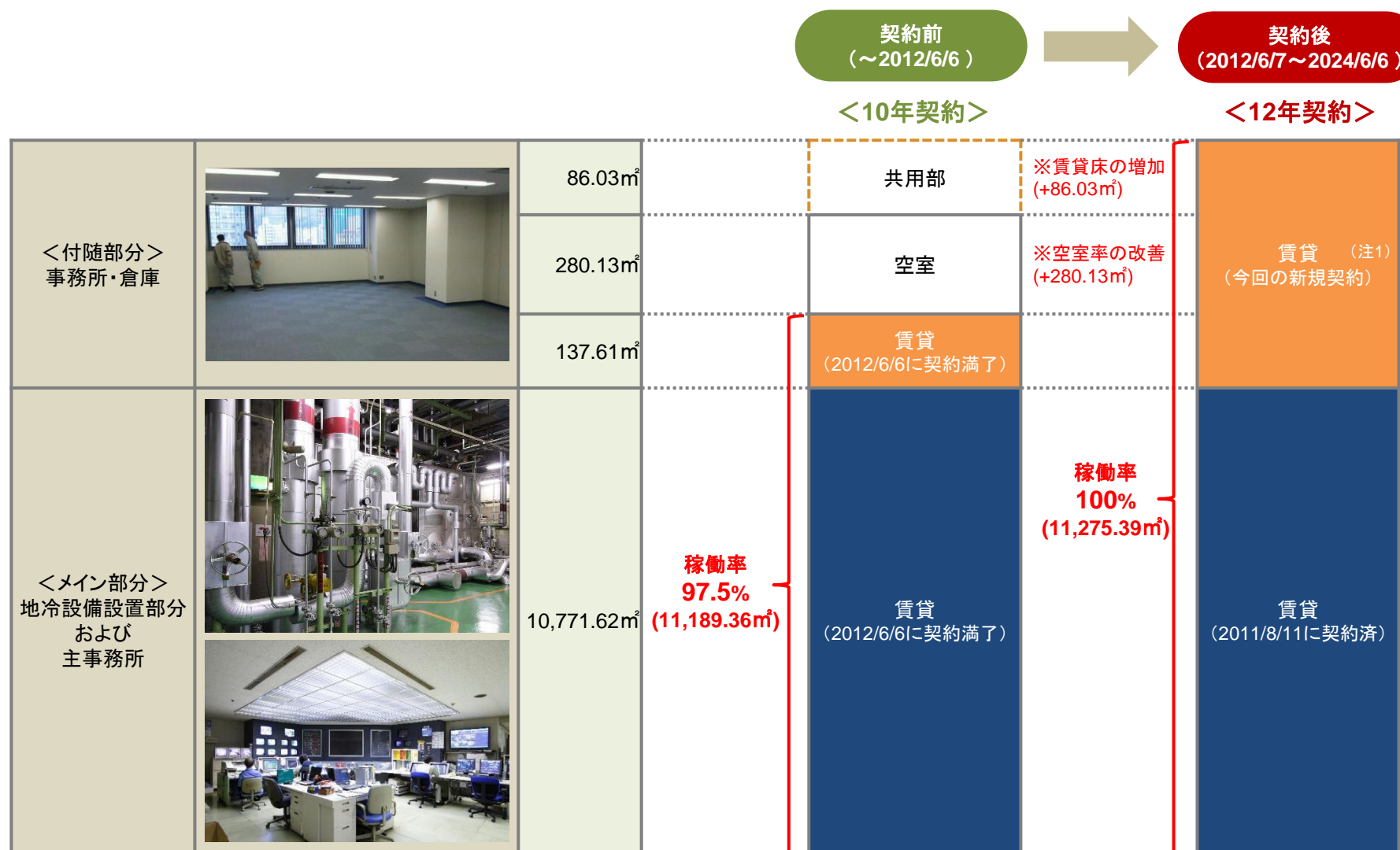
✓ 期間12年定期建物賃貸借契約

長期安定的なキャッシュ・フローを確保
⇒第11期以降の分配金に継続的に貢献



IIF神戸地域冷暖房センターのリーシング

現テナントの増床により稼働率が97.5%から100%へ、ポートフォリオ稼働率100%を実現



(注1) 賃貸面積のうち280.13㎡については平成24年7月1日からの賃貸開始です。

4. 足許の運用課題と対応

②財務編

格付の状況

安定した運営実績と公募増資による財務体質の一層の向上により、格付の見通しがポジティブに向上

2012年1月18日付取得

2012年8月8日付見直し変更

AA-
(安定的)



AA-
(ポジティブ)

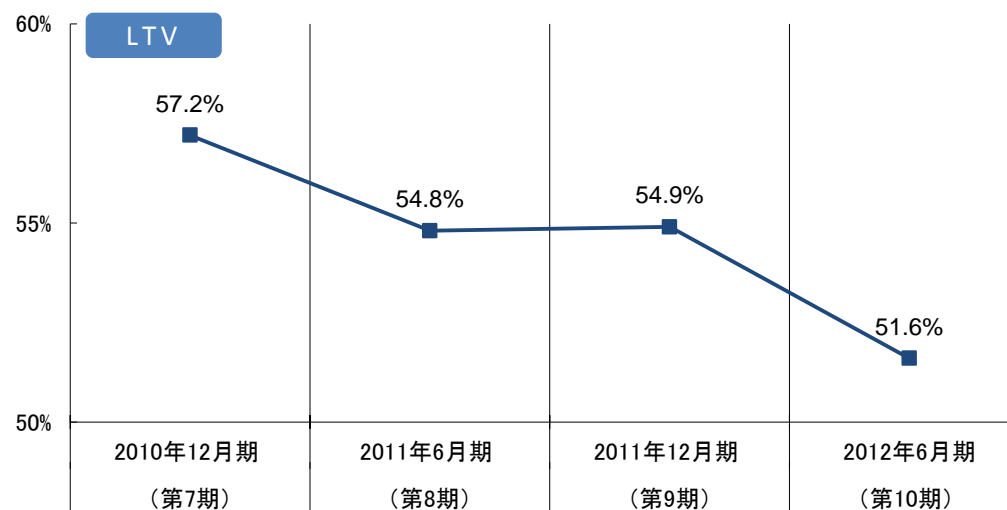
【格付事由】(JCRプレスリリースから抜粋)

前回格付時以降、安定した賃貸事業運営が継続しているとともに、第2回P0及びこれに伴う外部成長により収益基盤の拡大、ポートフォリオにおける物件集中やテナント集中の緩和による収益安定度の向上、LTV水準の低下等が進んでいる。これらを総合的に勘案し、JCRでは格付の見通しをポジティブに変更した。

※本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付けを取得しております。

「格付けの見直し」は長期借入金優先債務格付けが中期的にどの方向に動き得るかを示すもので、今後格上げの方向で見直される可能性が高ければ「ポジティブ」となります。

長期安定的な財務体質の構築と負債コストコントロールのトラックレコード

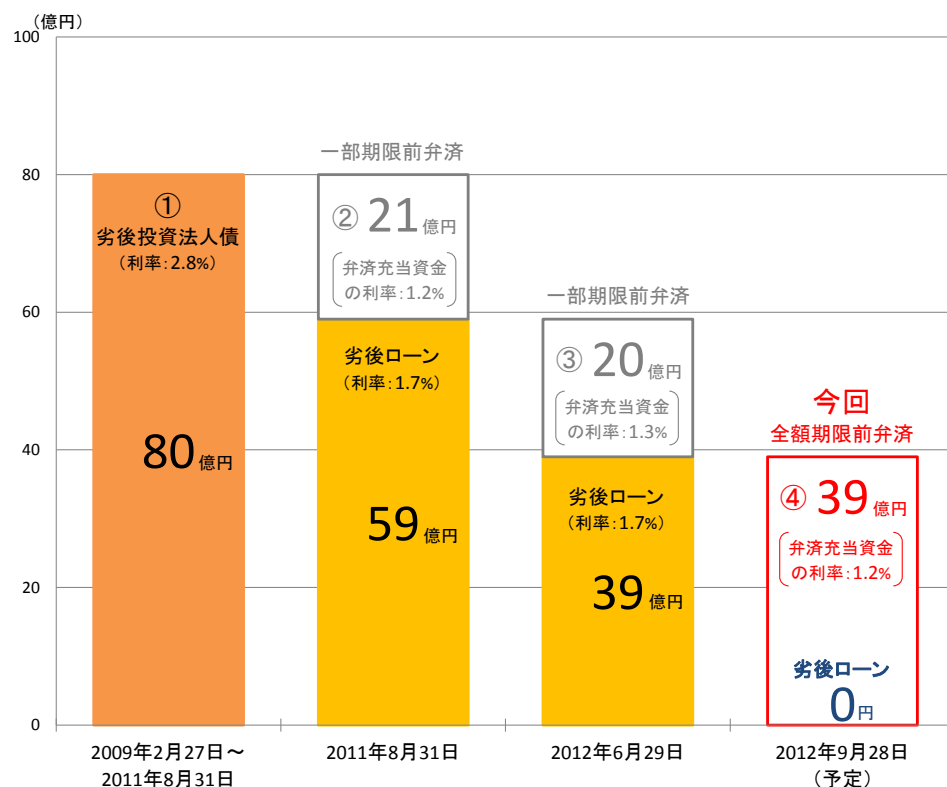


長期比率	79.8%	98.2%	100.0%	100.0%
固定比率	3.4%	25.0%	46.9%	61.4%
平均借入期間	3.0年	4.2年	4.8年	5.3年
平均借入残存期間	2.1年	3.1年	3.8年	4.2年
平均金利	1.37%	1.54%	1.32%	1.31%

劣後ローンの完済

劣後ローン全額を繰上げ返済し、巡航ベースの分配金も向上

劣後投資法人債、劣後ローンにかかる期限前弁済のトラックレコード



劣後投資法人債の借換えによる分配金への効果

名 称	金 額 (百万円)	借入先	借入 期間	金利 種別	利率
① 劣後投資法人債	8,000	三菱商事	5.0年	変動	2.84625%
①から下記②～④への借換えによる分配金向上効果					
1口当たり分配金への効果 +414円/口 (6か月寄与時)					
下記②～④の平均			6.6年	固定	1.19547%
② 長期借入金	2,000	三菱東京UFJ銀行	5.0年	固定	1.16750%
③ 長期借入金	1,000	新規借入先 日本生命保険	8.0年	固定	1.42000%
長期借入金	583	三菱東京UFJ銀行	7.0年	固定	1.17500%
長期借入金	417	三井住友銀行	7.0年	固定	1.17500%
④ 長期借入金	2,274	三菱東京UFJ銀行	7.0年	固定	1.15750%
長期借入金	1,626	三井住友銀行	7.0年	固定	1.15750%

(注1) 利率は、各時点の適用利率を記載しています。①の劣後投資法人債の利率は、2011年8月31日時点の適用利率を記載しています。

(注2) 弁済充当資金の利率は、弁済充当資金として借入れた借入金の加重平均利率を記載しております。

(注3) ②の一部期限前弁済は、長期借入金20億円と手元資金1億円により実施しています。

(注4) ②～④の平均は、それぞれの長期借入金の金額に基づく加重平均です。

(注5) 1口当たり分配金への効果は、発行口数140,632口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

(注6) 上記の1口当たり分配金への効果に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

4. 足許の運用課題と対応

③外部成長編

CREを通じた外部成長の進化

幅広い業種への多様なCREソリューション提案を継続

着実な資産取得の実績

【2010年】

3物件 67億円

【2011年】

5物件 113億円

【2012年】

6物件 372億円

幅広い業種での実績

建設

大成建設

IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)



食品

サッポロビール

IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)



電鉄

小田急電鉄

IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ



セメント

太平洋セメント

IIF 名古屋ロジスティクスセンター



非鉄金属

古河電気工業

IIF 品川データセンター



IT

日本IBM

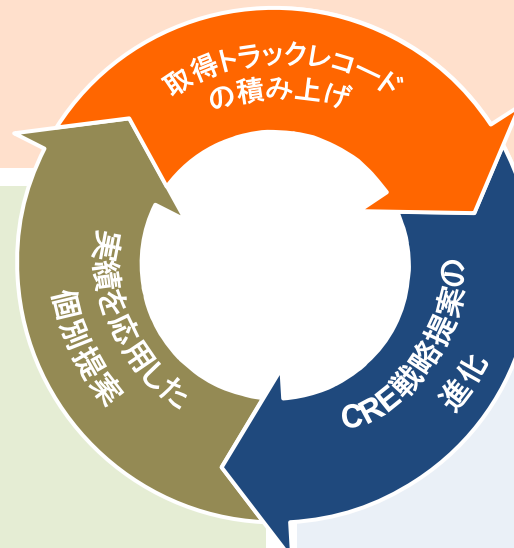
IIF 座間ITソリューションセンター



2012年6月期(第10期)の検討件数・金額

検討件数 51件

検討金額 約2,400億円



▶ 多様なニーズへのソリューション提案

- ✓ バランスシートスリム化
- ✓ 新規投資への資金創出
- ✓ コア事業への集中

▶ 充実したブリッジ機能を活用した企業ニーズへのフレキシブルな対応

5. 2012年6月期(第10期)運用報告及び2012年12月期(第11期)業績予想

2012年6月期(第10期)運用報告

(百万円)

	2011年12月期 (第9期実績)	2012年6月期(第10期実績)				2012年6月期 (PO発表時予想)	2012年6月期(第10期実績)			
			第9期実績比					PO発表時予想比		
P/L 主要情報	営業収益	3,526	4,458	+932	+26.4%	4,402	4,458	+56	+1.3%	
	営業費用	1,691	1,985	+293	+17.3%	2,018	1,985	▲33	▲1.6%	
	営業利益	1,834	2,473	+638	+34.8%	2,383	2,473	+89	+3.8%	
	営業外収益	2	1	▲0	▲34.2%	-	1	+1	-	
	営業外費用	677	707	+30	+4.5%	684	707	+23	+3.4%	
	経常利益	1,159	1,767	+607	+52.3%	1,699	1,767	+67	+4.0%	
	特別利益	-	86	+86	-	81	86	+5	+6.7%	
	当期純利益	1,158	1,852	+694	+59.9%	1,779	1,852	+73	+4.1%	
	1口当たり分配金(円)	12,377	13,176	+799	+6.5%	12,654	13,176	+522	+4.1%	
その他	資本的支出	127	(注1) 84	▲42	▲33.5%	56	(注1) 84	+28	+49.8%	
	修繕費	32	(注2) 34	+2	+8.2%	45	(注2) 34	▲10	▲23.2%	
	合計	159	119	▲40	▲25.1%	101	119	+17	+17.4%	
	減価償却費	586	694	+108	+18.5%	690	694	+4	+0.6%	
	物件数	16	22	+6	+37.5%	16	22	+6	+37.5%	
	稼働率	99.9%	100.0%	+0.1%	-	99.9%	100.0%	+0.1%	-	
	期末帳簿価格合計	107,591	145,987	+38,395	+35.7%					
	期末鑑定価格合計	107,640	149,840	+42,200	+39.2%					
	含み益	48	3,852	+3,804	+7,877.3%					
	有利子負債総額	62,000	80,000	+18,000	+29.0%					
	LTV	54.9%	51.6%	▲3.3%	-					
	純資産総額	43,400	63,734	+20,334	+46.9%					
	1口当たり純資産	463,517	453,200	▲10,317	▲2.2%					

■2012年6月期の主な増減益要因(PO発表時予想比)

営業収益	+56百万円
✓羽田MC国有地使用料(費用収益両建て)	+25百万円
✓賃借人負担固都税の一時的な収入 (蒲田R&D、座間IT)	+33百万円
営業費用	▲33百万円
✓固都税・償却資産税の減少	▲14百万円
✓修繕費の減少	▲10百万円
✓羽田MC国有地使用料(費用収益両建て)	+25百万円
✓仲介手数料(厚木LC)の削減	▲12百万円
✓広告宣伝費等の削減	▲5百万円
✓資産運用報酬の減少	▲14百万円
営業外費用	+23百万円
✓支払利息の減少	▲8百万円
✓劣後ローン借換による一時費用の増加	+33百万円
特別利益	+5百万円
✓強風被害による保険金収入(羽田MC)	+5百万円

(注1) 厚木LC: パース新設49百万円、三鷹CC: 自動火災報知設備更新17百万円、
羽田MC: M1給水ポンプ更新5百万円、M1・M2外壁パネル補強3百万円、M1・M2屋根笠木補強2百万円、品川DC: 排水水中ポンプ交換1百万円

(注2) 厚木LC: 原状回復工事13百万円、パース新設工事5百万円、品川DC: 冷水ポンプ分解整備1百万円、
三鷹CC: 厨房給水・給湯用遠隔式量水器整備1百万円

2012年12月期(第11期)業績予想:PO発表時予想との比較

(百万円)

	2012年6月期	2012年12月期(第11期予想)			2012年12月期	2012年12月期(第11期予想)			
	(第10期実績)		第10期実績比		(PO発表時予想)		PO発表時予想比		
P/L 主要情報	営業収益	4,458	5,021	+562	+12.6%	4,903	5,021	+117	+2.4%
	営業費用	1,985	2,203	+218	+11.0%	-	2,203	-	-
	営業利益	2,473	2,817	+344	+13.9%	2,713	2,817	+104	+3.8%
	営業外収益	1	-	▲1	-	-	-	-	-
	営業外費用	707	810	+102	+14.5%	-	810	-	-
	経常利益	1,767	2,006	+239	+13.6%	1,936	2,006	+70	+3.7%
	特別利益	86	-	▲86	-	-	-	-	-
	当期純利益	1,852	2,005	+153	+8.3%	1,935	2,005	+70	+3.7%
1口当たり分配金(円)	13,176	14,263	+1,087	+8.2%	13,760	14,263	+503	+3.7%	
その他	資本的支出	84	(注1) 346	+261	+307.8%	-	(注1) 346	-	-
	修繕費	34	(注2) 82	+47	+136.9%	-	(注2) 82	-	-
	合計	119	428	+309	+258.2%	-	428	-	-
	減価償却費	694	765	+70	+10.2%	-	765	-	-
	物件数	22	22	-	-	22	22	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	0.0%	-	99.9%	100.0%	+0.1%	-

(注1) 厚木LCⅡ:空調設備更新113百万円、神戸DHC:各階トイレ改修48百万円、名古屋LC:空調設備更新37百万円、さいたまLC:外壁改修30百万円、西宮LC:照明設備LED化19百万円、羽田MC:M1非常照明用電源装置更新18百万円、厚木LC:北側パース前底新設14百万円、電源増設他工事7百万円、三鷹CC:電気設備機器更新8百万円、東雲R&DC:非常照明用蓄電池・充電器更新6百万円、空調機器更新(PC型1台)5百万円、制御・操作用蓄電池、充電器更新4百万円、非常用発電機部品交換(始動用蓄電池交換)2百万円、東雲LC:エレベーターロープ交換2百万円

(注2) 厚木LCⅡ:空調設備更新に係る解体・処分費15百万円、名古屋LC:空調設備更新に係る撤去費10百万円、神戸DHC:各階トイレ改修に係る撤去費5百万円、外壁補修2百万円、さいたまLC:外壁改修に係る撤去費5百万円、三鷹CC:屋上トップライト修繕5百万円

■2012年12月期の主な増減益要因(PO発表時予想比)

営業利益	+104百万円①
✓既存物件の賃料収入増(厚木LC、神戸DHC)	+64百万円
✓賃借人負担固都税の一時的な収入 (蒲田R&D、座間IT)	+49百万円
✓修繕費の増加	▲5百万円
①+②+③	
経常利益	+70百万円
✓劣後ローンの借換え等による支払利息の削減	+22百万円②
✓劣後ローンの期限前弁済に係る一時的な費用等	▲53百万円③

■2012年12月期の主な増減益要因(第10期実績比)

営業収益	+562百万円
✓新規取得6物件の通期寄与	+613百万円
✓既存物件の賃料収入の減少 (厚木LC、神戸DHC)	▲57百万円
営業費用	+218百万円
✓減価償却費の増加(新規取得6物件の通期寄与)	+70百万円
✓修繕費・建物管理委託費・公租公課の増加	+68百万円
✓資産運用報酬・継続鑑定費用等の増加	+47百万円
営業外費用	+102百万円
✓新規借入180億円の通期寄与等による金利コスト増	+59百万円
✓劣後ローンの期限前弁済に係る一時的な費用等	+36百万円
特別利益	▲86百万円
✓保険金収入の反動減	▲86百万円

Appendix

A. 産業ファンドの概要

投資戦略

競争の少ないアセットカテゴリーに投資し先行者利益を追求

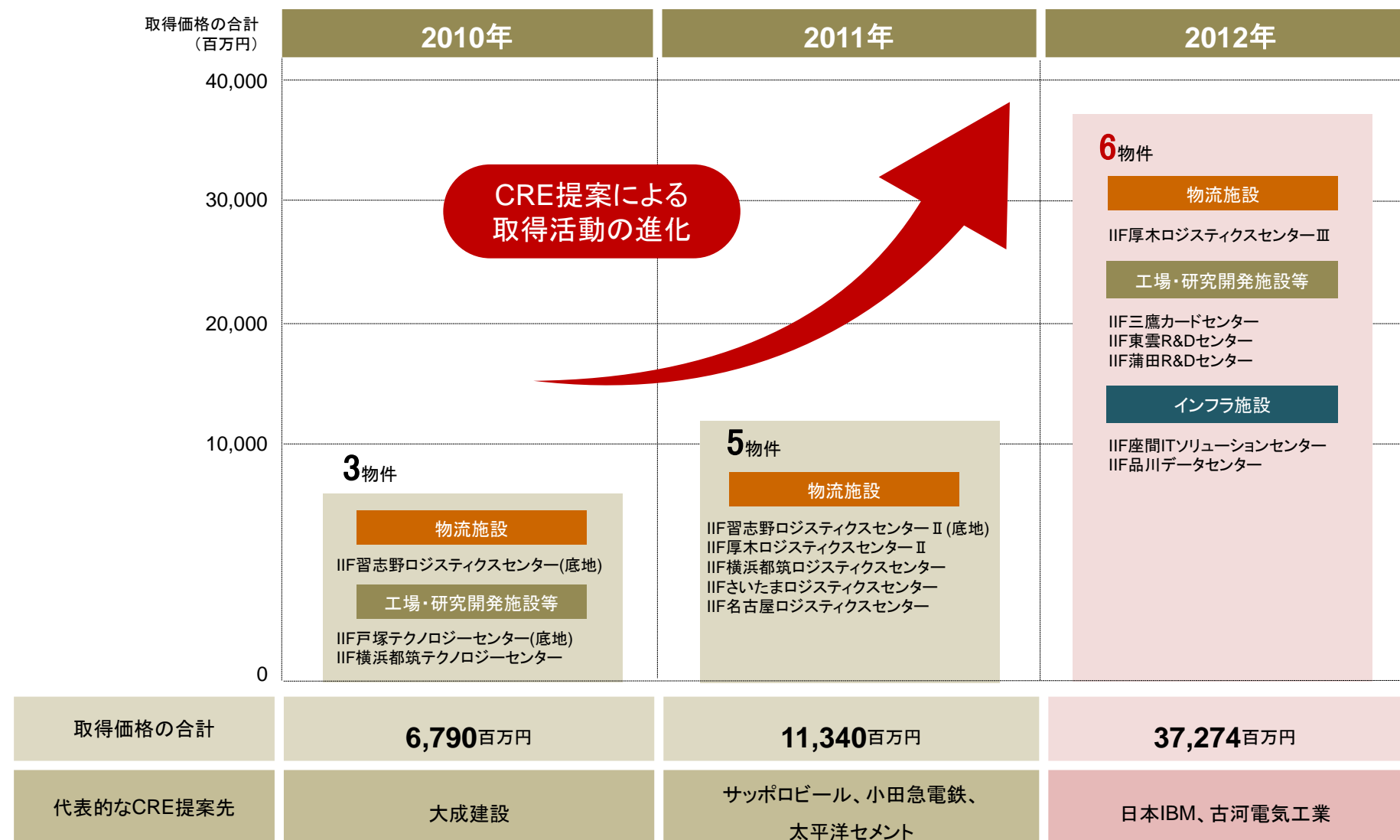
■ 競争の少ないアセットカテゴリーを投資対象とした外部成長のイメージ



独自の取得手法による取得実績の積み上げ

CRE提案への継続的取組みによる取得実績の拡大

■ 「物流施設」・「工場・研究開発施設等」・「インフラ施設」全てのアセットカテゴリーにCRE提案が浸透



取得機会を的確に捉えるブリッジ機能の確立

外部パートナーとの連携によるブリッジ機能の確立によって売主ニーズに柔軟に対応

■ 売主の売却希望時期と産業ファンドの取得時期の乖離を様々なパートナーとのブリッジ機能の活用により解消

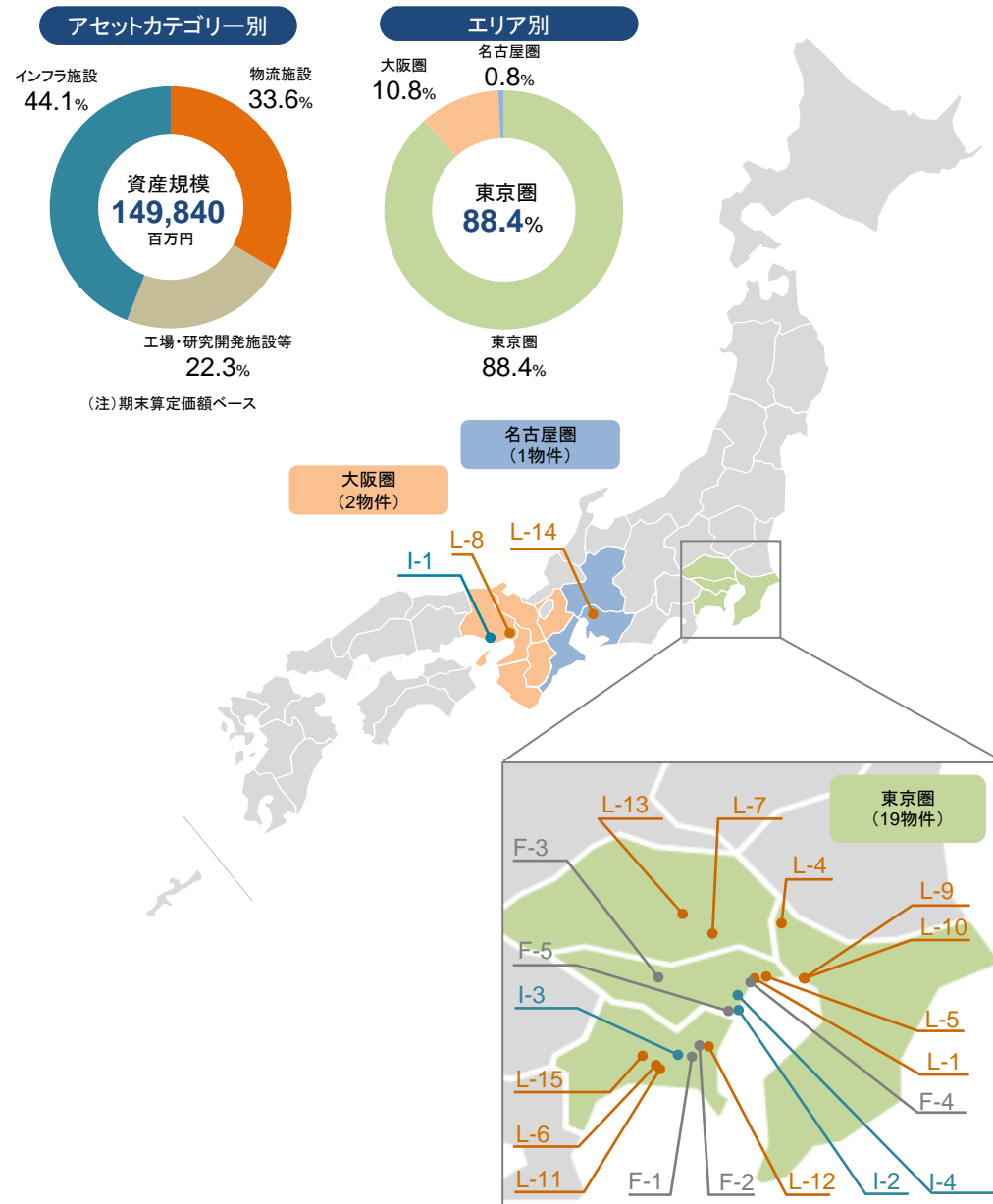
2011年取得資産		2010年						2011年			
	ブリッジ先	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ（底地）	三菱商事						◎	→			★
		売主（サッポロビール）決算期									
2012年取得資産		2011年						2012年			
	ブリッジ先	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
IIF蒲田R&Dセンター	三菱商事が一部 出資するSPC					◎	→			★	
		売主（ファンド）リファイナンス									
IIF三鷹カードセンター	ヒューリック						◎	→			★
		売主（ファンド）リファイナンス									
IIF座間ITソリューションセンター	ヒューリック	◎	→							★	
		売主（日本IBM）中間期									

◎：ブリッジ先による取得 ★：産業ファンドによる取得

（注）産業ファンドとブリッジ企業はフォワードコミットメントに該当しないNon-Bindingの書面取り交わしを行っています。

ポートフォリオ

ポートフォリオ概要



東京圏 (19物件)

物流施設
11 物件



工場・研究開発施設等
5 物件

インフラ施設
3 物件



名古屋圏 (1物件)

物流施設
1 物件



大阪圏 (2物件)

物流施設
1 物件



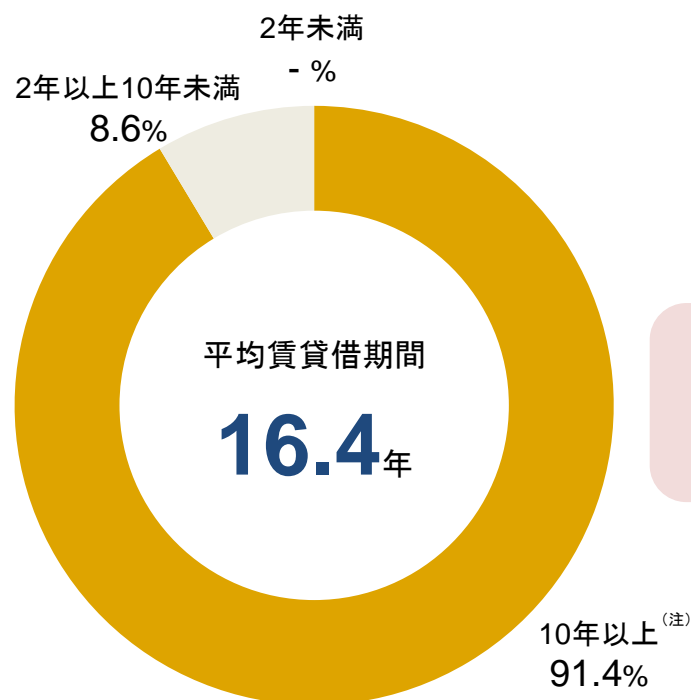
インフラ施設
1 物件



アセットの安定性①ー 長期安定的な契約が生み出す安定した賃料

長期賃貸借契約とバランスのとれた賃料改定による安定したキャッシュフロー

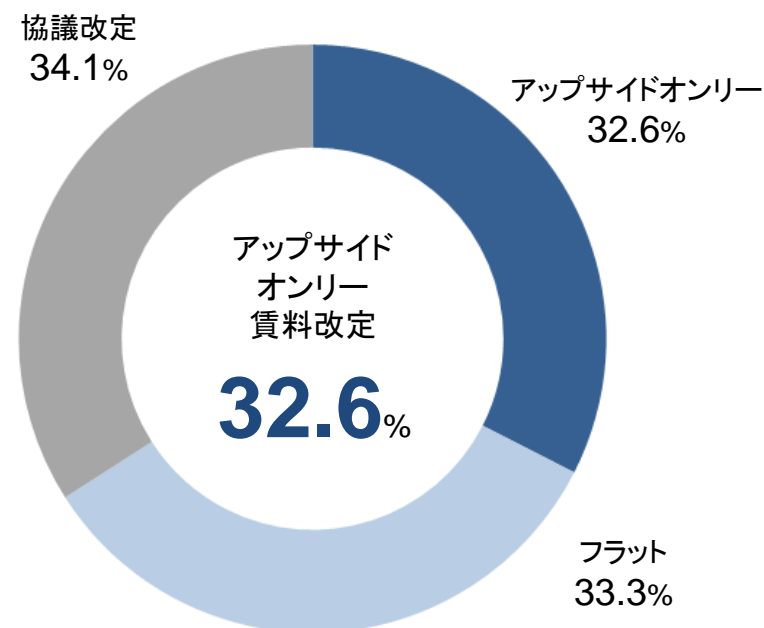
賃貸借期間(年間賃料ベース)



平均賃貸借残存期間

11.0年

賃料改定方法(年間賃料ベース)



(注) IIF厚木ロジスティクスセンターⅡは、賃貸借期間を10年(2012年9月1日~2022年8月31日)として計算しています。

【ご参考】

オフィスビル
平均賃貸借期間
2.0年

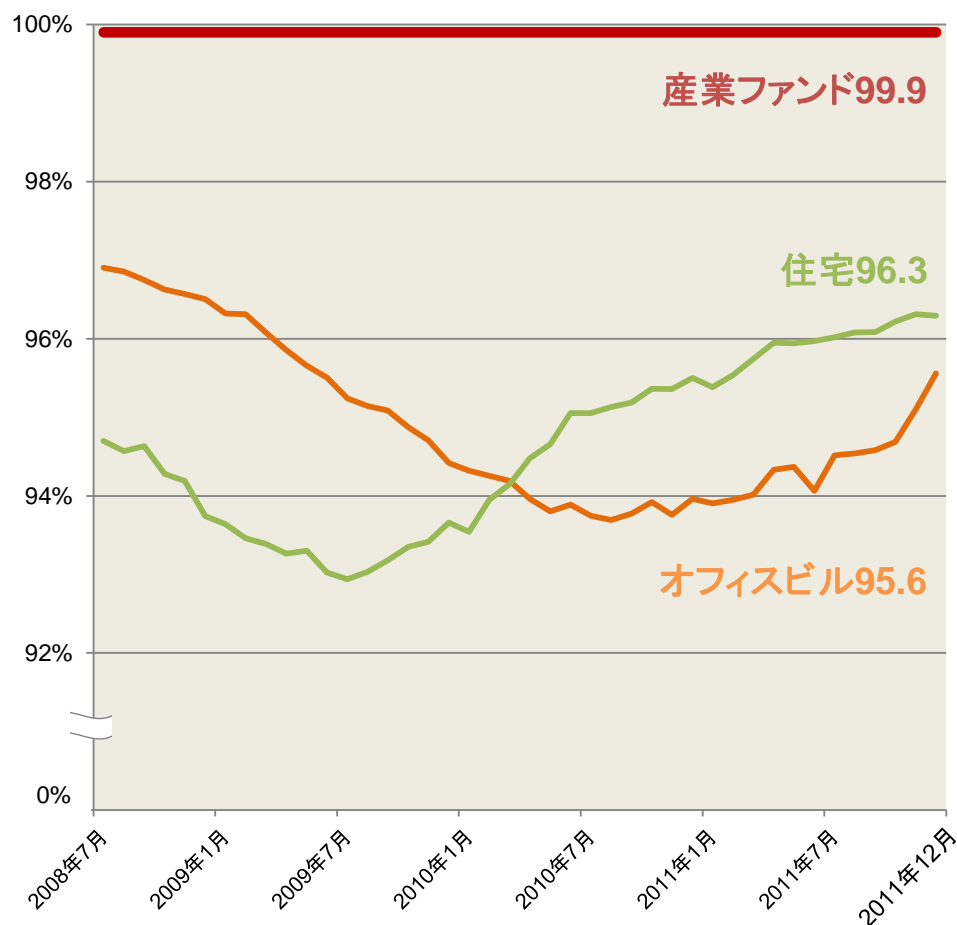
Residential
平均賃貸借期間
2.0年

(出所) 一般的な賃貸借期間
オフィスビル: 三幸エステート、
住宅: 不動産適正取引推進機構

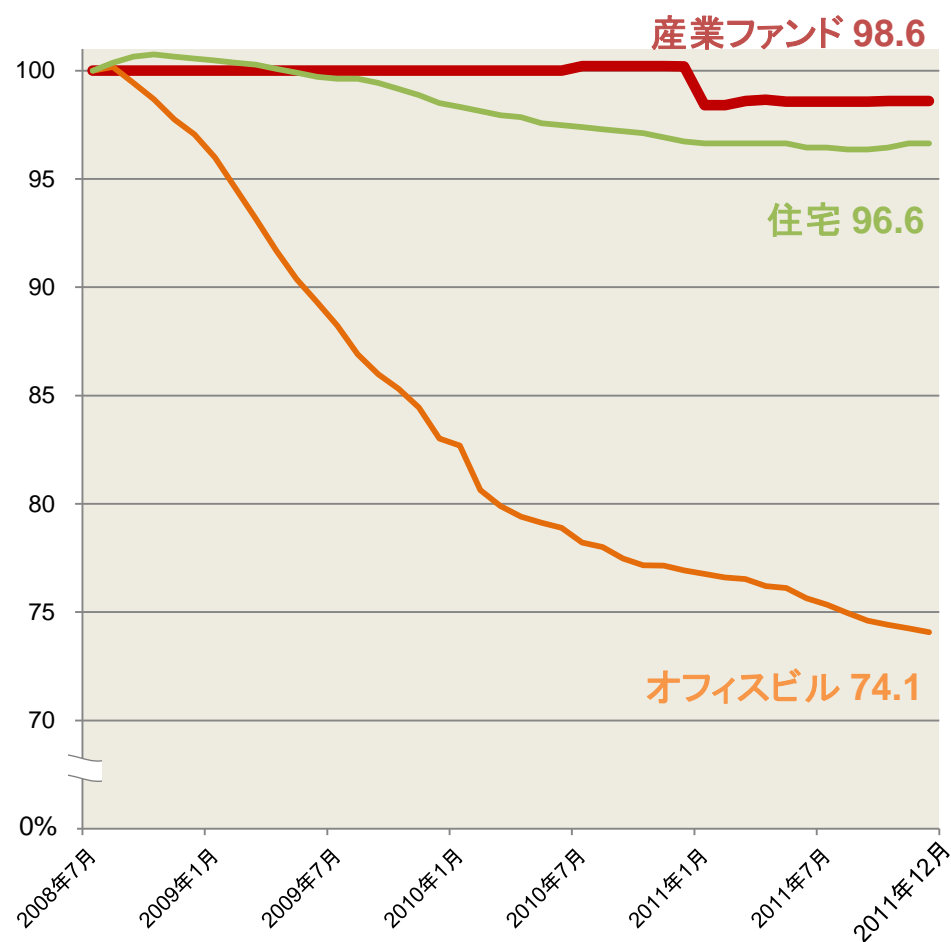
アセットの安定性②－安定した稼働率と安定した賃料

他のアセットクラスと比較しても、より安定した稼働率と賃料収入

安定した高い稼働率



安定した賃料収入

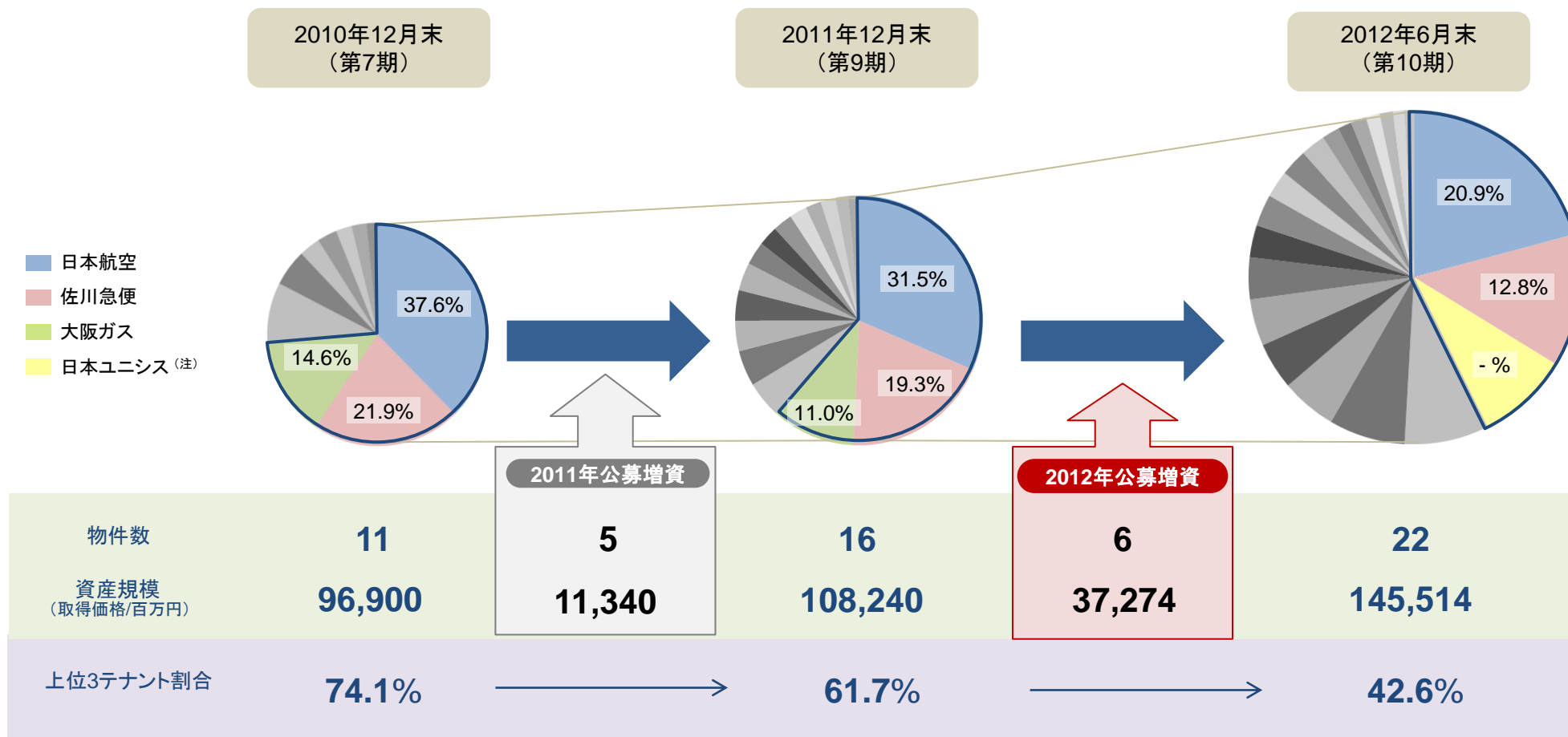


(出所) 稼働率: 産業ファンド以外は一般社団法人不動産証券化協会(以下「ARES」といいます。)
 (注1) オフィスビル、住宅の稼働率はARES公表の稼働率の時系列データ(組入資産全体)に基づいて記載しています。
 (注2) オフィスビル、住宅の稼働率はJ-REITが保有する各アセットクラス別における平均稼働率を表示しています。

(出所) リクルート住宅価格インデックス住宅賃料指数、三鬼商事株式会社 東京ビジネス地区月次平均賃料
 (注1) 2008年7月の数値を100%として相対的に算出しています。

アセットの安定性③ – テナントの更なる分散化

■ テナント分散(年間賃料ベース)



(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

デットの安定性①－健全な財務体質

■ 安定したLTVコントロールと借入れの長期化・固定化の進捗のトラックレコード

	2009年6月期 (第4期)	2009年12月期 (第5期)	2010年6月期 (第6期)	2010年12月期 (第7期)	2011年6月期 (第8期)	2011年12月期 (第9期)	2012年6月期 (第10期)	2012年12月期 (第11期予想)
① LTV (劣後ローン除く)	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%	47.8%	49.7%	49.1%	51.8%
② LTV (劣後ローン含む)	57.1%	57.3%	56.9%	57.2%	54.8%	54.9%	51.6%	51.8%
③ 長期比率	38.7%	59.7%	76.5%	79.8%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%
④ 固定比率	0.0%	3.4%	3.4%	3.4%	25.0%	46.9%	61.4%	66.3%
⑤ 平均借入期間	2.0年	2.5年	2.9年	3.0年	4.2年	4.8年	5.3年	5.4年
⑥ 平均借入残存期間	1.3年	1.5年	1.7年	2.1年	3.1年	3.8年	4.2年	4.1年
⑦ 平均金利	1.33%	1.35%	1.37%	1.37%	1.54%	1.32%	1.31%	1.28%

① 第4期～第8期：有利子負債合計(劣後投資法人債除く)／資産合計 第9期～第11期予想：有利子負債合計(劣後ローン除く)／資産合計

② 第4期～第8期：有利子負債合計(劣後投資法人債含む)／資産合計 第9期～第11期予想：有利子負債合計(劣後ローン含む)／資産合計

③ 第4期～第8期：(長期借入金+劣後投資法人債)／有利子負債合計 第9期～第11期予想：長期借入金／有利子負債合計(劣後ローン含む)

④ 第4期～第8期：固定金利借入金合計／有利子負債合計(劣後投資法人債含む) 第9期～第11期予想：固定金利借入金合計／有利子負債合計(劣後ローン含む)

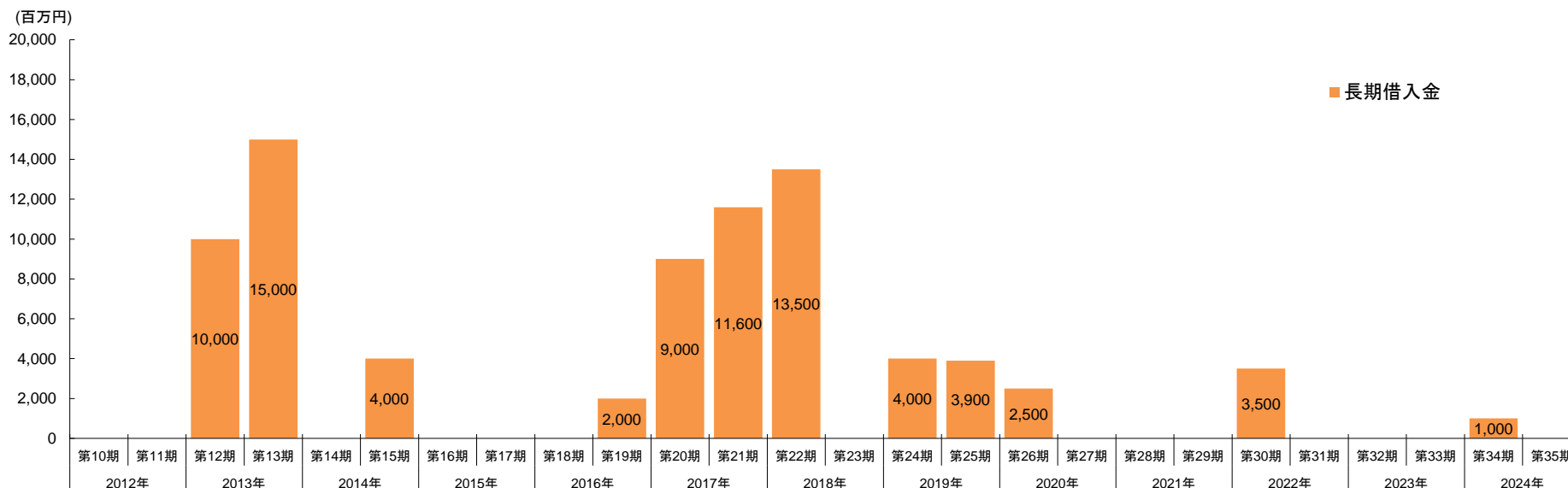
※固定金利借入には金利スワップの活用により金利を固定化する予定の借入金も含まれます。

⑤ 各期末時点における借入金の借入期間に基づき記載しています。第11期予想については2012年9月28日時点における予定借入金の借入期間に基づき記載しています。

⑥ 平均借入残存期間は、各期末時点基準日とし、各借入金、劣後投資法人債の返済期限までの残存年数を借入金額に応じて加重平均することにより算出しています。第11期予想については2012年9月28日時点基準日として算出しています。

⑦ 平均金利は各期末時点の平均金利を記載しています。第11期予想については、2012年9月28日に借入予定の借入金は、2012年9月28日時点に適用される金利に基づき、その他の借入金は、2012年8月8日現在に適用されている金利に基づき算出しています。

■ 返済期日の分散状況

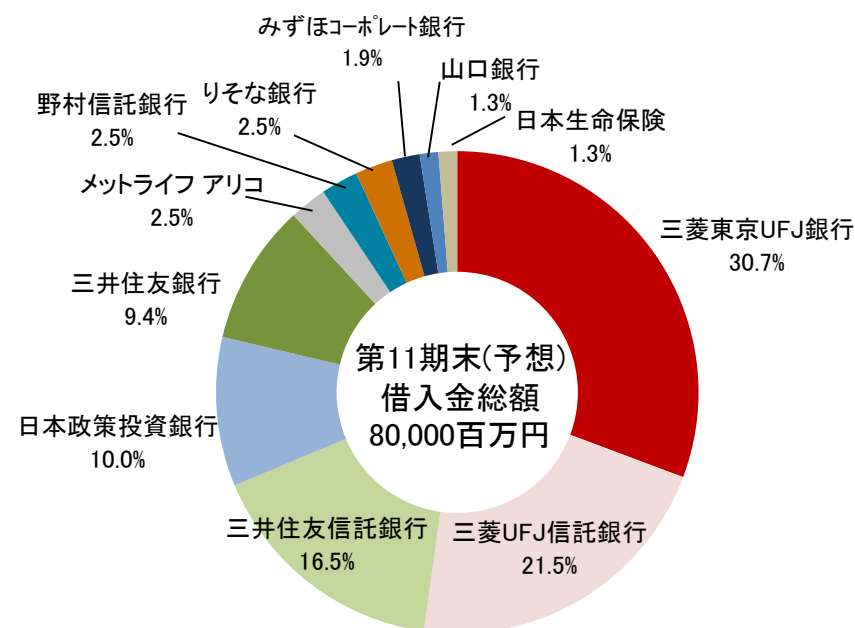


デットの安定性②－借入先の分散

借入金の明細

区 分	借入残高(注1) (百万円)		借入日	適用 利 率 (注2) (%)	返 済 期 限	固定/変動	ローン年数	残存年数 (注5)	
	借 入 先	内訳							合計
長期借入金	メットライフアリコ生命保険株式会社	2,000	2,000	2009年12月25日	1.70000	2014年12月25日	固定	5年	2.2年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,765	10,000	2010年2月26日	1.13643	2013年2月28日	変動	3年	0.4年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,471							
	三井住友信託銀行株式会社	2,764							
	三井住友信託銀行株式会社	2,500							
	野村信託銀行株式会社	2,000	7,500	2010年9月30日	0.93643	2013年9月30日	変動	3年	1.0年
	株式会社りそな銀行	2,000							
	株式会社山口銀行	1,000							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,900							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,600	7,500	2010年10月19日	0.93643	2013年10月18日	変動	3年	1.1年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	2010年12月30日	1.03643	2014年12月30日	変動	4年	2.3年
	株式会社日本政策投資銀行	5,000	5,000	2011年2月28日	1.70000	2018年2月27日	固定	7年	5.4年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200	8,500	2011年3月11日	1.76500	2018年3月9日	固定(注4)	7年	5.4年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,950							
	三井住友信託銀行株式会社	2,350							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000	2011年8月31日	1.16750	2016年8月31日	固定(注4)	5年	3.9年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,463	11,600	2011年9月30日	1.30000	2017年9月30日	固定(注4)	6年	5.0年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,057							
	三井住友信託銀行株式会社	3,080							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,823	7,500	2012年3月6日	0.94500	2017年3月6日	固定(注4)	5年	4.4年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,603							
	三井住友信託銀行株式会社	2,074							
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	2012年3月30日	0.94500	2017年3月6日	固定(注4)	5年	4.4年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		2.22000	2024年3月29日	固定	12年	11.5年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000		1.90500	2022年3月30日	固定(注4)	10年	9.5年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.90500	2022年3月31日	固定(注4)	10年	9.5年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000		1.90000	2022年3月29日	固定	10年	9.5年
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,500	1,500		1.56100	2020年3月31日	固定(注4)	8年	7.5年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	565	1,500		1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	6.5年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	520							
	三井住友信託銀行株式会社	415							
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		1.32375	2019年3月31日	固定(注4)	7年	6.5年
	日本生命保険相互会社	1,000	1,000	2012年6月29日	1.42000	2020年6月30日	固定(注4)	8年	7.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	583	583		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	6.8年
	株式会社三井住友銀行	417	417		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	6.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,274	2,274	2012年9月28日	1.15750(注3)	2019年9月30日	固定(注4)	7年	7.0年
	株式会社三井住友銀行	1,626	1,626		1.15750(注3)	2019年9月30日	固定(注4)	7年	7.0年
合 計 / 平 均		80,000		1.28		5.4年		4.1年	

レンダーフォーメーション(注1)



(注1) 2012年9月28日時点の予定借入残高に基づき記載しています。

(注2) 適用利率は、2012年8月8日現在に適用されている金利に基づき表示しています。平均は各借入金利率を借入額で加重平均して算出しています。

(注3) 適用利率は、2012年9月28日時点に適用される金利に基づき表示しています。

(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。

(注5) 残存年数は、2012年9月28日を基準として算出しています。平均は各借入金の残存年数を借入額で加重平均して算出しています。

投資主価値の持続的な成長を目指す戦略の実行

アセット

ポートフォリオ収益力向上を伴った外部成長

●

ポートフォリオ収益力向上に資する物件取得

	2010年12月末 (第7期)		2011年公募増資		2011年12月末 (第9期)		2012年公募増資		PO後 ^(注)
物件数	11	+	5	⇒	16	+	6	⇒	22
取得価格合計(百万円)	96,900	+	11,340	⇒	108,240	+	37,274	⇒	145,514
平均NOI利回り	5.0%	+	6.9%	⇒	5.3%	+	7.1%	⇒	5.9%

デット

財務安定性向上
AA-

- 安定したLTVコントロール
- 長期安定性の向上
- コストをコントロールしながら財務安定化を実現

	2010年12月末 (第7期)		2011年12月末 (第9期)		PO後 ^(注)
LTV	57.2%		54.9%		51.6%
長期比率	79.8%		100.0%		100.0%
固定比率	3.4%		46.9%		61.4%
平均金利	1.37%		1.32%		1.31%

エクイティ

分配金の
向上・安定化

- 高利回りの物件の取得と公募増資の実施により、資産規模を安定的に拡大しながら、1口当たり分配金の向上を目指す

第7期
(実績)

1口当たり分配金 (円)

10,102

2011年公募増資

22.5% 増加

→

第9期
(実績)

12,377

2012年公募増資

15.2% 増加

→

第11期
(予想)

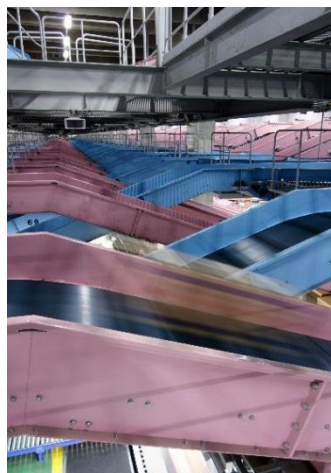
14,263

(注) 2012年6月期(第10期)実績値

B. 物件データ、その他資料

主な保有物件 — IIF東雲ロジスティクスセンター

物流施設



継続性

- 全国に5箇所しかないハブセンターのひとつ
人口9百万人の東京23区を管轄する「Tokyo ビッグベイ」
- 1日の取扱い個数は40万個(同社取扱貨物数の10%超)で同社運営施設中最大
- 500人超の従業員が集荷・仕分け・配送業務を担当し、24時間施設を運営

汎用性

- 高度に集積した交通インフラを利用可能な都心に立地し、配送センターとしての汎用性にも優れた施設

テナント

佐川急便株式会社

日本の宅配便業界2位(シェア34.7%)。年間取扱貨物数13.5億個。

賃貸借期間

20 年

2006年2月26日～2026年2月20日

主な保有物件 — IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ

物流施設



継続性

- 神奈川県内陸部最大規模の工業団地内に位置し、24時間365日稼働が可能な環境
- 大手外食チェーン・大手量販店などの3PL物流を支える重要エリア
- 通過・保管機能を兼ね備えた、広域管轄拠点として標準的なスペックを具備

汎用性

- 東京都西部及び川崎・横浜などの大規模消費地への配送が可能な広域拠点
- 圏央道開通(平成24年度から25年度予定)により、東名高速道路・中央自動車道・関越自動車道へのアクセスが向上

テナント

東京ロジファクトリー株式会社

多摩・神奈川中央・埼玉西部を得意エリアとする物流プレイヤー

賃貸借期間

5年3ヵ月

2011年10月27日～2017年1月31日

主な保有物件 — IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)

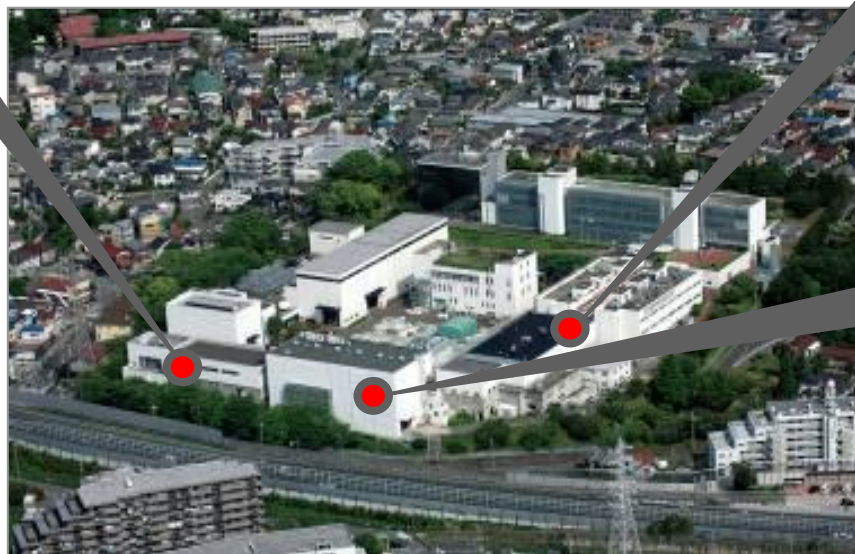
工場・研究開発施設

環境実験棟



●エッフェル型境界層風洞実験装置

風をあて構造物に作用する風の力(風圧)の評価、風揺れの評価、ビル風環境実験を行う施設です



水理実験棟

●海洋沿岸水槽・多方向造波機

反射波吸収装置を搭載した多方向造波機により、実際の海洋と同じ状況を創り出し、海洋構造物に対する潮汐・波・流れの影響を検証する施設です



防耐火実験棟

●20MN載荷加熱炉

超高強度コンクリート柱、コンクリート充填型鋼管柱などの柱部材、梁や合成スラブなどの曲げ部材において実大規模の載荷加熱実験を行う世界トップクラスの施設です



(出所: 大成建設)

(注) 本投資法人は土地のみを取得しており、上記写真の建物設備は本投資法人の保有資産ではありません。

継続性

- ・ 日本屈指の建設会社大成建設の技術力を支える同社唯一の技術センター
- ・ 広大な敷地に、基礎技術と技術開発の両部門研究員が集結
- ・ 業界トップクラスの実験設備を有する10棟にもおよぶ実験・研究棟で未来の技術を醸成

汎用性

- ・ 周辺は閑静な住宅地で、マンション開発素地のポテンシャルを有する好立地に所在

テナント

大成建設株式会社

日本の大手総合建設会社。
2012年3月期売上高1兆3,235億円、研究開発費85億円。

賃貸借期間

30.0 年

2010年3月31日～2040年3月30日

主な保有物件 — IIF三鷹カードセンター

工場・研究開発施設



非常用自家発電設備



特高受変電設備



UPS設備



植栽散水用兼防災用井戸
(緊急時に三鷹市へ供給)

継続性

- テナントの本社(青山)より約40分に立地し、非常時も迅速な対応が可能
- 自社利用拠点として開発されたテナントにとって使い勝手のよい施設

汎用性

- JR中央線「三鷹駅」より「新宿駅」約15分、「東京駅」約30分の都心立地
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機(全館48時間稼働可能)等を装備

テナント

株式会社ジェーシービー

唯一の日本発国際ブランドカード会社

賃貸借期間

16年6ヵ月

2002年8月30日～2019年2月28日

主な保有物件 — IIF東雲R&Dセンター

工場・研究開発施設



特別高圧受変電設備



非常用自家発電設備

継続性

- ・ 自社施設として開発された、テナントにとって使い勝手のよい施設
- ・ サーバー室等へテナント自ら設備等(*1)を投資している重要施設

*1 2012年5月より順次設備更新工事開始

汎用性

- ・ 東京メトロ有楽町線「豊洲駅」から徒歩圏(東京駅から直線距離で約4.5km)
- ・ インテリジェントビルとしての高い汎用性と安定性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設

テナント

日本ユニシス株式会社

東証一部上場の大手サービスインテグレーター

賃貸借期間

24 年

1989年4月1日～2013年3月31日

主な保有物件 — IIF蒲田R&Dセンター

工場・研究開発施設



電波暗室



クリーンルーム



試作製作室



エアシャワー

継続性

- ・テナントの全事業分野における基礎研究・製品開発を行う唯一の施設
- ・テナントの専用拠点として開発された、使い勝手のよい施設

汎用性

- ・JR京浜東北線「蒲田駅」等から徒歩圏に所在し、研究開発施設の集積地
- ・非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機、UPS等を装備

テナント

東京計器株式会社

創業116年の東証一部上場の老舗精密機器メーカー

賃貸借期間

14年11ヵ月

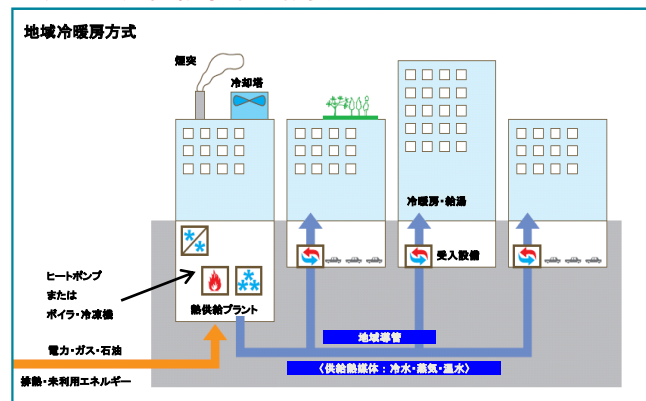
2011年5月1日～2026年3月31日

主な保有物件 — IIF神戸地域冷暖房センター

インフラ施設



一般的な熱供給事業の概要



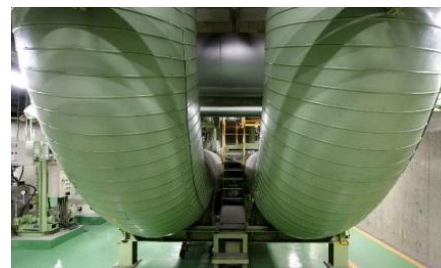
出所：国交省



ボイラー



冷凍機



専用洞道



専用洞道

継続性

- 神戸ハーバーランド地区22.6ha(延床面積567,000㎡)への熱供給施設
- 熱供給事業法に基づく許認可事業(地域独占業務)*
*事業の休止・廃止には経済産業大臣の許可が必要

汎用性

- 本施設の天然ガスコージェネレーションシステムは、他の熱供給事業地区でも採用されている汎用性の高いシステム*
*日本の熱供給事業地区141地区のうち47地区が採用

テナント

大阪ガス株式会社

日本の都市ガス業界2位。2012年売上高1兆2,947億円。

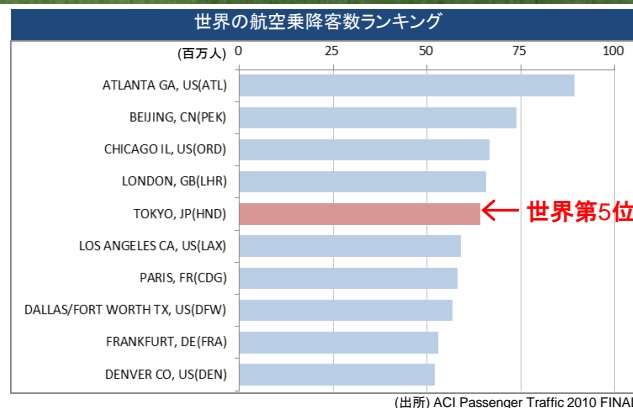
賃貸借期間

12.0 年

2012年6月7日～2024年6月6日

主な保有物件 — IIF羽田メインテナンスセンター

インフラ施設



● M1,M2において航空法により下記のような整備を実施

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	750飛行時間	8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からエンジン、翼、脚などの状態を点検
C整備	7,500飛行時間 又は18か月 (いずれか早い方)	7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	16,000飛行回数 又は3,000日 (いずれか早い方)	25日	構造的な点検や交換、改修、塗装など徹底的に作業



継続性

- JALグループの航空機整備における最重要拠点
※整備部門の本社機能を併設。羽田はJAL旅客数の53%を占める基幹空港（2012年1月実績）
- 航空法により義務付けられた運航整備を本施設で実施

汎用性

- 旅客数世界5位の羽田空港でも4つの滑走路に囲まれた最高の立地
※羽田空港では2分に一本の割合で航空機が離発着（年間約38万回）
- 強靱なトラス構造の採用により様々な航空機の整備に対応可能
※他の航空会社も採用する次世代中型ジェット旅客機B787も本施設で整備

テナント

日本航空株式会社

日本を代表する航空会社。2011年度旅客数616万人。

賃貸借期間

15.4 年

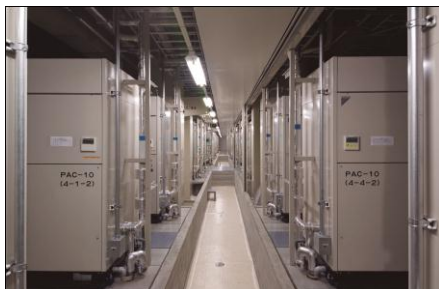
2010年8月10日～2025年12月31日

主な保有物件 — IIF座間ITソリューションセンター

インフラ施設



非常用自家発電設備(一部更新)



空調設備(更新済)



継続性

- テナントの主要事業であるサービスビジネス事業を支えるバックボーン拠点
- 主要な建物設備の大半を、テナントが長期利用を前提に近年更新

汎用性

- 個別空調方式、天井高2,500mm(フリーアクセスフロア高600mm)、床耐荷重500kg/m²、特別高圧2回線受電など、インテリジェントビルとしての高い汎用性、安定性、拡張性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設

テナント

日本アイ・ビー・エム株式会社

世界的IT企業であるIBMコーポレーションの日本法人

賃貸借期間

10年

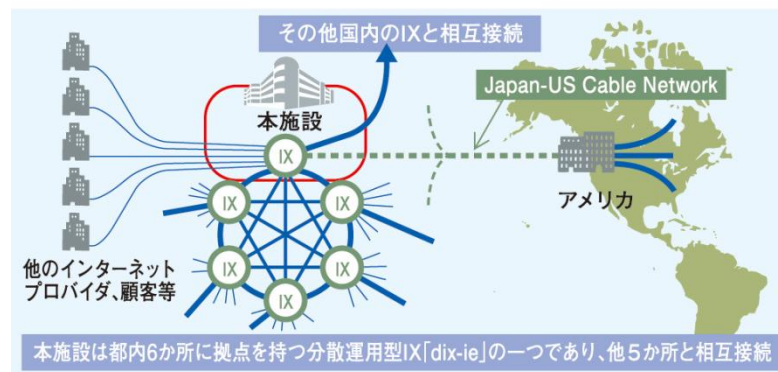
2011年7月26日～2021年7月25日

主な保有物件 — IIF品川データセンター

インフラ施設



< IX(インターネット エクスチェンジ) のイメージ >



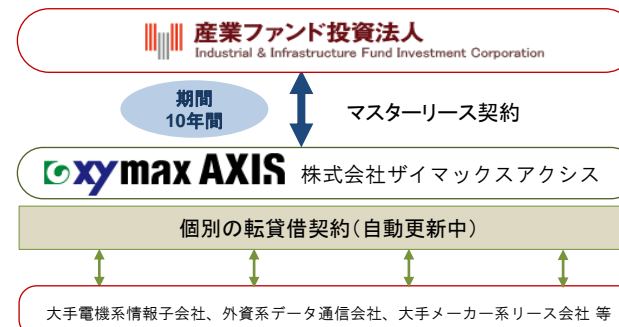
(出所) 株式会社三菱総合研究所



停電等の非常時に備え非常用自家発電設備・UPSを設置



フリーアクセスフロア



継続性

- ・ 日米のインターネットの主要経路の一つである、JAPAN-US Cable Network の海底光ファイバーの終端装置が設置
- ・ インターネット相互接続の結末点であるインターネットエクスチェンジの一つ

汎用性

- ・ 「西大井駅」まで徒歩圏に位置し、「西大井駅」から「東京駅」まで約12分など主要ターミナル駅へのアクセスが良好
- ・ 天井高2,500mm(フリーアクセスフロア高500mm)、床耐荷重600kg/m²、特別高圧3回線スポットネットワーク受電などの設備を備え、インテリジェントビルとしての高いスペック

テナント

ザイマックスアクシス株式会社

データセンターのリーシング・運営ノウハウを有するマスターレシー

賃貸借期間

10 年

2012年3月7日～2022年3月6日

ポートフォリオ一覧

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)(注2)		総賃貸可能 面積(注3)		稼働率 (注4)	PML (注5)
					比率		比率		比率		
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター(注6)	東京都江東区	2006年2月	13,700	9.4%	14,600	9.7%	27,493.29㎡	5.9%	100.0%	4.6%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	6,500	4.5%	6,880	4.6%	38,828.10㎡	8.3%	100.0%	0.3%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	5,300	3.6%	5,810	3.9%	5,741.75㎡	1.2%	100.0%	6.4%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	2005年1月	2,100	1.4%	1,870	1.2%	10,959.68㎡	2.3%	100.0%	8.7%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	2,000	1.4%	2,290	1.5%	10,113.50㎡	2.2%	100.0%	2.6%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	1,300	0.9%	1,490	1.0%	10,608.00㎡	2.3%	100.0%	9.1%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	千葉県習志野市	—	1,190	0.8%	2,040	1.4%	19,834.71㎡	4.3%	100.0%	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	千葉県習志野市	—	3,350	2.3%	3,970	2.6%	58,070.00㎡	12.4%	100.0%	—
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	3,100	2.1%	3,300	2.2%	20,661.13㎡	4.4%	100.0%	7.6%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	2,350	1.6%	2,690	1.8%	9,464.03㎡	2.0%	100.0%	8.7%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	1,490	1.0%	1,730	1.2%	8,995.00㎡	1.9%	100.0%	4.2%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	1990年4月	1,050	0.7%	1,130	0.8%	8,721.01㎡	1.9%	100.0%	8.7%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	1981年10月	2,290	1.6%	2,560	1.7%	16,584.64㎡	3.6%	100.0%	7.3%
物流施設合計				45,720	31.4%	50,360	33.6%	246,074.84㎡	52.8%	100.0%	—
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	神奈川県横浜市	—	4,500	3.1%	4,760	3.2%	31,442.47㎡	6.7%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	1,100	0.8%	1,250	0.8%	4,655.48㎡	1.0%	100.0%	3.3%
F-3	IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	8,700	6.0%	9,160	6.1%	21,615.01㎡	4.6%	100.0%	6.7%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	東京都江東区	1989年3月	8,800	6.0%	10,700	7.1%	17,045.30㎡	3.7%	100.0%	4.5%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	1988年6月	7,200	4.9%	7,510	5.0%	21,896.56㎡	4.7%	100.0%	7.7%
工場・研究開発施設等合計				30,300	20.8%	33,380	22.3%	96,654.82㎡	20.7%	100.0%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	18,100	12.4%	14,700	9.8%	11,275.39㎡	2.4%	100.0%	4.2%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	41,110	28.3%	39,500	26.4%	81,995.81㎡	17.6%	100.0%	M1: 4.5% M2: 3.2%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市	1988年11月	5,384	3.7%	5,600	3.7%	10,931.89㎡	2.3%	100.0%	7.3%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	4,900	3.4%	6,300	4.2%	19,547.11㎡	4.2%	100.0%	8.9%
インフラ施設合計				69,494	47.8%	66,100	44.1%	123,750.20㎡	26.5%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				145,514	100.0%	149,840	100.0%	466,479.86㎡	100.0%	100.0%	3.8%

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2) 「期末算定価額」は、2012年6月30日時点の鑑定評価額です。

(注3) 「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の床面積を記載しています。

(注4) IIF神戸地域冷暖房センターの稼働率は、2012年6月6日付で締結した新規賃貸借契約に基づく7月1日付賃貸借開始部分(280.13㎡)を含んで記載しています。

(注5) 「PML」は2012年1月調査時点の値です。IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

(注6) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に53%(信託受益権の準共有持分の割合)を乗じ、算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

保有物件契約状況

物件番号	物件名	テナント名	年間賃料 (百万円) ^(注1,2)	比率 ^(注3)	契約種類	賃貸借期間 ^(注2)	契約年数	契約残存 年数 ^(注4)
L-1	東雲LC	佐川急便(株)	795	9.0%	定期借家	2006/2/21 ~ 2026/2/20	20.0年	13.5年
L-4	野田LC	三菱商事ロジスティクス(株)	非開示	—	定期借家	2006/4/10 ~ 2016/4/10	10.0年	3.7年
		三菱電機ロジスティクス(株)	非開示	—	定期借家	2011/5/1 ~ 2016/4/30	5.0年	3.7年
L-5	新砂LC	佐川急便(株)	338	3.8%	普通借家	1998/7/15 ~ 2018/7/14	20.0年	5.9年
L-6	厚木LC	(株)富士ロジテック	非開示	—	定期借家	2012/7/1 ~ 2017/6/30	5.0年	4.9年
L-7	越谷LC	(株)ツカサ	151	1.7%	定期借家	2011/1/1 ~ 2020/12/31	10.0年	8.4年
L-8	西宮LC	(株)鈴与	120	1.4%	定期借家	2005/8/25 ~ 2025/8/31	20.0年	13.1年
L-9	習志野LC(底地)	鹿島リース(株)、JA三井リース建物(株)	非開示	—	定期借地	2001/9/1 ~ 2021/8/31	20.0年	9.1年
L-10	習志野LCⅡ(底地)	三菱UFJ信託銀行(株)	232	2.6%	定期借地	2011/4/28 ~ 2061/4/26	50.0年	48.8年
L-11	厚木LCⅡ	サン都市建物(株)	非開示	—	普通借家	2012/9/1 ~ 2022/8/31	10.0年	10.1年
L-12	横浜都筑LC	東京ロジファクトリー(株)	非開示	—	定期借家	2009/4/1 ~ 2024/3/31	15.0年	11.7年
L-13	さいたまLC	(株)MMコーポレーション	134	1.5%	普通借家	2007/5/24 ~ 2014/11/30	7.5年	2.3年
L-14	名古屋LC	DHL サプライチェーン(株)	97	1.1%	定期借家	2011/3/14 ~ 2014/3/13	3.0年	1.6年
L-15	厚木LCⅢ	東京ロジファクトリー(株)	非開示	—	定期借家	2011/10/27 ~ 2017/1/31	5.3年	4.5年
F-1	戸塚TC(底地)	大成建設(株)	276	3.1%	定期借地	2010/3/31 ~ 2040/3/30	30.0年	27.7年
F-2	横浜都筑TC	テュフ ラインランド ジャパン(株)	115	1.3%	定期借家	2008/10/1 ~ 2030/9/30	22.0年	18.2年
F-3	三鷹CC	(株)JCB	730	8.2%	普通借家	2002/8/30 ~ 2019/2/28	16.5年	6.6年
F-4	東雲R&DC	日本ユニシス(株)	非開示	—	普通借家	1989/4/1 ~ 2013/3/31	24.0年	0.6年
F-5	蒲田R&DC	東京計器(株)	非開示	—	定期借家	2011/5/1 ~ 2026/3/31	14.9年	13.7年
I-1	神戸DHC	大阪ガス(株)	640	7.2%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	11.8年
			20	0.2%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	11.8年
I-2	羽田空港MC	日本航空(株)	1,849	20.9%	定期借家	2010/8/10 ~ 2025/12/31	15.4年	13.4年
I-3	座間ITSC	日本IBM(株)	非開示	—	定期借家	2011/7/26 ~ 2021/7/25	10.0年	9.0年
I-4	品川DC	(株)ザイマックスアクシス	非開示	—	定期借家	2012/3/7 ~ 2022/3/6	10.0年	9.6年

(注1) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「賃貸借期間」及び「年間賃料」は、2012年8月8日までにテナントと契約を締結した内容を基準としております。

(注3) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約残存年数」は、2012年8月8日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。

継続鑑定状況

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			適用利回り					
			算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	直接還元法 還元利回り	DCF法		前期比		
							割引率	最終還元 利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター ^(注2)	13,446	14,600	0	0.0%	5.1%	4.7%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,013	6,880	+40	+0.6%	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,311	5,810	+10	+0.2%	5.1%	4.8%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,876	1,870	△300	△13.8%	6.0%	5.5%	6.0%	0.0%	0.0%	△0.3%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,972	2,290	+10	+0.4%	5.8%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,245	1,490	+20	+1.4%	6.1%	5.8%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,223	2,040	+30	+1.5%	—	5.3%	—	—	0.0%	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,435	3,970	+80	+2.1%	5.5%	4.4%	6.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,272	3,300	+50	+1.5%	5.7%	5.4%	6.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,421	2,690	+20	+0.7%	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,532	1,730	+10	+0.6%	6.2%	5.9%	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,099	1,130	0	0.0%	6.4%	6.1%	6.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,390	2,560	+20	+0.8%	5.9%	5.6%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設 合計		45,241	50,360	△10	△0.0%						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,553	4,760	0	0.0%	—	6.0%	—	—	0.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,185	1,250	0	0.0%	5.9%	5.9%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,305	9,160	+50	+0.5%	6.1%	5.9%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	8,910	10,700	0	0.0%	5.9%	5.7%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,573	7,510	0	0.0%	6.1%	5.8%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		31,527	33,380	+50	+0.2%						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	17,580	14,700	+400	+2.8%	4.5%	3.7%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	40,897	39,500	0	0.0%	4.5%	3.7%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,543	5,600	0	0.0%	7.1%	5.8%	7.7%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,196	6,300	0	0.0%	4.7%	5.2%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
インフラ施設 合計		69,218	66,100	+400	+0.6%						
ポートフォリオ合計		145,987	149,840	+440	+0.3%						

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、それぞれ以下に基づき記載しています。
2011年12月期(第9期): 不動産鑑定士による調査報告書。2012年6月期(第10期): 不動産鑑定士による鑑定評価書。

(注2) IIF東雲ロジスティクスセンターの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

(注3) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF三鷹カードセンター、IIF東雲R&Dセンター、IIF蒲田R&Dセンター、IIF座間ITソリューションセンター、IIF品川データセンターの「前期比」は、2012年1月10日時点の不動産鑑定士(財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価書との比較です。

各物件の収益状況①

勘定科目	L1(東雲)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		L7(越谷)		L8(西宮)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
運用日数	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日
賃料	397	397	222	222	168	168	74	74	75	75	59	59
その他	0	0	18	18	-	-	74	11	0	0	-	-
収益 計	397	397	240	240	168	168	149	86	75	75	59	59
公租公課	31	31	22	21	16	16	6	6	4	4	8	8
建物管理委託費	0	0	5	5	0	0	0	1	0	0	0	0
修繕費	0	0	0	-	4	-	0	19	4	-	2	-
保険料・信託報酬	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1
その他	0	0	12	12	0	0	0	1	0	0	0	0
費用 計	34	33	42	41	23	18	9	30	10	6	13	10
NOI	363	364	197	198	145	150	140	56	65	69	46	49
減価償却費	47	47	58	58	13	13	31	31	22	22	11	11
不動産賃貸事業利益	315	316	139	139	131	136	109	24	42	46	34	37
敷金	1,457	1,457	222	222	84	84	12	12	37	37	89	89
保証金	-	-	-	-	269	231	-	-	-	-	-	-
期末預り金	1,457	1,457	222	222	354	315	12	12	37	37	89	89

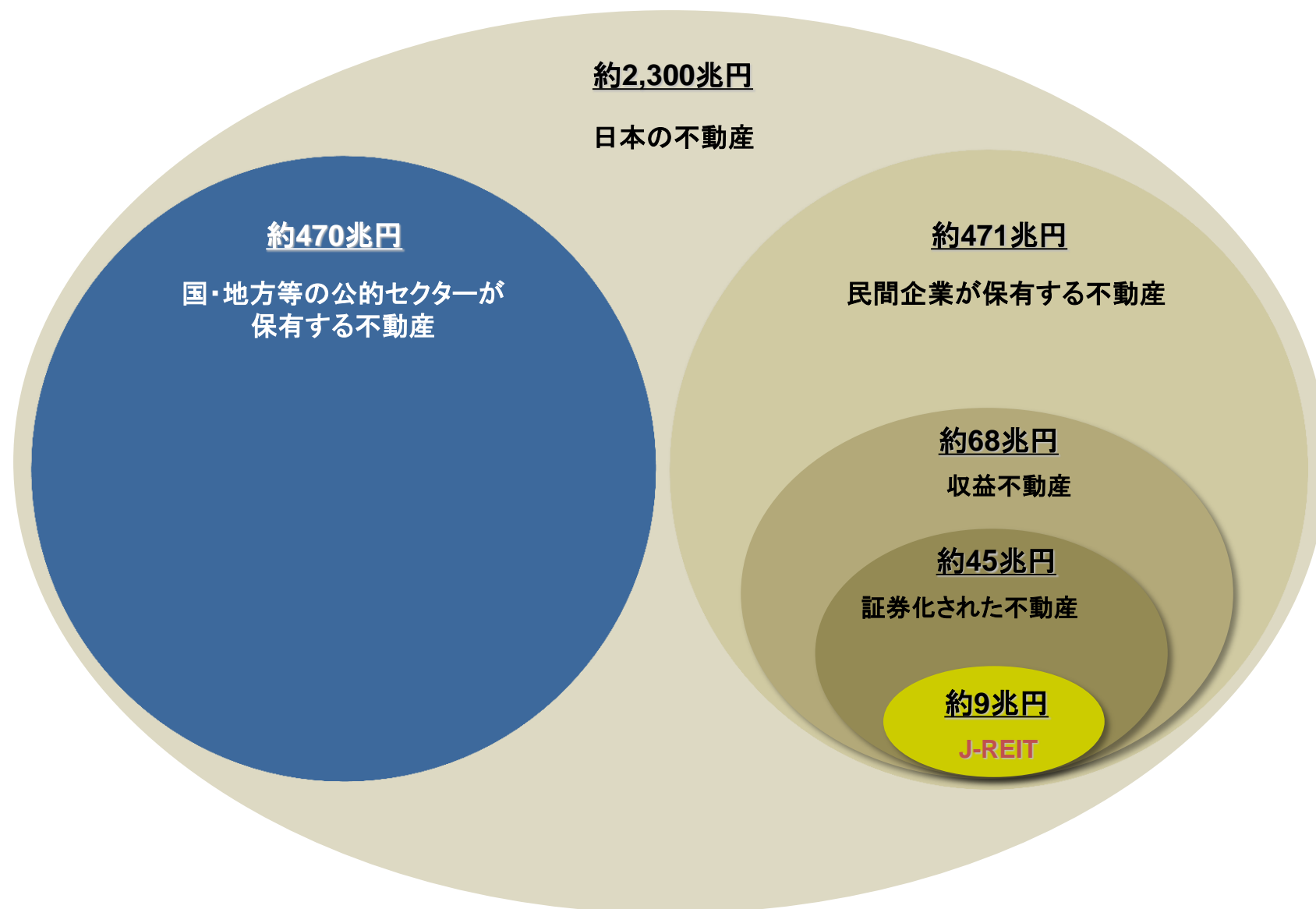
勘定科目	L9(習志野)		L10(習志野II)		L11(厚木II)		L12(横浜都筑)		L13(さいたま)		L14(名古屋)		L15(厚木III)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
運用日数	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	0日	116日
賃料	非開示	非開示	115	115	非開示	非開示	非開示	非開示	66	66	48	48	-	非開示
その他			-	-					0	0	-	-	-	
収益 計			115	115					66	66	48	48	-	
公租公課			-	4					-	1	-	2	-	
建物管理委託費			-	-					0	0	0	0	-	
修繕費			-	-					1	1	1	0	-	
保険料・信託報酬			0	0					0	0	0	0	-	
その他			0	0					1	1	0	0	-	
費用 計	非開示	非開示	0	5	非開示	非開示	非開示	非開示	2	5	2	4	-	非開示
NOI			37	38					63	61	46	43	-	
減価償却費			-	-					9	9	2	2	-	
不動産賃貸事業利益			37	38					54	51	43	40	-	
敷金			115	115					33	33	48	48	-	
保証金			-	-					-	-	-	-	-	
期末預り金			115	115					33	33	48	48	-	

各物件の収益状況②

勘定科目	F1(戸塚)		F2(横浜都筑)		F3(三鷹)		F4(東雲R&D)		F5(蒲田)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
運用日数	184日	182日	184日	182日	0日	90日	0日	116日	0日	116日
賃料	155	154	57	57	-	180	-	非開示	-	非開示
その他	0	0	-	-	-	0	-		-	
収益 計	155	154	57	57	-	180	-		-	
公租公課	16	16	8	8	-	0	-		-	
建物管理委託費	-	-	6	6	-	2	-		-	
修繕費	-	-	0	0	-	1	-		-	
保険料・信託報酬	0	0	0	0	-	0	-		-	
その他	0	0	0	0	-	0	-		-	
費用 計	17	17	16	16	-	4	-		-	
NOI	137	137	40	41	-	175	-	237	-	165
減価償却費	-	-	4	4	-	17	-	28	-	15
不動産賃貸事業利益	137	137	36	36	-	158	-	209	-	149
敷金	276	276	92	92	-	182	-	非開示	-	非開示
保証金	-	-	-	-	-	-	-		-	
期末預り金	276	276	92	92	-	182	-		-	

勘定科目	I1(神戸)		I2(羽田)		I3(座間)		I4(品川)		前期末実績	当期末実績
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期		
運用日数	181日	182日	181日	182日	0日	116日	0日	116日		
賃料	377	370	1,345	1,362	-	非開示	-	非開示	3,430	4,372
その他	1	1	0	0	-		-		95	85
収益 計	378	371	1,345	1,363	-		-		3,526	4,458
公租公課	13	12	107	99	-		-		239	249
建物管理委託費	0	0	0	0	-		-		20	35
修繕費	7	1	-	-	-		-		32	34
保険料・信託報酬	1	1	5	5	-		-		17	20
その他	3	3	314	339	-		-		341	421
費用 計	25	18	427	445	-		-		651	761
NOI	352	352	918	918	-	146	-	123	2,875	3,697
減価償却費	124	124	232	233	-	23	-	14	586	694
不動産賃貸事業利益	228	228	685	684	-	122	-	108	2,289	3,002
敷金	2,493	2,145	973	973	-	非開示	-	非開示	6,163	8,654
保証金	-	-	-	-	-		-		269	231
期末預り金	2,493	2,145	973	973	-		-		6,433	8,885

競合のない膨大な成長ポテンシャル

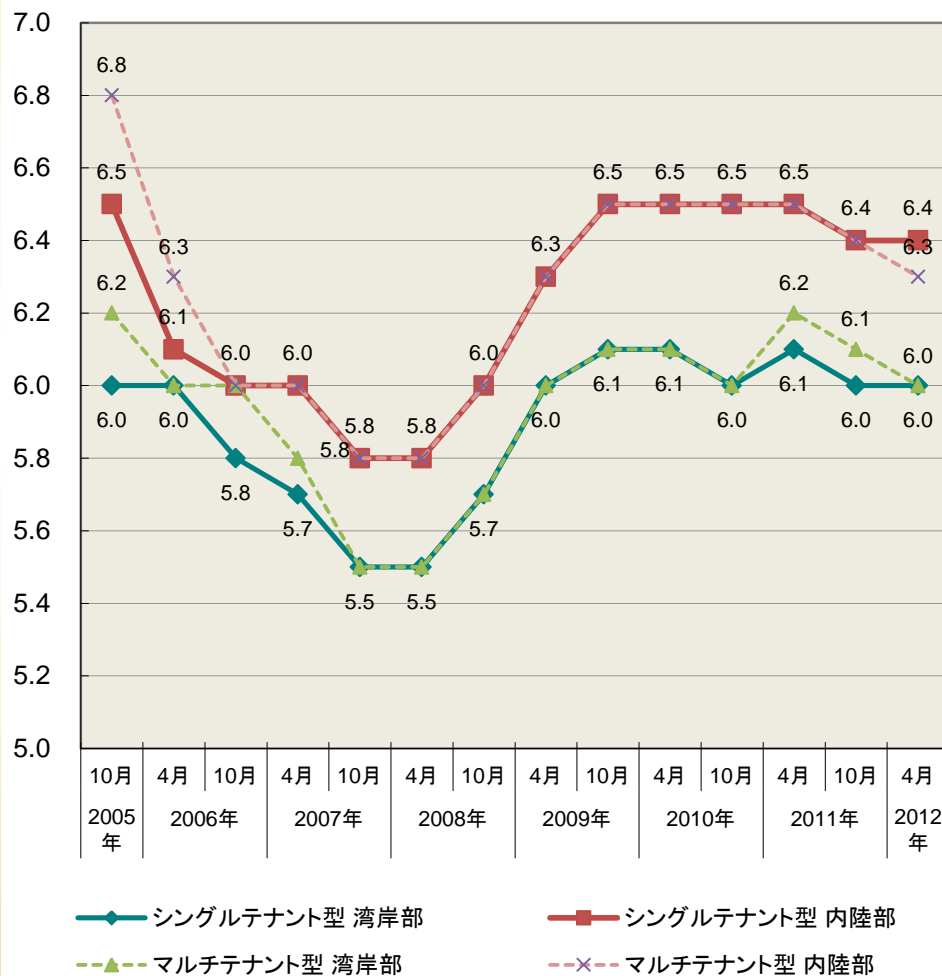


出所: 国土交通省

物流施設を取り巻くマーケットの概要

物流施設、倉庫の期待利回り

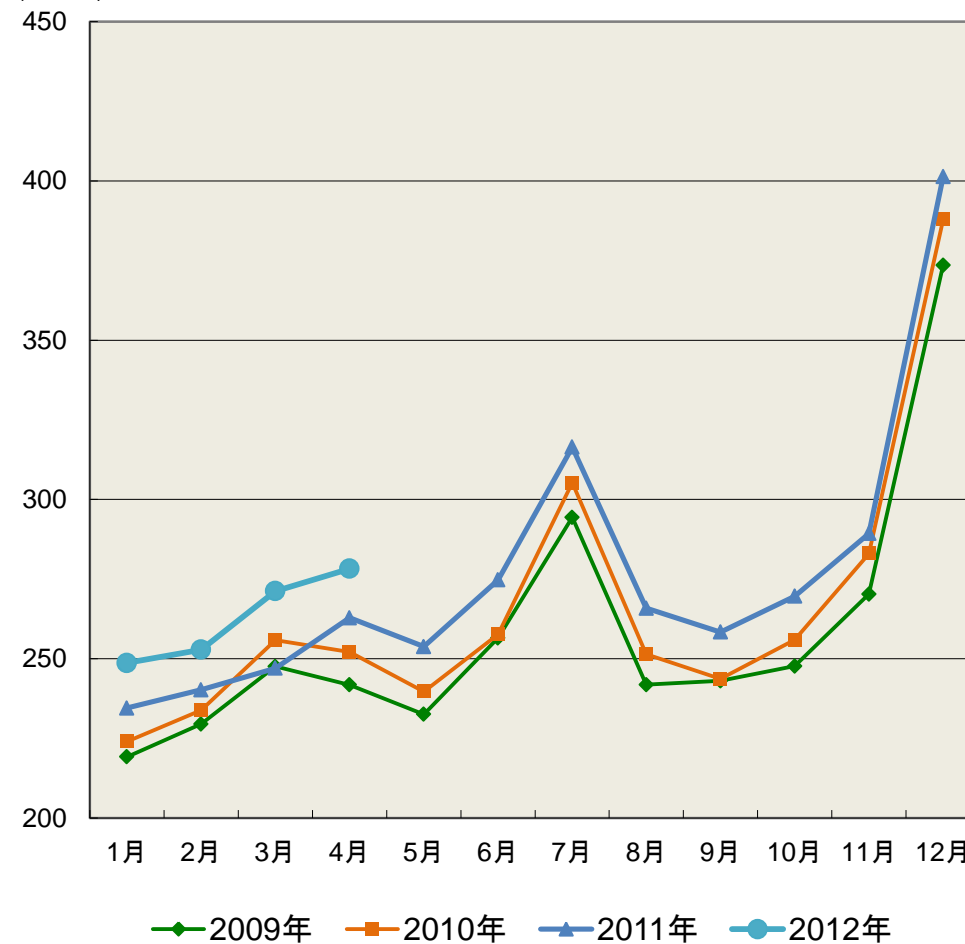
(%) 立地条件: 東京



出所: 一般財団法人日本不動産研究所 不動産投資家調査

宅急便取扱い個数の推移

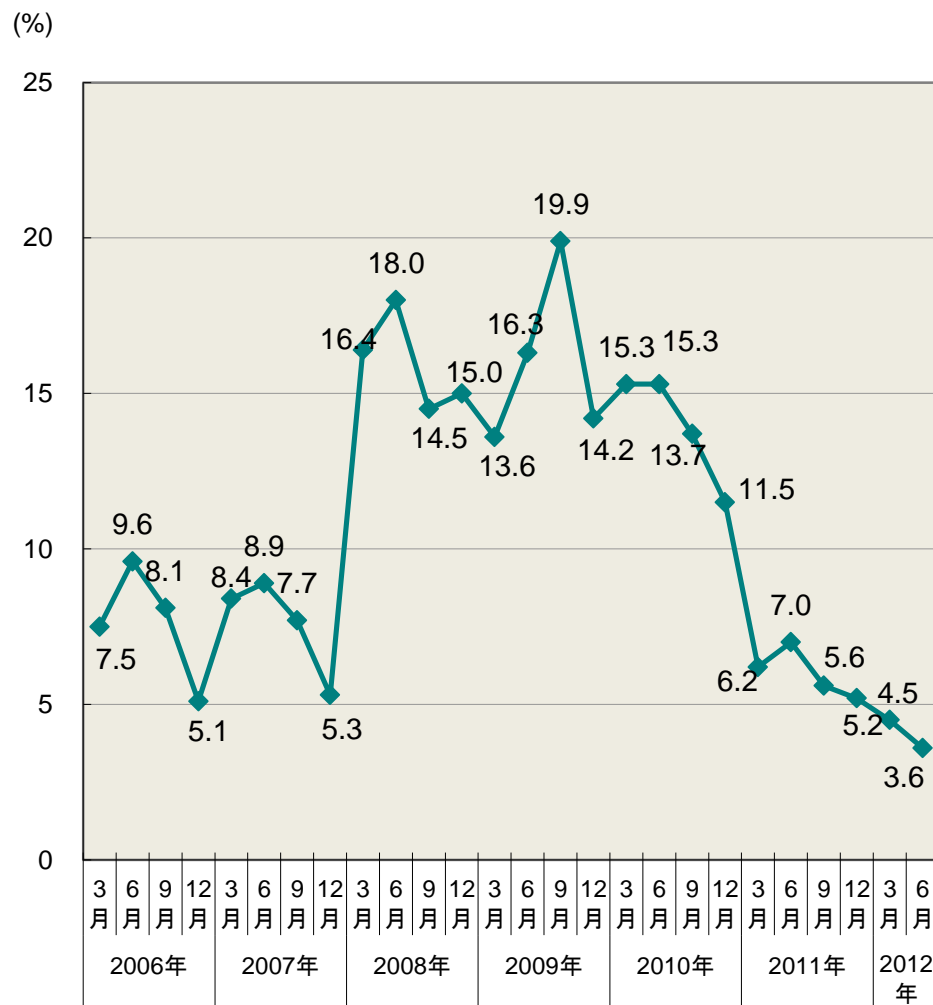
(百万個)



出所: 国土交通省

物流施設を取り巻くマーケットの概要

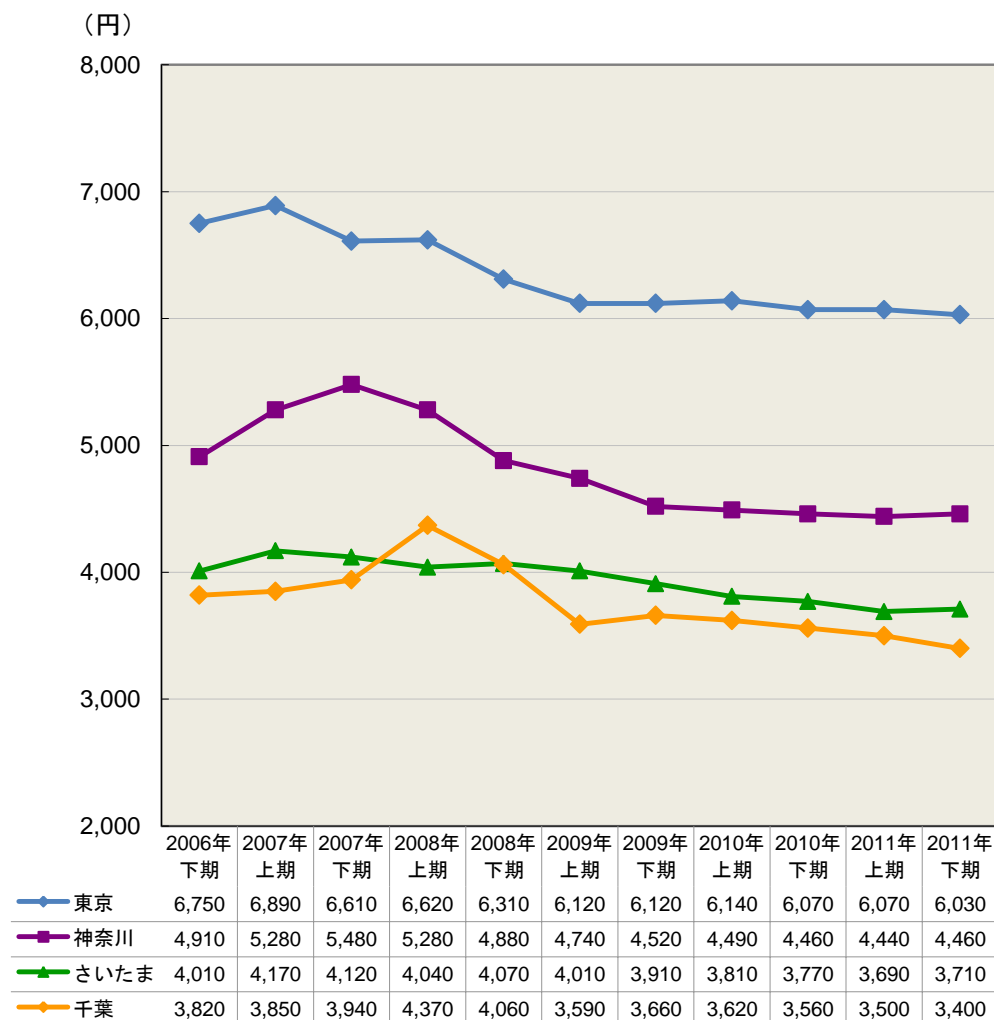
首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



*首都圏(東京都、神奈川、千葉及び埼玉)における10,000坪以上のマルチテナント型物流施設54物件の空室率

出所: CBRE

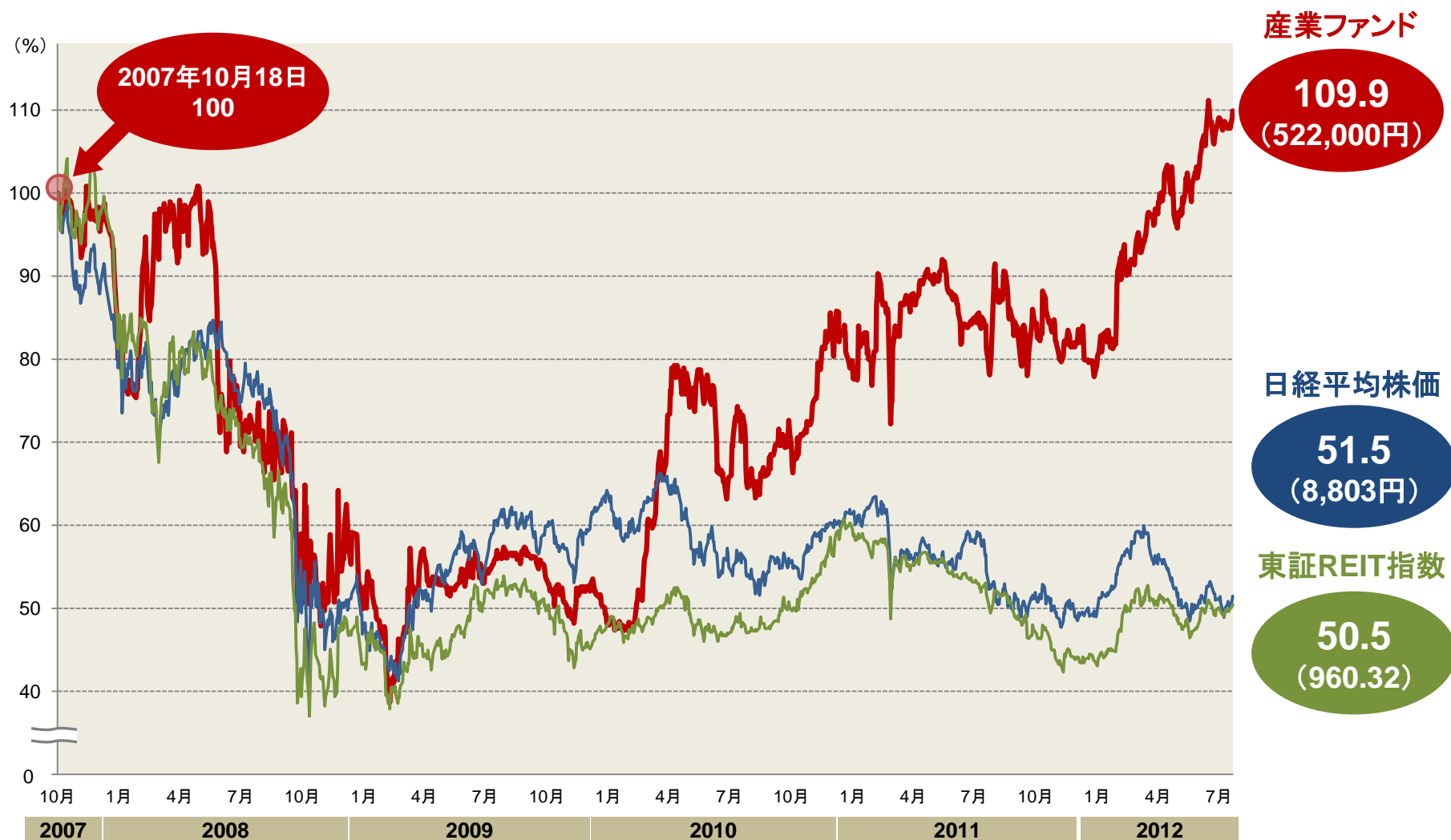
首都圏各エリアの平均募集賃料



出所: CBRE

上場来投資口価格の推移

■ 投資口価格の推移(2007年10月18日～2012年8月7日)



(注1) 終値ベース

(注2) 縦軸は2007年10月18日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。

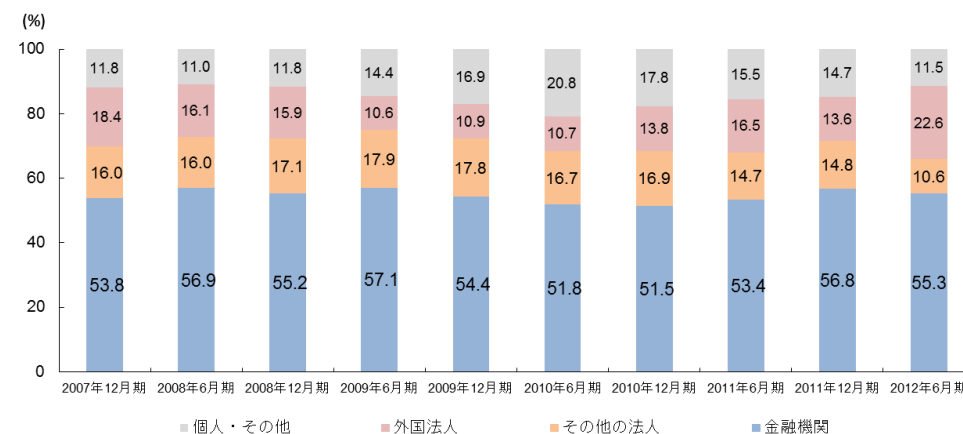
(出所) Bloombergのデータを基に作成

投資主属性の分析

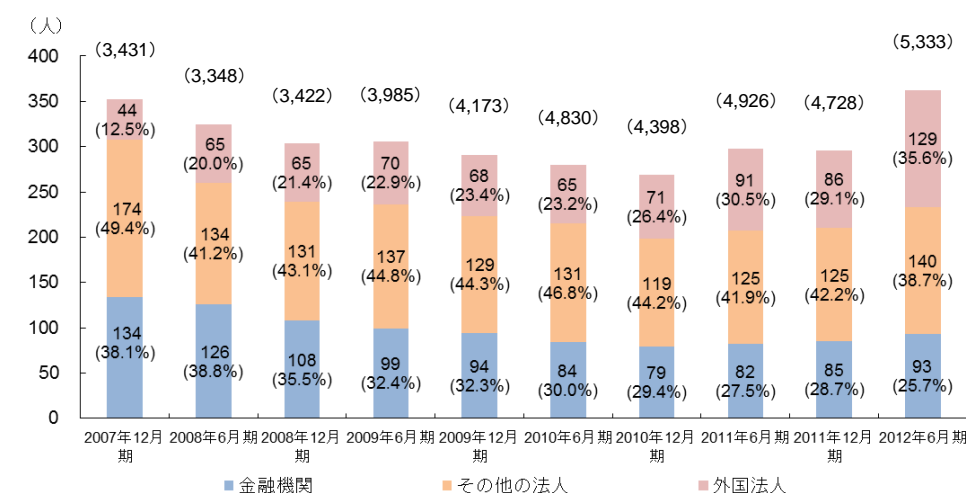
2012年6月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,945	15.60
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,844	6.99
3	三菱商事株式会社	9,600	6.82
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,196	6.53
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,988	4.25
6	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	3.69
7	株式会社日本政策投資銀行	5,000	3.55
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,956	2.81
9	株式会社常陽銀行	3,469	2.46
10	株式会社北洋銀行	2,235	1.58
11	みずほ信託銀行株式会社	2,141	1.52
12	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,820	1.29
13	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン エス エル オムニバス アカウント	1,598	1.13
14	株式会社徳島銀行	1,492	1.06
15	ザ バンク オブ ニューヨーク、ブラッセル・グローバル カストディアン フォー スコティッシュ アメリカン インブ カンパニー	1,478	1.05
16	日本図書普及株式会社	1,433	1.01
17	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,404	0.99
18	株式会社大光銀行	1,227	0.87
19	個人	1,000	0.71
20	ニッポンベスト	995	0.70
上位20名合計		91,021	64.72

所有者別投資口数の割合の推移



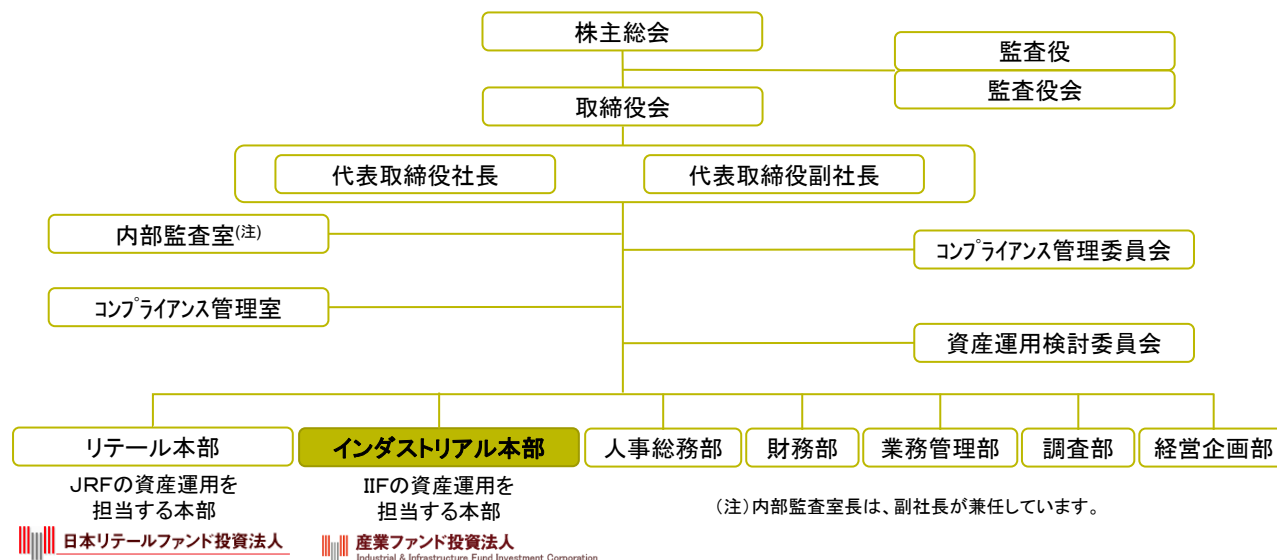
所有者別投資主数の推移（個人その他を除く）



(注) ()内は個人その他含めた全投資主数

資産運用会社の概要

経営体制



資産運用会社：
役職員数88名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	39名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	5名
CFA協会認定証券アナリスト	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名
税理士	2名
MBA(米・英を含む)	2名

(注) 2012年8月1日現在

会社の沿革

2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5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6号)
2002年3月12日	日本リテールファンド投資法人 東京証券取引所に上場
2007年5月11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:国土交通大臣第58号)
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)
2007年10月18日	産業ファンド投資法人 東京証券取引所に上場

大株主の状況

名称	所有株式数 (株)	発行済株式数に 対する所有株式 数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

(注) 2012年6月30日現在

- ▶ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、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。
- ▶ 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ▶ 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、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。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、社団法人投資信託協会会員)