



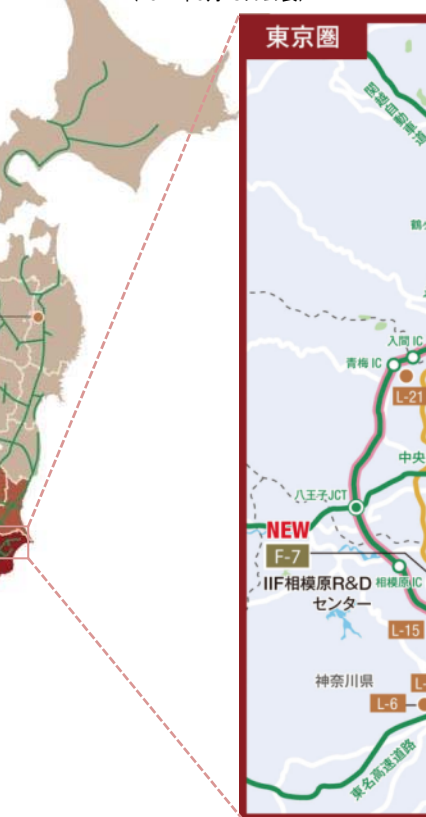
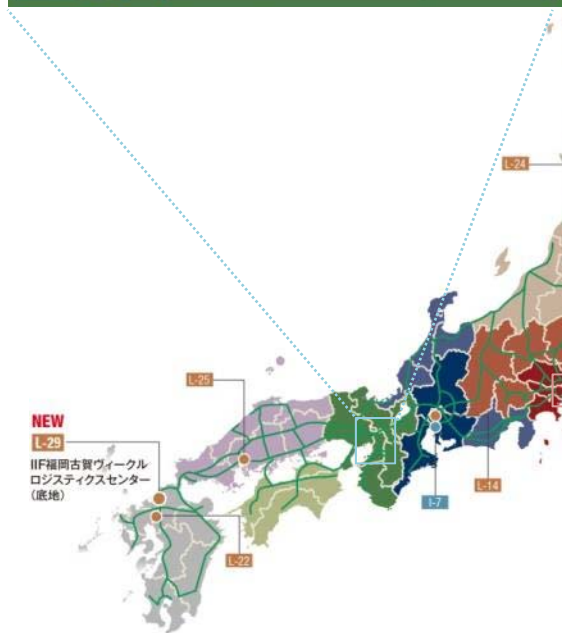
2014年12月期(第15期)決算説明会資料 別冊～Appendix～

目次

- A) ポートフォリオデータ、その他資料
- B) 2015年3月に実施した公募増資について

A) ポートフォリオデータ、その他資料

三菱商事 UBS リアルティ


産業ファンド投資法人

ポートフォリオ(16期新規取得(予定)資産取得後)

東京圏 27物件

物流施設(16物件)



L-1 IIF東雲
ロジスティクスセンター(注)



L-4 IIF野田
ロジスティクスセンター



L-5 IIF新砂
ロジスティクスセンター



L-6 IIF厚木
ロジスティクスセンター



L-7 IIF越谷
ロジスティクスセンター



L-9 IIF習志野
ロジスティクスセンター
(底地)



L-10 IIF習志野
ロジスティクスセンターII



L-11 IIF厚木
ロジスティクスセンターII



L-12 IIF横浜都筑
ロジスティクスセンター



L-13 IIFさいたま
ロジスティクスセンター



L-15 IIF厚木
ロジスティクスセンターII



L-16 IIF川口
ロジスティクスセンター



L-19 IIF柏
ロジスティクスセンター



L-20 IIF三都
ロジスティクスセンター



L-21 IIF入間
ロジスティクスセンター



L-23 IIF印西
ロジスティクスセンター

工場・研究開発施設等(7物件)



F-1 IIF戸塚
テクノロジーセンター
(底地)



F-2 IIF横浜都筑
テクノロジーセンター



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
サイエンスセンター



F-7 IIF相模原
R&Dセンター

インフラ施設(4物件)



I-2 IIF羽田空港
メインテナンスセンター



I-3 IIF座間
ITソリューションセンター



I-4 IIF品川
データセンター



I-8 IIF品川
ITソリューションセンター

大阪圏 9物件

物流施設(6物件)



L-8 IIF西宮
ロジスティクスセンター



L-17 IIF神戸
ロジスティクスセンター



L-18 IIF東大阪
ロジスティクスセンター



L-26 IIF泉大津e-shop
ロジスティクスセンター
(底地)



L-27 IIF泉佐野フードプロセス
& ロジスティクスセンター



L-28 IIF京田辺ロジ
スティクスセンター

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
データセンター



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



L-14 IIF名古屋ロジ
スティクスセンター

インフラ施設



I-7 IIF名古屋港
タンクターミナル(底地)

その他 4物件

物流施設(4物件)



L-22 IIF鳥栖
ロジスティクスセンター



L-24 IIF盛岡
ロジスティクスセンター



L-25 IIF広島
ロジスティクスセンター



L-29 IIF福岡古賀ヴィークル
ロジスティクスセンター
(底地)

(注) IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分53%を保有しています。

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 | 6.7% | 15,741 | 6.9% | 27,493.29㎡ | 3.0% | 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 | 3.2% | 7,700 | 3.4% | 38,828.10㎡ | 4.3% | 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 | 2.6% | 6,660 | 2.9% | 5,741.75㎡ | 0.6% | 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 | 1.0% | 2,070 | 0.9% | 10,959.68㎡ | 1.2% | 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 | 1.0% | 2,510 | 1.1% | 10,113.50㎡ | 1.1% | 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 | 0.6% | 1,650 | 0.7% | 10,608.00㎡ | 1.2% | 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 | 0.6% | 2,390 | 1.0% | 19,834.71㎡ | 2.2% | 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) | 千葉県習志野市 | — | 3,350 | 1.6% | 5,940 | 2.6% | 58,070.00㎡ | 6.4% | 100.0% | — |
| | | | 1991年4月 | 1,200 | 0.6% | | | 25,835.16㎡ | 2.8% | 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 | 1.5% | 3,610 | 1.6% | 20,661.13㎡ | 2.3% | 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 | 1.2% | 2,970 | 1.3% | 9,464.03㎡ | 1.0% | 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 | 0.7% | 1,950 | 0.9% | 8,995.00㎡ | 1.0% | 100.0% | 4.2% |
| L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 愛知県名古屋市 | 1990年4月 | 1,050 | 0.5% | 1,300 | 0.6% | 8,721.01㎡ | 1.0% | 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 | 1.1% | 2,780 | 1.2% | 16,584.64㎡ | 1.8% | 100.0% | 7.3% |
| L-16 | IIF川口ロジスティクスセンター | 埼玉県川口市 | 2002年4月 | 1,770 | 0.9% | 3,560 | 1.6% | 11,705.02㎡ | 1.3% | 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 | 2.5% | 6,500 | 2.8% | 39,567.74㎡ | 4.3% | 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 | 1.1% | 2,810 | 1.2% | 20,461.73㎡ | 2.2% | 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 | 0.9% | 2,540 | 1.1% | 17,373.53㎡ | 1.9% | 100.0% | 4.4% |
| L-20 | IIF三郷ロジスティクスセンター | 埼玉県三郷市 | 2007年2月 | 3,550 | 1.7% | 4,400 | 1.9% | 19,019.71㎡ | 2.1% | 100.0% | 4.0% |
| L-21 | IIF入間ロジスティクスセンター | 埼玉県入間市 | 2010年12月 | 3,184 | 1.6% | 3,840 | 1.7% | 17,881.65㎡ | 2.0% | 100.0% | 5.8% |
| L-22 | IIF鳥栖ロジスティクスセンター | 佐賀県鳥栖市 | 2007年2月 | 1,570 | 0.8% | 1,790 | 0.8% | 13,862.05㎡ | 1.5% | 100.0% | 0.8% |
| L-23 | IIF印西ロジスティクスセンター | 千葉県印西市 | 2007年2月 | 1,060 | 0.5% | 1,180 | 0.5% | 5,490.00㎡ | 0.6% | 100.0% | 4.7% |
| L-24 | IIF盛岡ロジスティクスセンター | 岩手県紫波郡 | 2005年8月 | 600 | 0.3% | 1,110 | 0.5% | 8,001.57㎡ | 0.9% | 100.0% | 1.9% |
| L-25 | IIF広島ロジスティクスセンター | 広島県広島市 | 2013年12月 | 3,540 | 1.7% | 4,090 | 1.8% | 22,768.24㎡ | 2.5% | 100.0% | 4.8% |
| L-26 | IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地) | NEW大阪府泉大津市 | — | 4,000 | 2.0% | 4,220 | 1.8% | 48,932.00㎡ | 5.4% | 100.0% | — |
| L-27 | IIF泉佐野フードプロセス &ロジスティクスセンター | NEW大阪府泉佐野市 | 1996年10月 | 860 | 0.4% | 999 | 0.4% | 13,947.83㎡ | 1.5% | 100.0% | 12.3% |
| L-28 | IIF京田辺ロジスティクスセンター | NEW京都府京田辺市 | 2007年3月 | 5,730 | 2.8% | 6,350 | 2.8% | 33,243.99㎡ | 3.6% | 100.0% | 5.6% |
| L-29 | IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地) | NEW福岡県古賀市 | — | 860 | 0.4% | 959 | 0.4% | 30,880.41㎡ | 3.4% | 100.0% | — |
| 物流施設合計 | | | | 82,927 | 40.7% | 101,619 | 44.4% | 575,045.47㎡ | 63.1% | 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 | 2.2% | 5,030 | 2.2% | 31,442.47㎡ | 3.4% | 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 | 0.5% | 1,290 | 0.6% | 4,655.48㎡ | 0.5% | 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 | 4.3% | 9,620 | 4.2% | 21,615.01㎡ | 2.4% | 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 | 4.3% | 11,600 | 5.1% | 17,045.30㎡ | 1.9% | 100.0% | 4.5% |
| F-5 | IIF蒲田R&Dセンター | 東京都大田区 | 1988年6月 | 7,200 | 3.5% | 8,020 | 3.5% | 21,896.56㎡ | 2.4% | 100.0% | 7.7% |
| F-6 | IIF川崎サイエンスセンター | 神奈川県川崎市 | 2014年5月 | 2,168 | 1.1% | 2,780 | 1.2% | 4,857.73㎡ | 0.5% | 100.0% | 9.7% |
| F-7 | IIF相模原R&Dセンター | NEW神奈川県相模原市 | 1989年7月 | 3,100 | 1.5% | 3,460 | 1.5% | 14,304.37㎡ | 1.6% | 100.0% | 8.5% |
| 工場・研究開発施設等合計 | | | | 35,568 | 17.4% | 41,800 | 18.3% | 115,816.92㎡ | 12.7% | 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 | 8.9% | 14,700 | 6.4% | 11,275.39㎡ | 1.2% | 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 | 20.2% | 40,400 | 17.6% | 81,995.81㎡ | 9.0% | 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 | 2.6% | 5,540 | 2.4% | 10,931.89㎡ | 1.2% | 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 | 2.4% | 6,910 | 3.0% | 19,547.11㎡ | 2.1% | 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 | 2.7% | 5,980 | 2.6% | 20,027.14㎡ | 2.2% | 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 | 1.0% | 18,435.93㎡ | 2.0% | 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 | 0.9% | 2,180 | 1.0% | 51,583.70㎡ | 5.7% | 100.0% | — |
| I-8 | IIF品川ITソリューションセンター | NEW 東京都品川区 | 1993年2月 | 7,200 | 3.5% | 7,520 | 3.3% | 7,089.62㎡ | 0.8% | 82.5% | 7.7% |
| インフラ施設合計 | | | | 85,344 | 41.9% | 85,500 | 37.3% | 220,886.59㎡ | 24.2% | 99.4% | — |
| ポートフォリオ合計 | | | | 203,839 | 100.0% | 228,919 | 100.0% | 911,748.98㎡ | 100.0% | 99.8% | 3.4% |

(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、既存保有資産については2014年12月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格を記載しています。第16期取得(予定)資産については、京田辺ロジスティクスセンターについては2014年12月31日、それ以外の取得(予定)資産については2015年1月1日を価格時点とする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、2015年5月29日時点の稼働率を記載しています。

(注5)「PML」は2015年1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) 習志野ロジスティクスセンターⅡについては、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おり、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。

保有物件契約状況①

■ 物流施設

| 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 | IIF東雲ロジスティクスセンター | 佐川急便㈱ | 795 | 5.7% | 定期借家 | 2006/2/21 | ～ | 2026/2/20 | 20.0年 | 10.7年 |
| L-4 | IIF野田ロジスティクスセンター | 三菱商事ロジスティクス㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2006/4/10 | ～ | 2016/4/10 | 10.0年 | 0.9年 |
| | | 三菱電機ロジスティクス㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/5/1 | ～ | 2016/4/30 | 5.0年 | 0.9年 |
| L-5 | IIF新砂ロジスティクスセンター | 佐川急便㈱ | 348 | 2.5% | 普通借家 | 1998/7/15 | ～ | 2018/7/14 | 20.0年 | 3.1年 |
| L-6 | IIF厚木ロジスティクスセンター | ㈱富士ロジテック・ネクスト | 非開示 | — | 定期借家 | 2012/7/1 | ～ | 2017/6/30 | 5.0年 | 2.1年 |
| L-7 | IIF越谷ロジスティクスセンター | ㈱ソカサ | 151 | 1.1% | 定期借家 | 2011/1/1 | ～ | 2020/12/31 | 10.0年 | 5.6年 |
| L-8 | IIF西宮ロジスティクスセンター | 鈴与㈱ | 119 | 0.9% | 定期借家 | 2005/8/25 | ～ | 2025/8/31 | 20.0年 | 10.3年 |
| L-9 | IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) | 鹿島リース㈱、JA三井リース建物㈱ | 非開示 | — | 定期借地 | 2001/9/1 | ～ | 2021/8/31 | 20.0年 | 6.3年 |
| L-10 | IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ | 三菱UFJ信託銀行㈱ | 232 | 1.7% | 定期借地 | 2011/4/28 | ～ | 2061/4/26 | 50.0年 | 45.9年 |
| | | サッポロビール㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/2/8 | ～ | 2029/2/7 | 15.0年 | 13.7年 |
| L-11 | IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ | サン都市建物㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2012/9/1 | ～ | 2022/8/31 | 10.0年 | 7.3年 |
| L-12 | IIF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㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2009/4/1 | ～ | 2024/3/31 | 15.0年 | 8.8年 |
| L-13 | IIFさいたまロジスティクスセンター | ㈱MMコーポレーション | 134 | 1.0% | 定期借家 | 2014/12/1 | ～ | 2019/11/30 | 5.0年 | 4.5年 |
| L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 日本空輸㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/2/1 | ～ | 2020/1/31 | 5.0年 | 4.7年 |
| L-15 | IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ | 東京ロジファクトリー㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/10/27 | ～ | 2017/1/31 | 5.3年 | 1.7年 |
| L-16 | IIF川口ロジスティクスセンター | 首都圏日立物流サービス㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/7/1 | ～ | 2024/6/30 | 10.0年 | 9.1年 |
| L-17 | IIF神戸ロジスティクスセンター | ㈱日新 | 非開示 | — | 普通借家 | 2013/2/7 | ～ | 2024/9/30 | 11.7年 | 9.4年 |
| L-18 | IIF東大阪ロジスティクスセンター | 摂津倉庫㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/4/1 | ～ | 2023/3/31 | 12.0年 | 7.8年 |
| | | 摂津倉庫㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/11/1 | ～ | 2015/10/31 | 1.0年 | 0.4年 |
| | | ㈱セガ・ロジスティクスサービス | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/4/1 | ～ | 2017/3/31 | 2.0年 | 1.8年 |
| L-19 | IIF柏ロジスティクスセンター | 日本通運㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2012/12/1 | ～ | 2017/11/30 | 5.0年 | 2.5年 |
| L-20 | IIF三郷ロジスティクスセンター | ㈱拓洋 | 非開示 | — | 普通借家 | 2007/3/9 | ～ | 2022/3/31 | 15.1年 | 6.8年 |
| L-21 | IIF入間ロジスティクスセンター | 第一貨物㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/1/15 | ～ | 2041/1/14 | 30.0年 | 25.7年 |
| L-22 | IIF鳥栖ロジスティクスセンター | 佐川急便㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2010/10/1 | ～ | 2015/9/30 | 5.0年 | 0.3年 |
| | | 日野出㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2007/9/27 | ～ | 2021/6/30 | 13.8年 | 6.1年 |
| L-23 | IIF印西ロジスティクスセンター | ㈱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 | 6.8年 |
| L-24 | IIF盛岡ロジスティクスセンター | 花王システム物流㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2012/8/10 | ～ | 2015/9/15 | 3.1年 | 0.3年 |
| L-25 | IIF広島ロジスティクスセンター | ㈱ムロオ | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/1/9 | ～ | 2029/1/8 | 15.0年 | 13.6年 |
| L-26 | IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地) | コーナン商事㈱NEW | 非開示 | — | 定期借家 | 2004/10/1 | ～ | 2024/9/30 | 20.0年 | 9.4年 |
| L-27 | IIF泉佐野フードプロセス & ロジスティクスセンター | ㈱ナカノ商会NEW | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/3/24 | ～ | 2025/3/23 | 10.0年 | 9.8年 |
| L-28 | IIF京田辺ロジスティクスセンター | タカラ物流システム㈱NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2007/3/30 | ～ | 2017/12/31 | 10.8年 | 2.6年 |
| L-29 | IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地) | オリックス自動車㈱NEW | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/5/29 | ～ | 2035/5/28 | 20.0年 | 20.0年 |

保有物件契約状況②

工場・研究開発施設等及びインフラ施設(含む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) |
|----------|---------------------|------------------------|-------------------------|------------|----------|---------------|---|------------|----------|--------------------|
| F-1 | IIF戸塚テクノロジーセンター(底地) | 大成建設(株) | 276 | 2.0% | 定期借地 | 2010/3/31 | ～ | 2040/3/30 | 30.0年 | 24.9年 |
| F-2 | IIF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) | 117 | 0.8% | 定期借家 | 2008/10/1 | ～ | 2030/9/30 | 22.0年 | 15.4年 |
| F-3 | IIF三鷹カードセンター | (株)JCB | 730 | 5.2% | 普通借家 | 2002/8/30 | ～ | 2019/2/28 | 16.5年 | 3.8年 |
| F-4 | IIF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 | 1.8年 |
| F-5 | IIF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 | 10.8年 |
| F-6 | IIF川崎サイエンスセンター | ジョンソン・エンド・ジョンソン(株) | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/5/16 | ～ | 2029/5/15 | 15.0年 | 14.0年 |
| F-7 | IIF相模原R&Dセンター | マイクロンメモリジャパン(株) NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/4/1 | ～ | 2016/3/31 | 1.0年 | 0.8年 |
| | | マイクロンメモリジャパン(株) NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/4/1 | ～ | 2016/3/31 | 1.0年 | 0.8年 |
| | | (株)テラプローブ NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2014/10/1 | ～ | 2015/9/30 | 1.0年 | 0.3年 |
| | | (株)NEC情報システムズ NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/4/1 | ～ | 2016/3/31 | 1.0年 | 0.8年 |
| | | (株)シンシア NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/4/1 | ～ | 2016/3/31 | 1.0年 | 0.8年 |
| | | 日通NECロジスティクス(株) NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/4/1 | ～ | 2016/3/31 | 1.0年 | 0.8年 |
| | | 日本電気(株) NEW | 非開示 | — | 使用貸借 | 2015/3/20 | ～ | 2016/3/19 | 1.0年 | 0.8年 |
| I-1 | 神戸地域冷暖房センター | 大阪ガス(株) | 640 | 4.6% | 定期借家 | 2012/6/7 | ～ | 2024/6/6 | 12.0年 | 9.0年 |
| | | | 20 | 0.1% | 定期借家 | 2012/6/7 | ～ | 2024/6/6 | 12.0年 | 9.0年 |
| I-2 | 羽田空港メンテナンスセンター | 日本航空(株) | 1,849 | 13.3% | 定期借家 | 2010/8/10 | ～ | 2025/12/31 | 15.4年 | 10.6年 |
| I-3 | 座間ITソリューションセンター | 日本IBM(株) | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/7/26 | ～ | 2021/7/25 | 10.0年 | 6.2年 |
| I-4 | 品川データセンター | (株)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 | 6.8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(株) | 非開示 | — | 定期借家 | 2013/2/7 | ～ | 2023/2/6 | 10.0年 | 7.7年 |
| I-6 | 大阪南港ITソリューションセンター | (株)野村総合研究所 | 非開示 | — | 定期借家 | 2013/2/7 | ～ | 2023/2/28 | 10.1年 | 7.8年 |
| I-7 | 名古屋港タンクターミナル | ケミカルロジテック(株) | 非開示 | — | 定期借地 | 2014/2/7 | ～ | 2064/1/6 | 49.9年 | 48.6年 |
| I-8 | IIF品川ITソリューションセンター | 非開示 | 非開示 | — | 普通借家 | 2013/9/1 | ～ | 2015/8/31 | 2.0年 | 0.3年 |
| | | 非開示 | 非開示 | — | 普通借家 | 2013/9/1 | ～ | 2015/8/31 | 2.0年 | 0.3年 |
| | | (株)日立システムズ NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 非開示 | ～ | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| | | (株)日立システムズ NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 非開示 | ～ | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| | | 興安計装(株) NEW | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/4/1 | ～ | 2017/3/31 | 2.0年 | 1.8年 |
| | | | | ポートフォリオ平均 | | | | | 13.8年 | 8.8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、別途記載する場合を除き、2015年3月30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、2015年5月29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については、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おり、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。

(注6) 盛岡ロジスティクスセンターは、2015年3月17日付プレスリリース「テナントの異動に関するお知らせ【IIF盛岡ロジスティクスセンター】」のとおり、既存テナントとの契約を2015年10月20日まで延長の上、新テナントと2015年10月21日から開始する定期建物賃貸借契約を新規に締結しております。

継続鑑定の状況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14期末時点 算定価額 | 第15期末時点 | | | 直接還元法 還元利回り | DCF法 | | 前期比 | DCF法 割引率 | DCF法 最終還元利回り |
| | | | | 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 | | | |
| L-1 | IIF東雲ロジスティクスセンター ^(注2) | 13,209 | 15,476 | 15,741 | +265 | +1.7% | 4.7% | 4.3% | 4.9% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-4 | IIF野田ロジスティクスセンター | 5,720 | 7,560 | 7,700 | +140 | +1.9% | 5.0% | 4.8% | 5.2% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-5 | IIF新砂ロジスティクスセンター | 5,244 | 6,530 | 6,660 | +130 | +2.0% | 4.7% | 4.4% | 4.7% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-6 | IIF厚木ロジスティクスセンター | 1,744 | 2,030 | 2,070 | +40 | +2.0% | 5.4% | 5.0% | 5.5% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-7 | IIF越谷ロジスティクスセンター | 1,862 | 2,460 | 2,510 | +50 | +2.0% | 5.3% | 5.0% | 5.4% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-8 | IIF西宮ロジスティクスセンター | 1,208 | 1,630 | 1,650 | +20 | +1.2% | 5.8% | 5.5% | 6.0% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-9 | IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) | 1,224 | 2,340 | 2,390 | +50 | +2.1% | --- | 4.7% | --- | --- | △0.1pt | --- |
| L-10 | IIF習志野ロジスティクスセンターII | 4,656 | 5,830 | 5,940 | +110 | +1.9% | 5.3% | 5.1% | 5.5% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-11 | IIF厚木ロジスティクスセンターII | 3,313 | 3,550 | 3,610 | +60 | +1.7% | 5.2% | 4.9% | 5.5% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-12 | IIF横浜都筑ロジスティクスセンター | 2,374 | 2,910 | 2,970 | +60 | +2.1% | 5.0% | 4.8% | 5.2% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-13 | IIFさいたまロジスティクスセンター | 1,528 | 1,880 | 1,950 | +70 | +3.7% | 5.5% | 5.2% | 5.7% | △0.2pt | △0.2pt | △0.3pt |
| L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 1,152 | 1,180 | 1,300 | +120 | +10.2% | 6.2% | 5.7% | 6.3% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-15 | IIF厚木ロジスティクスセンターIII | 2,347 | 2,740 | 2,780 | +40 | +1.5% | 5.4% | 5.1% | 5.6% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-16 | IIF川口ロジスティクスセンター | 2,044 | 3,500 | 3,560 | +60 | +1.7% | 5.3% | 5.1% | 5.4% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-17 | IIF神戸ロジスティクスセンター | 5,338 | 6,200 | 6,500 | +300 | +4.8% | 5.3% | 5.1% | 5.5% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-18 | IIF東大阪ロジスティクスセンター | 2,402 | 2,730 | 2,810 | +80 | +2.9% | 5.9% | 5.3% | 5.7% | 0.2pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-19 | IIF柏ロジスティクスセンター | 1,874 | 2,450 | 2,540 | +90 | +3.7% | 5.5% | 5.0% | 5.6% | △0.2pt | △0.2pt | △0.2pt |
| L-20 | IIF三郷ロジスティクスセンター ^(注3) | 3,572 | 4,320 | 4,400 | +80 | +1.9% | 5.2% | 5.0% | 5.3% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-21 | IIF入間ロジスティクスセンター ^(注3) | 3,258 | 3,710 | 3,840 | +130 | +3.5% | 5.5% | 5.0% | 5.9% | △0.2pt | △0.2pt | △0.2pt |
| L-22 | IIF鳥栖ロジスティクスセンター ^(注3) | 1,583 | 1,790 | 1,790 | — | --- | 5.7% | 5.5% | 5.8% | 0.0pt | 0.0pt | 0.0pt |
| L-23 | IIF印西ロジスティクスセンター ^(注3) | 1,070 | 1,160 | 1,180 | +20 | +1.7% | 6.3% | 6.1% | 6.4% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-24 | IIF盛岡ロジスティクスセンター ^(注3) | 608 | 1,100 | 1,110 | +10 | +0.9% | 6.6% | 6.4% | 6.7% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| L-25 | IIF広島ロジスティクスセンター ^(注3) | 3,571 | 4,030 | 4,090 | +60 | +1.5% | 5.8% | 5.6% | 5.9% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| 物流施設 合計 | | 70,902 | 87,106 | 89,091 | +1,985 | +2.3% | | | | | | |
| F-1 | IIF戸塚テクノロジーセンター(底地) | 4,553 | 4,960 | 5,030 | +70 | +1.4% | --- | 5.6% | --- | --- | △0.1pt | --- |
| F-2 | IIF横浜都筑テクノロジーセンター | 1,171 | 1,290 | 1,290 | — | --- | 5.8% | 5.7% | 6.1% | 0.1pt | 0.0pt | 0.0pt |
| F-3 | IIF三鷹カードセンター | 9,258 | 9,480 | 9,620 | +140 | +1.5% | 5.8% | 5.6% | 6.0% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| F-4 | IIF東雲R&Dセンター | 9,112 | 11,400 | 11,600 | +200 | +1.8% | 5.5% | 5.3% | 5.7% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| F-5 | IIF蒲田R&Dセンター | 7,472 | 7,890 | 8,020 | +130 | +1.6% | 5.7% | 5.4% | 5.9% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| F-6 | IIF川崎サイエンスセンター | 2,213 | 2,730 | 2,780 | +50 | +1.8% | 5.6% | 5.4% | 5.8% | △0.1pt | △0.1pt | △0.1pt |
| 工場・研究開発施設等 合計 | | 33,781 | 37,750 | 38,340 | +590 | +1.6% | | | | | | |

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14期末時点 | 第15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 | 17,009 | 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 | 39,792 | 39,600 | 40,400 | +800 | +2.0% | 4.4% | 3.5% | 4.9% | △0.1% | △0.1% | △0.1% |
| I-3 | IIF座間ITソリューションセンター | 5,365 | 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 | 6,760 | 6,910 | +150 | +2.2% | 4.6% | 4.9% | 5.3% | 0.1% | △0.1% | △0.1% |
| I-5 | IIF大阪豊中データセンター | 5,681 | 6,050 | 5,980 | △70 | △1.2% | 6.4% | 5.4% | 5.9% | 0.0% | △0.1% | △0.1% |
| I-6 | IIF大阪南港ITソリューションセンター | 1,290 | 2,270 | 2,270 | --- | --- | 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) | 1,998 | 2,180 | 2,180 | --- | --- | 5.8% | 5.0% | 6.5% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| インフラ施設 合計 | | 76,312 | 77,100 | 77,980 | +880 | +1.1% | | | | | | |
| ポートフォリオ合計 | | 180,996 | 201,956 | 205,411 | +3,455 | +1.7% | | | | | | |

(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2014年12月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

(注2) IIF東雲ロジスティクスセンターの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

■ 第16期新規取得(予定)資産に係る鑑定評価の状況

| 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-26 | IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地) | 4,220 | --- | 5.3% | --- | 2015年1月1日 |
| L-27 | IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター | 999 | 5.4% | 5.0% | 5.5% | 2015年1月1日 |
| L-28 | IIF京田辺ロジスティクスセンター | 6,350 | 5.4% | 5.2% | 5.6% | 2014年12月31日 |
| L-29 | IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地) | 959 | --- | 5.7% | --- | 2015年1月1日 |
| 物流施設 合計 | | 12,528 | | | | |
| F-7 | IIF相模原R&Dセンター | 3,460 | 6.0% | 5.7% | 6.1% | 2015年1月1日 |
| 工場・研究開発施設等 合計 | | 3,460 | | | | |
| I-8 | IIF品川ITソリューションセンター | 7,520 | 5.0% | 4.6% | 5.1% | 2015年1月1日 |
| インフラ施設 合計 | | 7,520 | | | | |
| 新規取得物件 合計 | | 23,508 | | | | |

(注3) 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。

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 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 |
| 運用日数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | 397 | 397 | | | 173 | 173 | | | 75 | 75 | 59 | 59 | | | | | | |
| その他 | 0 | 0 | | | - | - | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| 収益 計 | 397 | 397 | | | 173 | 173 | | | 75 | 75 | 60 | 60 | | | | | | |
| 公租公課 | 30 | 30 | | | 15 | 15 | | | 4 | 4 | 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 | 非開示 |
| 修繕費 | 0 | 0 | | | - | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| 保険料・信託報酬 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | | 0 | 0 | 1 | 1 | | | | | | |
| その他 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| 費用 計 | 33 | 32 | | | 18 | 19 | | | 6 | 6 | 11 | 10 | | | | | | |
| NOI | 364 | 364 | 199 | 199 | 155 | 154 | 46 | 46 | 69 | 69 | 48 | 49 | 38 | 38 | 170 | 183 | 110 | 111 |
| 減価償却費 | 47 | 47 | 58 | 58 | 14 | 12 | 33 | 31 | 22 | 22 | 10 | 10 | - | - | 5 | 6 | 17 | 17 |
| 不動産賃貸事業利益 | 316 | 317 | 140 | 140 | 141 | 142 | 13 | 14 | 46 | 46 | 38 | 38 | 38 | 38 | 165 | 177 | 93 | 94 |
| 期末預り敷金・保証金 | 1,457 | 1,457 | 非開示 | 非開示 | 238 | 238 | 非開示 | 非開示 | 37 | 37 | 89 | 89 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 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 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 144日 | 当期 184日 |
| 運用日数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | | | 66 | 66 | 19 | - | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | | 0 | 0 | 48 | - | | | | | | | | | | | | |
| 収益 計 | | | 66 | 66 | 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 | 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 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| 修繕費 | | | 0 | 0 | - | 4 | | | | | | | | | | | | |
| 保険料・信託報酬 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | | 1 | 1 | 0 | 3 | | | | | | | | | | | | |
| 費用 計 | | | 5 | 5 | 7 | 15 | | | | | | | | | | | | |
| NOI | 74 | 77 | 61 | 61 | 60 | △ 15 | 79 | 79 | 31 | 101 | 187 | 173 | 87 | 82 | 68 | 63 | 100 | 126 |
| 減価償却費 | 12 | 13 | 10 | 10 | 4 | 4 | 10 | 10 | 7 | 9 | 36 | 36 | 6 | 6 | 8 | 8 | 14 | 17 |
| 不動産賃貸事業利益 | 61 | 64 | 50 | 50 | 56 | △ 20 | 69 | 69 | 24 | 92 | 151 | 137 | 81 | 75 | 60 | 55 | 86 | 109 |
| 期末預り敷金・保証金 | 非開示 | 非開示 | 33 | 33 | - | - | 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 | 非開示 |

| 勘定科目 | L21(入間) | | L22(鳥栖) | | L23(印西) | | L24(盛岡) | | L25(広島) | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 前期 144日 | 当期 184日 | 前期 144日 | 当期 184日 | 前期 144日 | 当期 184日 | 前期 144日 | 当期 184日 | 前期 109日 | 当期 184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 | 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 | 114 | 46 | 58 | 32 | 40 | 32 | 40 | 79 | 133 |
| 減価償却費 | 19 | 23 | 8 | 9 | 4 | 5 | 4 | 5 | 16 | 25 |
| 不動産賃貸事業利益 | 71 | 91 | 38 | 48 | 27 | 34 | 27 | 35 | 62 | 107 |
| 期末預り敷金・保証金 | 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 |

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 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184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 | 154 | 154 | 57 | 58 | 364 | 364 | | | | | | |
| 賃料 | 0 | 0 | - | - | 0 | 0 | | | | | | |
| その他 | 154 | 154 | 57 | 58 | 364 | 364 | | | | | | |
| 収益 計 | 16 | 16 | 8 | 8 | 46 | 46 | | | | | | |
| 公租公課 | - | - | 6 | 6 | 4 | 4 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| 建物管理委託費 | - | - | 0 | 0 | - | 4 | | | | | | |
| 修繕費 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | | | | | | |
| 保険料・信託報酬 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | |
| その他 | 17 | 17 | 16 | 15 | 52 | 57 | | | | | | |
| 費用 計 | 137 | 137 | 41 | 42 | 311 | 307 | 330 | 340 | 234 | 235 | 34 | 81 |
| NOI | - | - | 4 | 4 | 37 | 38 | 55 | 58 | 24 | 24 | 7 | 23 |
| 減価償却費 | 137 | 137 | 37 | 37 | 274 | 268 | 274 | 282 | 210 | 211 | 26 | 58 |
| 不動産賃貸事業利益 | 276 | 276 | 92 | 92 | 182 | 182 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| 期末預り敷金・保証金 | | | | | | | | | | | | |

| 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 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 181日 | 当期 184日 | 前期 144日 | 当期 184日 | | |
| 運用日数 | 330 | 330 | 1,341 | 1,345 | | | | | | | | | | | 6,232 | 6,474 |
| 賃料 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | 343 | 300 |
| その他 | 330 | 330 | 1,341 | 1,346 | | | | | | | | | | | 6,575 | 6,775 |
| 収益 計 | 11 | 11 | 92 | 91 | | | | | | | | | | | 498 | 557 |
| 公租公課 | 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 | 83 | 86 |
| 建物管理委託費 | 0 | 4 | - | - | | | | | | | | | | | 55 | 58 |
| 修繕費 | 1 | 1 | 5 | 6 | | | | | | | | | | | 30 | 33 |
| 保険料・信託報酬 | 0 | 0 | 326 | 330 | | | | | | | | | | | 635 | 639 |
| その他 | 14 | 18 | 423 | 428 | | | | | | | | | | | 1,303 | 1,375 |
| 費用 計 | 315 | 312 | 918 | 917 | 201 | 201 | 163 | 159 | 208 | 177 | 85 | 66 | 52 | 65 | 5,272 | 5,400 |
| NOI | 126 | 126 | 232 | 232 | 35 | 35 | 25 | 25 | 23 | 23 | 9 | 9 | - | - | 955 | 996 |
| 減価償却費 | 189 | 185 | 685 | 684 | 165 | 165 | 138 | 133 | 185 | 154 | 76 | 56 | 52 | 65 | 4,316 | 4,404 |
| 不動産賃貸事業利益 | 2,154 | 2,154 | 974 | 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 | 非開示 | 9,815 | 9,816 |
| 期末預り敷金・保証金 | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | 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 | 合 計 | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社日本政策投資銀行 | 5,000 | 5,000 | 2011年2月28日 | 1.70000 | 2018年2月27日 | 固定 | 7年 | 2.8年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 3,200 | | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2,950 | 8,500 | 2011年3月11日 | 1.76500 | 2018年3月9日 | 固定(注4) | 7年 | 2.8年 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2,350 | | | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,000 | 2,000 | 2011年8月31日 | 1.16750 | 2016年8月31日 | 固定(注4) | 5年 | 1.3年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 4,463 | | | | | | | |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 4,057 | 11,600 | 2011年9月30日 | 1.30000 | 2017年9月29日 | 固定(注4) | 6年 | 2.3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 | 7,500 | 2012年3月6日 | 0.94500 | 2017年3月6日 | 固定(注4) | 5年 | 1.8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4) | 5年 | 1.8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 | 8.8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4) | 10年 | 6.8年 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 500 | 500 | | 1.90500 | 2022年3月31日 | 固定(注4) | 10年 | 6.8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 | 6.8年 |
| | 株式会社みずほ銀行 | 1,500 | 1,500 | 2012年3月30日 | 1.56100 | 2020年3月31日 | 固定(注4) | 8年 | 4.8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 | 1,500 | | 1.32375 | 2019年3月29日 | 固定(注4) | 7年 | 3.8年 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 415 | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 1,500 | 1,500 | | 1.32375 | 2019年3月29日 | 固定(注4) | 7年 | 3.8年 |
| | 日本生命保険相互会社 | 1,000 | 1,000 | | 1.42000 | 2020年6月30日 | 固定 | 8年 | 5.1年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 583 | 583 | 2012年6月29日 | 1.17500 | 2019年6月28日 | 固定(注4) | 7年 | 4.1年 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 417 | 417 | | 1.17500 | 2019年6月28日 | 固定(注4) | 7年 | 4.1年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,274 | 2,274 | 2012年9月28日 | 1.15750 | 2019年9月30日 | 固定(注4) | 7年 | 4.3年 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 1,626 | 1,626 | | 1.15750 | 2019年9月30日 | 固定(注4) | 7年 | 4.3年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,000 | 1,000 | | 1.29000 | 2023年2月6日 | 固定 | 10年 | 7.7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4) | 10年 | 7.7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4) | 10年 | 7.7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 | 7.7年 | |
| 株式会社みずほ銀行 | 1,000 | 1,000 | 2013年2月6日 | 1.48980 | 2023年2月6日 | 固定(注4) | 10年 | 7.7年 | |
| 株式会社新生銀行 | 500 | 500 | | 1.38980 | 2023年2月6日 | 固定(注4) | 10年 | 7.7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4) | 9年 | 6.7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4) | 9年 | 6.7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 | 9.7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4) | 10年 | 8.1年 | |
| 野村信託銀行株式会社 | 500 | | | | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 500 | 1,500 | 2013年6月28日 | 1.24050 | 2020年6月30日 | 固定(注4) | 7年 | 5.1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 | 9.1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4) | 9年 | 7.1年 | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 3,900 | 7,500 | 2013年10月18日 | 1.40200 | 2023年10月18日 | 固定(注4) | 10年 | 8.4年 | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 3,600 | | | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2,000 | 2,000 | 2013年12月30日 | | | | | | |

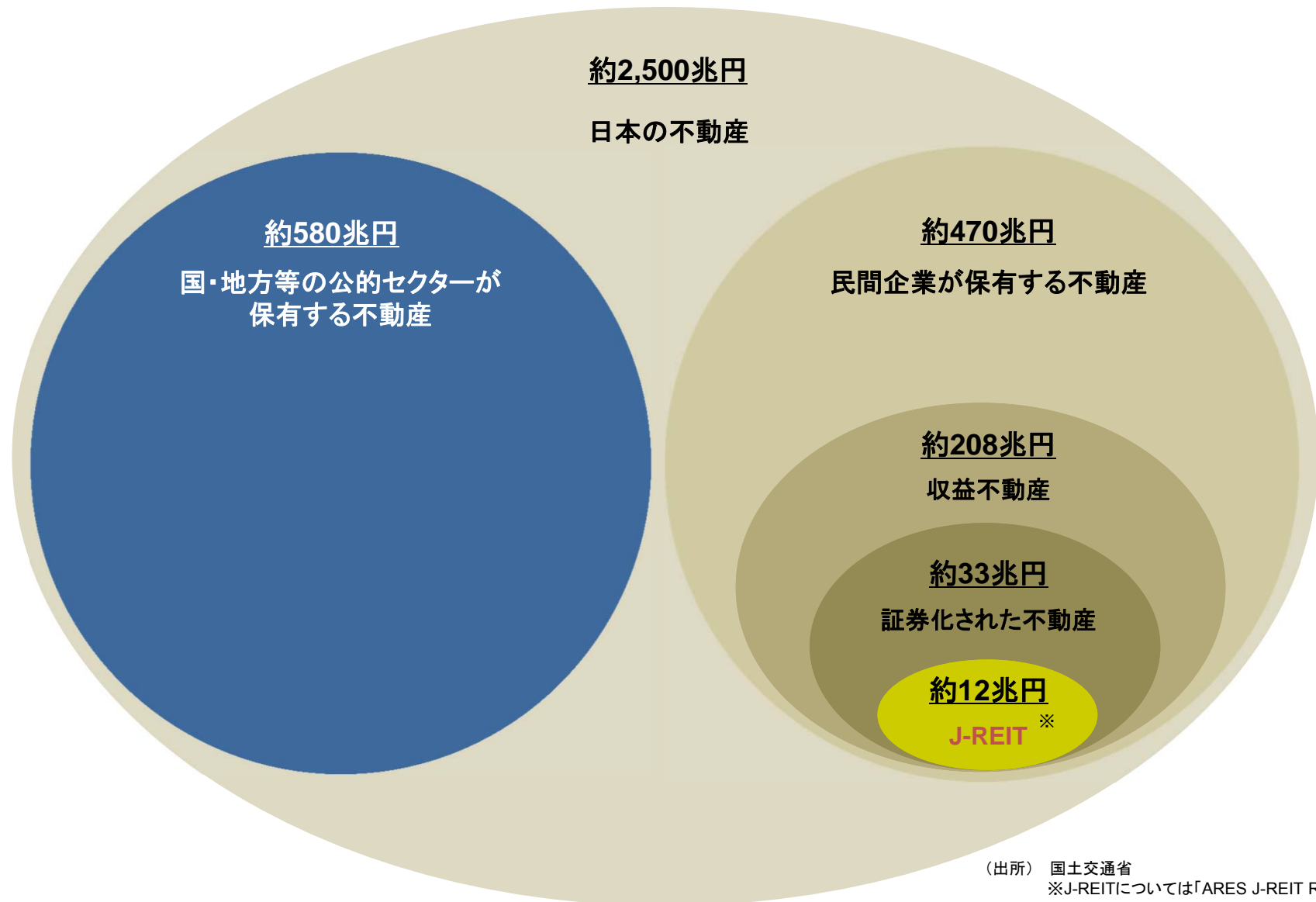
(注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

| | 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 | 合計 | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 700 | 700 | 2014年2月6日 | 1.31000 | 2024年8月6日 | 固定 | 10.5年 | 9.2年 |
| | 株式会社三井住友銀行 | 900 | 900 | | 1.24100 | 2024年2月6日 | 固定(注4) | 10年 | 8.7年 |
| | 株式会社山口銀行 | 500 | 500 | | 1.14000 | 2023年8月4日 | 固定 | 9.5年 | 8.2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4) | 8.5年 | 7.2年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 451 | 1,200 | | 0.92790 | 2022年2月4日 | 固定(注4) | 8年 | 6.7年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 417 | | | | | | | |
| | 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 | 1,600 | 2014年3月13日 | 1.27175 | 2024年3月13日 | 固定(注4) | 10年 | 8.8年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 556 | | | | | | | |
| | 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 | 1,000 | 2014年3月13日 | 1.68675 | 2026年3月13日 | 固定(注4) | 12年 | 10.8年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 348 | | | | | | | |
| | 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 | 2014年3月13日 | 1.67000 | 2026年3月13日 | 固定 | 12年 | 10.8年 |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 1,000 | 1,000 | 2015年3月31日 | 1.26000 | 2027年3月31日 | 固定 | 12年 | 11.8年 |
| | 明治安田生命保険相互会社 | 850 | 850 | 2015年3月31日 | 1.19000 | 2026年3月31日 | 固定 | 11年 | 10.8年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,350 | 1,350 | 2015年3月16日 | 0.98000 | 2025年3月14日 | 固定 | 10年 | 9.8年 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 1,500 | 1,500 | 2015年3月31日 | 0.98000 | 2025年3月31日 | 固定 | 10年 | 9.8年 |
| | 株式会社新生銀行 | 850 | 850 | 2015年3月16日 | 1.01740 | 2025年3月14日 | 固定(注4) | 10年 | 9.8年 |
| | みずほ信託銀行株式会社 | 850 | 850 | 2015年3月16日 | 1.01740 | 2025年3月14日 | 固定(注4) | 10年 | 9.8年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,334 | 3,550 | 2015年3月16日 | 0.92990 | 2024年9月13日 | 固定(注4) | 9.5年 | 9.3年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,235 | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 979 | | | | | | | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 432 | 1,150 | 2015年3月31日 | 0.91900 | 2024年9月30日 | 固定(注4) | 9.5年 | 9.3年 | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 400 | | | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 317 | | | | | | | | |
| 株式会社中国銀行 | 700 | 700 | 2015年3月16日 | 0.66090 | 2022年9月15日 | 固定(注4) | 7.5年 | 7.3年 | |
| 投資法人債 | 第1回無担保投資法人債 | 5,000 | 5,000 | 2012年12月27日 | 0.56000 | 2016年12月27日 | 固定 | 4年 | 1.6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 | 7.6年 |
| | 第3回無担保投資法人債 | 2,000 | 2,000 | 2014年6月26日 | 0.89000 | 2024年6月27日 | 固定 | 10年 | 9.1年 |
| | | 合 計 / 平 均 | 108,200 | 108,200 | | 1.32 | | | 8.1年 |

| 金融機関 | 割合 (%) |
|-----------|--------|
| 三菱東京UFJ銀行 | 26.4% |
| 三菱UFJ信託銀行 | 16.7% |
| 三井住友信託銀行 | 14.2% |
| 日本政策投資銀行 | 10.2% |
| 三井住友銀行 | 8.7% |
| みずほ銀行 | 3.7% |
| 日本生命保険 | 3.2% |
| 新生銀行 | 1.2% |
| 山口銀行 | 0.9% |
| 明治安田生命 | 0.8% |
| みずほ信託 | 0.8% |
| 中国 | 0.6% |
| 野村信託銀行 | 0.5% |
| りそな銀行 | 0.5% |
| 西日本シティ銀行 | 0.5% |
| 投資法人債 | 11.1% |

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



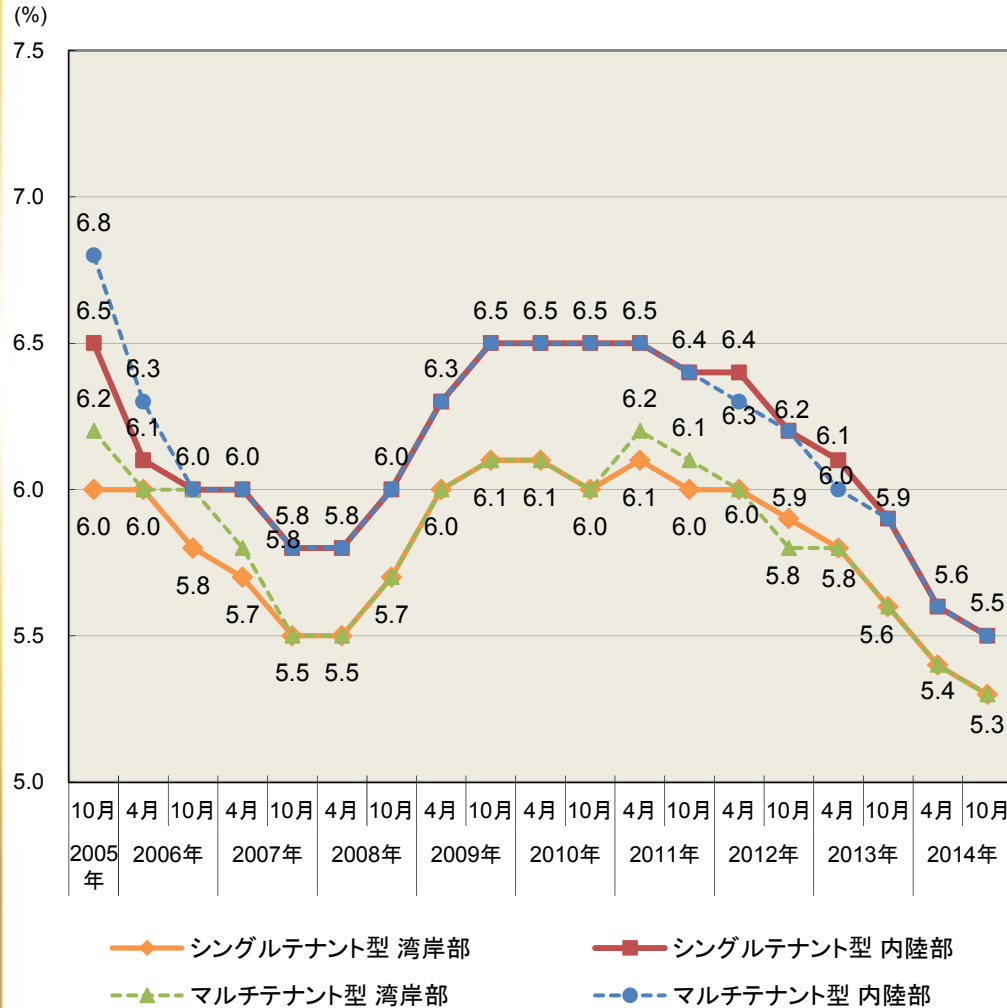
(出所) 国土交通省
※J-REITについては「ARES J-REIT REPORT」を参照

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

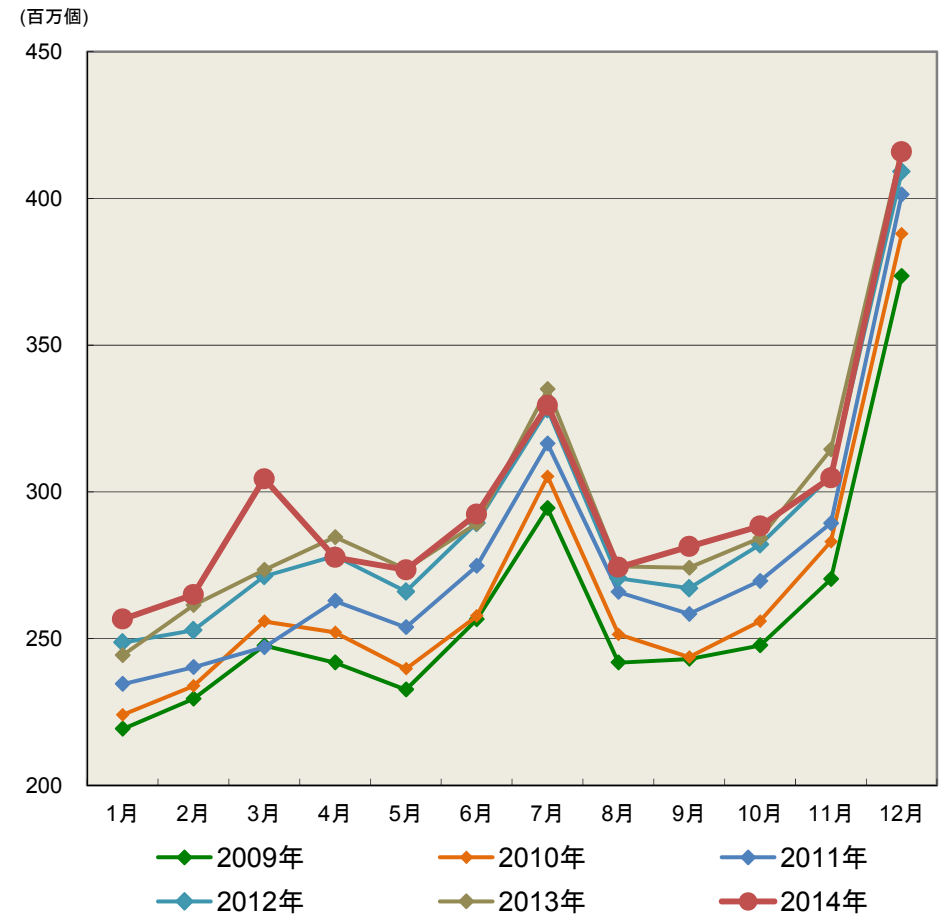
■ 通販事業の拡大等により宅配便取扱個数は年々増加傾向

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

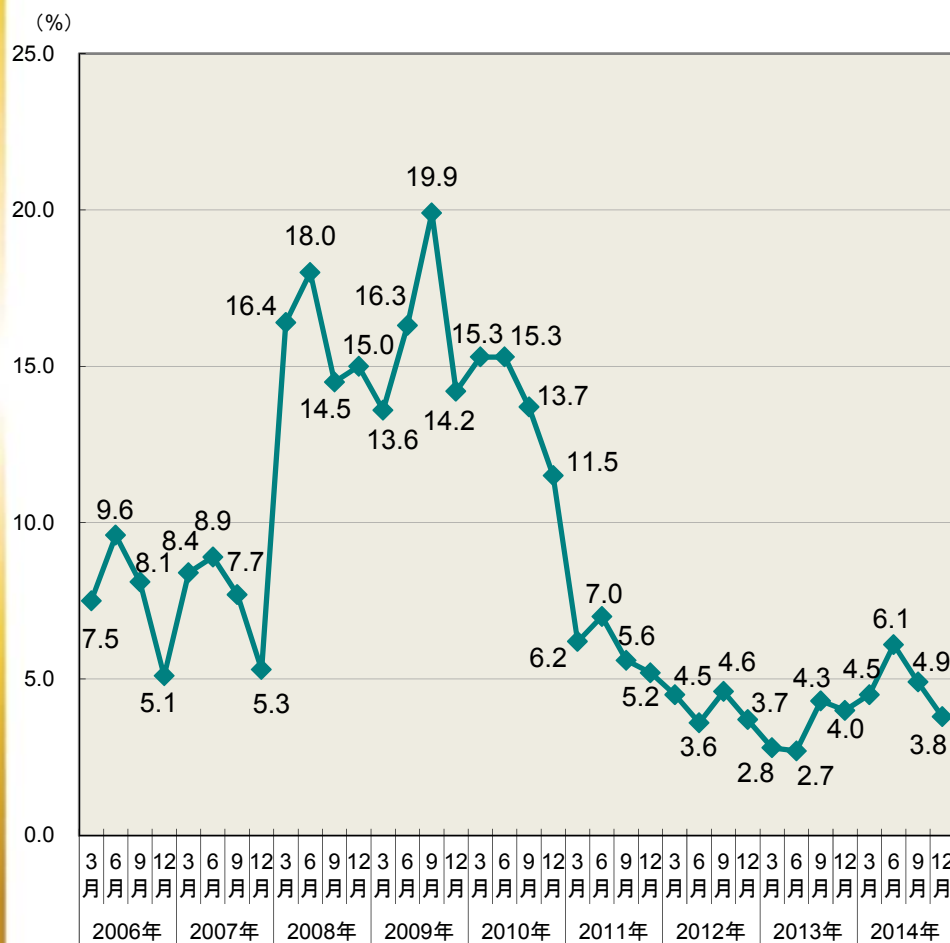


(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要

■ 新規供給が増加する中でも需要は堅調であり、空室率は低水準で推移

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

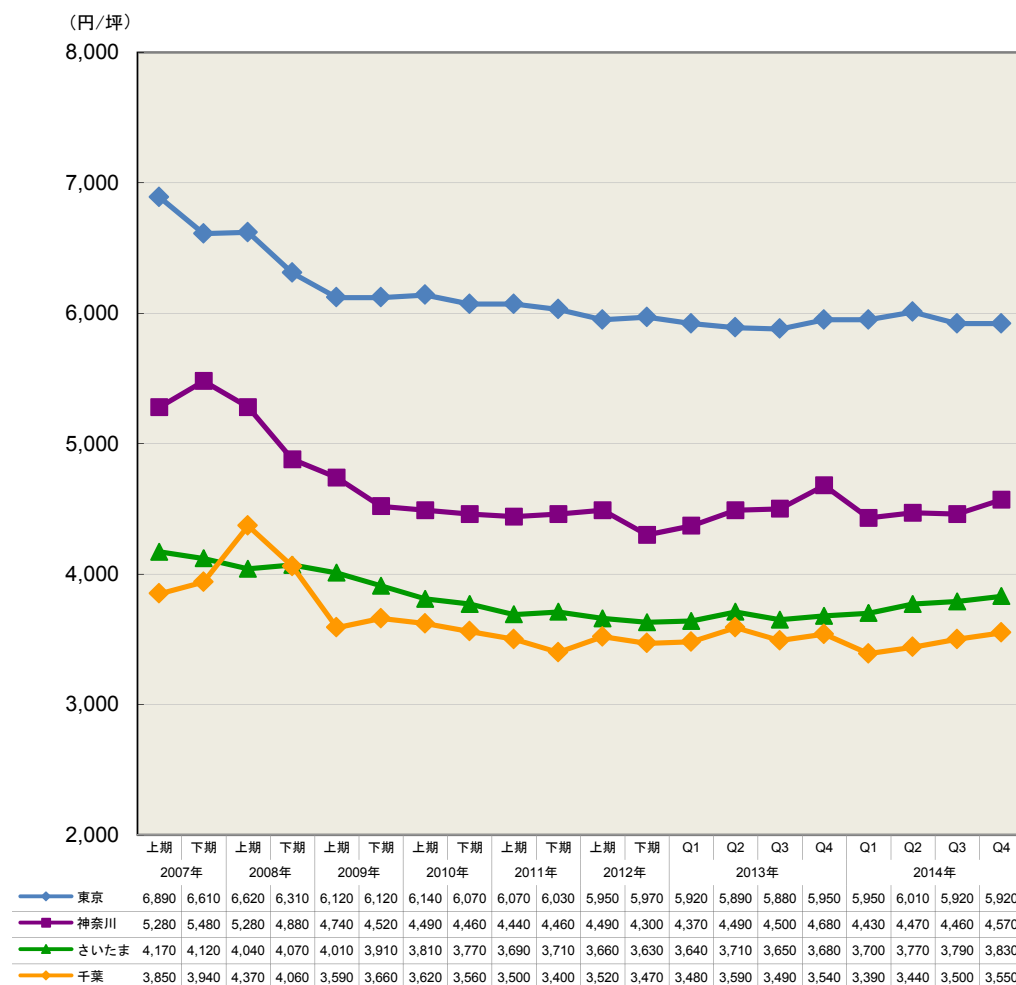


*首都圏(東京都、神奈川、千葉及び埼玉)における10,000坪以上のマルチテナント型物流施設76物件の空室率

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

■ 建築費高騰により新規物件では募集賃料の上昇が見られる一方で、テナントの高いコスト意識により成約賃料は概ね横ばいの模様

首都圏各エリアの平均募集賃料



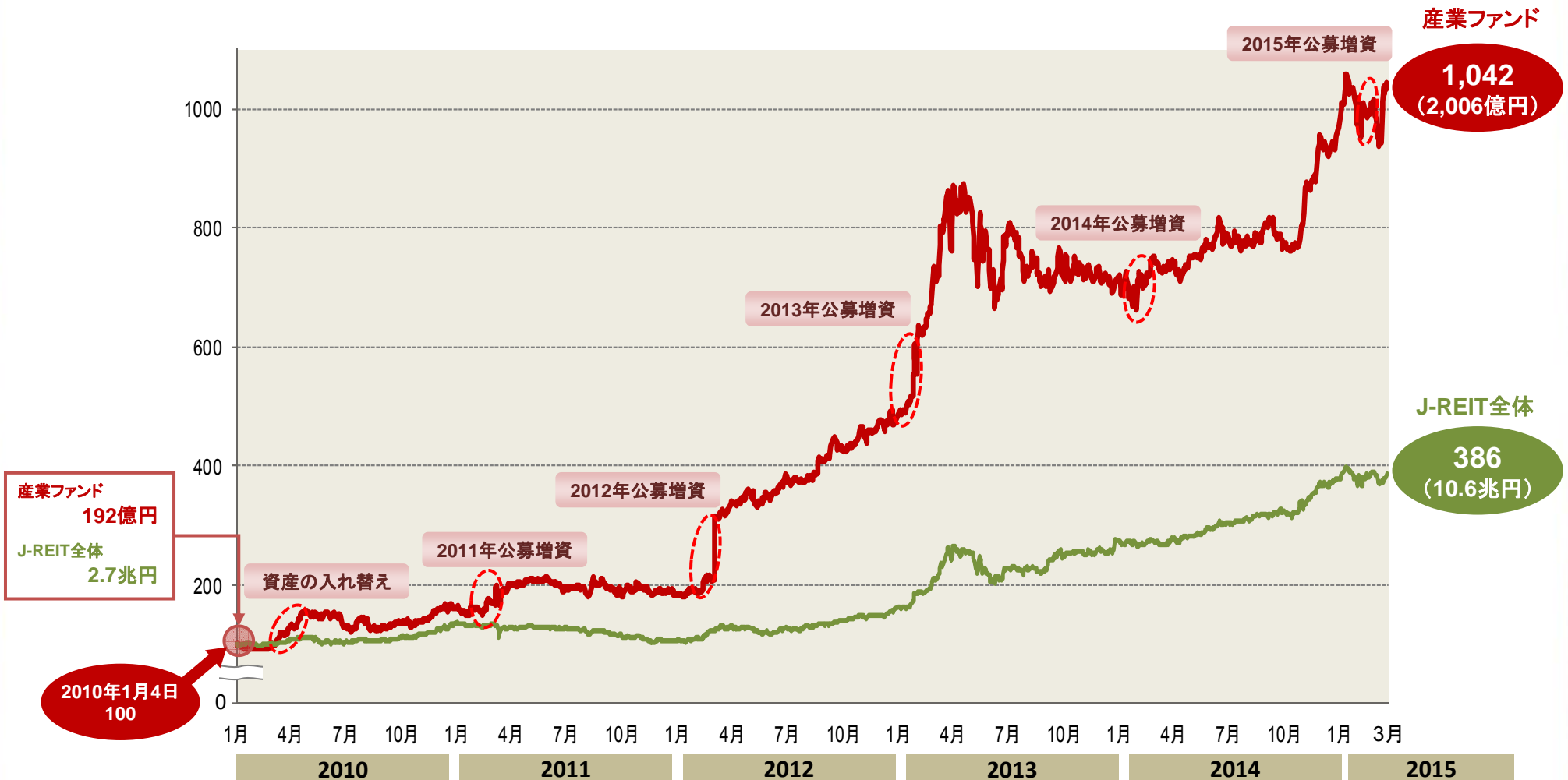
(注) CBREからの提供データを基に作成

直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2015年3月25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。
(注3) 2015年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口を2口に分割しました。
(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～2015年3月25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 → 684百万円

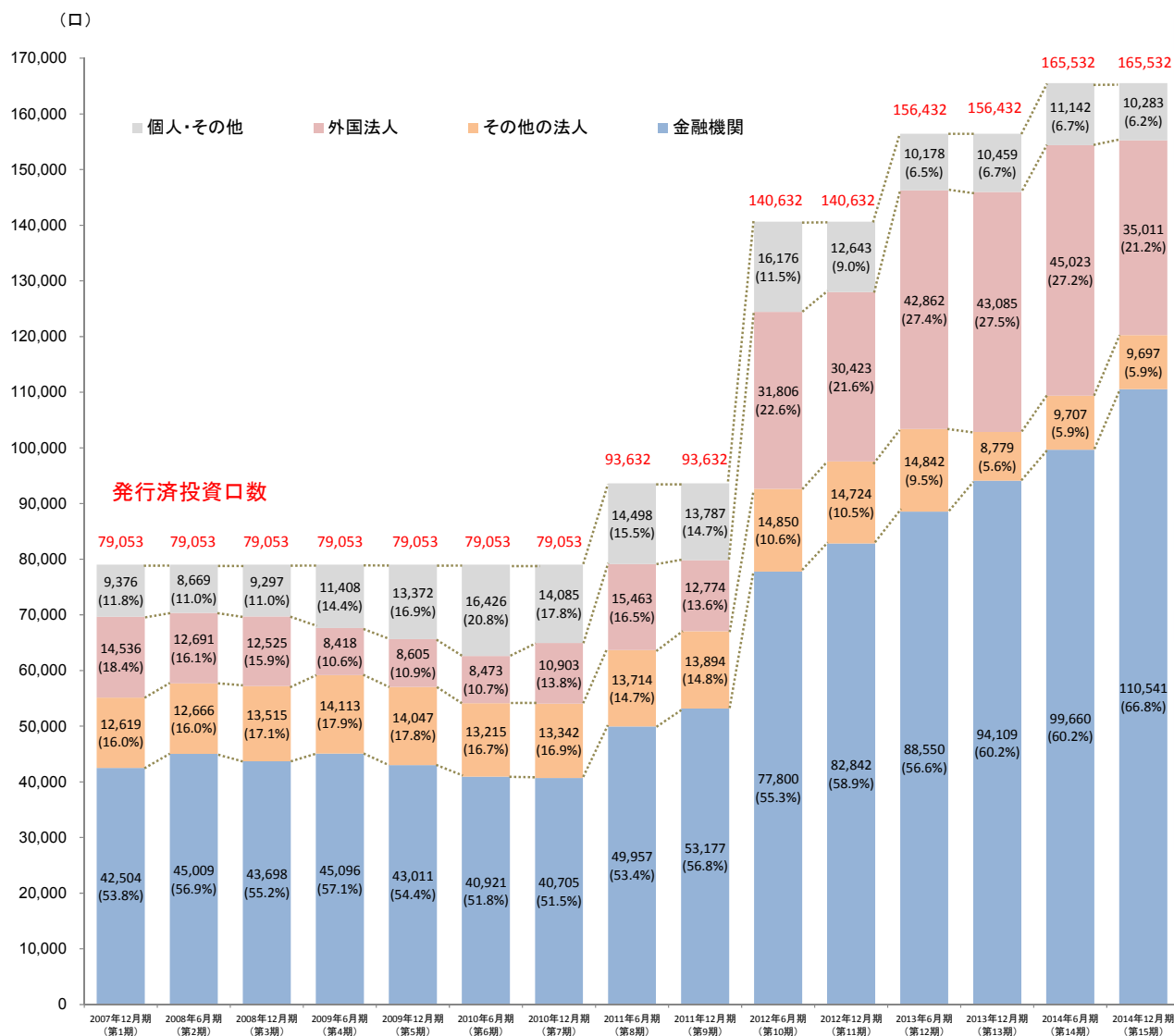
(注1) 終値ベース
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

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) | 26,525 | 16.02 |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 16,730 | 10.10 |
| 3 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 13,343 | 8.06 |
| 4 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 7,293 | 4.40 |
| 5 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 7,103 | 4.29 |
| 6 | 株式会社中国銀行 | 3,836 | 2.31 |
| 7 | 三菱商事株式会社 | 3,200 | 1.93 |
| 8 | JP MORGAN CHASE BANK 385174 | 2,651 | 1.60 |
| 9 | みずほ信託銀行株式会社 | 2,580 | 1.55 |
| 10 | 株式会社常陽銀行 | 2,519 | 1.52 |
| 11 | 株式会社日本政策投資銀行 | 2,500 | 1.51 |
| 12 | 株式会社中京銀行 | 2,303 | 1.39 |
| 13 | 株式会社八十二銀行 | 1,877 | 1.13 |
| 14 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口) | 1,873 | 1.13 |
| 15 | 株式会社京都銀行 | 1,789 | 1.08 |
| 16 | 株式会社福井銀行 | 1,739 | 1.05 |
| 17 | 日本図書普及株式会社 | 1,557 | 0.94 |
| 18 | BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED | 1,521 | 0.91 |
| 19 | STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT | 1,419 | 0.85 |
| 20 | 株式会社大光銀行 | 1,289 | 0.77 |
| 上位20名合計 | | 103,647 | 62.61 |

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112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 | 45名 |
| 一級建築士 | 9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）2015年3月1日現在

（注）内部監査室長は、副社長が兼任しています。

日本リテールファンド投資法人

産業ファンド投資法人
Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

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12月31日現在

B) 2015年3月に実施した公募増資について

※2015年2月25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

産業ファンド投資法人は唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、競争の少ない環境を活かした
新たなアセットカテゴリーにおける資産取得により、投資主価値の継続的な成長を追求します

取得予定資産 6物件217億円



オファリングハイライト

1

投資主価値の継続的な成長

収益力、含み益及び安定性の向上に資する資産の取得により、
「投資主価値の継続的な成長」を目指す

オファリングハイライト

2

先行者としてのノウハウを活用した取得実績の積上げ

産業用不動産におけるパイオニアとして積み上げた実績・ノウハウを
活用することにより、投資主価値向上に資する物件取得を実現

オファリングハイライト

3

独自のCRE提案型取得手法による取得機会の拡大

独自のCRE提案により、多様に広がる売主ニーズを捉え、
更なる資産規模の拡大を目指す

オファリングハイライト

1

投資主価値の継続的な成長

収益力、含み益及び安定性の向上に資する資産の取得により、
「投資主価値の継続的な成長」を目指す

オファリングハイライト

2

先行者としてのノウハウを活用した取得実績の積上げ

産業用不動産におけるパイオニアとして積み上げた実績・ノウハウを
活用することにより、投資主価値向上に資する物件取得を実現

オファリングハイライト

3

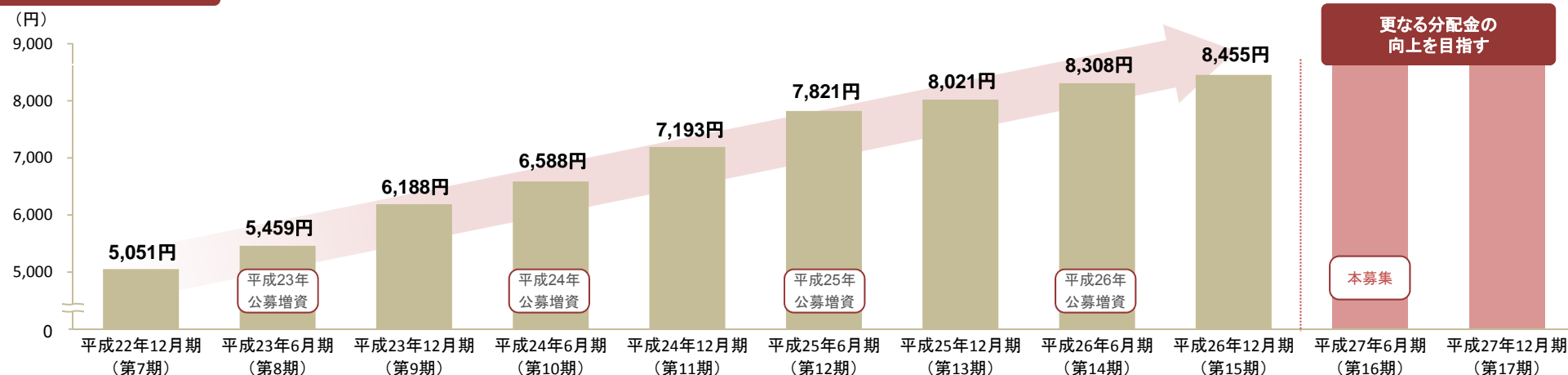
独自のCRE提案型取得手法による取得機会の拡大

独自のCRE提案により、多様に広がる売主ニーズを捉え、
更なる資産規模の拡大を目指す

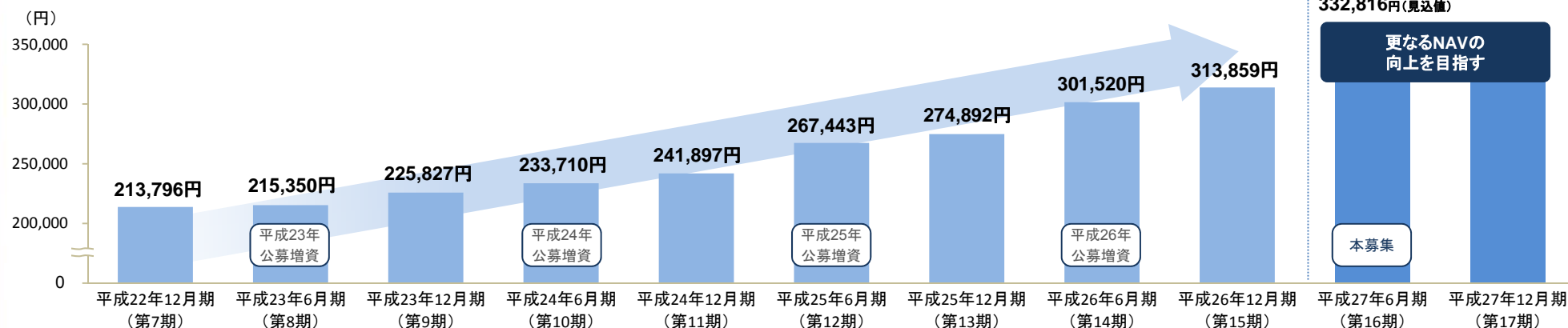
投資主価値の継続的な成長

▶ 収益力、含み益及び安定性の向上に資する資産の取得により、「投資主価値の継続的な成長」を目指す

1口当たり分配金(注)



1口当たりNAV(注)



(注) 平成27年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、平成26年12月期(第15期)までは1口当たり分配金及び1口当たりNAVを2で除し小数以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。

オファリングハイライト

1

投資主価値の継続的な成長

収益力、含み益及び安定性の向上に資する資産の取得により、
「投資主価値の継続的な成長」を目指す

オファリングハイライト

2

先行者としてのノウハウを活用した取得実績の積上げ

産業用不動産におけるパイオニアとして積み上げた実績・ノウハウを
活用することにより、投資主価値向上に資する物件取得を実現

オファリングハイライト

3

独自のCRE提案型取得手法による取得機会の拡大

独自のCRE提案により、多様に広がる売主ニーズを捉え、
更なる資産規模の拡大を目指す

取得予定資産一覧

| | 物件名 | 物件写真 | CRE提案型取得手法 | | | 収益力 | | | 含み益 | |
|-------------------|-----------------------------------|---|--------------------------|-----------|-----------|---|---------------------------|--------|-----------------|----------------|
| | | | 売主 ^(注1) | CREニーズ | 独自のネットワーク | NOI利回り ^(注2) | 償却後NOI利回り ^(注2) | 稼働率 | 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) | |
| 工場・ 研究開発施設等 | IIF相模原 R&Dセンター |  | 日本電気 | ホンコア資産売却 | 相対取引 | 7.7% | 6.9% | 100.0% | 3,100 | 3,460 |
| | | | | | | | | | +360(+11.6%) | |
| | | | | | | | | | 3,100 | 3,460 |
| インフラ施設 | IIF品川 ITソリューションセン ター |  | SPC (売主の意向により 非開示) | キャッシュユニーズ | 相対取引 | 4.4% (ご参考)安定稼働を想定した場合の試算値 ^(注3) (5.4%) | 3.9% (4.7%) | 76.1% | 7,200 | 7,520 |
| | | | | | | | | | +320(+4.4%) | |
| | | | | | | | | | 7,200 | 7,520 |
| 物流施設 | IIF泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター |  | 丸紅物流 | オフバランス | 相対取引 | 6.8% | 5.2% | 100.0% | 860 | 999 |
| | | | | | | | | | +139(16.2%) | |
| | | | | | | | | | 5,730 | 6,350 |
| | | | | | | | | | +620(+10.8%) | |
| | | | | | | | | | 4,000 | 4,220 |
| | | | | | | | | | +220(+5.5%) | |
| | | | | | | | | | 860 | 959 |
| 複合型物流施設 (工場併設) | IIF京田辺 ロジスティクスセンター |  | SPC (売主の意向により 非開示) | キャッシュユニーズ | 相対取引 | 5.6% | 5.6% | 100.0% | 11,450 | 12,528 |
| | | | | | | | | | +1,078(+9.4%) | |
| | | | | | | | | | 21,750 | 23,508 |
| 小計又は平均 (百万円、%) | | | | | | 6.0% | 5.3% | 100.0% | +1,758(+8.1%) | |
| 合計又は平均 (百万円、%) | | | | | | 5.7% (ご参考) IIF品川ITSCについて安定稼働を 想定した試算値を用いた場合 ^(注3) (6.0%) | 5.1% (5.3%) | 98.9% | | |
| | | | | | | | | | | |

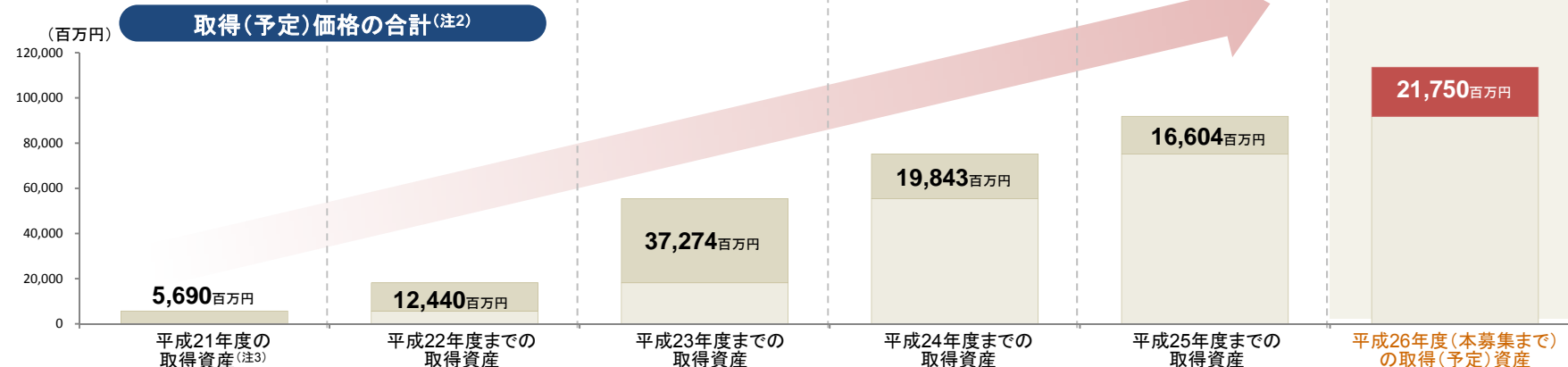
(注1) 売主については略称を記載しています。各売主の正式名称については新投資口発行及び投資口売出目論見書本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。以下同じです。
(注2) 取得予定資産のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書又は調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益(初年度に特殊要因がある場合等)には2年目の運営純収益)及び同運営純収益から減価償却費を除いた数値を、取得予定価格で除して算出しています。詳細は新投資口発行及び投資口売出目論見書本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

(注3) 不動産鑑定評価書における直接還元法における運営純収益の数値に基づき算出しています。鑑定評価書においては、当該運営純収益の算出にあたり一定の空室損失等が見込まれているため、稼働率は95.2%を前提としています。なお、これらは一定の前提に基づく試算値であり、当該稼働率並びに上記NOI利回り及び償却後NOI利回りを実現できる保証はありません。詳細は新投資口発行及び投資口売出目論見書本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。以下同じです。
(注4) 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SBSロジファンド1号です。
(注5) テナントに対するCRE提案を切り口として資産の取得に至った場合をいいます。

先行者として積み上げた産業用不動産における取得・運用ノウハウ

▶ 本投資法人の物件取得実績

| | 平成21年度 ^(注1) | 平成22年度 | 平成23年度 | 平成24年度 | 平成25年度 | 平成26年度(本募集まで) |
|------------|-----------------------------------|--|--|--|--|---|
| 工場・研究開発施設等 | 研究開発施設等の開拓 ・IIF戸塚TC(底地) | ・IIF横浜都筑TC | ・IIF東雲R&DC ・IIF蒲田R&DC ・IIF三鷹CC | オフバランス開発 ・IIF川崎SC | | ・IIF相模原R&DC |
| インフラ施設 | | | データセンター等の開拓 ・IIF品川DC ・IIF座間ITSC | ・IIF大阪南港ITSC ・IIF大阪豊中DC | 港湾インフラの開拓 ・IIF名古屋港TT(底地) | ・IIF品川ITSC |
| 物流施設 | ・IIF習志野LC(底地) | ・IIF習志野LCⅡ(底地) ・IIF厚木LCⅡ ・IIF横浜都筑LC ・IIFさいたまLC ・IIF名古屋LC | ・IIF厚木LC | ・IIF神戸LC ・IIF川口LC ・IIF東大阪LC ・IIF柏LC | ・IIF広島LC ・IIF三郷LC ・IIF入間LC ・IIF鳥栖LC ・IIF習志野LCⅡ(借地権付建物) ・IIF印西LC ・IIF盛岡LC | ・IIF泉佐野LC ・IIF京田辺LC ・IIF泉大津LC(底地) ・IIF福岡古賀LC(底地) |



(注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日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません。

(注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ません。)の合計(百万円未満を切り捨ててい

ます。)を記載しています。

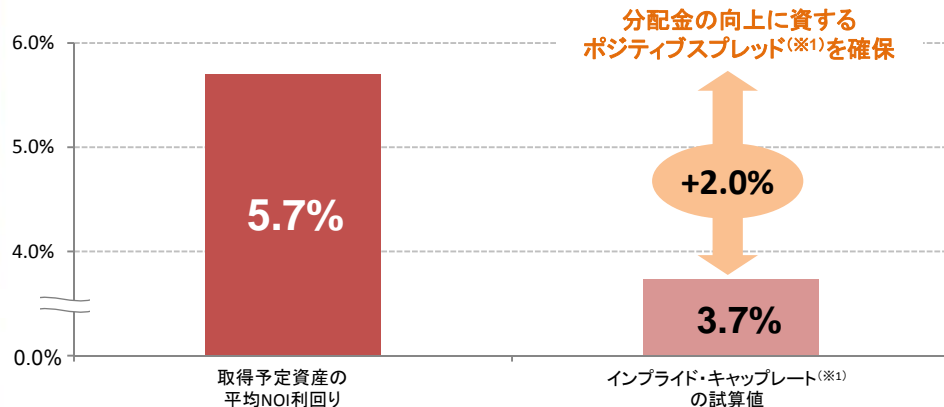
(注3) 各年度中に売買契約書又は基本協定書の締結を完了した資産について記載しています。

(注4) IIF川崎SCについては、平成26年5月16日付で建物を追加取得しています。以下同じです。

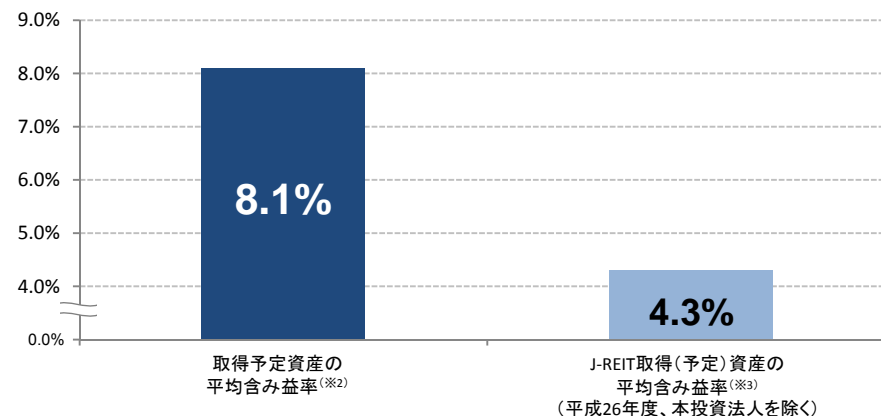
「先行者メリット」を享受

先行者メリット1: 分配金の向上に資する「収益力」及びNAVの向上に資する「含み益」を伴った物件の取得

▶ 取得予定資産の「収益力」⇒ 分配金の向上に寄与

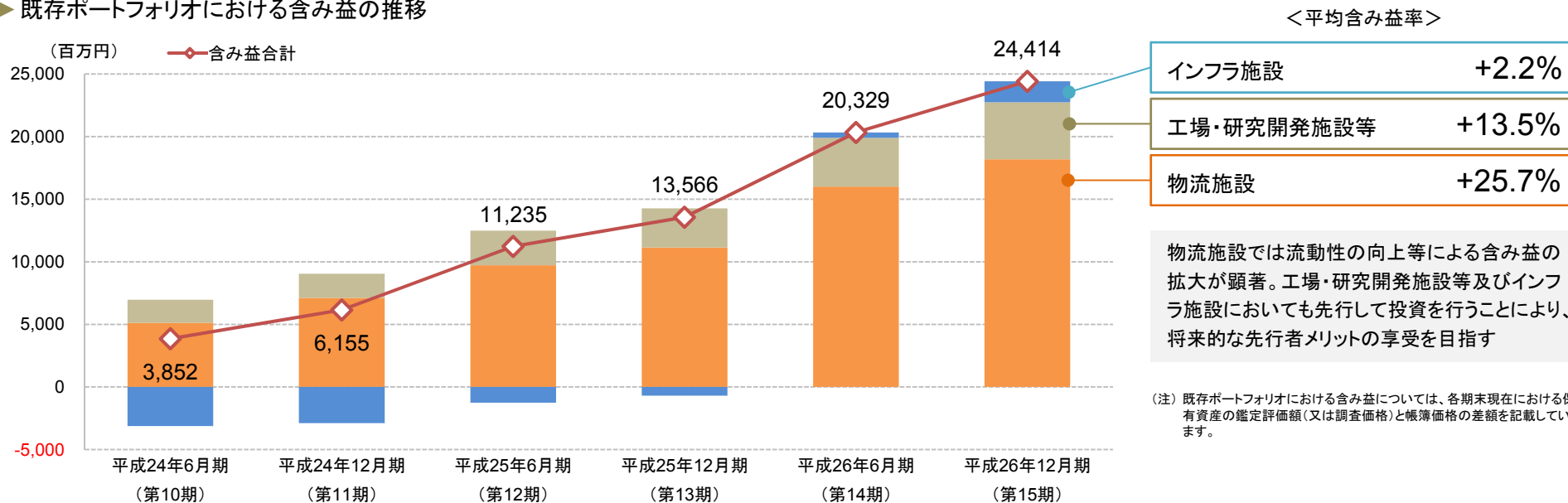


▶ 取得予定資産の「含み益」⇒ NAVの向上に寄与



先行者メリット2: 先行して投資した資産の流動性が向上すること等による「含み益の拡大」

▶ 既存ポートフォリオにおける含み益の推移



先行者としての実績・ノウハウの活用によりリスクリターンに優れた資産の取得を実現

工場・研究開発施設等

競合の少ない環境を活かした有利な条件での物件取得を継続

《先行者アドバンテージ》

「継続性」と「汎用性」の観点から厳しくスクリーニング



IIF相模原R&DC

| 収益力 | | 含み益 |
|--------|---------------|-------------------|
| NOI利回り | 償却後 NOI利回り | 含み益（含み益率） |
| 7.7% | 6.9% | +360百万円 +11.6% |

研究開発施設等の
取得・運用実績の活用

継続性

基幹研究開発施設として
テナントの継続利用の
可能性が高い

物流施設の
取得・運用実績の活用

汎用性

物流施設用地としても
高いポテンシャルを有する

インフラ施設

運用ノウハウの活用により収益力の向上が見込まれる資産を取得

《先行者アドバンテージ》

データセンター等の運用実績の活用

リースアップポテンシャル



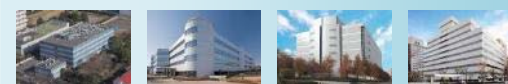
IIF品川ITSC

取得時点

（ご参考）
安定稼働を想定した場合
の試算値（注1）

| | | | |
|--------|-------|---|-------|
| NOI利回り | 4.4% | → | 5.4% |
| 稼働率 | 76.1% | → | 95.2% |

（注1）不動産鑑定評価書の直接還元法における運営純収益の数値に基づき算出しています。



IIF座間ITSC

IIF品川DC

IIF大阪南ITSC

IIF大阪豊中DC

空室部分のリースアップ
によるポテンシャルの
実現を目指す

物流施設

案件毎にカスタマイズした取得手法により競争を回避して厳選取得

《先行者アドバンテージ》

複合型物流施設（工場併設）



IIF泉佐野LC

| 収益力（注2） | | 含み益（注2） |
|--------------|-----------------|--------------------|
| 平均 NOI利回り | 平均償却後 NOI利回り | 含み益（平均含み益率） |
| 6.0% | 5.3% | +1,078百万円 +9.4% |

（注2）取得予定資産のうち、物流施設4物件についての数値です。

継続的な工事案件への
取組みによる知見の活用

複合型物流施設
（工場併設）
IIF 泉佐野LC

本格的な工場案件取得に
向けたノウハウの蓄積

研究開発施設での
取得・運用実績の活用

オフバランス開発
IIF 福岡古賀LC（底地）

IIF川崎SCIにおける実績を
物流施設の取得に活用

新たな取得ノウハウの
蓄積

スキーム組成
IIF 京田辺LC

売主の売却タイミングに
対して柔軟に対応

スキーム組成



IIF京田辺LC

オフバランス開発



IIF福岡古賀LC（底地）

オファリングハイライト

1

投資主価値の継続的な成長

収益力、含み益及び安定性の向上に資する資産の取得により、
「投資主価値の継続的な成長」を目指す

オファリングハイライト

2

先行者としてのノウハウを活用した取得実績の積上げ

産業用不動産におけるパイオニアとして積み上げた実績・ノウハウを
活用することにより、投資主価値向上に資する物件取得を実現

オファリングハイライト

3

独自のCRE提案型取得手法による取得機会の拡大

独自のCRE提案により、多様に広がる売主ニーズを捉え、
更なる資産規模の拡大を目指す

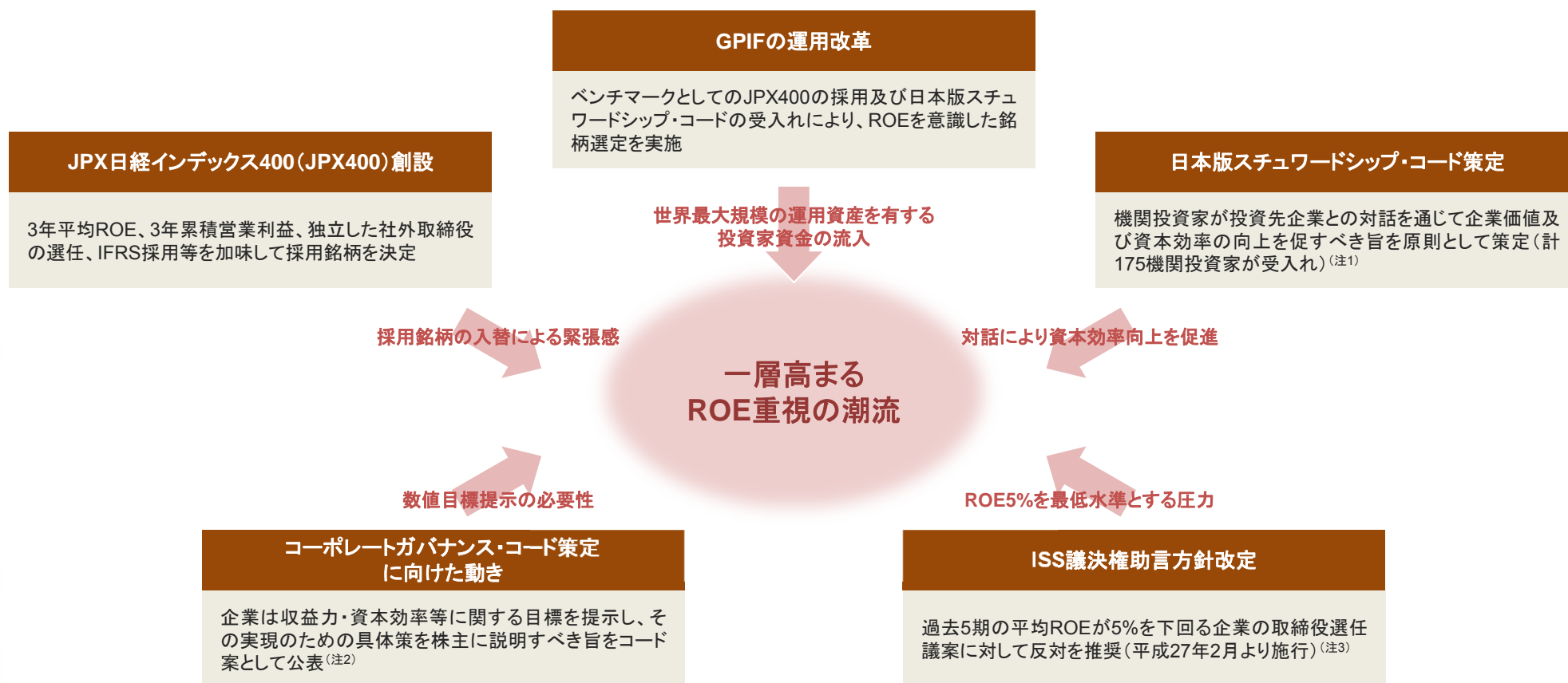
変化するCREニーズを捉えた提案による取得実績の積上げ

| | 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 | 平成26年度 | |
|----------------|---|--|----------------|-----------------------------------|---|---------------------------------------|--|
| コアビジネスでの新規投資 | <p>経済環境等により変化するCREニーズ</p> | | | <p>IIF川崎SC</p> | <p>IIF名古屋TT (底地)</p> <p>IIF広島LC</p> <p>IIF習志野LC II (借地権付建物)</p> | <p>IIF京田辺LC</p> <p>IIF福岡古賀LC (底地)</p> | |
| コアビジネスでの資本効率向上 | | <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> <p>IIF座間ITSC</p> | | <p>IIF神戸LC</p> <p>IIF大阪南港ITSC</p> | | <p>IIF泉佐野LC</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>IIF厚木LC II</p> <p>IIF名古屋LC</p> | | <p>IIF川口LC</p> <p>IIF東大阪LC</p> | | <p>IIF相模原R&DC</p> | |
| P/Lコントロール | <p>IIF戸塚TC (底地)</p> | <p>IIF習志野LC II (底地)</p> | <p>IIF品川DC</p> | | | | |

更に広がるCREニーズ開拓のポテンシャル

社会的な背景から資本効率向上ニーズの増加が見込まれる

日本企業のROEが世界的に見ても低水準であることや、投資家と企業のROEに対する意識のギャップ等を背景に、企業に対して資本効率の向上を求める潮流が高まっており、この潮流を捉えたCRE提案の推進により更なる取得ポテンシャルの開拓を目指す



資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

(注1) 平成26年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」。受入れ機関投資家数は平成26年11月末日時点。

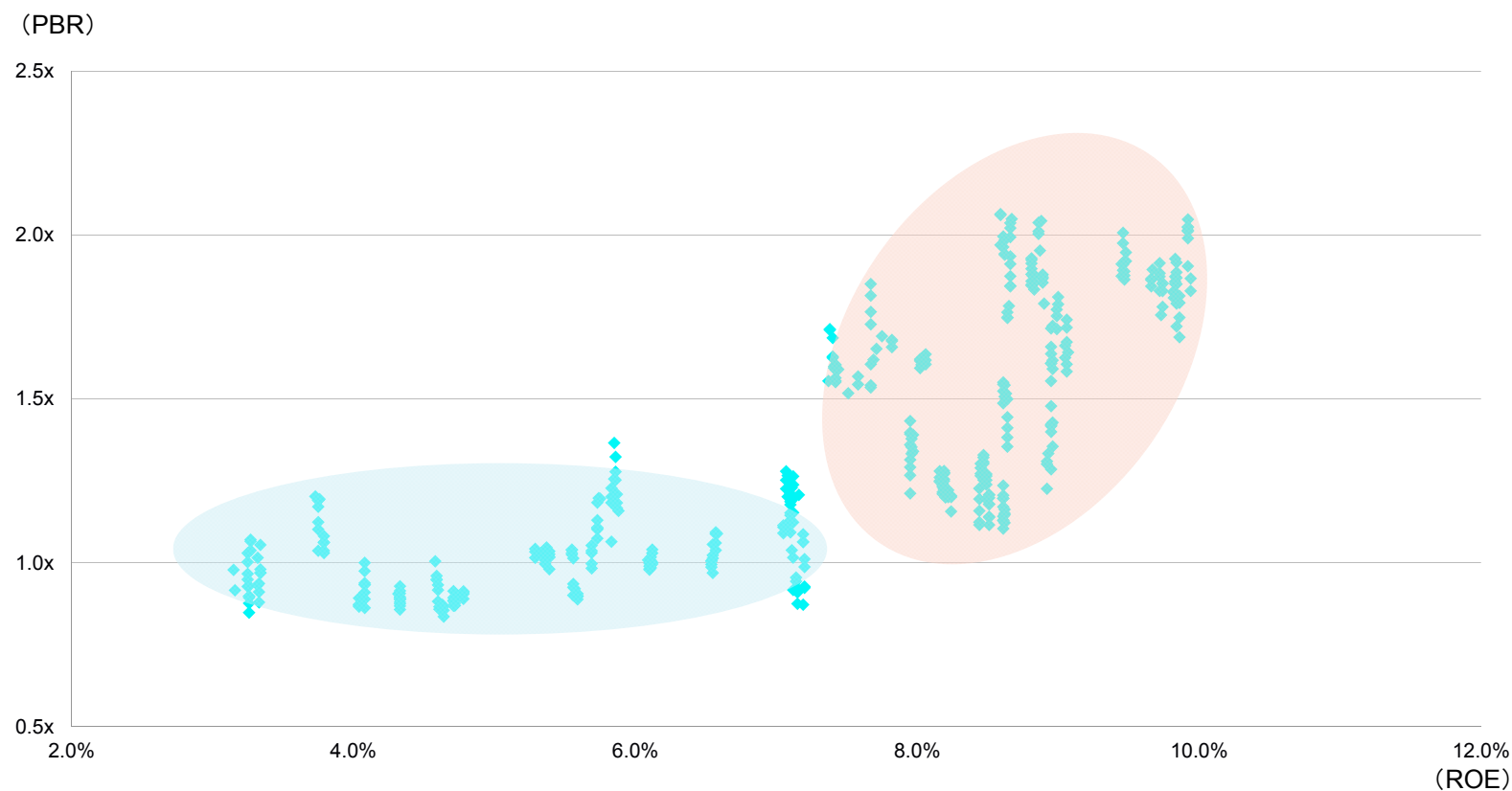
(注2) 平成26年12月金融庁「コーポレートガバナンス・コードの策定に関する有識者会議」。

(注3) ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。

マクロデータ: ROEとPBRの関係

ROEが一定の水準を上回る場合にはPBRが高まる傾向

- 東証一部上場企業全体のROEとPBRの関係(平成17年から平成26年まで)^(注)



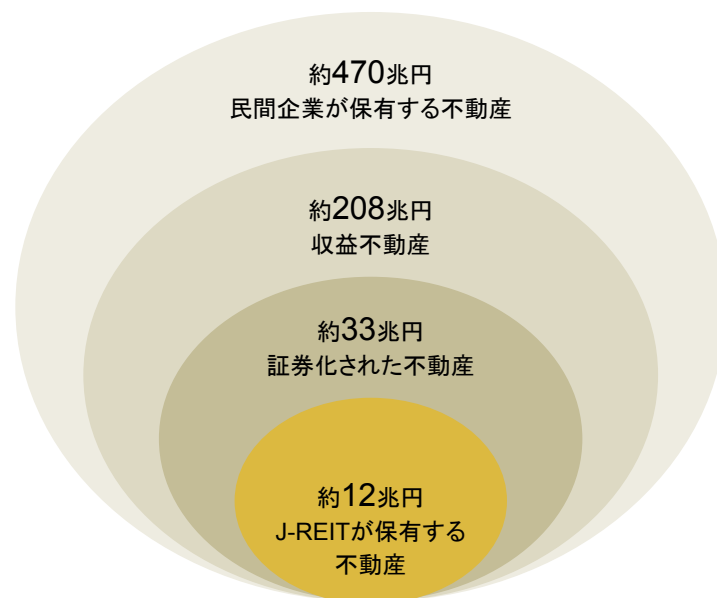
(出所) Bloomberg

(注) 各週における東証一部上場企業全銘柄の実績PBR及び実績ROEに基づき算定しています。

資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

CREのマーケットポテンシャル

民間企業が保有する不動産には大きなマーケットポテンシャルが存在

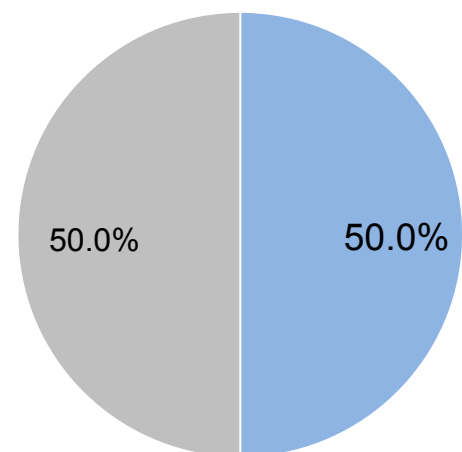


(出所) 国土交通省、ARES

資本効率向上に向けたCREニーズのポテンシャル

資本効率の高い企業は、B/Sを意識した経営を行っている傾向があると
考えられる

本投資法人の取得(予定)資産の
売主のうち、JPX400に採用されて
いる企業の割合



JPX400対象企業
ではないが、
資本効率の高い経営を
志向する外資系企業



日本IBM



ジョンソン・エンド・ジョンソン

(注) 事業会社からの取得(予定)件数をベースに集計。

Intentionally blank page

取得予定資産



本投資法人によるソリューション提案

取得ハイライト

相対取引

CRE

- 売主のノンコア資産売却ニーズとテナントの長期継続利用ニーズをともに充足
- マイクロン・テクノロジーの半導体メモリの開発・設計を担う重要拠点
- 物流施設用地としても高いポテンシャル

テナント
マイクロンメモリ
ジャパン

残存期間

10か月
(更新後)

中途解約／賃料改定
可／更新時に協議

物流施設用地としてのポテンシャル

- 東京都心部のほか横浜市・川崎市等の一大消費地に近接しており物流施設・工場等としても優れた立地
- 主要幹線道路や高速道路への良好なアクセスから、物流施設用地として高いポテンシャルを有する
- 工場専用地域に立地するため、24時間オペレーションを行う施設が立地可能
- 今後、平成39年までに、リニア中央新幹線開業、小田急電鉄多摩線の延伸等、地理的重要性の高まりが見込まれる



【売主】
日本電気

ノンコア資産売却ニーズ

資産売却によるB/Sの
スリム化・資本効率の向上



産業ファンド
投資法人

【賃借人】
マイクロンメモリ ジャパン

長期継続利用ニーズ

本投資法人が取得すること
による長期安定的な
施設運営

IIF相模原R&Dセンター(続き)

継続性

主な現賃借人の継続利用の蓋然性

- 半導体メモリの世界的大手であるマイクロン・テクノロジーの日本法人の基幹R&Dセンター
- モバイル向けDRAM等の開発・設計を行う、事業運営上の重要拠点
- 技術営業拠点としての役割を兼ねており、都心部への良好なアクセスを高く評価し平成12年から本物件に継続して入居

汎用性

不動産としての汎用性

- 研究開発施設や工場等が集積する研究開発施設に適した立地
- 都心部へも良好なアクセスを確保しており、顧客企業等との距離が近い優位性をもつ
- 今後の更なる発展が期待されるエリア

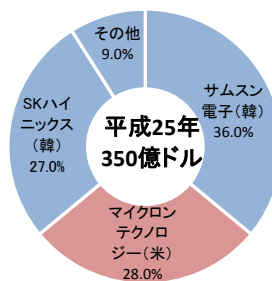
都心部のターミナル駅や
各種幹線道路へのアクセスも良好

研究開発施設・物流施設・工場等の集積するエリア

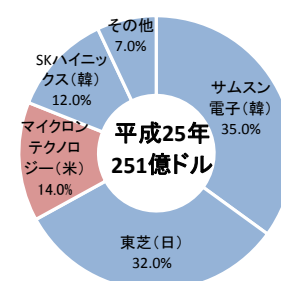


半導体メモリの中核製品における上位のシェア

DRAM

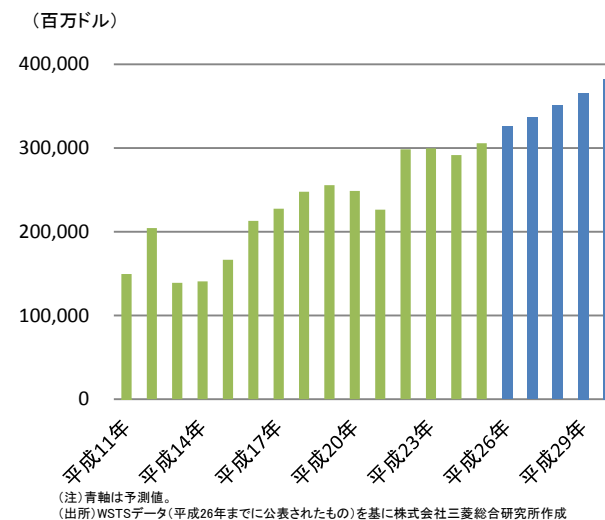


NAND



(出所)IHS社データ(平成26年)を基に株式会社三菱総合研究所作成

半導体市場は今後も拡大傾向





取得ハイライト

相対取引

- 売主の売却ニーズを捉え、相対取引を実現
- 都内好立地に所在する高いデータセンタースペックを有する施設
- 高いクレジットを有する企業が従前より長期賃借中
- 空室部分のリーシングによる将来のリースアップポテンシャル

テナント

日立システムズ
※日立製作所 100%子会社

残存期間

非開示

中途解約／賃料改定

非開示

テナント

国内大手通信会社の
システム子会社

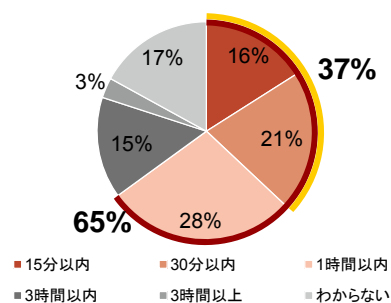
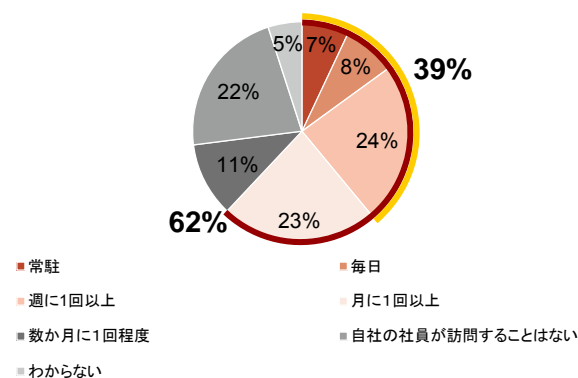
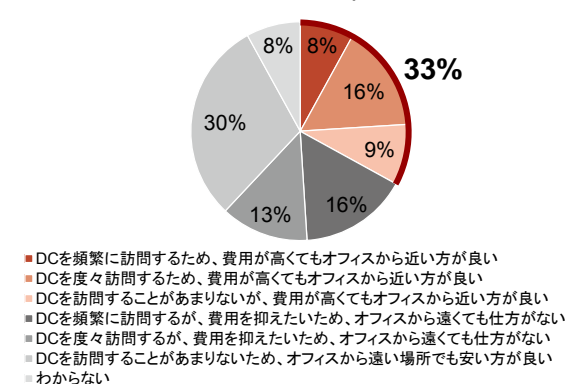
残存期間

3か月

中途解約／賃料改定

可／可

都市型データセンターの需要が高い理由

データセンターまでの
所要時間データセンター
の訪問頻度オフィスとの近接性と
データセンター(DC)の費用

(出所)各種公開情報を基に株式会社三菱総合研究所作成

IIF品川ITソリューションセンター(続き)

継続性

主な現賃借人の継続利用の蓋然性

- 日立システムズが、システムの設計・開発・データセンター事業等を展開する重要拠点として、平成14年より継続して賃借中
- 国内大手通信会社のシステム子会社が、戦略的に重要な拠点として、平成8年より継続して賃借中

汎用性

不動産としての汎用性

- 需給が逼迫傾向にある都市型データセンター(DC)において希少性の高い好立地
- 公共交通の利便性が高く、DC、通信施設の集積があるエリア
- ティア3相当の高いデータセンタースペックを有する施設

DC等の集積とテナント本社とのアクセス



東京都内のアクセスの良い立地



ティア3相当の高いデータセンタースペックを有する施設

- 特別高圧3回線スポットネットワークという安定した受電設備
- 非常用自家発電設備2基を備え、非常時には連続33時間稼働が可能
- 最優先給油業務委託契約により災害時に優先的に給油を受けることが可能

日本データセンター協会 データセンターファシリティスタンダード 基準評価項目 評価一覧

| 分類 | 評価項目 | ティア1 | ティア2 | ティア3 | ティア4 |
|--------|--------------------|----------------|----------------|------------------|--------------------|
| 建物 | 建物用途 | 複数用途 | 複数用途 | 複数用途 | DC専用 |
| | 地震リスク (震度6強以上) | 旧耐震 | 新耐震 | 新耐震Ⅱ類 | 新耐震Ⅰ類 |
| セキュリティ | セキュリティ 管理レベル | サーバ室のみ | サーバ室のみ | 建物、サーバ室 | 敷地、建物、 サーバ室、ラック |
| 電気設備 | 受電回線 | 単一回線 | 単一回線 | 複数回線 | 複数回路 |
| | 非常用発電設備 | なし | 必要数と同量 | 必要数と同量 | 必要数+1台冗長 |
| 通信 | 回線引き込み経 路・キャリア数 | 単一経路 単一キャリア | 複数経路 単一キャリア | 複数経路 複数キャリア | 複数経路 複数キャリア |
| | 常駐管理体制 | なし | なし | 8時間/日以上 の常駐管理 | 24時間×365日 の常駐管理 |

(注) 上表オレンジ部分は本施設の評価を示しています。
(出所) JDCCデータセンターファシリティスタンダードを基に株式会社三菱総合研究所作成

IIF泉佐野フードプロセス & ロジスティクスセンター

取得予定価格

860 百万円

NOI利回り

6.8 %

取得ハイライト

相対取引

CRE

- CRE提案により、工場併設の複合型物流センターを相対取引で取得
- 期間10年間の定期建物賃貸借契約を新たに締結
- 食品加工工場を併設

テナント

ナカノ商会

残存期間

9年10か月

中途解約／賃料改定

不可／不可

エンドテナント サンデリカの食品加工工場 / 配送エリア



本投資法人によるソリューション提案

- 丸紅物流の資産売却による連結セール&リースバック取引により汎用性の高い施設を相対取引にて取得
- ナカノ商会をマスターレシー（固定型）として招聘することで、キャッシュフローを安定化し、リスクを極小化

【売主】
丸紅物流

オフバランスニーズ

【賃借人】
ナカノ商会拠点新設ニーズ
長期継続利用ニーズ資産売却によるB/Sの
スリム化・資本効率の向上産業ファンド
投資法人

IIF泉佐野フードプロセス & 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

- 期間10年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- エンドテナントの1社であるサンデリカは、大手コンビニチェーンをカバーする食品加工工場として相応の持込資産を装備
- 立地特性を活かし、国際貨物を扱うエンドテナントも入居

汎用性

不動産としての汎用性

- 物流施設が集積するりんくうタウン流通・製造・加工/工場団地ゾーンに所在
- 高速道路へのアクセスに優れる
- 24時間稼働・多頻度配送が可能かつ雇用確保も見込める
- 一般的な貨物の取扱いから食品加工工場まで入居可能な、高い汎用性を有する建物スペック

24時間運用の関西国際空港至近



りんくうタウン流通・製造・加工/工場団地ゾーンに立地



汎用的な建物スペック



40フィートコンテナ車が接車可能なトラックバース



IIF京田辺ロジスティクスセンター

取得予定価格
5,730 百万円NOI利回り
6.1 %

テナントにおける本物件の配送エリア



取得ハイライト

相対取引

CRE

- 3PL業界大手・SBSホールディングスへのCRE提案により相対取引で取得
- 汎用性の高い建物スペックを備えた築浅物件
- テナントの本社及び西日本エリアにおける基幹物流センター

テナント

タカラ物流システム

残存期間

2年7か月

中途解約／賃料改定

不可／2年毎に協議可

本投資法人によるソリューション提案

- 3PL業界大手・SBSホールディングスへのCRE提案を第一歩として実現
- ファンドスキーム組成を通じて既存施設のオフバランスを図り、新規投資に向けたキャッシュニーズを満たすソリューションを提案

【当初所有者】
SBSホールディングス新規投資に向けた
キャッシュニーズファンドスキーム組成による
キャッシュニーズの実現産業ファンド
投資法人

IIF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

- 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平成19年の新築と同時に開設
- 宝酒造京都伏見工場にも近接し、テナントにとって利便性の高い施設
- 賃借人による空調機、定温庫、敷地内トラック洗車場等、原状回復義務を伴う設備投資実績

汎用性

不動産としての汎用性

- 関西圏の大消費地へのアクセスに優れる物流適地
- 高速道路が縦断しており高い交通利便性を享受できる地域
- 多様な貨物に幅広く対応可能な汎用性の高く希少性のある物流施設

関西エリアを広域にカバー可能な立地

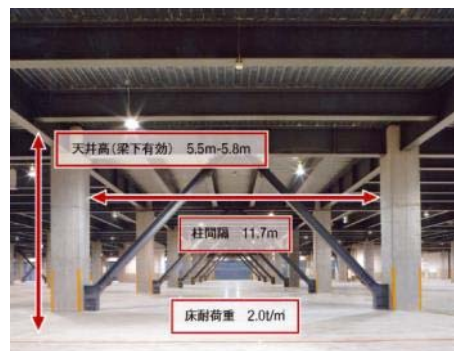


作業効率の高い建物配置

汎用的な建物スペック

3面に渡る57台のトラックバースを装備

雨天荷役が可能な最大15.0mの庇



(出所) 株式会社パスコ

IIF 泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)

取得予定価格
4,000 百万円NOI利回り
5.6%

取得ハイライト

相対取引

- ホームセンター大手コーナン商事のオンライン店舗拠点及びその配送拠点の底地
- 期間20年間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性
- 建物はテナントが所有し、増床工事を実施している主要拠点の一つ

テナント
コーナン商事残存期間
9年4か月中途解約／賃料改定
不可／可

泉北エリア立地



助松埠頭及び泉大津IC至近の好立地



IIF 泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地) (続き)

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- コーナン商事が他社との差別化のポイントとして注力している分野の1つであるEコマースの拠点
- 平成23年に建物床面積を当初の約3倍とする増築工事を実施
- 事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性(残存期間9年4か月)

汎用性

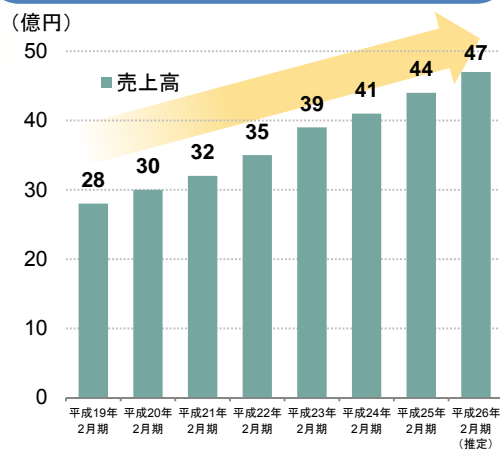
不動産としての汎用性

- 国際拠点港湾である堺泉北港に位置し、阪神高速4号湾岸線「泉大津」IC至近
- 24時間稼働・多頻度配送が可能かつ雇用環境も良好な周辺環境
- 商業展開のポテンシャルも有する立地
- eショップを中心として、検品センター、加工・パッケージング機能を有する施設(注)

実店舗網が集中する大阪南部エリア



コーナンeショップの売上高推移



平成23年に3階建て部分をコーナンeショップとして増築(注)



(注) 全てテナント所有資産であり、本投資法人による取得は予定されていません。

オンライン店舗であるコーナンeショップの拠点



IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)

取得予定価格

860 百万円

NOI利回り

6.3 %



取得ハイライト

相対取引

CRE

- CRE提案による物流施設の相対取得
- 期間20年間の事業用定期借地権設定契約
- 地域のニーズを汲み取り新たに造成された物流団地への投資

テナント
オリックス自動車

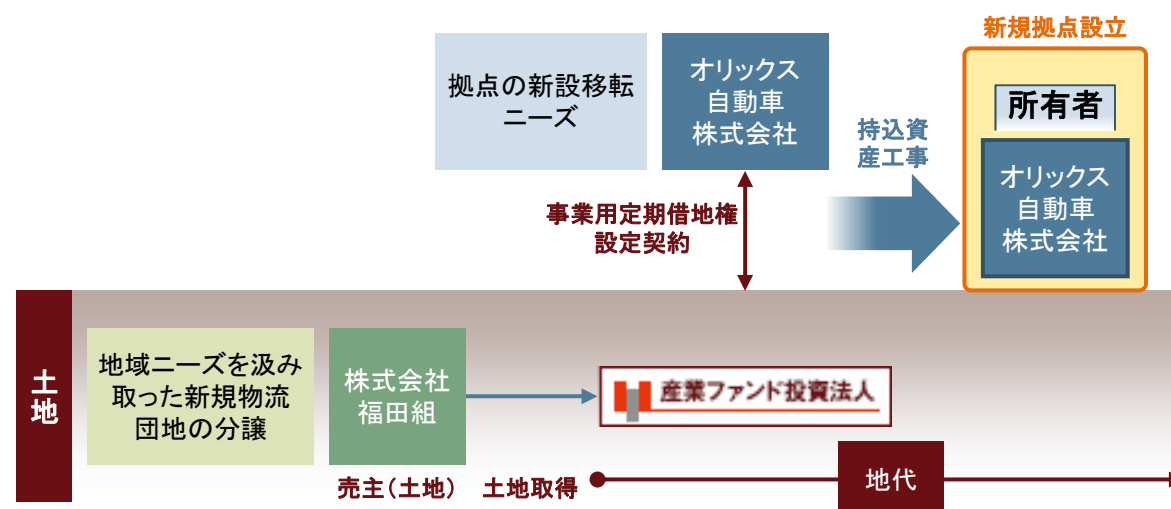
残存期間
20年

中途解約／賃料改定
11年間不可／原則不可

テナントにおける本物件のカバーエリア



スキームのイメージ



IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)(続き)

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- オートリース業界最大手のオリックス自動車株式会社における重要拠点
- 至近に、自動車オークション会場2拠点が立地
- 期間20年間の事業用定期借地権設定契約に裏付けされた高い継続性

汎用性

不動産としての汎用性

- 福岡市中心部まで自動車で30分圏内であり、かつ、広域配送が可能な物流適地
- 物流適地に新たに造成された事業用地
- 周辺は、物流・工場等を中心に産業用不動産の集積するエリア

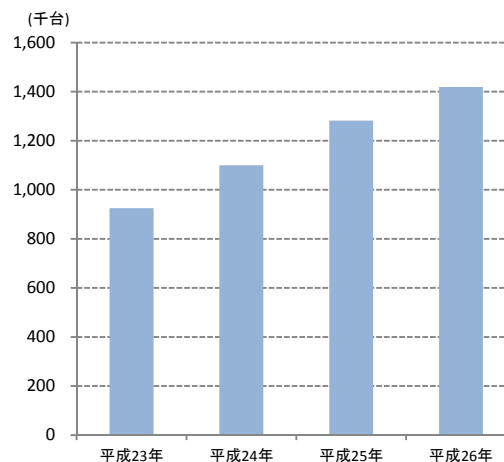
産業用不動産が集積する環境



市街地に近接する物流適地に立地

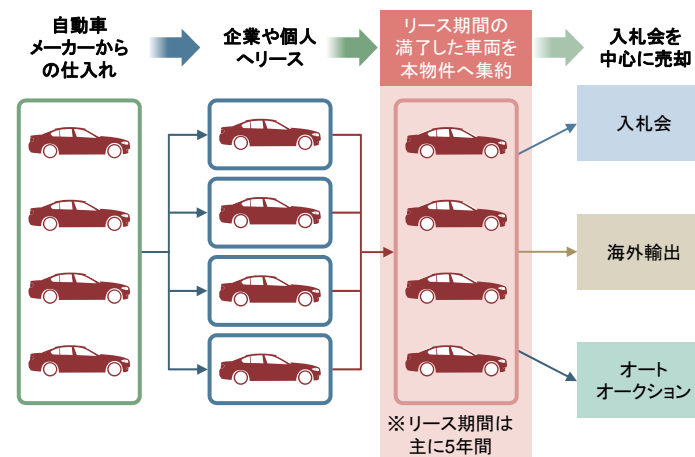


中古自動車輸出市場規模推移



(出所) 日本自動車販売協会連合会

自動車リース事業の流れ及び本施設の位置付け



Appendix

先行者としてのノウハウを活用した取得実績の積上げ

- ▶ 産業用不動産におけるパイオニアとして積み上げた実績・ノウハウを活用することにより、投資主価値向上に資する物件取得を実現



取得予定資産一覧

| | | | 安定性 | | |
|------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---|----------------------------|
| | 物件名 | | テナント ^{(注1)(注2)} | 賃貸借契約期間 ^(注3) (契約形態) ^(注4) | 中途解約 ^(注4) ／賃料改定 |
| 工場・研究開発施設等 | IIF相模原R&Dセンター |  | マイクロンメモリ ジャパン | 1.0年 (普通借) (平成12年4月より入居(経過期間14年)) | 可／可 |
| | 平均 | | — | 1.0年 | — |
| インフラ施設 | IIF品川ITソリューションセンター |  | 日立システムズ | テナントの意向により非開示 (平成14年1月より入居(経過期間13年)) | テナントの意向により非開示 |
| | | | テナントの意向により非開示 | 2.0年(普通借) (平成8年2月より入居(経過期間19年)) | 可／可 |
| | 平均 | | — | 2.0年 | — |
| 物流施設 | IIF泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター |  | ナカノ商会 | 10.0年 (定借) | 不可／不可 |
| | IIF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 |
| | IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター (底地) |  | コーナン商事 | 20.0年 (定借) | 不可／可 |
| | IIF福岡古賀ヴィークル ロジスティクスセンター (底地) |  | オリックス自動車 | 20.0年 (定借) | 11年間不可／原則不可 |
| | 平均 | | — | 14.4年 | — |
| | 平均 | | — | 7.8年 | — |

(注1)テナントについては略称を記載しています。各テナントの正式名称については新投資口発行及び投資口売出目論見書本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

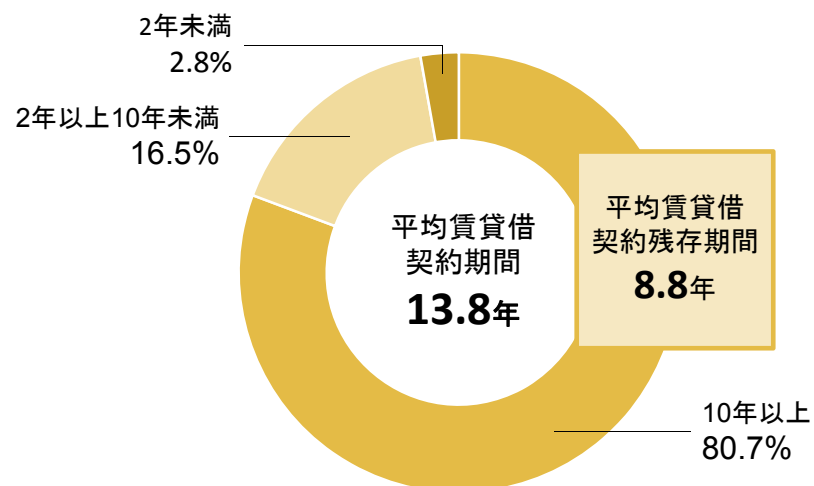
(注2) 主要なテナントのみを記載しています。

(注3) 賃貸借契約期間は、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(賃貸借契約残存期間)とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

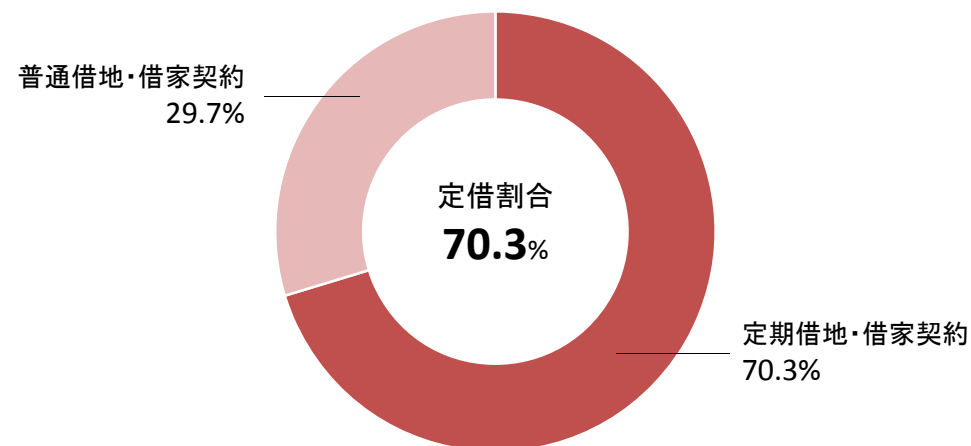
(注4) 各用語の定義については、新投資口発行及び投資口売出目論見書本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

テナントの重要施設への投資による「長期安定的なポートフォリオ」を構築

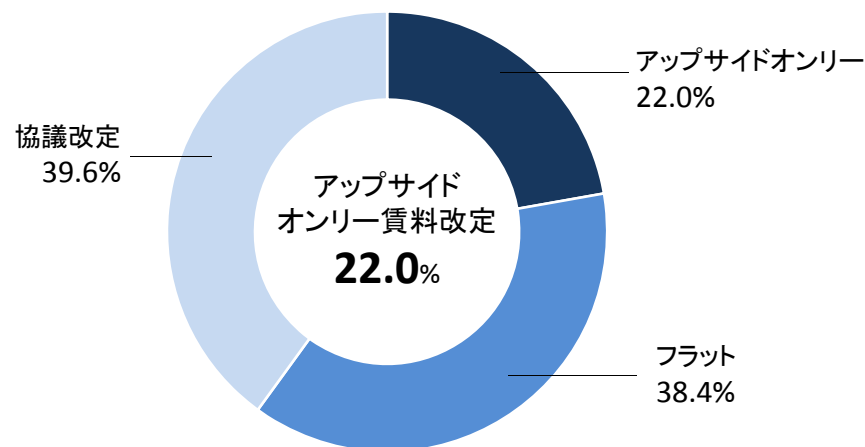
▶ 賃貸借契約期間



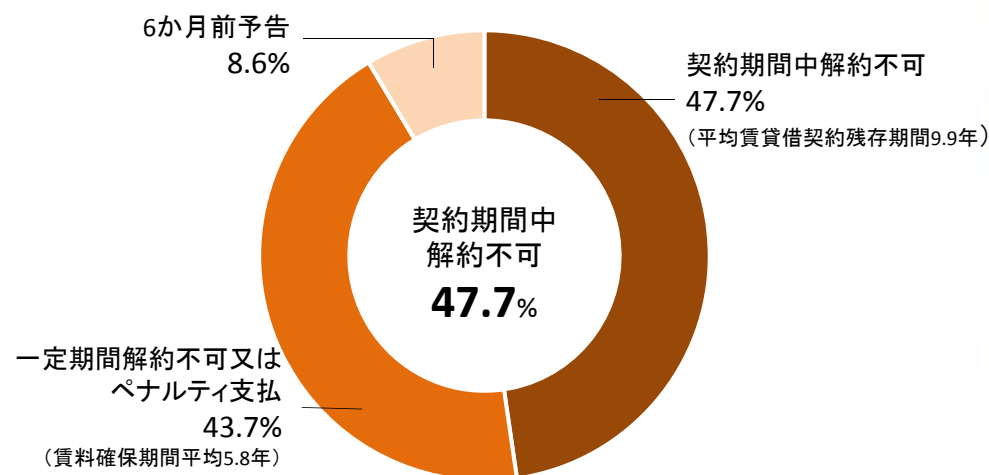
▶ 定借割合



▶ 賃料改定方法



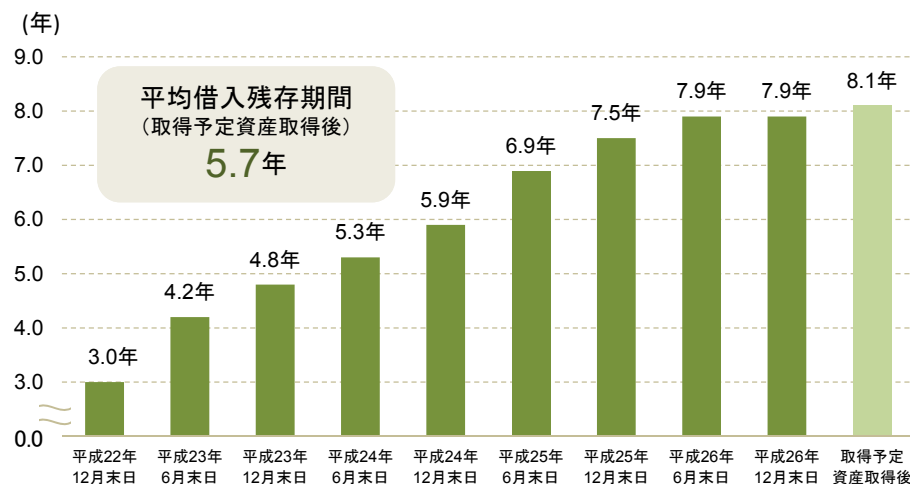
▶ 中途解約条項



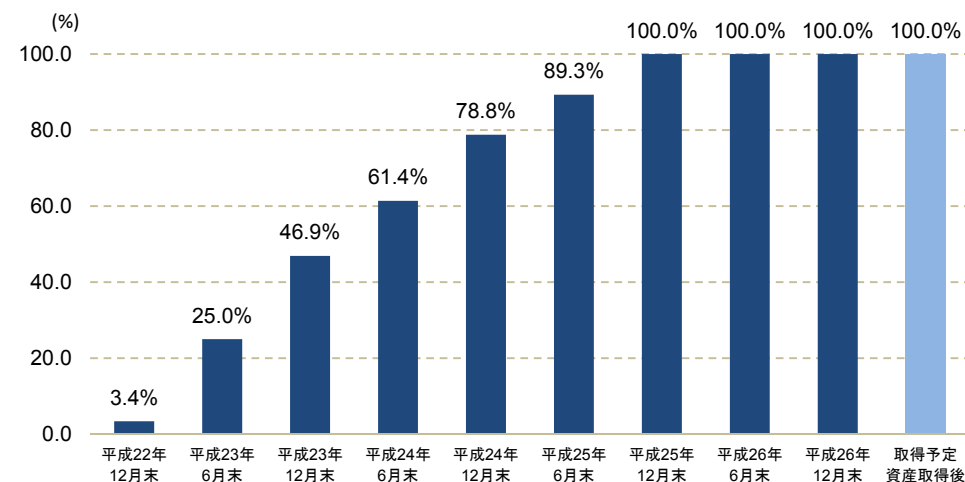
(注) 年間賃料をベースに換算しています。また、取得予定資産取得後の数値です。本書の日付現在から取得予定資産取得後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提として記載しています。

長期安定したアセットに合わせて長期・固定化された安定した財務基盤

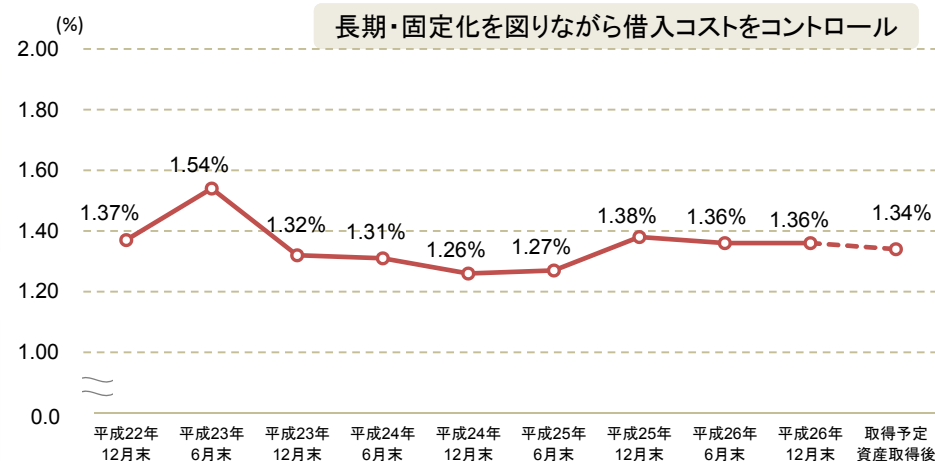
▶ 平均借入期間



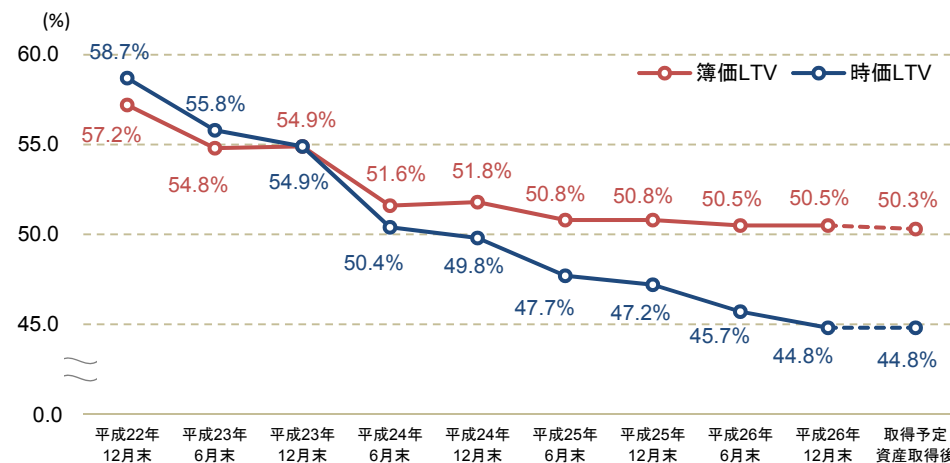
▶ 固定比率



▶ 平均適用金利



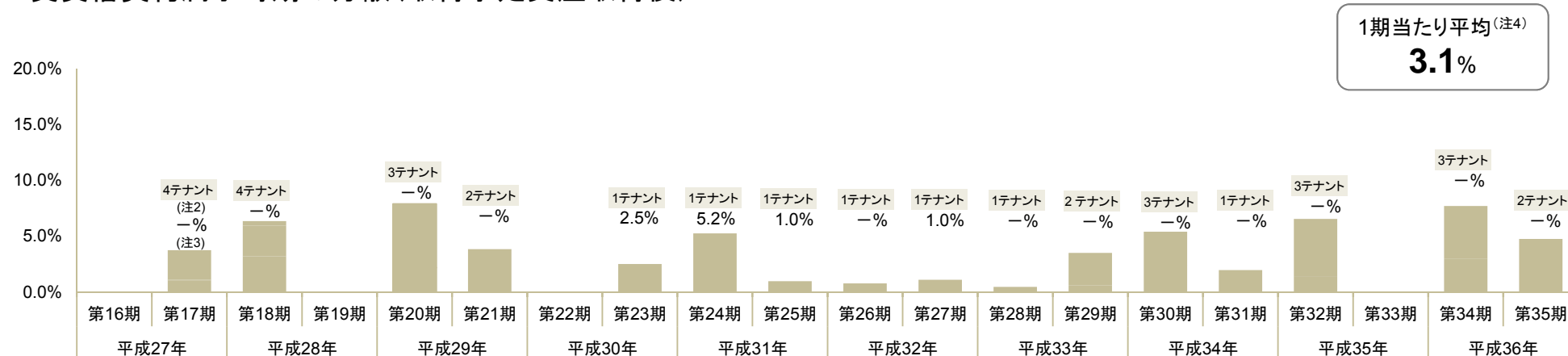
▶ LTV



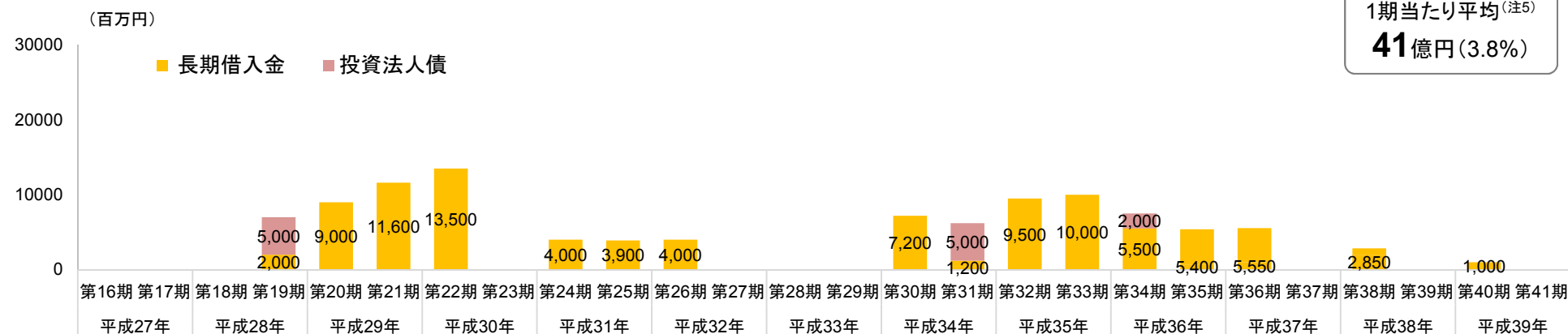
(注) 取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTV並びに平均適用金利は、一定の仮定に基づく平成27年2月25日現在の試算値であり、実際の簿価LTV及び時価LTV並びに平均適用金利と一致するとは限りません。

アセットとデットを長期固定でマッチング

▶ 賃貸借契約満了時期の分散(取得予定資産取得後)^(注1)



▶ 有利子負債返済時期の分散(取得予定資産取得後)



(注1) 1期当たり満了する契約のポートフォリオ全体に対する割合は、年間賃料をベースに算出しています。平成27年2月25日から取得予定資産取得後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提として記載しています。

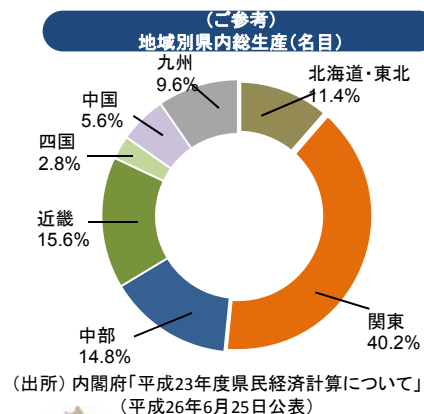
(注2) 施設の一部区画を賃借している等でポートフォリオ全体に対する賃料割合が0.05%に満たないテナントについてはテナント数から省略して記載しています。

(注3) 賃借人の同意を得られていないために非開示としている賃料割合については、「-」と記載しています。

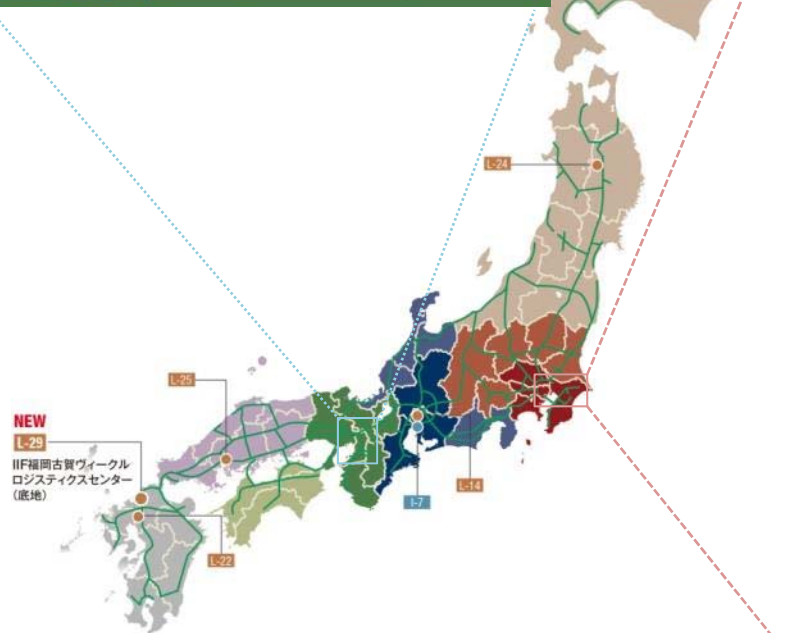
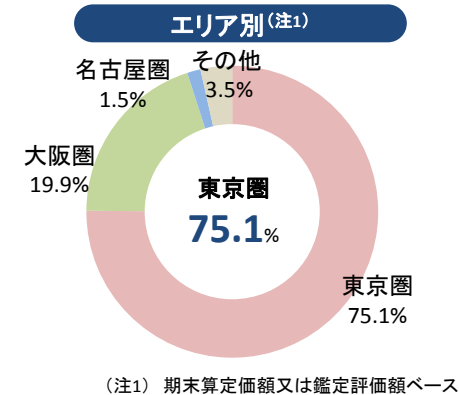
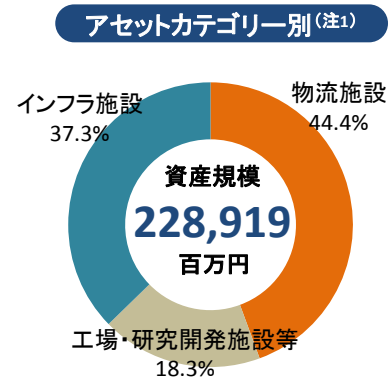
(注4) 1期当たり平均は、第16期から第35期までに契約満了期を迎える契約を対象として計算しています。

(注5) 1期当たり平均は、第16期から第41期までに返済期を迎える長期借入金及び投資法人債(取得予定資産取得後の本投資法人の有利子負債総額が対象となります。)を対象として記載しています。括弧内には有利子負債総額に占める1期当たり平均の割合を記載しています。

ポートフォリオ(取得予定資産取得後)



取得予定資産取得後



(注2) 平成24年9月国土交通省「首都高速の再生に関する有識者会議 提言書」。

ポートフォリオ(取得予定資産取得後)

東京圏 27物件

物流施設(16物件)



L-1 IIF東雲
ロジスティクスセンター(注)



L-4 IIF野田
ロジスティクスセンター



L-5 IIF新砂
ロジスティクスセンター



L-6 IIF厚木
ロジスティクスセンター



L-7 IIF越谷
ロジスティクスセンター



L-9 IIF習志野
ロジスティクスセンター
(底地)



L-10 IIF習志野
ロジスティクスセンターII



L-11 IIF厚木
ロジスティクスセンターII



L-12 IIF横浜都筑
ロジスティクスセンター



L-13 IIFさいたま
ロジスティクスセンター



L-15 IIF厚木
ロジスティクスセンターII



L-16 IIF川口
ロジスティクスセンター



L-19 IIF柏
ロジスティクスセンター



L-20 IIF三都
ロジスティクスセンター



L-21 IIF入間
ロジスティクスセンター



L-23 IIF印西
ロジスティクスセンター

工場・研究開発施設等(7物件)



F-1 IIF戸塚
テクノロジーセンター
(底地)



F-2 IIF横浜都筑
テクノロジーセンター



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
サイエンスセンター



F-7 IIF相模原
R&Dセンター

インフラ施設(4物件)



I-2 IIF羽田空港
メインテナンスセンター



I-3 IIF座間
ITソリューションセンター



I-4 IIF品川
データセンター



I-8 IIF品川
ITソリューションセンター

大阪圏 9物件

物流施設(6物件)



L-8 IIF西宮
ロジスティクスセンター



L-17 IIF神戸
ロジスティクスセンター



L-18 IIF東大阪
ロジスティクスセンター



L-26 IIF泉大津e-shop
ロジスティクスセンター
(底地)



L-27 IIF泉佐野フードプロセス
& ロジスティクスセンター



L-28 IIF京田辺ロジ
スティクスセンター

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
データセンター



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



L-14 IIF名古屋ロジ
スティクスセンター

インフラ施設



I-7 IIF名古屋港
タンクターミナル(底地)

その他 4物件

物流施設(4物件)



L-22 IIF鳥栖
ロジスティクスセンター



L-24 IIF盛岡
ロジスティクスセンター



L-25 IIF広島
ロジスティクスセンター

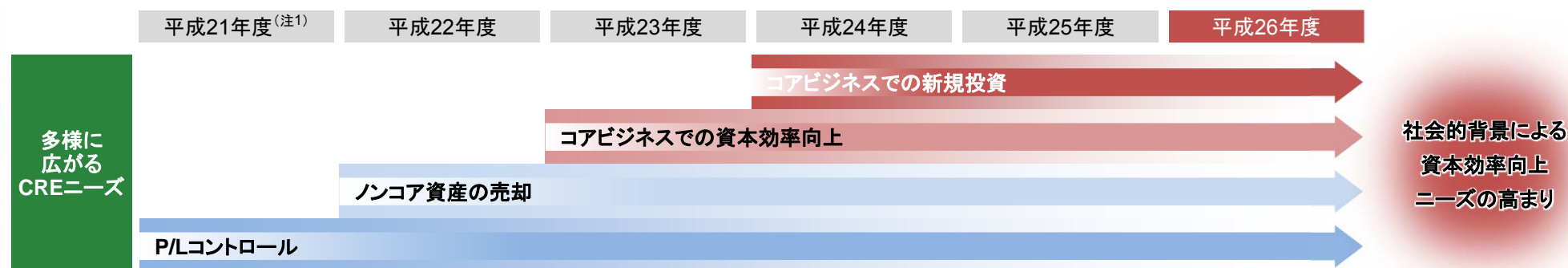


L-29 IIF福岡古賀ヴィークル
ロジスティクスセンター
(底地)

(注) IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分53%を保有しています。

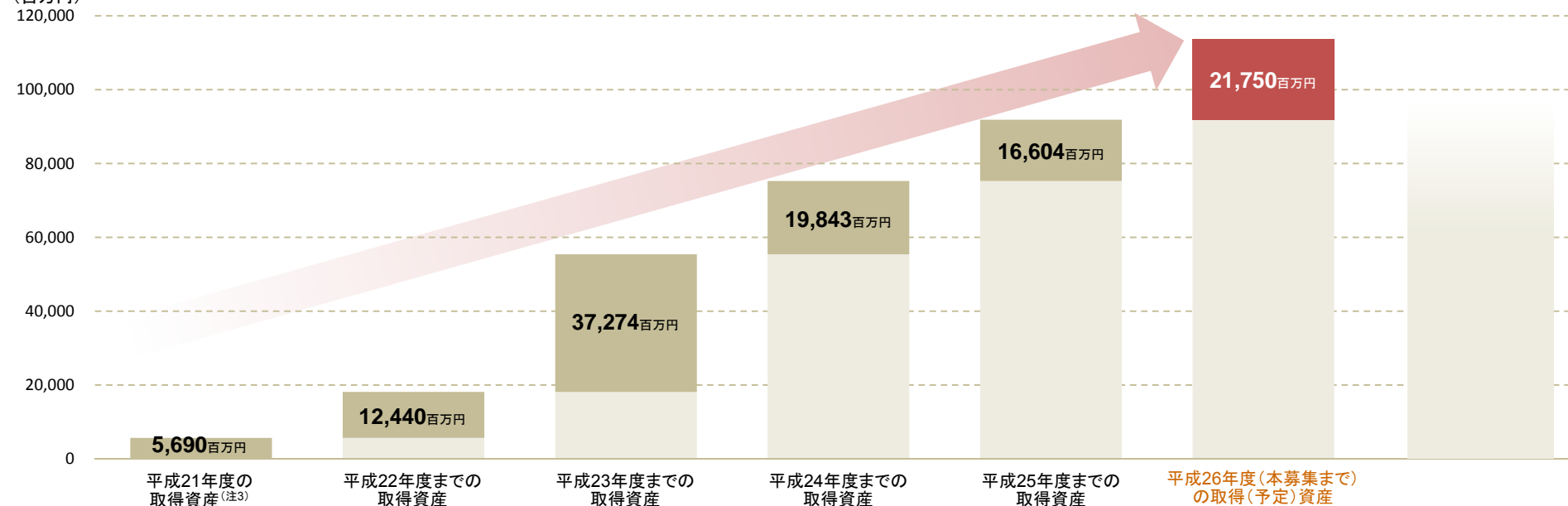
独自のCRE提案型取得手法による取得機会の拡大

▶ 独自のCRE提案により、多様に広がる売主ニーズを捉え、更なる資産規模の拡大を目指す



取得(予定)価格の合計^(注2)

(百万円)



CRE提案とは：企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。

(注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日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません。

(注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ません。の合計(百万円未満を切り捨てています。))を記載しています。

(注3) 各年度中に売買契約書又は基本協定書の締結を完了した資産について記載しています。

本募集におけるCRE提案の事例

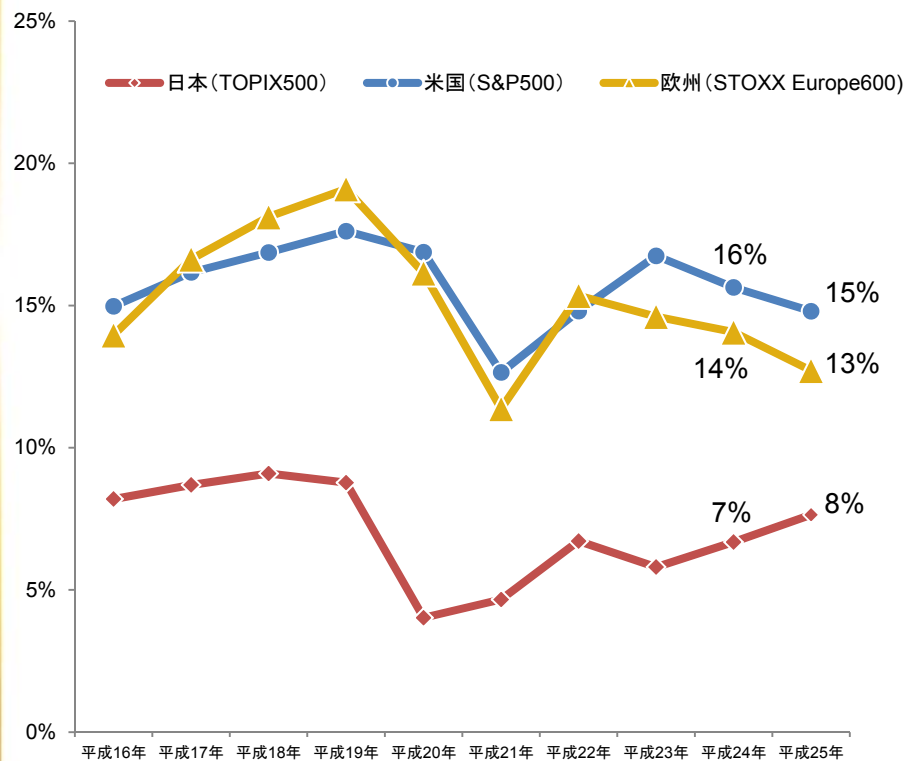
| 対象物件 | CREニーズ | CREソリューション提案 | 売主又はテナントへの効果(注) |
|---|--------------------------------|---|---|
|  <p>IIF京田辺LC</p> | <p>新規投資のための キャッシュニーズ</p> | <p>ファンドスキーム組成による 資産売却</p> | <p>新規投資のための資金調達</p> <p>資本効率の向上</p> |
|  <p>IIF福岡古賀LC(底地)</p> | <p>テナントによる オフバランス開発ニーズ</p> | <p>本投資法人の土地取得による オフバランスでの事業拠点立上げ</p> | <p>B/Sを使用せずに 新規事業拠点を設立</p> <p>資本効率の向上</p> |
|  <p>IIF泉佐野LC</p> | <p>コア資産の オフバランスニーズ</p> | <p>セール&リースバックによる バランスシートのスリム化</p> | <p>資本効率の向上</p> |
|  <p>IIF相模原R&DC</p> | <p>ノンコア資産の 売却ニーズ</p> | <p>資産売却による バランスシートのスリム化</p> | <p>資本効率の向上</p> |

(注) IIF京田辺LCにおいては、売主に対するCREソリューションの提案及び売主への効果は、ファンドスキーム組成時に実現しています。

マクロデータ: 日本企業のROE

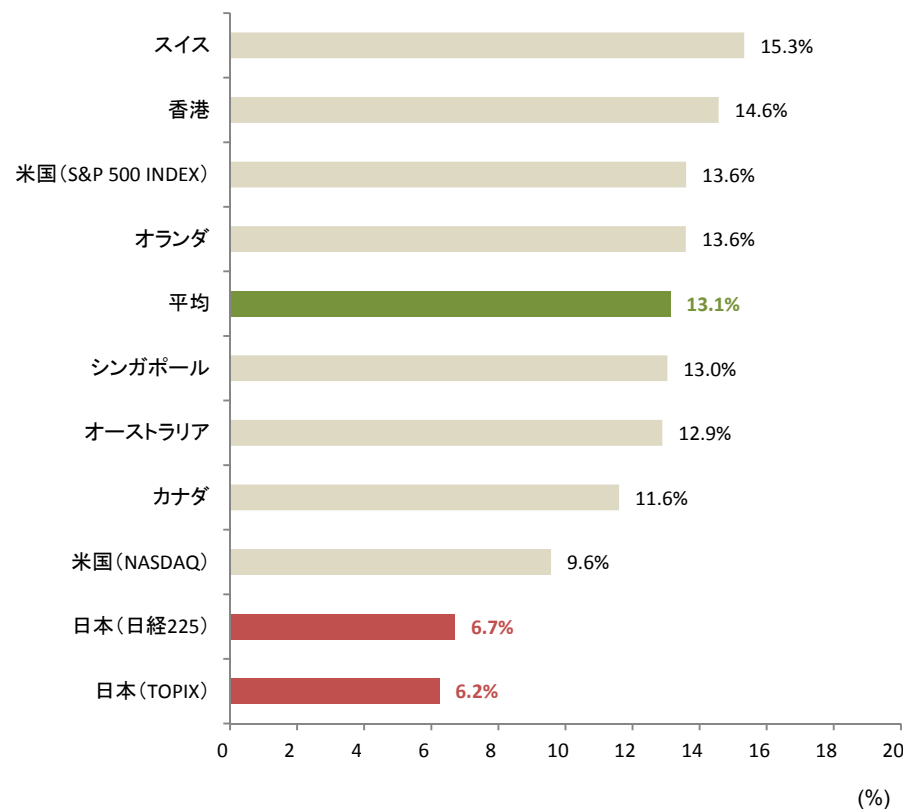
世界的に見ても低水準にある日本企業のROE

日本と欧米の主要企業のROEの推移



(出所) Thomson Reuters

各国と日本のROEの比較 (過去10年平均)

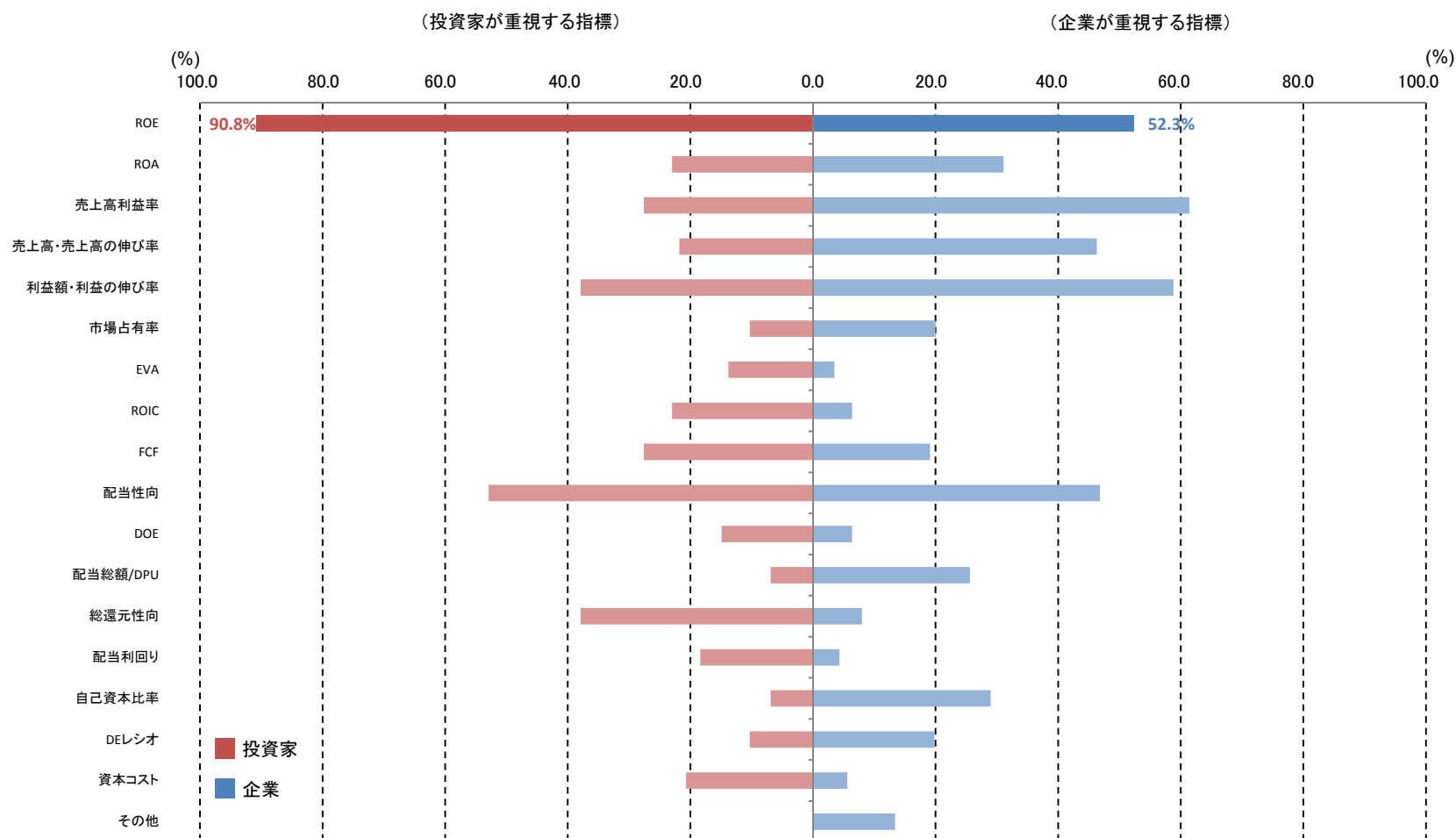


(出所) Bloomberg

マクロデータ: 投資家と企業のROEに対する意識

投資家と企業のROEに対する意識には大きなギャップがある状況

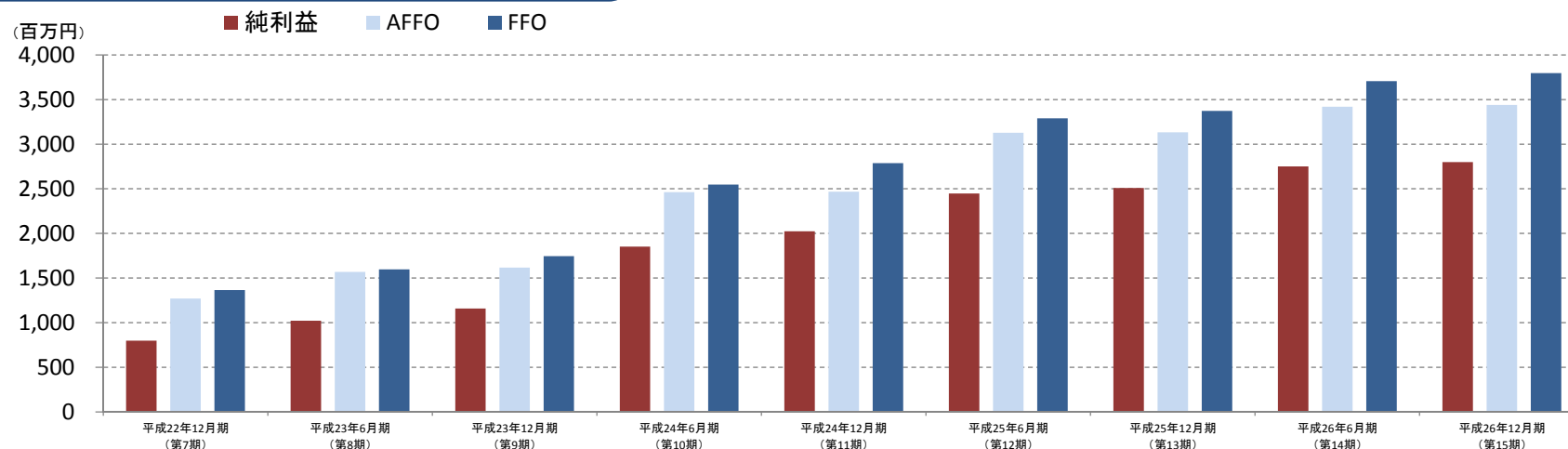
■ 株式価値向上に向け重視する指標



(出所) 生命保険協会調査「株式価値向上に向けた取り組みについて」

安定的なフリーキャッシュフロー

FFO(※1)・AFFO(※1)・純利益の安定的な成長



| | | | | | | | | | |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| FFOペイアウトレシオ(※2) | 58.5% | 64.0% | 66.4% | 72.7% | 72.6% | 74.4% | 74.4% | 74.2% | 73.8% |
| AFFOペイアウトレシオ(※2) | 62.8% | 65.2% | 71.7% | 75.3% | 82.0% | 78.2% | 80.1% | 80.5% | 81.4% |

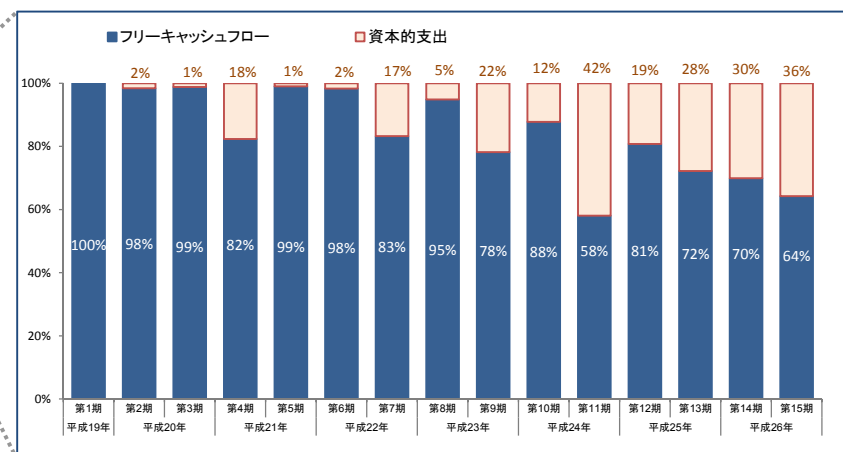
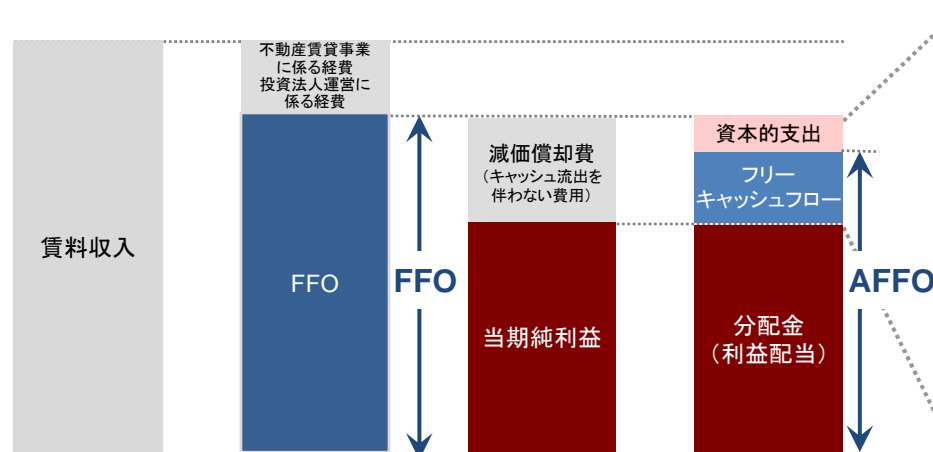
本投資法人の収益・キャッシュフロー構造

<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(※3)

606百万円

※上場から平成26年12月期(第15期)までの平均(第1期を除きます)



産業ファンド投資法人の成長戦略

『CRE提案を通じた物件取得』及び『長期安定を追求するALM戦略』による分配金及びNAVの更なる成長を目指す

| | | 平成26年12月末日 (第15期末)現在 | | 本募集 | | 取得予定資産 取得後 ^(注2) |
|-------|--------------------------|-------------------------|---|-----------|---|-------------------------------|
| アセット | 物件数 | 36物件 | + | 6物件 | = | 42物件 |
| | 取得(予定)価格の合計 | 182,089百万円 | + | 21,750百万円 | = | 203,839百万円 |
| | 平均NOI利回り | 5.9% | | 5.7% | → | 5.9% |
| | 平均償却後NOI利回り | 4.8% | | 5.1% | → | 4.9% |
| | 鑑定評価額に対する含み益 | — | | +1,758百万円 | | — |
| | 総テナント数 | 36社 | | | | 50社 |
| デット | 簿価LTV | 50.5% | | | | 50.3% |
| | 長期比率 | 100.0% | | | | 100.0% |
| | 固定比率 | 100.0% | | | | 100.0% |
| | 平均借入残存期間 | 5.6年 | | | | 5.7年 |
| | 平均適用金利 | 1.36% | | | | 1.34% |
| エクイティ | 1口当たり分配金 ^(注1) | 8,455円 | | | | 更なる分配金の 向上を目指す |
| | 1口当たりNAV ^(注1) | 313,859円 | | | | 332,816円 |

(注1) 平成27年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、平成26年12月末日(第15期末)現在の数値については、1口当たり分配金及び1口当たりNAVを2で除し小数以下を切り捨てた数値を記載しています。

(注2) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成26年12月末日(第15期末)時点の指標と取得予定資産に係る指標又は本書の日付現在の指標と本募集と並行して実施予定の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。

サステナビリティ・環境への取り組みに対する評価

本投資法人は、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とともにサステナビリティの考え方を共有し環境への取り組みを推進しています。その一環として、保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、太陽光パネル設置・照明LED化等の対応を進め外部からの評価を得ています。

GRESB最高位の「Green Star」を2年連続で取得

本投資法人は、平成25年に実施されたGRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) の環境対応調査において、J-REITとして初めて、アジアの産業用不動産部門で最も優れた環境事業者として「Sector Leader」に認定されました。また、平成26年に実施されたGRESBの環境対応調査においても、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を2年連続で取得しています。



GRESBとは

「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、APG、PGGMなど欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

DBJ Green Building認証

本投資法人は、平成24年にJ-REITが保有する物流施設として初となるDBJ Green Building認証を「IIF越谷ロジスティクスセンター」及び「IIF野田ロジスティクスセンター」について取得しました。その後、同物件の再認証を含め、平成26年10月30日現在5物件が極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとしての認証(4つ星)を受けています。



DBJ Green Building 認証制度とは

「DBJ Green Building認証制度」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に5段階の評価ランク(1つ星★～5つ星★★★★★)に基づく認証をDBJが行うものです。

CASBEE評価取得

A CASBEE川崎
BEE=1.7 ★★★★★



IIF川崎サイエンスセンター

B+ CASBEE広島
BEE=1.3 ★★★



IIF広島ロジスティクスセンター

CASBEEとは

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

J-REIT初の物流施設におけるBELS評価取得

IIF広島ロジスティクスセンターについて、J-REITが保有する物流施設で初となるBELS評価を平成26年11月に取得しています。評価に用いられるBEIは0.55で、BELSのレーティングでは星4つに該当します。



BELSとは

BELS (Building Energy-efficiency Labeling System) は、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として平成26年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI (Building Energy Index) の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることになります。

産業ファンド投資法人の投資口価格の推移(平成22年1月4日～平成27年2月5日)



(注1) 株式会社東京証券取引所における終値を使用しています。

(注2) 左軸は平成22年1月4日の株式会社東京証券取引所における終値を100%とした相対的な本投資法人の投資口の価格(なお、本投資法人は、平成27年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を実施していますが、当該投資口分割が平成22年1月4日より行われていたものとみなして算出しています。)、日経平均株価及び東証REIT指数の推移を示しています。

(出所) Bloomberg

産業ファンド投資法人の時価総額及び売買代金の推移 (平成22年1月4日～平成27年2月5日)



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

注記事項

- P30 ※1 インプライド・キャップレートは、以下の計算式により求めています。
インプライド・キャップレート＝本投資法人が保有する資産の年間NOI÷(時価総額＋有利子負債＋預かり敷金・保証金－現預金)
インプライド・キャップレートは、「時価総額＋有利子負債＋預り敷金・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。「保有資産の資産価値総額」は時価総額の変動により上下するため、インプライド・キャップレートは、「資本市場の投資家から見た保有資産の期待NOI利回り」と位置付けることができます。
公募増資にあたって、ポジティブスプレッド(公募増資により取得する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正である場合の当該数値)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。
上記記載のとおり、インプライド・キャップレートは投資口の時価総額の変動により上下するため、日々の投資口価格の変動により平均NOI利回りとインプライド・キャップレートの差分であるポジティブ・スプレッドも変動することになります。したがって、本書の日付現在又は取得予定資産取得時における実際のポジティブ・スプレッドの数値とは異なる可能性があります。詳細は新投資口発行及び投資口売出目論見書本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。
- ※2 取得予定資産の平均含み益率は、以下の計算式により求めています。
平均含み益率＝含み益の合計÷取得予定価格の合計
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(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。)を記載しています。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。以下同じです。
- ※3 J-REIT取得(予定)資産の平均含み益率は、平成27年2月5日までに公表された本投資法人以外のJ-REITによる平成26年度の資産取得を集計対象とし、各取得(予定)資産の取得(予定)価格に応じ、加重平均した比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。
- P63 ※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。純利益は分配金総額とほぼ同額です。
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。

- ▶ 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)