



2013年6月期(第12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. 2013年6月期(第12期)ハイライト
3. 足許の運用状況と今後の対応
 - ① 既存ポートフォリオの運営について
 - ② 財務戦略について
 - ③ 外部成長について
4. 2013年6月期(第12期)運用報告及び2013年12月期(第13期)業績予想

別冊 ～Appendix～

- A. 産業ファンドの外部成長戦略
- B. ポートフォリオデータ
- C. 財務データ
- D. マーケットデータ、その他資料

1. Executive Summary 産業ファンド成長の軌跡

3年連続の公募増資により、6期連続増収増益・増配へ

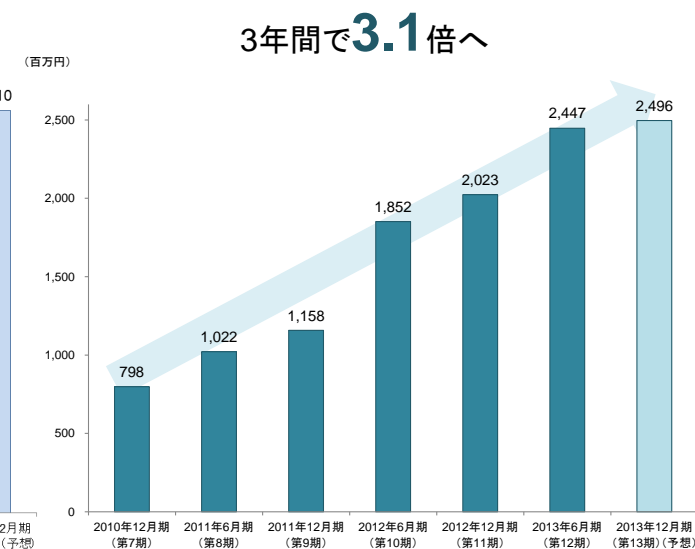
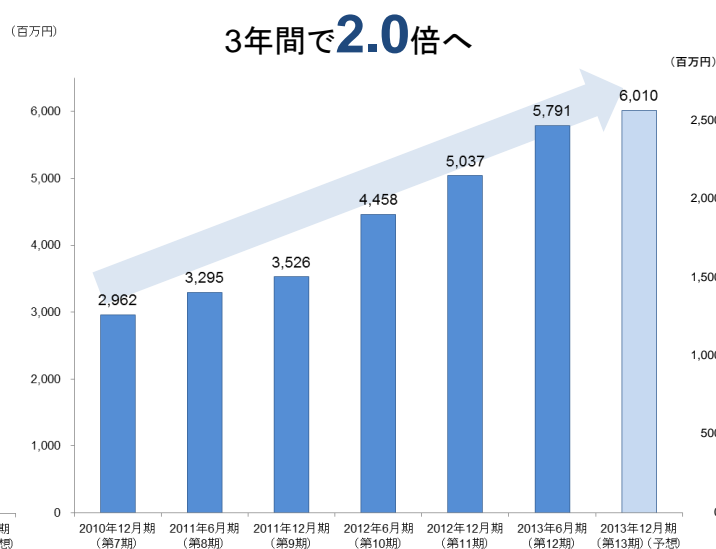
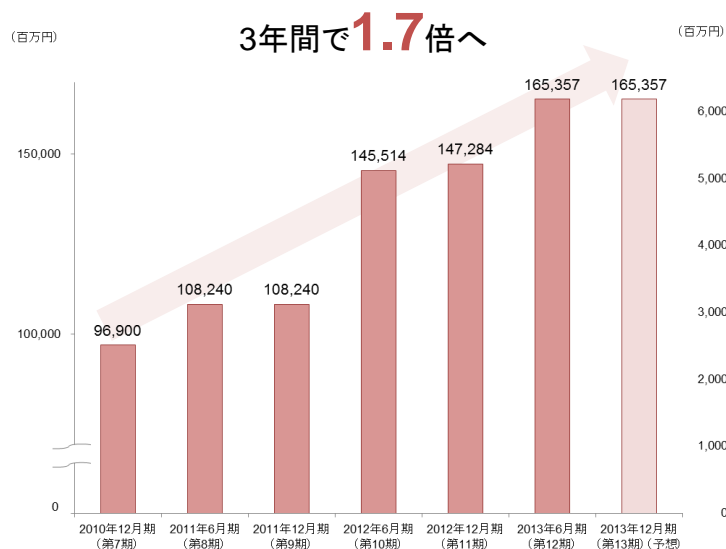
	2010年12月期 (第7期)	2011年6月期 (第8期) 公募増資	2011年12月期 (第9期)	2012年6月期 (第10期) 公募増資	2012年12月期 (第11期)	2013年6月期 (第12期) 公募増資	2013年12月期 (第13期) (予想)
営業収益(百万円)	2,962 (100.0)	3,295 (111.3)	3,526 (119.0)	4,458 (150.5)	5,037 (170.0)	5,791 (195.5)	6,010 (202.9)
当期純利益(百万円)	798 (100.0)	1,022 (128.1)	1,158 (145.2)	1,852 (232.1)	2,023 (253.4)	2,447 (306.5)	2,496 (312.7)
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)	156,432 (197.9)	156,432 (197.9)
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)	14,387 (142.4)	15,643 (154.9)	15,958 (158.0)
物件数(件)	11	16	16	22	23	29	29
取得価格合計(百万円)	96,900 (100.0)	108,240 (111.7)	108,240 (111.7)	145,514 (150.2)	147,284 (152.0)	165,357 (170.6)	165,357 (170.6)

(注) ()内の数値は2010年12月期(第7期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。

資産規模 (取得価格ベース)

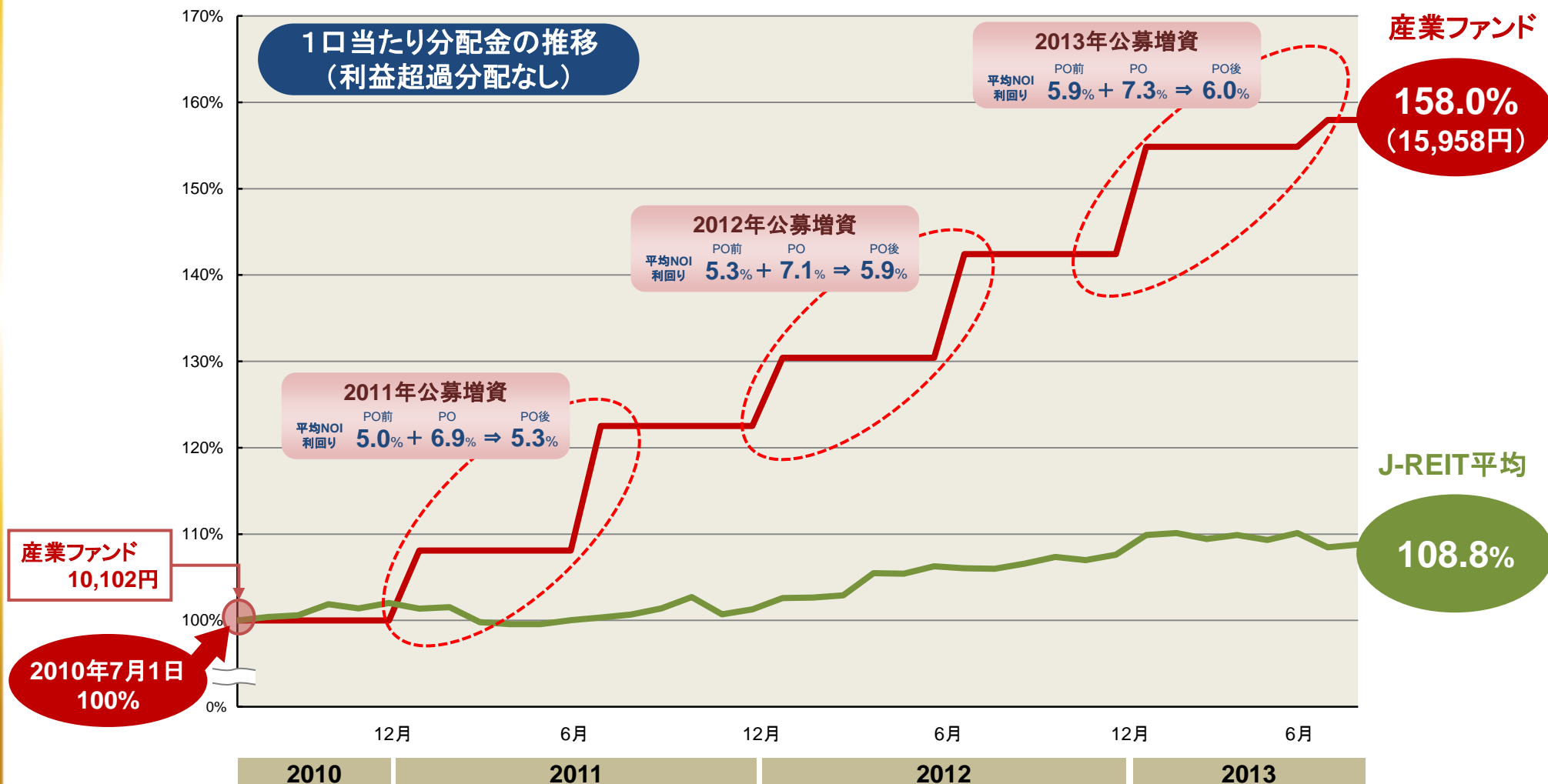
営業収益

当期純利益



1口当たり分配金の上昇を伴う外部成長を実現

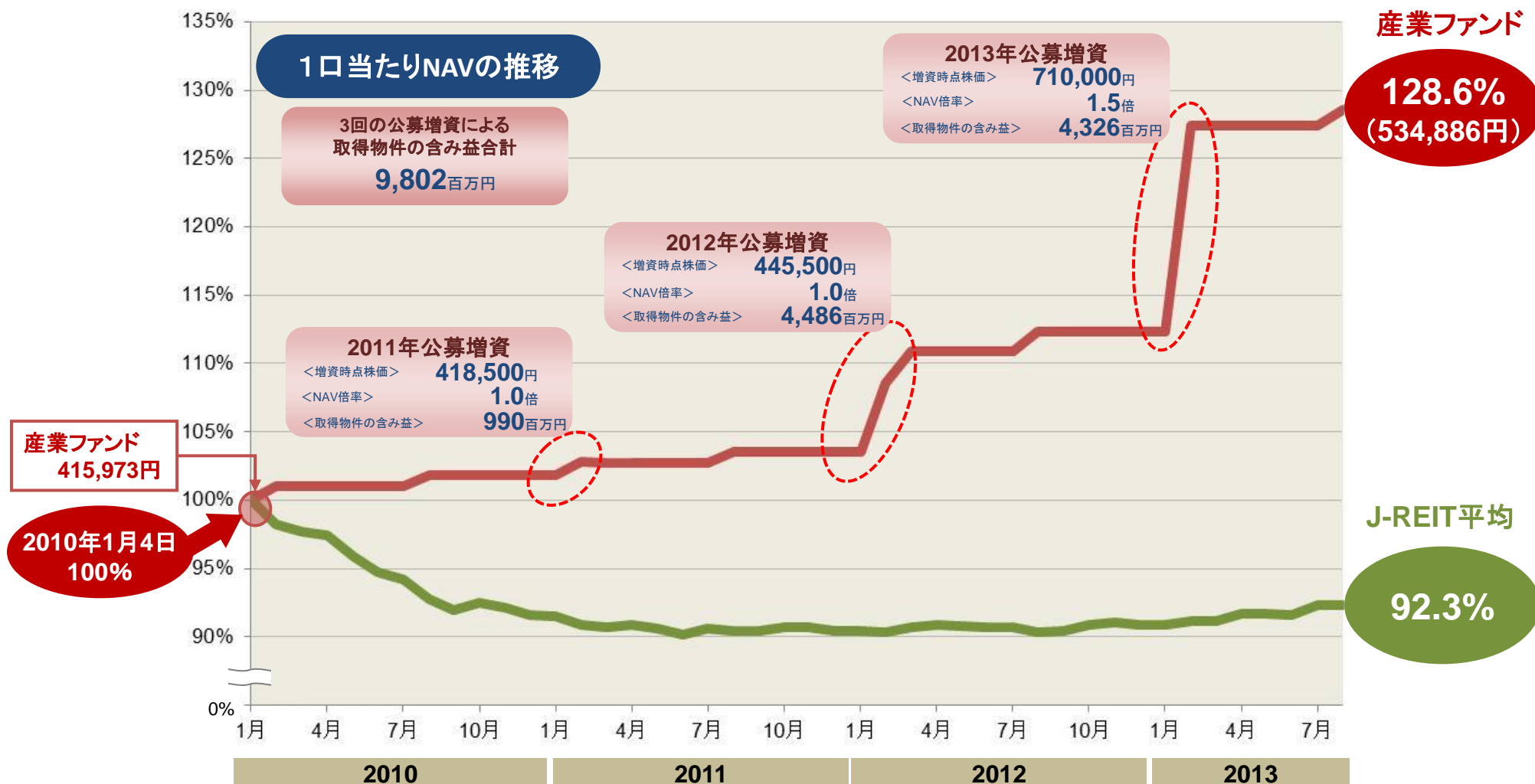
3年連続でポートフォリオ収益力を向上させる公募増資を実施し、分配金は58%上昇



(注1) 縦軸は、2010年7月1日時点の数値を100%とした相対的な1口当たり分配金の推移を示しています。
 (注2) 予想分配金を含む試算値です。
 (注3) J-REIT平均は2010年7月以降に上場した銘柄については除外しています。
 (出所) 各投資法人の公表データを基に作成

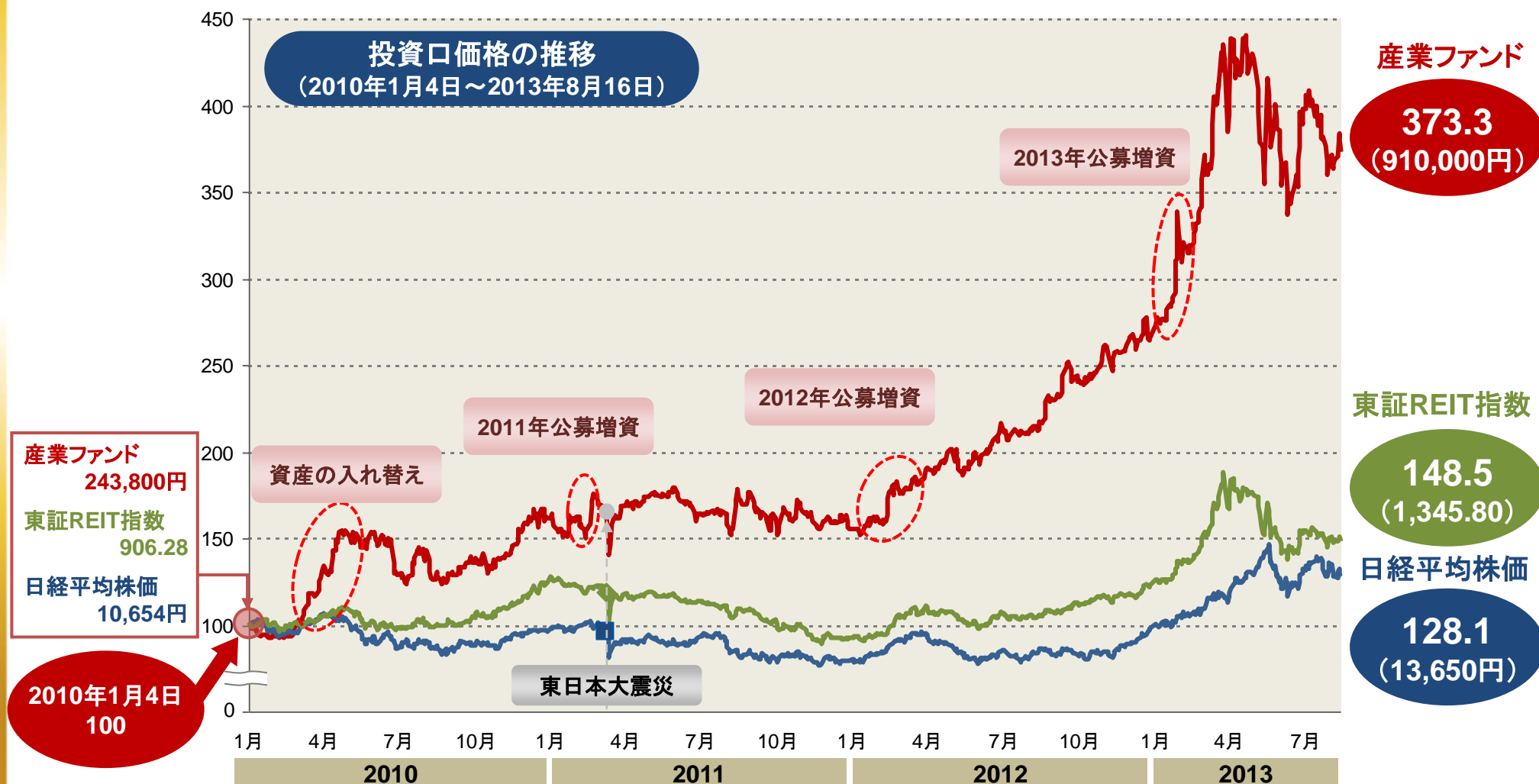
1口当たりNAVの成長を伴う外部成長を実現

好機を捉えた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(29%)を実現



直近の投資口価格推移

3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3.7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

時価総額1,000億円を突破、1日当たり売買代金も大幅上昇

3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7.4倍に成長

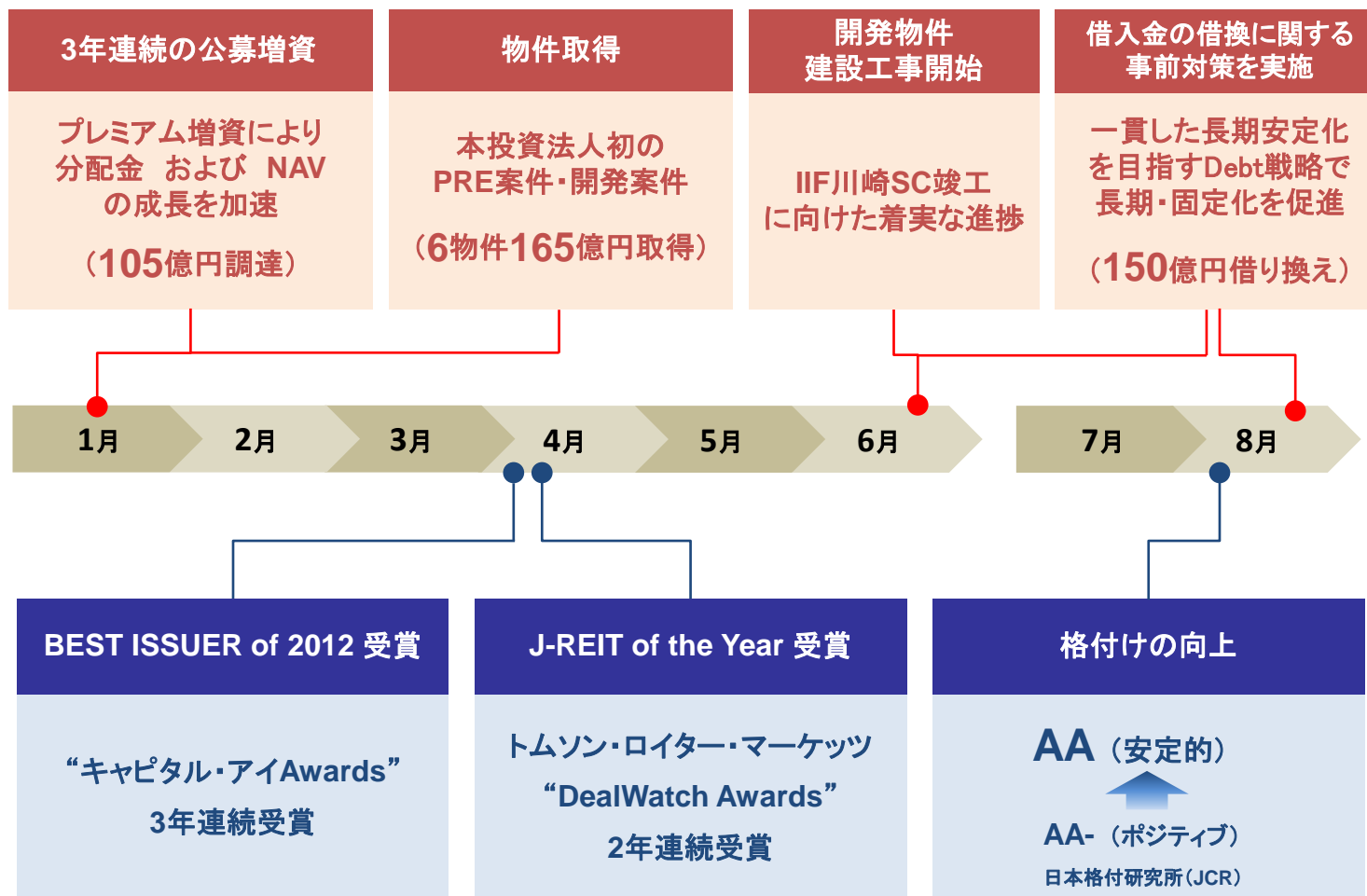


(注1) 終値ベース
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

2. 2013年6月期(第12期)ハイライト

第12期及び第13期に実施した主な施策

主な施策



2013年8月22日発表

1口当たり分配金の向上

第12期実績

+1,256円

(第11期実績比)

第13期予想

+315円

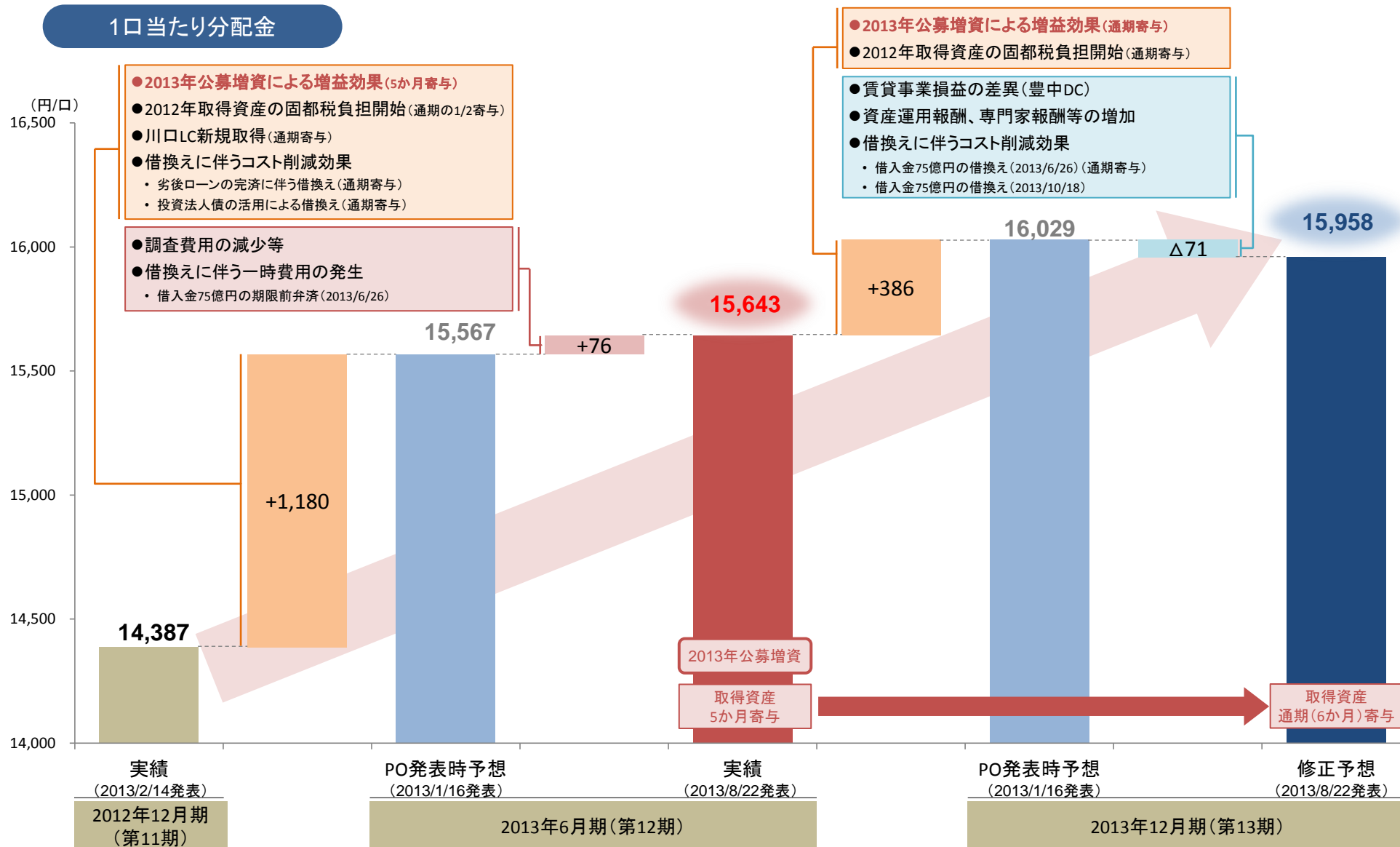
(第12期実績比)

市場からの評価

分配金推移と今後の分配金予想

2013年公募増資の効果で分配金は着実に上昇
2013年12月期分配金予想については71円/口の下方修正を実施

1口当たり分配金



2013年2月に実施した公募増資の概要

アセット

新規取得物件 7 物件

198億円

✓ 平均NOI利回り 7.3%

✓ 新規取得物件の平均賃貸借残存期間 9.9年

5.9%のポジティブスプレッド

長期固定でマッチング

～ 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 ～

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%

IIF神戸
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東大阪
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)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

デット

新規借入れによる資金調達

90億円

✓ 平均適用金利 1.4%

✓ 新規借入の平均借入期間 10.1年

✓ 新規借入の固定比率 100.0%

受け入れ敷金

4億円

エクイティ

公募増資による資金調達

105億円

✓ 新規発行投資口数 15,800 口

✓ 発行済投資口数比 11.2 %

✓ オファリング形態 グローバル・オファリング

2013年2月に実施した公募増資の概要

直近の公募増資では安定性の向上と同時に、プレミアム増資の追加効果により分配金の成長を加速

アセット

	PO前 ^(注1)	PO ^(注2)	PO後 ^(注3)
•取得(予定)資産数	22物件	+ 7物件	→ 29物件
•取得(予定)価格合計	145,514 + 百万円	19,843 百万円	→ 165,357 百万円
•平均NOI利回り	5.9%	+ 7.3%	→ 6.0%
•平均償却後NOI利回り	4.9%	+ 6.2%	→ 4.9%

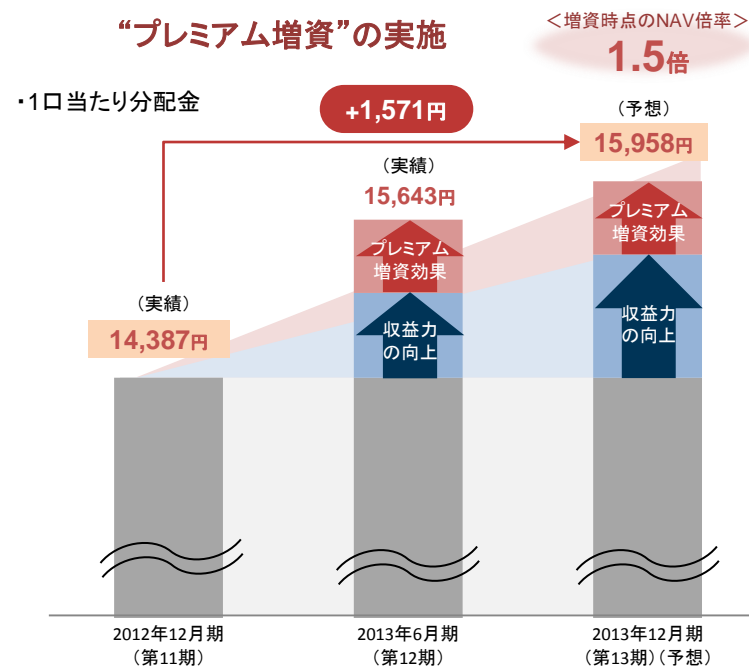
(注1) 2012年6月期(第10期)実績値
 (注2) 2013年公募増資により取得した7物件の取得時点における想定値
 (注3) 2013年6月期(第12期)実績値
 (注4) 各利回りは期中で取得した物件が通期寄与した場合を想定して試算

デット

	PO前 ^(注1)	PO後 ^(注3)
•LTV	51.6%	→ 50.8%
•平均借入残存期間	4.2年	→ 5.5年
•平均適用金利	1.31%	→ 1.27%

エクイティ

“プレミアム増資”の実施



3年連続の公募増資が各賞を受賞

独自の成長戦略が評価され、J-REIT初の2年連続ダブル受賞

トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社主催

DealWatch Awards 2年連続受賞

2012年度『J-REIT of the Year』

2011年度『J-REIT of the Year』

【受賞理由】

CRE戦略により妥当な条件で優良物件を取得。毎回の増資で確実に増配を実現し、投資家の信頼はさらに高まった。

110億円程度と調達規模は限定的だったが、グローバル・オフERINGとし既存投資主を重視する姿勢も示した。

(※「DEALWATCH AWARDS 2012」に関する発表文)

DEALWATCH
AWARDS 2012



THOMSON REUTERS

株式会社キャピタル・アイ主催

キャピタル・アイ Awards 3年連続受賞

2012年度『BEST ISSUER OF 2012』

2011年度『BEST DEALS OF 2011』

2010年度『BEST DEALS OF 2010』

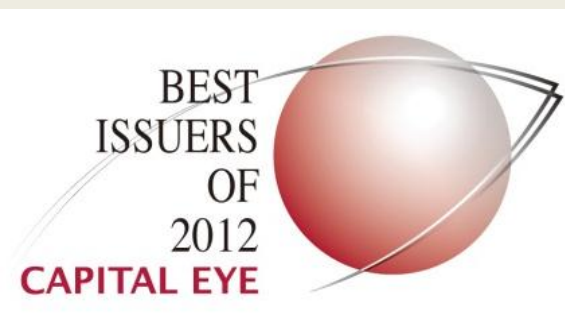
【受賞理由】

成長性を追求する独自の運用手法で、他を圧倒する存在感を示した。

従来の提案型手法に加え、PRE(Public Real Estate)を含む成長戦略が高く評価されるとともに、「未開の地を開拓するリート」としてのポジションを確立した。

常に投資家の存在を意識し、継続してグローバル・オフERINGを実施している。

(※「BEST DEALS OF 2012」に関する発表文)



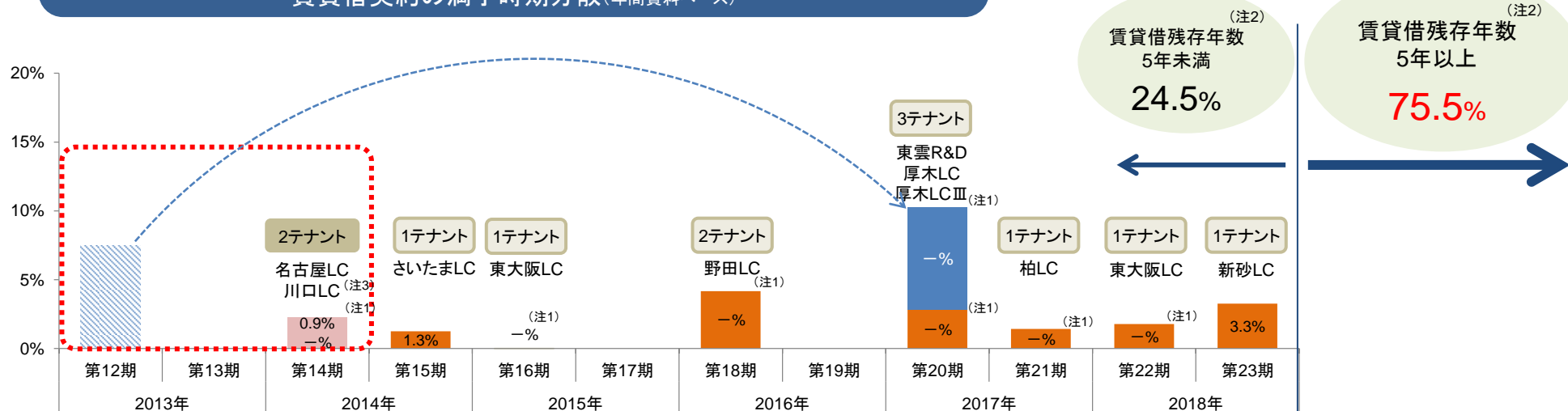
3. 足許の運用状況と今後の対応

① 既存ポートフォリオの運営について

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

毎期の数少ない契約満了テナントに対して丁寧・適切に対応し、稼働率99.9%を維持

賃貸借契約の満了時期分散(年間賃料ベース)



第12期に契約満了日が到来したテナントへの対応と、第13・14期に契約期間満了となるテナントへの対応方針

	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	対応
2013年6月期 (第12期)	2013/3/31	東雲R&D	継続 日本ユニシス(株)	— % ^(注1)	契約期間満了日以降、4年間の契約延長(当初契約から28年)に関する覚書を締結 「賃料変更なし」「契約期間4年延長」 対応済
2013年12月期 (第13期)	契約満了テナントなし				
2014年6月期 (第14期)	2014/3/13	名古屋LC	DHLサプライチェーン(株)	0.9%	テナントに退去の意向はなし 本施設の長期利用に向けた再契約協議を現テナントと進める方針
	2014/6/30 ^(注3)	川口LC	明治ロジテック(株)	— % ^(注1)	解約オプション行使により2014年6月30日をもって契約終了する旨の通知を受領、 早期の後継テナントの誘致を目指しリーシングを開始

(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る賃料については賃料割合を「— %」と表示しています。

(注2) 「賃貸借残存年数」は、2013年8月22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。

(注3) 川口LCの契約満了日については、解約オプション行使によるテナントの退去日を記載しています。

川口ロジスティクスセンターのリーシング

本施設の高いスペックを活かし、早期のテナント誘致を目指す

■ 広域配送可能な立地と四温度帯に対応した高い倉庫スペックを兼ね備えた施設

立地

- ✓ 都心部へのアクセスが非常に良く、東京・埼玉の広範囲への配送も可能
- ✓ 需要が多いエリアであるが、まとまった床を確保可能な施設がないため大型の施設需要を消化できない状況が続いている



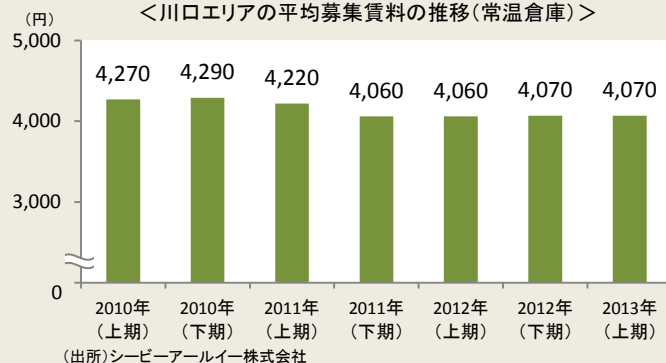
(高速道路及び国道 他)

- ・ 首都高速5号池袋線、川口線、東京外環自動車道の各出入口まで約7km
- ・ 国道17号線、122号線を利用して都心部へ好アクセス
- ・ 環状7号線や国道298号線により都内北部・埼玉南部への広域配送可能

(電車)

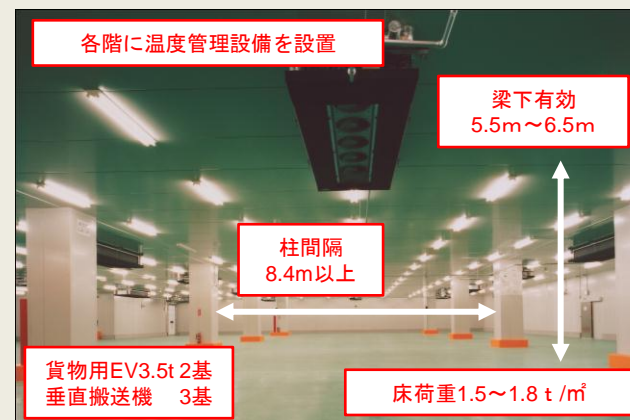
- ・ 最寄駅 JR「川口駅」まで約1.9km (徒歩約25分)
- ・ 最寄バス停 国際興業バス「ララガーデン」(JR「川口駅」行き)

＜川口エリアの平均募集賃料の推移(常温倉庫)＞



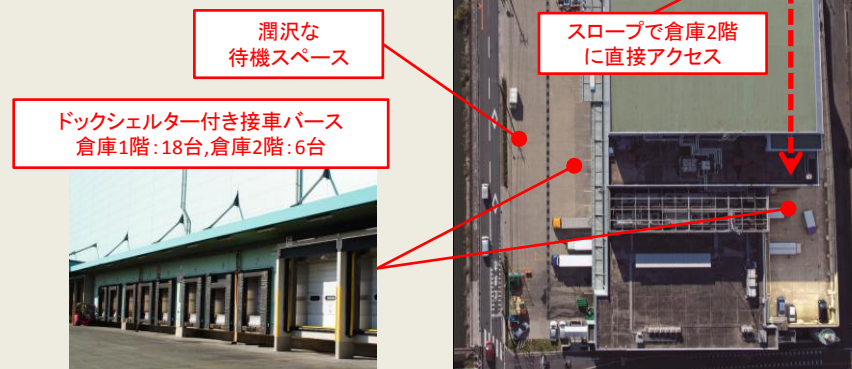
建物内部

- ✓ 幅広い温度帯に対応可能 (四温度帯: 冷凍、冷蔵、定温、常温)
- ✓ 高い汎用性を持つ倉庫スペック



外構部

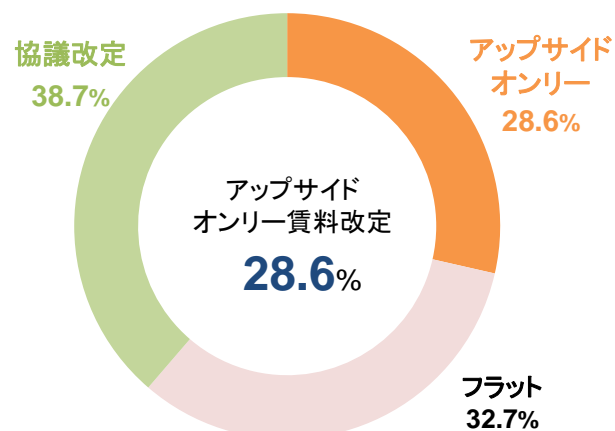
- ✓ 周辺環境に配慮した建物配置



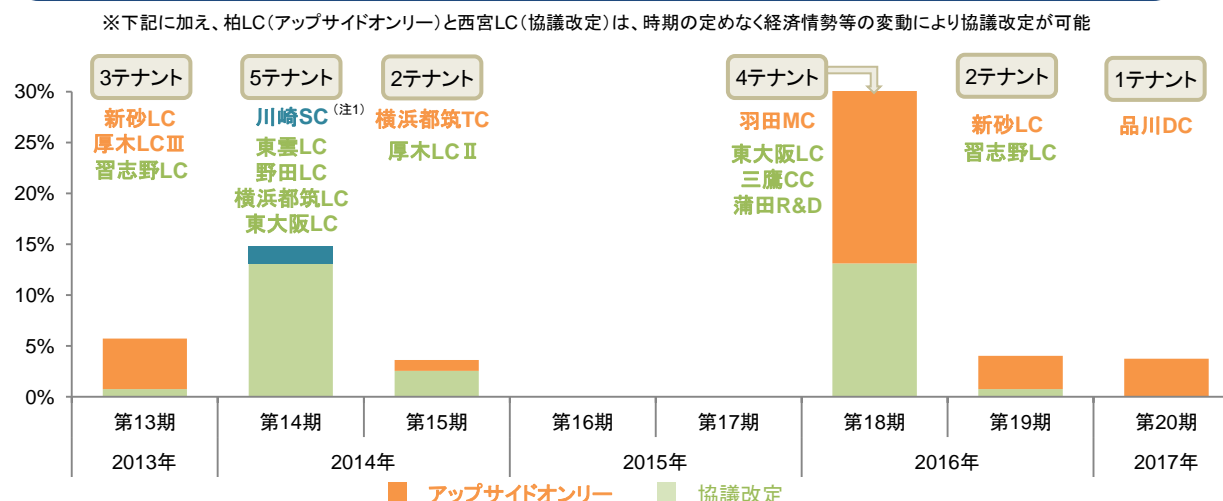
今後の賃料改定時期

契約により安定したキャッシュフローを確保しつつアップサイドを追求

賃料改定方法



賃料改定時期(年間賃料ベース)



アップサイドオンリーの賃料改定額と分配金への影響

	賃料改定時期	物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率	賃料改定条項の内容	年間賃料増額(分配金への影響)
2013年12月期(第13期)	2013/7/15	新砂LC	佐川急便(株)	3.3%	3年経過毎に増額前の賃料に3%を乗じた金額を増額する。	10,127千円(+32円)
	2013/10/27	厚木LCⅢ	東京ロジファクトリー(株)	—% (注2)	2013年10月27日以降、賃料増額改定のみ協議が可能。	未定
2014年6月期(第14期)	2014/5 (建物取得時)	川崎SC (開発物件)	ジョンソン・エンド・ジョンソン(株)メディカルカンパニー	—% (注2)	2014年5月竣工予定の建物に係る請負代金に所定の比率を乗じた額を賃料とする。(注1)	—円 (注2) (+260円) (注3)
2014年12月期(第15期)	2014/10/1	横浜都筑TC	テュフラインランドジャパン(株)	1.1%	3年経過毎に増額前の賃料に2%を乗じた金額を増額する。(2020年9月30日まで)	1,740千円(+6円)
2016年6月期(第18期)	2016/1/1	羽田MC	日本航空(株)	17.4%	2016/1/1～2020/12/31 増額前の賃料に約2%を乗じた金額を増額する。 (ご参考)2021/1/1以降 増額前の賃料に約3%を乗じた金額を増額する。	38,935千円(+124円)
2016年12月期(第19期)	2016/7/15	新砂LC	佐川急便(株)	3.3%	3年経過毎に増額前の賃料に3%を乗じた金額を増額する。	10,430千円(+33円)
2017年6月期(第20期)	2017/3/7	品川DC	(株)ザイマックスアクセス	—% (注2)	2017年3月6日まで減額改定不可。なお、エンドテナントのリーシングの状況によっては増額協議が可能。	未定

(注1) 川崎SCについては、賃料改定によるものではなく、開発建物竣工後に締結を予定している新たな建物賃貸借契約による賃料の増加を示しています。

(注2) 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3) 土地一時使用賃貸借契約及び定期建物賃貸借予約契約に基づく年間収支を基に試算しています。

IIF川崎サイエンスセンターの開発計画について

工事代金の変動リスクを排除したスキームで建物竣工後の賃料アップサイドを確保

建物竣工による分配金のアップサイド

1期当たり **+260円** (注3)

建物の竣工に伴い、受け取り賃料
が地代から建物賃料に切り替わり、
賃料収入が約4倍に増加

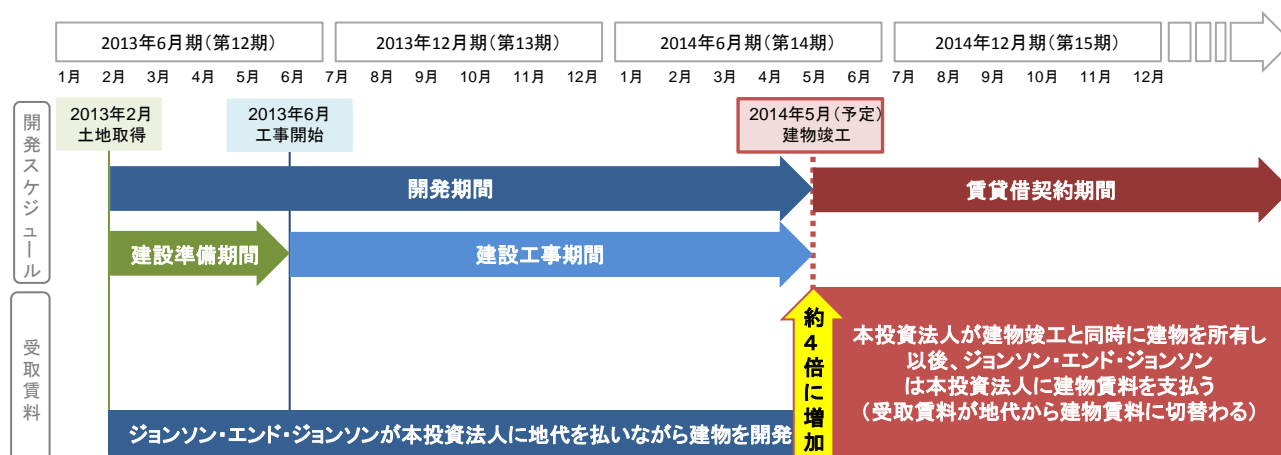
＜賃料の決定方法＞ 2014年5月竣工予定の建物に係る請負代金に所定の比率を乗じた額を賃料とする

建築工事代金の変動によるリスクを回避

工事代金は上昇傾向にあるが、建物賃料は工事代金に所定の比率を乗じて決定するため、
工事代金の変動に関わらず計画通りの利回りを確保

建設工事の概要	
敷地面積	2,941.80 m ²
延床面積	4,862.19 m ² (注1)
構造／規模	鉄骨造／地上4階建
建物用途	ジョンソン・エンド・ジョンソンの 研究開発施設 (医療機器の開発及び評価等を実施)
工事期間	2013年6月～2014年5月 (予定)
設計・監理	株式会社 日建設計
施工会社	戸田建設 株式会社
工事請負代金	— (注2)

2013年6月に建設工事を開始しスケジュール通りに進捗



杭打ち工事の様子(2013年7月時点)

(注1) 建築確認済証記載の面積となります。(注2) 工事請負代金については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

(注3) 土地一時使用賃貸借契約に基づく年間収支と定期建物賃貸借予約契約に基づく年間収支との差を6か月換算し、発行済投資口数で除して計算しています。発行済投資口数は156,432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。上記の1期(6か月)換算の分配金寄与額に関する記載は、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。

3. 足許の運用状況と今後の対応

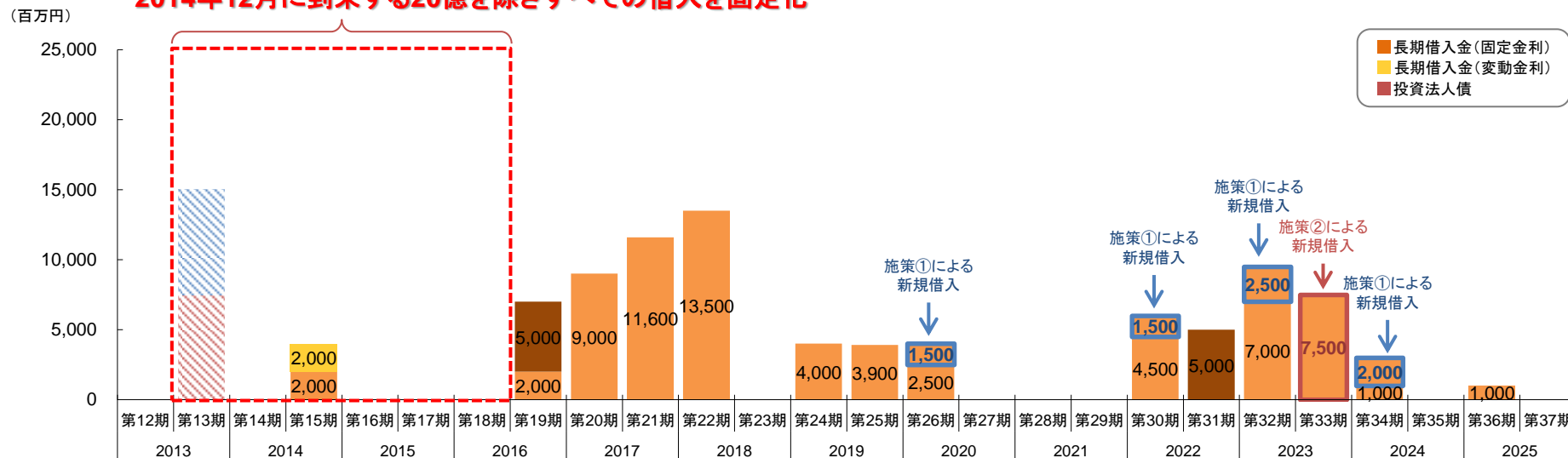
② 財務戦略について

財務基盤の更なる安定化に向けた施策

今後の金利変動リスクに備え、第13期に到来する借入金の返済について事前に対応策を実施

返済期限分散の状況 (注1)

今後3年間に返済期限が到来する借入はわずか40億円のみ
2014年12月に到来する20億を除きすべての借入を固定化



第13期返済期限の借入金への対応

	返済期日	返済日	借入額	<返済する借入>			<新規借入>			1口当たり予想分配金に対する影響	
				残存年数	適用利率		残存年数	適用利率 ^(注3)	借入先	1期(6か月)換算の1口当たり分配金寄与額 ^(注4)	6か月寄与となる計算期間
施策① 2013年6月28日 期限前弁済	2013/9/30	2013/6/28	75億円	0.3年	変動金利 0.85000%	➡	9.5年	固定金利 1.60565%	日本生命保険、三井住友信託銀行、みずほコーポレート銀行、野村信託銀行、りそな銀行、山口銀行	△183円	2014年6月期(第14期)から
施策② 2013年8月22日 契約締結	2013/10/18	2013/10/18	75億円	0.0年	変動金利 ^(注2) 0.83000%	➡	10年	固定金利 1.40200%	三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行	△139円	2014年6月期(第14期)から

(注1) 本施策実施後(2013年10月18日時点)の返済期限について記載しています。(注2) 2013年8月22日時点の適用利率を記載しています。(注3) 平成25年12月31日以降の金利を記載しています。

(注4) 1期(6か月)換算の分配金寄与額は、返済する借入の適用利率と、新規借入の適用利率との金利差を6か月換算し、発行済投資口数で除して計算しています。発行済投資口数は156,432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。上記の1期(6か月)換算の分配金寄与額に関する記載は、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。

格付の向上

外部成長の継続により収益基盤・財務基盤の安定性が向上し、格付はJ-REIT最上位のAAに向上

長期発行体格付^(注1)2012年1月
AA -
(安定的)

格付見通しの向上

2012年8月
AA -
(ポジティブ)

格付の向上

J-REIT最上位^(注2)**2013年8月**
AA(安定的)

	2010年12月末日 (第7期末日)現在	2011年3月 公募増資	2011年12月末日 (第9期末日)現在	2012年3月 公募増資	2012年6月末日 (第10期末日)現在	2013年2月 公募増資	2013年8月22日 現在 ^(注3)	
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
	取得価格の合計	969億円+	113億円=	1,082億円+	372億円=	1,455億円+	198億円=	1,653億円
	上位3テナント割合	74.1%		61.7%		42.6%		35.5%
	稼働率	99.9%		99.9%		100.0%		99.9%
デット	LTV	57.2%		54.9%		51.6%		50.8%
	平均借入残存期間	2.1年		3.8年		4.2年		J-REIT最長 6.0年
	固定比率	3.4%		46.9%		61.4%		97.8%

《長期安定的な
ポートフォリオの構築》

- 取得物件数の拡大
- 安定性の向上
- 稼働率の安定した推移

《長期安定的な
財務基盤の構築》

- LTVの低減
- 長期化の進展
- 固定化の進展

(注1) 本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付を取得しています。(注2) 取得時点(2013年8月6日)

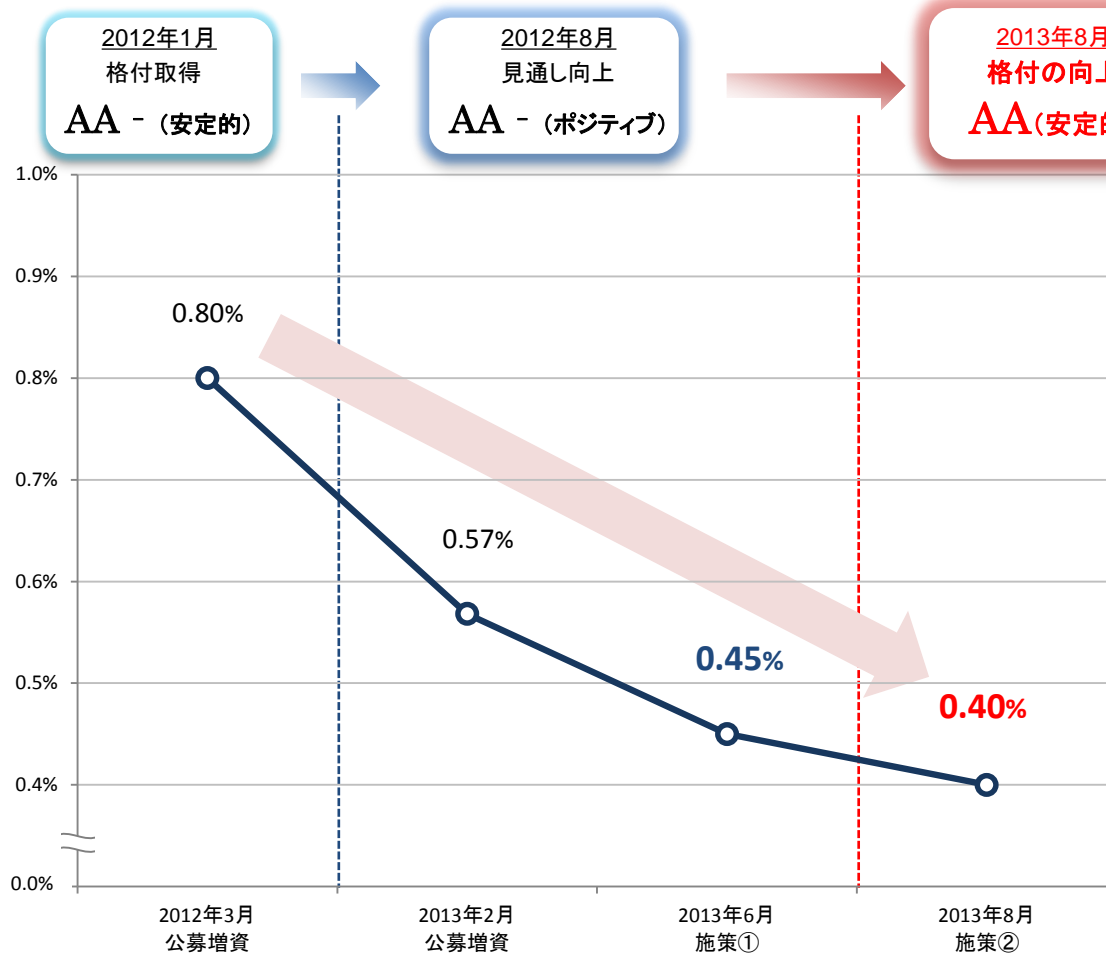
(注3) 「平均借入残存期間」及び「固定比率」を除く数値については2013年6月末時点の数値を、「平均借入残存期間」及び「固定比率」については、2013年8月22日に契約を締結した借入金の借換が実行される予定の2013年10月18日時点の数値を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利を固定した(する予定の)借入については、固定金利による借入として算出しています。

三菱商事 UBS リアルティ

適切な負債コストコントロール

財務体質の改善とともに借入金のスプレッドも改善

借入期間10年の長期借入金のスプレッドの推移



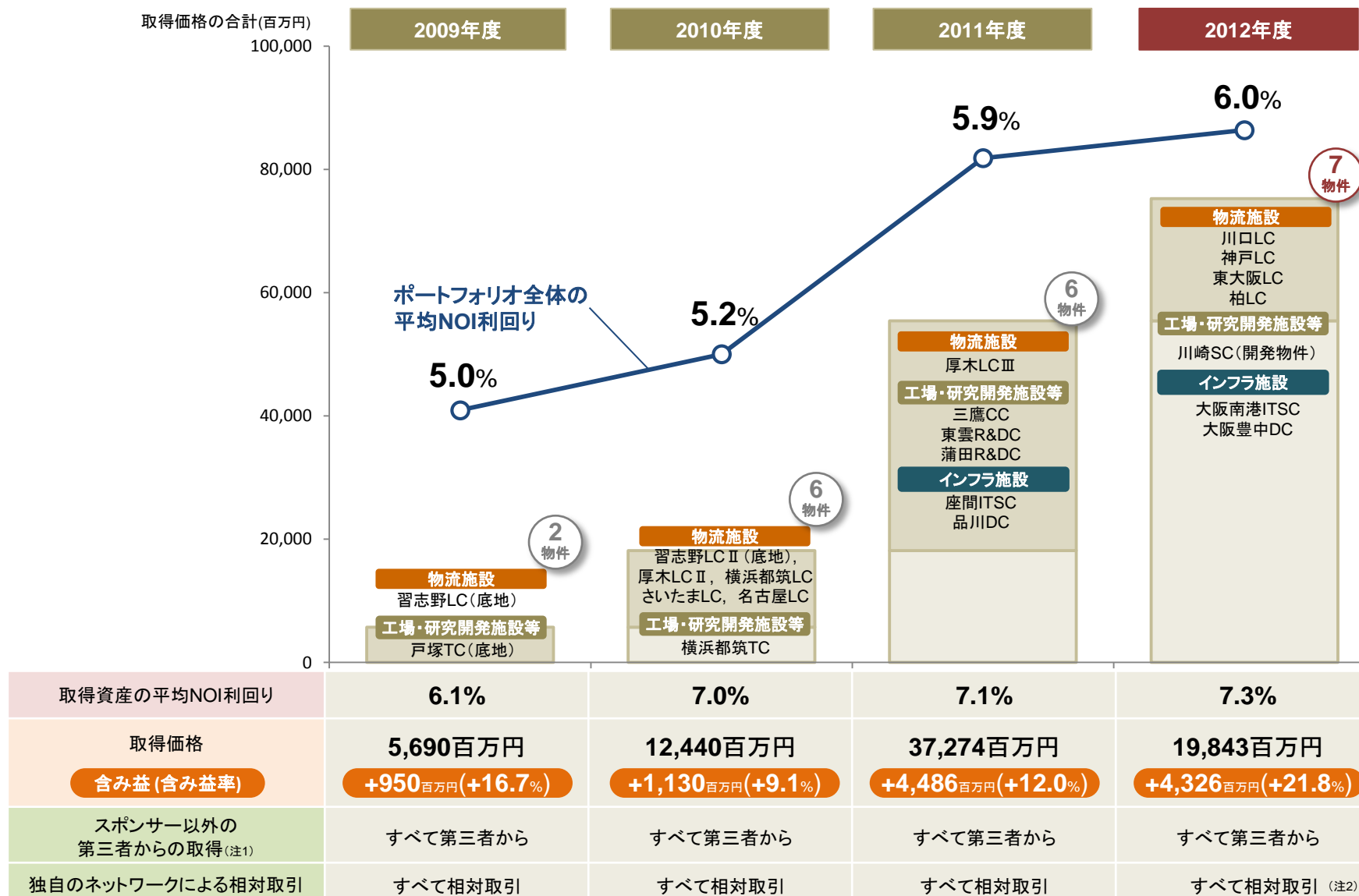
※借入期間10年の借入のみを抜粋して記載しています。

3. 足許の運用状況と今後の対応

③ 外部成長について

CRE/PRE提案型ビジネスモデルによる取得実績の拡大

独自の取得手法により、投資主価値の向上に資する物件取得を継続



(注1) 直接の売主がスポンサーであっても、スポンサーがブリッジ先にすぎない場合は第三者からの取得と同じ位置付けとしています。

(注2) 2012年度に取得した川崎SCはテナントとのコラボレーションにより取得しており、相対取引による取得と同じ位置付けとしています。

独自のCRE/PRE提案型ビジネスモデルの確立

経済環境により変化する売主ニーズに応じて、カスタマイズした提案を実施

PRE/CRE複合案件

IIF神戸ロジスティクスセンター



- ・日新の西日本における主要物流拠点、かつ大手玩具チェーンの広域配送拠点
- ・阪神エリアを広域にカバーすることが可能な汎用性の高い立地
- ・高い保管力、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

<土地売主> 神戸市
<売主ニーズ> 市有地売却を通じた財務健全化ニーズ

<建物売主> 株式会社日新
<売主ニーズ> オフバランス及び施設長期継続使用ニーズ

PRE

IIFの提案

CRE

財政健全化

物件取得によるオフバランスの実現
長期保有による安定運用

オフバランス開発

IIF川崎サイエンスセンター



- ・J&J社(注1)が2014年竣工予定で新設するサイエンスセンター
- ・J&J社が開発する高度医療機器の安全使用のための学習プログラムと、機器の開発評価を実施する総合的な拠点

<土地売主> 都市再生機構(UR)

<テナントニーズ> オフバランスによる新規開発ニーズ

IIFの提案

オフバランス開発

セール・アンド・リースバック

IIF座間ITソリューションセンター



日本IBMの主要事業を支えるバックボーン拠点

<売主> 日本アイ・ビー・エム株式会社(注2)
<売主ニーズ> バランスシートのスリム化

IIFの提案

オフバランスでの拠点確保
施設長期継続使用ニーズ

ハンコア資産売却

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ



- ・小田急グループの物流センターとして開発された施設
- ・グループ企業の撤退後、第三者へ賃貸
- ・高速道路インターチェンジに近い良好な立地

<売主> 小田急電鉄株式会社
<売主ニーズ> コアビジネスへの資金ニーズ

IIFの提案

ハンコア資産のオフバランス

P/Lコントロール

IIF品川データセンター



インターネットの主要経路を持つハイスpekな都市型データセンター

<売主> 古河電気工業株式会社
<売主ニーズ> P/Lコントロール(益出しニーズ)

IIFの提案

資産売却による益出し

進化を続けるCRE/PRE提案型取得手法

積み上げた実績を次の取得機会に活かし、さらなる外部成長を目指す

幅広い業種における優良企業との実績



パイプラインの拡充と 優良資産の厳選取得

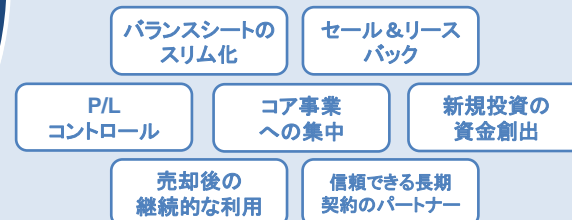
パイプライン (2013年6月30日時点)	
検討件数	86件
検討金額	約3,200億円
《検討案件の概要》 CRE・PRE提案 オフバランスでの開発案件 新たなアセットクラス	

外部成長の ポジティブ スパイラル

実績を応用した
提案活動

CREニーズに対する
ソリューション提案力の進化

多様なニーズへのソリューション提案



顧客ニーズに応じたソリューション提案の進化

PRE

オフバランス開発

4. 2013年6月期(第12期)運用報告及び2013年12月期(第13期)業績予想

2013年6月期(第12期)運用報告

2013年の公募増資により、1口当たり分配金は15,643円、含み益は110億円超

(百万円)

	2012年12月期 (第11期実績)	2013年6月期(第12期実績)				2013年6月期 (期初予想)	2013年6月期(第12期実績)			
			第11期実績比				期初予想比			
P/L 主要情報	営業収益	5,037	5,791	+754	+15.0%	5,742	5,791	+48	+0.8%	
	営業費用	2,202	2,556	+353	+16.1%	2,525	2,556	+30	+1.2%	
	営業利益	2,834	3,235	+400	+14.1%	3,217	3,235	+17	+0.6%	
	営業外収益	2	1	0	▲35.6%	-	1	+1	-	
	営業外費用	814	788	▲25	▲3.1%	781	788	+7	+1.0%	
	経常利益	2,022	2,448	+425	+21.0%	2,436	2,448	+11	+0.5%	
	特別利益	1	-	▲1	▲100.0%	-	-	-	-	
	当期純利益	2,023	2,447	+423	+20.9%	2,435	2,447	+11	+0.5%	
	1口当たり分配金(円)	14,387	15,643	+1,256	+8.7%	15,567	15,643	+76	+0.5%	
その他	資本的支出	320	(注1) 162	▲158	▲49.4%	221	162	▲58	▲26.7%	
	修繕費	74	(注2) 77	+3	+4.5%	73	77	+4	+6.4%	
	合計	395	239	▲155	▲39.3%	294	239	▲54	▲18.4%	
	減価償却費	764	842	+78	+10.2%	842	842	0	+0.0%	
	FFO	2,787	3,289	+501	+18.0%	3,277	3,289	+12	+0.4%	
	AFFO	2,467	3,127	+660	+26.8%	3,056	3,127	+71	+2.3%	
	物件数	23	29	+6	-	29	29	-	-	
	稼働率	100.0%	99.9%	▲0.1%	-	99.9%	99.9%	-	-	
	期末帳簿価格合計	147,464	164,053	+16,588	+11.2%					
	期末鑑定価格合計	153,620	175,289	+21,669	+14.1%					
	含み益	6,155	11,235	+5,080	+82.5%					
	有利子負債総額	80,000	89,000	+9,000	+11.3%					
	LTV	51.8%	50.8%	▲1.0%	-					
	純資産総額	63,904	74,860	+10,956	+17.1%					
	1口当たり純資産	454,411	478,552	+24,141	+5.3%					

■2013年6月期(第12期)の主な増減益要因(第11期実績比)

営業収益	+754百万円
✓ 2013年PO新規取得7物件(川口LC含)の賃料収入増	+648百万円
営業費用	+353百万円
✓ 建物管理委託費・水道光熱費の増加 (2013年PO新規取得7物件)	+122百万円
✓ 公租公課の増加 (2012年PO新規取得6物件及び川口LC)	+99百万円
✓ 減価償却費の増加 (2013年PO新規取得7物件)	+71百万円
✓ 資産運用報酬・一般事務委託手数料の増加	+45百万円
営業外費用	▲25百万円
✓ 借換による金利コスト減少 (劣後ローン39億円→借入金)	▲68百万円
✓ 借換による金利コスト減少 (借入金100億円→投資法人債)	▲40百万円
✓ 2013年PO借入に伴う金利コスト増	+62百万円
✓ 投資口交付費償却の増加(2013年PO)	+28百万円

■2013年6月期(第12期)の主な増減益要因(期初予算比)

営業収益	+48百万円
✓ 受取水道光熱費の増加(収益費用相殺) (東雲R&D・野田LC・東大阪LC・豊中DC)	+38百万円
営業費用	+30百万円
✓ 水道光熱費の増加(収益費用相殺) (東雲R&D・野田LC・東大阪LC・豊中DC)	+40百万円
✓ 調査費用の減少	▲9百万円
営業外費用	+7百万円
✓ 借入金(75億円)の期限前弁済に係る一時的な費用増加等	+9百万円

(注1) 三鷹CC:空調機更新21百万円、自動火災報知設備更新17百万円、高圧コンテナ更新11百万円、フリーアクセスフロア更新5百万円、羽田MC:M1,M2外壁改修工事31百万円、M2非常照明用電源装置更新11百万円、名古屋LC:外壁塗装及び鉄部塗装16百万円、さいたまLC:エレベーター更新9百万円、東雲R&D:受変電設備保護継電器交換5百万円、神戸DHC:蓄電池更新4百万円

(注2) 西宮LC:塗装工事10百万円、厚木LC:木板撤去作業7百万円、三鷹CC:防水補修2百万円、蒲田R&D:外部鉄部及び屋上排気ダクト塗装2百万円、厚木LCⅡ:外壁補修2百万円、消火設備交換1百万円、厚木LCⅢ:外部塗装2百万円、豊中DC:受変電設備再定期点検費2百万円、都筑TC:空冷クーラー・ホール1百万円、名古屋LC:外部塗装1百万円

2013年12月期(第13期)業績予想

公租公課増加による減益をカバーし、分配金は315円増の15,958円へ

	(百万円)				(百万円)			
	2013年6月期 (第12期実績)	2013年12月期(第13期予想)		第12期実績比	2013年12月期(第13期前回予想)	第13期今回予想比		
P/L 主要情報	営業収益	5,791	6,010	+219	+3.8%	5,968	+42	+0.7%
	営業費用	2,556	2,719	+162	+6.4%	-	-	-
	営業利益	3,235	3,291	+56	+1.7%	3,324	▲32	▲1.0%
	営業外収益	1	-	▲1	▲100.0%	-	-	-
	営業外費用	788	794	+5	+0.7%	-	-	-
	経常利益	2,448	2,497	+49	+2.0%	2,508	▲11	▲0.4%
	特別利益	-	-	-	-	-	-	-
	当期純利益	2,447	2,496	+49	+2.0%	2,507	▲11	▲0.4%
その他	1口当たり分配金(円)	15,643	15,958	+315	+2.0%	16,029	▲71	▲0.4%
	資本的支出	162	(注1) 246	+84	+52.1%			
	修繕費	77	(注2) 54	▲22	▲29.5%			
	合計	239	301	+61	+25.6%			
	減価償却費	842	868	+25	+3.1%			
	FFO	3,289	3,364	+75	+2.3%			
	AFFO	3,127	3,118	▲9	▲0.3%			
	物件数	29	29	-	-			
	稼働率	99.9%	99.9%	-	-			

(注1) 東雲R&D: 空調更新190百万円、消火補給水槽更新2百万円、品川DC: OAフロア敷設17百万円、豊中DC: OAフロア設置6百万円、三鷹CC: 給水装置更新5百万円、厚木LC: EVメインドアインバータ交換3百万円

(注2) 東雲R&D: 空調、照明設備撤去費用21百万円、空調設備2百万円、三鷹CC: 屋上トップライト修繕4百万円、品川DC: 発電機煙道内点検整備3百万円

■2013年12月期(第13期)の主な増減益要因(第12期実績比)

営業収益	+219百万円
✓2013年PO新規取得7物件の通期寄与	+211百万円
✓新砂LCの賃料増加	+4百万円
営業費用	+162百万円
✓公租公課の増加	
(2012年PO新規取得6物件及び川口LCの通期寄与)	+81百万円
✓建物管理委託費・水光熱費の増加	
(2013年PO新規取得7物件の通期寄与)	+52百万円
✓減価償却費の増加	
(2013年PO新規取得7物件の通期寄与)	+16百万円
✓資産運用報酬・一般事務委託手数料の増加	+20百万円
営業外費用	+5百万円
✓借換(150億円)による金利コスト減少	▲23百万円
✓2013年PO借入の通期寄与による金利コストの増加	+16百万円
✓投資口交付費償却の増加(2013年PO費用の通期寄与)	+5百万円

■2013年12月期(第13期)の主な増減益要因(第13期前回予想比)

営業利益	▲32百万円
✓賃貸事業損益の差異(豊中DC)による利益の減少	▲17百万円
✓資産運用報酬・専門家報酬等の増加による利益の減少	▲12百万円
経常利益	▲11百万円
✓借換(150億)による金利コスト減少による利益の増加	+19百万円
✓投資口交付費償却の増加による利益の減少	▲5百万円

- ▶ 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)