

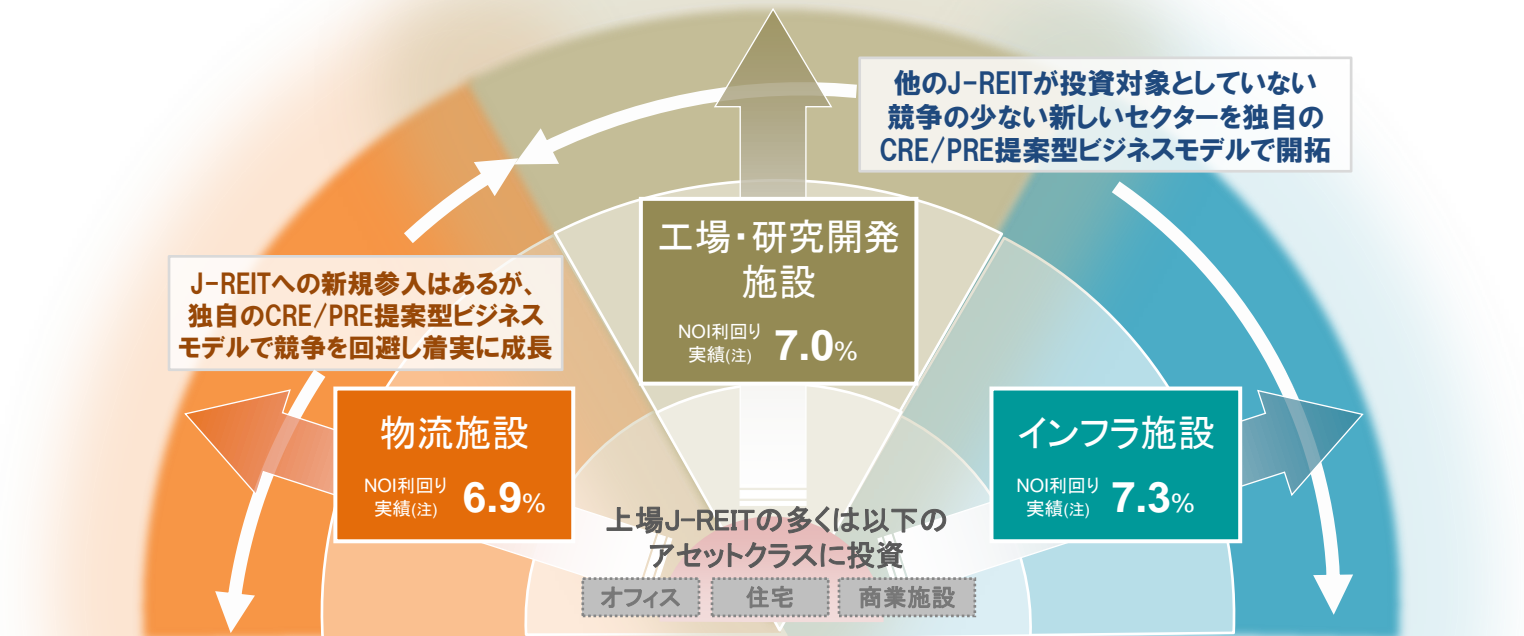


2013年6月期(第12期)決算説明会資料 別冊～Appendix～

A. 産業ファンドの外部成長戦略

独自のビジネスモデルとその大きな成長ポテンシャル

競争の少ない投資対象エリアにおける更なる成長



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

CRE提案における実績、ノウハウ、ネットワークを確立

多様なCREニーズに対応したカスタマイズ提案

スポンサー以外の第三者から取得

独自のネットワークによる入札を避けた相対取引

(注) NOI利回り実績は、2009年度以降に取得した資産についての平均値を記載しております。

CRE/PRE提案における先行者メリット

独自のCRE提案により
スポンサー以外の第三者から
相対取引で物件を取得

《スポンサーからの物件取得割合※2009年度以降》

本投資法人

0.0%

“すべて第三者から”

J-REIT全体(本投資法人を除く)

70.5%

収益力におけるメリット

取得時の利回り目線を変えず
分配金の向上に資する
ポジティブスプレッドを確保

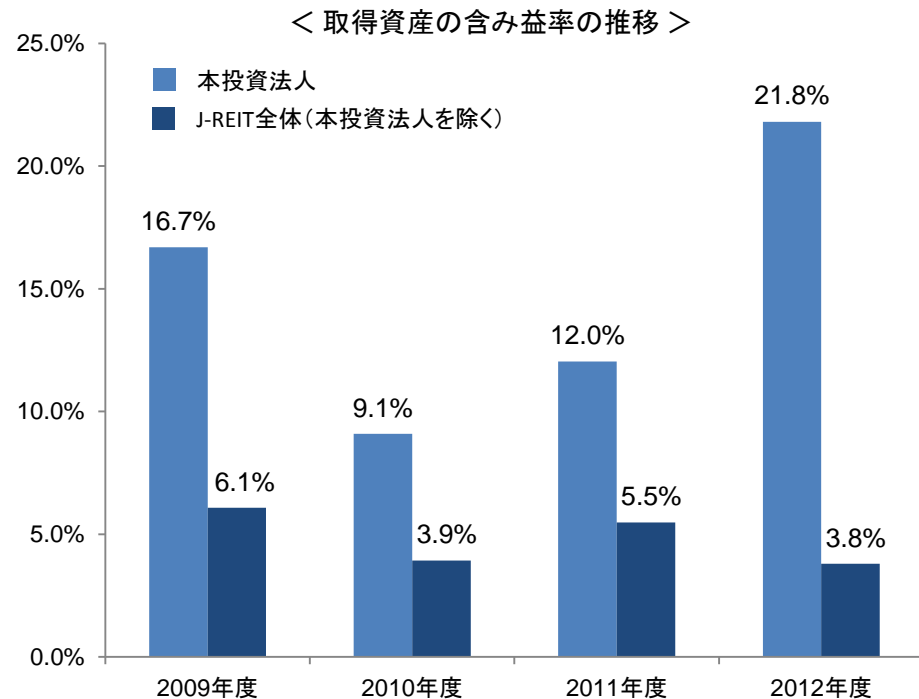
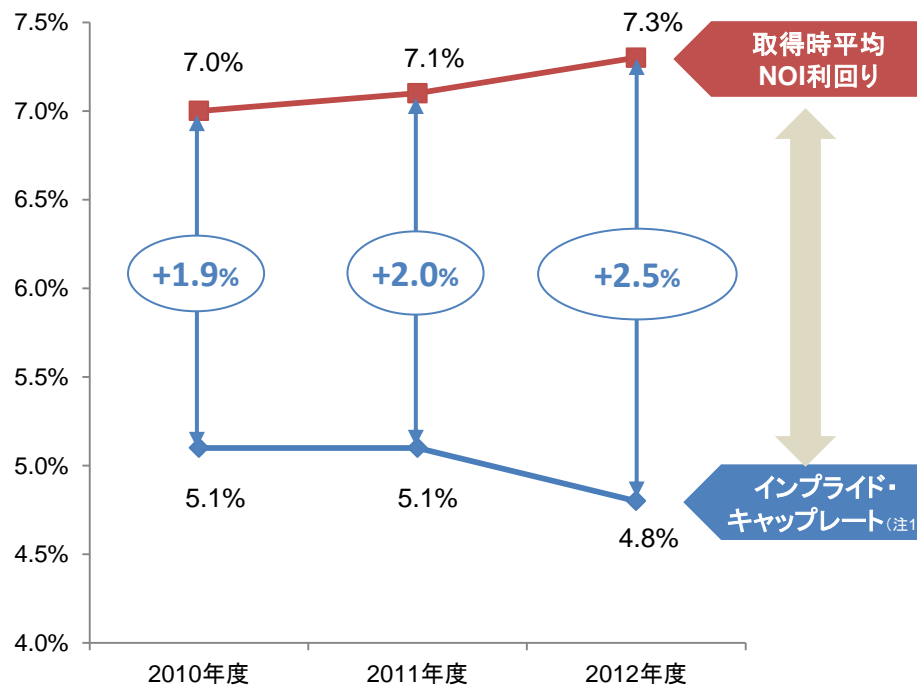
含み益におけるメリット

本投資法人の
含み益率平均(注2)

14.9%

J-REIT全体(本投資法人
を除く)の含み益率平均(注2)

4.8%



年間NOI

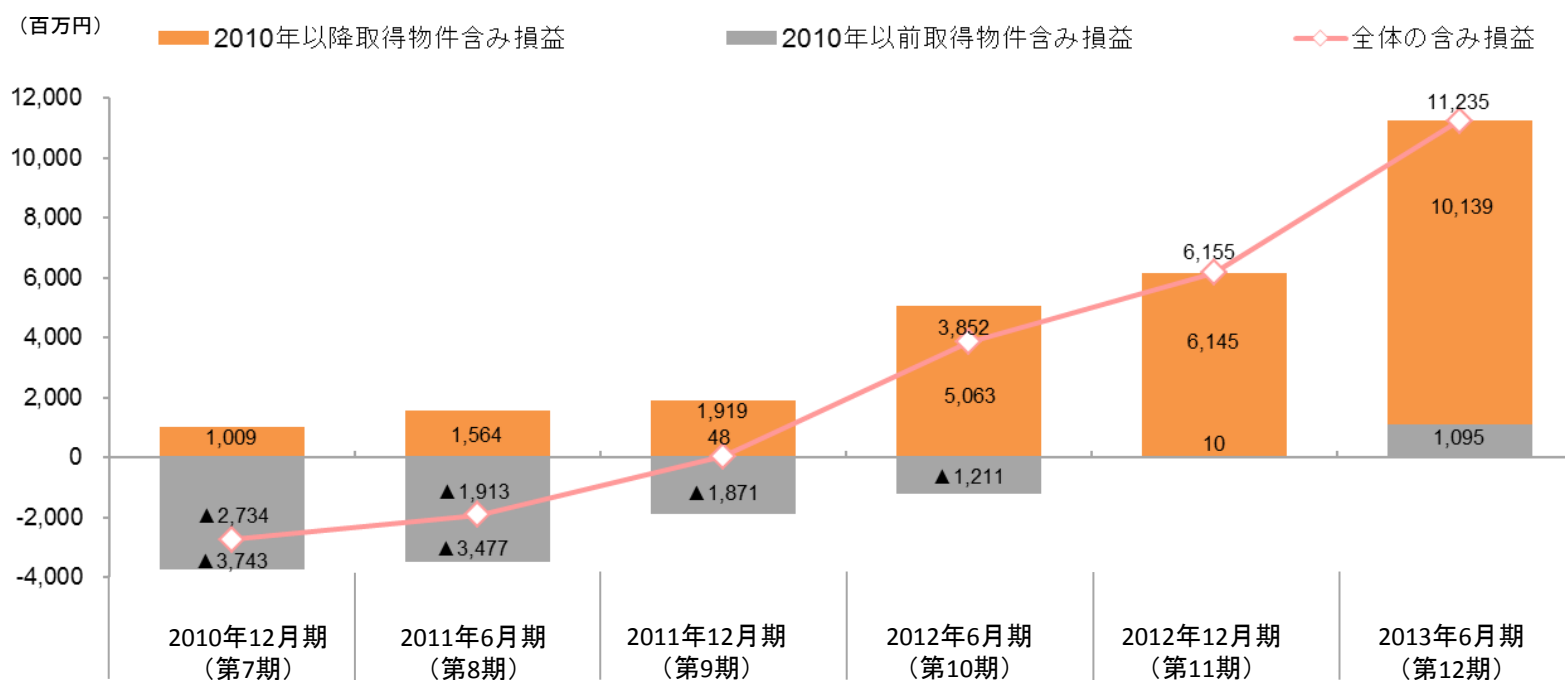
(注1) インプライド・キャップレート = $\frac{\text{年間NOI}}{\text{時価総額} + \text{有利子負債} + \text{預り敷金} \cdot \text{保証金} - \text{現預金}}$

(注2) 2009年から2013年の含み益率を単純平均して記載しています。

含み損益の推移

含み益のある物件の取得により、ポートフォリオ全体の含み益は大きく増加

	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
①物件数	11	16	16	22	23	29
②期末算定価格(百万円)	93,970	106,090	107,640	149,840	153,620	175,289
③帳簿価格(百万円)	96,704	108,003	107,591	145,987	147,464	164,053
④含み損益(百万円):(②-③)	▲2,734	▲1,913	48	3,852	6,155	11,235
⑤含み損益率:(④÷③)	▲2.83%	▲1.77%	0.04%	2.64%	4.17%	6.85%



フレキシブルな取得手法

■ 引続き豊富なパイプラインから優良資産を厳選取得

■ キャピタルマーケットの動向に留意し、投資家利益に配慮しながらフレキシブルな取得手法を活用した取得活動を展開

「収益性」「汎用性」「継続性」の
3つの基準で厳しくスクリーニング

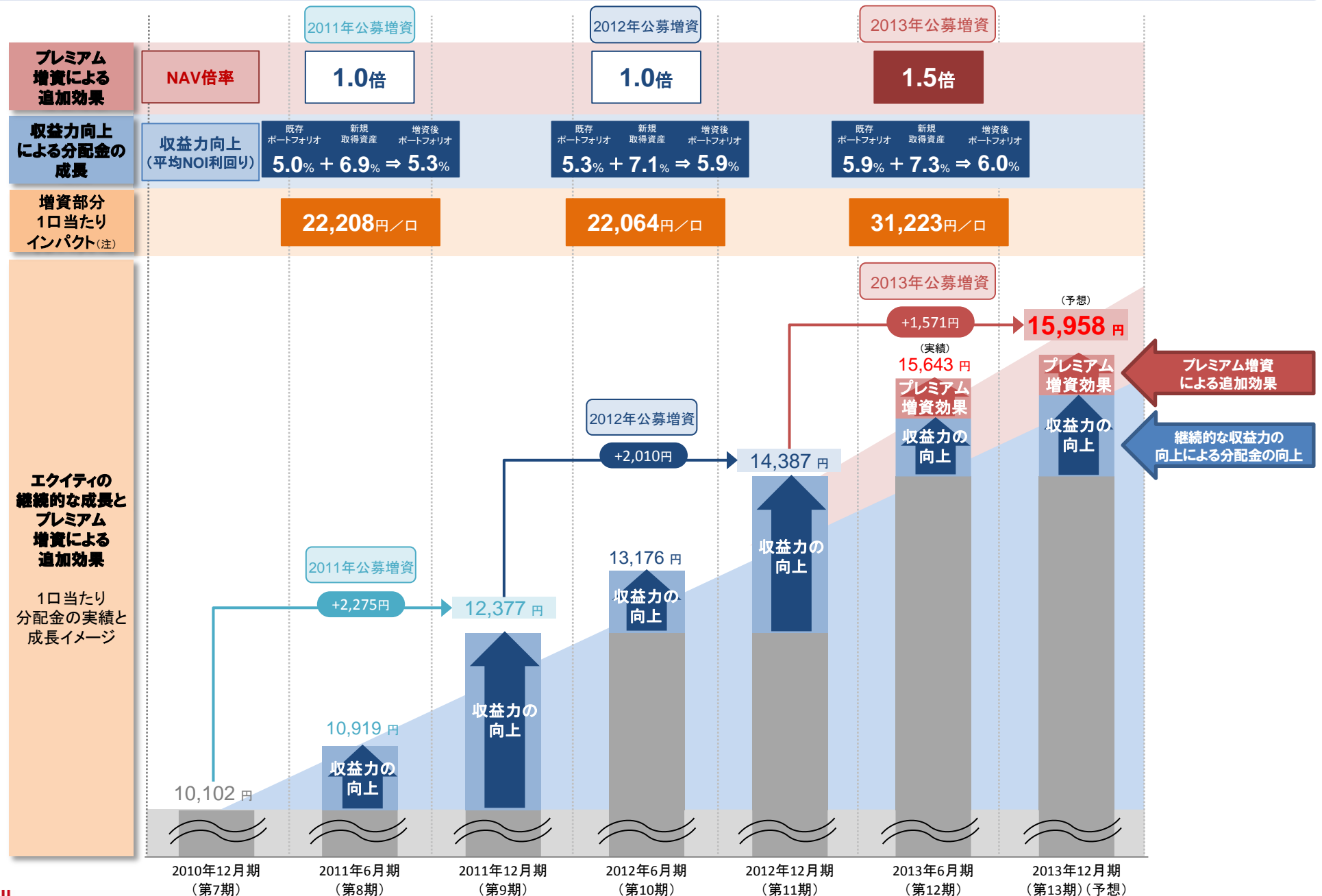
豊富なパイプラインから優良資産を

厳選取得

エクイティの成長を実現する物件取得の継続

	取得手法	過去の実例
機動的な取得手法	手元資金を活用した取得	<div>2010/12/21取得</div>  <div>F-2 横浜都筑TC</div> <div>2012/12/25取得</div>  <div>L-16 川口LC</div>
キャピタルマーケット好調時	ブリッジ活用 ↓ 後日増資で取得	<div>【ブリッジ先】三菱商事(MC) 【ブリッジ先】MC出資SPC 【ブリッジ先】ヒューリック</div>  <div>L-10 習志野LCII(底地)</div>  <div>F-5 蒲田R&DC</div>  <div>I-3 座間ITSC</div>
	直接増資で取得	<div>【2011年公募増資】 【2012年公募増資】 【2013年公募増資】</div>  <div>L-15 厚木LCIII</div>  <div>I-4 品川DC</div>  <div>F-6 川崎SC(開発物件)</div>
キャピタルマーケット不調時	資産入替 (エクイティリサイクル)	<div>【2010年資産入替】</div> <div>売却</div>  <div>L-3 船橋LC</div> <div>入替</div> <div>取得</div>  <div>L-9 習志野LC(底地)</div>  <div>F-1 戸塚TC(底地)</div>
オプション	コミットメント型 タームローンの活用	<div>【過去の実例】なし</div> <div><ご参考>コミットメント型タームローンの概要</div> <div>契約締結先: 日本政策投資銀行</div> <div>借入限度額: 100億円</div> <div>返済方法: 借入日より7年後に期限一括返済</div>

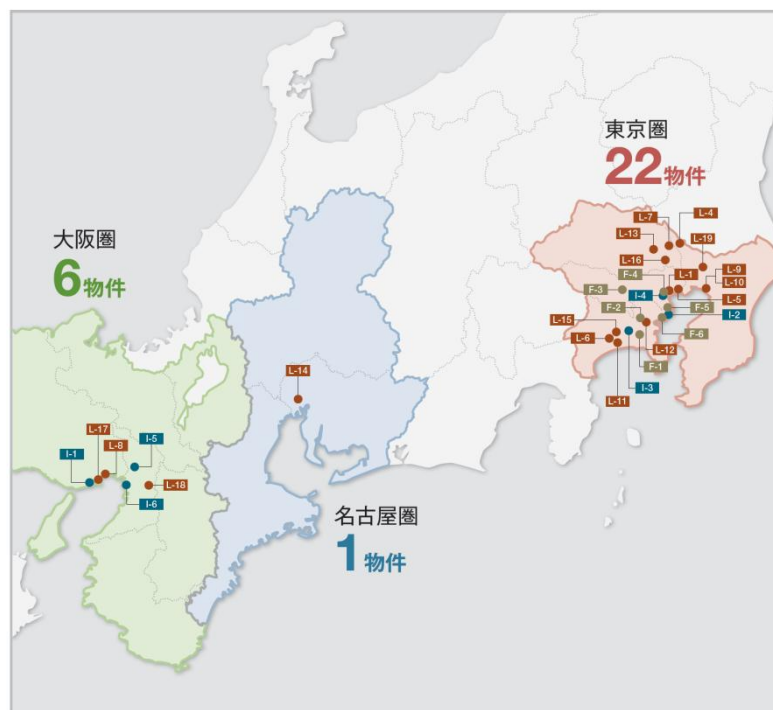
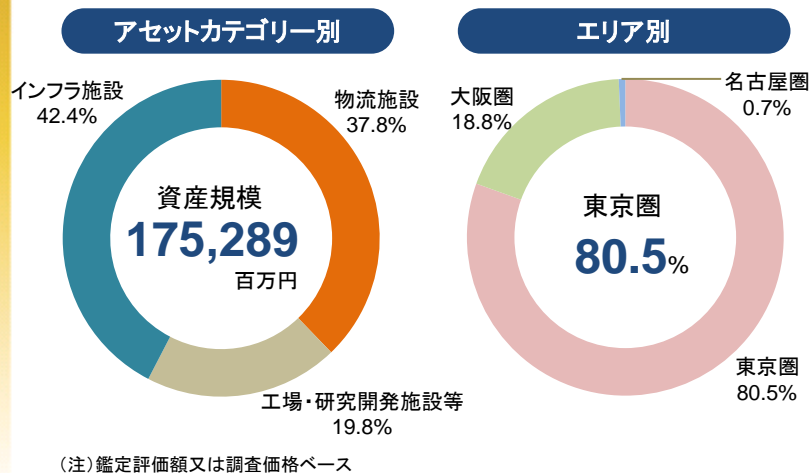
プレミアム増資による分配金の成長の加速



(注) 増資部分1口当たりインパクト=(償却後NOI増加額-借入コスト増加額)÷新規発行口数

B. ポートフォリオデータ

ポートフォリオ(2013年6月末時点)



東京圏 22物件

物流施設



工場・研究開発施設等



インフラ施設



大阪圏 6物件

物流施設



インフラ施設



名古屋圏 1物件

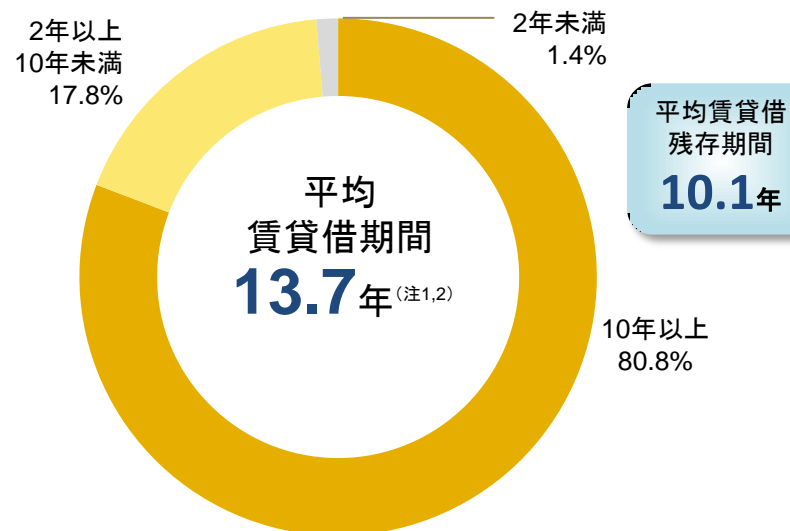
物流施設



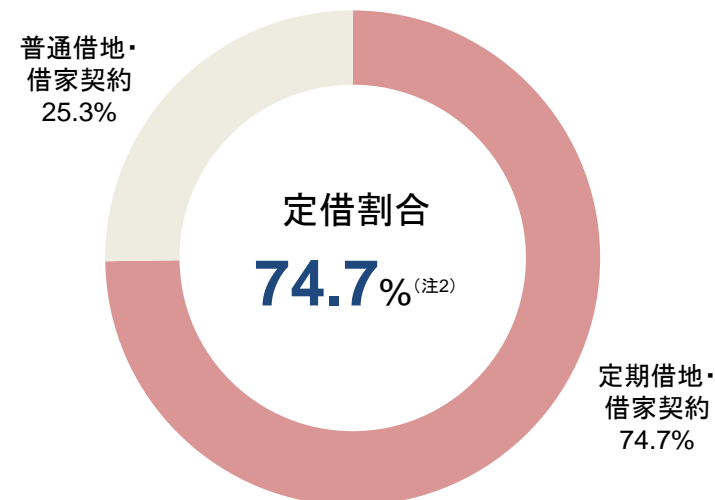
アセットからの安定した賃料収入①

長期安定したキャッシュ・フローを生み出す賃貸借契約

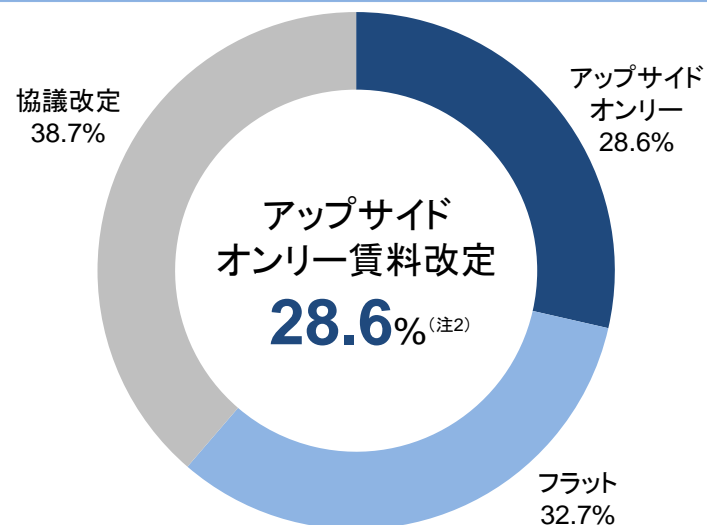
賃貸借期間



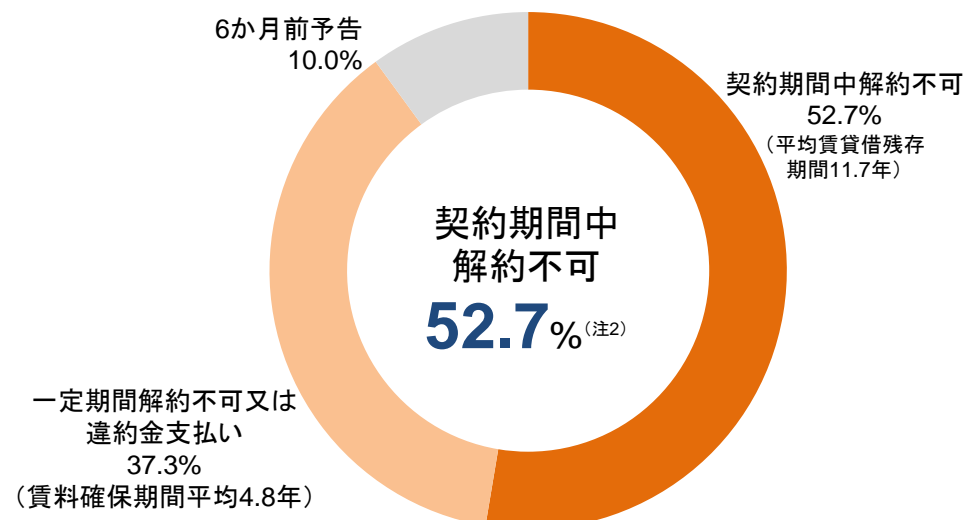
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項

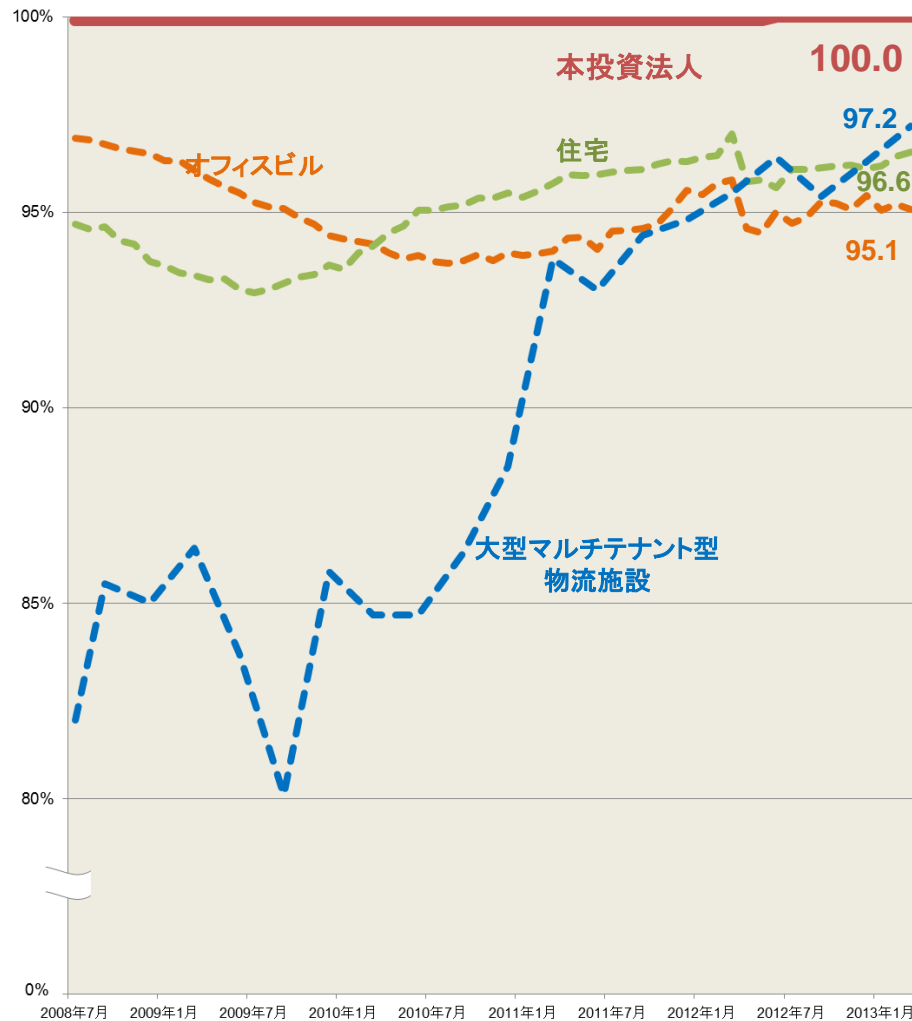


(注1) 普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を賃貸借期間としています。

(注2) 年間賃料をベースに算出しています。

アセットからの安定した賃料収入②

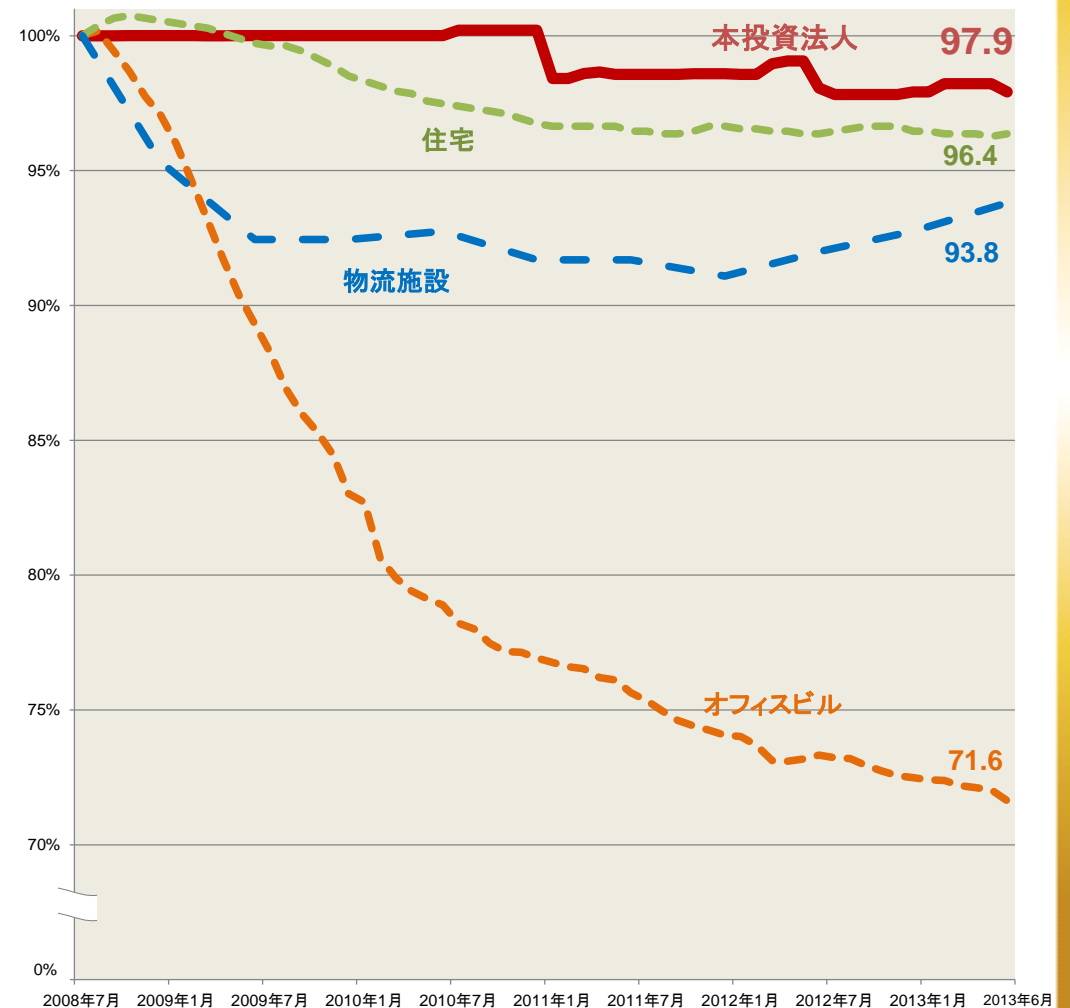
安定した高い稼働率



(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

(注) 上記数値は2013年3月時点

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) 2008年7月の数値を100として指数化

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	8.4%	14,800	8.4%	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	4.0%	7,270	4.1%	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%	6,280	3.6%	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%	1,960	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%	2,370	1.4%	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%	1,620	0.9%	10,608.00㎡	1.8%	100.0%	9.9%
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%	2,160	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%	4,180	2.4%	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%	3,420	2.0%	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%	2,780	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%	1,790	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%	1,160	0.7%	8,721.01㎡	1.5%	100.0%	9.1%
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%	2,640	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	埼玉県川口市	2002年4月	1,770	1.1%	2,880	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	兵庫県神戸市	2001年1月	5,193	3.2%	5,930	3.4%	39,567.74㎡	6.6%	100.0%	5.5%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	1991年11月	2,280	1.4%	2,660	1.5%	20,461.73㎡	3.4%	96.2%	9.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	1,810	1.1%	2,360	1.3%	17,373.53㎡	2.9%	100.0%	4.4%
物流施設合計				56,773	34.7%	66,260	37.8%	335,182.86㎡	56.1%	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%	4,830	2.8%	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%	9,310	5.3%	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	5.4%	10,900	6.2%	17,045.30㎡	2.9%	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%	7,630	4.4%	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) ^(注6)	神奈川県川崎市	2014年5月	526	0.3%	809	0.5%	2,941.80㎡	0.5%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計(【ご参考】除く)				30,826	18.8%	34,729	19.8%	99,596.62㎡	16.7%	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	11.0%	14,700	8.4%	11,275.39㎡	1.9%	100.0%	4.7%
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	25.1%	39,500	22.5%	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%	6,460	3.7%	19,547.11㎡	3.3%	100.0%	8.9%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	1991年9月	5,600	3.4%	6,030	3.4%	20,027.14㎡	3.4%	100.0%	3.8%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市住之江区	1992年3月	1,150	0.7%	2,070	1.2%	18,435.93㎡	3.1%	100.0%	5.4%
インフラ施設合計				76,244	46.5%	74,300	42.4%	162,213.27㎡	27.2%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				163,843	100.0%	175,289	100.0%	596,992.75㎡	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、2013年6月30日時点の鑑定評価額または調査価格です。

(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2013年6月調査時点の値です。IIF羽田空港メイ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。

(注6) IIF川崎サイエンスセンターの取得価格、期末算定価額及び総賃貸可能面積は、土地のみを記載しています。

【ご参考】IIF川崎サイエンスセンター(建物竣工後)

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		
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)	神奈川県川崎市	2014年5月	2,040	1.2%	2,610	1.5%	4,714.00㎡	0.8%	100.0%	—

(注7) IIF川崎サイエンスセンターが価格等調査の時点における基本設計書どおりに竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。

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	東雲ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	795	7.5%	定期借家	2006/2/21 ~ 2026/2/20	20.0年	12.5年
L-4	野田ロジスティクスセンター	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	2.6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	2.7年
L-5	新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	348	3.3%	普通借家	1998/7/15 ~ 2018/7/14	20.0年	4.9年
L-6	厚木ロジスティクスセンター	(株)富士ロジテック	非開示	—	定期借家	2012/7/1 ~ 2017/6/30	5.0年	3.9年
L-7	越谷ロジスティクスセンター	(株)ソカサ	151	1.4%	定期借家	2011/1/1 ~ 2020/12/31	10.0年	7.4年
L-8	西宮ロジスティクスセンター	(株)鈴与	120	1.1%	定期借家	2005/8/25 ~ 2025/8/31	20.0年	12.0年
L-9	習志野ロジスティクスセンター(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	8.0年
L-10	習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	三菱UFJ信託銀行(株)	232	2.2%	定期借地	2011/4/28 ~ 2061/4/26	50.0年	47.7年
L-11	厚木ロジスティクスセンターⅡ	サン都市建物(株)	非開示	—	普通借家	2012/9/1 ~ 2022/8/31	10.0年	9.0年
L-12	横浜都筑ロジスティクスセンター	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	10.6年
L-13	さいたまロジスティクスセンター	(株)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	1.3年
L-14	名古屋ロジスティクスセンター	DHL サプライチェーン(株)	97	0.9%	定期借家	2011/3/14 ~ 2014/3/13	3.0年	0.6年
L-15	厚木ロジスティクスセンターⅢ	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	3.4年
L-16	川口ロジスティクスセンター	明治ロジテック(株)	非開示	—	定期借家	2012/12/25 ~ 2014/6/30	1.5年	0.9年
L-17	神戸ロジスティクスセンター	(株)日新	非開示	—	普通借家	2013/2/7 ~ 2024/9/30	11.7年	11.1年
L-18	東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫(株)	非開示	—	定期借家	2011/4/1 ~ 2018/3/31	7.0年	4.6年
		(株)セガ・ロジスティクスサービス	非開示	—	普通借家	2013/4/1 ~ 2015/3/31	2.0年	1.6年
L-19	柏ロジスティクスセンター	日本通運(株)	非開示	—	定期借家	2012/12/1 ~ 2017/11/30	5.0年	4.3年
F-1	戸塚テクノロジーセンター(底地)	大成建設(株)	276	2.6%	定期借地	2010/3/31 ~ 2040/3/30	30.0年	26.6年
F-2	横浜都筑テクノロジーセンター	テュフ ラインランド ジャパン(株)	115	1.1%	定期借家	2008/10/1 ~ 2030/9/30	22.0年	17.1年
F-3	三鷹カードセンター	(株)JCB	730	6.8%	普通借家	2002/8/30 ~ 2019/2/28	16.5年	5.5年
F-4	東雲R&Dセンター	日本ユニシス(株)	非開示	—	普通借家	2013/4/1 ~ 2017/3/31	4.0年	3.6年
F-5	蒲田R&Dセンター	東京計器(株)	非開示	—	定期借家	2011/5/1 ~ 2026/3/31	14.9年	12.6年
F-6	川崎サイエンスセンター(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	非開示	—	定期借家	2013/2/7 ~ 2029/3/31	16.2年	15.6年
I-1	神戸地域冷暖房センター	大阪ガス(株)	640	6.0%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	10.8年
			20	0.2%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	10.8年
I-2	羽田空港メンテナンスセンター	日本航空(株)	1,849	17.4%	定期借家	2010/8/10 ~ 2025/12/31	15.4年	12.4年
I-3	座間ITソリューションセンター	日本IBM(株)	非開示	—	定期借家	2011/7/26 ~ 2021/7/25	10.0年	7.9年
I-4	品川データセンター	(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	8.5年
I-5	大阪豊中データセンター	野村ビルマネジメント(株)	非開示	—	定期借家	2013/2/7 ~ 2023/2/6	10.0年	9.5年
I-6	大阪南港ITソリューションセンター	(株)野村総合研究所	非開示	—	定期借家	2013/2/7 ~ 2023/2/28	10.1年	9.5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8月22日までにテナントと契約を締結した内容を基準としています。また、普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を賃貸借期間としています。川崎SCI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。なお、定期建物賃貸借契約の賃貸借期間は一定の場合には変更できるものとされており、その場合の賃貸借期間は変更後の契約開始日から15年間とされており、川口LCIについては、退去予告期間中に退去予告を受領したため、退去予定日を記載しています。また、神戸地域冷暖房センターの年間賃料20百万円に係る賃貸借契約には、その開始の日が2012年7月1日であるもの(年間賃料9百万円)を含めて記載しております。

(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、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。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					
			第11期末時点 算定価額	第12期末時点			直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率		割引率	最終還元 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)	13,351	14,800	14,800	---	---	5.0%	4.6%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,895	7,010	7,270	+260	+3.7%	5.3%	5.1%	5.5%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,283	6,080	6,280	+200	+3.3%	5.0%	4.7%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,831	1,920	1,960	+40	+2.1%	5.7%	5.3%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,928	2,330	2,370	+40	+1.7%	5.6%	5.3%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,238	1,580	1,620	+40	+2.5%	5.9%	5.6%	6.1%	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)	1,223	2,070	2,160	+90	+4.3%	---	5.0%	---	---	Δ0.2%	---
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,435	4,030	4,180	+150	+3.7%	5.2%	4.1%	5.9%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,358	3,360	3,420	+60	+1.8%	5.5%	5.2%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,396	2,730	2,780	+50	+1.8%	5.3%	5.1%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,541	1,760	1,790	+30	+1.7%	6.0%	5.7%	6.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,155	1,150	1,160	+10	+0.9%	6.2%	5.9%	6.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,372	2,600	2,640	+40	+1.5%	5.7%	5.4%	5.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	1,866	2,790	2,880	+90	+3.2%	5.7%	5.4%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター ^(注3)	5,410	5,900	5,930	+30	+0.5%	5.6%	5.4%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター ^(注3)	2,370	2,630	2,660	+30	+1.1%	5.8%	5.5%	5.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター ^(注3)	1,875	2,290	2,360	+70	+3.1%	5.9%	5.4%	6.0%	Δ0.2%	Δ0.1%	Δ0.1%
物流施設 合計		56,535	65,030	66,260	+1,230	+1.9%						
F-1	IIF戸塚テクノロジセンター(底地)	4,553	4,760	4,830	+70	+1.5%	---	5.9%	---	---	Δ0.1%	---
F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	1,178	1,250	1,250	---	---	5.9%	5.9%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,299	9,160	9,310	+150	+1.6%	6.0%	5.8%	6.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	8,861	10,700	10,900	+200	+1.9%	5.8%	5.6%	6.0%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,531	7,510	7,630	+120	+1.6%	6.0%	5.7%	6.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件) ^(注3,4)	541	757	809	+52	+6.9%	5.8%	5.6%	6.0%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		31,965	34,137	34,729	+592	+1.7%						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	17,384	14,700	14,700	---	---	4.5%	3.7%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	40,490	39,500	39,500	---	---	4.5%	3.6%	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	5,472	5,540	5,540	---	---	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,198	6,290	6,460	+170	+2.7%	4.6%	5.1%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
I-5	IIF大阪豊中データセンター ^(注3)	5,686	6,030	6,030	---	---	6.5%	5.6%	6.1%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター ^(注3)	1,320	2,030	2,070	+40	+2.0%	6.3%	5.9%	6.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
インフラ施設 合計		75,552	74,090	74,300	+210	+0.3%						
ポートフォリオ合計		164,053	173,257	175,289	+2,032	+1.2%						

(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。

(注3) 第12期取得物件の「第11期末時点」及び「前期比」については、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4) IIF川崎サイエンスセンターの帳簿価額、期末算定価額は、土地のみを記載しています。

【ご参考】IIF川崎サイエンスセンター(建物竣工後)

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					
			第11期末時点 算定価額	第12期末時点			直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率		割引率	最終還元 利回り		DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件) ^(注5)	2,040	2,500	2,610	+110	+4.4%	5.8%	5.6%	6.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(注5) IIF川崎サイエンスセンターが価格等調査の時点における基本設計書どおり竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。なお、帳簿価額は取得予定価格を記載しています。

(注6) 「第11期末時点」及び「前期比」については、2012年12月14日時点の不動産鑑定士による調査報告書に基づき記載しています。

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)		L10(習志野II)		L11(厚木II)	
		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	前期	当期	前期	当期
運用日数		184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料	賃料	397	397	222	222	168	168	非開示	非開示	75	75	59	59	非開示	非開示	115	115	非開示	非開示
	その他	0	0	22	22	-	-			0	0	-	0			1	-		
収益 計		397	397	245	245	168	168			75	75	59	60			117	115		
公租公課	公租公課	30	30	20	20	15	15			4	4	8	8			8	8		
	建物管理委託費	0	0	5	5	0	0			0	0	0	0			-	-		
	修繕費	1	0	0	1	0	0			0	1	0	11			-	-		
	保険料・信託報酬	1	1	1	1	1	1			0	0	1	1			0	0		
	その他	0	0	17	16	0	0			0	0	0	0			0	0		
	費用 計	33	33	45	46	18	18	6	7	11	22	9	9						
NOI		364	364	199	198	149	150	44	37	69	68	48	37	38	38	107	106	101	106
減価償却費		47	47	58	58	13	13	33	33	22	22	12	12	-	-	-	-	15	17
不動産賃貸事業利益		316	316	140	140	135	136	11	4	46	45	36	25	38	38	107	106	86	89
敷金	敷金	1,457	1,457	222	222	84	84	非開示	非開示	37	37	89	89	非開示	非開示	115	115	非開示	非開示
	保証金	-	-	-	-	231	192			-	-	-	-			-	-		
	期末預り金	1,457	1,457	222	222	315	277			37	37	89	89			115	115		

勘定科目		L12(横浜都筑)		L13(さいたま)		L14(名古屋)		L15(厚木Ⅲ)		L16(川口)		L17(神戸)		L18(東大阪)		L19(柏)		
		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	前期	当期	
運用日数		184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	7日	181日	0日	144日	0日	80日	0日	147日	
賃料	その他	非開示	非開示	66	66	48	48	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	
				0	0	-	-					-		-		-		-
収益 計				66	66	48	48					-		-		-		-
公租公課	3			3	5	5	-					-		-		-		
建物管理委託費	0			0	0	0	-					-		-		-		
修繕費	17			-	2	1	-					-		-		-		
保険料・信託報酬	0			0	0	0	-					-		-		-		
その他	1			1	0	0	-					-		-		-		
費用 計				22	5	9	8					-		-		-		-
NOI		76	76	43	61	38	39	87	80	2	65	-	160	-	40	-	60	
減価償却費		12	12	9	10	3	4	10	10	1	6	-	30	-	2	-	7	
不動産賃貸事業利益		63	64	34	51	35	34	77	70	1	59	-	130	-	37	-	53	
敷金		非開示	非開示	33	33	48	48	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	
保証金				-	-	-	-					-		-		-		
期末預り金				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)		F6(川崎)	
	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	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	0日	144日
賃料	154	154	57	57	364	364					-	
その他	0	0	-	-	0	0					-	
収益 計	154	154	57	57	364	364					-	
公租公課	16	16	8	8	0	23					-	
建物管理委託費	-	-	6	6	4	4	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示
修繕費	-	-	2	3	4	3					-	
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1					-	
その他	0	0	0	0	0	0					-	
費用 計	17	17	18	19	10	32					-	
NOI	137	137	39	38	354	332	365	349	268	248	-	15
減価償却費	-	-	4	4	34	35	43	44	23	23	-	-
不動産賃貸事業利益	137	137	34	33	319	296	322	304	245	224	-	15
敷金	276	276	92	92	182	182					-	
保証金	-	-	-	-	-	-	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示
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)		I5(大阪豊中)		I6(大阪南港)		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	前期	当期	前期	当期		
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	0日	144日	0日	144日		
賃料	330	330	1,340	1,338					-		-		4,908	5,554
その他	0	0	0	0					-		-		129	237
収益 計	330	330	1,340	1,339					-		-		5,037	5,791
公租公課	11	11	92	92					-		-		258	358
建物管理委託費	0	0	0	0	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	46	71
修繕費	9	0	-	-					-		-		74	77
保険料・信託報酬	1	1	5	5					-		-		23	27
その他	1	0	324	323					-		-		459	556
費用 計	23	14	422	421					-		-		862	1,091
NOI	306	316	917	917	219	201	193	172	-	191	-	84	4,175	4,699
減価償却費	124	125	233	232	35	35	23	24	-	18	-	7	764	842
不動産賃貸事業利益	181	190	684	684	184	165	169	148	-	172	-	76	3,410	3,857
敷金	2,154	2,154	973	973					-		-		8,500	8,960
保証金	-	-	-	-	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	231	192
期末預り金	2,154	2,154	973	973					-		-		8,732	9,152

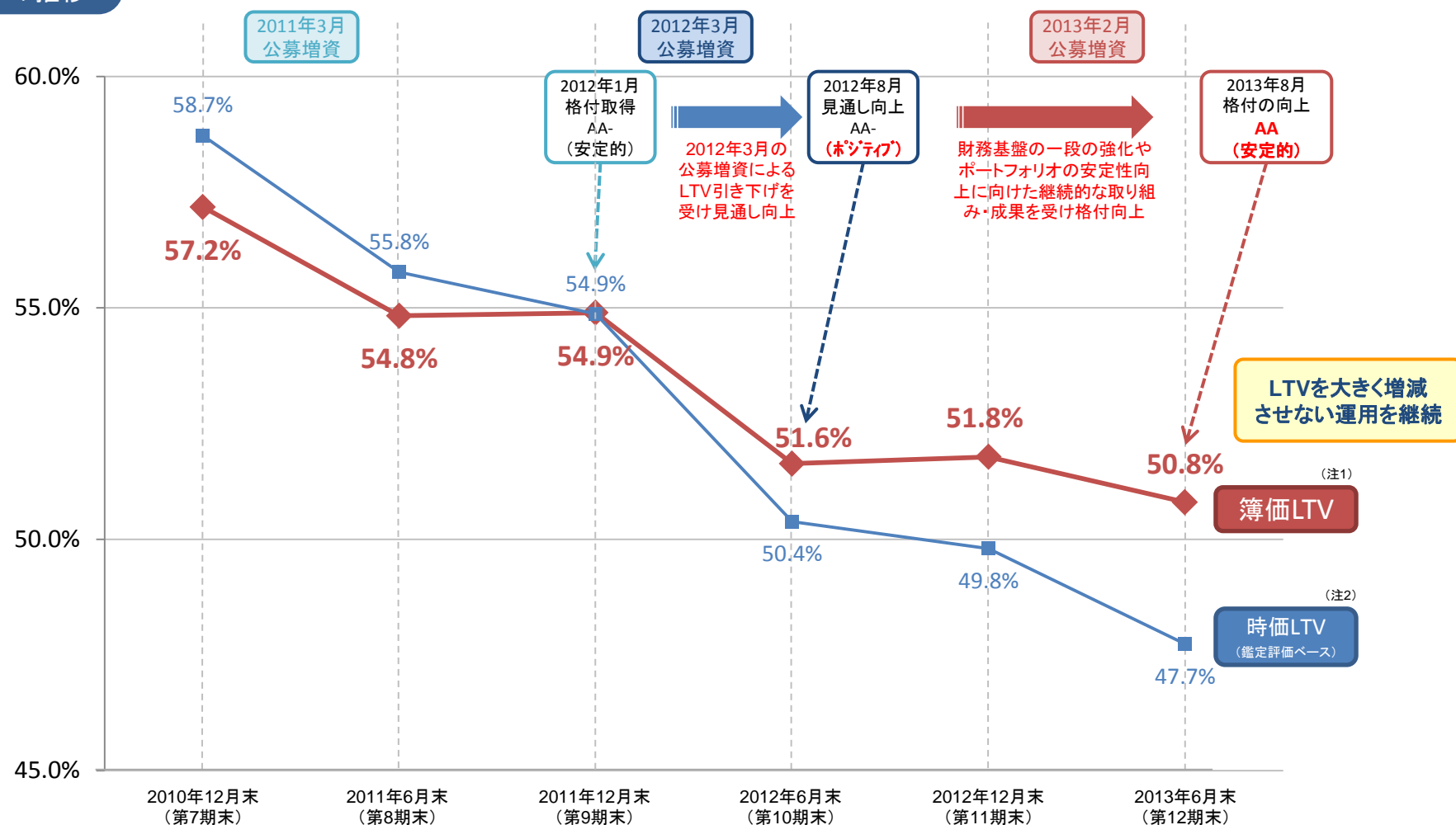
C. 財務データ

適切なLTVコントロール

現在の適切なLTV水準を維持した運用を継続

■ 3年連続の公募増資により適正なLTV水準を実現

LTVの推移



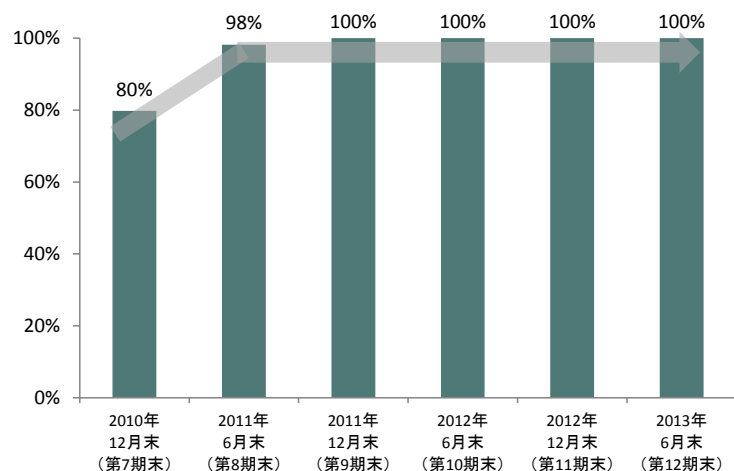
(注1) 簿価LTV=有利子負債合計÷資産合計

(注2) 時価LTV(鑑定評価ベース)=有利子負債合計÷(資産合計+期末算定価格-帳簿価格)

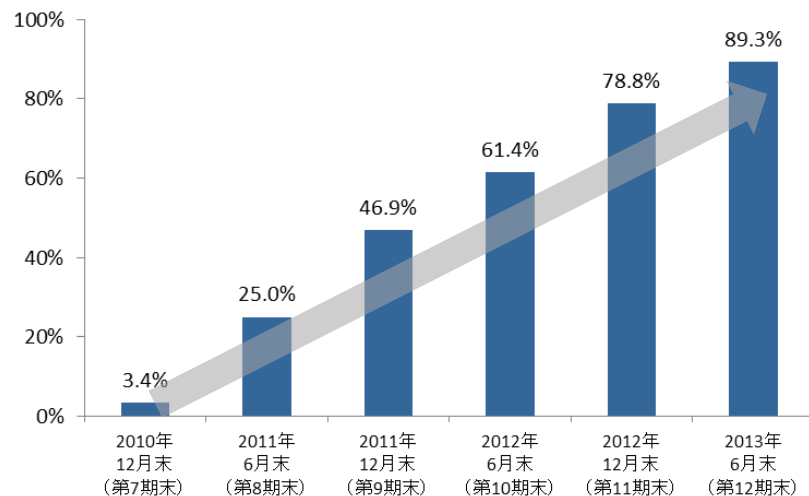
一貫した「長期・固定化を進める長期安定的なDebt戦略」

長期安定性を示す指標の向上

長期借入金比率

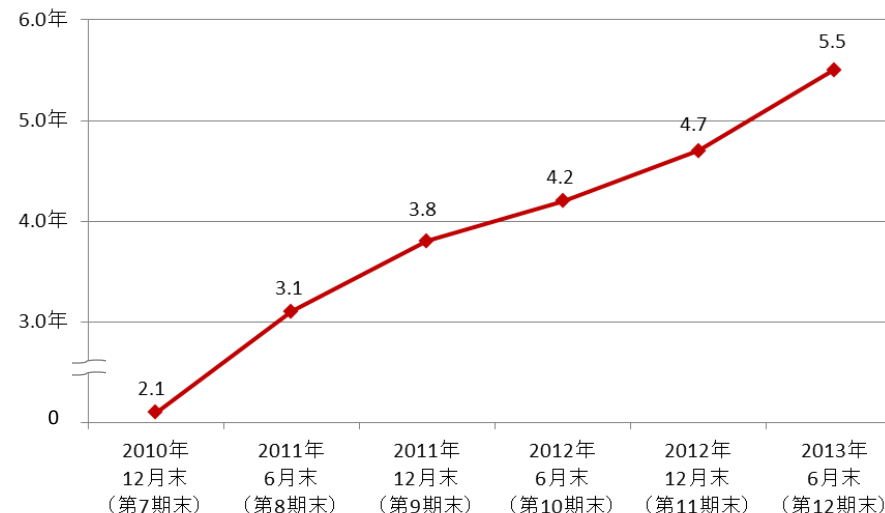


固定金利比率^(注)

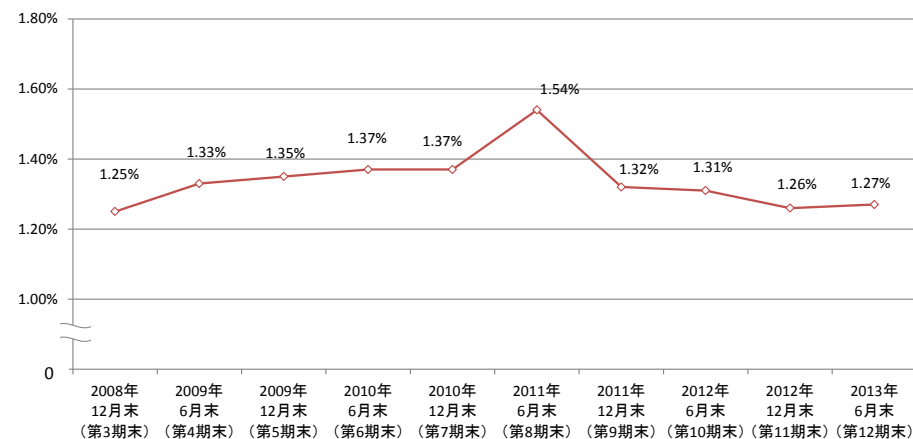


長期・固定化を図りながら借入コストをコントロール

平均借入残存期間の長期化



借入コストのコントロール(平均適用金利の推移)



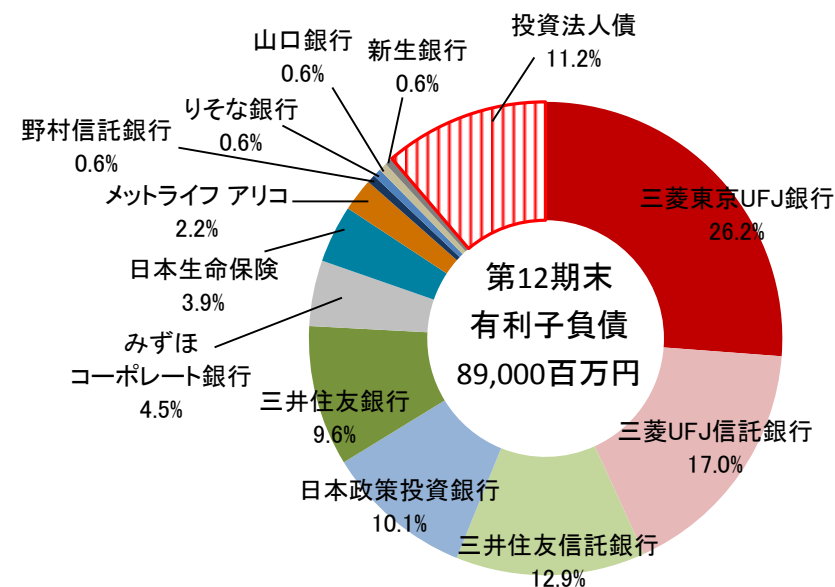
(注) 金利スワップ契約により金利を固定した(する予定の)借入については、固定金利による借入として算出しています。

有利子負債の状況

有利子負債明細

	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5)
	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	1.5年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,900	7,500	2010年10月19日	0.83000	2013年10月18日	変動	3年	0.3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	0.93000	2014年12月30日	変動	4年	1.5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	4.7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	4.7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	3.2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29日	固定(注3)	6年	4.3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		2012年3月6日	0.94500	2017年3月6日	固定(注3)	5年	3.7年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,603	7,500		2.22000	2024年3月29日	固定	12年	10.8年
	三井住友信託銀行株式会社	2,074			1.90500	2022年3月30日	固定(注3)	10年	8.8年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		1.90500	2022年3月31日	固定(注3)	10年	8.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.90000	2022年3月29日	固定	10年	8.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2012年3月30日	1.56100	2020年3月31日	固定(注3)	8年	6.8年
	株式会社三井住友銀行	500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000						
	株式会社みずほコーポレート銀行(注6)	1,500	1,500						
	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	5.8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29日	固定(注3)	7年	5.8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	8年	7.0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	6.0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	6.0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	6.3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	6.3年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000		1.29000	2023年2月6日	固定	10年	9.6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		1.38980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	9.6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		1.38980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	9.6年
	日本生命保険相互会社	500	500		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	9.6年
	株式会社みずほコーポレート銀行(注6)	1,000	1,000	2013年2月6日	1.48980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	9.6年
	株式会社新生銀行	500	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	9.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	188							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	174	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注3)	9年	8.6年
	三井住友信託銀行株式会社	138							
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注3)	9年	8.6年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.83000	2025年2月5日	固定	12年	11.6年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500		0.68000	2023年6月30日	固定(注4)	10年	10.0年
	野村信託銀行株式会社	500							
	株式会社りそな銀行	500	1,500	2013年6月28日	0.53000	2020年6月30日	固定(注4)	7年	7.0年
	株式会社山口銀行	500							
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	11.0年
	株式会社みずほコーポレート銀行(注6)	1,500	1,500		0.73000	2022年6月30日	固定(注4)	9年	9.0年
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	3.5年
	第2回無担保投資法人債	5,000	5,000		1.40000	2022年12月27日	固定	10年	9.5年
	合計 / 平均	89,000	89,000		1.27			6.9年	5.5年

レンダーフォーメーション



(注1) 2013年6月30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6月30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) 金利変動リスクを回避する目的で2013年12月31日から借入の返済期限までの期間を契約期間とした先付金利スワップ契約を締結しております。

(注5) 残存年数は、2013年6月30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。

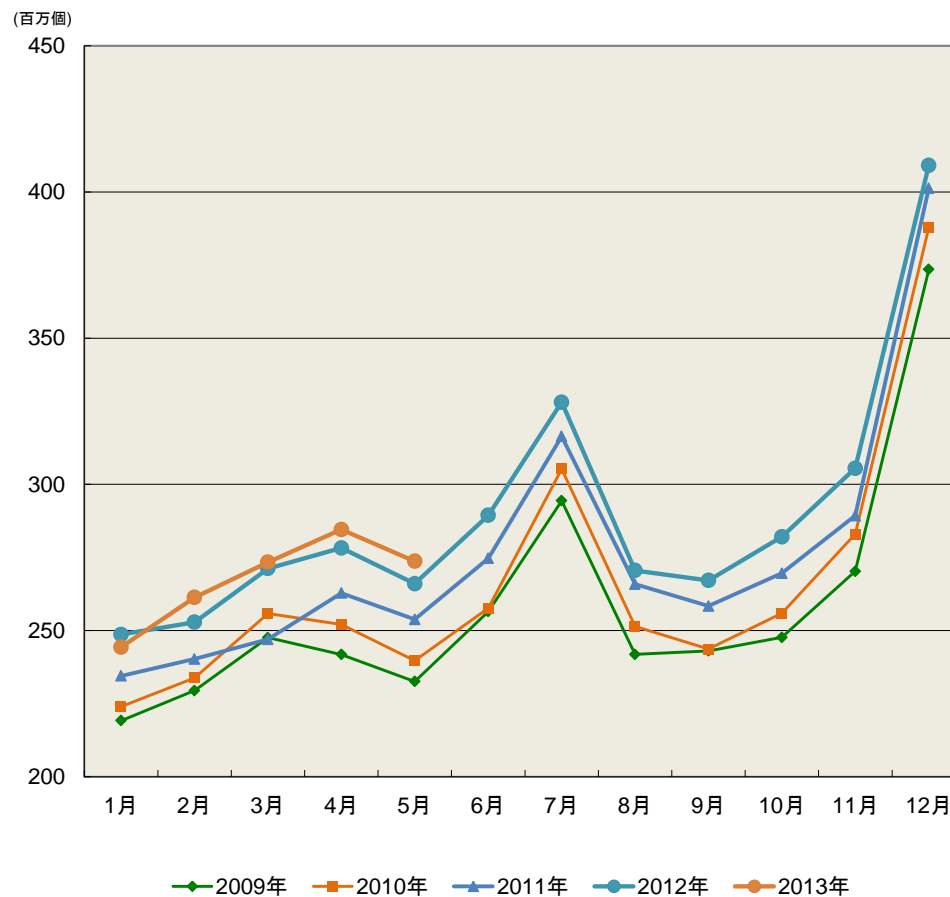
(注6) 2013年7月1日付で株式会社みずほコーポレート銀行は、株式会社みずほ銀行と合併し、株式会社みずほ銀行となっております。

(注7) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

D. マーケットデータ、その他資料

通販事業の拡大等により宅配便取扱い個数は年々増加

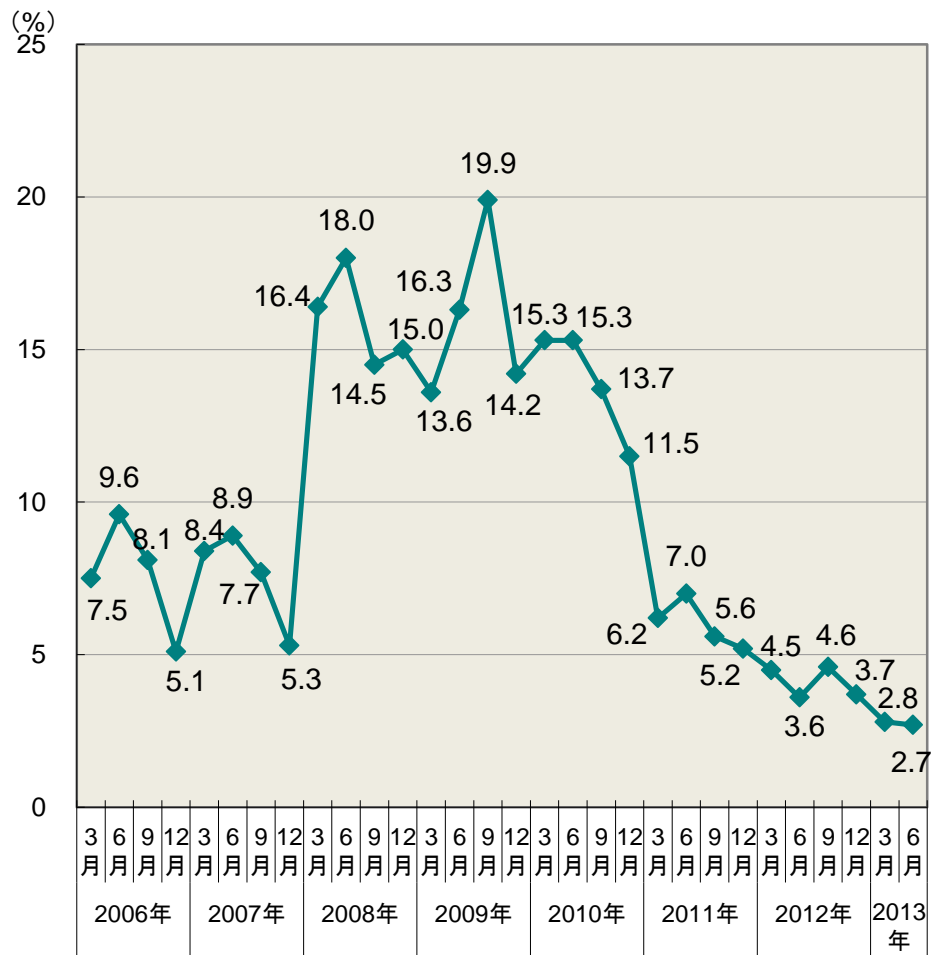
宅配便取扱い個数の推移



物流施設を取り巻くマーケットの概要

■ 空室率は最低を記録するも、大型開発が続き空室率上昇の可能性

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

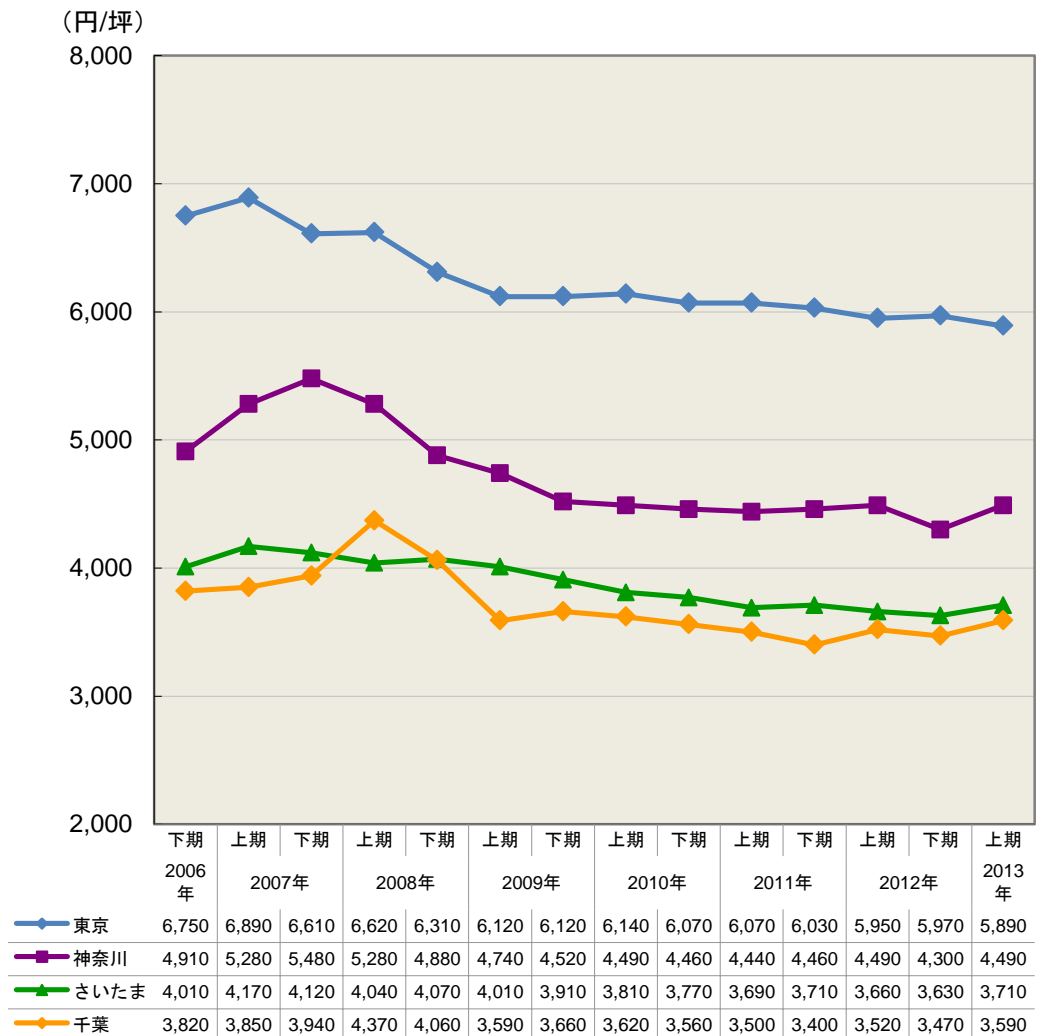


*首都圏(東京都、神奈川、千葉及び埼玉)における10,000坪以上のマルチテナント型物流施設54物件の空室率

(出所) CBRE 「Japan Industrial & Logistics Market View」

■ 新規供給が多いエリアでは募集賃料増加傾向

首都圏各エリアの平均募集賃料



(注) CBREからの提供データを基に作成

物流施設を取り巻くマーケットの概要

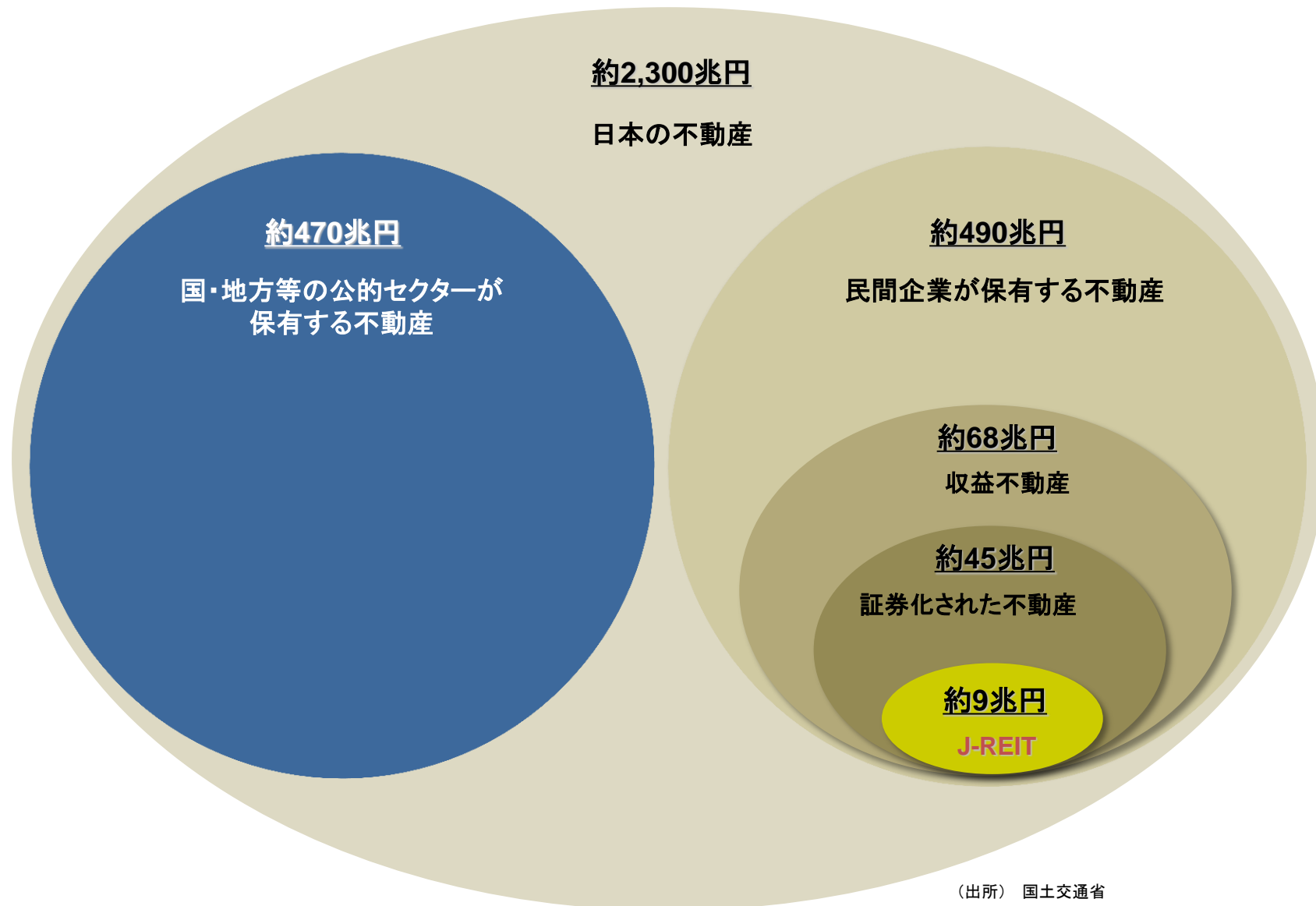
需要の広がりにより稼働率は過去最高水準に上昇するも大型開発が続くため稼働率低下の可能性

首都圏における物流施設の供給と稼働率の推移



競合の少ない大きな成長ポテンシャル

公的・民間セクターが保有する不動産は大きなマーケットポテンシャルを有する



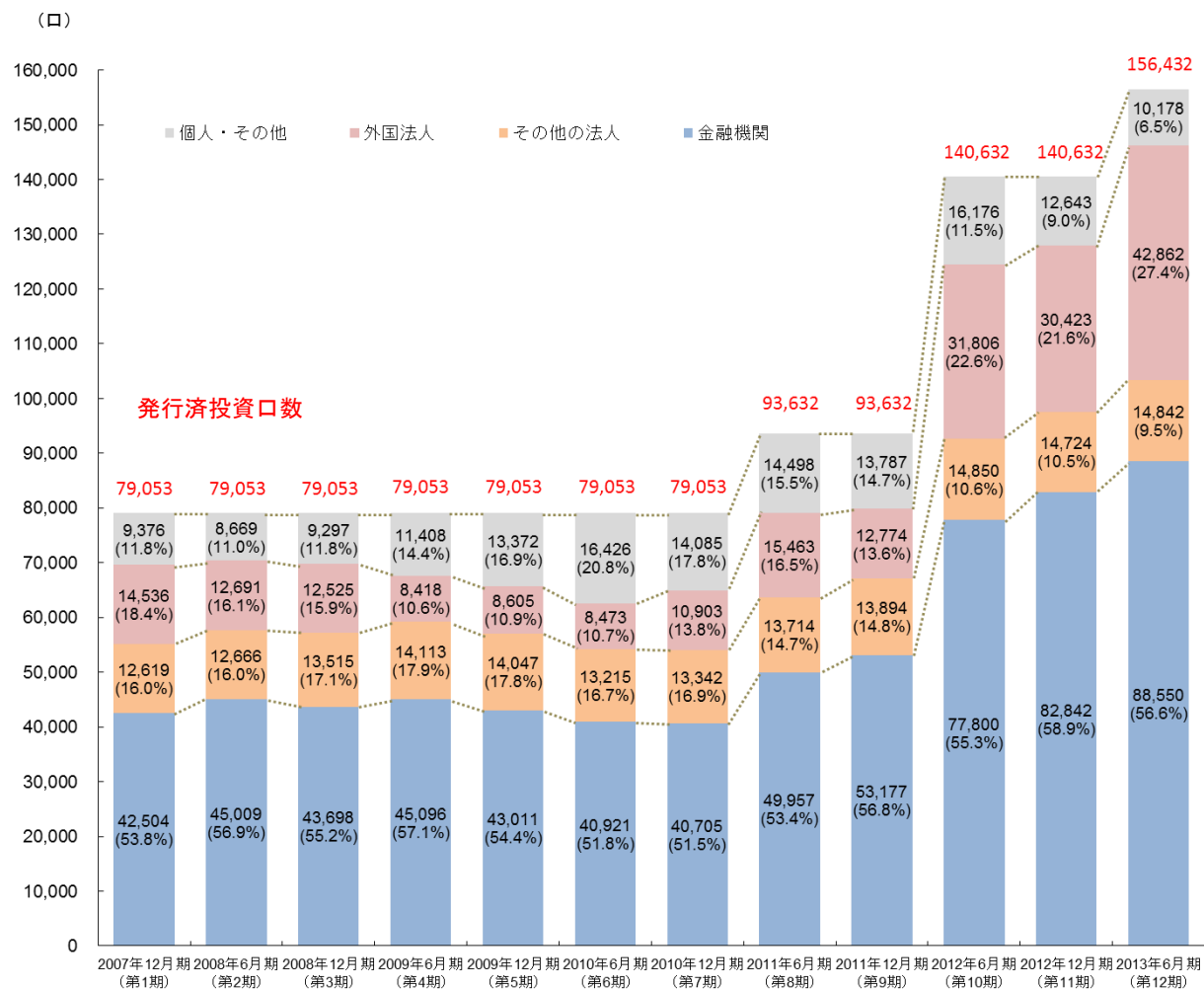
産業ファンド投資法人

投資主属性の分析

2013年6月末現在における上位20投資主

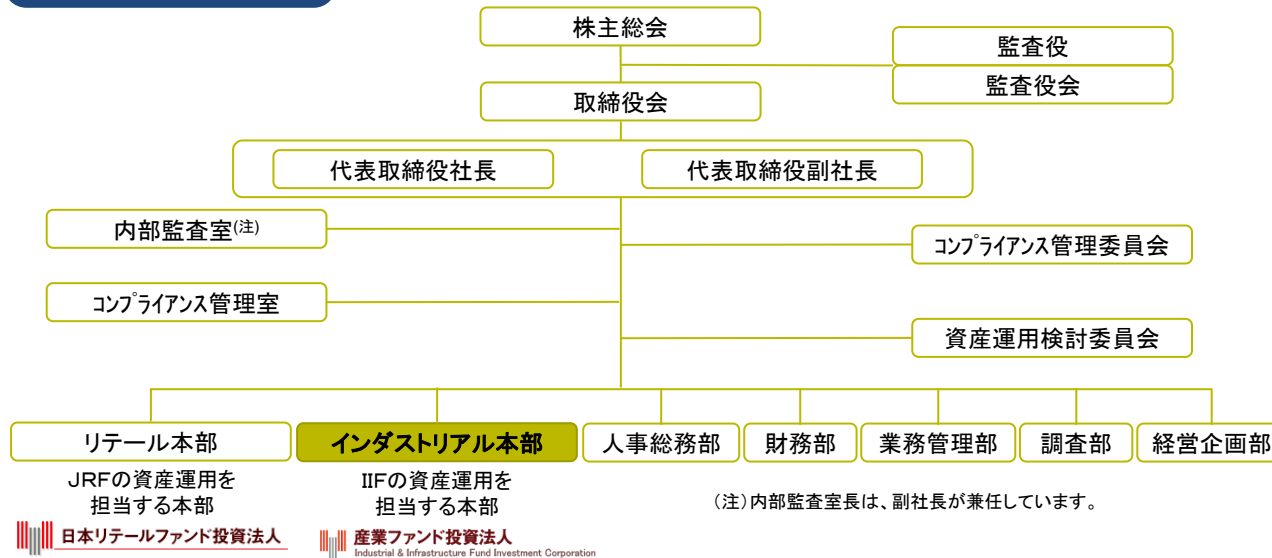
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	20,799	13.29
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	12,110	7.74
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,642	7.44
4	三菱商事株式会社	9,600	6.13
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,796	5.62
6	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	3.32
7	株式会社日本政策投資銀行	5,000	3.19
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,822	2.44
9	ステート ストリート バンク アンド トラスト カン パニー	2,695	1.72
10	株式会社中国銀行	2,618	1.67
11	ジェービー モルガン チェース バンク 385174	2,314	1.47
12	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,273	1.45
13	株式会社北洋銀行	2,235	1.42
14	みずほ信託銀行株式会社	2,019	1.29
15	バンク オブ ニューヨーク ヨーロッパ リミテッド 131705	1,865	1.19
16	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	1,862	1.19
17	株式会社常陽銀行	1,819	1.16
18	ステート ストリート バンク アンド トラスト カン パニー	1,608	1.02
19	日本図書普及株式会社	1,536	0.98
20	株式会社大光銀行	1,535	0.98
上位20名合計		101,348	64.78

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94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	40名
一級建築士	6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) 2013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、一般社団法人投資信託協会会員)