



2012年12月期(第11期)決算説明会資料 別冊～Appendix～

## A. ポートフォリオデータ、その他資料

# 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	PML (注4)
					比率		比率		比率		
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター(注5)	東京都江東区	2006年2月	13,700	8.3%	14,800	8.5%	27,493.29㎡	4.6%	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	3.9%	7,010	4.0%	38,828.10㎡	6.5%	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	3.2%	6,080	3.5%	5,741.75㎡	1.0%	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	1.3%	1,920	1.1%	10,959.68㎡	1.8%	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	1.2%	2,330	1.3%	10,113.50㎡	1.7%	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	0.8%	1,580	0.9%	10,608.00㎡	1.8%	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	0.7%	2,070	1.2%	19,834.71㎡	3.3%	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	2.0%	4,030	2.3%	58,070.00㎡	9.7%	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	1.9%	3,360	1.9%	20,661.13㎡	3.5%	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	1.4%	2,730	1.6%	9,464.03㎡	1.6%	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	0.9%	1,760	1.0%	8,995.00㎡	1.5%	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	0.6%	1,150	0.7%	8,721.01㎡	1.5%	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	1.4%	2,600	1.5%	16,584.64㎡	2.8%	100.0%	7.3%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター <span>NEW</span>	埼玉県川口市	2002年4月	1,770	1.1%	2,790	1.6%	11,705.02㎡	2.0%	100.0%	10.7%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター <span>NEW</span>	兵庫県神戸市	2001年1月	5,193	3.1%	5,900	3.4%	39,567.74㎡	6.6%	100.0%	5.3%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター <span>NEW</span>	大阪府東大阪市	1991年11月	2,280	1.4%	2,630	1.5%	20,461.73㎡	3.4%	96.2%	8.7%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター <span>NEW</span>	千葉県柏市	1990年11月	1,810	1.1%	2,290	1.3%	17,373.53㎡	2.9%	100.0%	4.4%
物流施設合計				56,773	34.3%	65,030	37.2%	335,182.86㎡	56.0%	99.8%	—
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	2.7%	4,760	2.7%	31,442.47㎡	5.3%	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	0.7%	1,250	0.7%	4,655.48㎡	0.8%	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	5.3%	9,160	5.2%	21,615.01㎡	3.6%	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	5.3%	10,700	6.1%	17,045.30㎡	2.8%	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	4.4%	7,510	4.3%	21,896.56㎡	3.7%	100.0%	7.7%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件) <span>NEW</span>	神奈川県川崎市	2014年2月	2,040	1.2%	2,500	1.4%	4,714.00㎡	0.8%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				32,340	19.6%	35,880	20.5%	101,368.82㎡	16.9%	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	10.9%	14,700	8.4%	11,275.39㎡	1.9%	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	24.9%	39,500	22.6%	81,995.81㎡	13.7%	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	3.3%	5,540	3.2%	10,931.89㎡	1.8%	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	3.0%	6,290	3.6%	19,547.11㎡	3.3%	100.0%	8.9%
I-5	IIF大阪豊中データセンター <span>NEW</span>	大阪府豊中市	1991年9月	5,600	3.4%	6,030	3.4%	20,027.14㎡	3.3%	100.0%	3.7%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター <span>NEW</span>	大阪府大阪市住之江区	1992年3月	1,150	0.7%	2,030	1.2%	18,435.93㎡	3.1%	100.0%	5.2%
インフラ施設合計				76,244	46.1%	74,090	42.3%	162,213.27㎡	27.1%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				165,357	100.0%	175,000	100.0%	598,764.95㎡	100.0%	99.9%	3.3%

(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12月31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) 「PML」は2012年12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5) 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) <sup>(注1,2)</sup>	比率 <sup>(注3)</sup>	契約種類	賃貸借期間 <sup>(注2)</sup>			契約年数	契約残存 年数 <sup>(注4)</sup>	
L-1	東雲LC	佐川急便㈱	795	7.5%	定期借家	2006/2/21	～	2026/2/20	20.0年	12.9年	
L-4	野田LC	三菱商事ロジスティクス㈱	非開示	—	定期借家	2006/4/10	～	2016/4/10	10.0年	3.0年	
		三菱電機ロジスティクス㈱	非開示	—	定期借家	2011/5/1	～	2016/4/30	5.0年	3.1年	
L-5	新砂LC	佐川急便㈱	338	3.2%	普通借家	1998/7/15	～	2018/7/14	20.0年	5.3年	
L-6	厚木LC	㈱富士ロジテック	非開示	—	定期借家	2012/7/1	～	2017/6/30	5.0年	4.2年	
L-7	越谷LC	㈱ツカサ	151	1.4%	定期借家	2011/1/1	～	2020/12/31	10.0年	7.7年	
L-8	西宮LC	㈱鈴与	120	1.1%	定期借家	2005/8/25	～	2025/8/31	20.0年	12.4年	
L-9	習志野LC(底地)	鹿島リース㈱、JA三井リース建物㈱	非開示	—	定期借地	2001/9/1	～	2021/8/31	20.0年	8.4年	
L-10	習志野LCⅡ(底地)	三菱UFJ信託銀行㈱	232	2.2%	定期借地	2011/4/28	～	2061/4/26	50.0年	48.1年	
L-11	厚木LCⅡ	サン都市建物㈱	非開示	—	普通借家	2012/9/1	～	2022/8/31	10.0年	9.4年	
L-12	横浜都筑LC	東京ロジファクトリー㈱	非開示	—	定期借家	2009/4/1	～	2024/3/31	15.0年	11.0年	
L-13	さいたまLC	㈱MMコーポレーション	134	1.3%	普通借家	2007/5/24	～	2014/11/30	7.5年	1.6年	
L-14	名古屋LC	DHLサプライチェーン㈱	97	0.9%	定期借家	2011/3/14	～	2014/3/13	3.0年	0.9年	
L-15	厚木LCⅢ	東京ロジファクトリー㈱	非開示	—	定期借家	2011/10/27	～	2017/1/31	5.3年	3.8年	
L-16	川口LC	明治ロジテック㈱	非開示	—	定期借家	2012/12/25	～	2014/12/31	2.0年	1.7年	
L-17	神戸LC	㈱日新	NEW	非開示	—	普通借家	2013/2/7	～	2024/9/30	11.7年	11.5年
L-18	東大阪LC	摂津倉庫㈱	NEW	非開示	—	定期借家	2011/4/1	～	2018/3/31	7.0年	5.0年
		㈱セガ・ロジスティクスサービス	NEW	非開示	—	普通借家	2011/4/1	～	2013/3/31	2.0年	0.0年
L-19	柏LC	日本通運㈱	NEW	非開示	—	定期借家	2012/12/1	～	2017/11/30	5.0年	4.6年
F-1	戸塚TC(底地)	大成建設㈱	276	2.6%	定期借地	2010/3/31	～	2040/3/30	30.0年	27.0年	
F-2	横浜都筑TC	テュフ ラインランド ジャパン㈱	115	1.1%	定期借家	2008/10/1	～	2030/9/30	22.0年	17.5年	
F-3	三鷹CC	㈱JCB	730	6.9%	普通借家	2002/8/30	～	2019/2/28	16.5年	5.9年	
F-4	東雲R&DC	日本ユニシス㈱	非開示	—	普通借家	1989/4/1	～	2015/3/31	26.0年	2.0年	
F-5	蒲田R&DC	東京計器㈱	非開示	—	定期借家	2011/5/1	～	2026/3/31	14.9年	13.0年	
F-6	川崎SC(開発物件)	ジョンソン & ジョンソン㈱	NEW	非開示	—	定期借家	2013/2/7	～	2029/3/31	16.2年	16.0年
I-1	神戸DHC	大阪ガス㈱	640	6.0%	定期借家	2012/6/7	～	2024/6/6	12.0年	11.2年	
			20	0.2%	定期借家	2012/6/7	～	2024/6/6	12.0年	11.2年	
I-2	羽田空港MC	日本航空㈱	1,849	17.4%	定期借家	2010/8/10	～	2025/12/31	15.4年	12.7年	
I-3	座間ITSC	日本IBM㈱	非開示	—	定期借家	2011/7/26	～	2021/7/25	10.0年	8.3年	
I-4	品川DC	㈱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	8.9年	
I-5	大阪豊中DC	野村ビルマネジメント㈱	NEW	非開示	—	定期借家	2013/2/7	～	2023/2/6	10.0年	9.8年
I-6	大阪南港ITSC	㈱野村総合研究所	NEW	非開示	—	定期借家	2013/2/7	～	2023/2/28	10.1年	9.9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、2013年2月15日までにテナントと契約を締結した、又は、取得予定資産の取得に伴い承継する予定の契約内容を基準としております。川崎SCについては建築予定の建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借の建物賃貸借契約満了期日に基づき記載しています。また、2013年4月12日までの間に契約期間が満了する契約については、退去予告期間中に退去予告を受領しなかったことから、同一条件で更新されることを前提として記載しています。

(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、2013年4月12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	期末算定価額(百万円)				適用利回り					
		第10期末時点	第11期末時点			直接還元法	DCF法		前期比		
		算定価額	算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	還元利回り	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)	14,600	14,800	+200	+1.4%	5.0%	4.6%	5.2%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,880	7,010	+130	+1.9%	5.5%	5.3%	5.7%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,810	6,080	+270	+4.6%	5.0%	4.7%	5.0%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,870	1,920	+50	+2.7%	5.8%	5.4%	5.9%	Δ0.2㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	2,290	2,330	+40	+1.7%	5.7%	5.4%	5.8%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,490	1,580	+90	+6.0%	6.0%	5.7%	6.2%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	2,040	2,070	+30	+1.5%	—	5.2%	—	—	Δ0.1㊦	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,970	4,030	+60	+1.5%	5.4%	4.3%	6.1%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,300	3,360	+60	+1.8%	5.6%	5.3%	5.9%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,690	2,730	+40	+1.5%	5.4%	5.2%	5.6%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,730	1,760	+30	+1.7%	6.1%	5.8%	6.4%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,130	1,150	+20	+1.8%	6.3%	6.0%	6.6%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,560	2,600	+40	+1.6%	5.8%	5.5%	6.0%	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦	Δ0.1㊦
物流施設 合計		50,360	51,420	+1,060	+2.1%						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,760	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	1,250	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	9,160	9,160	0	0.0%	6.1%	5.9%	6.3%	0.0㊦	0.0㊦	0.0㊦
F-4	IIF東雲R&Dセンター	10,700	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	7,510	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		33,380	33,380	0	0.0%						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	14,700	14,700	0	0.0%	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	39,500	39,500	0	0.0%	4.5%	3.6%	5.0%	0.0㊦	Δ0.1㊦	0.0㊦
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,600	5,540	Δ60	Δ1.1%	7.2%	5.8%	7.8%	0.1㊦	0.0㊦	0.1㊦
I-4	IIF品川データセンター	6,300	6,290	Δ10	Δ0.2%	4.7%	5.2%	5.6%	0.0㊦	0.0㊦	0.0㊦
インフラ施設 合計		66,100	66,030	Δ70	Δ0.1%						
22物件合計		149,840	150,830	+990	+0.7%						
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター(第11期取得資産) <span>NEW</span>	—	2,790	—	—	5.8%	5.5%	5.8%			
ポートフォリオ合計		149,840	153,620	+3,780	+2.5%						

(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、不動産鑑定士による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

(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。

## 第12期新規取得(予定)資産に係る鑑定評価の状況

### ■ 新規取得(予定)資産の鑑定利回り

物件 番号	物件名称	2012年12月14日時点			
		算定価額 (百万円)	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-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,900	5.7%	5.5%	5.9%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,630	5.9%	5.6%	6.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	2,290	6.1%	5.5%	6.1%
物流施設 合計		10,820			
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)	2,500	—	—	—
工場・研究開発施設等 合計		2,500			
I-5	IIF大阪豊中データセンター	6,030	6.7%	5.8%	6.3%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	2,030	6.4%	6.0%	6.9%
インフラ施設 合計		8,060			
新規取得(予定)資産 合計		21,380			

(注1) 新規取得(予定)資産の算定価格、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、2012年12月14日時点の不動産鑑定士による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産を L(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)、I(インフラ施設)に分類し、分類毎に番号を付したものです。



## 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)		L9(習志野)	
	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	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日
賃料	397	397	222	222	168	168	74	非開示	75	75	59	59	非開示	非開示
その他	0	0	18	22	-	-	11		0	0	-	-		
収益 計	397	397	240	245	168	168	86		75	75	59	59		
公租公課	31	30	21	20	16	15	6		4	4	8	8		
建物管理委託費	0	0	5	5	0	0	1		0	0	0	0		
修繕費	0	1	-	0	-	0	19		-	0	-	0		
保険料・信託報酬	1	1	1	1	1	1	1		0	0	1	1		
その他	0	0	12	17	0	0	1		0	0	0	0		
費用 計	33	33	41	45	18	18	30		6	6	10	11		
NOI	364	364	198	199	150	149	56	44	69	69	49	48	38	38
減価償却費	47	47	58	58	13	13	31	33	22	22	11	12	-	-
不動産賃貸事業利益	316	316	139	140	136	135	24	11	46	46	37	36	38	38
敷金	1,457	1,457	222	222	84	84	12	非開示	37	37	89	89	非開示	非開示
保証金	-	-	-	-	231	231	-		-	-	-	-		
期末預り金	1,457	1,457	222	222	315	315	12		37	37	89	89		

勘定科目	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)		L16(川口)	
	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	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	116日	184日	0日	7日
賃料	115	115	非開示	非開示	非開示	非開示	66	66	48	48	非開示	非開示	-	非開示
その他	-	1					0	0	-	-			-	
収益 計	115	117					66	66	48	48			-	
公租公課	4	8					1	3	2	5			-	
建物管理委託費	-	-					0	0	0	0			-	
修繕費	-	-					1	17	0	2			-	
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	5	9					5	22	4	9			-	
NOI	110	107	121	101	80	76	61	43	43	38	55	87	-	2
減価償却費	-	-	13	15	12	12	9	9	2	3	6	10	-	1
不動産賃貸事業利益	110	107	108	86	67	63	51	34	40	35	49	77	-	1
敷金	115	115	非開示	非開示	非開示	非開示	33	33	48	48	非開示	非開示	-	非開示
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	182日	184日	182日	184日	90日	184日	116日	184日	116日	184日
賃料	154	154	57	57	180	364	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	0	0	-	-	0	0				
収益 計	154	154	57	57	180	364				
公租公課	16	16	8	8	0	0				
建物管理委託費	-	-	6	6	2	4				
修繕費	-	-	0	2	1	4				
保険料・信託報酬	0	0	0	0	0	1				
その他	0	0	0	0	0	0				
費用 計	17	17	16	18	4	10				
NOI	137	137	41	39	175	354	237	365	165	268
減価償却費	-	-	4	4	17	34	28	43	15	23
不動産賃貸事業利益	137	137	36	34	158	319	209	322	149	245
敷金	276	276	92	92	182	182	非開示	非開示	非開示	非開示
保証金	-	-	-	-	-	-				
期末預り金	276	276	92	92	182	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	182日	184日	182日	184日	116日	184日	116日	184日		
賃料	370	330	1,362	1,340	非開示	非開示	非開示	非開示	4,372	4,908
その他	1	0	0	0					85	129
収益 計	371	330	1,363	1,340					4,458	5,037
公租公課	12	11	99	92					249	258
建物管理委託費	0	0	0	0					35	46
修繕費	1	9	-	-					34	74
保険料・信託報酬	1	1	5	5					20	23
その他	3	1	339	324					421	459
費用 計	18	23	445	422					761	862
NOI	352	306	918	917	146	219	123	193	3,697	4,175
減価償却費	124	124	233	233	23	35	14	23	694	764
不動産賃貸事業利益	228	181	684	684	122	184	108	169	3,002	3,410
敷金	2,145	2,154	973	973	非開示	非開示	非開示	非開示	8,654	8,500
保証金	-	-	-	-					231	231
期末預り金	2,145	2,154	973	973					8,885	8,732

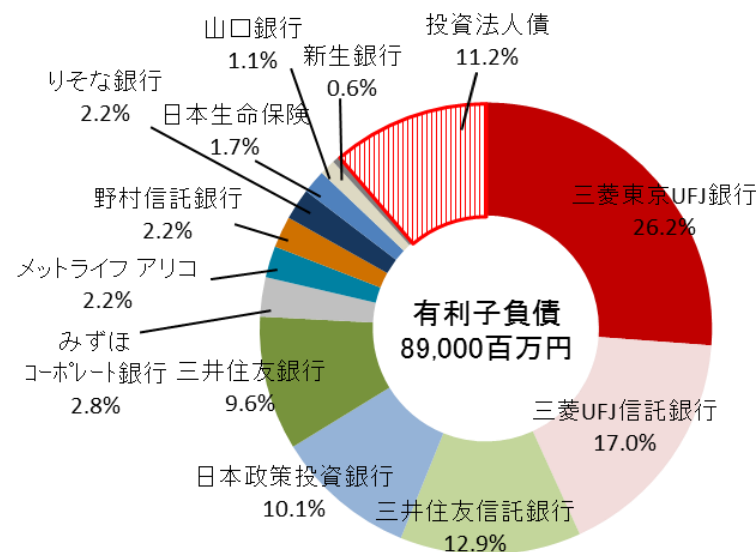


# 有利子負債の状況

## 借入金融機関の状況

	区 分	残高(注1) (百万円)		調達日	適用利率 (注2) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注4)
	調達先	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	1.9年
	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	0.90917	2013年9月30日	変動	3年	0.6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	7,500	2010年10月19日	0.90917	2013年10月18日	変動	3年	0.7年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,600							
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	2010年12月30日	1.00917	2014年12月30日	変動	4年	1.9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	5.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,950	8,500	2011年3月11日	1.76500	2018年3月9日	固定(注3)	7年	5.1年
	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3)	5年	3.5年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,463							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,057	11,600	2011年9月30日	1.30000	2017年9月30日	固定(注3)	6年	4.6年
	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							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,603	7,500	2012年3月6日	0.94500	2017年3月6日	固定(注3)	5年	4.1年
	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		0.94500	2017年3月6日	固定(注3)	5年	4.1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	11.1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3)	10年	9.1年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.90500	2022年3月31日	固定(注3)	10年	9.1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	9.1年
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,500	1,500	2012年3月30日	1.56100	2020年3月31日	固定(注3)	8年	7.1年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	565							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	520	1,500		1.32375	2019年3月29日	固定(注3)	7年	6.1年
	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3)	7年	6.1年
	日本生命保険相互会社	1,000	1,000		1.42000	2020年6月30日	固定(注3)	8年	7.4年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	583	583	2012年6月29日	1.17500	2019年6月28日	固定(注3)	7年	6.4年
	株式会社三井住友銀行	417	417		1.17500	2019年6月28日	固定(注3)	7年	6.4年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,274	2,274	2012年9月28日	1.15750	2019年9月30日	固定(注3)	7年	6.6年
	株式会社三井住友銀行	1,626	1,626		1.15750	2019年9月30日	固定(注3)	7年	6.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2013年2月6日	1.29000	2023年2月6日	固定(注3)	10年	10.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,316							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,218	3,500	2013年2月6日	1.38980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	10.0年
	三井住友信託銀行株式会社	966							
	株式会社三井住友銀行	500	500	2013年2月6日	1.38980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	10.0年
	日本生命保険相互会社	500	500	2013年2月6日	1.55000	2023年2月6日	固定(注3)	10年	10.0年
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,000	1,000	2013年2月6日	1.48980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	10.0年
	株式会社新生銀行	500	500	2013年2月6日	1.38980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	10.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500	500	2013年2月6日	1.22750	2022年2月4日	固定(注3)	9年	9.0年
	株式会社三井住友銀行	500	500	2013年2月6日	1.22750	2022年2月4日	固定(注3)	9年	9.0年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2013年2月6日	1.83000	2025年2月5日	固定	12年	12.0年
人債 投資法人債	第1回無担保投資法人債	5,000	5,000	2012年12月27日	0.56000	2016年12月27日	固定	4年	3.9年
	第2回無担保投資法人債	5,000	5,000	2012年12月27日	1.40000	2022年12月27日	固定	10年	9.9年
	合計 / 平均	89,000	89,000		1.27			6.4年	5.1年

## レンダーフォーメーション



(注1) 2013年2月15日時点の残高に基づき記載しています。

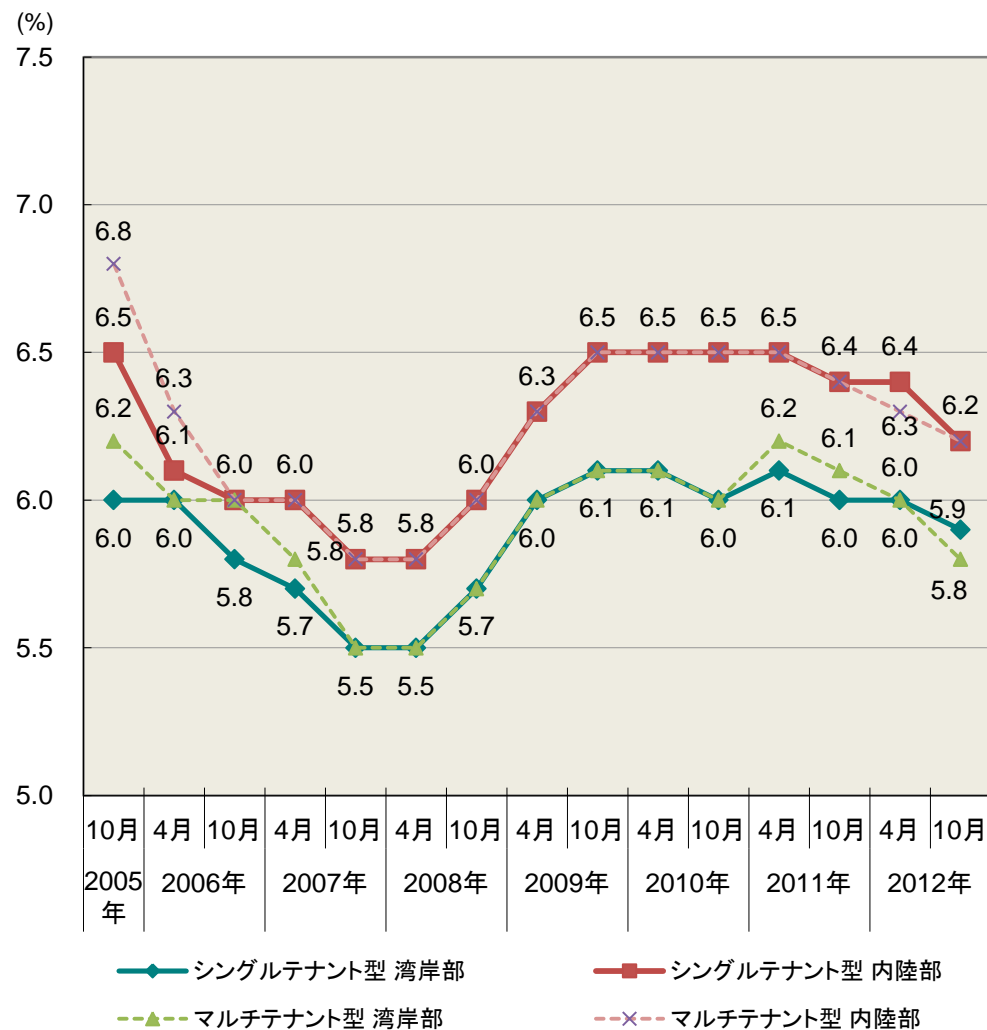
(注2) 適用利率は、2013年2月15日現在に適用されている金利に基づき表示しています。平均は各有利子負債の適用利率を残高で加重平均して算出しています。

(注3) 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4) 残存年数は、2013年2月15日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。

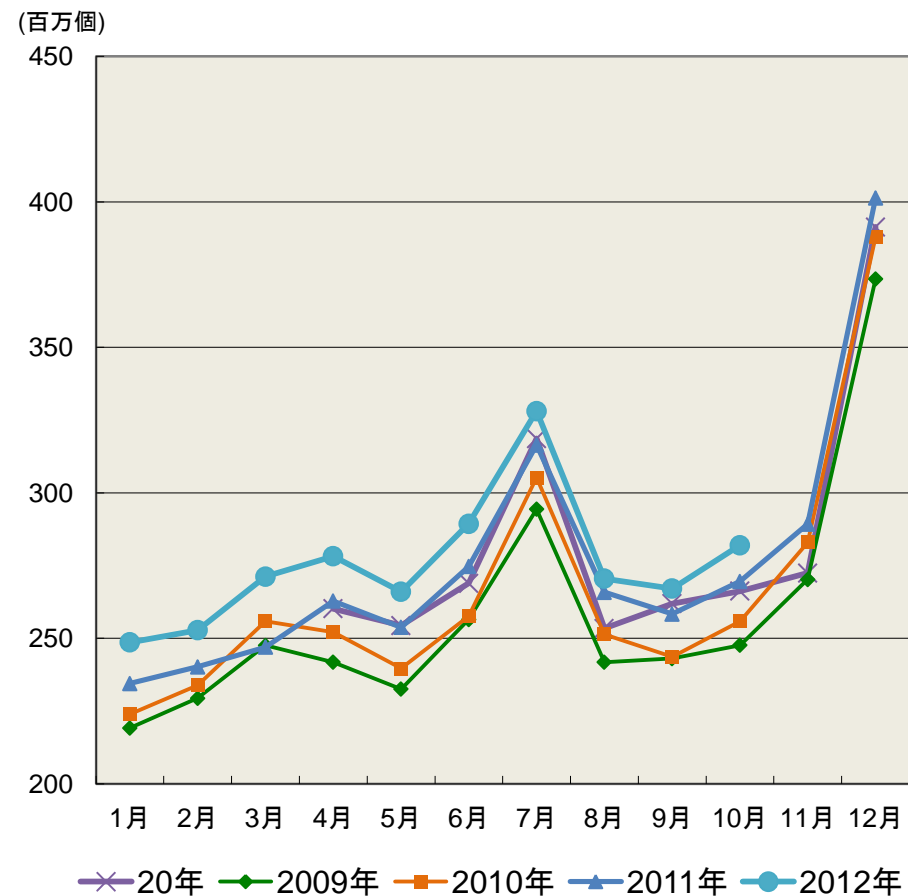
# 物流施設を取り巻くマーケットの概要

## ■ 物流施設、倉庫の期待利回り(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」

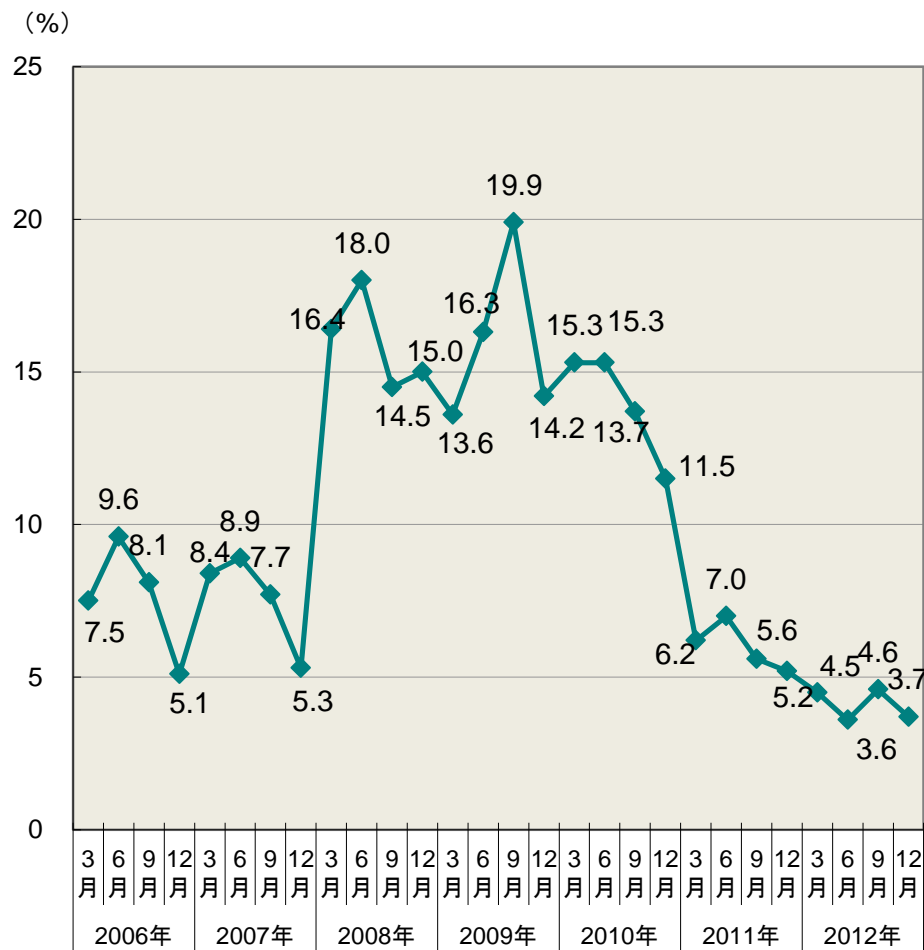
## ■ 宅急便取扱い個数の推移



(出所) 国土交通省

# 物流施設を取り巻くマーケットの概要

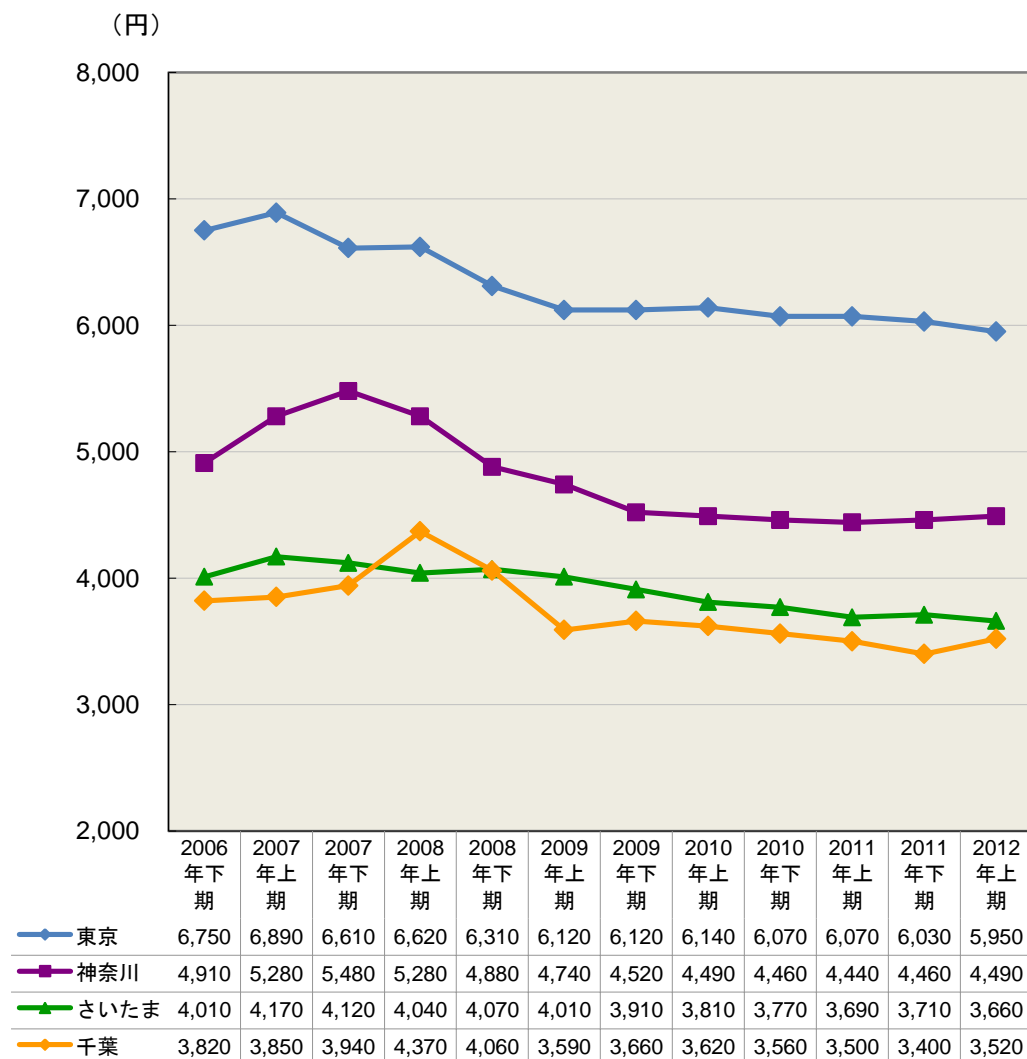
## 首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



\*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 「Industrial Market Report」

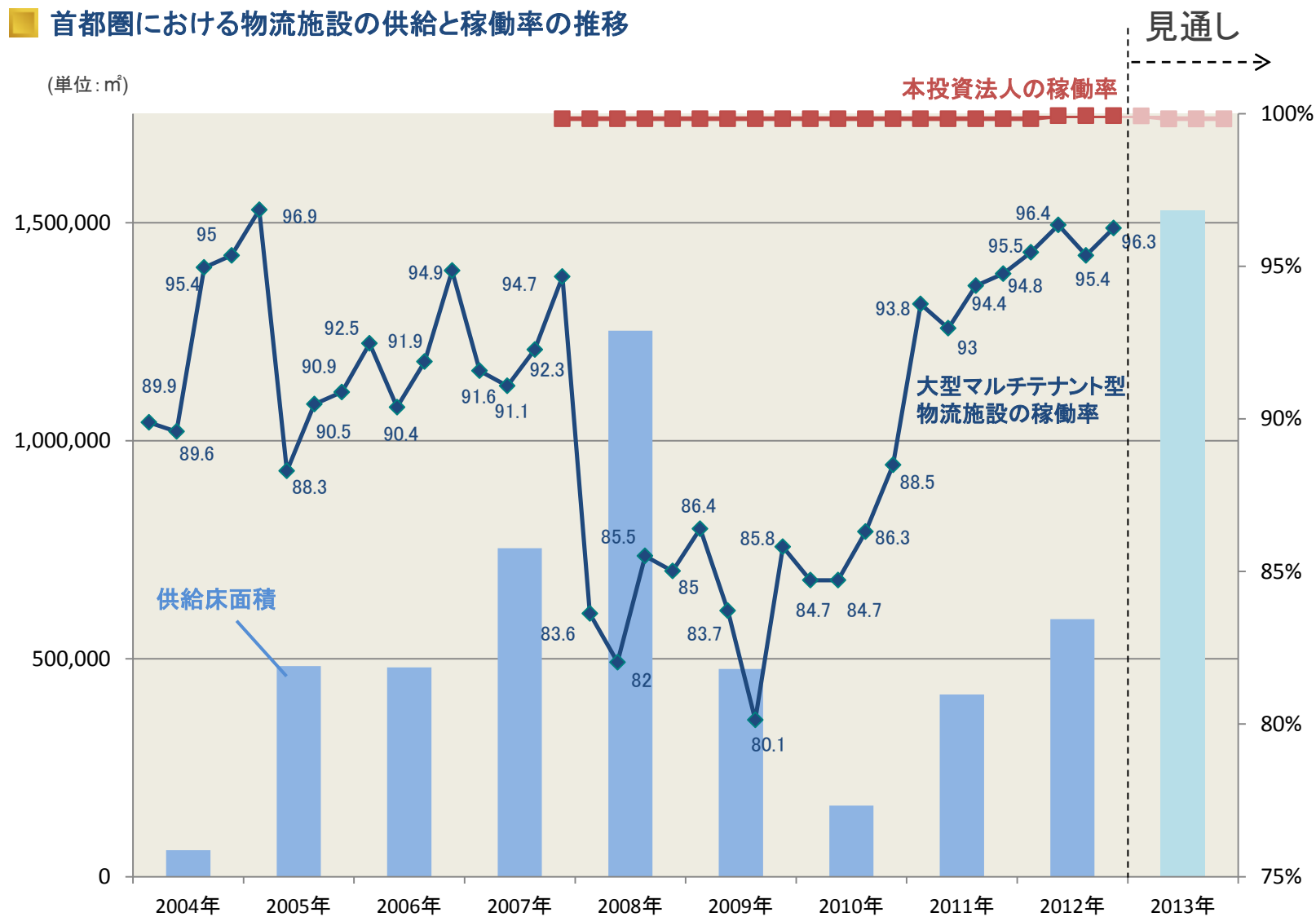
## 首都圏各エリアの平均募集賃料



(出所) CBRE 「Industrial Market Report」

# 物流施設を取り巻くマーケットの概要

## ■ 首都圏における物流施設の供給と稼働率の推移



(出所) 供給床面積: CBRE 「Industrial Market Report」、各社リリース情報等より三菱商事UBSリアルティにて集計  
空室率: CBRE 「Industrial Market Report」

## 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～2013年2月8日)



産業ファンド

**163.4**  
(776,000円)

東証REIT指数

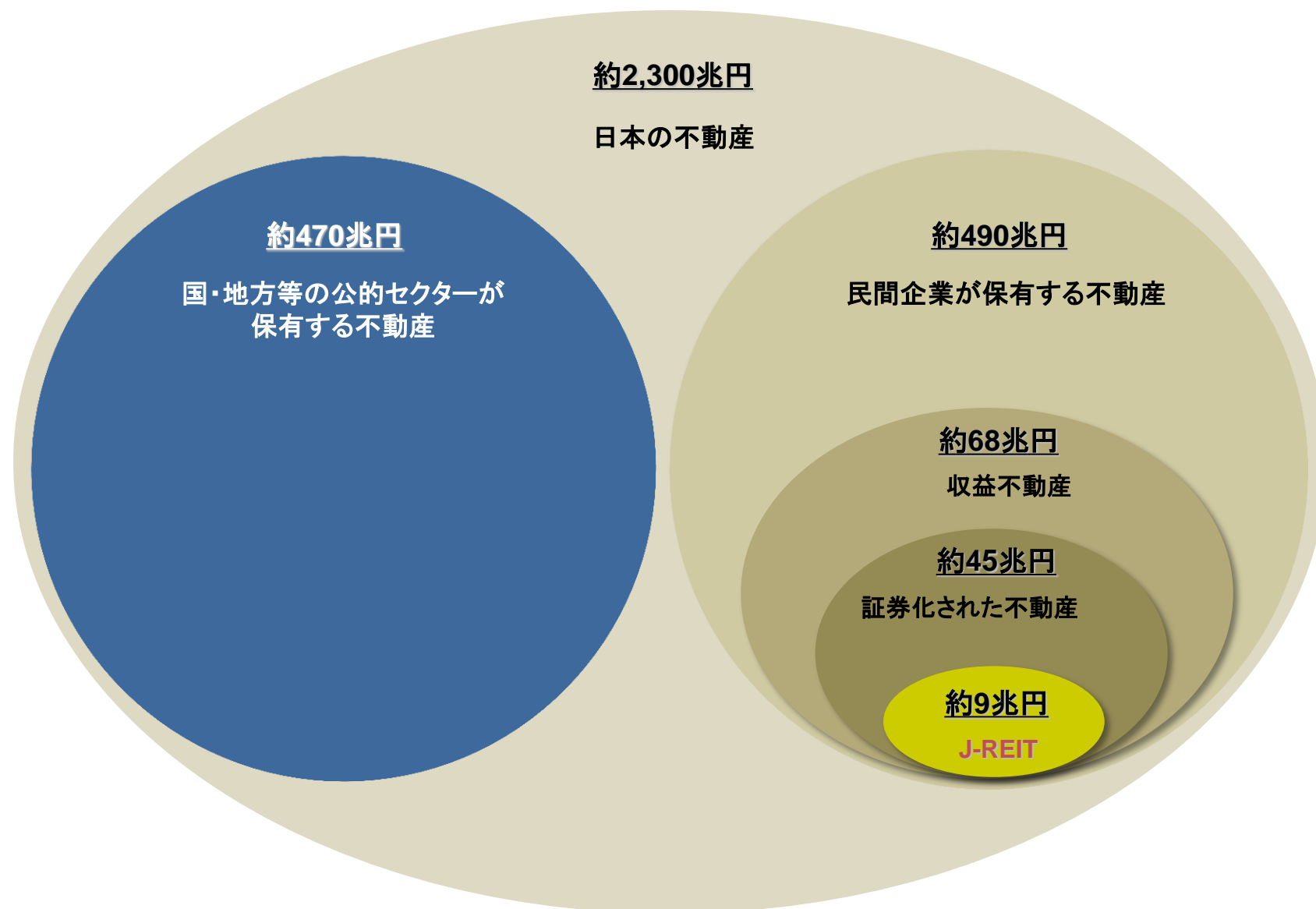
**65.2**  
(1240.92)

日経平均株価

**65.2**  
(11,153円)

(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

## 競合の少ない大きな成長ポテンシャル



(出所) 国土交通省

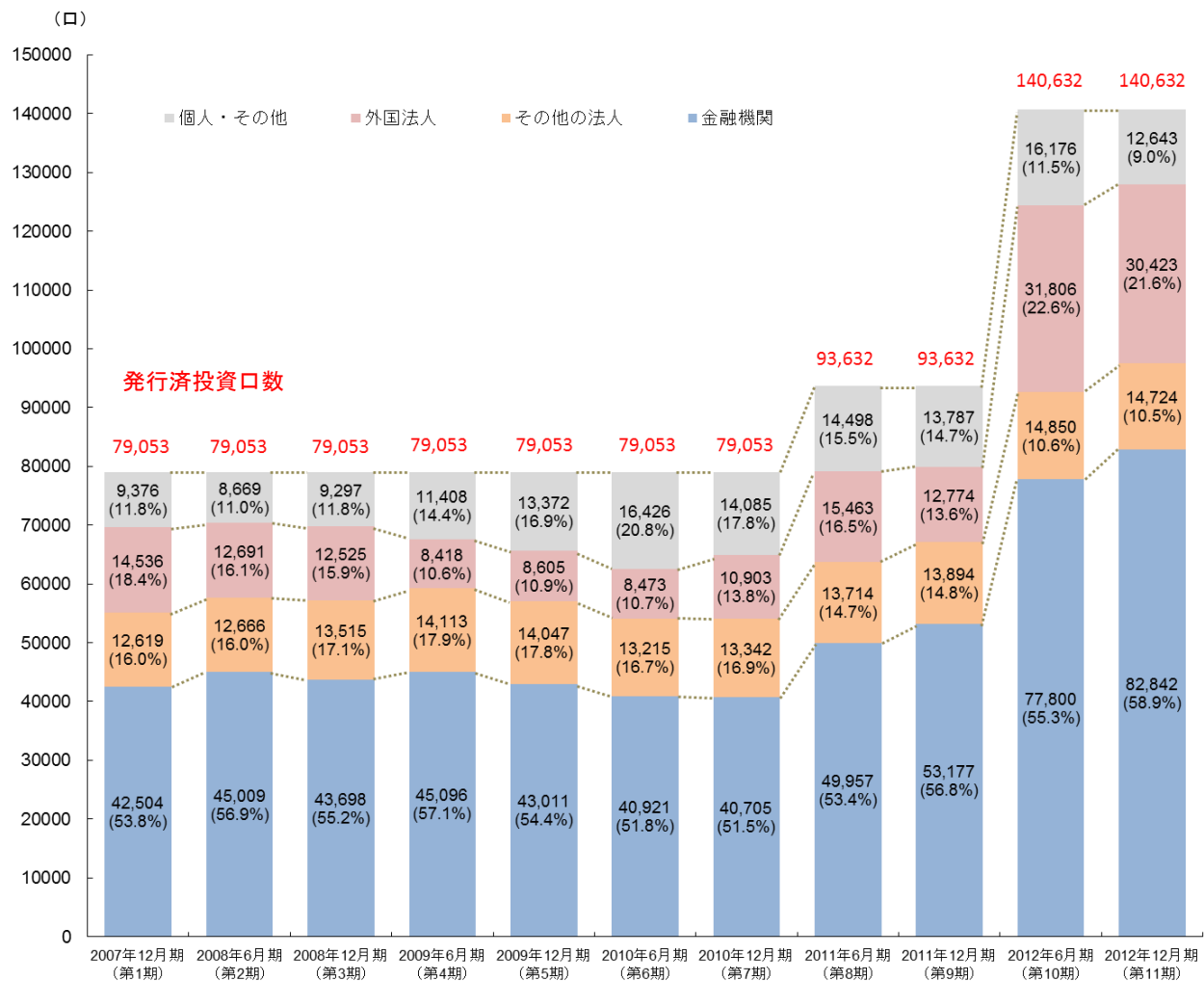


# 投資主属性の分析

## 2012年12月末現在における上位20投資主

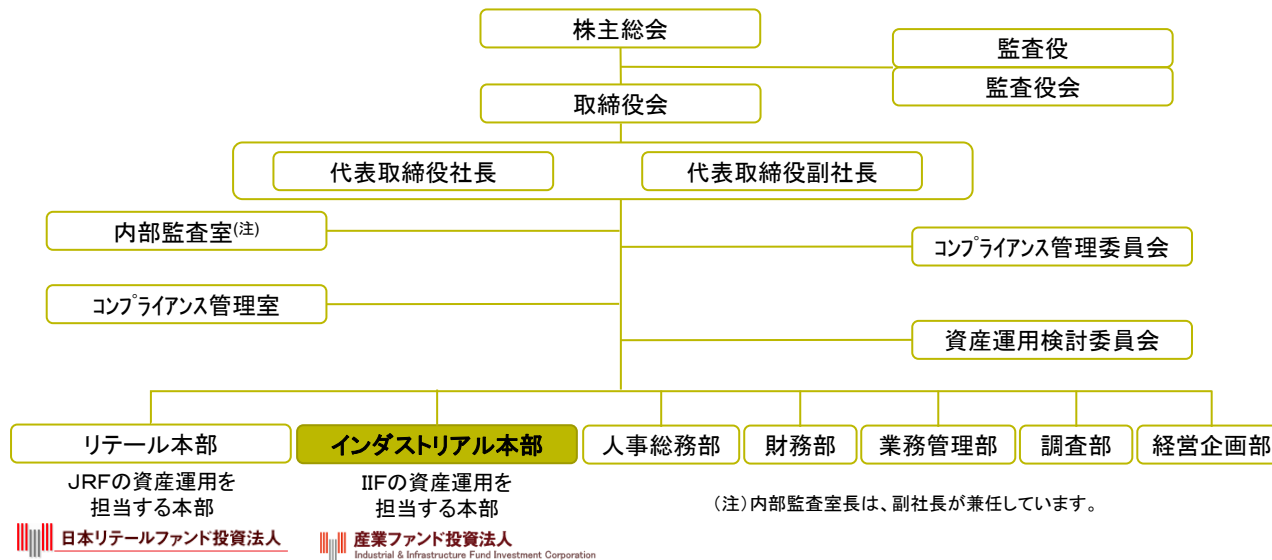
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	23,098	16.42
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	10,676	7.59
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,364	7.36
4	三菱商事株式会社	9,600	6.82
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,139	5.07
6	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	3.69
7	株式会社日本政策投資銀行	5,000	3.55
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,643	2.59
9	株式会社北洋銀行	2,235	1.58
10	みずほ信託銀行株式会社	2,187	1.55
11	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,003	1.42
12	株式会社中国銀行	1,831	1.30
13	株式会社常陽銀行	1,819	1.29
14	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	1,756	1.24
15	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,599	1.13
16	日本図書普及株式会社	1,433	1.01
17	株式会社大光銀行	1,397	0.99
18	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	1,090	0.77
19	株式会社池田泉州銀行	1,089	0.77
20	全国共済農業協同組合連合会	1,037	0.70
上位20名合計		94,196	66.98

## 所有者別投資口数の推移



## 資産運用会社の概要

### 経営体制



資産運用会社：  
役職員数92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	41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)	3名

(注) 2013年2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12月31日現在



## B. 2013年2月に実施した公募増資の概要

※2013年1月16日時点の情報に基づき記載しています。



## 産業ファンド投資法人の理念

「日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」

**7物件 198億円\*** 平均NOI利回り<sup>※1</sup> **7.3%**

～ 独自のCRE提案により競合の少ない新しいアセットカテゴリーを開拓 ～

IIF神戸ロジスティクスセンター



IIF東大阪ロジスティクスセンター



IIF柏ロジスティクスセンター



IIF川口ロジスティクスセンター



IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)(注2)



IIF大阪南港ITソリューションセンター



IIF大阪豊中データセンター



物流施設  
**4物件 110億円**

平均NOI利回り **6.9%**

工場・研究開発施設等  
**1物件 20億円\***

平均NOI利回り **7.6%\***

インフラ施設  
**2物件 67億円**

平均NOI利回り **7.7%**

注:\*(※)が付記されている各指標については後記注記事項をご確認ください。

(注1)本資料において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨て、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

(注2)本投資法人が土地売却先に選定されるか否かは平成25年1月23日に決定される予定であり、現時点では未定です。本資料中の同物件に係る情報は、当該土地が想定通り落札され、建物が完成することを前提としております。※1

## オフリングハイライト

### オフリングハイライト1 プレミアム増資

プレミアム増資による追加効果により更なる「エクイティの継続的な成長」を目指す

### オフリングハイライト2 成長の継続

CRE提案による取得活動により「分配金の成長」、「NAVの成長」を実現する外部成長を継続

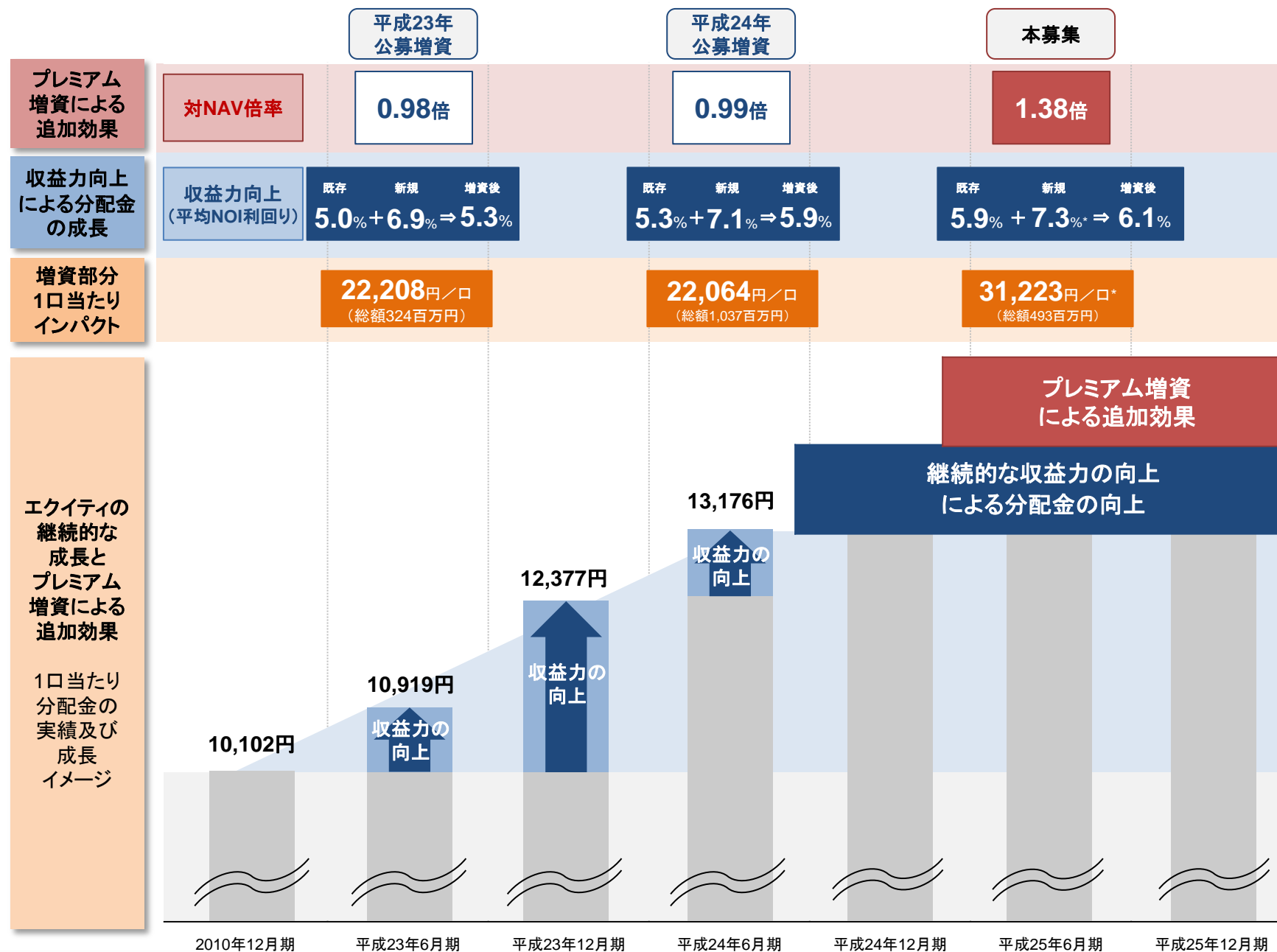
### オフリングハイライト3 安定性の向上

アセットとデットを長期安定でマッチングさせる一貫した戦略により安定性が向上



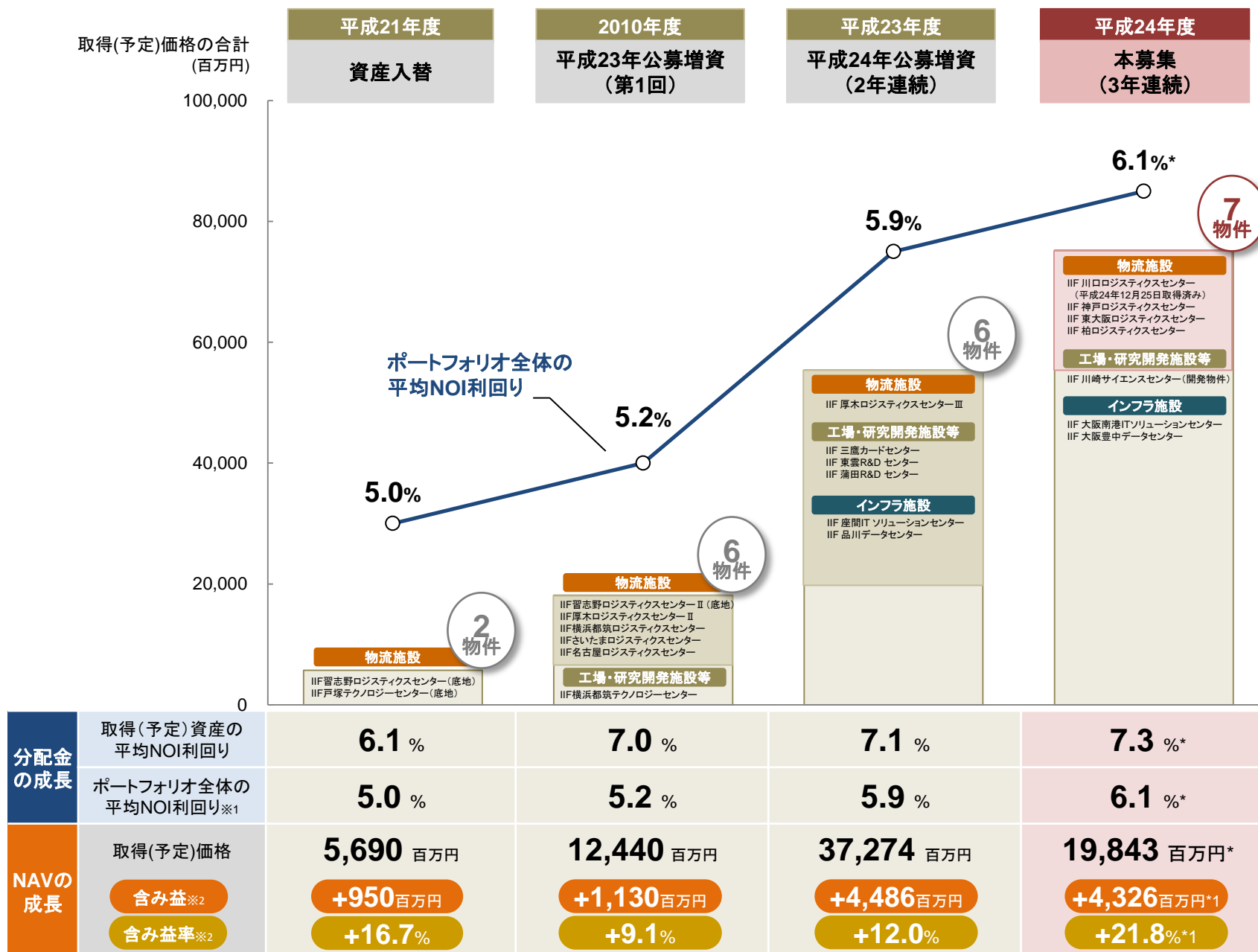
# 分配金の成長の「継続」と「追加効果」

Premium Offering










## CRE提案を通じた外部成長の継続

## 分配金の成長・NAVの成長



## CRE提案型取得の継続と進化

CRE Beyond

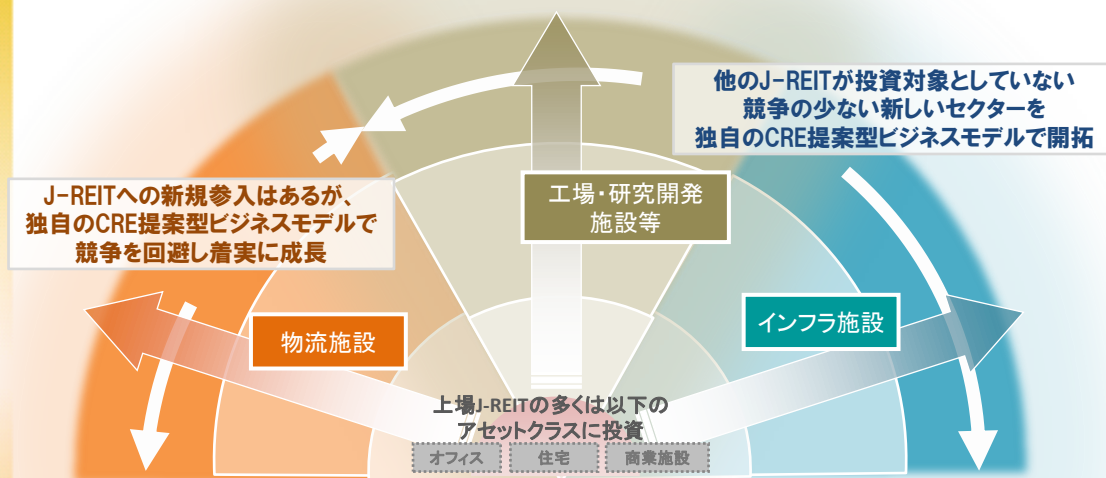
			CRE提案型取得手法			収益力向上	含み益向上		
物件名			売主	CRE戦略ニーズ	独自のネットワーク	NOI利回り	取得予定価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率)
物流 施設	IIF神戸 ロジスティクスセンター		進化1: PRE 土地: 神戸市 建物: 日新	都市整備事業の一環 としての産業用地の売却 オフバランス	相対取引	6.7%	5,193	5,900	+706 (+13.6%)
	IIF東大阪 ロジスティクスセンター		NREG東芝不動産 東芝ロジスティクス	オフバランス	相対取引	7.1%	2,280	2,630	+350 (+15.4%)
	IIF柏 ロジスティクスセンター		SPC (売主の意向により 非開示)	キャッシュ・ニーズ	相対取引	7.5%	1,810	2,290	+480 (+26.5%)
	IIF川口 ロジスティクスセンター (平成24年12月25日取得済)		明治ロジテック	オフバランス (セール&リースバック)	相対取引	6.7%	1,770	2,790	+1,020 (+57.6%)
小計 (百万円、%)						6.9%	11,053	13,610	+2,556 (+23.1%)
工場・ 研究開発施 設等	IIF川崎 サイエンスセンター (開発物件)(注1)		土地: 都市再生機構	進化2: オフバランス開発 ジョンソン・エンド・ジョンソン (テナント)による オフバランスでの新規開発	テナントとの コラボレーション	7.6%*	2,040*	2,500*	+459* (+22.5%)
小計 (百万円、%)						7.6%	2,040	2,500	+459 (+22.5%)
インフラ 施設	IIF大阪南港 ITソリューションセンター		野村総合研究所	オフバランス (セール&リースバック)	相対取引	8.6%	1,150	2,030	+880 (+76.5%)
	IIF大阪豊中 データセンター		SPC (売主の意向により 非開示)	キャッシュ・ニーズ	相対取引	7.5%	5,600	6,030	+430 (+7.7%)
小計 (百万円、%)						7.7%	6,750	8,060	+1,310 (+19.4%)
合計 (百万円、%)						7.3%※1	19,843※1	24,170※1	+4,326※1 (+21.8%)

(注1) 本投資法人が土地売却先に選定されるか否かは平成25年1月23日に決定される予定であり、現時点では未定です。本資料中の同物件に係る情報は、当該土地が想定通り落札され、建物が完成することを前提としております。

# CREの大きな成長ポテンシャル

CRE Beyond

競争の少ない大きな成長ポテンシャルでの先行者アドバンテージ



## 産業ファンドの強み

唯一の産業用不動産特化型J-REIT

三菱商事をスポンサーの1社とする信用力

イノベーションによる更なるポテンシャルの開拓

PRE

財政健全化  
ニーズ

IIF神戸LC

NEW

オフバランス開発

オフバランスでの  
新規研究施設  
開発ニーズ

IIF川崎SC

NEW

実績の広がり

## 幅広い業種

自治体

神戸市



IIF神戸LC

物流

日新



IIF神戸LC

医療機器

ジョンソン・エンド・ジョンソン



IIF川崎SC(開発物件)

シンクタンク・IT

野村総研



IIF大阪南港ITSC

食料品

明治ロジテック



IIF川口LC

電気機器

東芝不動産・東芝ロジステクス



IIF東大阪LC

建設

大成建設



IIF戸塚TC(底地)

IT

日本IBM



IIF座間ITSC

食品

サッポロビール



IIF習志野LC II(底地)

セメント

太平洋セメント



IIF名古屋LC

電鉄

小田急電鉄



IIF厚木LC II

非鉄金属

古河電気工業



IIF品川DC



## 多様なCREニーズ

オフバランス  
での開発コア事業  
への集中新規投資の  
資金創出売却後の  
継続的な利用バランスシート  
のスリム化P/L  
コントロールセール&リース  
バック信頼できる長期  
契約のパートナー

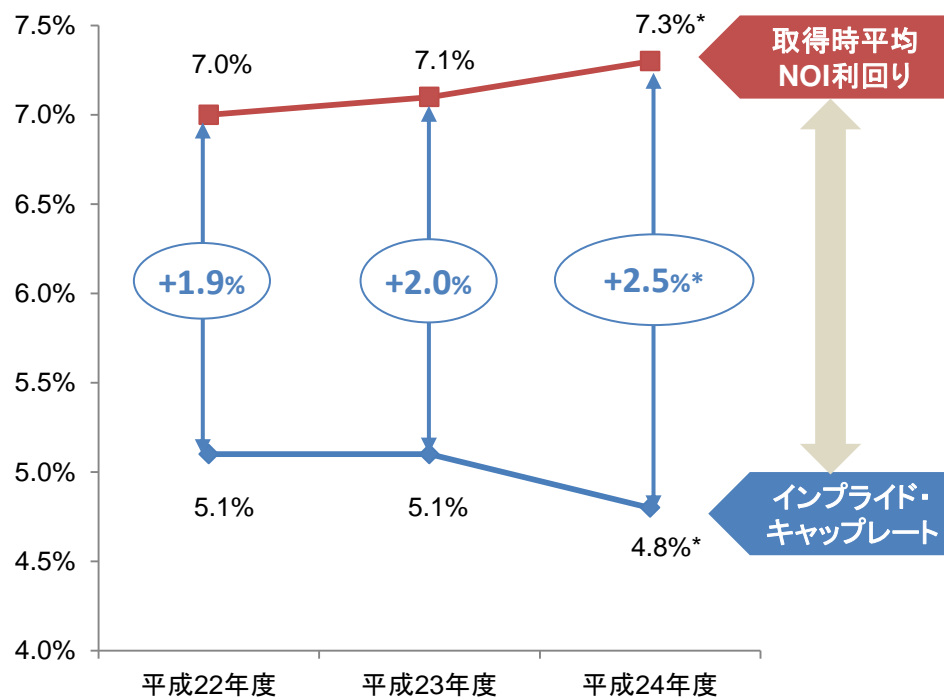
## セレクトティブな物件取得

CRE Beyond

## 収益力の追求

インプライド・キャップレート<sup>(注1)</sup> 低下後も利回り目線は以前と同水準

分配金の向上に資する  
ポジティブスプレッドの拡大



## 含み益の追求

スポンサー以外の第三者から相対取引で取得

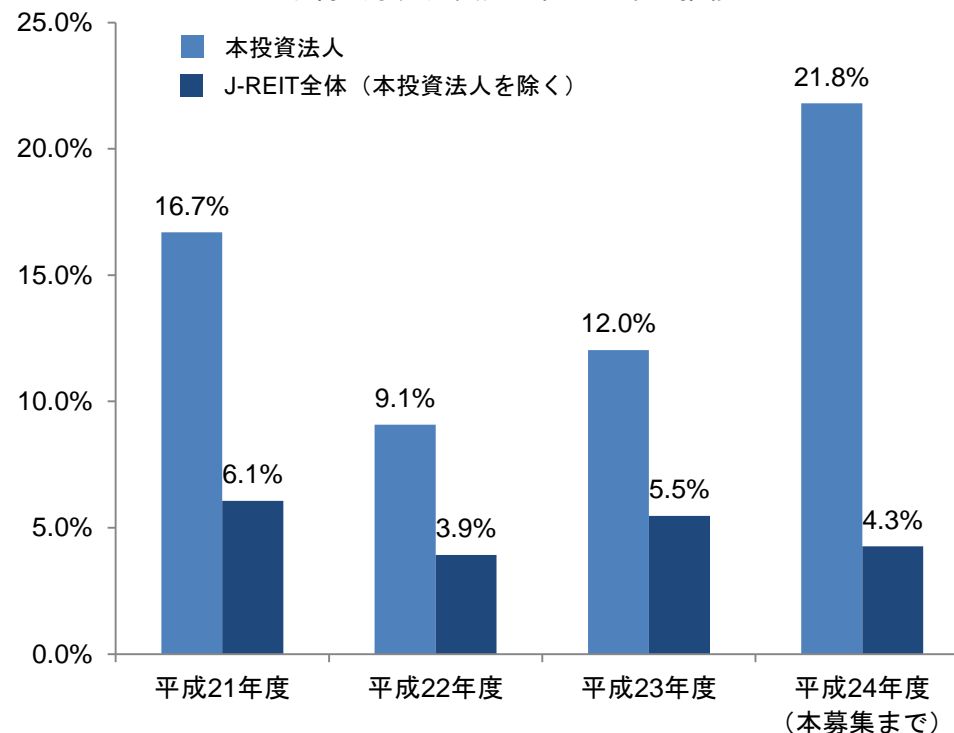
本投資法人の  
含み益率平均<sup>※2</sup>

14.9%



J-REIT全体(本投資法人  
を除く)の含み益率平均<sup>※2</sup>

4.9%

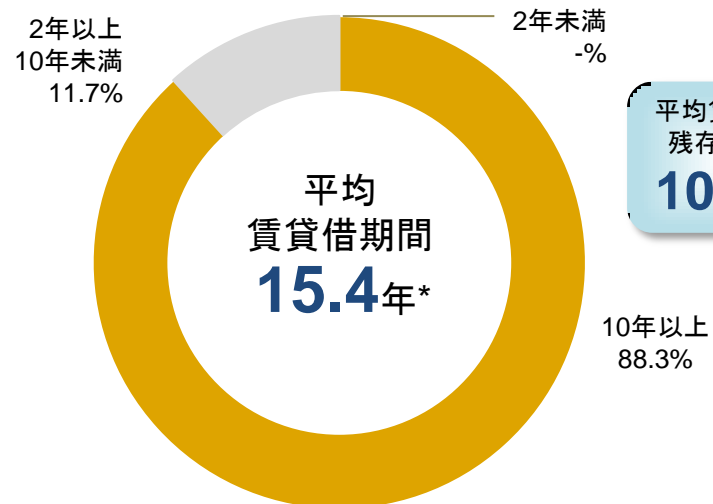
< 取得(予定)資産の含み益率の推移<sup>※3</sup> >

(注1) インプライド・キャップレート<sup>※1</sup> =  $\frac{\text{年間NOI}}{\text{時価総額} + \text{有利子負債} + \text{預り敷金} \cdot \text{保証金} - \text{現預金}}$

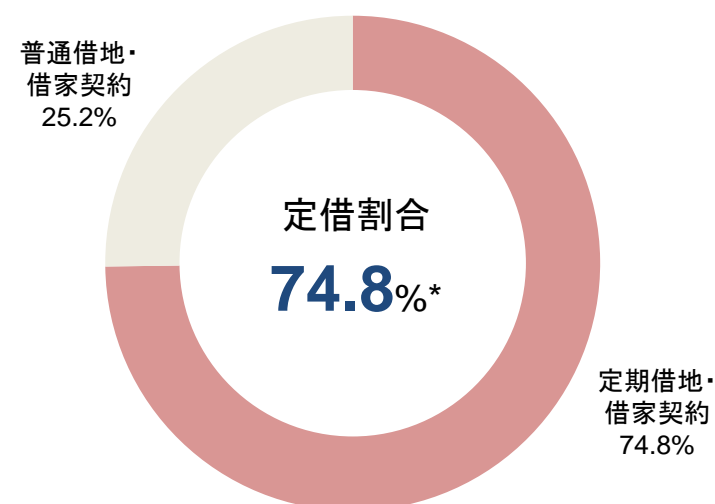
## 一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」①

## 長期安定したキャッシュ・フローを生み出す賃貸借契約

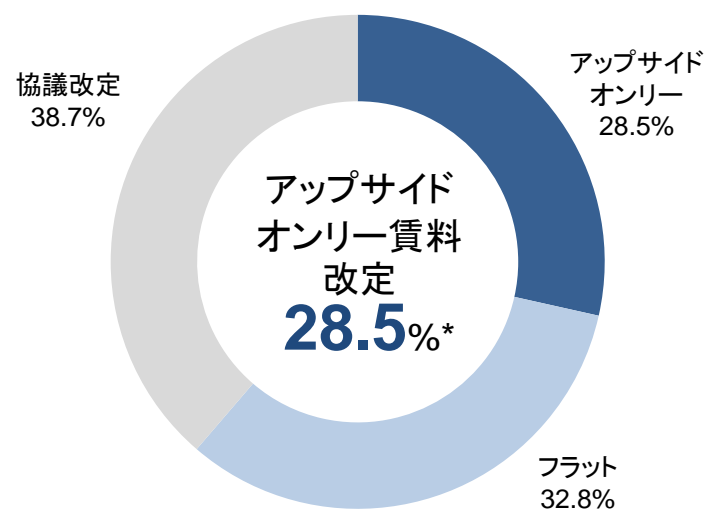
## 賃貸借期間



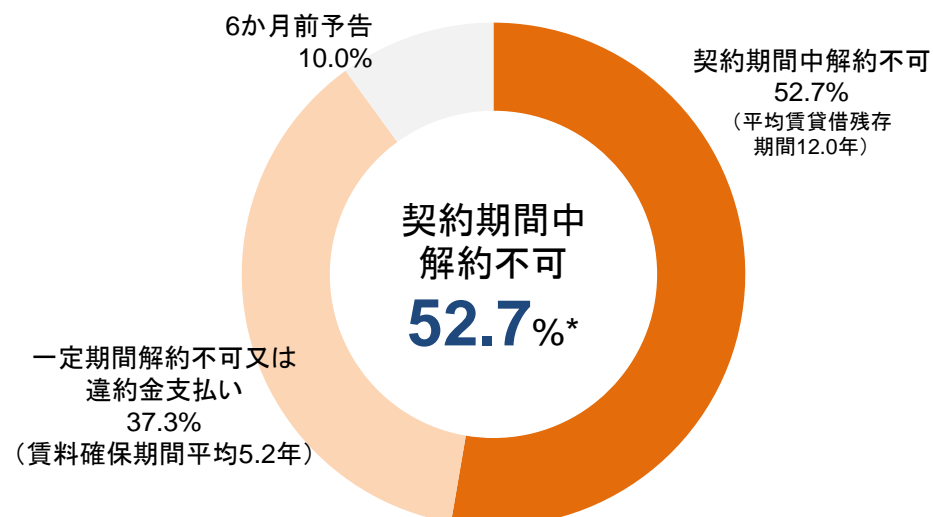
## 定借割合



## 賃料改定方法



## 中途解約条項

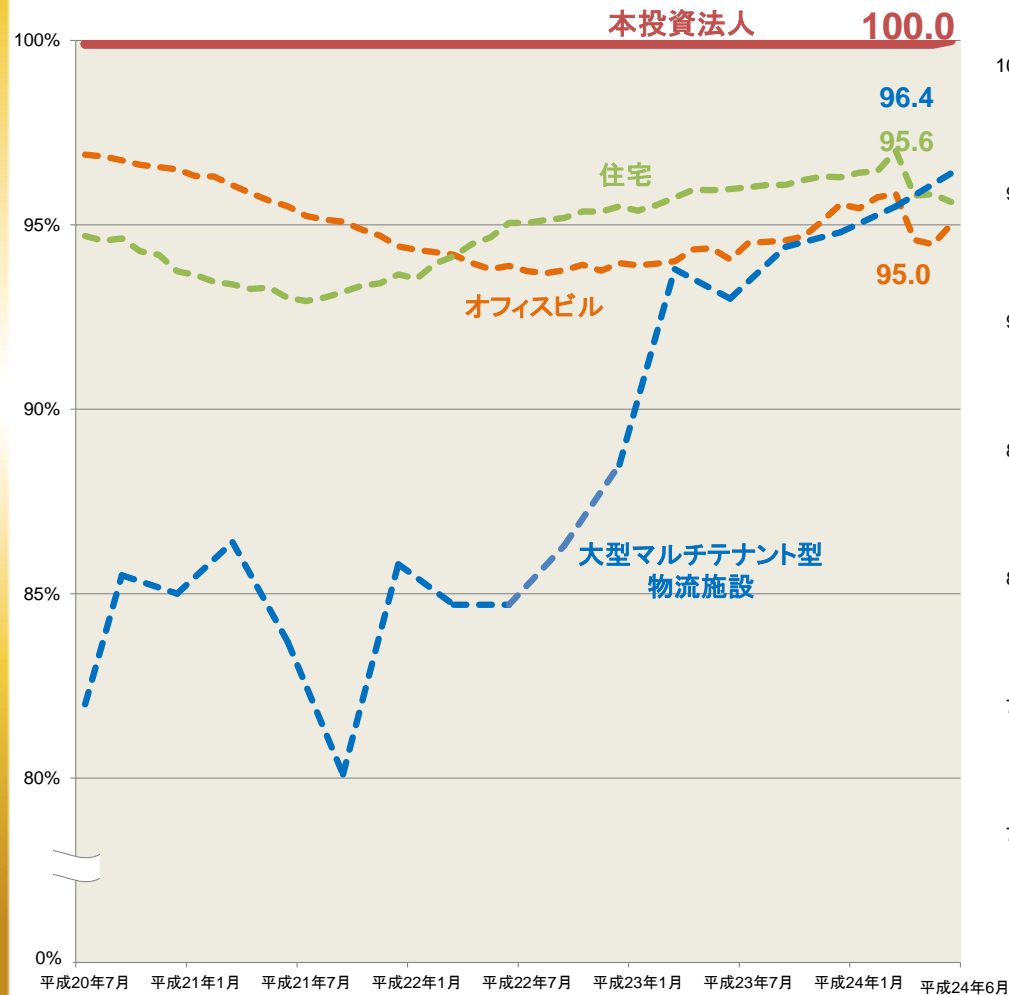




## 一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」②

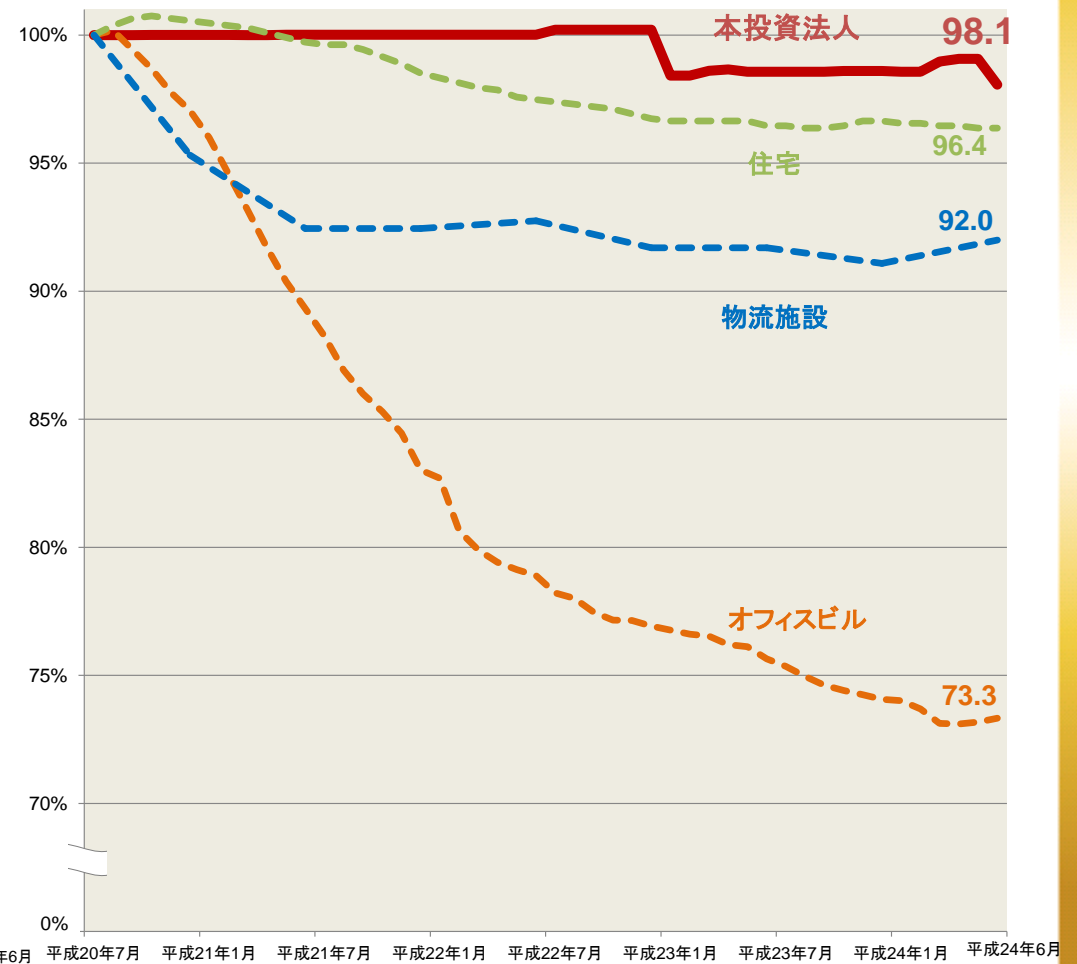
Solid Balance Sheet

安定した高い稼働率



(出所) オフィスビル及び住宅: ARES、大型マルチテナント型物流施設: CBRE

安定した賃料収入



(出所) オフィスビル: 三鬼商事、住宅: リクルート、物流施設: CBRE

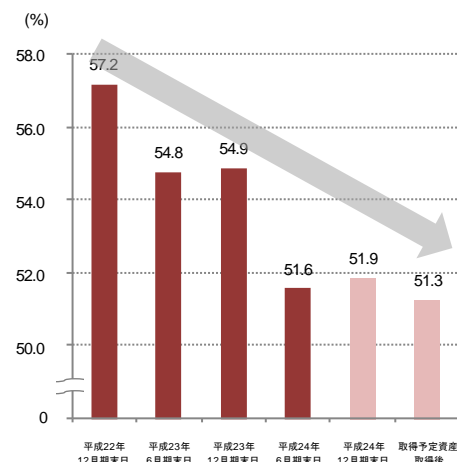
(注) 平成20年7月の数値を100として指数化

## 一貫した「長期・固定化を進める長期安定的なDebt戦略」

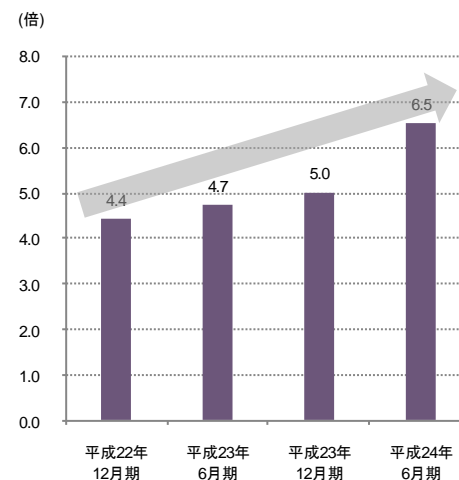
Solid Balance Sheet

## 長期安定性を示す指標の向上

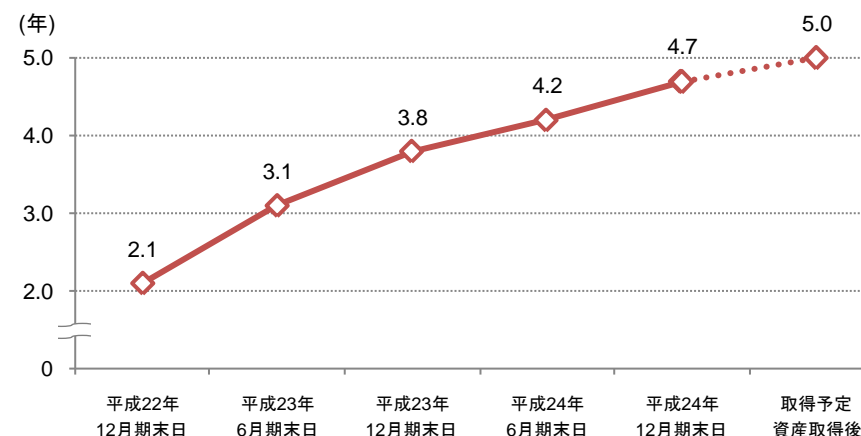
LTV(※1,2,3)



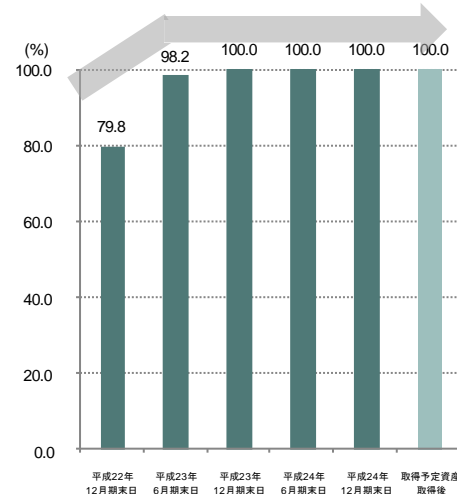
DSCR (※1)



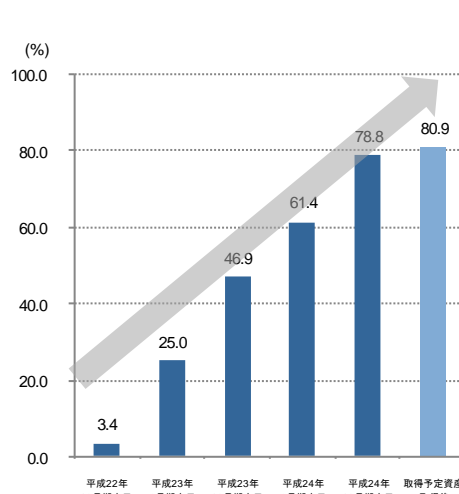
平均借入残存期間の長期化(※4)



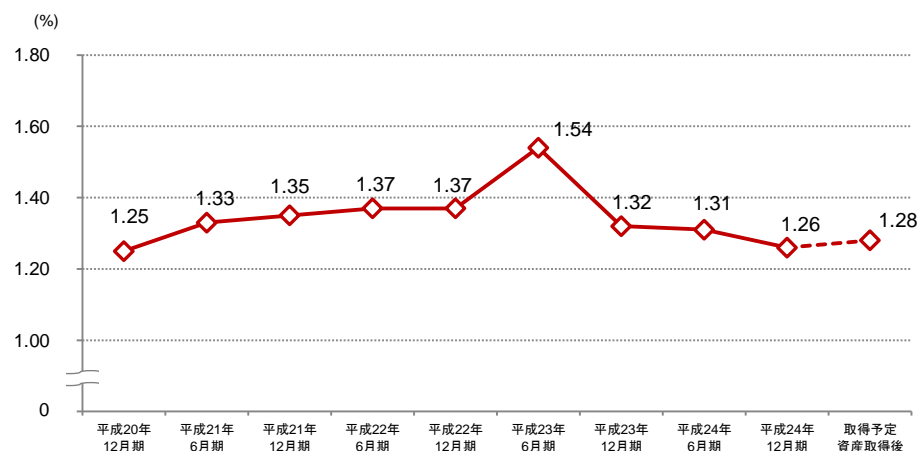
長期比率(※1,3)



固定比率(※1,3)



借入コストのコントロール(平均適用金利の推移)(※5)



# アセットとデットを長期安定でマッチングさせ安定性が向上

Solid Balance Sheet

## 長期優先債務格付

平成24年1月18日付取得

AA - (安定的)

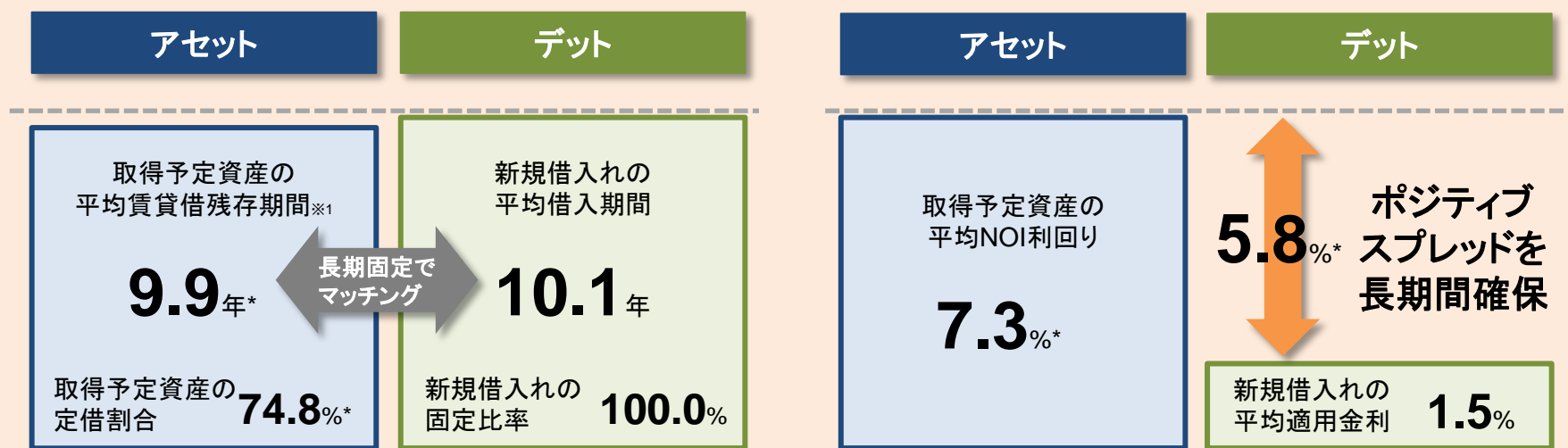
格付見通しの向上

平成24年8月8日付見直し変更

AA - (ポジティブ)

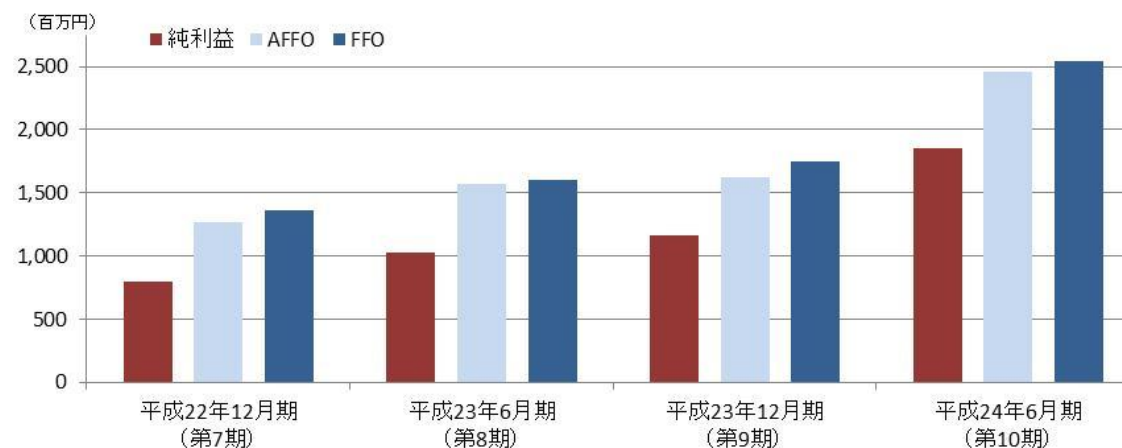
※本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付けを取得しております。

## 本募集におけるALM



# 安定的なフリーキャッシュフロー

## FFO・AFFO※1・純利益の安定的な成長



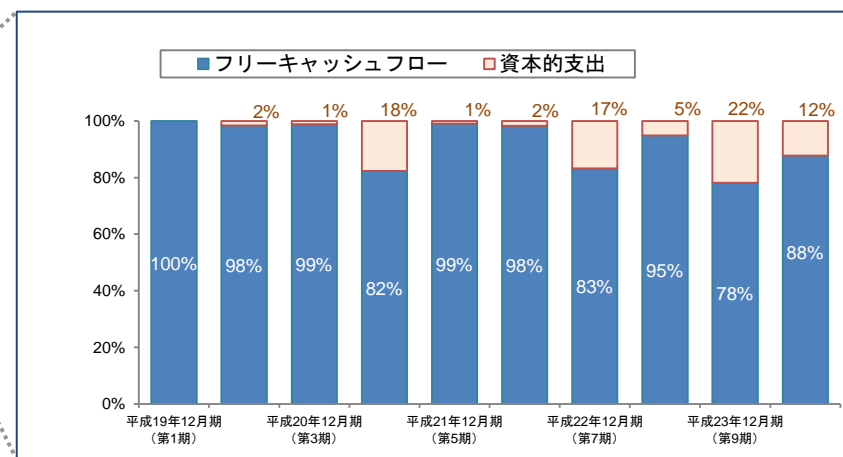
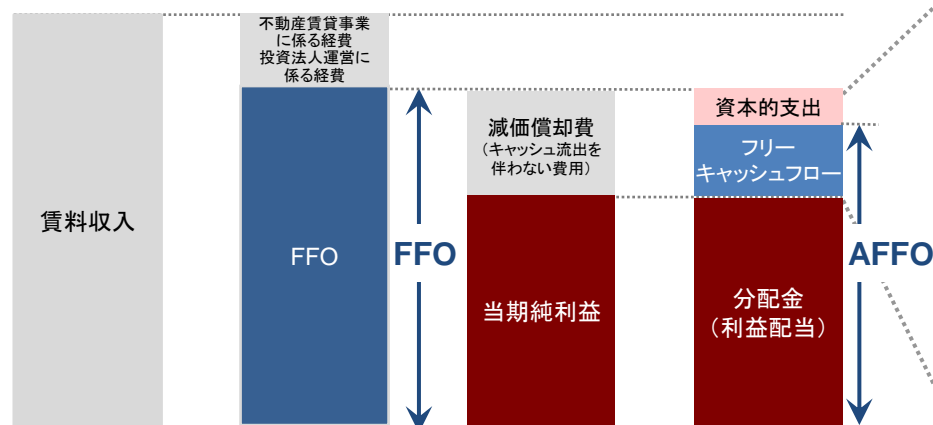
FFOペイアウトレシオ	58.5%	64.0%	66.4%	72.7%
AFFOペイアウトレシオ	62.8%	65.2%	71.7%	75.3%

## 本投資法人における安定的なフリーキャッシュフロー

本投資法人の収益・キャッシュフロー構造

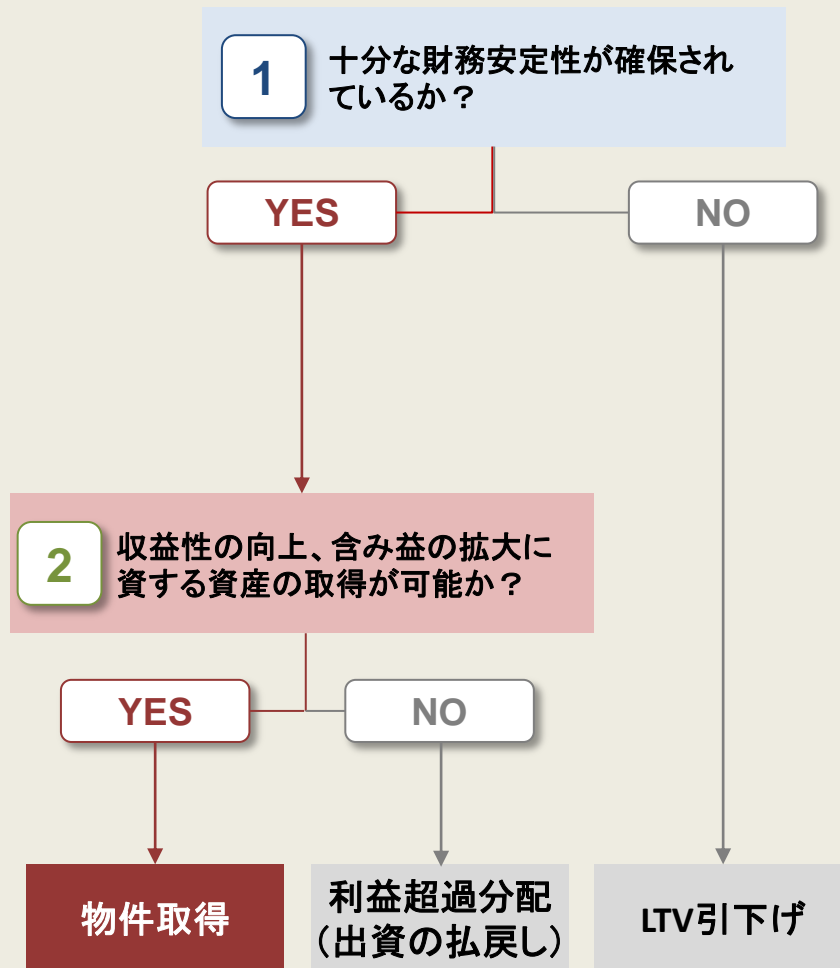
毎期生じるフリーキャッシュフロー **605**百万円

※上場来平均  
(第1期を除きます)

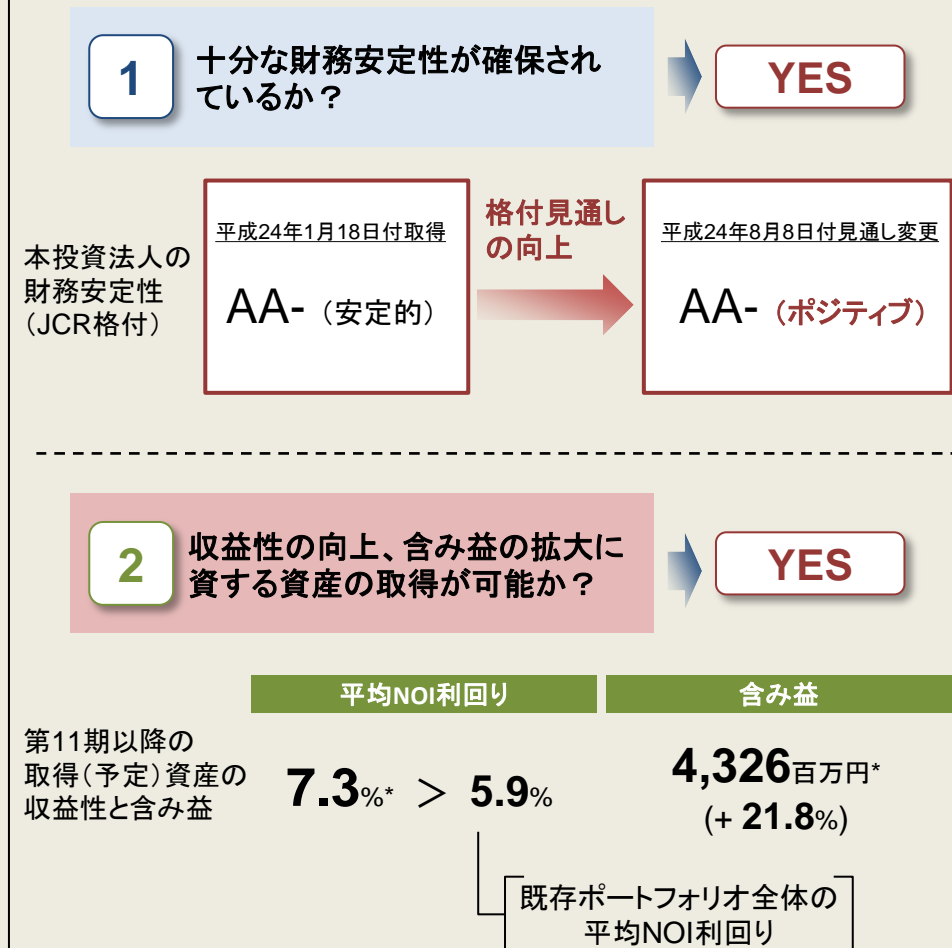


## フリーキャッシュフロー活用方法の考え方の整理:エクイティの継続的成長に向けて

## 本投資法人の優先順位の選択基準



## 本投資法人の現時点における判断







## 取得予定資産

取得予定資産

物流施設

IIF神戸ロジスティクスセンター

取得予定価格

5,193 百万円

NOI利回り

6.7 %

取得ハイライト

PRE

+

CRE

相対取引

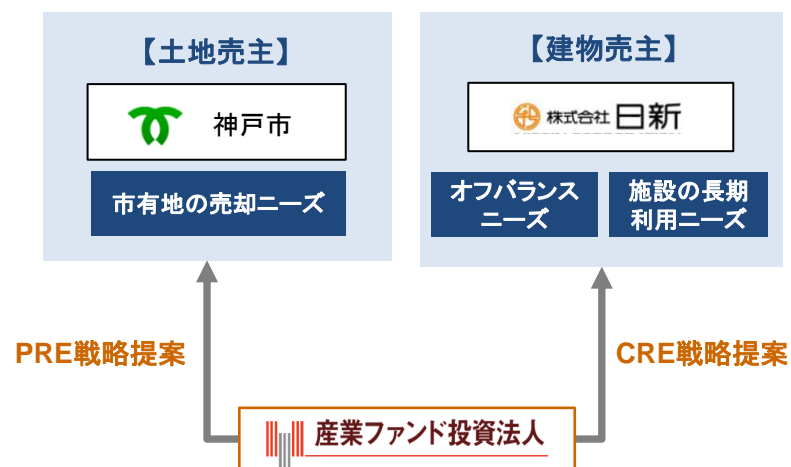
- 本投資法人初となるPRE案件
- 神戸市の財政健全化ニーズに対する独自のPRE提案
- 荷主である大手玩具チェーンの西日本基幹施設

テナント  
日新

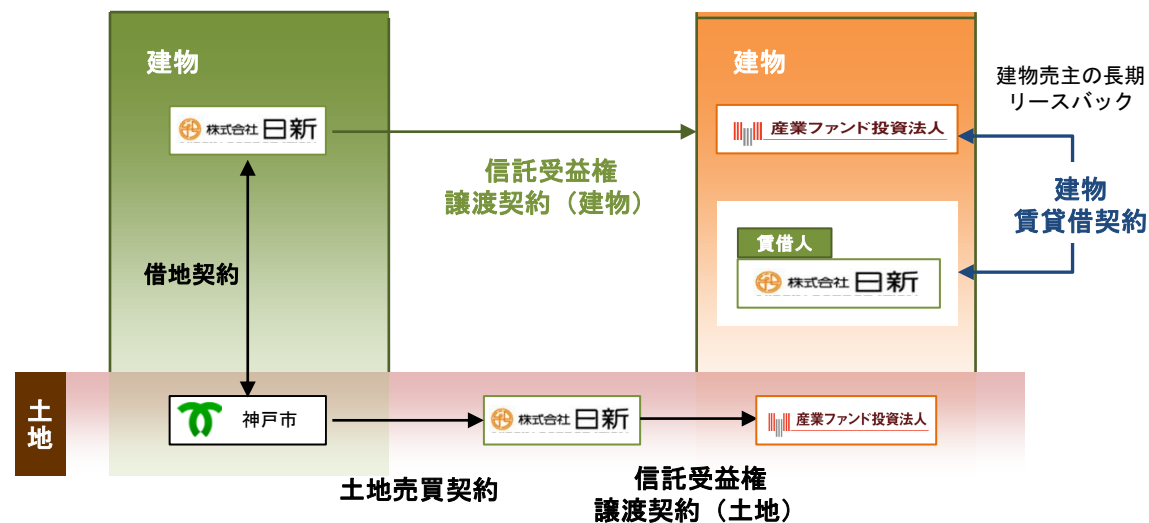
残存期間  
11年5か月

中途解約／賃料改定  
原則不可※1

### PRE・CREニーズに対するソリューション提案



### スキームイメージ



## 継続性

## 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 大手国際物流企業・日新の西日本における主要物流拠点
- 荷主である大手玩具チェーンの広域配送拠点
- 11年7か月の建物賃貸借契約

## 汎用性

## 不動産としての汎用性

- 陸・海・空のアクセスに優れた大手物流施設が集積するエリア
- 24時間操業可能で産業用不動産として高い汎用性
- 「三宮」駅よりバスが運行しており安定した雇用の確保が可能

物流施設が密接する良好なオペレーション環境



## 汎用性が高い庫内スペック



## 両面バースを備えた作業効率の高い仕様



阪神エリアを広域にカバー可能な立地





取得予定資産

工場・研究開発施設等

## IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)

取得予定価格(建物代を含む)※1

2,040 百万円

NOI利回り(建物竣工後)\*

7.6 %\*



### 取得ハイライト

CRE

オフバランス開発

テナントとのコラボレーション

- ジョンソン＆ジョンソンのオフバランスでの重要拠点開発ニーズを捉えた提案
- 開発期間中もテナントからの地代で収益確保
- 国際戦略拠点における最先端のサイエンスセンター

テナント  
ジョンソン・エンド・  
ジョンソン

残存期間

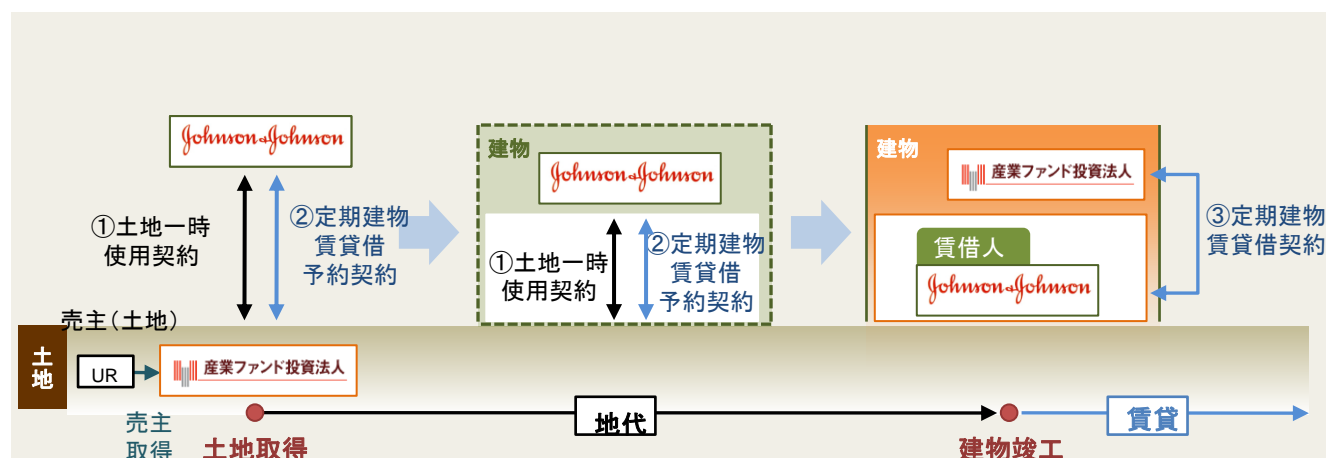
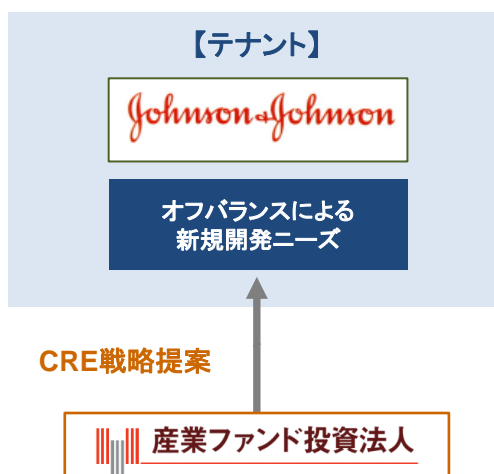
16年

中途解約／賃料改定

不可

### CREニーズに対するソリューション提案

### スキームイメージ



(注)本投資法人が土地売却先に選定されるか否かは平成25年1月23日に決定される予定であり、現時点では未定です。本資料中の同物件に係る情報は、当該土地が想定通り落札され、建物が完成することを前提としております。

## IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)(続き)

## 継続性

## 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 最先端医療機器が配備され大型カンファレンスルームが設置されるテナントにとっての重要施設
- 羽田空港に近接し、国内外の医療従事者の交流を見込む
- 土地取得から起算して16年2か月におよぶ賃貸借契約※1



## 汎用性

## 不動産としての汎用性

- 官民挙げてライフサイエンス・環境開発を進める国際戦略拠点に立地
- 国内外との交通ネットワークの要にある高い立地利便性
- 後継テナントの誘致が容易な研究開発施設としての高い汎用性

## 国内外医療従事者の交流を企図した立地選定



## 国内外のアクセスに優れた国際戦略拠点に立地



## 国際戦略拠点「キングスカイフロント計画」概要

ライフサイエンス・環境研究開発機能	先端医療開発機能 健康、福祉、医療等の関連企業の研究所等
臨空関連・業務・研究開発機能	研究所及び 羽田空港との近接性を生かした土地利用
賑わい・交流機能	商業等交流機能を中心とした複合機能 ホテル、コンベンション機能
臨空関連・産業支援機能	臨空関連機能、物流機能（流通加工）、 産業支援機能等

## I 羽田空港に近接する国際戦略拠点 I





取得予定資産

インフラ施設

## IIF大阪南港ITソリューションセンター

取得予定価格  
**1,150** 百万円NOI利回り  
**8.6** %

取得ハイライト

CRE

セール&amp;リースバック

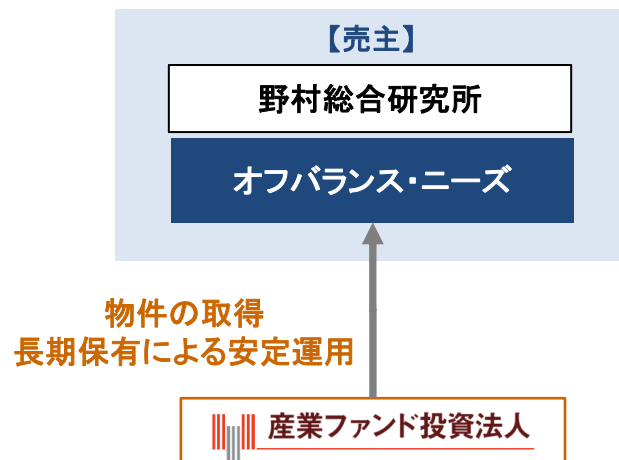
相対取引

- 野村総研のトップレベルのスペックを備えた関西地区の基幹施設
- 災害に強い立地と地震・水害・液状化への対策を追求した設計
- 長期間のセール&リースバック

テナント  
野村総合  
研究所残存期間  
**9年10か月**中途解約／賃料改定  
**不可**

## CREニーズに対するソリューション提案

## 日本データセンター協会の総合評価として最高水準のティア4相当の高いスペック



分類	評価項目	ティア1	ティア2	ティア3	ティア4
セキュリティ	セキュリティ管理レベル	サーバ室のみ	サーバ室のみ	建物、サーバ室	敷地、建物、サーバ室、ラック
電気設備	受電回線	単一回線	単一回線	複数回線	複数回線
	非常用発電設備	なし	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1回線以上
	UPS設備	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1回線以上	必要数+2回線以上
空調	空調方式	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1基	必要数+2基以上
通信	回線引き込み管路	単一経路	複数経路	複数経路	複数経路
	・キャリア数	単一キャリア	単一キャリア	複数キャリア	複数キャリア
	建物内ネットワーク経路	単一経路	複数経路	複数経路	複数経路
設備運用	常駐管理体制	なし	なし	8時間／日以上の常駐管理	24時間×365日の常駐管理

## IIF大阪南港ITソリューションセンター(続き)

## 継続性

## 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 野村総研の全国5か所の拠点の中で、関西地区の基幹施設（関東地区所在施設の補完機能も完備）
- 現テナントは施設の機能維持を目的として、継続的に資本投下を実施
- 10年間の定期建物賃貸借契約

## 汎用性

## 不動産としての汎用性

- 大阪市中心部への良好なアクセス
- データセンター、研究開発施設等が集積するエリア
- 災害発生時の事業継続や復旧対応力に優れた立地と設計
- データセンターの評価基準と照らしても優れたトップレベルのスペック

## 大阪中心部へのアクセスに優れた成長戦略拠点に立地



## 地震・水害・液状化等への対策を追求した設計

## 構造

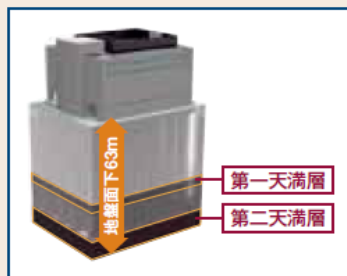
1階部分を柱SRC造・梁S造、2～6階までをS造（柱鋼管コンクリート構造）とし剛性を高め、地震時の変形を効果的に抑制

## 外壁

外壁はPC板を使用し、窓には振動検知センサーを設置し、外部よりの侵入・破壊工作を防止

## 耐震性能

十分な外力（必要保有水平耐力の1.25倍）により設計されており、大地震時でも建物が継続して使用できるように構築



## 地盤沈下対策

- 杭頭部にアスファルトを塗布しネガティブフリクション（負の摩擦力）を切断
- 地盤沈下時にも杭頭部が地盤より2m突出する設計

## 液状化対策

液状化に対して、剛性の高いSC杭を使用（外周に鉄板を巻いた杭上部7m）

## 支持力確保（既成コンクリート杭800φ 225本）

杭の十分な先端支持力を得る為、不動沈下の恐れが少ない地盤面下63m以深の第二天満層を支持層としている

## 賃借人のビジネスを支えるトップレベルのスペック



非常用発電設備



受変電設備



UPS



水平二次元免震床



3Dホログラフィックボディディスプレイ



空調室



消火設備



取得予定資産

インフラ施設

## IIF大阪豊中データセンター

取得予定価格  
**5,600** 百万円

NOI利回り  
**7.5** %



取得ハイライト

CRE

キャッシュ・ニーズ

相対取引

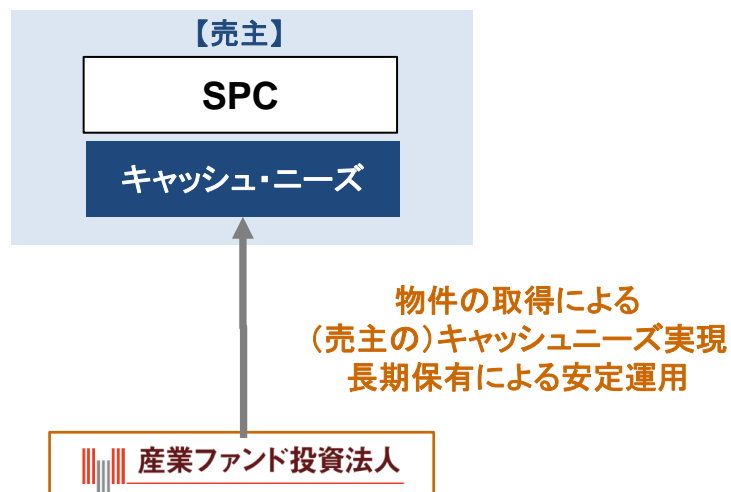
- 大手ITソリューション企業グループの関西地区における事業運営に不可欠な最重要拠点
- 高い標高・強固な地盤に支えられるデータセンター集積エリア
- 東日本震災後、関西のデータセンターニーズの高まり

テナント  
野村ビル  
マネジメント

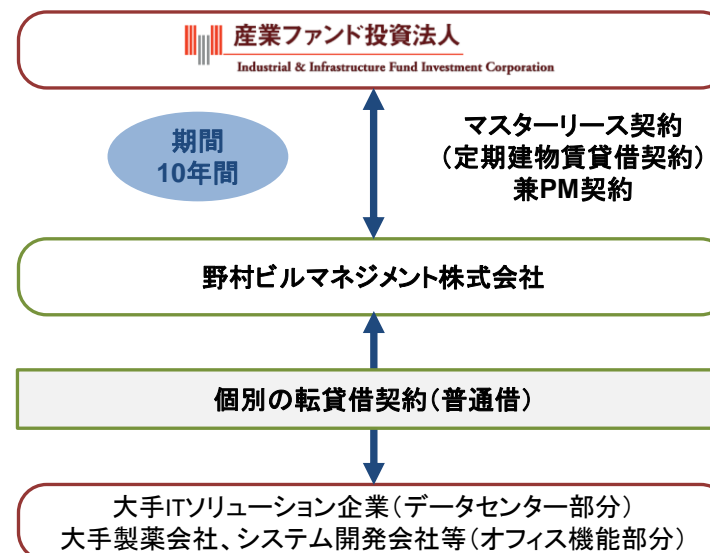
残存期間  
**9年9か月**

中途解約／賃料改定  
可 (賃料改定はパススルー型)

### CREニーズに対するソリューション提案



### マスターリースによるテナント管理の効率化



## IIF大阪豊中データセンター(続き)

### 継続性

### 現賃借人の継続利用の蓋然性

- エンドテナント(大手IT企業)にとってトップ5に入る規模の基幹施設
- 長期継続利用を前提として、エンドテナント自ら設備投資を実施
- 近年高まる災害対策バックアップニーズを取り込み高稼働率を維持

### 汎用性

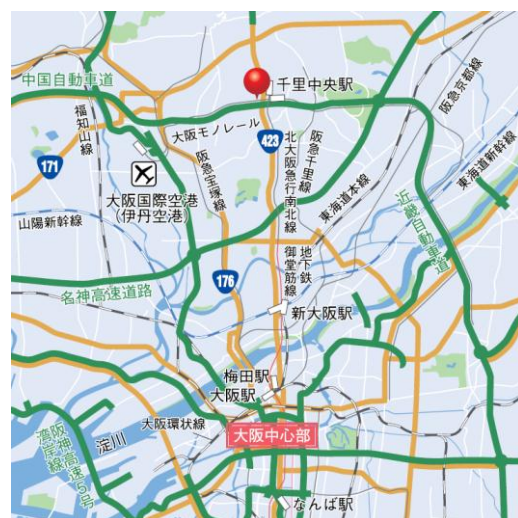
### 不動産としての汎用性

- 高い標高、強固な地盤に支えられるデータセンター適地として高い評価
- 交通利便性に優れ、研究開発施設・企業本社等にも適した立地
- 東日本大震災後、関西のデータセンターニーズの高まり
- 大阪において希少性のある高いスペックと汎用性を兼ね備えた施設

### 高い標高・強固な地盤に支えられるデータセンター集積エリア

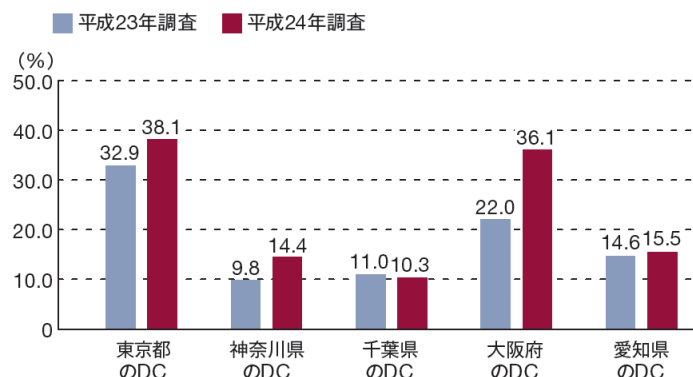


### 交通利便性を確保した立地



### 高まる関西地域のデータセンター・ニーズ

#### コロケーションにおける立地変更の検討候補先



### 本物件のスペック

高い標高と強固な地盤

耐震構造設計

72時間稼働可能な非常用発電4基

複数階層セキュリティ  
(ICカード+手のひら静脈認証)

LGWAN※1接続拠点

取得予定資産

物流施設

# IIF東大阪ロジスティクスセンター

取得予定価格  
**2,280** 百万円

NOI利回り  
**7.1** %



取得ハイライト

CRE

オフバランス

相対取引

- 東芝ロジスティクス株式会社へのCRE提案による取得
- 関西の有力物流企業である摂津倉庫の主要拠点
- 大手食品メーカーの大阪向け配送ハブ拠点およびセガロジスティクスサービスの物流拠点として利用
- 大阪内陸部の希少な物流施設

本投資法人によるソリューション提案

【売主】

**TOSHIBA**

NREG東芝不動産／東芝ロジスティクス

オフバランスニーズ

物件の取得による  
オフバランス実現

産業ファンド投資法人

テナント  
摂津倉庫  
(倉庫・事務所)

残存期間

4年11か月

中途解約／賃料改定

不可／協議可

テナント  
セガ・ロジスティクスサービス  
(事務所)

残存期間

1年11か月※1

中途解約／賃料改定

可／不可





## IIF東大阪ロジスティクスセンター(続き)

### 継続性

### 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 大手食品メーカーの大阪エリア向け配送ハブ拠点
- セガ・ロジスティクスサービスの関西の物流拠点兼営業所
- 倉庫部分は期間7年間の定期建物賃貸借契約

### 汎用性

### 不動産としての汎用性

- 2つの高速道路の結節点にあり関西全域をカバー可能
- 周辺物流施設の空室率も低く需給バランスが安定したエリア
- マーケット標準の競争力を有する施設スペック
- 安定的な雇用確保が可能な周辺環境

### 交通アクセスに優れる大阪内陸エリアで希少な大型物流施設



### 関西全域をカバーできる交通利便性の高い立地



### 標準的な市場競争力を有する汎用性が確保された施設



取得予定資産

物流施設

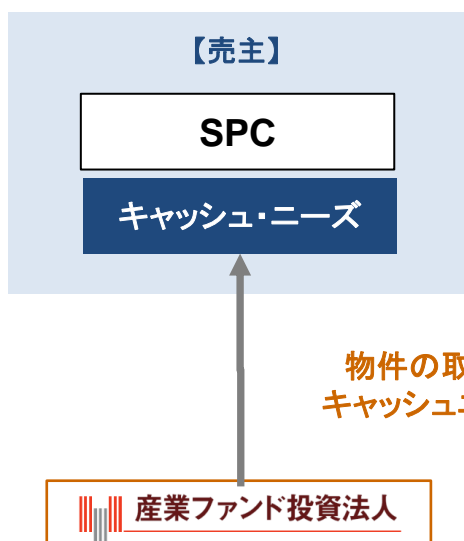
IIF柏ロジスティクスセンター

取得予定価格  
**1,810** 百万円

NOI利回り  
**7.5** %



CREニーズに対するソリューション提案



取得ハイライト

CRE

キャッシュ・ニーズ

相対取引

- 大手グローバルロジスティクス企業である日本通運株式会社の主要拠点
- 国道16号線に隣接する工業団地内に位置し、24時間オペレーションが可能な希少性の高い立地
- 保管型倉庫として複数荷主の貨物取扱いが可能な汎用性の高い施設

テナント  
日本通運

残存期間  
4年7か月

中途解約／賃料改定  
不可／原則不可

首都圏アクセスに優れた内陸エリアの物流拠点





## IIF柏ロジスティクスセンター（続き）

### 継続性

### 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 日本通運の柏エリア最大級の物流施設の一つ
- 竣工以来、日本通運の主要物流センターの一つとして継続利用
- 日本通運のオペレーション向上を目的に、事務所棟の設備投資を近年実施済
- 新たに開始された期間5年間の定期建物賃借契約

### 汎用性

### 不動産としての汎用性

- 首都圏へのアクセスに優れた内陸エリアの物流適地
- 24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境
- 標準スペックを備えたマルチテナント対応可能な汎用性の高い施設
- 賃料水準は底固く推移しており、安定的な物流施設の需給バランス

### 物流施設が集積する良好なオペレーション環境



### 標準スペックを備えた汎用性の高い施設



### 作業効率の高い庇付3面トラックバス



### 野積倉庫としても活用可能な敷地



取得予定資産

物流施設

IIF川口ロジスティクスセンター（平成24年12月25日取得済み）

取得予定価格  
**1,770** 百万円

NOI利回り  
**6.7** %



取得ハイライト

CRE

オフバランス

相対取引

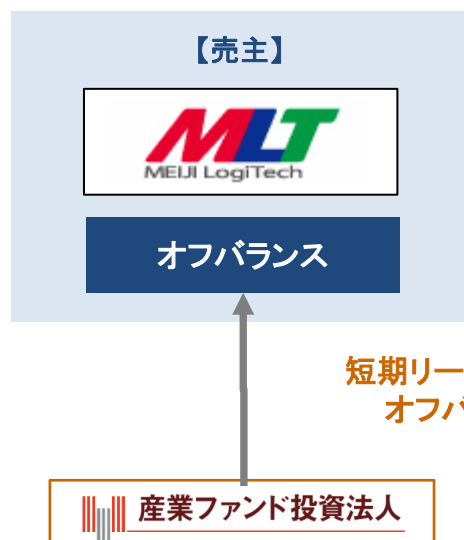
- 食品大手明治グループの物流企業へのCRE提案案件
- 県内で物流立地需要が最も集まるエリアに立地
- 汎用性・スペック共に高く、四温度帯に対応できる施設

テナント  
明治  
ロジテック

残存期間  
**1年8か月**

中途解約／賃料改定  
原則不可／不可※1

CREニーズに対するソリューション提案



東京・埼玉の広範囲をカバーする高い利便性





## IIF川口ロジスティクスセンター(続き)

### 継続性

### 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 明治ロジテックは、約2年間引き続き本物件を利用予定
- 同社の退去を見据えてテナント・リーシングを速やかに開始
- 立地特性と高い施設スペックで、テナント誘致は十分可能と評価

### 汎用性

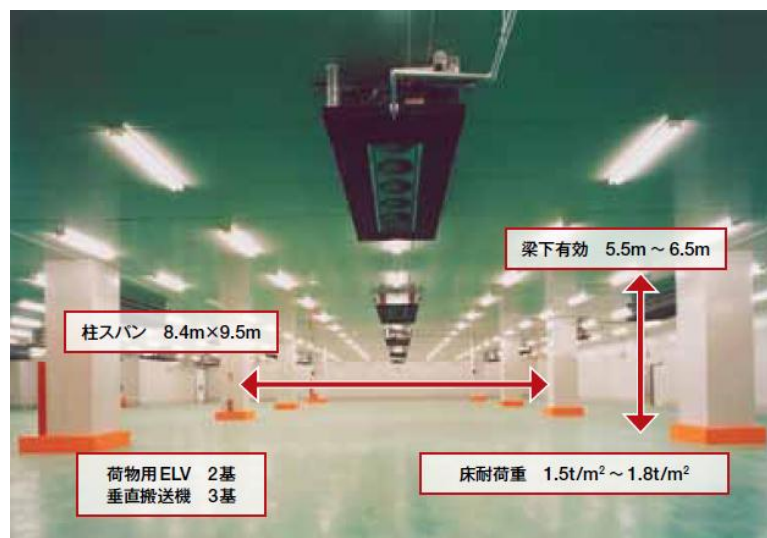
### 不動産としての汎用性

- 全国主要都市への高速アクセスを確保した高い希少性
- 県内で最も物流施設が集まる交通の要衝
- 高いスペックと幅広い温度帯に対応可能な施設

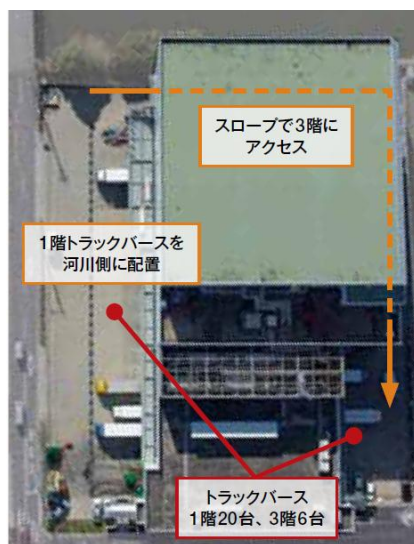
### 産業系用途の施設が集積する良好なオペレーション環境



### 高い汎用性を持つ庫内スペック



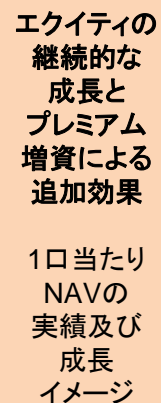
### 周辺環境に配慮した建物配置



### 3階トラックバースへの入庫作業



## Appendix



# 分配金及びNAVの成長の「継続」と「追加効果」

Premium Offering

## 【ご参考】J-REITの公募増資事例の分類

### 取得資産の利回りによる分類

			プレミアム増資による投資法人に対する効果		
			△	○	◎
			NAV倍率 0.9倍 未満	NAV倍率 0.9倍 以上 1.1倍 以下	NAV倍率 1.1倍 超
収益力向上	◎	既存ポートフォリオの 利回りを1.2%超 上回る物件を取得	4 件	2 件 <small>うち本投資法人2件</small>	1 件 <small>本募集のみ</small>
	○	既存ポートフォリオの 利回りに対し±1.2% の範囲の物件を取得	4 件	6 件	1 件
	△	既存ポートフォリオの 利回りを1.2%超 下回る物件を取得	0 件	0 件	0 件

### 取得資産の含み益率による分類

			プレミアム増資による投資法人に対する効果		
			△	○	◎
			NAV倍率 0.9倍 未満	NAV倍率 0.9倍 以上 1.1倍 以下	NAV倍率 1.1倍 超
含み益拡大	◎	追加取得資産の 含み益率10%以上	0 件	1 件 <small>本投資法人のみ</small>	1 件 <small>本募集のみ</small>
	○	追加取得資産の 含み益率5%以上 10%未満	2 件	2 件 <small>うち本投資法人1件</small>	1 件
	△	追加取得資産の 含み益率5%未満	6 件	5 件	0 件

(注) 本投資法人以外は本投資法人の平成23年公募増資の発行決議日(平成23年2月21日)以降平成24年12月31日まで

# 分配金及びNAVの成長の「継続」と「追加効果」

Premium Offering

## 【ご参考】分配金の増資部分一口当たりインパクト(試算)

### 《収益性の向上効果》

本募集における増加分の相対的に高い収益性の向上効果  
 $\text{収益性} = (\text{償却後NOI} - \text{借入コスト増加額}) \div \text{新規発行口数}$

	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	本募集
① 取得(予定)価格総額(百万円)	11,340	37,274	18,073
② 平均償却後NOI利回り	6.2%	6.2%	6.2%
③ 償却後NOI増加額(百万円・6か月当たり) =①×②	351	1,155	560
④ 借入総額(百万円)	3,100	18,000	9,000
⑤ 平均適用金利	1.8%	1.3%	1.5%
⑥ 借入コスト増加額(百万円・6か月当たり) =④×⑤	27	118	66
⑦ 増資部分インパクト(百万円・6か月当たり) =③－⑥	324	1,037	493
⑧ 新規発行口数	14,597	47,000	15,800

増資部分1口当たりインパクト(円) =⑦÷⑧	22,208	22,064	31,223
---------------------------	--------	--------	--------

### 《一口当たり純資産価値の向上効果》

本募集における新規投資口の相対的に高い1口当たり純資産価値の向上効果  
 $\text{純資産価値の向上効果} = (\text{発行価額} + \text{含み益}) \div \text{新規発行口数}$

	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	本募集
① 発行価額総額(百万円) =②×③	5,711	19,640	9,603
② 発行価額(円/口)	391,297	417,879	607,836
③ 新規発行口数	14,597	47,000	15,800
④ 含み益(百万円)	990	4,486	3,306
⑤ 増資部分インパクト(百万円) =①＋④	6,701	24,126	12,910

増資部分1口当たりインパクト(円) =⑤÷③	459,119	513,325	817,121
---------------------------	---------	---------	---------



## CRE提案型取得の継続と進化

			安定性の向上				
物件名			テナント	契約期間	契約形態	中途解約	賃料改定
物流施設	IIF神戸ロジスティクスセンター		日新	11.7年	普通借	原則不可	原則不可
	IIF東大阪ロジスティクスセンター		摂津倉庫	7.0年	定借	不可	協議可
	IIF柏ロジスティクスセンター		日本通運	5.0年	定借	不可	原則不可
	IIF川口ロジスティクスセンター (平成24年12月25日取得済)		明治 ロジテック	2.0年	定借	原則不可	不可
			平均	8.0年			
工場・ 研究開発施設 等	IIF川崎サイエンスセンター (開発物件)(注1)		ジョンソン・ エンド・ ジョンソン	16.2年	定借 (建物竣工前は 普通借)	不可	不可
			平均	16.2年			
インフラ 施設	IIF大阪南港ITソリューションセンター		野村総合 研究所	10.1年	定借	不可	不可
	IIF大阪豊中データセンター		野村ビル マネジメント	10.0年	定借	可	可 (パススルー型)
			平均	10.0年			
			平均	9.6年			

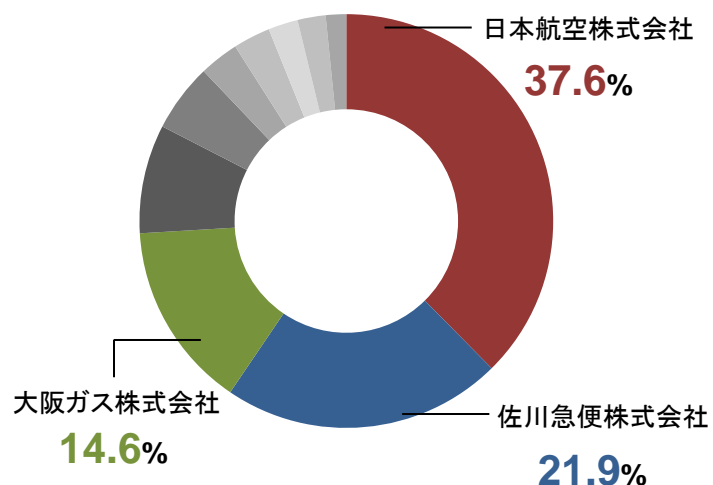
(注1) 本投資法人が土地売却先に選定されるか否かは平成25年1月23日に決定される予定であり、現時点では未定です。本資料中の同物件に係る情報は、当該土地が想定通り落札され、建物が完成することを前提としております。

## 安定性の更なる向上(アセット)

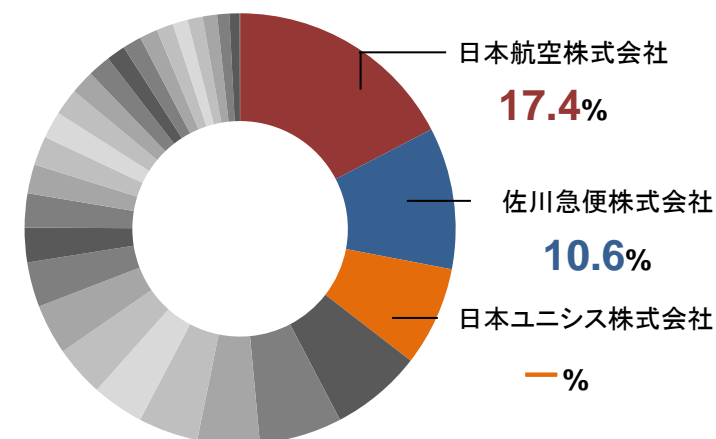
Solid Balance Sheet

## テナント分散の向上

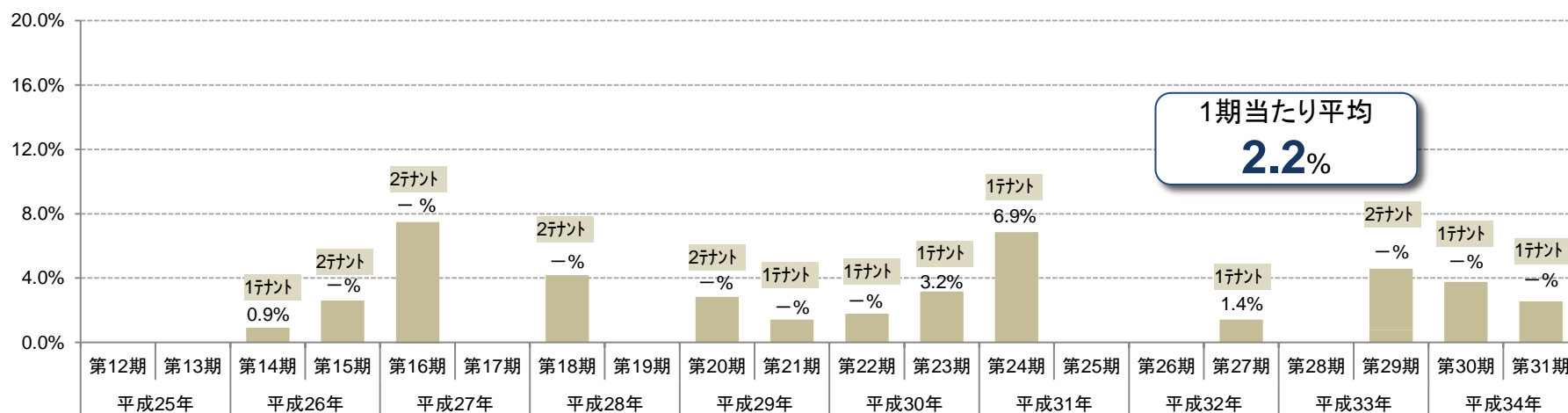
2010年12月期(年間賃料ベース)

3年連続の公募増資による  
テナント分散の向上総テナント数  
10社 → 29社上位3テナント割合  
74.1% → 35.5%

取得予定資産取得後(年間賃料ベース)



## 長期賃貸借契約による契約満了時期の分散(取得予定資産取得後)



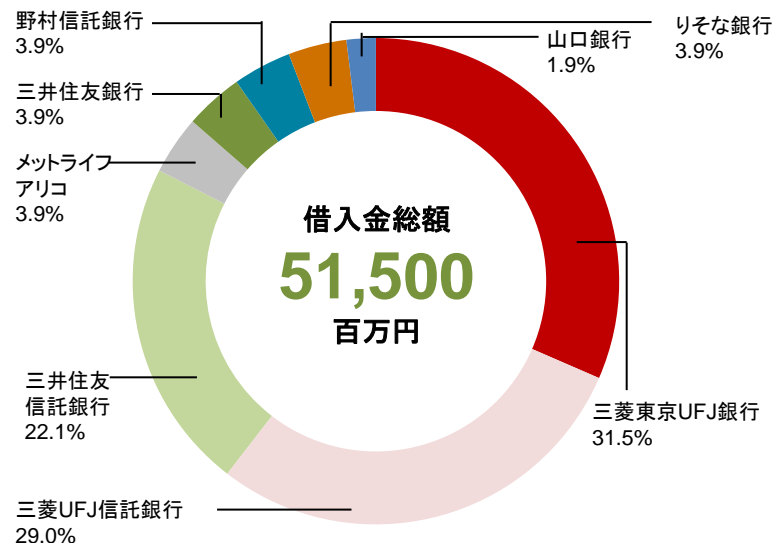


## 安定性の更なる向上(デット)

Solid Balance Sheet

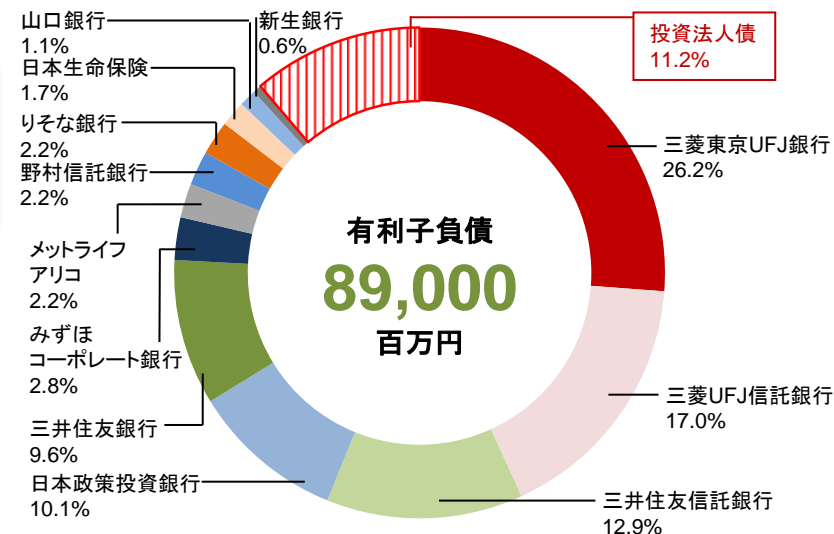
## 資金調達先の多様化

2010年12月期末日



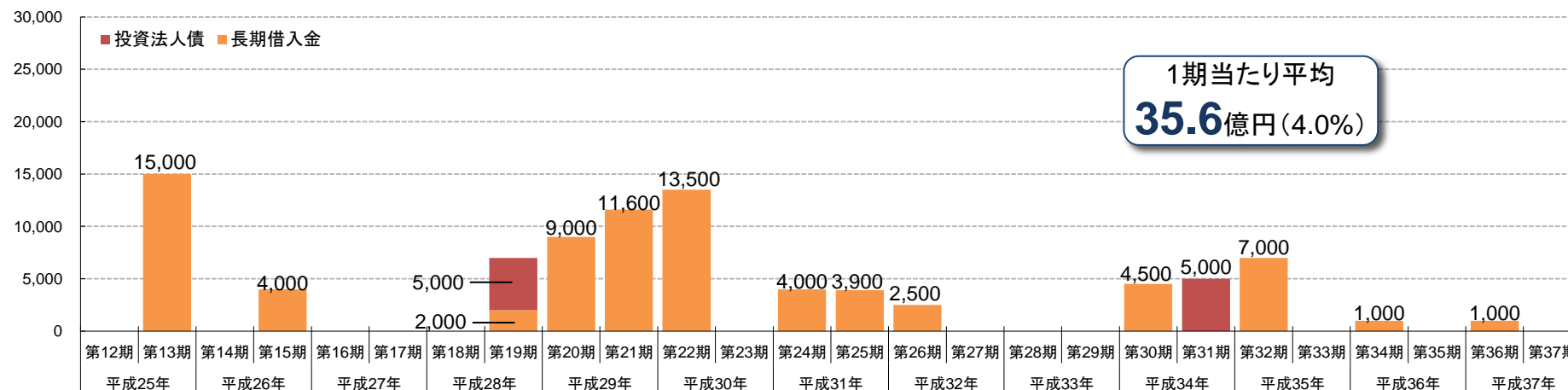
3年連続の  
公募増資に伴う  
新規借入れによる  
資金の調達先の  
多様化

取得予定資産取得後



## 長期借入金による返済時期の分散(取得予定資産取得後)

(百万円)

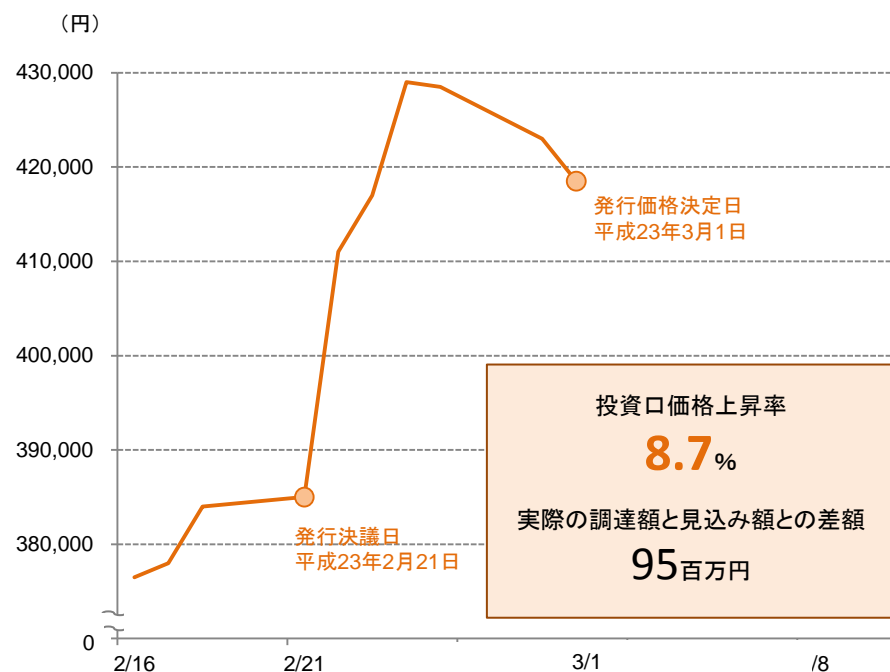


## エクイティの継続的成長に向けて

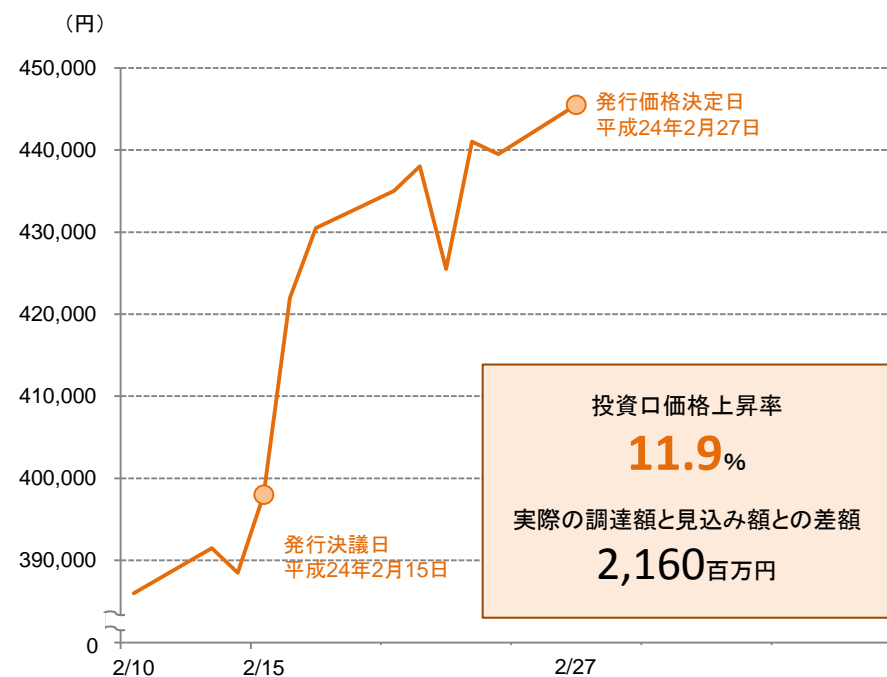
Strategic Cash  
Management

【ご参考】過去2回の公募増資では、いずれも投資口価格の上昇により調達額が見込みより増加

平成23年公募増資



平成24年公募増資



## フリーキャッシュフロー活用方法の効果の検証

フリーキャッシュフロー の活用方法	現時点の 優先順位	エクイティの継続的な成長		安定性の向上	
		1口当たり分配金 への効果	1口当たりNAV への効果	LTVへの効果	安定性への効果
①物件取得 ※平成21年度以降に取得（予定）の 21物件の平均償却後NOI利回りにて 試算	高 ↑ ↓ 低	1期当たり +90円／口	+386円／口	±0.0%	分散（物件・ テナント）の進展 による安定性向上
②LTV引下げ ※本投資法人の取得予定資産取得後 の平均適用金利に基づく試算		1期当たり +17円／口	±0円／口	1期当たり -0.1%	LTVの低下による 安定性向上
③利益超過分配 （出資の払戻し）		1期当たり +2,663円／口	1期当たり -2,663円／口 相殺	1期当たり +0.1%	LTVの上昇による 安定性低下

■内部留保は、資金効率とキャッシュ保有による安定性とのバランスをとって常に検討を行います。

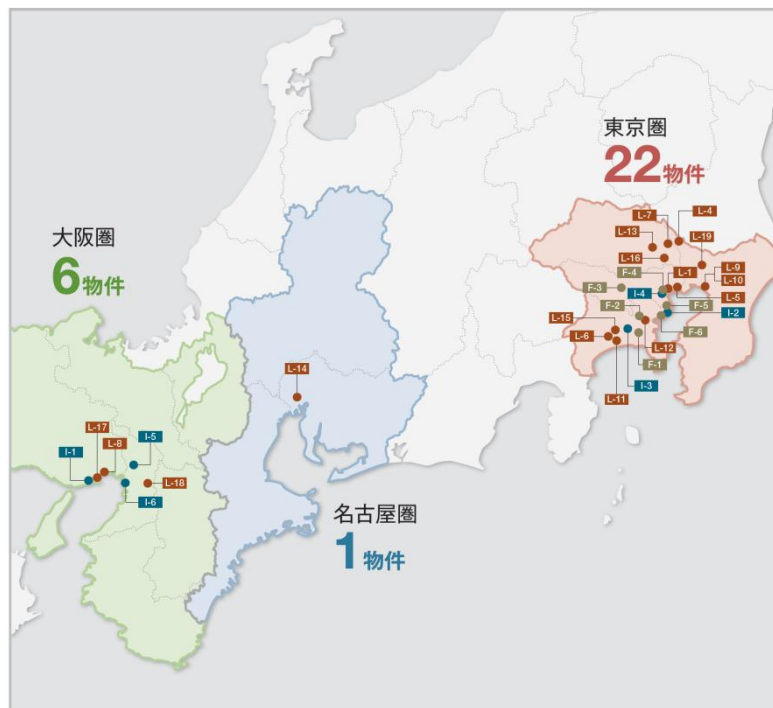
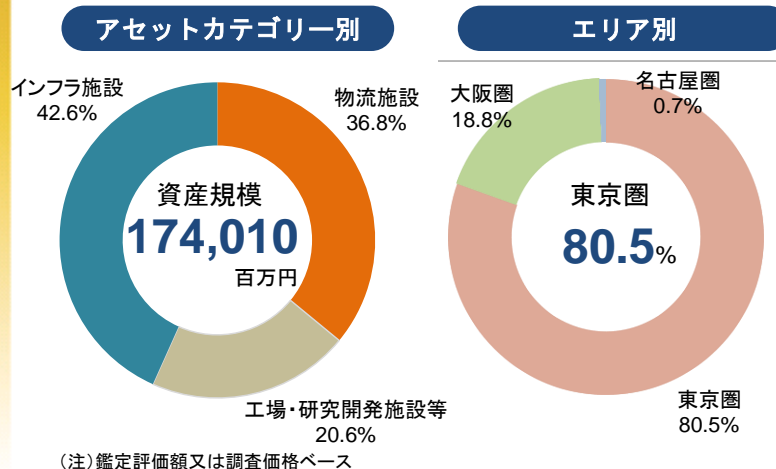
上記では、第10期（平成24年6月期）における減価償却額694百万円の60%に相当する416百万円をフリーキャッシュフローとして活用した場合の効果に記載しています。

## 「エクイティの継続的な成長」を実現する戦略の実行

		CRE提案を通じた物件取得による分配金及びNAVの成長						CRE提案を通じた物件取得と プレミアム増資による分配金及び NAVの更なる継続的な成長を目指す	
		2010年12月末日 (第7期末日)現在	平成23年公募増資	平成23年12月末日 (第9期末日)現在	平成24年公募増資	平成24年6月末日 (第10期末日)現在	本募集(注1)	取得予定資産 取得後	
アセット	物件数	11物件	+5物件	16物件	+6物件	22物件	+7物件	29物件	
	取得(予定)価格の合計	96,900百万円	+11,340百万円	108,240百万円	+37,274百万円	145,514百万円	+19,843百万円	165,357百万円	
	平均NOI利回り	5.0%	6.9%	5.3%	7.1%	5.9%	7.3%	6.1%	
	平均償却後NOI利回り	3.8%	6.2%	4.2%	6.2%	4.9%	6.2%	5.0%	
	鑑定評価額に対する含み益	—	+990百万円	—	+4,486百万円	—	+4,326百万円	—	
	上位3テナント割合	74.1%		61.7%		42.6%		35.5%	
	デット	LTV	57.2%		54.9%		51.6%		51.3%
長期比率		79.8%		100.0%		100.0%		100.0%	
固定比率		3.4%		46.9%		61.4%		80.9%	
平均借入残存期間		2.1年		3.8年		4.2年		5.0年	
平均適用金利		1.37%		1.32%		1.31%		1.28%	
エクイティ		1口当たり分配金	10,102円	22.5%up	12,377円	6.5%up	13,176円		更なる エクイティの 継続的な 成長を目指す
	1口当たりNAV	427,593円	5.6%up	451,656円	3.5%up	467,421円			
	(ご参考)								
	時価総額	31,100百万円		J-REIT No.1の増加率(+132.9%)(注3)		72,425百万円			
	投資口価格	393,500円		J-REIT No.1の上昇率(+30.9%)(注3)		515,000円			

# ポートフォリオ(取得予定資産取得後)

取得予定資産取得後におけるポートフォリオは、以下のとおりです



## 東京圏 22物件

### 物流施設

13物件



### 工場・研究開発施設等

6物件



### インフラ施設

3物件



## 大阪圏 6物件

### 物流施設

3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



## 産業ファンド投資法人の投資口価格推移

直近3年間の相対投資口価格推移(2010年1月4日～平成24年12月28日)



(注1) 株式会社東京証券取引所における終値を使用しています。

(注2) 左軸は2010年1月4日の株式会社東京証券取引所における終値又は指数を100%とした相対的な本投資法人の投資口価格、日経平均株価及び東証REIT指数の推移を示しています。

(出所) Bloomberg



## 産業ファンド投資法人の時価総額の推移

時価総額及び売買代金の推移(2010年1月4日～平成24年12月28日)



(注) 株式会社東京証券取引における時価総額と売買代金を記載しています。  
(出所) Bloomberg



## 注記事項

- \* IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)のNOI利回り、取得予定価格、調査価格及び含み益については、建物竣工後を前提とした調査報告書、本契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を用いて算定した参考値に過ぎません。また、契約期間については、土地落札後に締結される予定の土地の賃貸借契約の期間1年2か月とその後建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の期間15年を合算して算出しています。なお、当該請負予定代金総額は確定額ではなく、取得価格が変動となる可能性があります。

P18 ※1 各取得(予定)資産の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。

平均NOI利回り=NOI\*の合計÷取得(予定)価格の合計

平均償却後NOI利回り=[(NOI\*−減価償却費\*)の合計]÷取得(予定)価格\*の合計

\* NOIは、各取得(予定)資産に係る取得時の鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法における初年度又は2年目の運営純収益を使用しています。

\* 減価償却費は、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。

\* 取得(予定)価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を使用しています。ただし、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得予定価格については、本投資法人が決定した土地の入札金額に、建物建築が未着工であることから、本定期建物賃貸借予約契約に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額を使用しています。

P21 ※1 各年度のポートフォリオ全体の平均NOI利回りは、平成21年各年度の「ポートフォリオ全体の平均NOI利回り」は、平成21年度については平成22年6月期(第6期)、平成22年度については平成23年6月期(第8期)、平成23年度については平成24年6月期(第10期)の数値を記載しています。具体的には、以下の計算式により求めています。

「ポートフォリオ全体の平均NOI利回り」=各期末日現在における本投資法人の既存保有資産に係るNOIの合計\*÷取得価格の合計

\* NOIの合計=(不動産賃貸事業収入−不動産賃貸事業費用)の合計+減価償却費の合計

平成22年6月期(第6期)のNOIの合計は、第6期(平成22年1月1日~平成22年6月30日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得したIIF習志野ロジスティクスセンター(底地)及びIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)については、第6期(平成22年1月1日~平成22年6月30日)の実績値を稼働日数で除し、365日乗じることにより、年換算して使用しています。

平成23年6月期(第8期)のNOIの合計は、第8期(平成23年1月1日~平成23年6月30日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した厚木ロジスティクスセンターⅡ、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター、IIFさいたまロジスティクスセンター及びIIF名古屋ロジスティクスセンターについては、第8期(平成23年1月1日~平成23年6月30日)の実績値を稼働日数で除し、365日乗じることにより、年換算して使用しています。

平成24年6月期(第10期)のNOIの合計は、第10期(平成24年1月1日~平成24年6月30日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した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及びIIF品川データセンターについては、第10期(平成24年1月1日~平成24年6月30日)の実績値を稼働日数で除し、365日乗じることにより、年換算して使用しています。

平成24年度本募集までの取得(予定)資産に係る「ポートフォリオ全体の平均NOI利回り」は、取得予定資産取得後の数値を記載しています。具体的には上記で算出した第10期における既存保有資産に係るNOI合計(年換算値)にIIF川口ロジスティクスセンター及び本募集における取得(予定)資産の鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法における初年度又は2年目の運営純収益を加算し、取得予定資産取得後の取得(予定)価格合計で除すことにより求めています。

- ※2 各年度の含み益は、各年度の取得(予定)資産に係る取得時点の鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額の合計を記載しています。また、各年度の含み益率は、各年度の含み益の合計を各年度の取得(予定)価格の合計で除した値を記載しています。

## 注記事項

P22 ※2 第11期以降の取得予定資産に係る平均NOI利回り、取得予定価格、調査価格及び含み益を記載しています。なお、これらの数値は、建築未着工の状態建物部分の価値を推計したIIF川崎サイエンスセンター（開発物件）のNOI利回り、取得予定価格、調査価格及び含み益を使用して算出しているため、参考値に過ぎません。

P24 ※1 インプライド・キャップレートは、（時価総額+有利子負債+預り資金・保証金－現預金）を投資法人の「保有資産の資産価値総額」とみなし、その資産価値に基づいて平均NOI利回りを算出した指標です。公募増資にあたって、ポジティブスプレッド（取得（予定）資産の平均NOI利回りからインプライド・キャップレートを控除した数値）が生じる場合、このポジティブスプレッドは、最終的には資金の出し手である投資主に配分されるため、分配金の向上に資すると期待されます。

※2 本投資法人の含み益率平均及びJ-REIT全体（本投資法人を除く）の含み益率平均は、平成21年度から平成24年度（本募集まで）の含み益率を単純平均して記載しています。

※3 本投資法人の各年度の取得（予定）資産の含み益率は、各年度の取得（予定）資産の取得価格に応じ、加重平均した含み益率を記載。J-REIT全体（本投資法人を除く）の含み益率は、平成24年12月28日までに公表された本投資法人以外のJ-REITの資産取得を集計対象とし、各年度の取得（予定）資産の取得価格に応じ、加重平均した含み益率を算出しています。

P27 ※1 各期末のLTV、DSCR、長期比率、固定比率は、当該期末現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。

$$\text{LTV} = \text{有利子負債の総額} \div \text{総資産額}$$

\* 総資産額＝負債総額＋純資産額

$$\text{DSCR（デッド・サービス・カバレッジレシオ）} = (\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{投資法人債発行費償却} + \text{投資口交付費償却} + \text{支払利息} + \text{投資法人債利息}) \div (\text{支払利息} + \text{投資法人債利息})$$

$$\text{長期比率} = \text{長期有利子負債金額} \div \text{有利子負債の総額}$$

長期有利子負債は、長期借入金（1年内返済予定長期借入金を含みます。）及び投資法人債を指します。

$$\text{固定比率} = \text{固定金利による有利子負債の総額} \div \text{有利子負債の総額}$$

なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定比率の計算においては、固定金利による有利子負債として計算しています。

※2 平成24年12月期末のLTVは、以下の計算式により求めた試算値です。

$$\text{LTV} = \text{第10期末日現在の有利子負債の総額} \div (\text{第10期末日現在の負債総額} + \text{第10期末日現在の純資産額} + \text{第11期中の負債総額増減額})$$

※3 取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めています。

$$\text{LTV} = (\text{第10期末日現在の有利子負債の総額} + \text{新規借入の合計借入金額} - \text{仮払消費税相当*}) \div (\text{取得予定資産取得後総資産額} - \text{仮払消費税相当*})$$

\* 仮払消費税相当額は、本投資法人が取得予定資産取得後に支払う消費税相当額です。当該仮払消費税相当額は、その後還付されることが見込まれることから、LTVの算出に際し、考慮していません。

\* 取得予定資産取得後総資産額＝第10期末日現在の負債総額＋第10期末日現在の純資産額＋第11期中の負債総額増減額＋取得予定資産取得に伴う資金調達額＋取得予定資産の取得代金に充当される取得予定資産に係る敷金保証金額敷金保証金額

$$\text{長期比率} = (\text{第11期末日現在の長期有利子負債金額} + \text{新規借入れの合計借入金額}) \div (\text{第11期末日現在の有利子負債の総額} + \text{新規借入れの合計借入金額})$$

$$\text{固定比率} = (\text{第11期末日現在の固定金利による有利子負債の総額} + \text{新規借入れの合計借入金額}) \div (\text{第11期末日現在の有利子負債の総額} + \text{新規借入れの合計借入金額})$$

## 注記事項

- P27 ※4 平均借入残存期間は、各時点における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- ※5 平均適用金利は、各期末時点において、各有利子負債に適用されている金額を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。取得予定資産取得後の平均適用金利については、平成24年12月期末時点の各有利子負債に適用されている金利と、新規借入に係る適用金利とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- P28 ※1 賃貸借残存期間とは、取得予定資産の最終取得日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資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をいいます。
- P29 ※1 FFOとはFunds From Operationの略で、当期純利益から一過性の損益を控除して減価償却費を加算したキャッシュ・フローであり、以下の計算式により求められる指標です。  
FFO＝当期純利益±不動産売却損益＋減価償却費
- AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略で、FFOから資本的支出を差し引いたキャッシュ・フローであり、以下の計算式により求められる指標です。  
AFFO＝FFO－資本的支出
- P33 ※1 中途解約については、平成32年7月末日までの間に賃借人より解約の申入れがあった場合のみ、平成33年1月末日付で解約可能となっています。また、賃料の改定は行わないものとされていますが、平成33年1月末日から期間満了日までの期間につき、転賃借契約における賃料、賃貸借期間その他の契約条件に変更が生じる場合には、賃貸人及び賃借人は、協議の上、平成33年1月末日から期間満了日までの期間に係る本物件の賃料、賃貸借期間その他の本契約の契約条件を改定することが可能となっています。
- P36 ※1 土地一時使用賃貸借契約1年2か月（開発期間中）及び定期建物賃貸借契約15年により構成
- P40 ※1 LGWANとは総合行政ネットワーク（Local Government Wide Area Network）の略称で、地方公共団体の組織内ネットワークを相互に接続し、地方公共団体間のコミュニケーションの円滑化、情報の共有による情報の高度利用を図ることを目的とする、高度なセキュリティを維持した行政専用のネットワーク。自治体の業務ネットワーク接続はLGWAN経由が必須となっています。
- P41 ※1 現契約が同一条件で更新されることを前提として記載しています。
- P45 ※1 平成25年6月30日までの間に賃借人より解約の申入れがあった場合のみ、平成26年6月30日～平成26年12月31日の間で賃借人が希望する日をもって解約可能
- P56 ※1 平成24年12月25日に取得したIIF川口ロジスティクスセンターを含みます。
- ※2 平成24年8月8日付の株式会社日本格付研究所による格付です。
- ※3 平成22年12月30日から平成24年6月29日までの期間における株式会社東京証券取引所における終値に基づき本投資法人が独自に集計したものです。

- ▶ 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、一般社団法人投資信託協会会員)