

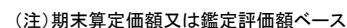
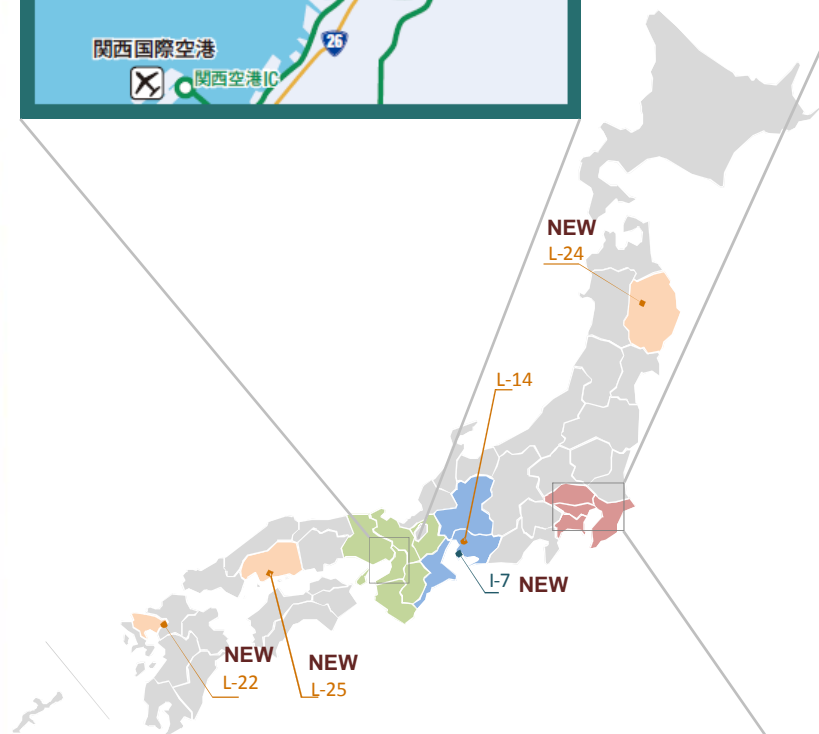


2013年12月期(第13期)決算説明会資料 別冊～Appendix～

目次

- A. ポートフォリオデータ、その他資料
- B. 2014年2月に実施した公募増資の概要

A. ポートフォリオデータ、その他資料



ポートフォリオ(第14期新規取得(予定)資産取得後)

東京圏 25物件

物流施設 16物件



L-1 IIF東雲LC



L-12 IIF横浜都筑LC



L-4 IIF野田LC



L-13 IIFさいたまLC



L-5 IIF新砂LC



L-15 IIF厚木LCⅢ



L-6 IIF厚木LC



L-16 IIF川口LC



L-7 IIF越谷LC



L-19 IIF柏LC



L-9 IIF習志野LC(底地)



L-20 IIF三郷LC



L-10 IIF習志野LCⅡ(注)



L-21 IIF入間LC



L-11 IIF厚木LCⅡ



L-23 IIF印西LC

工場・研究開発施設等 6物件



F-1 IIF戸塚TC(底地)



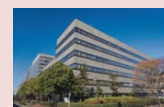
F-2 IIF横浜都筑TC



F-3 IIF三鷹カードセンター



F-4 IIF東雲R&Dセンター



F-5 IIF蒲田R&Dセンター



F-6 IIF川崎SC(開発物件)

インフラ施設 3物件



I-2 IIF羽田空港MC



I-3 IIF座間
ITソリューションセンター



I-4 IIF品川DC

LC: ロジスティクスセンター
TC: テクノロジーセンター
SC: サイエンスセンター
MC: メインテナンスセンター
DC: データセンター

(注) 保有物件であるIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)及び取得予定資産であるIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(借地権建物)を合わせて習志野ロジスティクスセンターⅡといいます。

大阪圏 6物件

物流施設 3物件



L-8 IIF西宮LC



L-17 IIF神戸LC



L-18 IIF東大阪LC

インフラ施設 3物件



I-1 IIF神戸
地域冷暖房センター



I-5 IIF大阪豊中DC



I-6 IIF大阪南港
ITソリューションセンター

名古屋圏 2物件

物流施設 1物件



L-14 IIF名古屋LC

インフラ施設 1物件



I-7 IIF名古屋港
タンクターミナル(底地)

その他 3物件

物流施設 3物件



L-22 IIF鳥栖LC



L-24 IIF盛岡LC



L-25 IIF広島LC

ポートフォリオ一覧①

物流施設及び工場・研究開発施設等

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	7.6%	15,200	7.7%	27,493.29㎡	3.6%	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	3.6%	7,410	3.8%	38,828.10㎡	5.1%	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	2.9%	6,400	3.3%	5,741.75㎡	0.8%	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	1.2%	2,000	1.0%	10,959.68㎡	1.4%	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	1.1%	2,420	1.2%	10,113.50㎡	1.3%	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	0.7%	1,620	0.8%	10,608.00㎡	1.4%	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%	2,240	1.1%	19,834.71㎡	2.6%	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	1.9%	4,220	2.1%	58,070.00㎡	7.6%	100.0%	—	
	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(借地権付建物)		NEW	1991年4月	1,200	0.7%	1,410	0.7%	25,835.16㎡	3.4%	100.0%	9.2%
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	1.7%	3,480	1.8%	20,661.13㎡	2.7%	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	1.3%	2,840	1.4%	9,464.03㎡	1.2%	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	0.8%	1,820	0.9%	8,995.00㎡	1.2%	100.0%	4.2%	
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター ^(注7)	愛知県名古屋市	1990年4月	1,050	0.6%	1,160	0.6%	8,721.01㎡	1.1%	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	1.3%	2,690	1.4%	16,584.64㎡	2.2%	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	1.0%	2,900	1.5%	11,705.02㎡	1.5%	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	2.9%	6,030	3.1%	39,567.74㎡	5.2%	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	1.3%	2,670	1.4%	20,461.73㎡	2.7%	97.1%	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	1.0%	2,400	1.2%	17,373.53㎡	2.3%	100.0%	4.4%	
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	NEW	埼玉県三郷市	2007年2月	3,550	2.0%	4,220	2.1%	19,019.71㎡	2.5%	100.0%	4.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	NEW	埼玉県入間市	2010年12月	3,184	1.8%	3,590	1.8%	17,881.65㎡	2.3%	100.0%	5.8%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	NEW	佐賀県鳥栖市	2007年2月	1,570	0.9%	1,740	0.9%	13,862.05㎡	1.8%	100.0%	0.8%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	NEW	千葉県印西市	2007年2月	1,060	0.6%	1,140	0.6%	5,490.00㎡	0.7%	100.0%	4.7%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	NEW	岩手県紫波郡	2005年8月	600	0.3%	1,080	0.5%	8,001.57㎡	1.1%	100.0%	1.9%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	NEW	広島県広島市	2013年12月	3,540	2.0%	3,890	2.0%	22,768.24㎡	3.0%	100.0%	4.8%
物流施設合計					71,477	39.6%	84,570	43.1%	448,041.24㎡	58.8%	99.9%	—
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	2.5%	4,900	2.5%	31,442.47㎡	4.1%	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	0.6%	1,270	0.6%	4,655.48㎡	0.6%	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	4.8%	9,320	4.7%	21,615.01㎡	2.8%	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	4.9%	11,100	5.7%	17,045.30㎡	2.2%	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	4.0%	7,750	3.9%	21,896.56㎡	2.9%	100.0%	7.7%	
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件) ^(注8)	神奈川県川崎市	2014年5月	526	0.3%	849	0.4%	2,941.80㎡	0.4%	100.0%	—	
工場・研究開発施設等合計(【ご参考】除く)					30,826	17.1%	35,189	17.9%	99,596.62㎡	13.1%	100.0%	

ポートフォリオ一覧②

■ インフラ施設及びポートフォリオ合計

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		
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	10.0%	14,700	7.5%	11,275.39㎡	1.5%	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	22.8%	39,500	20.1%	81,995.81㎡	10.8%	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	3.0%	5,540	2.8%	10,931.89㎡	1.4%	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	2.7%	6,580	3.4%	19,547.11㎡	2.6%	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	3.1%	6,040	3.1%	20,027.14㎡	2.6%	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	1992年3月	1,150	0.6%	2,070	1.1%	18,435.93㎡	2.4%	100.0%	5.4%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市	—	1,900	1.1%	2,180	1.1%	51,583.70㎡	6.8%	100.0%	—
インフラ施設合計				78,144	43.3%	76,610	39.0%	213,796.97㎡	28.1%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				180,447	100.0%	196,369	100.0%	761,434.83㎡	100.0%	99.9%	3.2%

(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、第14期取得(予定)資産以外については2013年12月31日時点の鑑定評価額または調査価格を記載しています。第14期取得(予定)資産については10ページをご参照ください。

(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)「稼働率」は、2014年3月14日時点の稼働率を記載しています。

(注5)「PML」は2013年12月調査時点の値です。なお、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。

(注7) 名古屋LCについては、2014年2月13日付「定期建物賃貸借契約書終了確認書」に基づき、2014年6月13日が現テナント(DHLサプライチェーン株式会社)の明渡日となるため、稼働率を100%と記載しております。

(注8) 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 (注4)	PML (注5)
					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	1.1%	2,610	1.3%	4,714.00㎡	0.6%	100.0%	—

(注9) 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①

■ 物流施設及び工場・研究開発施設等

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	6.6%	定期借家	2006/2/21 ~ 2026/2/20	20.0年	12.0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	2.1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	2.1年
L-5	新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	348	2.9%	普通借家	1998/7/15 ~ 2018/7/14	20.0年	4.3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	3.3年
L-7	越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	151	1.2%	定期借家	2011/1/1 ~ 2020/12/31	10.0年	6.8年
L-8	西宮ロジスティクスセンター	鈴与(株)	120	1.0%	定期借家	2005/8/25 ~ 2025/8/31	20.0年	11.5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	7.5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	1.9%	定期借地	2011/4/28 ~ 2061/4/26	50.0年	47.2年
	習志野ロジスティクスセンターⅡ(借地権付建物) NEW	サッポロビール(株)	非開示	—	定期借地	2014/2/8 ~ 2029/2/7	15.0年	14.9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	8.5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	10.1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	1.1%	普通借家	2007/5/24 ~ 2014/11/30	7.5年	0.7年
L-14	名古屋ロジスティクスセンター	DHLサブライチェーン(株)	0	0.0%	確認書(注5)	2014/3/14 ~ 2014/6/13	0.3年	0.3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	2.9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	0.3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	10.6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	4.1年
		摂津倉庫(株)	非開示	—	定期借家	2013/11/1 ~ 2014/10/31	1.0年	0.6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	1.0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	3.7年
L-20	三郷ロジスティクスセンター NEW	(株)拓洋	非開示	—	普通借家	2007/3/9 ~ 2022/3/31	15.1年	8.1年
L-21	入間ロジスティクスセンター NEW	第一貨物(株)	非開示	—	定期借家	2011/1/15 ~ 2041/1/14	30.0年	26.9年
L-22	鳥栖ロジスティクスセンター NEW	佐川急便(株)	非開示	—	普通借家	2010/10/1 ~ 2015/9/30	5.0年	1.6年
		日野出(株)	非開示	—	普通借家	2007/9/27 ~ 2021/6/30	13.8年	7.3年
L-23	印西ロジスティクスセンター NEW	(株)サンロジスティクス	非開示	—	定期借家	2007/4/1 ~ 2022/3/31	15.0年	8.1年
L-24	盛岡ロジスティクスセンター NEW	花王システム物流(株)	非開示	—	定期借家	2012/8/10 ~ 2015/9/15	3.1年	1.5年
L-25	広島ロジスティクスセンター NEW	(株)ムロオ	非開示	—	定期借家	2014/1/9 ~ 2029/1/8	15.0年	14.8年
F-1	戸塚テクノロジセンター(底地)	大成建設(株)	276	2.3%	定期借地	2010/3/31 ~ 2040/3/30	30.0年	26.1年
F-2	横浜都筑テクノロジセンター	テュフ ラインランド ジャパン(株)	115	1.0%	定期借家	2008/10/1 ~ 2030/9/30	22.0年	16.6年
F-3	三鷹カードセンター	(株)JCB	730	6.0%	普通借家	2002/8/30 ~ 2019/2/28	16.5年	5.0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	3.1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	12.1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	15.1年

保有物件契約状況②

■ インフラ施設及びポートフォリオ平均

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)
I-1	神戸地域冷暖房センター	大阪ガス㈱	640	5.3%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	10.2年
			20	0.2%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	10.2年
I-2	羽田空港メンテナンスセンター	日本航空㈱	1,849	15.2%	定期借家	2010/8/10 ~ 2025/12/31	15.4年	11.8年
I-3	座間ITソリューションセンター	日本IBM㈱	非開示	—	定期借家	2011/7/26 ~ 2021/7/25	10.0年	7.4年
I-4	品川データセンター	㈱ザイマックスプロパティズ	非開示	—	定期借家	2012/3/7 ~ 2022/3/6	10.0年	8.0年
I-5	大阪豊中データセンター	野村ビルマネジメント㈱	非開示	—	定期借家	2013/2/7 ~ 2023/2/6	10.0年	8.9年
I-6	大阪南港ITソリューションセンター	㈱野村総合研究所	非開示	—	定期借家	2013/2/7 ~ 2023/2/28	10.1年	9.0年
I-7	名古屋港タンクターミナル	ケミカルロジテック㈱	非開示	—	定期借家	2014/2/7 ~ 2064/1/6	49.9年	49.9年
ポートフォリオ平均							14.5年	10.5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、2014年2月20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。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LC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、2014年3月14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。

(注5) 名古屋LCについては、2014年2月13日付で締結した定期建物賃貸借契約書終了確認書に基づき記載しています。なお、定期建物賃貸借契約書に表示された期間満了日の翌日である2014年3月14日から定期建物賃貸借契約書終了確認書に表示された明渡日である2014年6月13日までの間はテナントから損害金が支払われる予定です。

継続鑑定の状況

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12期末時点 算定価額	第13期末時点			直接還元法 還元利回り	DCF法		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	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)	13,304	14,800	15,200	+400	+2.7%	4.9%	4.5%	5.1%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,836	7,270	7,410	+140	+1.9%	5.2%	5.0%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,269	6,280	6,400	+120	+1.9%	4.9%	4.6%	4.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,803	1,960	2,000	+40	+2.0%	5.6%	5.2%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,907	2,370	2,420	+50	+2.1%	5.5%	5.2%	5.6%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,228	1,620	1,620	---	---	5.9%	5.6%	6.1%	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	2,160	2,240	+80	+3.7%	---	4.9%	---	---	Δ0.1%	---
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,435	4,180	4,220	+40	+1.0%	5.1%	4.0%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,340	3,420	3,480	+60	+1.8%	5.4%	5.1%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,384	2,780	2,840	+60	+2.2%	5.2%	5.0%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,530	1,790	1,820	+30	+1.7%	5.9%	5.6%	6.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,150	1,160	1,160	---	---	6.2%	5.9%	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,362	2,640	2,690	+50	+1.9%	5.6%	5.3%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	1,898	2,880	2,900	+20	+0.7%	5.6%	5.4%	5.7%	Δ0.1%	0.0%	0.0%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,406	5,930	6,030	+100	+1.7%	5.5%	5.3%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,403	2,660	2,670	+10	+0.4%	5.8%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,876	2,360	2,400	+40	+1.7%	5.8%	5.3%	5.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
物流施設 合計		56,364	66,260	67,500	+1,240	+1.9%						
F-1	IIF戸塚テクノロジーズセンター(底地)	4,553	4,830	4,900	+70	+1.4%	---	5.8%	---	---	Δ0.1%	---
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーズセンター	1,174	1,250	1,270	+20	+1.6%	5.8%	5.8%	6.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,266	9,310	9,320	+10	+0.1%	6.0%	5.8%	6.2%	0.0%	0.0%	0.0%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	9,008	10,900	11,100	+200	+1.8%	5.7%	5.5%	5.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,508	7,630	7,750	+120	+1.6%	5.9%	5.6%	6.1%	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)	546	809	849	+40	+4.9%	---	---	---	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		32,059	34,729	35,189	+460	+1.3%						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	17,260	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	40,257	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	5,436	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	5,193	6,460	6,580	+120	+1.9%	4.6%	5.1%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,668	6,030	6,040	+10	+0.2%	6.5%	5.6%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,311	2,070	2,070	---	---	6.3%	5.9%	7.0%	0.0%	0.0%	0.2%
インフラ施設 合計		75,128	74,300	74,430	+130	+0.2%						
ポートフォリオ合計		163,552	175,289	177,119	+1,830	+1.0%						

(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) 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12期末時点	第13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
F-6	IIF川崎サイエンスセンター(開発物件) ^(注4)	2,040	2,610	2,610	---	---	5.8%	5.6%	6.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(注4) 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。なお、帳簿価額は取得予定価格を記載しています。

第14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	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	価格時点
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(借地権付建物)	1,410	7.3%	7.1%	7.6%	2013年12月1日
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	4,220	5.4%	5.2%	5.5%	2013年11月30日
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,590	5.9%	5.4%	6.3%	2013年12月1日
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,740	5.8%	5.6%	5.9%	2013年11月30日
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,140	6.5%	6.3%	6.6%	2013年11月30日
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	1,080	6.8%	6.6%	6.9%	2013年11月30日
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,890	6.0%	5.8%	6.1%	2013年12月18日
物流施設 合計		17,070				
I-7	IIF名古屋タンクターミナル(底地)	2,180	5.8%	5.0%	6.5%	2013年12月1日
インフラ施設 合計		2,180				
新規取得物件 合計		19,250				

(注1) 算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、上記価格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。

■ 【ご参考】優先購入権取得済資産(第16期以降取得検討予定資産)京田辺ロジスティクスセンター

(本投資法人が現受益者から取得に関する優先購入権を付与されている物件をいいます。本投資法人は当該物件を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しています(出資の総額800百万円のうち本投資法人の出資金額は10百万円(1.25%))が、現時点で信託受益権の取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。)

物件番号	物件名称	期末算定価額(百万円)	適用利回り		
		第13期末時点	直接還元法	DCF法	
		鑑定評価額	還元利回り	割引率	最終還元利回り
-	京田辺ロジスティクスセンター(注2)(注3)	3,120	5.6%	5.4%	5.8%

(注2) 算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、2013年11月30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3) 鑑定評価額は、1棟の建物及びその敷地の価格を求め、信託受益権の準共有持分である51%を乗じて求めております。

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	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	184日
賃料	397	397	222	222	168	173	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	0			-	-		
収益 計	397	397	245	244	168	173			75	75	60	60			115	115		
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	0	1	1	0	0	0			1	-	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	16	16	0	0			0	0	0	0			0	0		
費用 計	33	33	46	44	18	18			7	5	22	10			9	9		
NOI	364	364	198	199	150	154	37	46	68	69	37	49	38	38	106	106	106	111
減価償却費	47	47	58	58	13	13	33	33	22	22	12	11	-	-	-	-	17	17
不動産賃貸事業利益	316	316	140	140	136	140	4	13	45	46	25	38	38	38	106	106	89	94
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	-	-	-	-	192	192			-	-	-	-			-	-		
期末預り金	1,457	1,457	222	222	277	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	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	144日	184日	80日	184日	147日	184日
賃料	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	非開示	非開示	非開示
その他			0	0	-	-										
収益 計			66	67	48	48										
公租公課			3	3	5	5										
建物管理委託費			0	0	0	0										
修繕費			-	-	1	0										
保険料・信託報酬			0	0	0	0										
その他			1	1	0	0										
費用 計			5	5	8	7										
NOI	76	76	61	61	39	41	80	80	65	60	160	202	40	92	60	74
減価償却費	12	12	10	10	4	4	10	10	6	6	30	36	2	6	7	8
不動産賃貸事業利益	64	64	51	51	34	36	70	69	59	53	130	166	37	86	53	65
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	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

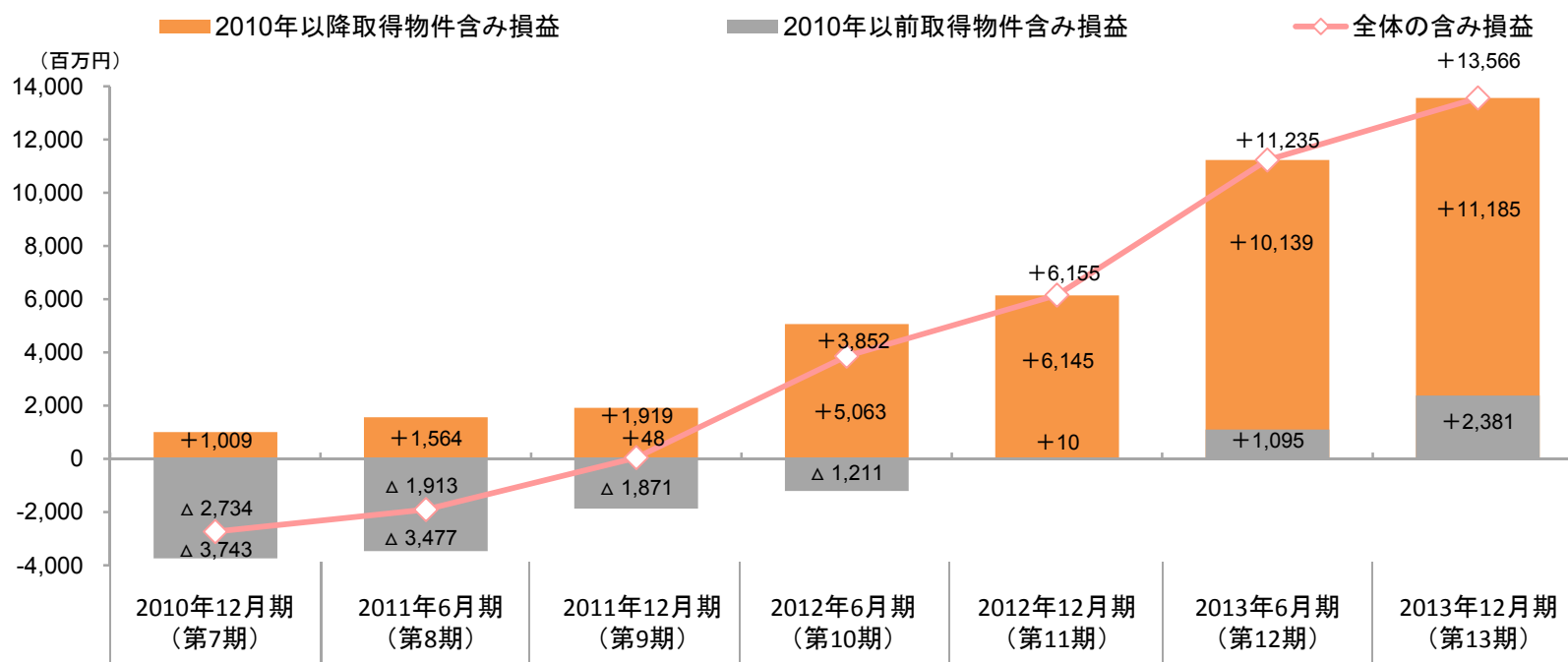
勘定科目	F1(戸塚)		F2(横浜都筑)		F3(三鷹)		F4(東雲R&D)		F5(蒲田)		F6(川崎)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	144日	184日
賃料	154	154	57	57	364	364	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	0	0	-	0	0	0						
収益 計	154	154	57	57	364	364						
公租公課	16	16	8	8	23	46						
建物管理委託費	-	-	6	6	4	4						
修繕費	-	-	3	0	3	9	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
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	19	16	32	62						
NOI	137	137	38	41	332	302	349	318	248	237	15	19
減価償却費	-	-	4	4	35	37	44	46	23	24	-	-
不動産賃貸事業利益	137	137	33	37	296	264	304	272	224	212	15	19
敷金	276	276	92	92	182	182	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	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	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	144日	184日	144日	184日		
賃料	330	330	1,338	1,337	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	5,554	5,730
その他	0	0	0	0									237	307
収益 計	330	330	1,339	1,337									5,791	6,037
公租公課	11	11	92	92									358	439
建物管理委託費	0	0	0	0									71	82
修繕費	0	1	-	-	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	77	54
保険料・信託報酬	1	1	5	5									27	27
その他	0	0	323	322									556	632
費用 計	14	15	421	420									1,091	1,237
NOI	316	314	917	917	201	201	172	155	191	218	84	105	4,699	4,800
減価償却費	125	126	232	232	35	35	24	24	18	22	7	8	842	863
不動産賃貸事業利益	190	188	684	684	165	165	148	131	172	195	76	96	3,857	3,937
敷金	2,154	2,154	973	973	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	8,902	8,997
保証金	-	-	-	-									192	192
期末預り金	2,154	2,154	973	973									9,095	9,190

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	2013年12月期 (第13期)
①物件数	11	16	16	22	23	29	29
②期末算定価格(百万円)	93,970	106,090	107,640	149,840	153,620	175,289	177,119
③帳簿価格(百万円)	96,704	108,003	107,591	145,987	147,464	164,053	163,552
④含み損益(百万円) (②-③)	△2,734	△1,913	+48	+3,852	+6,155	+11,235	+13,566
⑤含み損益率: (④÷③)	△2.8%	△1.8%	+0.0%	+2.6%	+4.2%	+6.9%	+8.3%

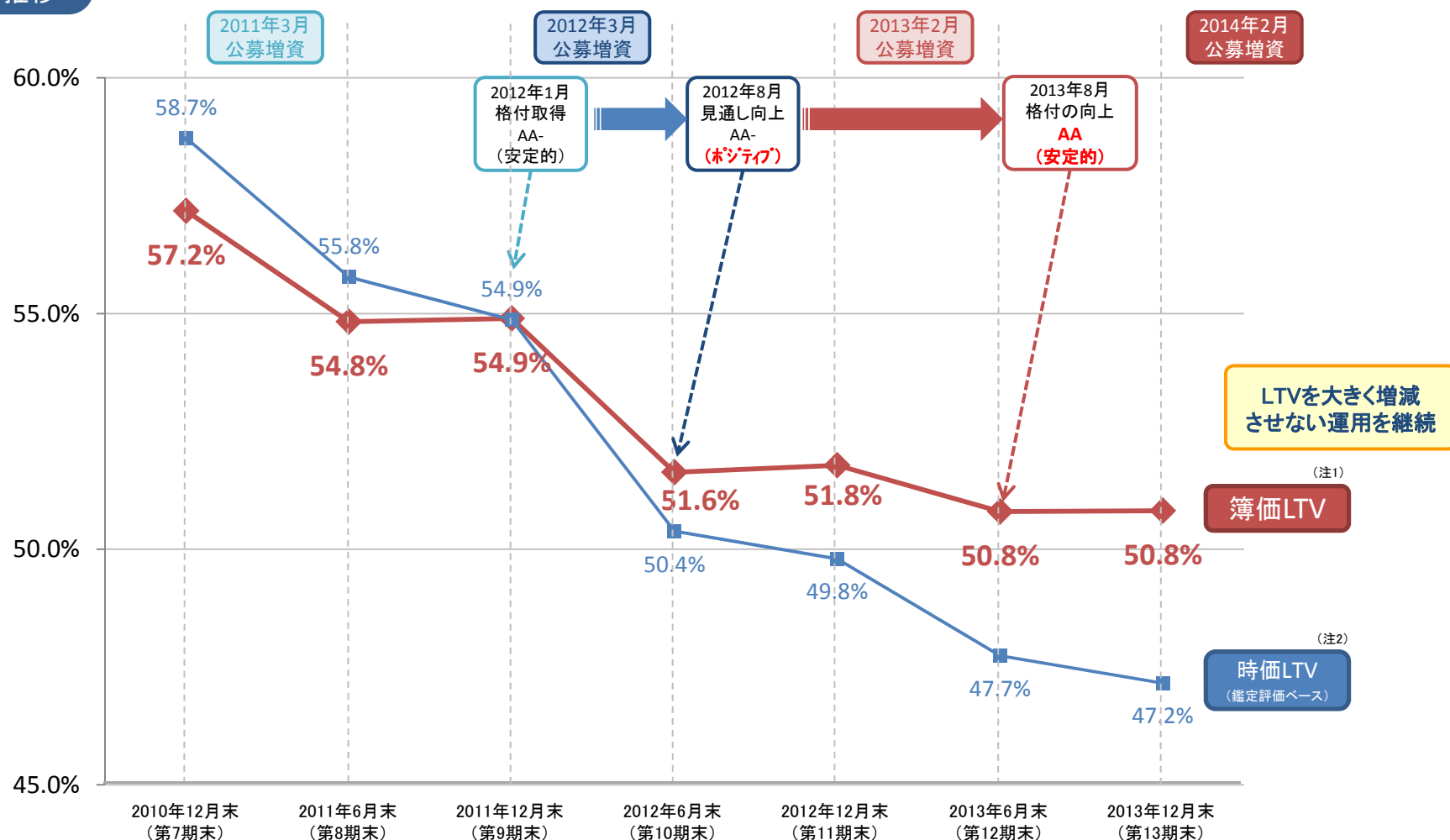


適切なLTVコントロール

AA格としての資金調達力を維持できる現在の適切なLTV水準を維持した運用を継続

■ 4年連続の公募増資により適正なLTV水準の維持を継続

LTVの推移



(注1) 簿価LTV=有利子負債合計÷資産合計

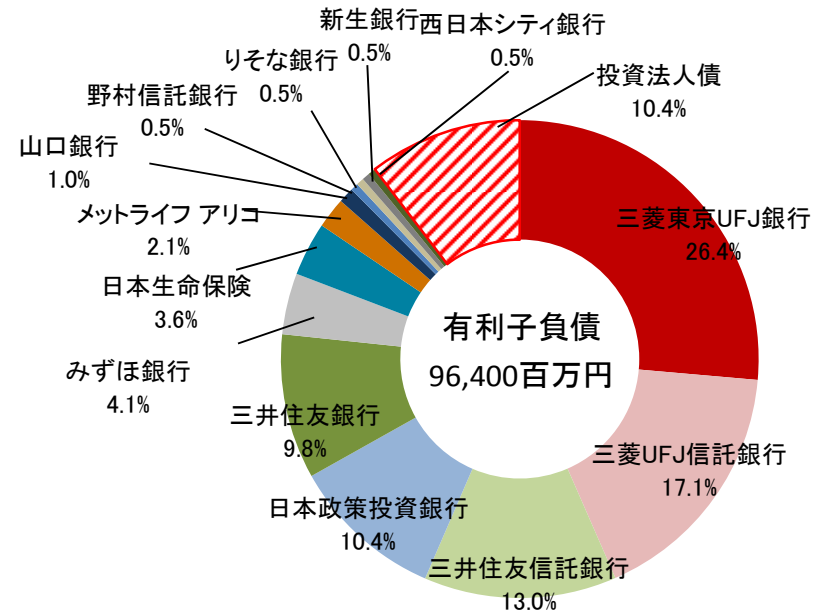
(注2) 時価LTV(鑑定評価ベース)=有利子負債合計÷(資産合計+期末算定価格-帳簿価格)

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4)
	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	1.70000	2014年12月25日	固定	5年	0.8年
	株式会社日本政策投資銀行	5,000	5,000	1.70000	2018年2月27日	固定	7年	4.0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	1.76500	2018年3月9日	固定(注3)	7年	4.0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	1.16750	2016年8月31日	固定(注3)	5年	2.5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	1.30000	2017年9月29日	固定(注3)	6年	3.6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	0.94500	2017年3月6日	固定(注3)	5年	3.0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	3.0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	10.1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	8.1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	8.1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	8.0年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	1.56100	2020年3月31日	固定(注3)	8年	6.1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	5.0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	5.0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	6.3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3)	7年	5.3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	5.3年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,274	2,274	1.15750	2019年9月30日	固定(注3)	7年	5.6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	5.6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	8.9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	8.9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	8.9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	8.9年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000	1.48980	2023年2月6日	固定(注3)	10年	8.9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	8.9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	7.9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	7.9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	10.9年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500	1.68475	2023年6月30日	固定(注3)	10年	9.3年
	野村信託銀行株式会社	500						
	株式会社りそな銀行	500	1,500	1.24050	2020年6月30日	固定(注3)	7年	6.3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	10.3年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	1.64650	2022年6月30日	固定(注3)	9年	8.3年
	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	1.40200	2023年10月18日	固定(注3)	10年	9.6年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	1.38025	2023年12月29日	固定(注3)	10年	9.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700	700	1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	10.4年
	株式会社三井住友銀行	900	900	1.24100	2024年2月6日	固定(注3)	10年	9.9年
	株式会社山口銀行	500	500	1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	9.4年
	株式会社西日本シティ銀行	500	500	1.03150	2022年8月5日	固定(注3)	8.5年	8.4年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	451						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	418	1,200	0.92790	2022年2月4日	固定(注3)	8年	7.9年
	三井住友信託銀行株式会社	331						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	602						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	557	1,600	未定	2024年3月13日	固定(注3)	10年	10.0年
	三井住友信託銀行株式会社	442						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	376						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	348	1,000	未定	2026年3月13日	固定(注3)	12年	12.0年
	三井住友信託銀行株式会社	276						
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	未定	2026年3月13日	固定	12年	12.0年
	第1回無担保投資法人債	5,000	5,000	0.56000	2016年12月27日	固定	4年	2.8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	8.8年
投資法人債	合計 / 平均	96,400	96,400	未定			7.8年	6.2年

レンダーフォーメーション



(注1) 2014年3月14日時点の残高に基づき記載しています。

(注2) 適用利率は、2014年3月14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。

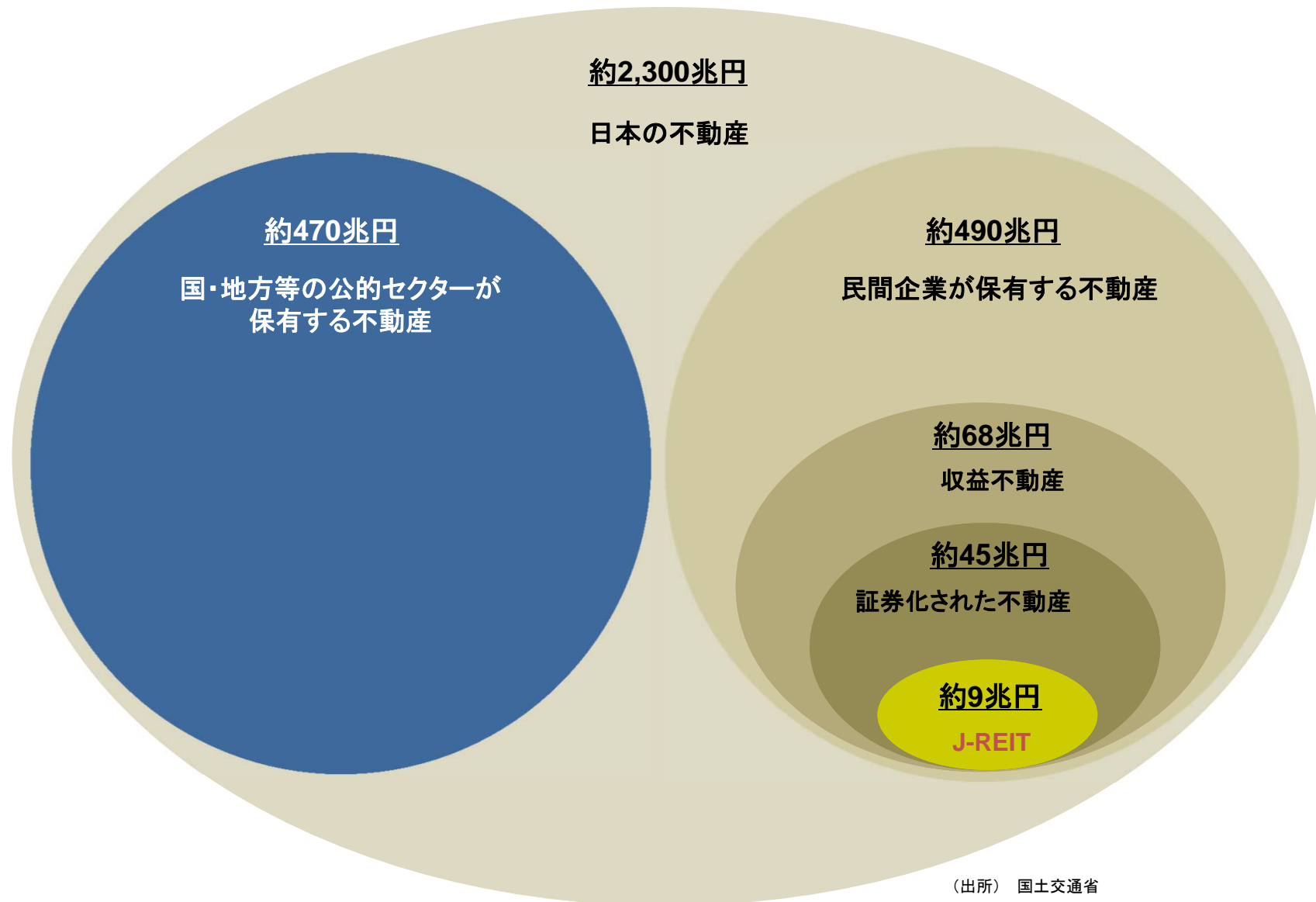
(注3) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。

(注4) 残存年数は、2014年3月14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5) 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。

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

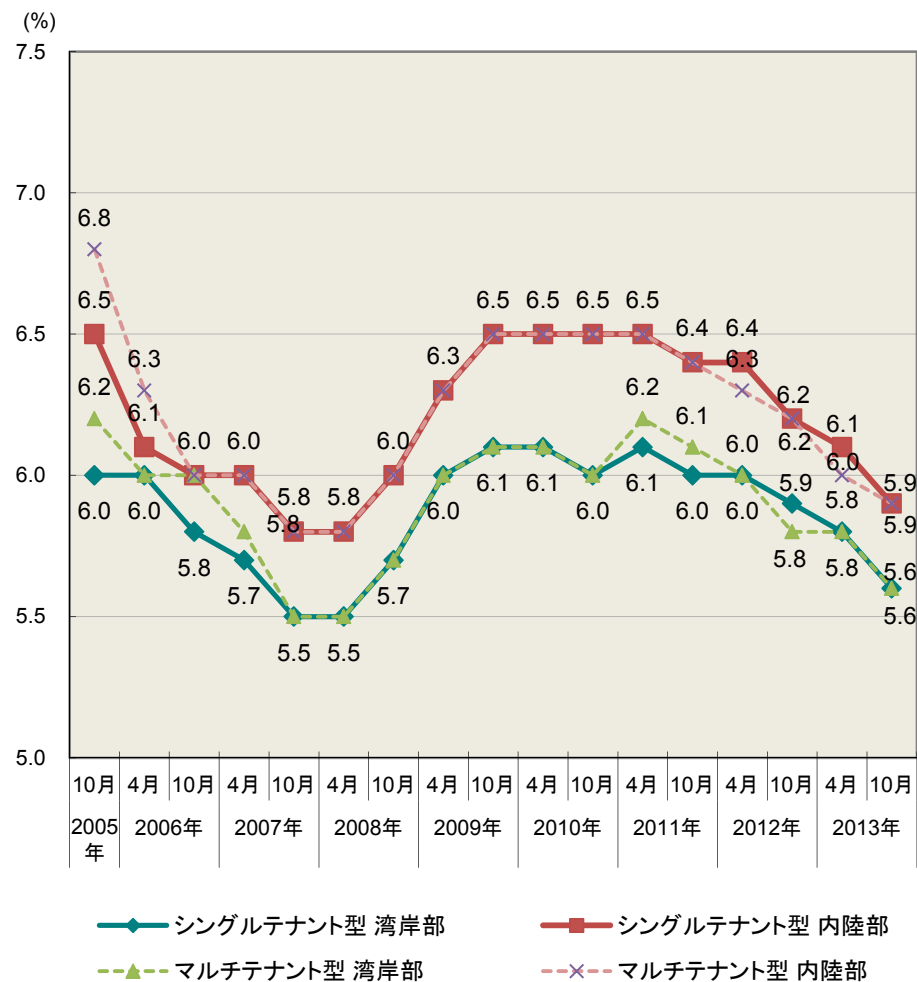


(出所) 国土交通省

物流施設を取り巻くマーケットの概要

■ 旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは低下

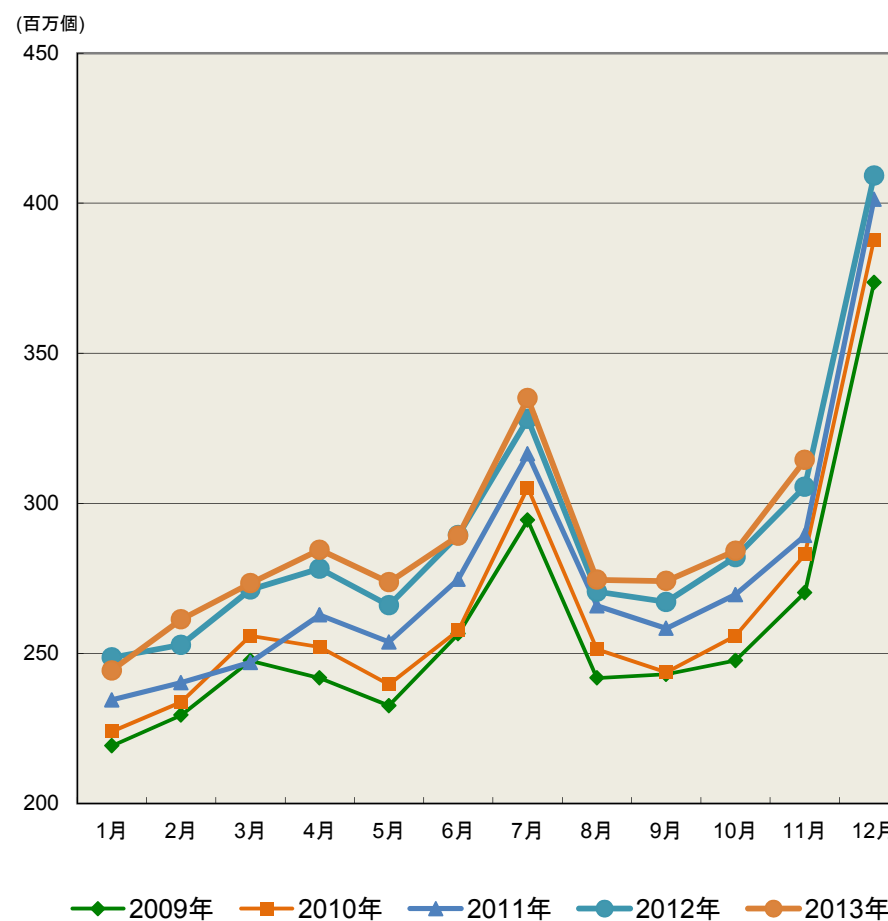
物流施設、倉庫の期待利回り(東京)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

■ 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

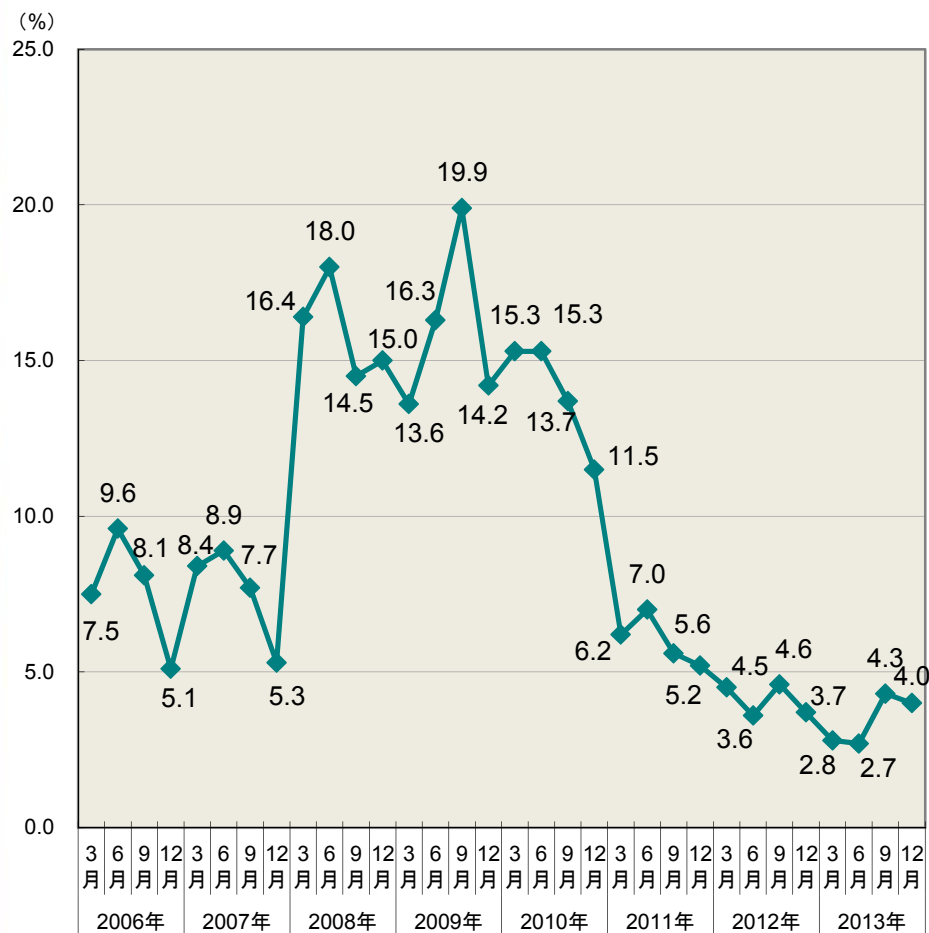


(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要

- 高水準の新規供給により一時的な空室率の上昇が予想されるが、旺盛な需要により上昇幅は限定的との予想

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

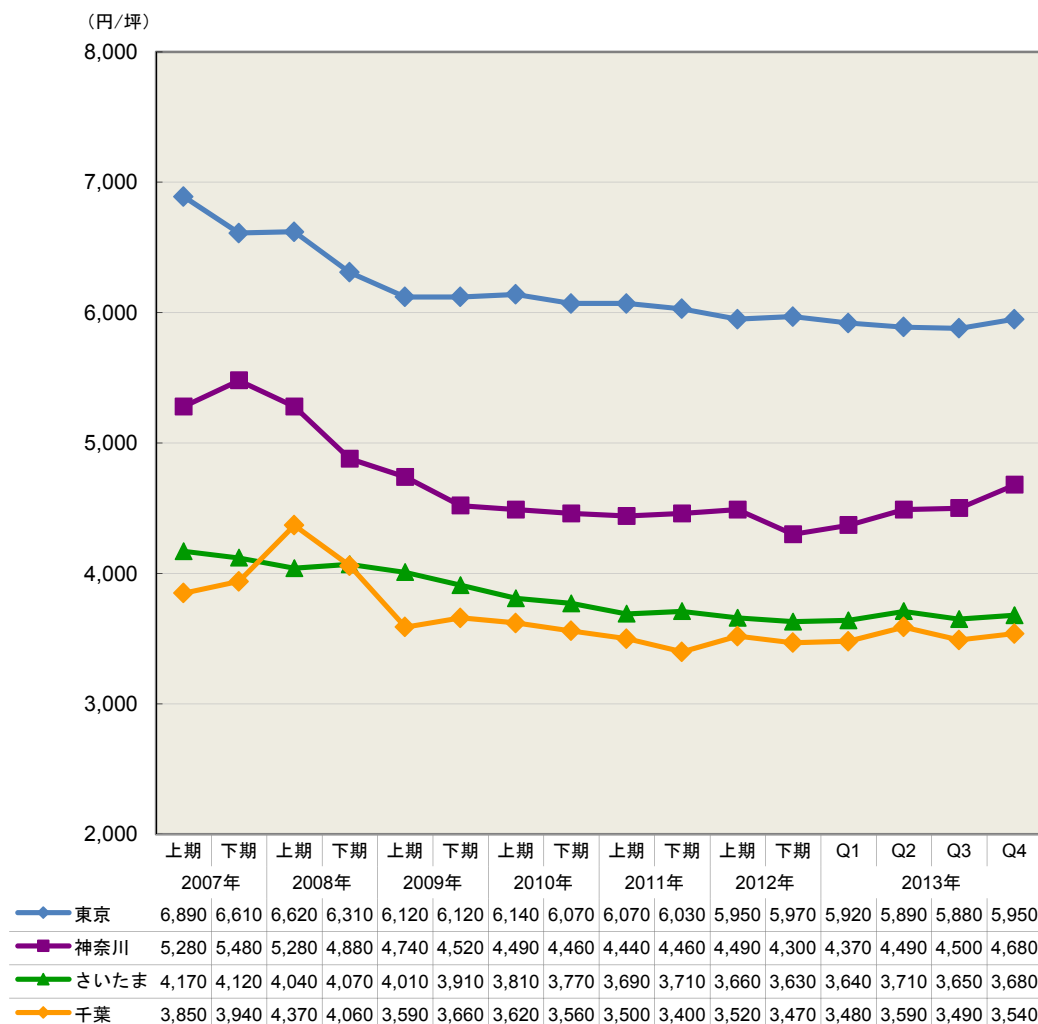


*首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)における10,000坪以上のマルチテナント型物流施設54物件の空室率

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

- テナントの高いコスト意識等により全般的な賃料上昇は見られないが、好立地物件では賃料の底上げをうかがう

首都圏各エリアの平均募集賃料

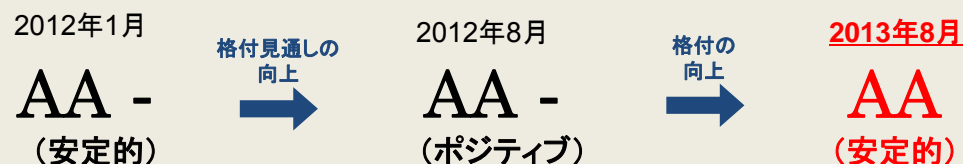


(注) CBREからの提供データを基に作成

市場からの評価①

継続的な財務基盤・収益基盤の安定性向上に対する評価

■ 格付がAA(安定的)に向上



※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。

【格付事由】(JCRプレスリリースから抜粋)

JCR では、本投資法人による財務基盤の一段の強化や、ポートフォリオの安定性向上にむけた継続的な取組み及びその成果等については現状一定の評価が可能であり、また今後も同様の期待ができるものと判断し、長期発行体格付を1ノッチ格上げの「AA」、見通しを「安定的」とした。

環境への取り組みに対する評価

■ J-REIT初の産業用不動産における「Sector Leader」認定取得

GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark) は環境対応調査において、サステナビリティに関して最も優れた取り組みを行った不動産会社、ファンドを「Sector Leader」と認定しています。

本投資法人は、
アジアの産業用不動産部門
「Sector Leader」(1位)
世界の産業用不動産部門 2位
と認定されました。



【評価ポイント】

- ・運用方法の改善及び設備導入による省エネ化への取り組み
- ・テナントや地域住民等を含めたステークホルダーとの関係構築
- ・全保有物件におけるエネルギー消費量の計測と管理

(ご参考)DBJ Green Building 認証取得物件

下記2物件において、『極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設』として「Gold2012」の認証を取得。



✓ IIF越谷ロジスティクスセンター



✓ IIF野田ロジスティクスセンター

【評価ポイント】

- (1) 太陽光発電やLED照明の採用等、多くの環境配慮・省エネの技術を取り入れている点
- (2) 本投資法人が保有物件に対して防災対策を積極的に進めている点
(ポータブル型蓄電池の設置や災害時のライフライン設備の提供)
- (3) 「野田LC」については、免震構造を採用し、テナント満足度を一層高めている点

市場からの評価②

戦略に対する評価

■ J-REIT 初のポーター賞受賞

独自の「CRE 提案型取得活動」や「エクイティの継続的な成長」を目指す成長戦略などが評価され受賞



「ポーター賞」は、「優れた競争戦略の実践」に焦点を当てた賞で、製品、プロセス、経営手法にイノベーションを起こし、独自性がある戦略を実行した結果、高い収益性を達成・維持している企業を表彰します。

「ポーター賞」は平成13年に創設され、今回で13回目となります。

【審査基準】

■ 第一次審査

- 1.各業界において優れた収益性を維持していること
- 2.各業界において他社とは異なる独自性のある価値を提供していること
- 3.戦略に一貫性があること
- 4.戦略を支えるイノベーションが存在すること

■ 第二次審査

- 5.資本の効率的な利用
- 6.独自のバリューチェーン
- 7.トレードオフ
- 8.活動間のフィット

ディスクロージャー・ガバナンスに対する評価

■ APREA BEST PRACTICES AWARDS 2013 受賞

コーポレートガバナンス及び情報開示の面において日本で最も優れていた企業として受賞



「Best Submission from Japan」

「2013 APREA ベスト・プラクティス・アワード、Country Award: Best Country Submission from Japan」は、日本に所在する上場不動産企業や上場不動産投資信託の中でコーポレートガバナンス及び情報開示の面で最も優れた企業を認定するものです。

■ 2013年「インターネットIR・優良賞」受賞

大和インベスター・リレーションズ株式会社主催
2013年「インターネットIR表彰」(上場3,602社対象)において優良賞を受賞



「インターネットIR表彰」とは、大和インベスター・リレーションズ株式会社が上場企業のIRサイトを独自の基準で評価・採点し、特に優秀なIRサイトを構築し、情報開示ならびにコミュニケーション活動で有効に活用している企業として選定するものです。

直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2014年2月14日)



(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

時価総額及び1日平均売買代金の推移(2010年1月4日～2014年2月14日)



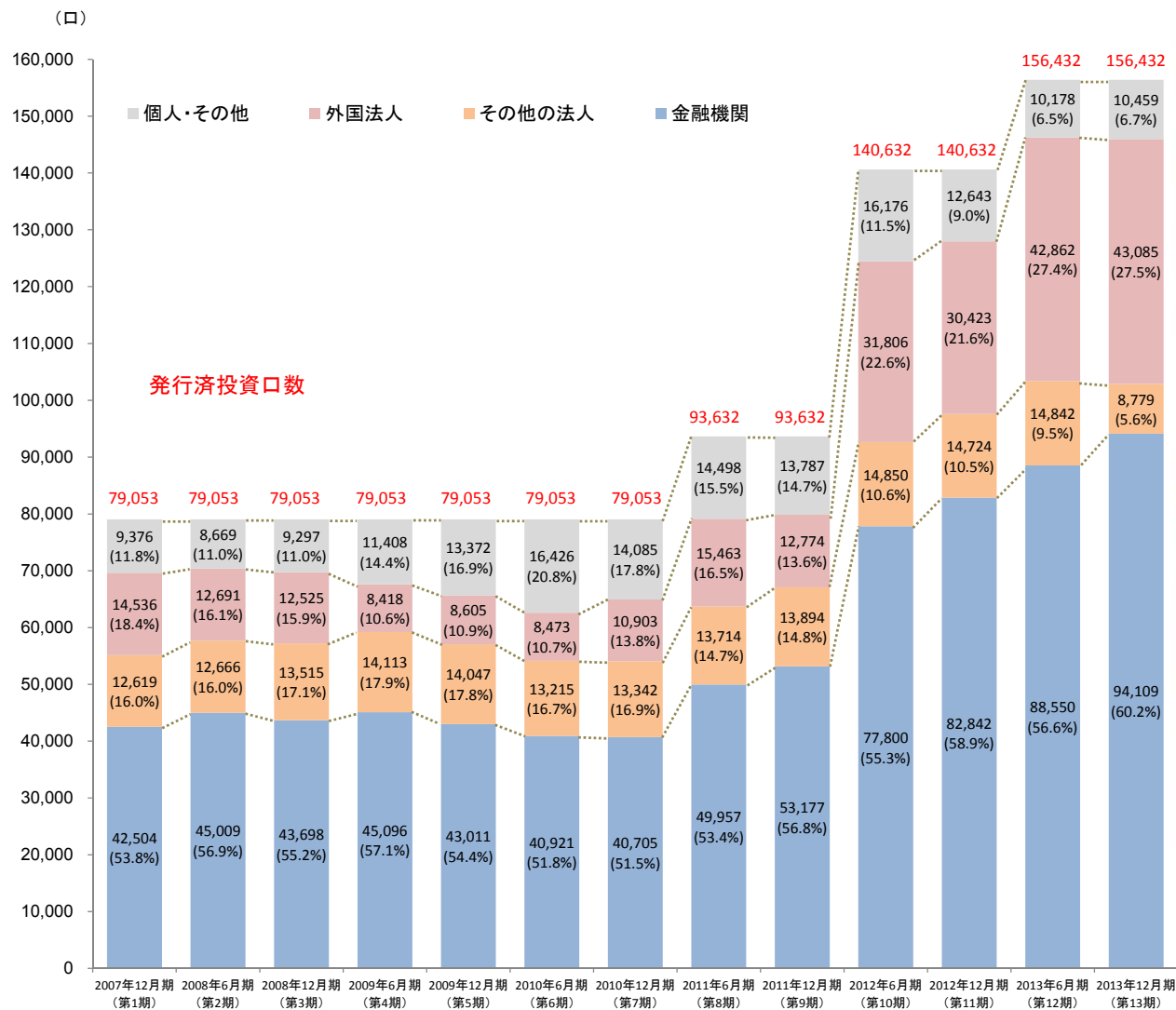
(注1) 終値ベース
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

投資主属性の分析

2013年12月末現在における上位20投資主

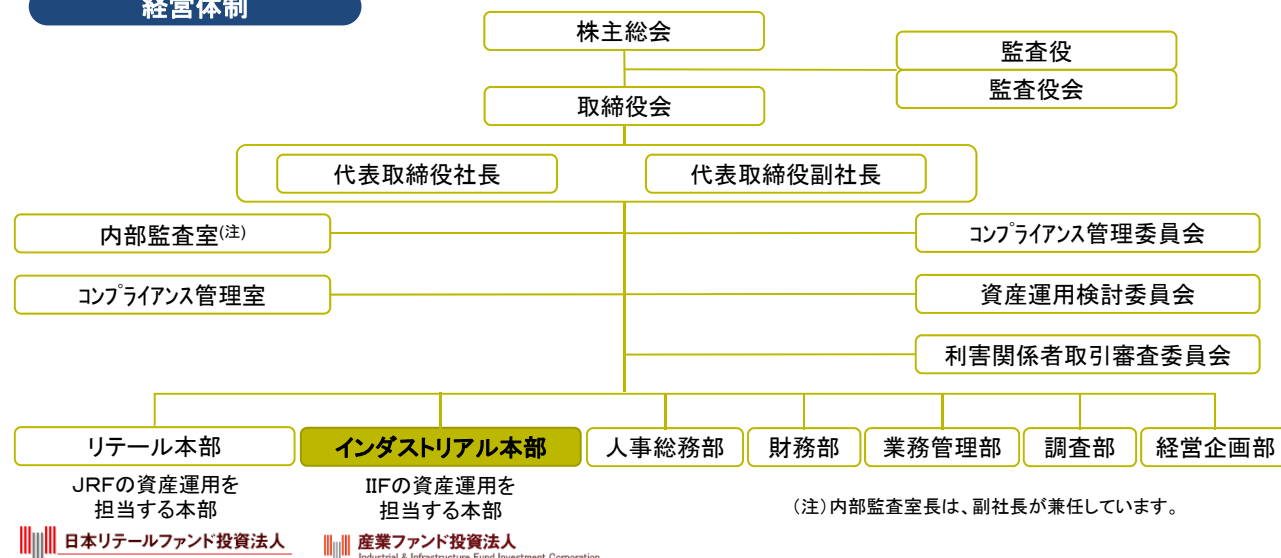
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	23,341	14.92
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託 口)	12,398	7.92
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,713	7.48
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,867	5.66
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	4,704	3.00
6	株式会社中国銀行	3,418	2.18
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カ ンパニー	3,311	2.11
8	三菱商事株式会社	3,200	2.04
9	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	3,200	2.04
10	みずほ信託銀行株式会社	2,922	1.86
11	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	2,742	1.75
12	株式会社常陽銀行	2,519	1.61
13	ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	2,510	1.60
14	株式会社日本政策投資銀行	2,500	1.59
15	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,361	1.50
16	バンク オブ ニューヨーク 133524	1,612	1.03
17	日本図書普及株式会社	1,536	0.98
18	株式会社大光銀行	1,535	0.98
19	株式会社福井銀行	1,258	0.80
20	ジブラルタ生命保険株式会社 (一般勘定J-REIT口)	1,239	0.79
上位20名合計		96,886	61.93

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96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	6名
不動産鑑定士	6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	5名
税理士	2名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2014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) 2013年12月31日現在

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は2013年12月に、国連の難民支援機関UNHCRの日本における公式支援窓口である国連UNHCR協会より感謝状を頂きました。これは、当社が資産運用を受託する日本リテールファンド投資法人において、保有物件の空スペース等を「国連の難民支援キャンペーン」の活動の場として提供したことに対するものです。
当社は今後も高いレベルの関心を持ち継続して環境負荷の低減と地域社会への貢献に取り組んでいきます。



B. 2014年2月に実施した公募増資の概要

※2014年1月15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

取得予定資産 **8物件** **166億円**

収益力の向上

平均NOI利回り(※1)
7.1%

含み益の向上

含み益合計(含み益率)(※2)
+26億円 (+15.9%)

安定性の向上

平均賃貸借契約期間(※3)
19.1 年

IIF名古屋港タンクターミナル(底地)



IIF広島ロジスティクスセンター



IIF三郷ロジスティクスセンター



IIF入間ロジスティクスセンター



IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ
(借地権付建物)



IIF印西ロジスティクスセンター



IIF鳥栖ロジスティクスセンター



IIF盛岡ロジスティクスセンター



オフリング
ハイライト

1

CRE提案を通じた成長の継続

CRE提案型取得手法により「分配金の成長」及び「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

2

安定性の更なる向上

アセットとデットを長期固定でマッチングさせる一貫したALM戦略により安定性の向上を継続

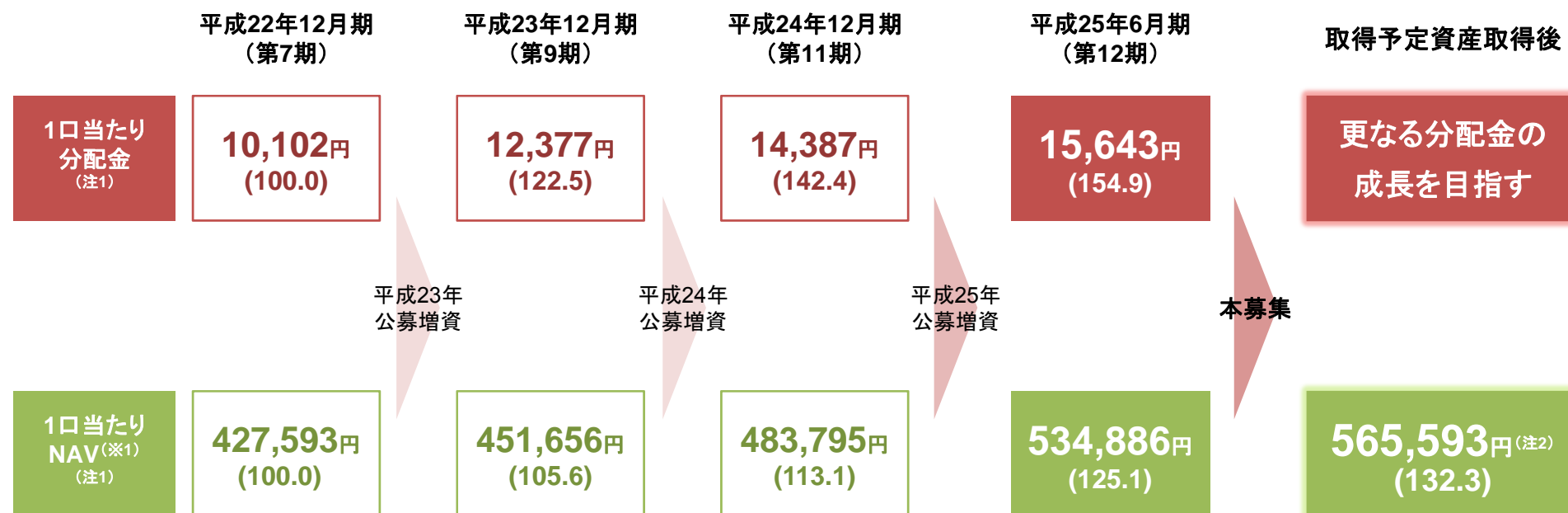
オフリング
ハイライト

3

エクイティの継続的な成長

「プレミアム増資による追加効果」の継続により分配金及びNAVの成長を継続

本募集においても、引き続き
「エクイティの継続的な成長」
 を実現するための戦略を継続



(注1) 平成22年12月期(第7期)を100.0とした場合の数値を括弧内に記載しています。

(注2) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

オフリング
ハイライト

1

CRE提案を通じた成長の継続

オフリング
ハイライト

2

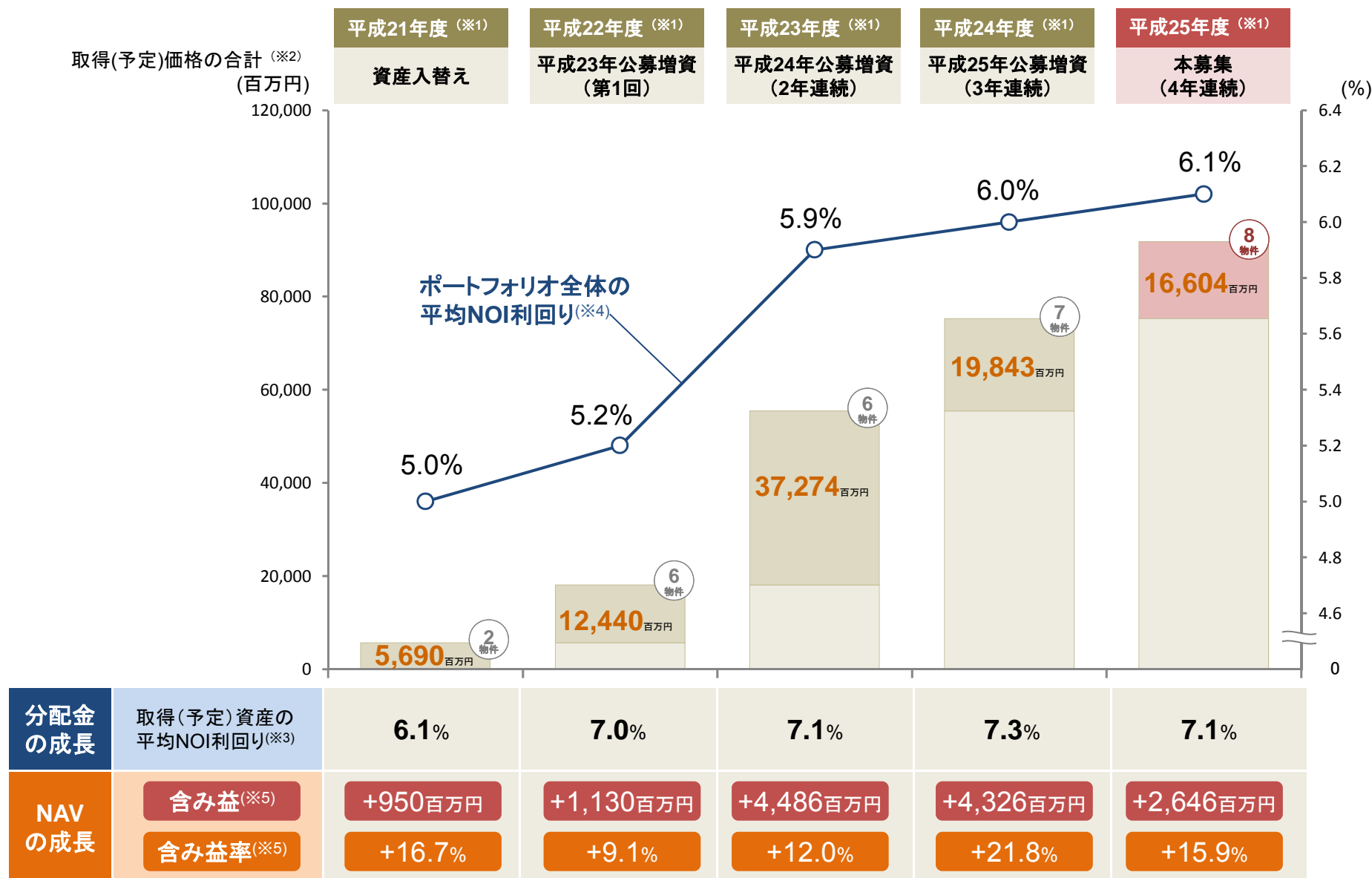
安定性の更なる向上

オフリング
ハイライト









3

エクイティの継続的な成長

CRE提案型取得手法により「分配金の成長」及び「NAVの成長」を実現する外部成長を継続




「収益力」及び「含み益」の向上に資する資産の取得を継続

			CRE提案型取得手法			収益力の向上	含み益の向上		
物件名			売主	CREニーズ	独自のネットワーク	NOI利回り(※1)	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益(百万円) (含み益率)
物流 施設	IIF三郷 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.5%	3,550	4,220	+670 (+18.9%)
	IIF広島 ロジスティクスセンター		開拓2:PRE 土地:広島県(注2) 建物:ムロオ(注2)	財政健全化 開拓3:新規投資ニーズ オフバランス開発	相対取引	6.6%	3,540	3,890	+350 (+9.9%)
	IIF入間 ロジスティクスセンター		SPC(注3) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.6%	3,184	3,590	+406 (+12.8%)
	IIF鳥栖 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.5%	1,570	1,740	+170 (+10.8%)
	IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)		茜浜プロパティ 特定目的会社	開拓3:新規投資ニーズ テナントの 拠点政策ニーズ	相対取引	11.1%	1,200	1,410	+210 (+17.5%)
	IIF印西 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	7.1%	1,060	1,140	+80 (+7.5%)
	IIF盛岡 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	12.4%	600	1,080	+480 (+80.0%)
インフラ 施設	開拓1:港湾インフラ IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)		ケミカルロジテック	開拓3:新規投資ニーズ 新規投資に向けた キャッシュニーズ	相対取引	6.6%	1,900	2,180	+280 (+14.7%)
合計又は平均						7.1%	16,604	19,250	+2,646 (+15.9%)

<ご参考> 優先購入権取得済資産(第16期以降取得検討予定資産)

(本投資法人が現受益者から取得に関する優先購入権を付与されている物件です。本投資法人が現時点で取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。)

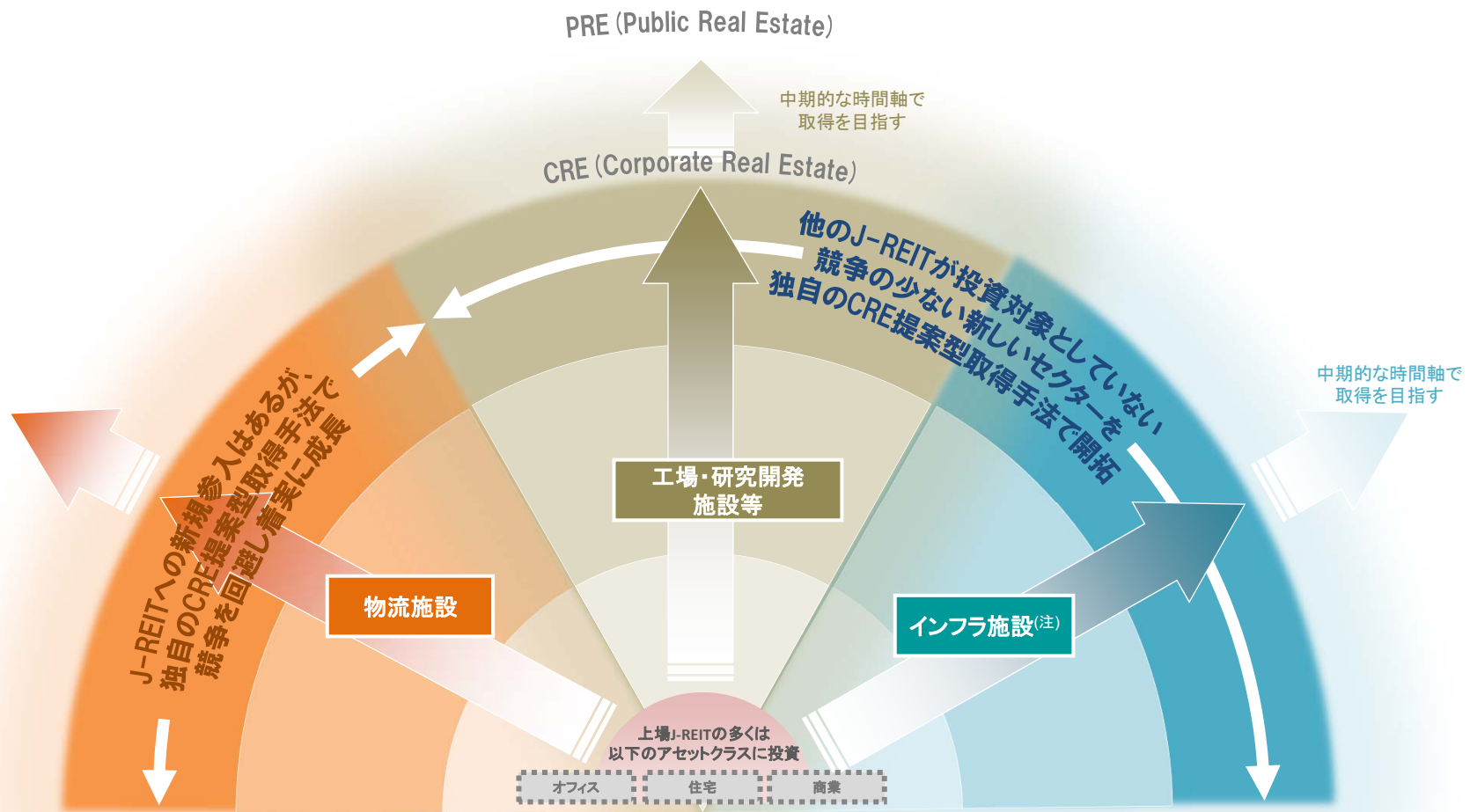
物件名			所有者	CRE ニーズ	優先購入権取得の経緯	鑑定評価額 (百万円)
物流 施設	京田辺 ロジスティクスセンター		SBSロジファンド1号(準共有持分51%) (本投資法人が匿名組合出資持分の一部を保有) (SBSホールディングス(準共有持分49%)(※2))	開拓3:新規投資ニーズ 新規投資に向けた キャッシュニーズ	・SBSホールディングスに対するCRE提案により匿名組合出資持分(10百万円)を取得 ・SBSロジファンド1号が残りの準共有持分49%に関する優先購入権を保有 ・本投資法人はSBSロジファンド1号に対し優先購入権を保有	3,120 (準共有持分51%相当)

(注1)取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主は合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス3号となります。

(注2)広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物をブリッジファンドが買い受け(新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人が当該ブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

(注3)取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。

大きな成長ポテンシャルをCRE提案型取得手法で開拓



産業ファンド投資法人

ステイタス

- 唯一の産業用不動産特化型J-REIT
- 施設の長期保有を前提とした継続企業としての安定性
- 三菱商事をスポンサーの1社とする信用力

強み

CRE提案型取得手法

- 各企業のCREニーズごとにカスタマイズした提案
- 実績、ノウハウ及びネットワークを確立したことによる先行者アドバンテージ
- 蓄積した実績・ノウハウを活用し、次の実績につなげるポジティブスパイラル

(注) インフラ施設には、本書の日付現在、本投資法人による投資が制度上困難なものが含まれています。

ケース(1) アセットカテゴリーの開拓

競合の少ないセクターにおける多様な取得実績

<p>テクノロジーセンター</p>  <p>工場・研究開発</p> <p>IIF戸塚TC(底地)</p>	<p>データセンター</p>  <p>インフラ</p> <p>IIF品川DC</p>	<p>サイエンスセンター</p>  <p>工場・研究開発</p> <p>IIF川崎SC(開発物件)</p>
---	---	--

幅広い業種における優良企業に対する
CRE提案型取得手法で開拓

蓄積した
実績・ノウハウ
の活用

本募集における新たな実績

新たなアセットカテゴリーの開拓

タンクターミナル

開拓1:港湾インフラ



インフラ

IIF名古屋港タンクターミナル(底地)

更なる
アセットカテゴリーの
開拓を目指す

ケース(2) CRE・PREニーズの開拓

多様なCREニーズへのソリューション提案実績

 <p>物流</p> <p>IIF神戸LC</p>	<p>PRE</p> <p>市有地売却ニーズへの ソリューション提案</p>
 <p>工場・研究開発</p> <p>IIF川崎SC(開発物件)</p>	<p>オフバランス開発</p> <p>オフバランスでの施設開発ニーズへの ソリューション提案</p>

蓄積した
実績・ノウハウ
の活用

本募集における新たな実績

複合ニーズへのソリューション提案

PRE + オフバランス開発

開拓2:PRE



物流

IIF広島ロジスティクスセンター

更なる
CRE・PREニーズの
開拓を目指す

変化する企業のCREニーズに柔軟に対応し、更なる実績の積上げを目指す

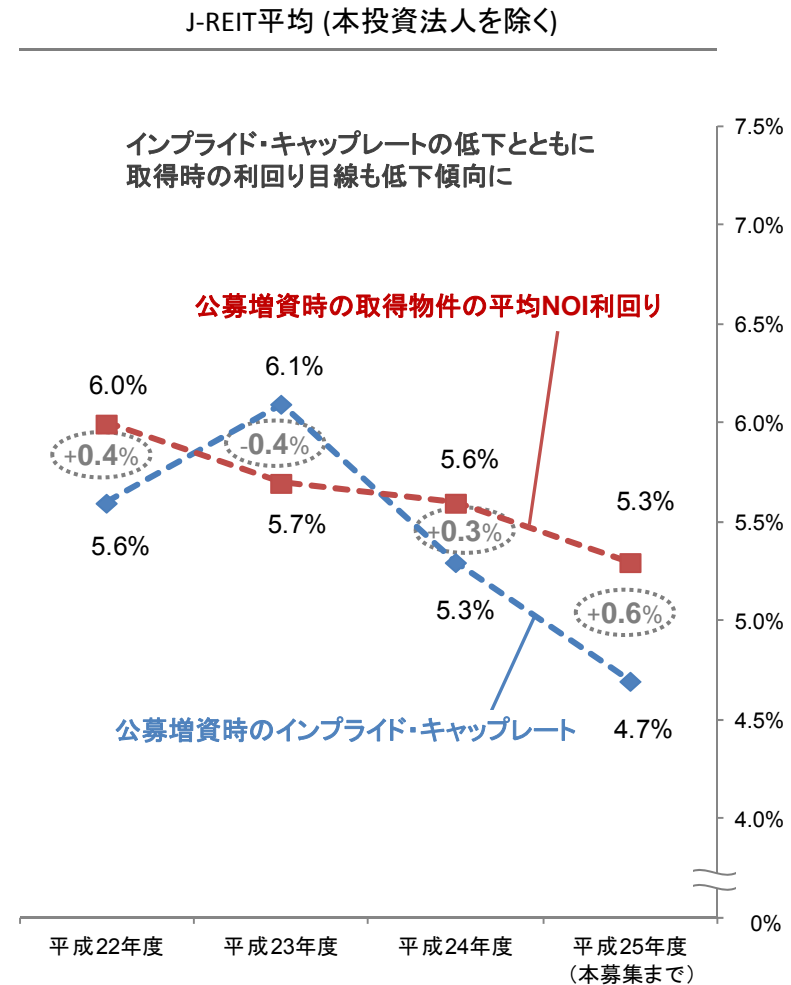
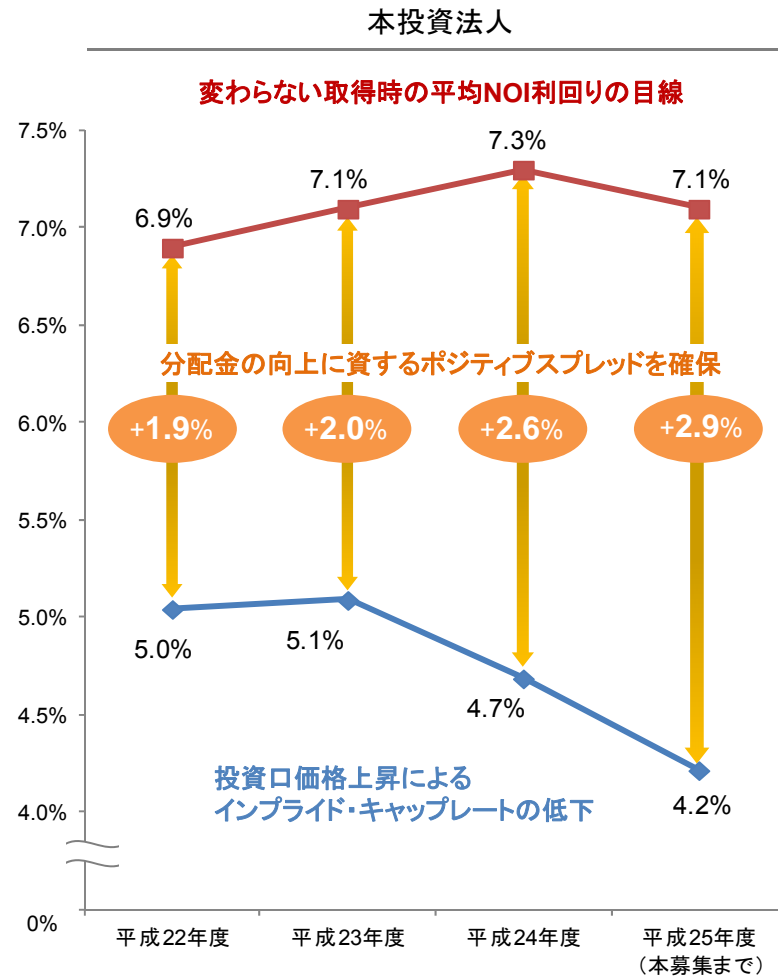
CREニーズ*	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	
コアビジネスでの新規投資	<p>経済環境により変化するCREニーズ</p>			<p>工場・研究開発 IIF川崎SC (開発物件)</p>	<p>物流 IIF広島LC</p> <p>物流 IIF習志野LC II (借地権付建物)</p>	<p>インフラ IIF名古屋港TT (底地)</p> <p>物流 京田辺LC (注1)</p>
コアビジネスでの資本効率向上			<p>インフラ IIF座間ITSC</p>	<p>物流 IIF神戸LC</p> <p>インフラ IIF大阪南港ITSC</p>	<p>開拓3:新規投資ニーズ</p> <p>景気回復の見通しを受けて 新規投資に向けた動きが増加</p> <p>緩やかな回復基調の中で コアビジネス強化の 動きが活発化</p>	
ノンコア資産の売却	<p>景気減退を受け 益出しや ノンコア資産の リストラニーズが増加</p>		<p>物流 IIF厚木LC II</p> <p>物流 IIF名古屋LC</p>	<p>物流 IIF川口LC</p> <p>物流 IIF東大阪LC</p>		
P/Lコントロール	<p>工場・研究開発 IIF戸塚TC (底地)</p>	<p>物流 IIF習志野LC II (底地)</p>	<p>インフラ IIF品川DC</p>			

(注1) 本投資法人は、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しており、現受益者から取得に関する優先購入権を付与されていますが、現時点で信託受益権の取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はありません。

(注2) 上記は各年度に本投資法人が取得した(又はする予定の)物件及び優先購入権を保有する物件のうち、本投資法人が代表的と判断した物件を掲載したものです。取得(予定)資産の全部を記載したものではありません。

公募増資時の取得物件平均NOI利回り(※1)とインプライド・キャップレート(※2)のスプレッド

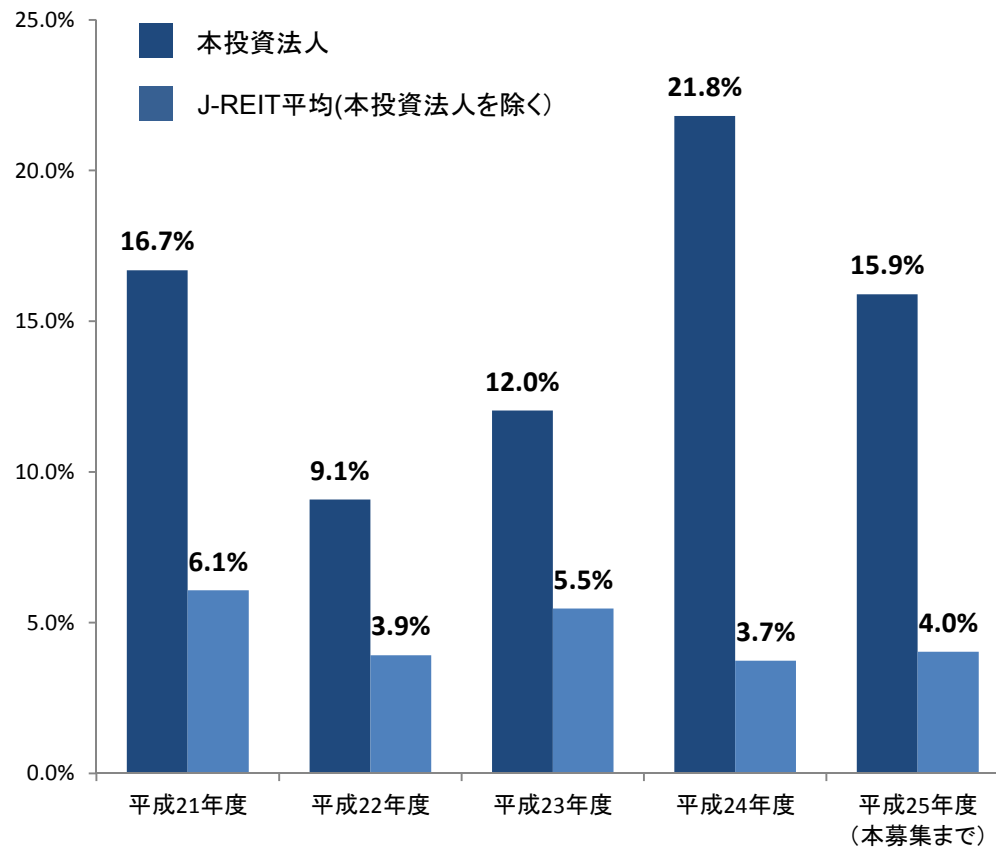
不動産市場におけるキャップレートが低下する中、物件取得時の利回り目線を維持



取得(予定)資産の取得時点における含み益率(※¹)の推移

スポンサー以外の第三者から相対取引での物件取得を継続

5年連続でJ-REIT全体の含み益率を5%超上回る物件を取得

本投資法人の
含み益率平均(注)

15.1%

J-REIT全体
(本投資法人を除く)
の含み益率平均(注)

4.6%

(注): 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25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。

オフリング
ハイライト

1

CRE提案を通じた成長の継続

オフリング
ハイライト

2

安定性の更なる向上

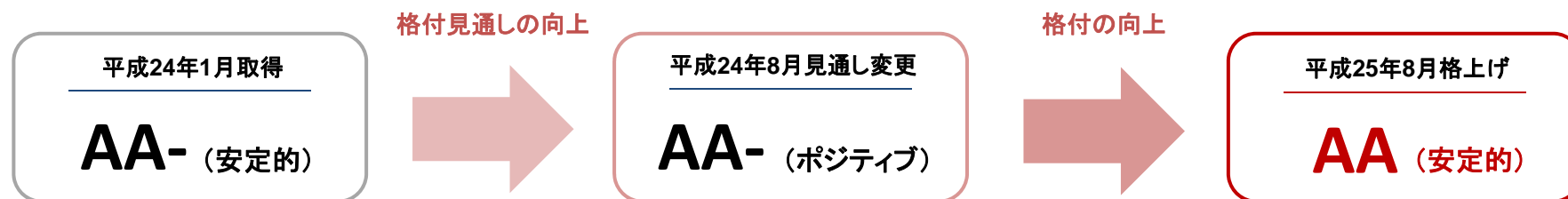
オフリング
ハイライト

3

エクイティの継続的な成長

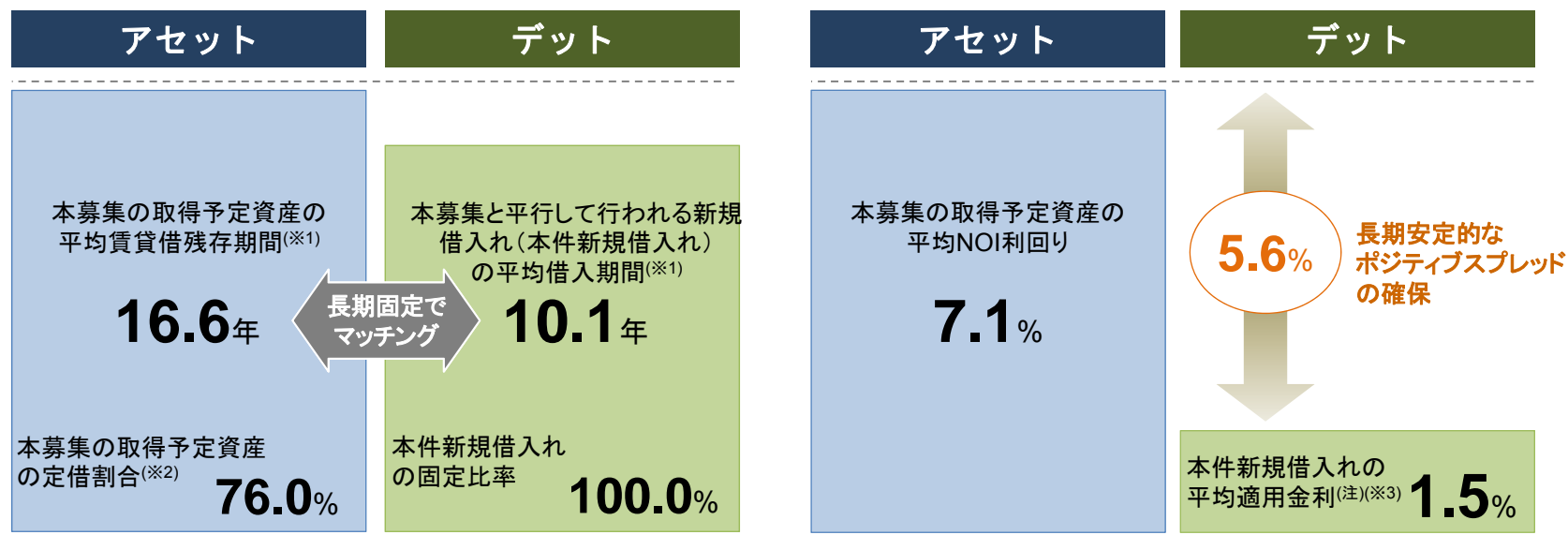
アセットとデットを長期固定でマッチングさせる一貫したALM戦略による安定性の向上

JCR長期発行体格付



(注) 本投資法人は、株式会社日本格付研究所より、長期発行体格付を取得しています。本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

本募集におけるALM (Asset Liability Management)

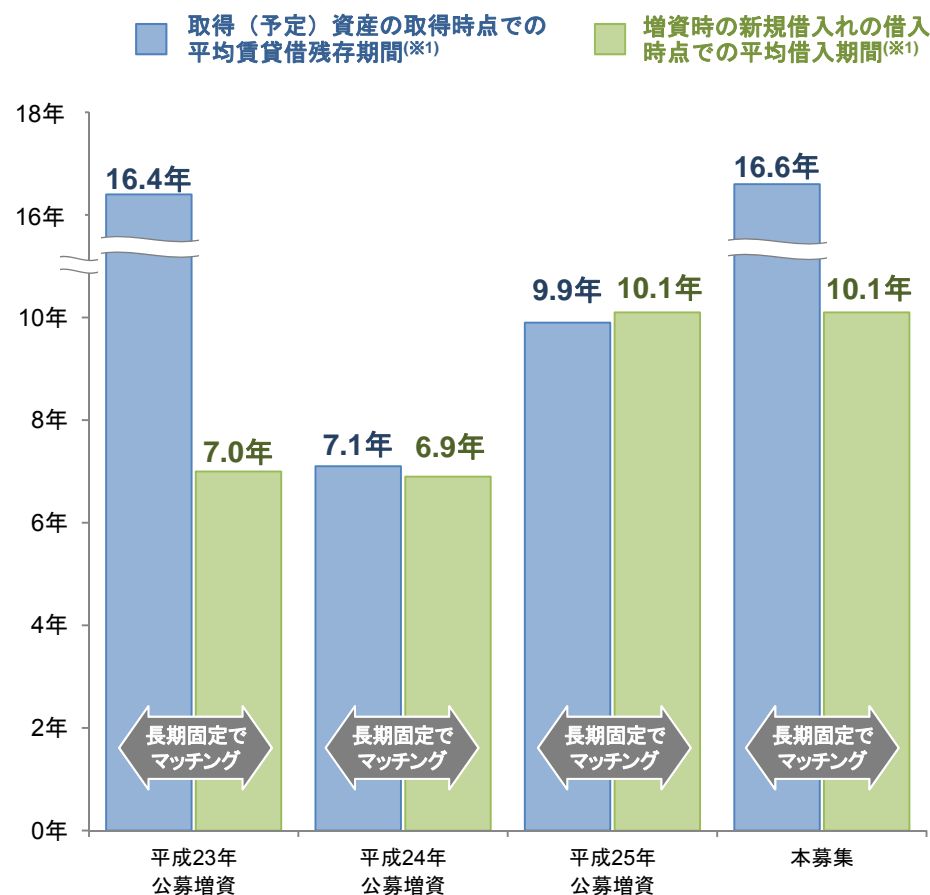


(注) 本件新規借入れの平均適用金利は、現時点における想定適用金利に基づき算出した試算値であり、実際の平均適用金利は異なる可能性があります。

一貫したALM戦略で長期安定的なポジティブスプレッドを積み上げ、分配金の「安定性の向上」を継続

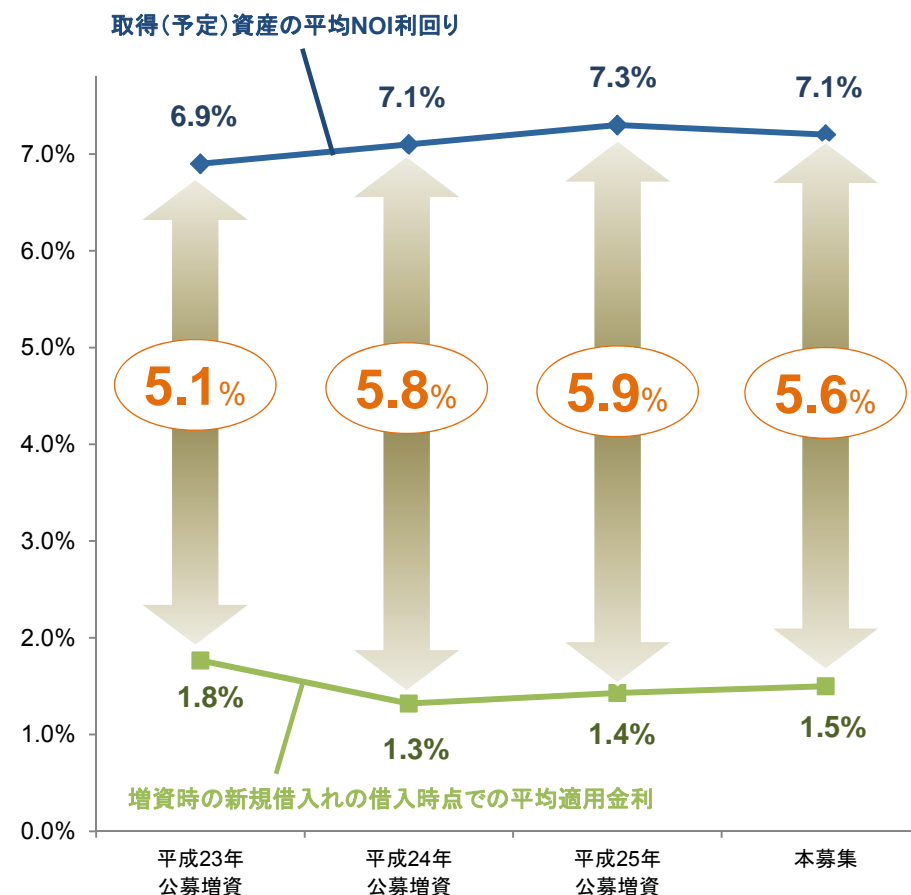
アセットとデットを長期固定でマッチング

増資時におけるアセットとデットのマチュリティ



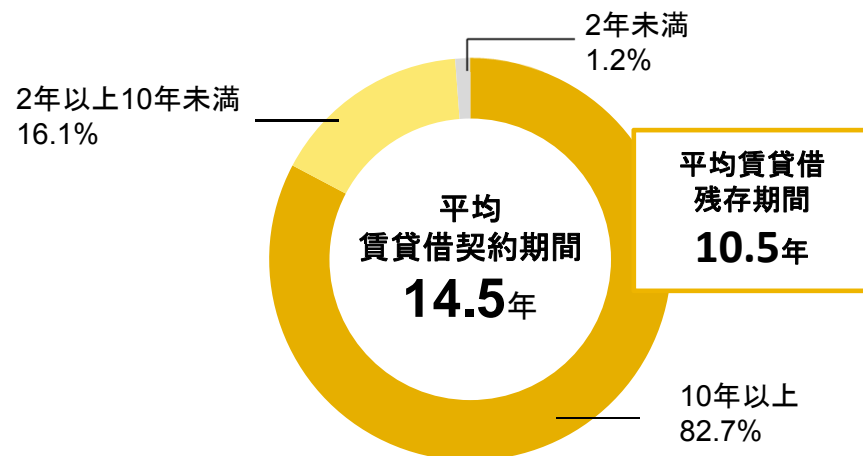
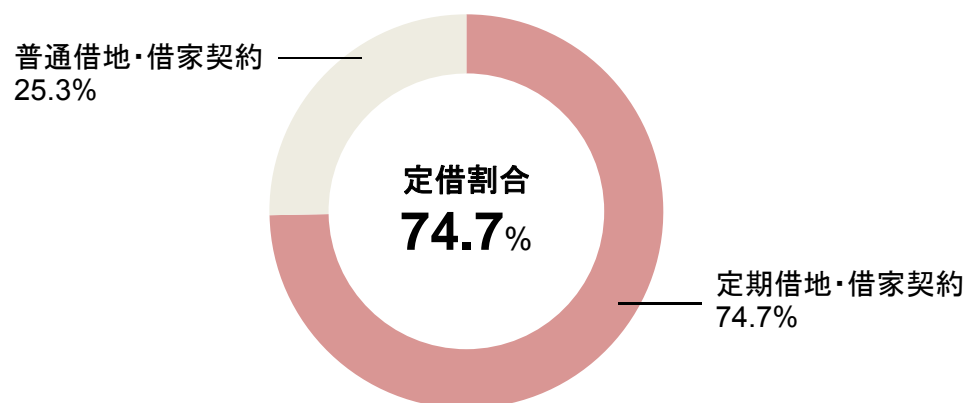
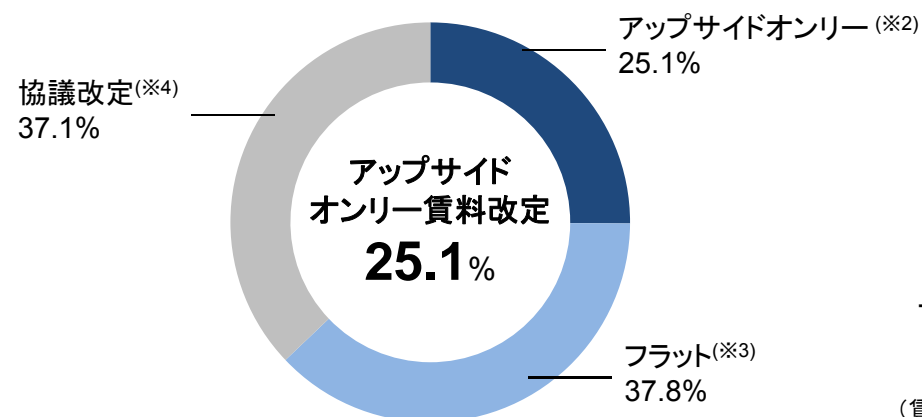
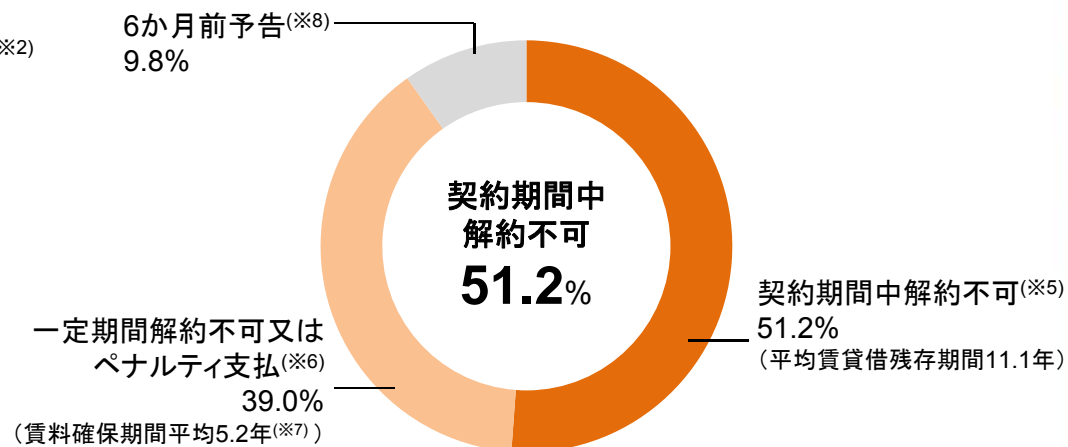
長期安定的なポジティブスプレッドの確保

増資時におけるアセットの利回りと新規借入れの適用金利の差



一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」

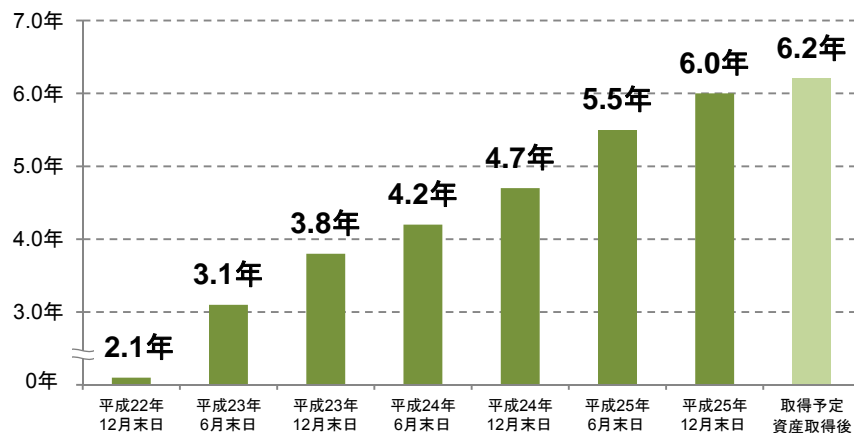
長期安定したキャッシュフローを生み出す賃貸借契約

賃貸借契約期間^(※1)定借割合^(※1)賃料改定方法^(※1)中途解約条項^(※1)

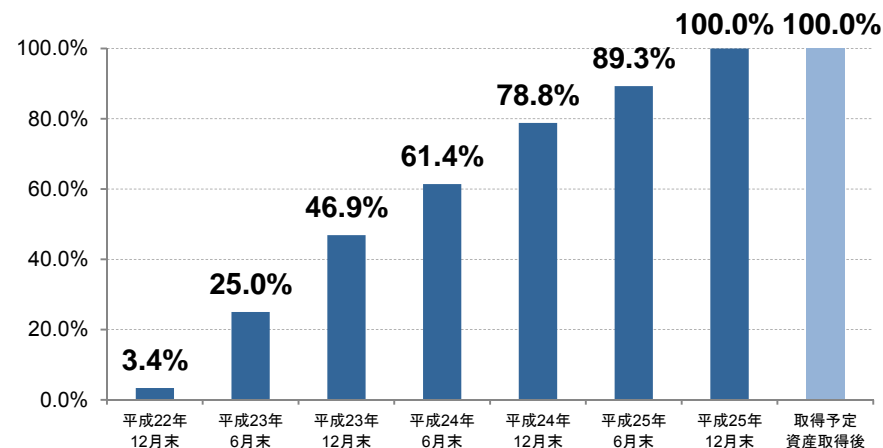
一貫した「長期固定化を進める長期安定的なデット戦略」

長期安定性を示す指標の向上

平均借入残存期間

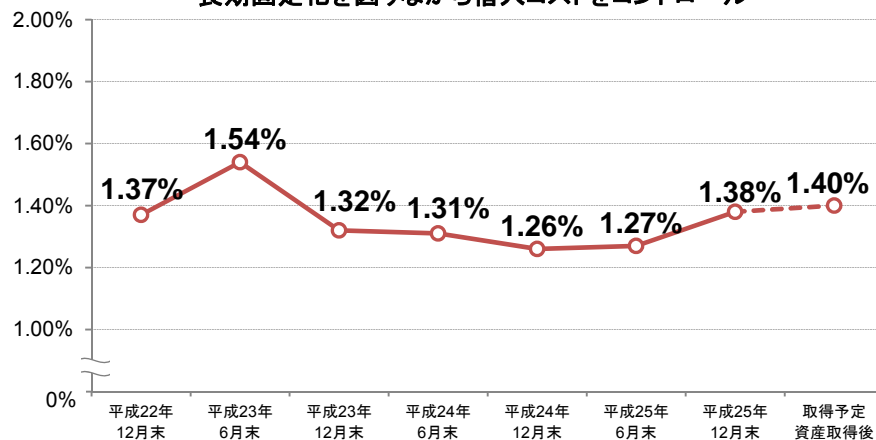


固定比率

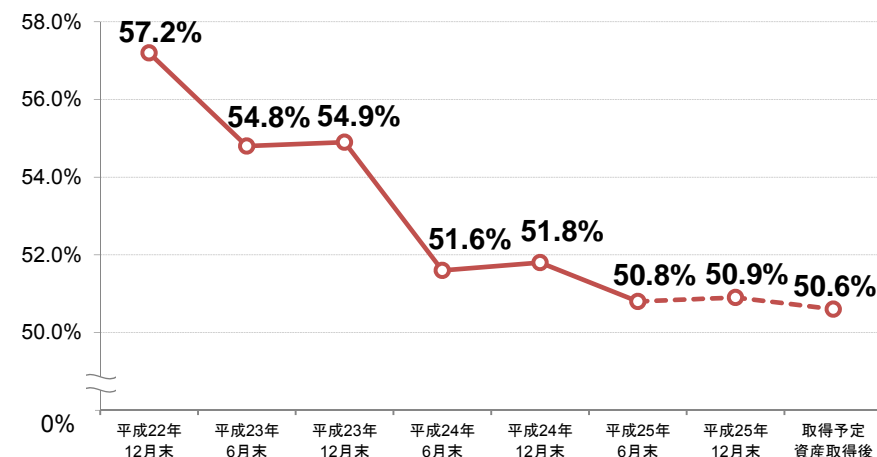


平均適用金利のトラッレコード

長期固定化を図りながら借入コストをコントロール



LTV



(注) 平成25年12月末日のLTV及び取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在の見込値であり、実際の数値と一致するとは限りません。

オファリング
ハイライト

1

CRE提案を通じた成長の継続

オファリング
ハイライト

2

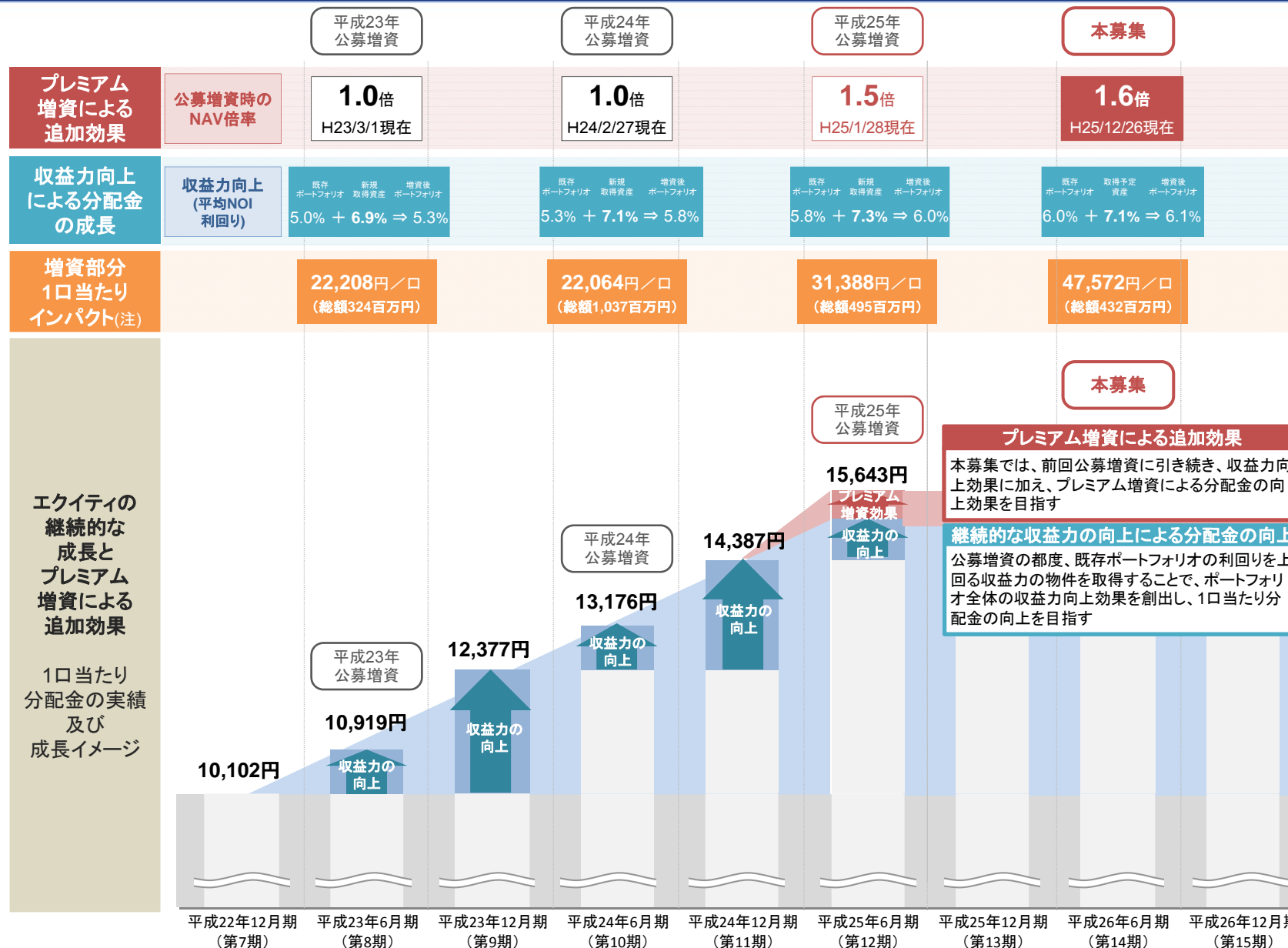
安定性の更なる向上

オファリング
ハイライト

3

エクイティの継続的な成長

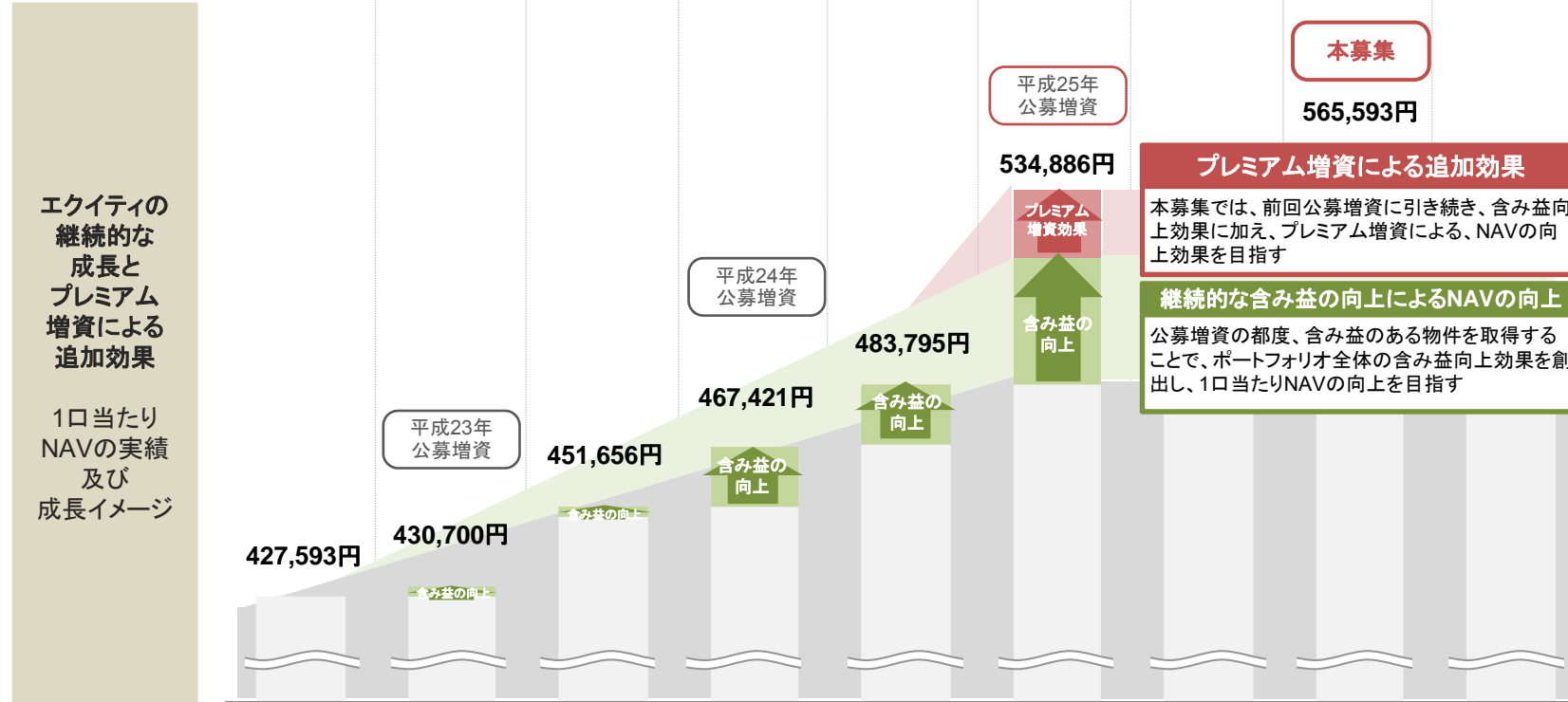
プレミアム増資による追加効果の継続と分配金の成長



(注) 増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大きくとも、1口当たり分配金の増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準を想定できるものでもない点にご注意下さい。増資部分1口当たりインパクトの概念に関してはAppendix51頁をご参照下さい。

プレミアム増資による追加効果の継続とNAVの成長

	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	平成25年 公募増資	本募集
プレミアム増資による追加効果	公募増資時のNAV倍率 1.0倍 H23/3/1現在	1.0倍 H24/2/27現在	1.5倍 H25/1/28現在	1.6倍 H25/12/26現在
含み益向上によるNAVの成長	含み益向上(含み益率) +9億円 (対取得価格+8.7%)	+44億円 (対取得価格+12.0%)	+33億円 (対取得価格+18.3%)	+26億円 (対取得価格+15.9%)
増資部分1口当たりインパクト(注)	459,119円/口 (総額6,701百万円)	513,325円/口 (総額24,126百万円)	877,395円/口 (総額13,862百万円)	1,093,467円/口 (総額9,950百万円)



平成22年12月期 (第7期) 平成23年6月期 (第8期) 平成23年12月期 (第9期) 平成24年6月期 (第10期) 平成24年12月期 (第11期) 平成25年6月期 (第12期) 平成25年12月期 (第13期) 平成26年6月期 (第14期) 平成26年12月期 (第15期)

(注) 増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大ききとも、1口当たり分配金の増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準を想定できるものでもない点にご注意下さい。増資部分1口当たりインパクトの概念に関してはAppendix51頁をご参照下さい。

取得予定資産

IIF名古屋港タンクターミナル(底地)

取得予定価格
1,900 百万円NOI利回り
6.6 %

取得ハイライト

相対取引

CRE

- J-REIT初となる港湾ターミナル施設底地の相対取得
- テナントにおける最重要事業拠点
- 期間約50年間の契約に裏付けられた高い継続性

テナント
ケミカル
ロジテック
※伊藤忠商事
100%子会社

残存期間
49年9か月

中途解約／賃料改定
8年間不可／10年間不可

本投資法人によるソリューション提案

- 伊藤忠商事へのCRE戦略提案を通じ、ケミカルロジテックの新規投資に向けたキャッシュニーズを把握し、事業継続性の高い港湾ターミナルの底地を相対取引で取得

【売主】
ケミカルロジテック
(伊藤忠商事100%子会社)

新規設備投資のための
キャッシュニーズ

施設の長期利用ニーズ

土地流動化による
キャッシュニーズの実現

産業ファンド投資法人

化学品タンクターミナルの機能イメージ

<化学品タンクターミナルの機能イメージ>



IIF名古屋港タンクターミナル(底地) (続き)

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

汎用性

不動産としての汎用性

- ケミカルロジテックにとっての唯一のタンクターミナル
- 期間約50年間の事業用定期借地権設定契約による高い継続性
- 名古屋地区初の化学品分析を行う第三者機関を敷地内に備える周辺エリアの重要拠点

- 液体貨物の海上輸送から陸上輸送への中継拠点として国内最大の取扱貨物量を誇る名古屋港に立地
- 多様な化学品の保管を可能にするハイスペックな設備
- タンクの増設余地があり、将来的な顧客ニーズにも対応可能

取扱貨物量第1位の名古屋港に位置し、タンクターミナル集積エリアの中でも競争力のある立地

- 周辺には、同業他社のターミナルも集積し、モノづくりにとって不可欠な原料となる液体化学品等の中継するターミナル事業に適した希少性の高いエリア



ハイスペックな設備(注)

- 内航・外航のタンカーが2隻同時接岸可能なドックを完備
- 敷地内にタンク33基(うち6割は耐腐食性に優れるSUS製タンク)を設置

耐腐食性に優れる最新鋭のタンク(注)



(注)すべてテナントの所有資産であり、本投資法人は所有していません。



取得ハイライト

相対取引

PRE + CRE

ブリッジ機能

- 2年連続となるPRE・CRE複合提案案件
- チルド物流大手・ムロオの同社最大級となる重要拠点
- 期間15年の定期建物賃貸借契約による高い継続性

テナント
ムロオ

残存期間

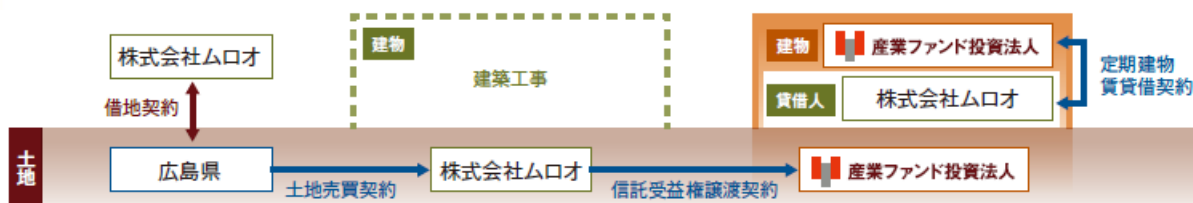
14年9か月

中途解約／賃料改定

不可／不可

スキームイメージ(注)

- 広島県の土地売却ニーズ及びムロオの拠点新設ニーズを汲み取った2年連続となるPRE・CRE複合提案案件
- 広島港が所有する土地をムロオが買い受けた後、新設された建物と合わせて本投資法人が相対取得

テナントにおける本物件の配送エリア
(高速道路網へのアクセス)

(注) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、ブリッジファンドが土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物を取得し(新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人がブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

IIF広島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

- チルド物流大手・ムロオの拠点的集約・統合ニーズに基づき新設された同社最大級の重要拠点
- 冷凍冷蔵設備や食品加工ライン等のテナント持込資産を装備
- 期間15年間の定期建物賃貸借契約による高い継続性

汎用性

不動産としての汎用性

- 高速道路網へのアクセスにより広域配送もカバー可能
- 24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境
- パッキング・仕分け等の流通・加工機能を備えたハイスペックな仕様

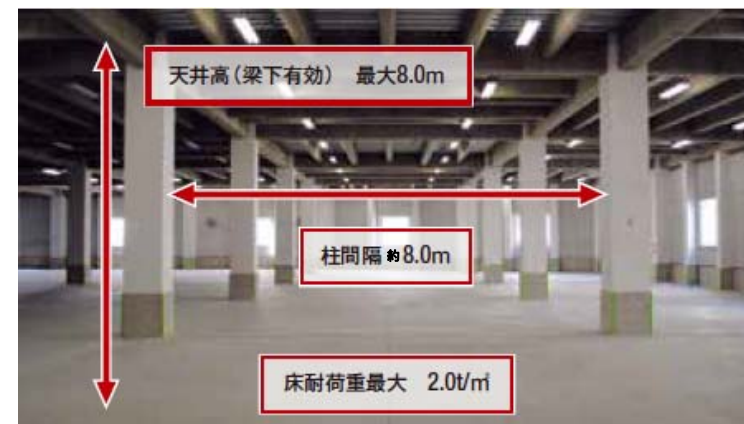
市街地に近接する物流適地に立地し産業用不動産が集積する良好なオペレーション環境

- 古くから物流適地として栄える五日市港エリアに立地



汎用性ある倉庫区画

- 商品の保管だけでなく、パッキング・仕分け等の流通加工業務も行える配送拠点としての汎用性を確保



温度管理に適したドックシェルターを備えたトラックバース



IIF三郷ロジスティクスセンター

取得予定価格
3,550 百万円NOI利回り
6.5 %

取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 物流の要衝「三郷エリア」に立地する汎用性・スペックの高い施設
- 売主の売却ニーズを捉え、相対取引を実現
- エンドテナントである大手倉庫会社の基幹拠点

テナント
拓洋残存期間
8年中途解約／賃料改定
不可／可

太陽光パネルの設置効率が良い屋根面

- 京葉瓦斯系列企業との間で、太陽光発電事業を目的とする期間20年間の屋根賃貸借契約を締結（事業開始準備中）



<イメージ写真>

首都圏全体へのアクセスを有する物流の要衝「三郷エリア」



IIF三郷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

- エンドテナントである大手倉庫会社の基幹拠点
- 日用品の都心向け配送拠点としての立地優位性
- 期間15年間の普通建物質賃借契約による高い継続性

汎用性

不動産としての汎用性

- 首都圏全体への良好なアクセスを有する物流の要衝に立地
- 24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境
- 高い市場競争力を有する汎用性・スペックの高い施設

保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔



新規大型の物流施設開発が進む「三郷」JCT周辺

- 首都圏主要エリア及び全国主要都市への良好なアクセス



雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇





取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 売主の売却ニーズを捉え、相対取引により取得
- 第一貨物の主要幹線(首都圏⇄東北)を担う重要拠点
- 24時間オペレーションが可能な希少性の高い立地

テナント
第一貨物

残存期間
26年10か月

中途解約／賃料改定
10年間不可／
原則20年間不可

テナントの重要5拠点の1つ



特別貨物積合せ事業者の拠点が集積する物流適地

- 大消費地への低コストかつ短いリードタイムでの集配送の利便性から本物件同様の特別貨物積合せ事業者の配送拠点が集積



IIF入間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

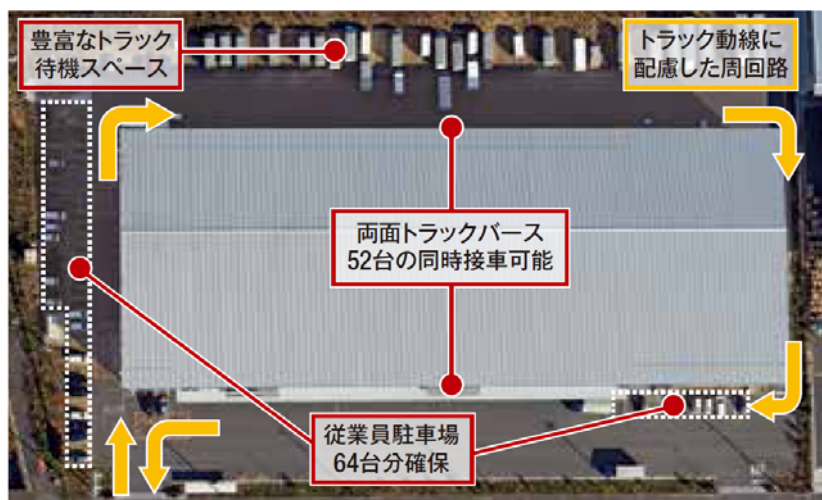
- 特別貨物積合せ事業の大手である第一貨物の基幹センターとして主に東北エリア⇄首都圏の輸送を担うハブ拠点
- 期間30年間の定期建物質貸借契約による高い継続性

汎用性

不動産としての汎用性

- 国道、高速道路網へのアクセスが充実した物流要衝エリアに立地
- 24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境
- 特別貨物積合せ事業者向け配送センターとしてハイスペックな仕様

両面バースを備えた作業効率の高い建物配置

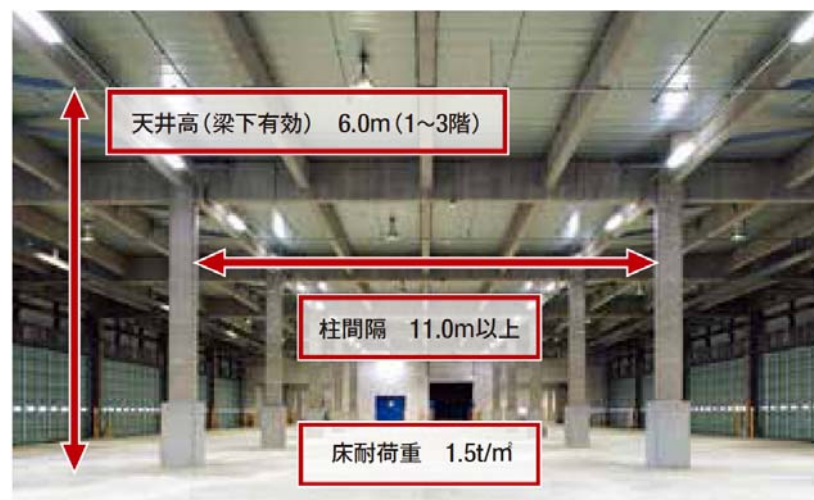


テナントにおける本物件の配送エリア(首都圏)

- 高速アクセス(圏央道)に優れ、東京多摩地区、埼玉県南西部を中心とした広域配送が可能な立地



配送センターとして汎用性の高い庫内スペック



IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）

取得予定価格
1,200 百万円NOI利回り
11.1 %

周辺環境及び本物件敷地内における建物配置図



(注) 新物流施設及び解体対象は再開発オプションが効力を発生した場合のものです。



取得ハイライト

相対取引

CRE

- テナントであるサッポロビールの物流戦略変更により取得
- CRE提案による新たな15年間の定期建物賃貸借契約を締結
- 今後の新施設へのニーズを捉え、再開発オプション設定

テナント
サッポロ
ビール残存期間
14年11か月中途解約／賃料改定
原則10年間不可/
不可

【建物売主】

SPC

ファンド満了に伴う
売却ニーズ物件取得による
キャッシュニーズの実現長期保有による安定運用・
将来的な再開発オプションの提供

産業ファンド投資法人

【テナント】

サッポロビール

施設の継続確保ニーズ
新センター開設ニーズ

再開発オプション

- A・B棟の新規テナント誘致を条件に、再開発オプションが効力発生（D棟はサッポロビールが継続利用）
- オプション行使の場合、本投資法人は鹿島リースに対し、C棟を売却。鹿島リースはC棟を解体し再開発
- 新規建物着工以降、本投資法人は鹿島リースより新規建物部分の地代収入を収受
- 本投資法人は、A・B・D棟の建物賃料収入に加え、鹿島リースからの地代収入を収受し、収益性を向上

IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）（続き）

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- サッポロビールが平成3年より自社物流施設として開発、継続使用
- 本投資法人とのリレーションが評価され、新たに期間15年間の定期建物賃貸借契約（再開発オプション付）を締結

汎用性

不動産としての汎用性

- 首都圏広域を配送圏内とする千葉湾岸エリアに位置
- 周辺に大型配送拠点が集積する物流適地
- オペレーションに配慮した、配送拠点として汎用性の高いスペック

首都圏向け配送拠点が集積する物流適地に立地



汎用性のある庫内スペック



雨天荷役が可能な底下スペース



IIF印西ロジスティクスセンター

取得予定価格

1,060 百万円

NOI利回り

7.1 %



取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 首都圏東部大消費地向け配送に適した物流適地
- 山崎製パン系列テナントの共同配送ハブ拠点
- 賃貸借契約期間15年間に裏付けられた安定したCF

テナント

サンロジ
スティクス

残存期間

8年

中途解約／賃料改定

不可/不可

広範なアクセス範囲



食品系の配送センターが集積する物流適地

- 立地特性を活かし、周辺にも食品系の配送センター、生産拠点（日本アクセス、コープネット、ユニ・フード等）が集積



IIF印西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

- 山崎製パン系列サンロジスティクスの共同配送ハブ拠点
- テナント造作による多品種食品取り扱い可能なチルド室
- 期間15年間の定期建物賃借契約による高い継続性

汎用性

不動産としての汎用性

- 首都圏東部大消費地向け配送に適した物流適地
- 24時間稼働可能かつ雇用確保も見込める周辺環境
- 食品系テナントに求められるエアシャワーを完備

食品等の配送センターとして標準的なスペックを備えた施設

- ピーク時の効率的なオペレーションを可能とする広い仕分室



千葉県主要エリアへの良好なアクセスを有する内陸エリアの物流適地



(出所)株式会社パスコが提供するMarket Planner GISのデータに基づき本投資法人が資産の運用を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社作成

17台のドックシェルターを備えた配送効率の高い施設

- トラックバース18台を装備する定温型配送センター



IIF鳥栖ロジスティクスセンター

取得予定価格

1,570 百万円

NOI利回り

6.5 %



取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 売主の売却ニーズを捉えた相対取引を実現
- 九州全域への集配送が可能な鳥栖エリアに所在
- 九州を基盤とするテナント2社の基幹施設

テナント
佐川急便残存期間
1年6か月中途解約／賃料改定
可/可テナント
日野出残存期間
7年3か月中途解約／賃料改定
可/可

太陽光パネル設置の屋根賃貸借契約締結

- 京葉ガス系列企業との間で、太陽光発電事業を目的とする期間20年間の屋根賃貸借契約を締結(事業開始準備中)



<イメージ図>

九州屈指の内陸流通拠点「鳥栖エリア」



IIF鳥栖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

- 九州を基盤とする医療機器卸企業(エンドテナント)及び西日本エリアに強みを有する包装資材・紙製品卸企業(日野出)の2社による利用
- エンドテナントの営業本部の隣地に所在
- 日野出にとって福岡県の「日野出LC」と並ぶ基幹施設

汎用性

不動産としての汎用性

- 九州屈指の内陸流通拠点である鳥栖エリア
- 24時間稼働可能かつ雇用確保も見込める周辺環境
- マルチ利用可能であり高い市場競争力を有する汎用型施設

縦横に伸びる九州高速網の結節点に位置



保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔



雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇



高速及び駅アクセスも良好



IIF盛岡ロジスティクスセンター

取得予定価格

600百万円

NOI利回り

12.4%



取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 売主の売却ニーズを捉え、相対取引を実現
- 北東北3県への効率的な配送が可能な立地
- エンドテナント本部に近接する配送ハブ拠点

テナント

花王システム
物流

残存期間

1年6か月

中途解約／賃料改定

不可/不可

北東北3県をカバーできる交通利便性の高い立地



産業用不動産が集積する良好なオペレーション環境



IIF盛岡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

- 北東北3県を中心としたドラッグストア店舗への日用品の配送ハブ拠点
- エンドテナント本部の近隣に存しており、本施設竣工以降継続利用
- テナントである花王システム物流が物流業務を受託、庫内においてシステマチックな配送仕分けを実施

汎用性

不動産としての汎用性

- 東北圏における物流主要拠点である盛岡エリアに位置
- 24時間稼働可能で雇用確保も見込める周辺環境
- 高い市場競争力を有する汎用型施設

保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔



底下でのウイング車からの入庫作業



北東北の約120店舗を本物件がカバー





優先購入権取得済資産

物流施設

京田辺ロジスティクスセンター



案件ハイライト

相対取引

CRE

匿名組合出資

- 本投資法人初となる匿名組合出資による優先購入権の取得
- 宝酒造グループの物流会社が本社及び基幹センターとして入居
- 3PL大手へのCRE戦略提案による相対でのスキーム組成

テナント
タカラ物流
システム

中途解約／賃料改定
不可/可

匿名組合出資の概要

取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社SBSロジファンド1号 匿名組合出資持分
信託の対象不動産	京田辺ロジスティクスセンター(※1)
本投資法人の出資金額	10百万円 (匿名組合出資持分1.25%)
本投資法人の優先購入権の行使期間(※2)	平成27年3月末日～平成28年9月末日

テナントにおける本物件の配送エリア



関西圏へのアクセスに優れた立地



(出所)株式会社パスコが提供するMarket Planner GISのデータに基づき本投資法人が資産の運用を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社作成

京田辺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

- 宝酒造の子会社であるタカラ物流システムの本社及び西日本における基幹センターとして新築と同時に開設
- 宝酒造京都伏見工場に近接しており、テナントの利便性が高い
- 賃借人による設備投資実績

汎用性

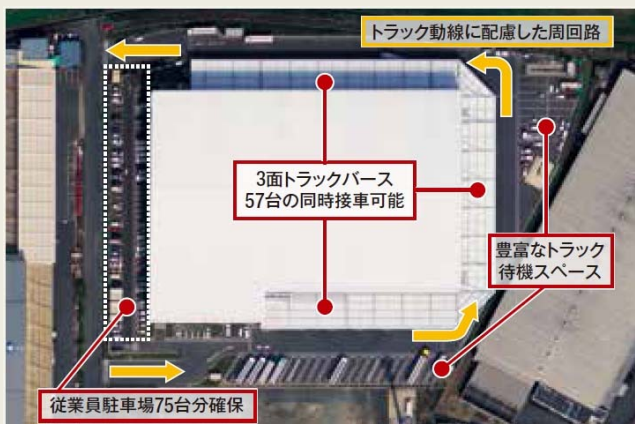
不動産としての汎用性

- 大消費地である大阪・京都に近接し、京奈和自動車道、第二京阪道路へのアクセスにより、高い交通利便性を享受できる交通の要衝
- 周辺エリアには、物流・工場などの産業用不動産が集積
- 多様な貨物に幅広く対応が可能な汎用性の高い施設

3面に渡る57台のトラックバースを装備



作業効率の高い建物配置



汎用的な建物スペック



雨天荷役が可能な15mの庇



(出所)株式会社パスコ

Appendix


「安定性」の向上に資する資産の取得を継続

			安定性の向上			
物件名			テナント	賃貸借契約期間(※1)	契約形態(※2)	中途解約(※3)/ 賃料改定
物流 施設	IIF三郷ロジスティクスセンター		拓洋	15.1年	普通借	不可/可
	IIF広島ロジスティクスセンター		ムロオ	15.0年	定借	不可/不可
	IIF入間ロジスティクスセンター		第一貨物	30.0年	定借	10年間不可/ 原則20年間不可
	IIF鳥栖ロジスティクスセンター		佐川急便 日野出	5.0年 13.8年	普通借 普通借	可/可 可/可
	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)		サッポロビール	15.0年	定借	原則10年間不可/ 不可
	IIF印西ロジスティクスセンター		サンロジスティクス	15.0年	定借	不可/不可
	IIF盛岡ロジスティクスセンター		花王システム物流	3.1年	定借	不可/不可
インフラ 施設	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)		ケミカルロジテック(注)	49.9年	定借	8年間不可/ 10年間不可
平均			—	19.1年	—	—

(注) 伊藤忠商事株式会社がテナントの賃貸借契約における義務の履行について連帯保証しています。

<ご参考> 優先購入権取得済資産(第16期以降取得検討予定資産)

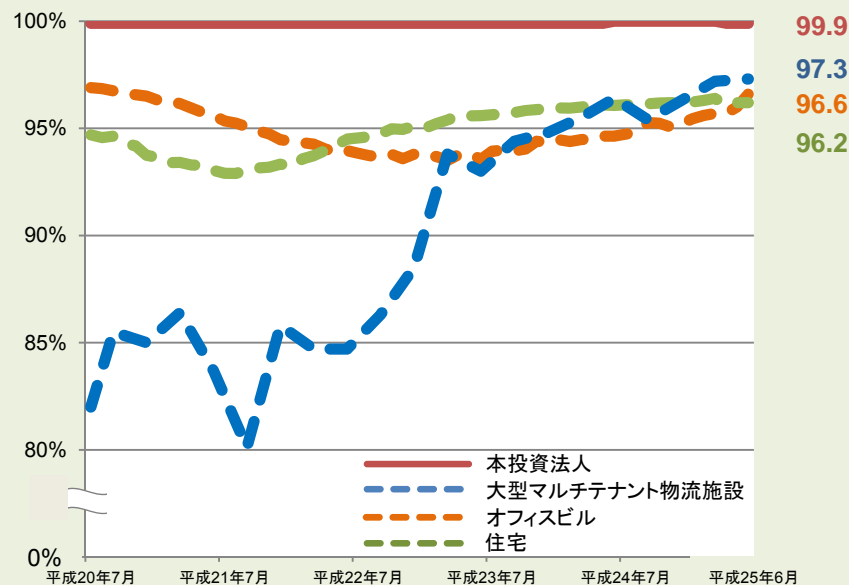
(本投資法人が現受益者から取得に関する優先購入権を付与されている物件です。本投資法人が現時点で取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。)

物件名			テナント	賃貸借契約期間(※1)	契約形態(※2)	中途解約(※3)/ 賃料改定
物流 施設	京田辺ロジスティクスセンター		タカラ物流システム	10.8年	普通借	不可/可

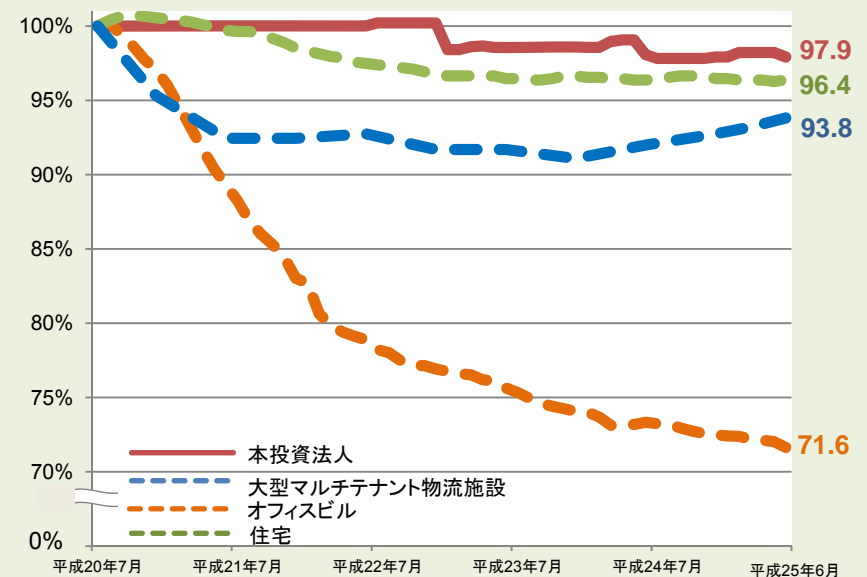
長期安定的なポートフォリオを構築

上場以来6年間の稼働率 99.9%以上

安定した高い稼働率



安定した賃料収入



(出所) 本投資法人以外は、オフィスビル、住宅は一般社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」といいます。）、大型マルチテナント型物流施設はシービーアールイー株式会社

(注) オフィスビル、住宅は、ARESが確定値として公表した平成25年6月までのデータに基づき、J-REITが保有する各アセットクラス別の稼働率を記載しています。大型マルチテナント型物流施設は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県に所在し、延床面積10,000坪以上、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設の稼働率を記載しています。
本投資法人の稼働率は、「稼働率＝総賃貸面積÷総賃貸可能面積」として算出しています。

(出所) 本投資法人以外は、オフィスビルは三鬼商事株式会社 東京ビジネス地区月次平均賃料、住宅はリクルート住宅価格インデックス住宅賃料指数（東京都区部）、物流施設はCBRE平均募集賃料（東京都全体平均）

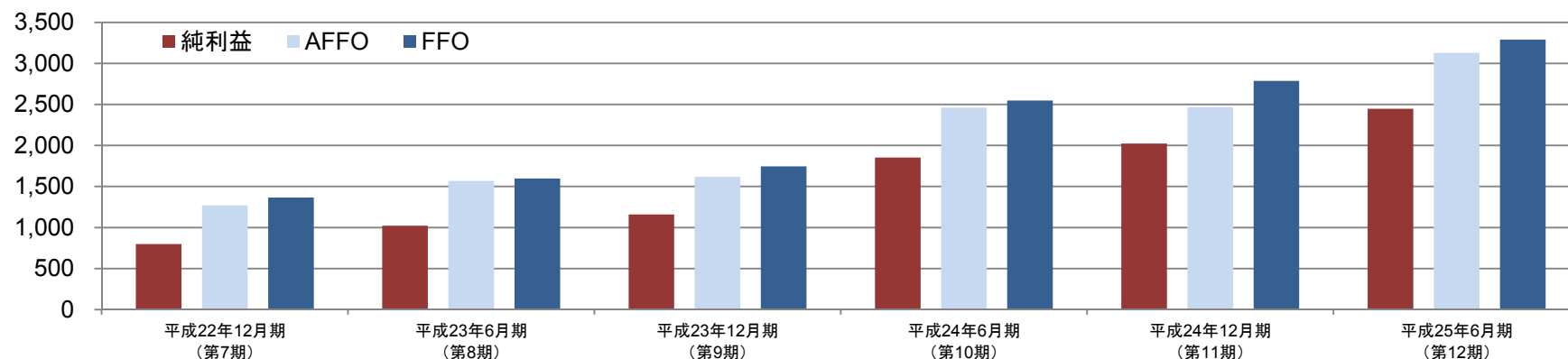
(注) 本投資法人については、各物件の取得時賃料を100とした指数を、月末現在の保有物件にかかる賃料で加重平均して算出しています。本投資法人以外は、各アセットクラスの新規募集賃料の平均を、平成20年7月の数値を100%として相対的に計算しています。

安定的なフリーキャッシュフロー

Strategic Cash
Management

FFO(※1)・AFFO(※1)・純利益の安定的な成長

(百万円)



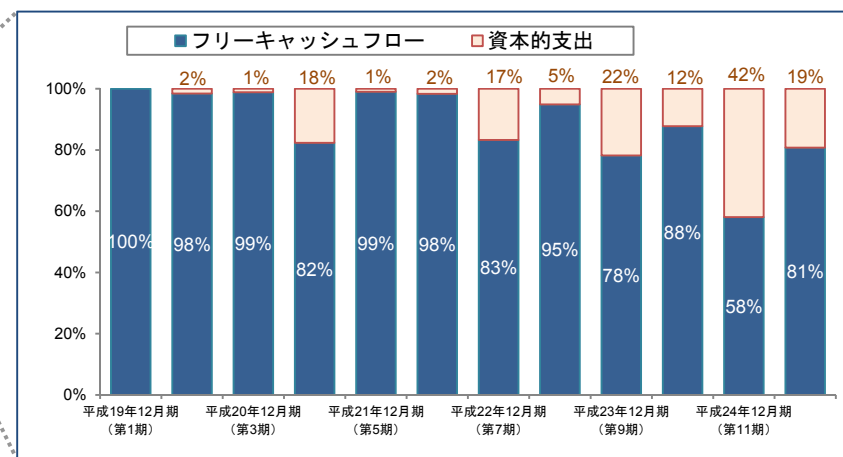
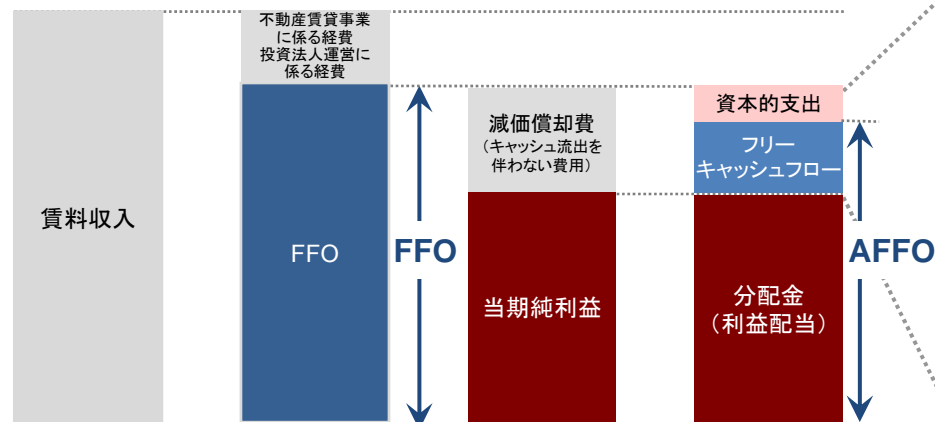
FFOペイアウトレシオ (※2)	58.5%	64.0%	66.4%	72.7%	72.6%	74.4%
AFFOペイアウトレシオ (※2)	62.8%	65.2%	71.7%	75.3%	82.0%	78.2%

本投資法人における安定的なフリーキャッシュフロー(※3)

本投資法人の収益・キャッシュフロー構造イメージ

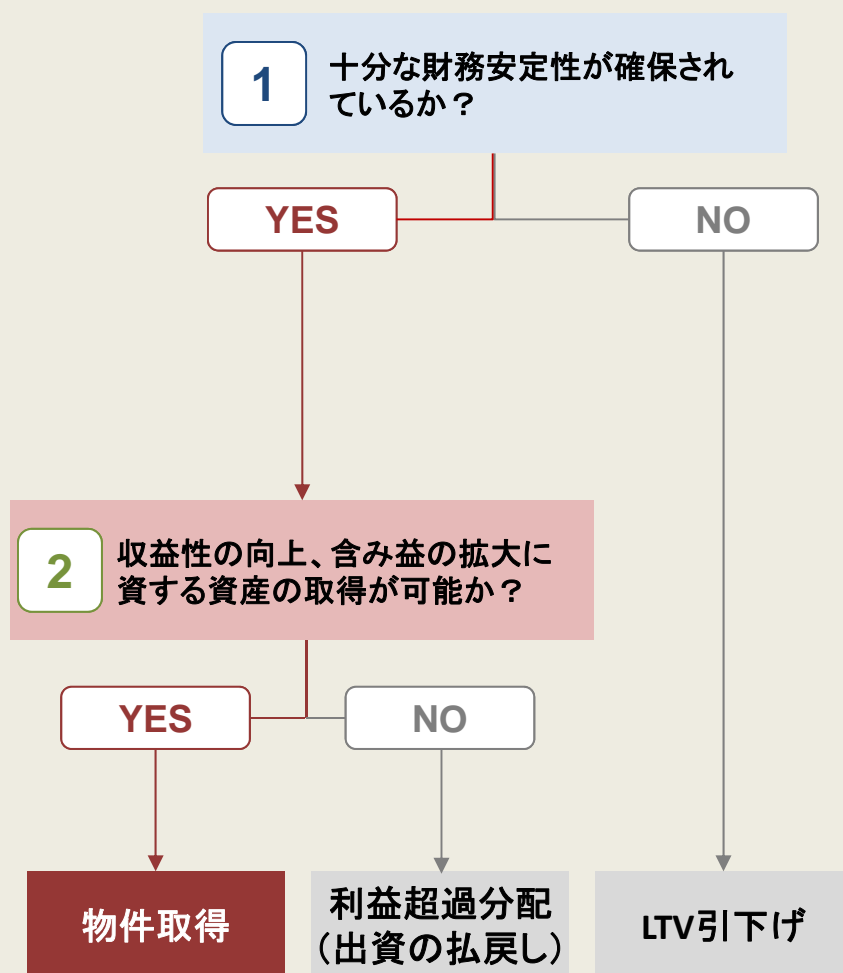
毎期生じるフリーキャッシュフロー **596**百万円

※上場来平均
(第1期を除きます)

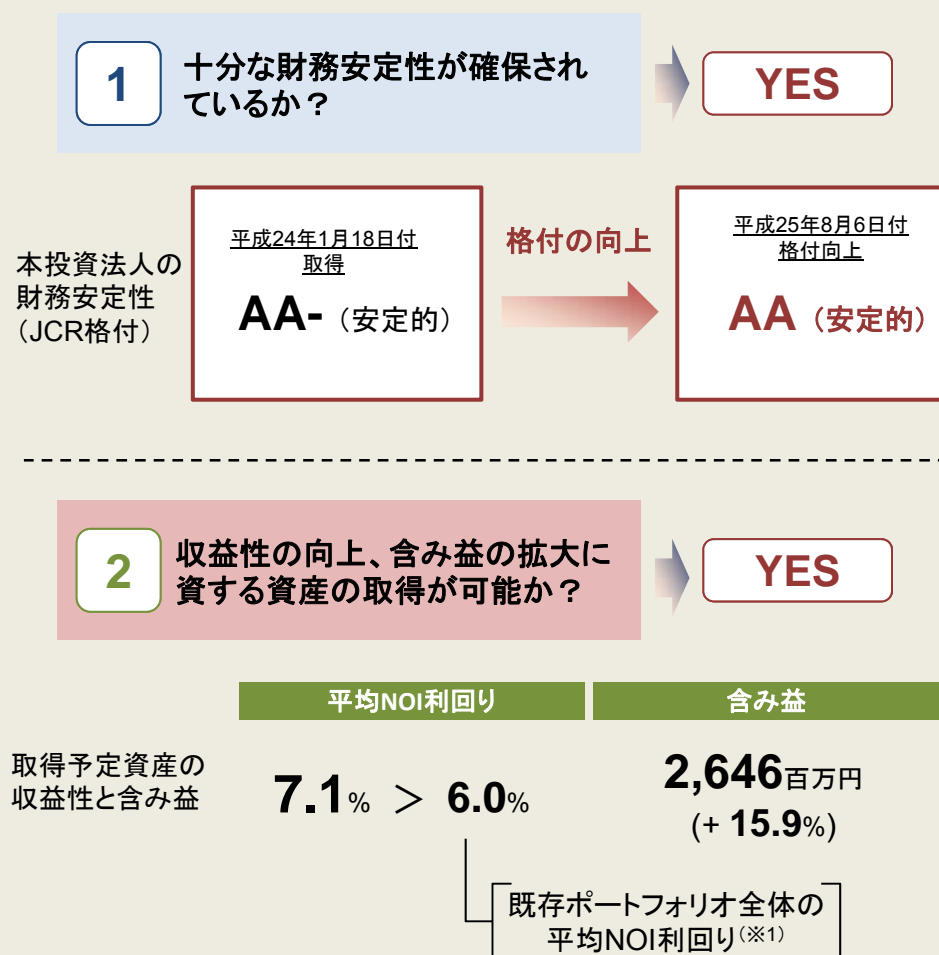


フリーキャッシュフロー活用方法の考え方の整理

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



【ご参考】増資部分1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
収益性 \div (償却後NOI増加額-借入コスト増加額) \div 新規発行口数

	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	平成25年 公募増資(※2)(※4)	本募集
①取得(予定)価格総額(百万円)	11,340	37,274	18,073	16,604
②平均償却後NOI利回り(※1)	6.2%	6.2%	6.2%	5.9%
③償却後NOI増加額(百万円・6か月当たり)(※1) =① \times ②	351	1,155	560	489
④借入総額(百万円)	3,100	18,000	9,000	7,400
⑤平均適用金利(※3)	1.8%	1.3%	1.4%	1.5%
⑥借入コスト増加額(百万円・6か月当たり)(※1) =④ \times ⑤	27	118	64	56
⑦増資部分インパクト(百万円・6か月当たり)(※1) =③-⑥	324	1,037	495	432
⑧新規発行口数(※1)	14,597	47,000	15,800	9,100
増資部分1口当たりインパクト(円)(※1)(※5) =⑦ \div ⑧	22,208	22,064	31,388	47,572

《一口当たり純資産価値の向上効果》

公募増資における新規投資口の相対的に高い純資産価値の向上効果
純資産価値の向上効果=(発行価格総額+含み益) \div 新規発行口数

	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	平成25年 公募増資(※4)(※8)	本募集
①発行価額総額(百万円)(※6) =② \times ③	5,711	19,640	10,556	7,304
②発行価額(円/口)(※6)	391,297	417,879	668,110	802,698
③新規発行口数(※7)	14,597	47,000	15,800	9,100
④含み益(百万円)(※8)	990	4,486	3,306	2,646
⑤増資部分インパクト(百万円) =①+④	6,701	24,126	13,862	9,950
増資部分1口当たりインパクト(円)(※9) =⑤ \div ③	459,119	513,325	877,395	1,093,467

「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

前回に続きプレミアム増資による分配金及びNAVの更なる成長を目指す

		平成22年12月末日 (第7期末日) 現在	平成23年公募増資※1	平成23年12月末日 (第9期末日) 現在	平成24年公募増資※1	平成24年6月末日 (第10期末日) 現在	第11期物件取得及び 平成25年公募増資※1	平成25年6月末日 (第12期末日) 現在	本募集	取得予定資産 取得後※2
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	+8物件 (建物追加取得1物件を含む)	=36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	+16,604百万円	=181,961百万円
	平均NOI利回り	5.0%	→6.9%	→5.3%	→7.1%	→5.9%	→7.3%	→6.0%	→7.1%	→6.1%
	平均償却後NOI利回り	3.8%	→6.2%	→4.2%	→6.2%	→4.9%	→6.2%	→4.9%	→5.9%	→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	—	+2,646百万円	—
	総テナント数	10社	→	16社	→	21社	→	29社	→	36社
デット	LTV	57.2%	→	54.9%	→	51.6%	→	50.8%	→	50.6%
	長期比率	79.8%	→	100.0%	→	100.0%	→	100.0%	→	100.0%
	固定比率	3.4%	→	46.9%	→	61.4%	→	89.3%	→	100.0%
	平均借入 残存期間	2.1年	→	3.8年	→	4.2年	→	5.5年	→	6.2年
	平均適用金利	1.37%	→	1.32%	→	1.31%	→	1.27%	→	1.40%
エクイティ	1口当たり分配金	10,102円	→	12,377円	→	13,176円	→	15,643円	→	更なる分配金の 成長を目指す
	1口当たりNAV	427,593円	→	451,656円	→	467,421円	→	534,886円	→	565,593円
<ご参考>										
	時価総額	31,100百万円	→		→		→	150,956百万円		
	投資口価格	393,500円	→		→		→	965,000円		

注記事項

- P26 ※1 取得予定資産の平均NOI利回りは、以下の計算式により求めています。

$$\text{平均NOI利回り} = \text{NOI*の合計} \div \text{取得予定価格の合計}$$
 * NOIは、各取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における巡航ベースの運営純収益(原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には2年目の運営純収益となることがあります。)を使用しています。
 * 取得予定価格の合計は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)の合計を記載しています。
- 取得予定資産の平均NOI利回りは、取得時の鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。以下同じです。
- ※2 含み益とは、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額をいいます。なお、取得(予定)価格は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(税金を含みません。)をいいます。また、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。また、含み益率は、取得(予定)資産の含み益を取得(予定)価格の合計で除した数値を記載しています。以下同じです。
- ※3 平均賃貸借契約期間は、年間賃料に基づき加重平均しています。
- P28 ※1 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。なお、平成25年12月12日付の匿名組合出資持分の取得については、出資金額が10百万円と僅少であるため1口当たりNAVの計算には加味していません。当該匿名組合出資持分を除き、第12期末(平成25年6月末日)時点から本書の日付現在まで資産の取得又は譲渡は行われていません。

$$\text{取得予定資産取得後の1口当たりNAV} = \{ \text{第12期末(平成25年6月末日)の出資総額} + (\text{第12期末(平成25年6月末日)時点の不動産関連資産の鑑定評価額(又は調査価格)} - \text{第12期末(平成25年6月末日)時点の不動産関連資産の期末簿価}) + \text{本募集における発行価額の総額の上限} + \text{本第三者割当における発行価額の総額の上限} + (\text{取得予定資産の鑑定評価額の合計} - \text{取得予定資産の取得予定価格の合計}) \} \div \text{取得予定資産取得後の発行済投資口総数**}$$
 * 本募集における発行価額の総額の上限及び本第三者割当における発行価額の総額の上限は、平成25年12月26日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり802,698円と仮定して算出したものです。また、本募集における発行価額の総額の上限については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、本第三者割当における発行価額の総額の上限については、払込金額の全額について野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記金額よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。
 ** 本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、本第三者割当における発行口数の全部について、野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。
- P31 ※1 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。
- ※2 各年度の「取得(予定)価格の合計」は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みず、百万円未満を切り捨てています。)の合計を記載しています。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、本書の日付現在、建物が未竣工であることから、土地の取得価格に、本投資法人とジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニーとの間で締結した平成25年1月16日付定期建物賃貸借予約契約書(以下「本定期建物賃貸借予約契約書」といいます。)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。実際のIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得価格は変動する可能性がありますので、平成24年度の取得(予定)価格の合計は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。以下同じです。
- ※3 各年度の「取得(予定)資産の平均NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{取得(予定)資産の平均NOI利回り} = \text{取得(予定)資産のNOI*の合計} \div \text{取得(予定)価格の合計}$$
 * 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法における巡航ベースの運営純収益(原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には2年目の運営純収益となることがあります。)を使用しています。
- 取得(予定)資産の平均NOI利回りは、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。平成24年度の取得資産の平均NOI利回りは、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関し、当該物件の建物が未竣工であることから、建物が基本設計書どおりに竣工し、その後締結する予定の定期建物賃貸借契約を前提としたIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)に係る調査報告書(以下「本調査報告書」といいます。)記載のDCF法における竣工後初年度運営純収益(ただし、平成25年度本募集までの取得(予定)資産取得後のポートフォリオ全体のNOI利回りにおいては第12期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)の実績値を年換算及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際のIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得価格は変動する可能性があり、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。また、建物竣工までの間における土地の賃貸借をもとに算出したNOI利回りは、建物竣工後のNOI利回りとは異なります。以下同じです。

注記事項

- P31 ※4 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)、平成24年度については平成25年6月期(第12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÷各期末日現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計
- * 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日に乗じることにより、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日に乗じることにより、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日に乗じることにより、年換算して使用しています。
- 平成25年6月期(第12期)のNOIの合計は、第12期(平成25年1月1日～平成25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及びIIF大阪豊中データセンターについては、第12期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)の実績値を稼働日数で除し、365日に乗じることにより、年換算して使用しています。
- 平成25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平成25年6月期(第12期)における既存保有資産に係るNOI合計(年換算値)に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法における巡航ベースの運営純収益(原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には2年目の運営純収益となる場合があります。)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。このように平成25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、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。
- ※5 各年度を含み益は、各年度の取得(予定)資産に係る取得時の鑑定評価額(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。取得後の含み益の変動は反映していません。また、各年度を含み益率は、各年度を含み益を各年度の取得(予定)価格の合計で除した値を記載しています。なお、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。ただし、平成24年度に含まれるIIF 川崎サイエンスセンター(開発物件)の含み益は、本書の日付現在建物未竣工であることから、本調査報告書記載の不動産鑑定士による調査価格及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。以下同じです。
- P32 ※1 各取得予定資産のNOI利回りは、取得時の鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- ※2 実際には有限会社新橋キャピタルが準共有持分の49%を保有していますが、特別目的会社のオリジネーターであるSBSホールディングス株式会社を実質的な受益者として記載しています。
- P35 ※1 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。以下同じです。
- P36 ※1 各年度に実施した公募増資による取得(予定)資産のみの平均NOI利回りを、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しています。本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- ※2 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。J-REIT平均(本投資法人を除きます。)の公募増資時の取得物件の平均NOI利回り及び公募増資時のインプライド・キャップレートは、平成25年12月26日までに公表された本投資法人以外のJ-REITの公募増資を集計対象とし、各公募増資における数値を単純平均しています。
- P37 ※1 本投資法人の各年度の取得(予定)資産の含み益率は、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づき、各年度の各取得(予定)資産の取得(予定)価格に応じ、加重平均した含み益率を記載しています。J-REIT全体(本投資法人を除きます。)の含み益率は、平成25年12月26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J-REITの公表資料に記載された取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づき、各年度の各取得(予定)資産の取得(予定)価格に応じ、加重平均した含み益率を算出しています。そのため、取得後の含み益の変動を反映していません。
- P39 ※1 「平均賃貸借残存期間」は、年間賃料に基づき加重平均した数値、「平均借入期間」は、借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。また、「賃貸借残存期間」とは、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成26年3月14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。以下同じです。
- ※2 定期借地契約及び定期建物賃貸借契約の割合を年間賃料ベースで記載しています。

注記事項

- P39 ※3 借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。金利スワップ契約を締結して借入実行予定日以降の金利を固定化する借入れについては、当該固定化後の金利に基づいて算出しています。なお、本件新規借入れの適用利率は本書の日付現在確定していませんので、平成26年1月15日に締結された本件新規借入れに係る各金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約の内容を基に、東短ICAP 株式会社が平成25年12月26日午前10時00分(東京時間)に発表した6か月LIBORベースの円／円スワップレート(期間8年、9年、10年、12年物ASKサイド)等に基づき試算したレートに各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成26年1月15日に締結された各金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。以下同じです。
- P40 ※1 平均賃貸借残存期間は各公募増資における取得(予定)資産の取得(予定)日の最終の日から賃貸借終了日までの賃貸借期間を各取得(予定)資産の年間賃料ベースで加重平均した数値、平均借入期間は借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。
- P41 ※1 「平均賃貸借契約期間」及び「平均賃貸借残存期間」は、年間賃料に基づき加重平均しています。「賃貸借残存期間」とは、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成26年3月14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。以下同じです。IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)については、建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。賃貸借契約期間の算出においては、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の契約期間については土地の賃貸借契約の期間1年2か月と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年を合算した数値を用いており、定借割合、賃料改定方法及び中途解約条項の数値の算出においては、建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の内容を用いています。
- ※2 「アップサイドオンリー」とは、賃貸借契約において、一定期間毎の自動増額改定、又は増額改定のみ協議が可能と規定されている契約をいいます。
- ※3 「フラット」とは、賃貸借契約において、取得予定資産取得以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、又は一定の条件が成就した場合の増額協議に係る規定はあるものの、原則的には改定がないものとされている契約をいいます。なお、本投資法人はIIF入間ロジスティクスセンターに係る賃貸借契約を「フラット」に分類しています。
- ※4 「協議改定」とは、上記(※2)及び(※3)以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。
- ※5 「契約期間中解約不可」とは、賃貸借契約において、契約期間中の中途解約が一切不可と規定されている契約及び中途解約時の違約金として残存期間賃料全額の支払が規定されている契約をいいます。
- ※6 「一定期間解約不可又はペナルティ支払」とは、賃貸借契約において、一定期間解約不可又は一定額のペナルティ支払により解約が可能と規定されている契約をいいます。「賃料確保期間平均」とは、一定期間解約不可と規定されている契約については、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成26年3月14日から解約不可期間末日までの期間を、一定額のペナルティ支払により解約が可能と規定されている契約については、ペナルティの金額を年間賃料で除した期間をそれぞれ算出し、年間賃料に基づき加重平均して算出した期間を記載しています。
- ※7 賃料確保期間平均は、一定期間解約不可と規定されている契約については、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成26年3月14日から解約不可期間末日までの期間を、一定額のペナルティ支払により解約が可能と規定されている契約については、ペナルティの金額を年間賃料で除した期間をそれぞれ算出し、年間賃料に基づき加重平均して算出した期間を記載しています。
- ※8 「6か月前予告」とは、賃貸借契約において、6か月前予告により解約が可能と規定されている契約をいいます。
- P42 ※1 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。なお、取得予定資産取得後は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成26年3月14日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。
- ※2 各期末日の各指標(平成25年12月末日(第13期末)のLTV及び取得予定資産取得後の各指標を除きます。)は、各期末日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。

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

なお、金利スワップ契約により金利が固定化された(又は固定化する予定の)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。
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利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。

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

$$* \text{総資産額} = \text{負債総額} + \text{純資産額}$$

※3 平成25年12月末日(第13期末)のLTVは、以下の計算式により求めた試算値です。

$$\text{LTV} = \text{第13期末日現在の有利子負債の総額} \div (\text{第12期末日現在の負債総額} + \text{第12期末日現在の純資産額} + \text{第13期中の負債総額増減額})$$

第13期中に有利子負債の総額の増減はありません。
平成25年12月末日(第13期末)のLTVは、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年6月末日(第12期末)又は平成25年12月末日(第13期末)時点の指標と平成25年12月期(第13期)中の負債総額増減額を単純に合算して算出したものであり、平成25年12月末日(第13期末)の実際のLTVと一致するとは限りません。

注記事項

P42 ※4 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。

固定比率＝（第13期末日現在の固定金利による有利子負債の総額＋本件新規借入れのうち固定金利による借入れの合計借入金額＊）÷（第13期末日現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの合計借入金額）

＊金利スワップ契約を締結して借入実行（予定）日以降の金利を固定化するものは固定金利による借入れとして算出しています。

平均適用金利は平成25年12月期末日時点の各有利子負債に適用されている金利と、本件新規借入れ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。

LTV＝（第13期末日現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの合計借入予定金額）÷（取得予定資産取得後総資産額＊）

＊取得予定資産取得後総資産額＝第12期末日現在の負債総額＋第12期末日現在の純資産額＋第13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予定額＋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

※5 平成25年12月末日（第13期末）及び取得予定資産取得後の各数値は、未監査の数値を用いて算出した試算値です。実際の各数値はこれと異なる可能性があります。

P44 ※1 新規取得資産及び増資後ポートフォリオの平均NOI利回り、並びに増資部分1口当たりラインパクトは、いずれも実績値ではなく、それぞれの公募増資時点における試算値です。

※2 増資部分1口当たりラインパクトの数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大ききとも、1口当たり分配金の増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準を想定できるものでもない点にご注意下さい。

P45 ※1 含み益は取得時における鑑定評価額（又は調査価格）と取得（予定）価格との差額であり、取得後の変動は反映していません。また、増資部分1口当たりラインパクトは、いずれも実績値ではなく、原則としてそれぞれの公募増資時点における試算値です。

※2 増資部分1口当たりラインパクトの数値は、本募集に応じて投資家が取得する本投資口の1口当たりNAVを示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大ききとも、1口当たりNAVの増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、将来の本投資口の1口当たりNAVの水準を想定できるものではない点にご注意下さい。

P65 ※1 合同会社SBSロジファンド1号は、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権の51%の準共有持分を所有しています。なお、合同会社SBSロジファンド1号は平成26年6月1日から平成28年11月30日までの間、有限会社新橋キャピタル（当該51%の準共有持分の前保有者）に対し、同社が引き続き保有する49%の準共有持分に関する優先購入権を行使することができます。

※2 本投資法人は合同会社SBSロジファンド1号との間で締結しているプロジェクト契約において、匿名組合事業者が所定の目標利回りを実現できることを条件に、上記期間中に当該対象不動産を優先的に購入できる権利を有しています。

P69 ※1 契約期間は、契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定日から賃貸借終了日までの期間（賃貸借残存期間）とは異なります。契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

※2 「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、「普通借」とは、それ以外の賃貸借をいいます。

※3 当初の賃貸借終了日までの賃料全額を支払わなければ中途解約できない場合は、「不可」に含めています。また、一定期間の賃料を支払わなければ中途解約できない場合は、一定期間不可としています。

P71 ※1 「FFO」とは、Funds From Operations 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 Operations 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

※2 「FFOペイアウトレシオ」とは、FFOのうち実際に分配された金額の割合を示す指標です。純利益は分配金総額とほぼ同額です。

FFOペイアウトレシオ＝純利益÷FFO

「AFFOペイアウトレシオ」とは、AFFOのうち実際に分配された金額の割合を示す指標です。

AFFOペイアウトレシオ＝純利益÷AFFO

※3 FFOから資本的支出及び分配金を控除した金額を本投資法人では「フリーキャッシュフロー」と呼んでいます。

P72 ※1 平成25年6月末日（第12期末日）における既存ポートフォリオ全体のNOI利回りを記載しています。

注記事項

- P73 ※1 ②平均償却後NOI利回り $=$ (NOI[※]の合計 $-$ 減価償却費[※]の合計) \div 取得(予定)価格総額[※]
 ③償却後NOI増加額 $=$ ①取得(予定)価格総額 \times ②平均償却後NOI利回り \div 2
 ⑥借入コスト増加額 $=$ ④借入総額 \times ⑤平均適用金利 \div 2
 ⑦増資部分インパクト $=$ ③償却後NOI増加額 $-$ ⑥借入コスト増加額
 増資部分1口当たりインパクト $=$ ⑦増資部分インパクト \div ⑧新規発行口数[※]
[※]NOIは、各募集における新規取得資産に係る鑑定評価書(又は調査報告書)に記載されたDCF法における初年度運営純収益又は2年目の運営純収益を使用しています。
[※]減価償却費は、本投資法人の他の既存保有資産と同じく、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、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)を除き、売買契約書又は基本協定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。
[※]本募集の新規発行口数は、海外引受会社に付与する追加的に発行される本投資口を買い取る権利が全て行使された場合の公募増資における発行口数と本第三者割当増資における募集投資口数の全てが発行された場合の発行口数を合計して算出しています。
- ※2 平成25年公募増資の①取得(予定)価格総額、②平均償却後NOI利回り及び③償却後NOI増加額は、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関し、当該物件の建物が未竣工であることから、一定の条件の下で算出した参考値に過ぎません。
- ※3 平均適用金利は、平成23年公募増資、平成24年公募増資、平成25年公募増資については、各公募増資に伴い借入れ、取得資産の取得資金に充当した各借入金の適用金利を、本募集に係る適用金利は、平成26年1月15日に締結された金利スワップ契約の内容を元に試算したレートに各借入れ契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。なお、各借入金は、金額が固定金利又は金利スワップ契約により固定化した借入金です。金利スワップ契約の締結により金利を固定化した借入金については固定化後の金利を用いています。
- ※4 IIF川口ロジスティクスセンター(平成24年12月25日に取得済み)を含めていません。
- ※5 増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大きくとも、1口当たり分配金の増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準を想定できるものでもない点にご注意下さい。
- ※6 本募集の①発行価額総額及び②発行価額は、平成25年12月26日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
- ※7 本募集の③新規発行口数は、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使された場合の公募増資における発行口数と本第三者割当増資における募集投資口数の全てが発行された場合の発行口数を合計して算出しています。
- ※8 平成25年公募増資の④含み益は、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関し、当該物件の建物が未竣工であることから、本調査報告書記載の不動産鑑定士による調査価格及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際のIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価額は調査価格と異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。
- ※9 増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じて投資家が取得する本投資口の1口当たりNAVを示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大きくとも、1口当たりNAVの増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、将来の本投資口の1口当たりNAVの水準を想定できるものではない点にご注意下さい。
- P74 ※1 各公募増資における平均NOI利回り、平均償却後NOI利回り及び鑑定評価額に対する含み益は、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて、各公募増資時点で算出した数値を記載しています。本投資法人の取得後の数値とは異なりますのでご留意下さい。
- ※2 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年12月末日時点の指標と取得予定資産に係る指標又は発行決議日現在の指標と本件新規借入れに係る指標をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。

- ▶ 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)