



産業ファンド投資法人

<http://www.iif-reit.com/>



2014年6月期(第14期)決算説明会資料 別冊～Appendix～



三菱商事 UBS リアルティ

証券コード 3249

目次

- A) 2014年2月に実施した公募増資について
- B) ポートフォリオデータ、その他資料

A) 2014年2月に実施した公募増資について

2014年2月に実施した公募増資の概要①

これまでの戦略を継続し、4年連続の公募増資で「エクイティの継続的な成長」を実現

アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

取得資産 8物件

166億円

- ✓ 平均NOI利回り **7.1%**
- ✓ 平均賃貸借残存期間 **16.6年**
- ✓ 定借割合 **76.0%**

5.8%のポジティブスプレッド

長期固定でマッチング

デット

～ 安定性の更なる向上 ～

新規借入れによる資金調達

74億円

- ✓ 平均適用金利 **1.3%**
- ✓ 平均借入期間 **10.1年**
- ✓ 固定比率 **100.0%**

受入敷金及び手元資金

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 %

IIF広島ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,540 百万円
NOI利回り : 6.6 %

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 %

IIF入間ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,184 百万円
NOI利回り : 6.6 %

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 %

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 %

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 %

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 %

(注)取得資産の平均NOI利回りは、各取得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の合計を取得価格の合計で除して計算しています。

エクイティ

～ エクイティの継続的な成長 ～

増資による資金調達

70億円

- ✓ 新規発行投資口数 **9,100 口**
- ✓ 発行済投資口数比 **5.8 %**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

2014年2月に実施した公募増資の概要②

アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

	2014年12月末日 (第13期末日)現在	2014年2月 公募増資(注1)	2014年6月末日 (第14期末日)現在
・取得資産数	29物件	+ 8物件 <small>(建物追加取得1物件を含む)</small>	= 36物件
・取得価格合計	163,843 百万円	+ 16,604 百万円	= 182,089 百万円 <small>(IF川崎SCの建物竣工による建物取得価格を含む)</small>
・平均NOI利回り	5.8%	7.1%	→ 6.0%
・平均償却後NOI利回り	4.8%	5.9%	→ 4.9%

(注1) 2014年2月に実施した公募増資における取得8物件の取得時点における想定値です。

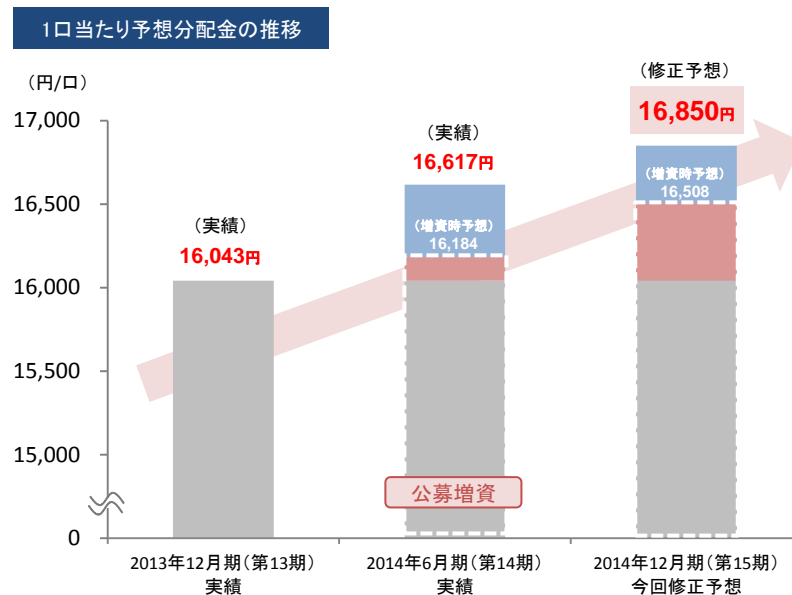
デット

～ 安定性の更なる向上 ～

	2013年12月末日 (第13期末日)現在	2014年6月末日 (第14期末日)現在
・平均適用金利	1.38%	→ 1.36%
・平均借入残存期間	6.0年	→ 6.1年
・固定比率	100.0%	→ 100.0%
(ご参考)長期発行体格付	AA(安定的)	

エクイティ

～ エクイティの継続的な成長 ～



「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	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%)

(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。

変化する企業のCREニーズに柔軟に対応

CREニーズ	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	
コアビジネスでの新規投資					 	
コアビジネスでの資本効率向上				 	開拓3:新規投資ニーズ 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	
ノンコア資産の売却	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		 	 	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/Lコントロール						

(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。取得資産の全部を記載したものではありません。

インフラ
施設

主な取得資産: 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 (注)
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



(注) 本公募増資における取得資産の最終取得日である2014年3月14日時点の残存期間を記載しています。

インフラ
施設

主な取得資産: 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を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。

物流施設

主な取得資産：IIF広島ロジスティクスセンター

取得予定価格
3,540 百万円

NOI利回り
6.6 %



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

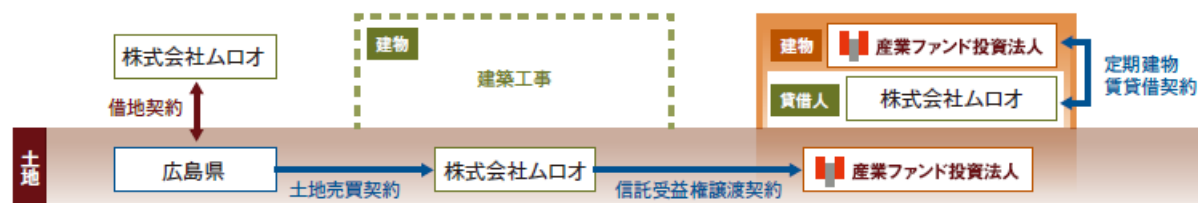
テナント
ムロオ

残存期間 (注2)
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1) 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。

(注2) 本公募増資における取得資産の最終取得日である2014年3月14日時点の残存期間を記載しています。

物流施設

主な取得資産：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・ムロオの拠点の集約・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

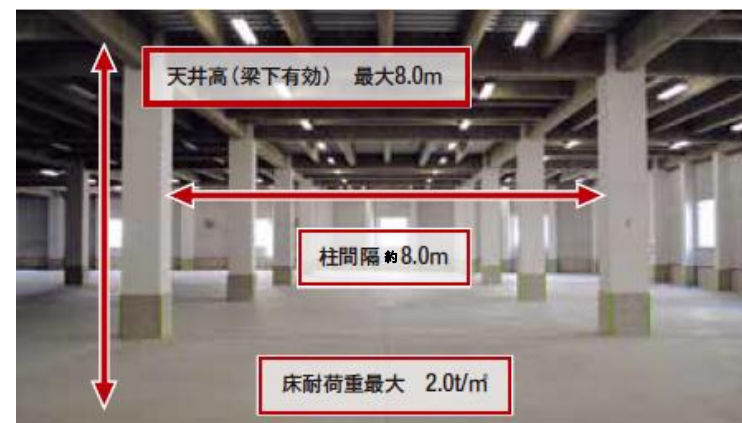
汎用性

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

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



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

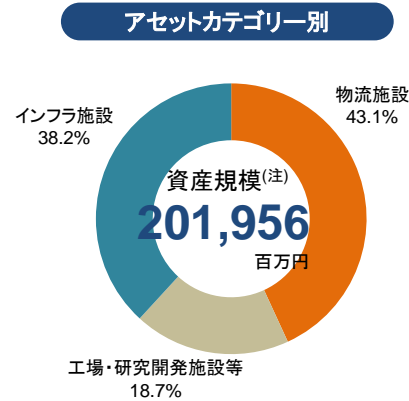


温度管理に適したドックシェルターを備えたトラックバース

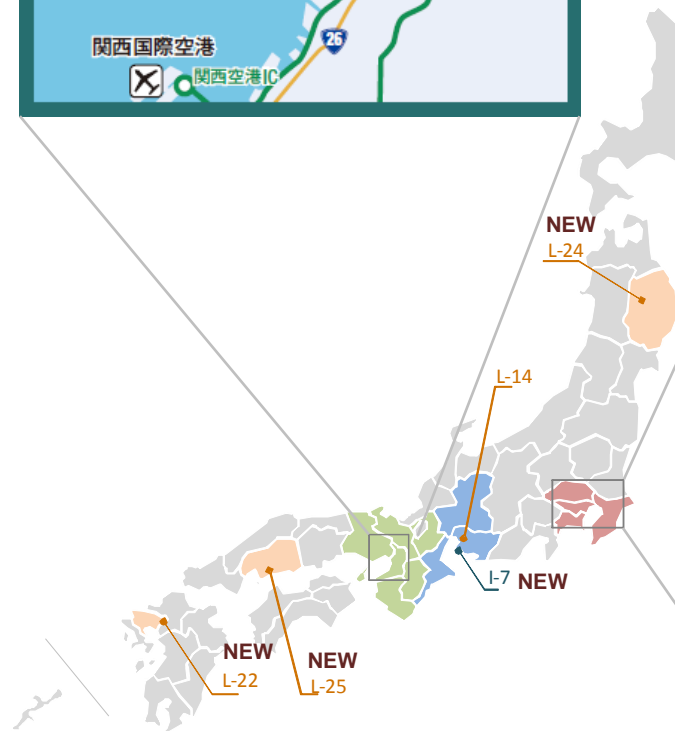
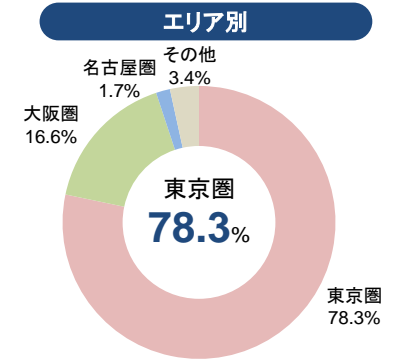


B) ポートフォリオデータ、その他資料

ポートフォリオ (2014年6月末時点)



(注) 期末算定価額又は鑑定評価額ベース



ポートフォリオ(2014年6月末時点)

東京圏 25物件

物流施設

16物件



L-1 IIF東雲LC



L-4 IIF野田LC



L-5 IIF新砂LC



L-6 IIF厚木LC



L-7 IIF越谷LC



L-9 IIF習志野LC(底地)



L-10 IIF習志野LC II (注1)



L-11 IIF厚木LC II



L-12 IIF横浜都筑LC



L-13 IIFさいたまLC



L-15 IIF厚木LC III



L-16 IIF川口LC



L-19 IIF柏LC



L-20 IIF三郷LC



L-21 IIF入間LC



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 (注2)

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1) 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)及び新規取得資産である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
(注2) IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)について、2014年5月16日の建物竣工に伴い同日付で建物を取得しており、名称をIIF川崎サイエンスセンターに変更しています。

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
タンクターミナル(底地)

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

その他 3物件

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	7.5%	15,476	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%	7,560	3.7%	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%	6,530	3.2%	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%	2,030	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%	2,460	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%	1,630	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%	2,340	1.2%	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 ^(注7) (底地) (借地権付建物) NEW	千葉県習志野市	—	3,350	1.8%	5,830	2.9%	58,070.00㎡	7.6%	100.0%	—
			1991年4月	1,200	0.7%			25,835.16㎡	3.4%		
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%	3,550	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%	2,910	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%	1,880	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8)	愛知県名古屋市	1990年4月	1,050	0.6%	1,180	0.6%	8,721.01㎡	1.1%	0.0%	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%	2,740	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%	3,500	1.7%	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%	6,200	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%	2,730	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%	2,450	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	1.9%	4,320	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	1.7%	3,710	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%	1,790	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%	1,160	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%	1,100	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	1.9%	4,030	2.0%	22,768.24㎡	3.0%	100.0%	4.8%
物流施設合計				71,477	39.3%	87,106	43.1%	448,041.24㎡	58.8%	97.9%	—
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%	4,960	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%	1,290	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%	9,480	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	4.8%	11,400	5.6%	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%	7,890	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 ^(注9) NEW	神奈川県川崎市	2014年5月	2,168	1.2%	2,730	1.4%	2,941.80㎡	0.4%	100.0%	9.7%
工場・研究開発施設等合計				32,468	17.8%	37,750	18.7%	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	9.9%	14,700	7.3%	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	22.6%	39,600	19.6%	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	2.7%	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%	6,760	3.3%	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%	6,050	3.0%	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%	2,270	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	1.0%	2,180	1.1%	51,583.70㎡	6.8%	100.0%	—
インフラ施設合計				78,144	42.9%	77,100	38.2%	213,796.97㎡	28.1%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				182,089	100.0%	201,956	100.0%	761,434.83㎡	100.0%	98.8%	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、2014年6月30日時点の鑑定評価額または調査価格を記載しています。

(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)「稼働率」は、2014年8月18日時点の稼働率を記載しています。

(注5)「PML」は2014年6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) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)について、2014年2月7日に借地権付建物を取得したことに伴い、名称をIIF習志野ロジスティクスセンターⅡに変更し、底地と借地権付建物を一体的に運用することとしました。なお、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。

(注8) IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)について、2014年5月16日の建物竣工に伴い同日付で建物を取得しており、名称をIIF川崎サイエンスセンターに変更しています。

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	6.5%	定期借家	2006/2/21 ~ 2026/2/20	20.0年	11.5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	1.6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	1.7年
L-5	新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	348	2.8%	普通借家	1998/7/15 ~ 2018/7/14	20.0年	3.9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	2.9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	6.4年
L-8	西宮ロジスティクスセンター	鈴与(株)	119	1.0%	定期借家	2005/8/25 ~ 2025/8/31	20.0年	11.0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	7.0年
L-10	習志野ロジスティクスセンターⅡ (底地) (借地権付建物) NEW	三菱UFJ信託銀行(株)	232	1.9%	定期借地	2011/4/28 ~ 2061/4/26	50.0年	46.7年
		サッポロビール(株)	非開示	—	定期借家	2014/2/8 ~ 2029/2/7	15.0年	14.5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	8.0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	9.6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	1.1%	定期借家	2014/12/1 ~ 2019/11/30	5.0年	5.3年
L-14	名古屋ロジスティクスセンター	—	—	—	—	— ~ —	0.0年	0.0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	2.5年
L-16	川口ロジスティクスセンター	首都圏日立物流サービス(株)	非開示	—	定期借家	2014/7/1 ~ 2024/6/30	10.0年	9.9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	10.1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	3.6年
		摂津倉庫(株)	非開示	—	定期借家	2014/11/1 ~ 2015/10/31	1.0年	1.2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	0.6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	3.3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	7.6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	26.4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	1.1年
		日野出(株)	非開示	—	普通借家	2007/9/27 ~ 2021/6/30	13.8年	6.9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	7.6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	1.1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	14.4年
F-1	戸塚テクノロジーセンター(底地)	大成建設(株)	276	2.3%	定期借地	2010/3/31 ~ 2040/3/30	30.0年	25.6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	0.9%	定期借家	2008/10/1 ~ 2030/9/30	22.0年	16.1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	4.5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	2.6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	11.6年
F-6	川崎サイエンスセンター NEW	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	2014/5/16 ~ 2029/5/15	15.0年	14.8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	5.2%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	9.8年
			20	0.2%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	9.8年
I-2	羽田空港メインテナンスセンター	日本航空㈱	1,849	15.1%	定期借家	2010/8/10 ~ 2025/12/31	15.4年	11.4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	6.9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	7.6年
I-5	大阪豊中データセンター	野村不動産パートナーズ㈱	非開示	—	定期借家	2013/2/7 ~ 2023/2/6	10.0年	8.5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	8.5年
I-7	名古屋港タンクターミナル	NEW ケミカルロジテック㈱	非開示	—	定期借地	2014/2/7 ~ 2064/1/6	49.9年	49.4年
ポートフォリオ平均							14.5年	10.3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8月18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。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8月18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) 習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)については、2014年2月7日に借地権付建物を取得したことに伴い、名称を習志野ロジスティクスセンターⅡに変更し、底地と借地権付建物を一体的に運用することとしました。なお、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。

(注6) さいたまロジスティクスセンターは、2014年12月1日を発効日とする定期建物賃貸借契約(新賃貸借契約)を締結済みのため、新賃貸借契約に基づき記載しています。なお、契約残存年数は、現行契約の残賃貸借期間及び新賃貸借契約の年数を合計した年数を表示しています。

(注7) 東大阪ロジスティクスセンターは、2014年11月1日を発効日とする定期建物賃貸借契約(新賃貸借契約)を締結済みのため、新賃貸借契約に基づき記載しています。なお、契約残存年数は、現行契約の残賃貸借期間及び新賃貸借契約の年数を合計した年数を表示しています。

継続鑑定状況①

物流施設及び工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)				適用利回り					
			第13期末時点 算定価額	第14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)	13,256	15,200	15,476	+276	+1.8%	4.8%	4.4%	5.0%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,778	7,410	7,560	+150	+2.0%	5.1%	4.9%	5.3%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,256	6,400	6,530	+130	+2.0%	4.8%	4.5%	4.8%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,770	2,000	2,030	+30	+1.5%	5.5%	5.1%	5.6%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,884	2,420	2,460	+40	+1.7%	5.4%	5.1%	5.5%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,218	1,620	1,630	+10	+0.6%	5.9%	5.6%	6.1%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,223	2,240	2,340	+100	+4.5%	---	4.8%	---	---	Δ0.1pt	---
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ ^(注3、注4)	4,660	5,630	5,830	+200	+3.6%	5.4%	5.2%	5.6%	---	---	---
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,328	3,480	3,550	+70	+2.0%	5.3%	5.0%	5.6%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,371	2,840	2,910	+70	+2.5%	5.1%	4.9%	5.3%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,529	1,820	1,880	+60	+3.3%	5.7%	5.4%	6.0%	Δ0.2pt	Δ0.2pt	Δ0.2pt
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,145	1,160	1,180	+20	+1.7%	6.3%	5.8%	6.4%	0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,353	2,690	2,740	+50	+1.9%	5.5%	5.2%	5.7%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	1,919	2,900	3,500	+600	+20.7%	5.4%	5.2%	5.5%	Δ0.2pt	Δ0.2pt	Δ0.2pt
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,372	6,030	6,200	+170	+2.8%	5.4%	5.2%	5.6%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,397	2,670	2,730	+60	+2.2%	5.7%	5.4%	5.8%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,880	2,400	2,450	+50	+2.1%	5.7%	5.2%	5.8%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター ^(注3)	3,589	4,220	4,320	+100	+2.4%	5.3%	5.1%	5.4%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター ^(注3)	3,281	3,590	3,710	+120	+3.3%	5.7%	5.2%	6.1%	Δ0.2pt	Δ0.2pt	Δ0.2pt
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター ^(注3)	1,592	1,740	1,790	+50	+2.9%	5.7%	5.5%	5.8%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター ^(注3)	1,075	1,140	1,160	+20	+1.8%	6.4%	6.2%	6.5%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター ^(注3)	612	1,080	1,100	+20	+1.9%	6.7%	6.5%	6.8%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター ^(注3)	3,596	3,890	4,030	+140	+3.6%	5.9%	5.7%	6.0%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
物流施設 合計		71,084	84,570	87,106	+2,536	+3.0%						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,553	4,900	4,960	+60	+1.2%	---	5.7%	---	---	Δ0.1pt	---
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,172	1,270	1,290	+20	+1.6%	5.7%	5.7%	6.1%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,255	9,320	9,480	+160	+1.7%	5.9%	5.7%	6.1%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
F-4	IIF東雲R&Dセンター	9,145	11,100	11,400	+300	+2.7%	5.6%	5.4%	5.8%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,490	7,750	7,890	+140	+1.8%	5.8%	5.5%	6.0%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,234	2,610	2,730	+120	+4.6%	5.7%	5.5%	5.9%	Δ0.1pt	Δ0.1pt	Δ0.1pt
工場・研究開発施設等 合計		33,852	36,950	37,750	+800	+2.2%						

継続鑑定の状況②

■ インフラ施設及びポートフォリオ平均

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)				適用利回り					
			第13期末時点	第14期末時点			直接還元法	DCF法		前期比		
			算定価額	算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	17,134	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	40,024	39,500	39,600	+100	+0.3%	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	5,400	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	5,175	6,580	6,760	+180	+2.7%	4.5%	5.0%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,651	6,040	6,050	+10	+0.2%	6.4%	5.5%	6.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,299	2,070	2,270	+200	+9.7%	6.3%	5.9%	7.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル(底地) ^(注3)	1,990	2,180	2,180	---	---	5.8%	5.0%	6.5%	0.0%	0.0%	0.0%
インフラ施設 合計		76,677	76,610	77,100	+490	+0.6%						
ポートフォリオ合計		181,614	198,130	201,956	+3,826	+1.9%						

(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14期取得物件の「第13期末時点」及び「前期比」については、2013年11月30日または2013年12月1日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査報告書に基づき記載しています。

(注4) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡは、底地及び借地権付き建物の鑑定評価をそれぞれで取得していたため、比較可能な対比できる「適用利回り」は取得していません。

■ 【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	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)				適用利回り					
			第13期末時点	第14期末時点			直接還元法	DCF法		前期比		
			算定価額	算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り
-	京田辺ロジスティクスセンター	11	3,120	3,180	+60	+1.9%	5.5%	5.3%	5.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%

(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、2014年6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2) 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 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日
運用日数																		
賃料	397	397			173	173			75	75	59	59			115			
その他	0	0			-	0			0	0	0	0			-			
収益 計	397	397			173	173			75	75	60	60			115			
公租公課	30	30			15	15			4	4	8	8			8			
建物管理委託費	0	0	非開示	非開示	0	0	非開示	非開示	0	0	0	0	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示
修繕費	1	0			0	-			-	0	-	0			-			
保険料・信託報酬	1	1			1	1			0	0	1	1			0			
その他	0	0			0	0			0	0	0	0			0			
費用 計	33	33			18	18			5	6	10	11			9			
NOI	364	364	199	199	154	155	46	46	69	69	49	48	38	38	106	170	111	110
減価償却費	47	47	58	58	13	14	33	33	22	22	11	10	-	-	-	5	17	17
不動産賃貸事業利益	316	316	140	140	140	141	13	13	46	46	38	38	38	38	106	165	94	93
期末預り敷金・保証金	1,457	1,457	非開示	非開示	277	238	非開示	非開示	37	37	89	89	非開示	非開示	115	非開示	非開示	非開示

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)		L20(三郷)	
	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 0日	当期 144日
運用日数																		
賃料			66	66	48	19											-	-
その他			0	0	-	48											-	-
収益 計			67	66	48	68											-	-
公租公課			3	3	5	5											-	-
建物管理委託費	非開示	非開示	0	0	0	0	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	-	非開示
修繕費			-	0	0	-											-	-
保険料・信託報酬			0	0	0	0											-	-
その他			1	1	0	0											-	-
費用 計			5	5	7	7											-	-
NOI	76	74	61	61	41	60	80	79	60	31	202	187	92	87	74	68	-	100
減価償却費	12	12	10	10	4	4	10	10	6	7	36	36	6	6	8	8	-	14
不動産賃貸事業利益	64	61	51	50	36	56	69	69	53	24	166	151	86	81	65	60	-	86
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	33	33	48	0	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	-	非開示

勘定科目	L21(入間)		L22(鳥栖)		L23(印西)		L24(盛岡)		L25(広島)	
	前期 0日	当期 144日	前期 0日	当期 144日	前期 0日	当期 144日	前期 0日	当期 144日	前期 0日	当期 109日
運用日数										
賃料	-		-		-		-		-	
その他	-		-		-		-		-	
収益 計	-		-		-		-		-	
公租公課	-		-		-		-		-	
建物管理委託費	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示
修繕費	-		-		-		-		-	
保険料・信託報酬	-		-		-		-		-	
その他	-		-		-		-		-	
費用 計	-		-		-		-		-	
NOI	-	91	-	46	-	32	-	32	-	79
減価償却費	-	19	-	8	-	4	-	4	-	16
不動産賃貸事業利益	-	71	-	38	-	27	-	27	-	62
期末預り敷金・保証金	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示

各物件の収益状況②

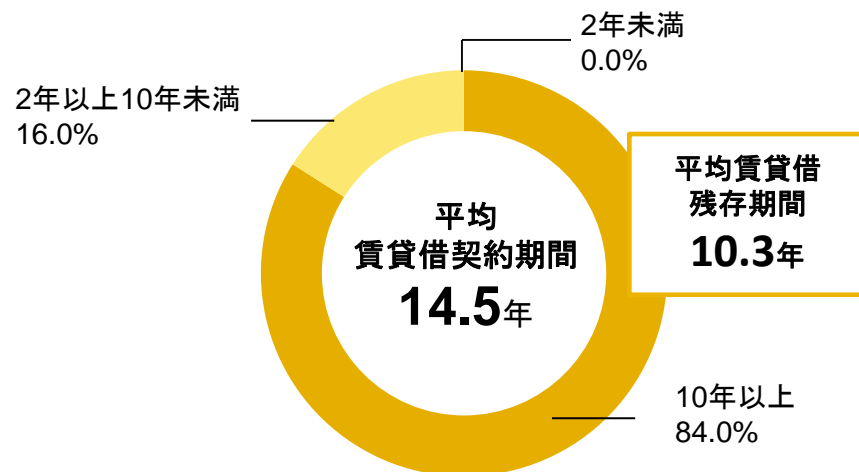
勘定科目	F1(戸塚)		F2(横浜都筑)		F3(三鷹)		F4(東雲R&D)		F5(蒲田)		F6(川崎)	
	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日
運用日数												
賃料	154	154	57	57	364	364						
その他	0	0	0	-	0	0						
収益 計	154	154	57	57	364	364						
公租公課	16	16	8	8	46	46						
建物管理委託費	-	-	6	6	4	4	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費	-	-	0	0	9	-						
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	16	16	62	52						
NOI	137	137	41	41	302	311	318	330	237	234	19	34
減価償却費	-	-	4	4	37	37	46	55	24	24	-	7
不動産賃貸事業利益	137	137	37	37	264	274	272	274	212	210	19	26
期末預り敷金・保証金	276	276	92	92	182	182	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

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)		I7(名古屋港)		前期末 実績	当期末 実績
	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 184日	当期 181日	前期 0日	当期 144日		
運用日数																
賃料	330	330	1,337	1,341									-		5,730	6,232
その他	0	0	0	0									-		307	343
収益 計	330	330	1,337	1,341									-		6,037	6,575
公租公課	11	11	92	92									-		439	498
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	非開示	非開示	-	非開示	82	83
修繕費	1	0	-	-									-		54	55
保険料・信託報酬	1	1	5	5									-		27	30
その他	0	0	322	326									-		632	635
費用 計	15	14	420	423									-		1,237	1,303
NOI	314	315	917	918	201	201	155	163	218	208	105	85	-	52	4,800	5,272
減価償却費	126	126	232	232	35	35	24	25	22	23	8	9	-	-	863	955
不動産賃貸事業利益	188	189	684	685	165	165	131	138	195	185	96	76	-	52	3,937	4,316
期末預り敷金・保証金	2,154	2,154	973	974	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	9,190	9,814

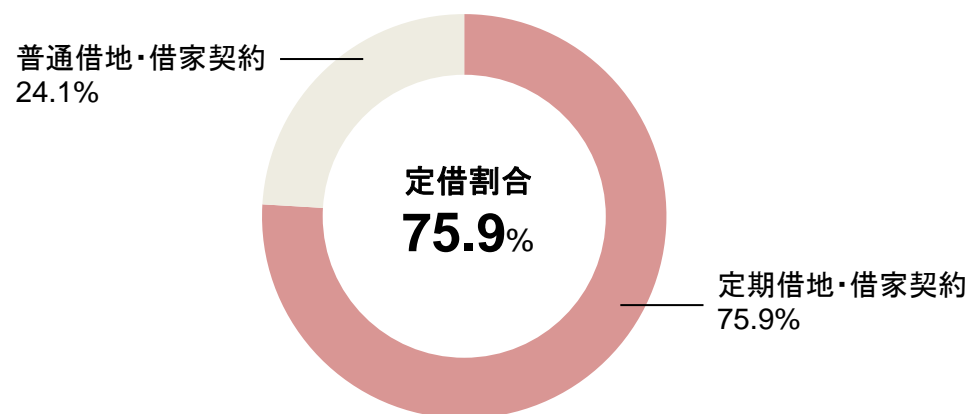
一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」

長期安定したキャッシュフローを生み出す賃貸借契約

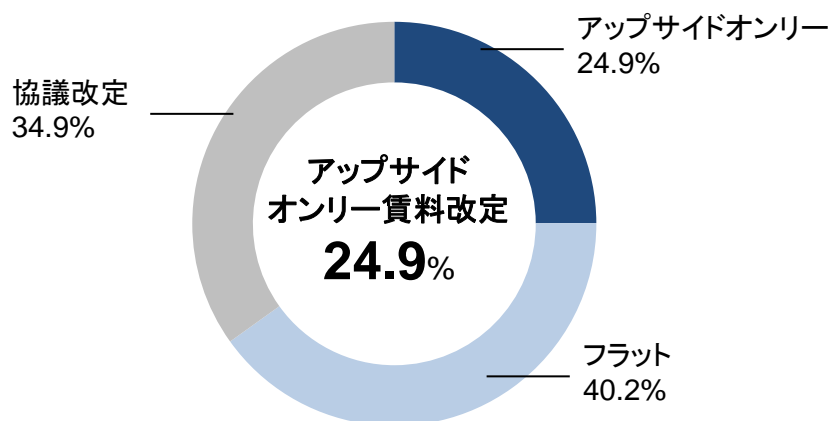
賃貸借契約期間



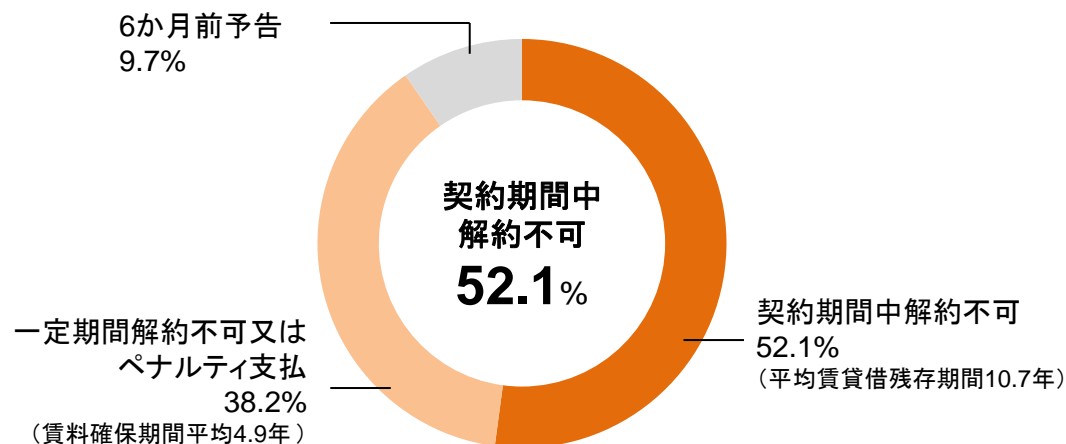
定借割合



賃料改定方法



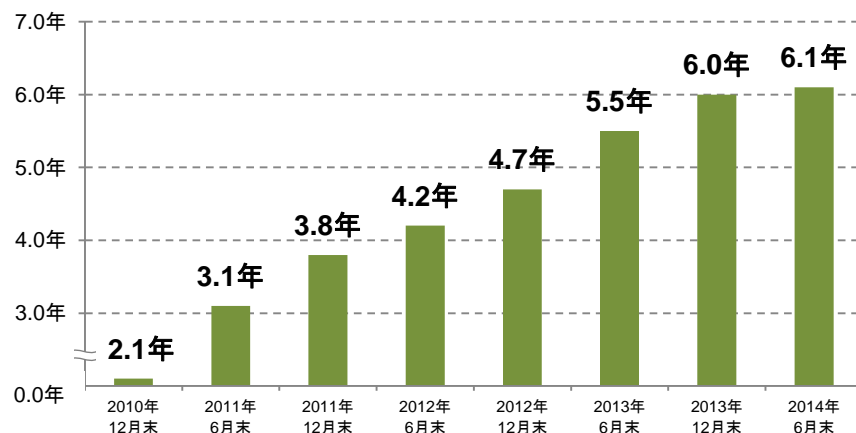
中途解約条項



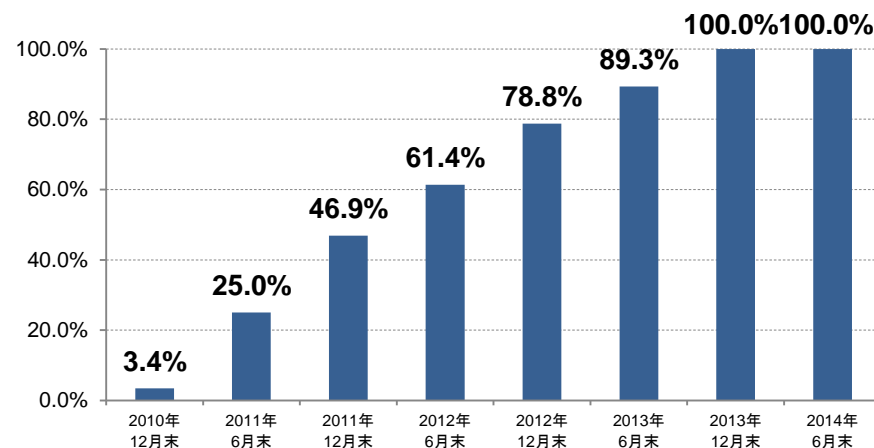
一貫した「長期固定化を進める長期安定的なデット戦略」

長期安定性を示す指標の向上

平均借入残存期間

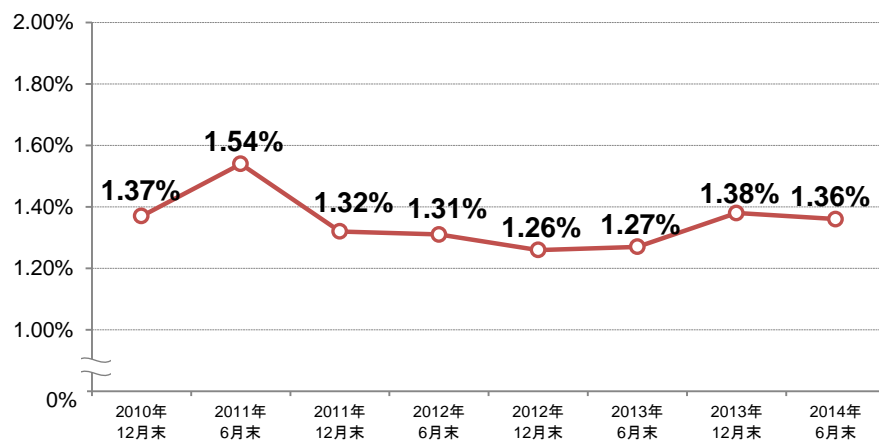


固定比率

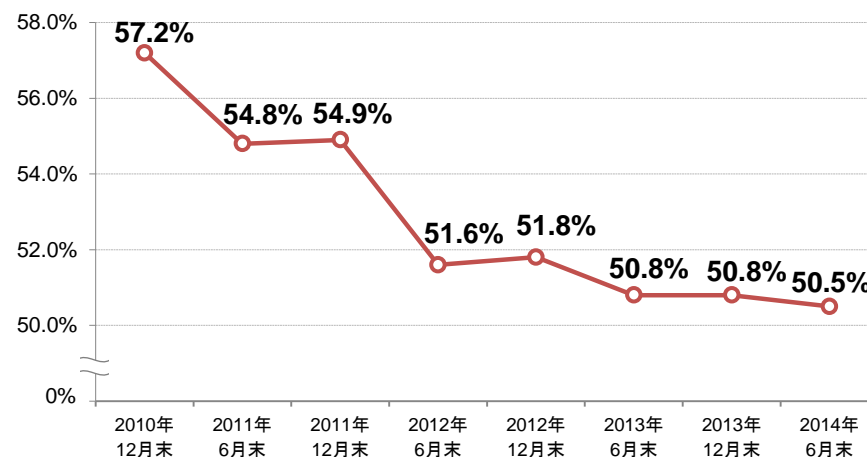


平均適用金利のトラックレコード

長期固定化を図りながら借入コストをコントロール



LTV



有利子負債の状況

有利子負債明細

区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳						
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	5,000	2011年2月28日	1.70000	2018年2月27日	固定	7年	3.7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	2011年3月11日	1.76500	2018年3月9日	固定(注4)	7年	3.7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	2011年8月31日	1.16750	2016年8月31日	固定(注4)	5年	2.2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	2011年9月30日	1.30000	2017年9月29日	固定(注4)	6年	3.3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						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,603	2012年3月6日	0.94500	2017年3月6日	固定(注4)	5年	2.7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		0.94500	2017年3月6日	固定(注4)	5年	2.7年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000		2.22000	2024年3月29日	固定	12年	9.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000		1.90500	2022年3月30日	固定(注4)	10年	7.8年
	株式会社三井住友銀行	500		1.90500	2022年3月31日	固定(注4)	10年	7.8年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000		1.90000	2022年3月29日	固定	10年	7.8年
	株式会社みずほ銀行	1,500	2012年3月30日	1.56100	2020年3月31日	固定(注4)	8年	5.8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		1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	4.8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		1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	4.8年
	日本生命保険相互会社	1,000		1.42000	2020年6月30日	固定	8年	6.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	583	2012年6月29日	1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	5.0年
	株式会社三井住友銀行	417		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	5.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,274	2012年9月28日	1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	5.3年
	株式会社三井住友銀行	1,626		1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	5.3年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000		1.29000	2023年2月6日	固定	10年	8.6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		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	8.6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		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	8.6年
	日本生命保険相互会社	500		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	8.6年
	株式会社みずほ銀行	1,000	2013年2月6日	1.48980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	8.6年
	株式会社新生銀行	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	8.6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		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	7.6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		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	7.6年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000		1.83000	2025年2月5日	固定	12年	10.6年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500		1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	9.0年
	野村信託銀行株式会社	500						
	株式会社りそな銀行	500	2013年6月28日	1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	6.0年
	株式会社山口銀行	500						
	日本生命保険相互会社	2,000		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	10.0年
	株式会社みずほ銀行	1,500		1.64650	2022年6月30日	固定(注4)	9年	8.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,900	2013年10月18日	1.40200	2023年10月18日	固定(注4)	10年	9.3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	2013年12月30日	1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	9.5年

区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	700		1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	10.1年
	株式会社三井住友銀行	900		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	9.6年
	株式会社山口銀行	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	9.1年
	株式会社西日本シティ銀行	500	2014年2月6日	1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	8.1年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	451						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	417		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	7.6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	601						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	556	2014年3月13日	1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	9.7年
	三井住友信託銀行株式会社	441						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	376						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	348	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	11.7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	2014年3月13日	1.67000	2026年3月13日	固定	12年	11.7年
投資法人債	第1回無担保投資法人債	5,000	2012年12月27日	0.56000	2016年12月27日	固定	4年	2.5年
	第2回無担保投資法人債	5,000		1.40000	2022年12月27日	固定	10年	8.5年
	第3回無担保投資法人債	2,000	2014年6月26日	0.89000	2024年6月27日	固定	10年	10.0年
	合計 / 平均	96,400	96,400	1.36			7.9年	6.1年

(注1) 2014年6月30日時点の残高に基づき記載しています。

(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。

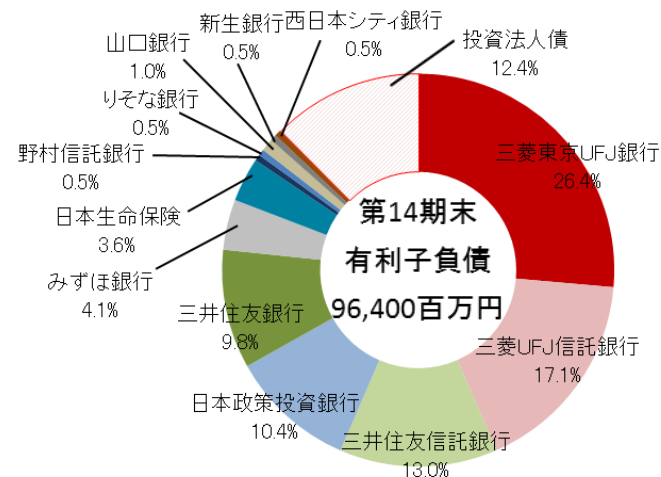
(注3) 適用利率は、2014年6月30日現在に適用されている金利に基づき表示しています。平均は各有利子負債の適用利率を残高で加重平均して算出しています。

(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。

(注5) 残存年数は、2014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。

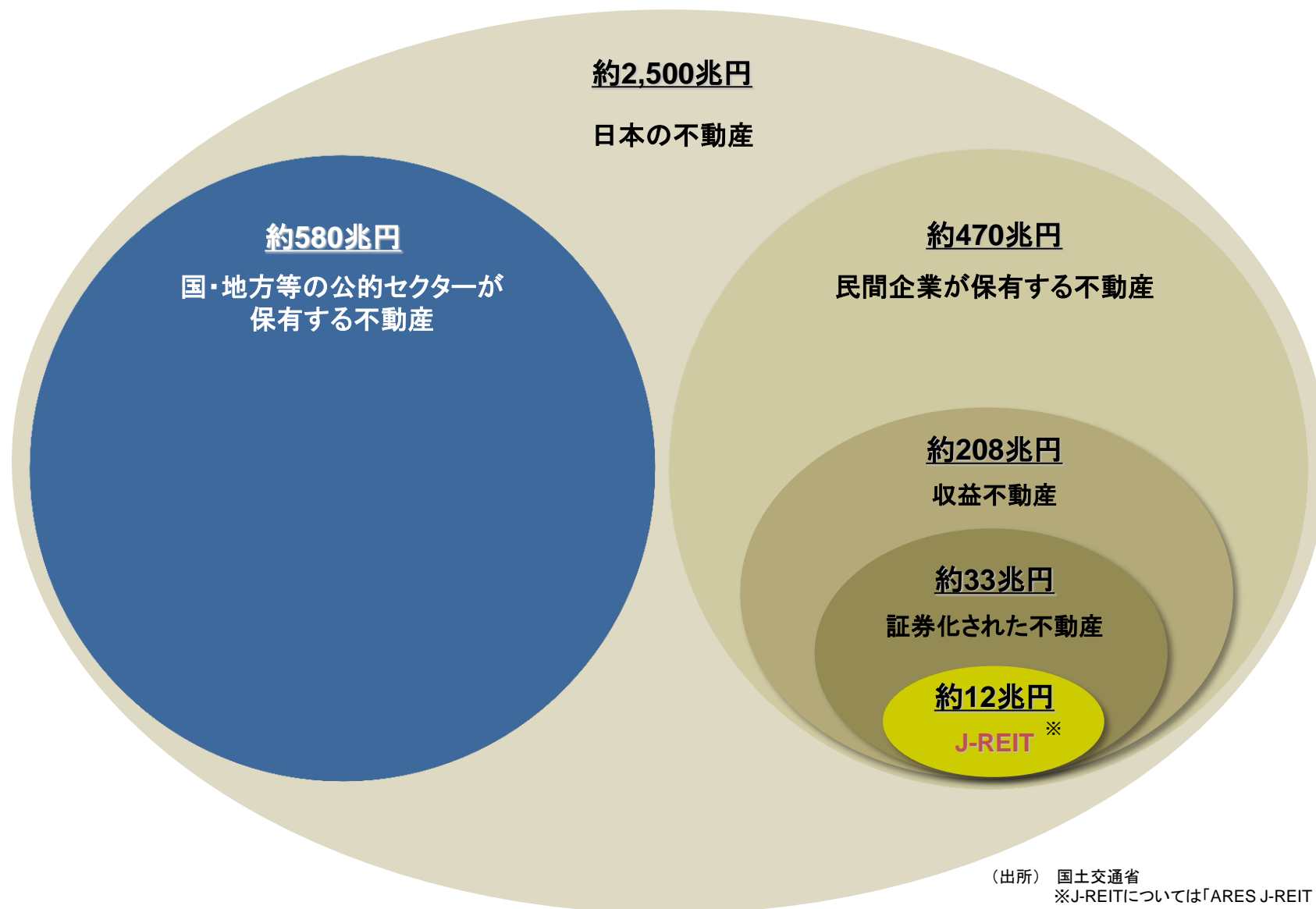
(注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

レンダーフォーメーション



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



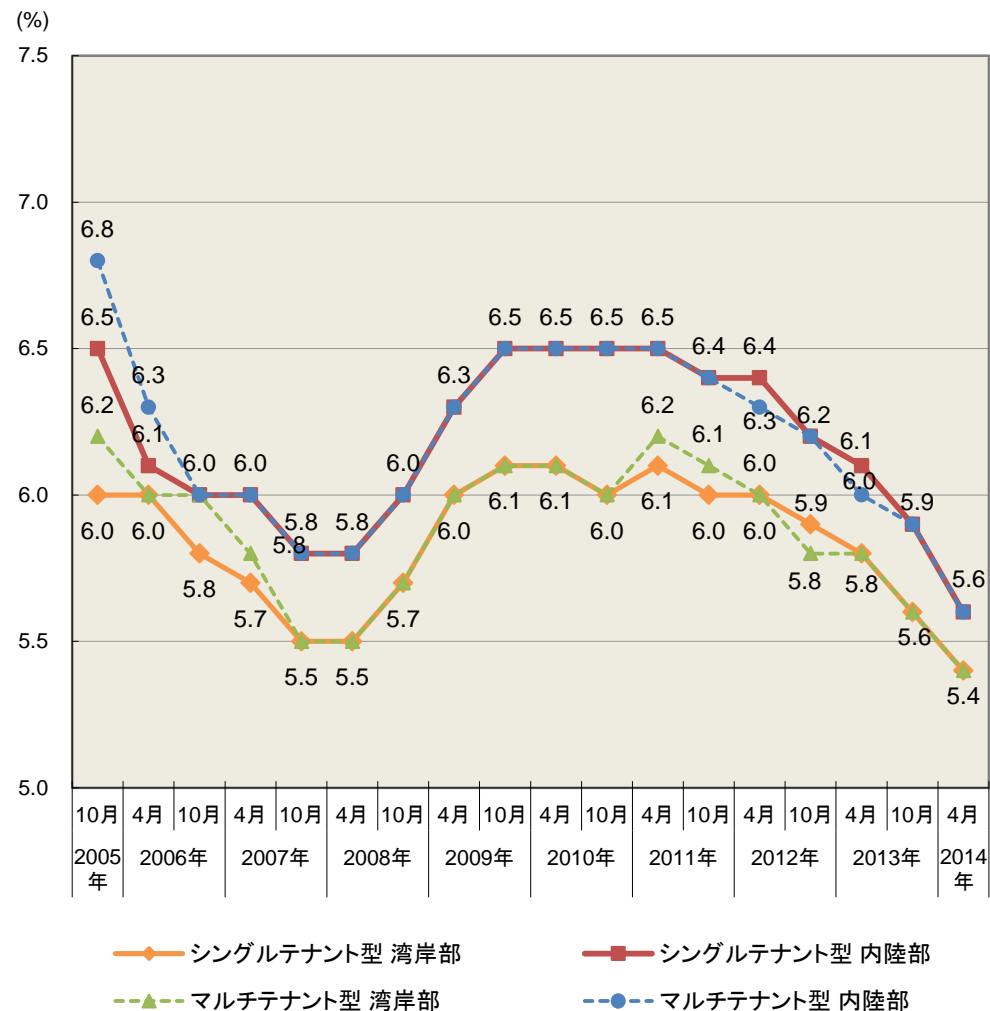
(出所) 国土交通省
※J-REITについては「ARES J-REIT REPORT」を参照

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

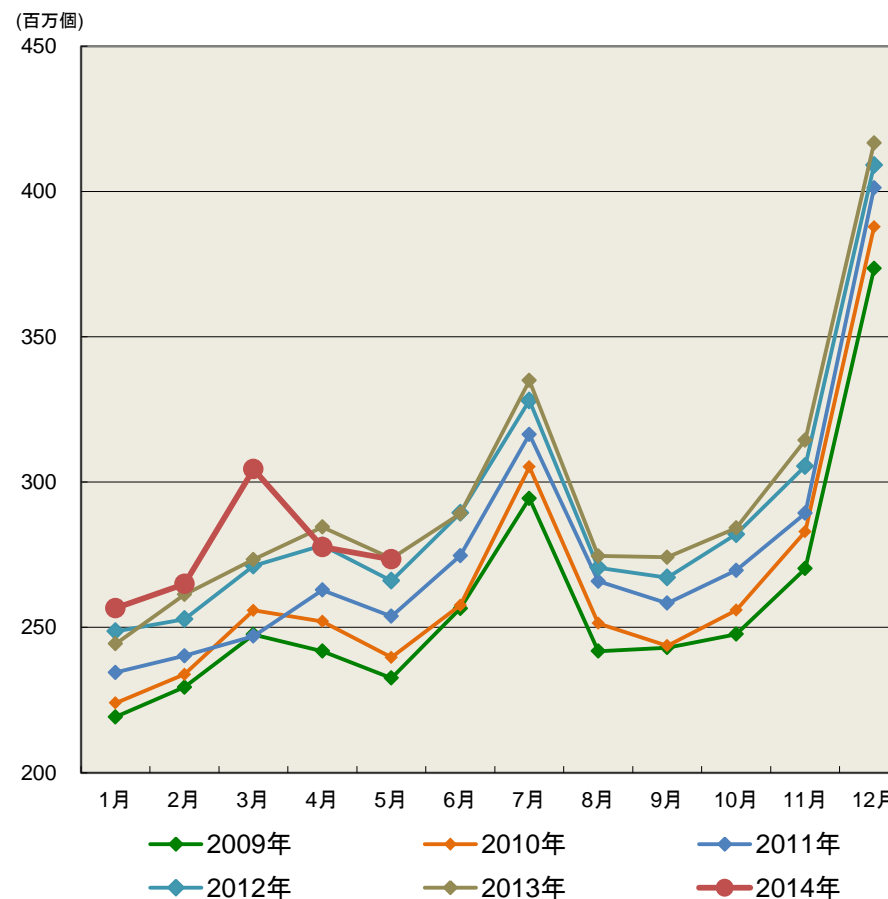
■ 通販事業の拡大等により宅配便取扱い個数は年々増加

物流施設、倉庫の期待利回り(東京)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

宅配便取扱い個数の推移

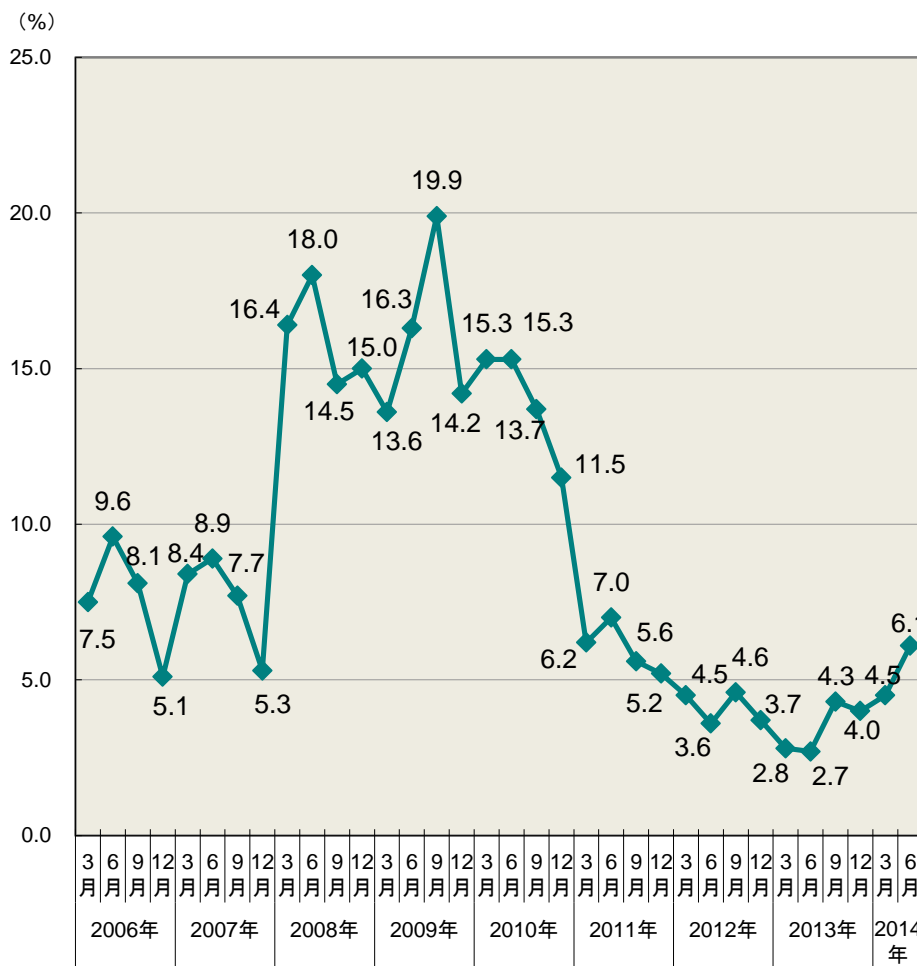


(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要

- 高水準の供給は一服する中、依然として需要は堅調であり、空室率の上昇は一時的とみられる

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

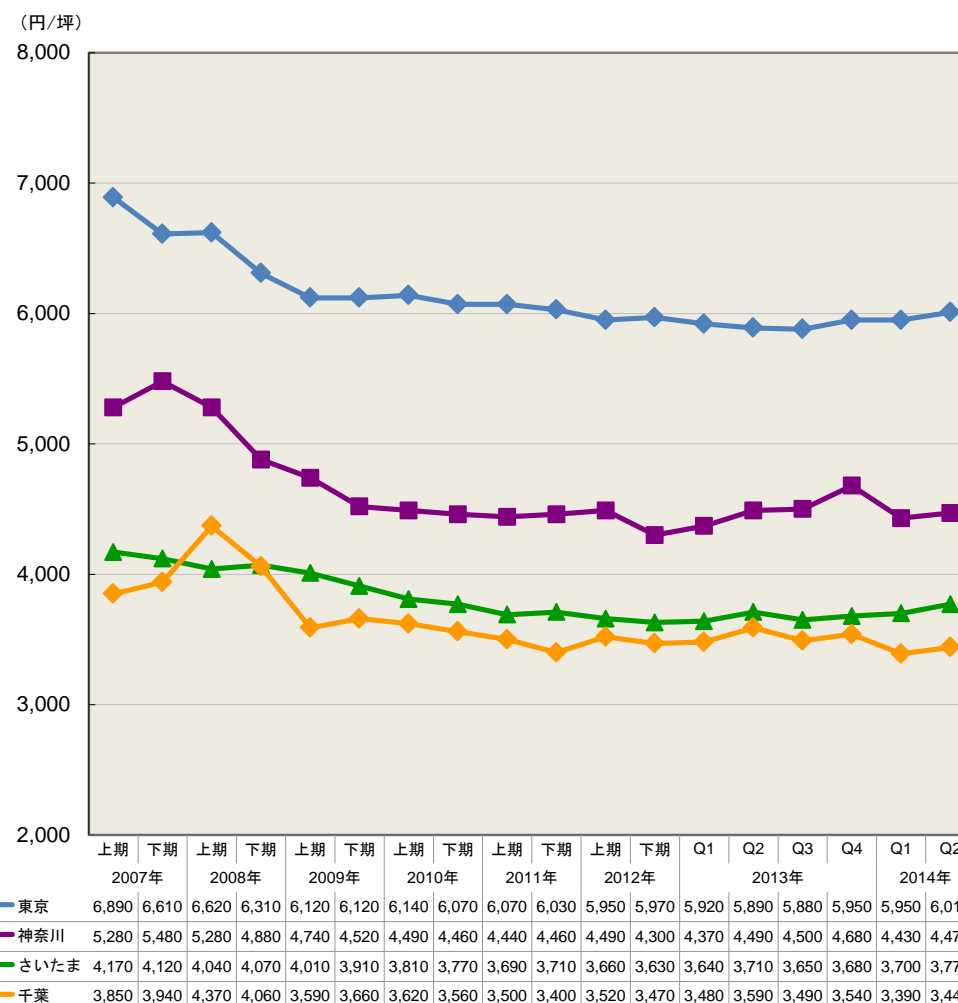


*首都圏(東京都、神奈川、千葉及び埼玉)における10,000坪以上のマルチテナント型物流施設72物件の空室率

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

- 優良物件の空室不足から賃料の上昇機運はあるが、テナントの高いコスト意識等により、全般的に概ね横ばいに推移している

首都圏各エリアの平均募集賃料

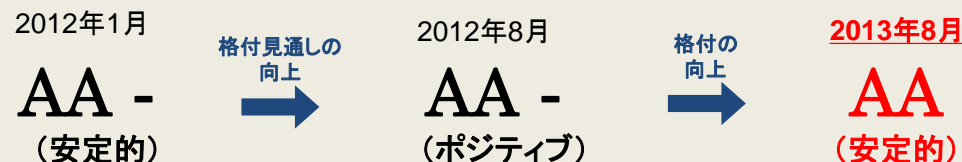


(注) CBREからの提供データを基に作成

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2001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。

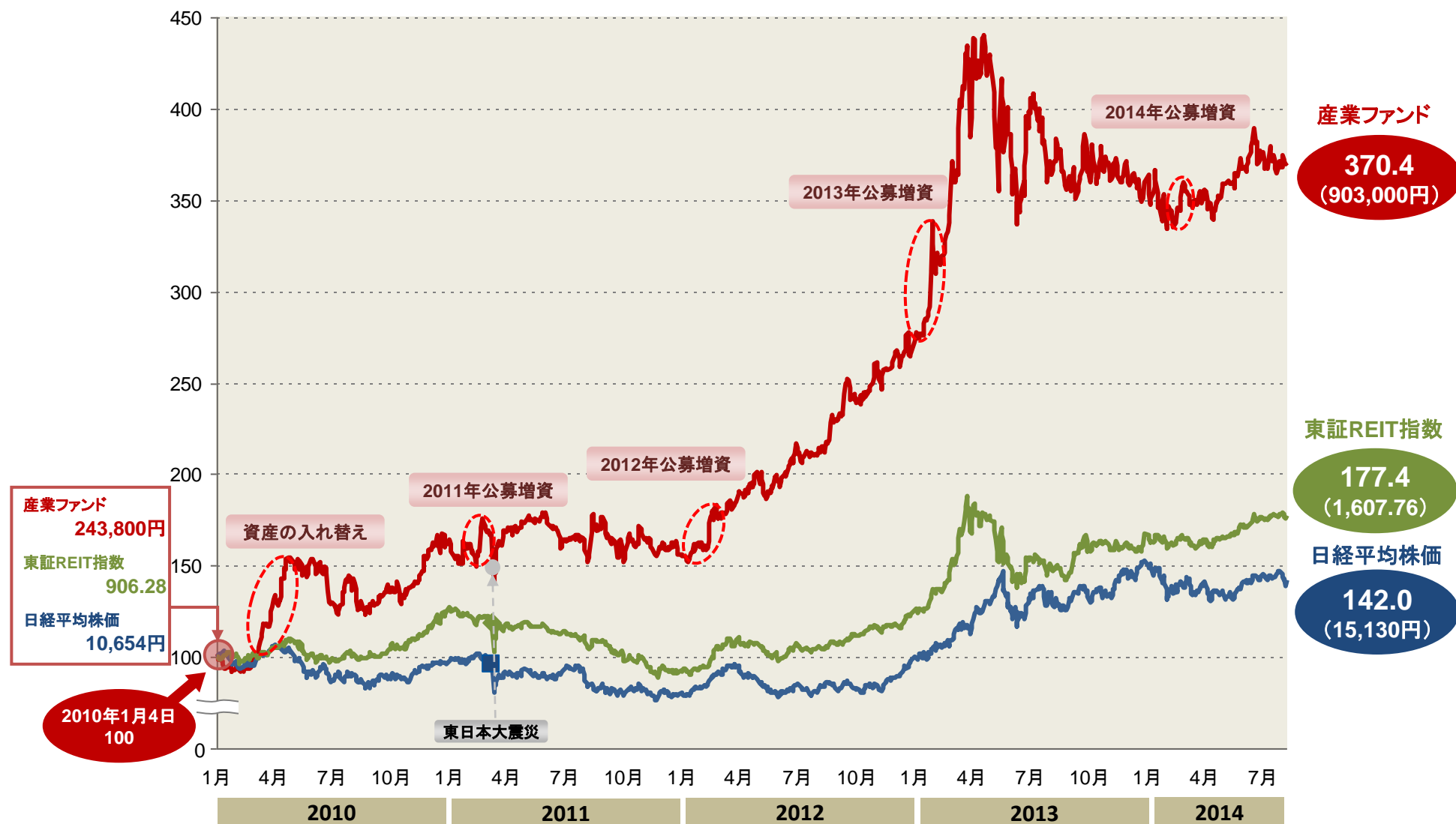
■ 2013年「インターネットIR・優良賞」受賞

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8月11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8月11日)



産業ファンドの1日平均売買代金の推移

66百万円 → 85百万円 → 215百万円 → 529百万円 → 439百万円

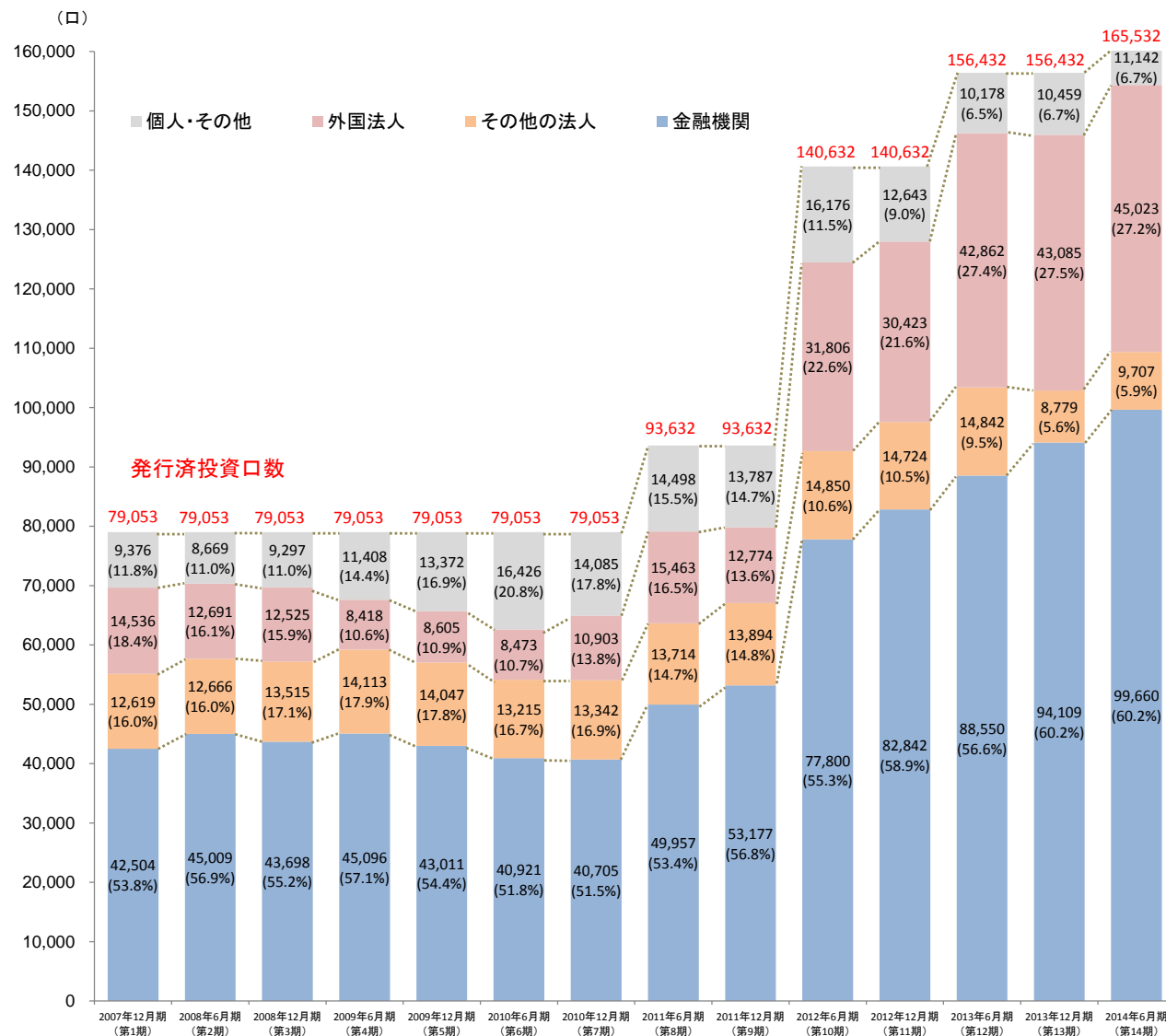
- (注1) 終値ベース
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

投資主属性の分析

2014年6月末現在における上位20投資主

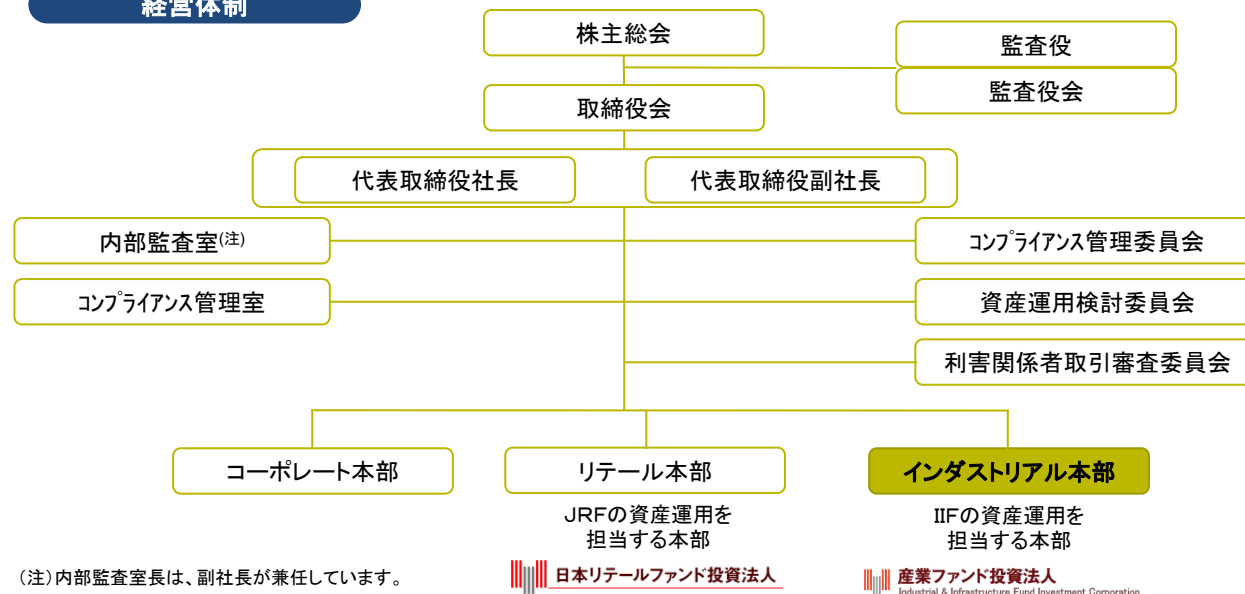
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	24,889	15.03
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,620	7.62
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	12,323	7.44
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,378	5.06
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	6,317	3.81
6	株式会社中国銀行	3,836	2.31
7	ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	3,247	1.96
8	三菱商事株式会社	3,200	1.93
9	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	3,200	1.93
10	みずほ信託銀行株式会社	2,580	1.55
11	株式会社常陽銀行	2,519	1.52
12	株式会社日本政策投資銀行	2,500	1.51
13	CBLDN THREADNEEDLE SPECIALIST INVESTMENT FUNDS ICVC-GLOBAL EQUITY INCOME FUND	2,206	1.33
14	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,885	1.13
15	ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュ ラーアカウント	1,655	0.99
16	ステート ストリート バンク アンド トラスト カ ンパニー 505041	1,596	0.96
17	株式会社京都銀行	1,569	0.94
18	日本図書普及株式会社	1,557	0.94
19	株式会社大光銀行	1,555	0.93
20	株式会社八十二銀行	1,288	0.77
上位20名合計		98,920	59.75

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100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)	2名

(注) 2014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) 2014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)