



産業ファンド投資法人

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



2015年6月期(第16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) 2015年3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) 2015年3月に実施した公募増資について

## 2015年3月に実施した公募増資の概要

### アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

取得資産 6物件

**217**億円

- ✓ 平均NOI利回り **5.7%**
- ✓ 平均償却後NOI利回り **5.1%**
- ✓ 含み益 **1,758**百万円  
(平均含み益率) **(+8.1%)**

IIF相模原R&Dセンター



取得価格: 3,100百万円

IIF品川  
ITソリューションセンター



取得価格: 7,200百万円

IIF泉佐野フードプロセス&  
ロジスティクスセンター



取得価格: 860百万円

IIF京田辺  
ロジスティクスセンター



取得価格: 5,730百万円

IIF泉大津e-shop  
ロジスティクスセンター(底地)



取得価格: 4,000百万円

IIF福岡古賀ヴィークル  
ロジスティクスセンター(底地)



取得価格: 860百万円

### デット

～ ALM戦略の継続による安定した財務基盤 ～

新規借入れによる資金調達

**118**億円

- ✓ 平均適用金利 **0.98%**
- ✓ 平均借入期間 **9.9年**
- ✓ 固定比率 **100.0%**

受入敷金及び手元資金

### 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

**113**億円

- ✓ 新規発行投資口数 **21,500** 口
- ✓ 発行済投資口数比 **6.5 %**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

# 公募増資を通じた更なる成長および安定性の向上

## アセット

### ～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

	2014年12月末日 (第15期末) 現在	新規取得資産 (注1)	新規取得資産 取得後 (注1)
・物件数	36物件	+ 6物件	= 42物件
・取得価格の合計	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%

(注1) 今回公募増資における取得6物件の取得時点における想定値です。

(注2) 2015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、2014年12月期(第15期)については1口当たり分配金を2で除し小数以下を切り捨てた数値を記載しています。

## デット

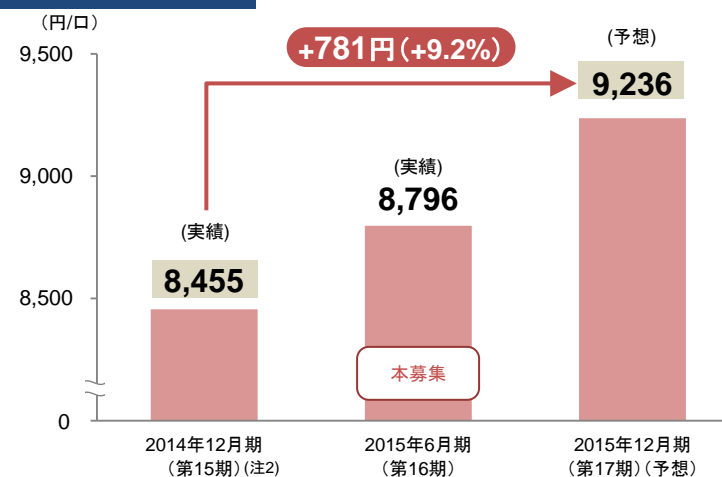
### ～ ALM戦略の継続による安定した財務基盤 ～

	2014年12月末日 (第15期末) 現在	2015年6月末日 (第16期末) 現在
・平均適用金利	1.36%	→ 1.32%
・平均借入残存期間	5.6年	→ 5.6年
・固定比率	100.0%	→ 100.0%
・簿価LTV	50.5%	→ 50.4%
(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 ～

#### 1口当たり分配金の推移



# 「収益力」及び「含み益」の向上に資する資産を取得

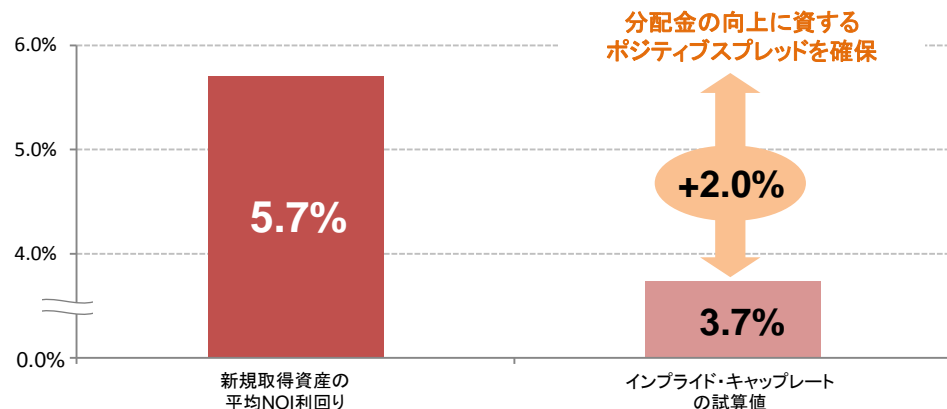
			CRE提案型取得手法			収益力			含み益	
物件名			売主	CRE ニーズ	独自の ネットワーク	NOI利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
									含み益(百万円)(含み益率)	
工場・ 研究開発施設等	IIF相模原 R&Dセンター		日本電気	ノコア資産売却	相対取引	7.7%	6.9%	100.0%	3,100	3,460
									+360 (+11.6%)	
									3,100	3,460
			小計又は平均 (百万円、%)			7.7%	6.9%	100.0%	+360 (+11.6%)	
インフラ施設	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)	キャッシュニーズ	相対取引	リースアップポテンシャル		76.1%	7,200	7,520
						(ご参考) 安定稼働を想定した場合の試算値(注)			+320 (+4.4%)	
						5.4%	4.7%			
			小計又は平均 (百万円、%)			4.4%	3.9%	76.1%	7,200	7,520
									+320 (+4.4%)	
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%)	
	IIF京田辺 ロジスティクスセンター		スキーム組成 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	相対取引	6.1%	5.0%	100.0%	5,730	6,350
									+620 (+10.8%)	
	IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター (底地)		SPC (売主の意向により 非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	5.6%	5.6%	100.0%	4,000	4,220
									+220 (+5.5%)	
	IIF福岡古賀ヴィークル ロジスティクスセンター (底地)		福田組	オフバランス開発 オリックス自動車 (テナント)による オフバランス開発	テナントとの コラボレーション	6.3%	6.3%	100.0%	860	959
+99 (+11.5%)										
									11,450	12,528
			小計又は平均 (百万円、%)			6.0%	5.3%	100.0%	+1,078 (+9.4%)	
			合計又は平均 (百万円、%)			5.7%	5.1%	98.9%	21,750	23,508
						(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)			+1,758 (+8.1%)	
						6.0%	5.3%			

(注) 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き試算値であり、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。

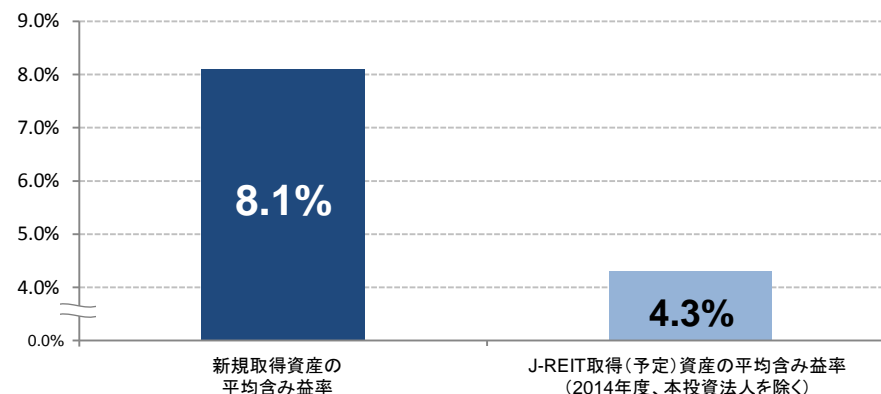
## 「先行者メリット」を享受

### 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



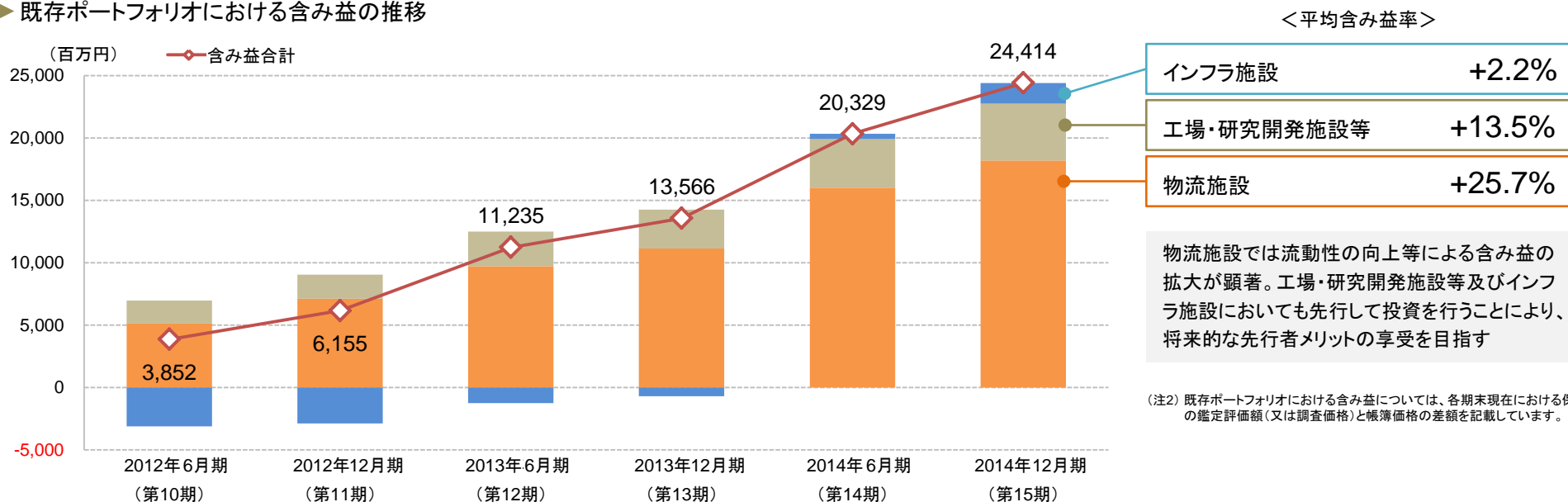
#### ▶ 取得予定資産の「含み益」⇒ NAVの向上に寄与



(注1) J-REIT取得(予定)資産の平均含み益率は、2015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2014年度の資産取得を集計対象としています。

### 先行者メリット2: 先行して投資したアセット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



(注2) 既存ポートフォリオにおける含み益については、各期末現在における保有資産の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価格の差額を記載しています。

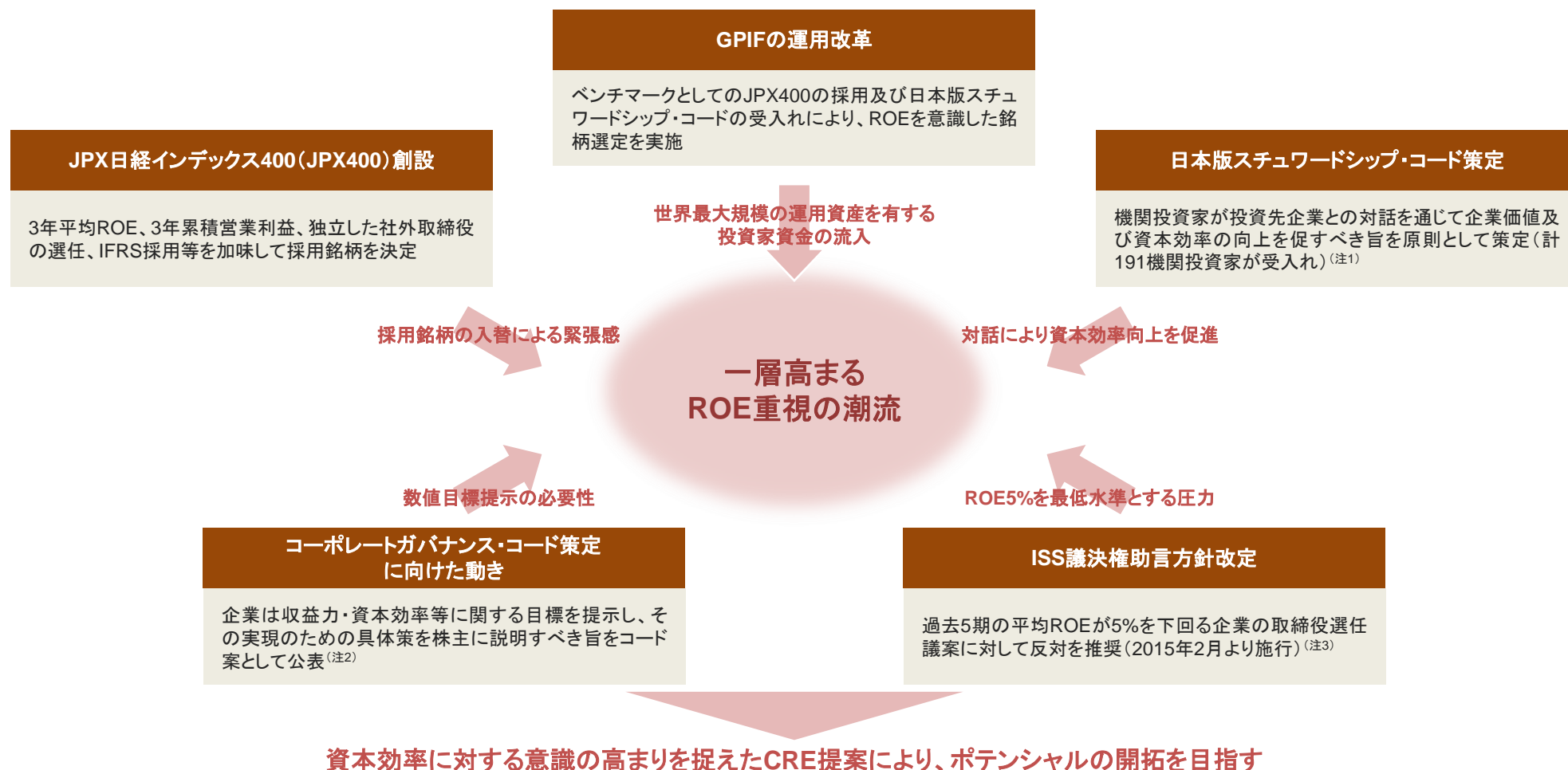
# 変化するCREニーズを捉えた提案による取得実績の積上げ

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	
コアビジネスでの新規投資	経済環境等により変化するCREニーズ 			 IIF川崎SC	 IIF名古屋TT(底地)  IIF広島LC  IIF習志野LC II (借地権付建物)	 IIF京田辺LC  IIF福岡古賀LC(底地)	
コアビジネスでの資本効率向上		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	 IIF座間ITSC	 IIF神戸LC  IIF大阪南港ITSC		 IIF泉佐野LC	
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	 IIF厚木LC II  IIF名古屋LC		 IIF川口LC  IIF東大阪LC		 IIF相模原R&DC	
P/Lコントロール	 IIF戸塚TC(底地)	 IIF習志野LC II(底地)	 IIF品川DC				

## 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



(注1) 2014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2015年5月末日時点。

(注2) 2015年3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。

工場・研究開発  
施設等

## 代表的な取得資産：IIF相模原R&Dセンター

取得価格  
**3,100**百万円

NOI利回り  
**7.7** %



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

【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

- 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、2027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



工場・研究開発  
施設等

# 代表的な取得資産：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2000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

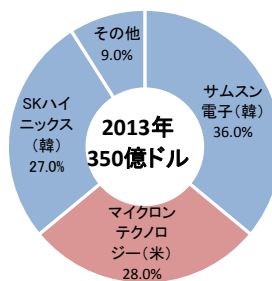


## 研究開発施設・物流施設・工場等の集積するエリア

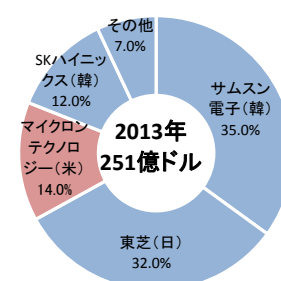


## 半導体メモリの中核製品における上位のシェア

### DRAM

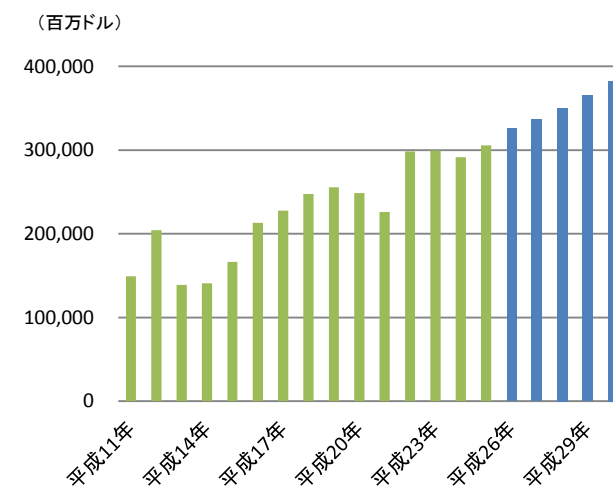


### NAND



(出所) IHS社データ(2014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



(注) 青軸は予測値。  
(出所) WSTSデータ(2014年までに公表されたもの)を基に株式会社三菱総合研究所作成

インフラ施設

## 代表的な取得資産：IIF品川ITソリューションセンター

取得価格  
**7,200** 百万円NOI利回り  
**4.4** %

## 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

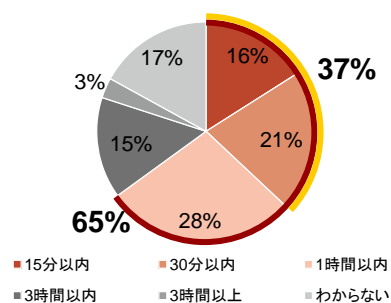
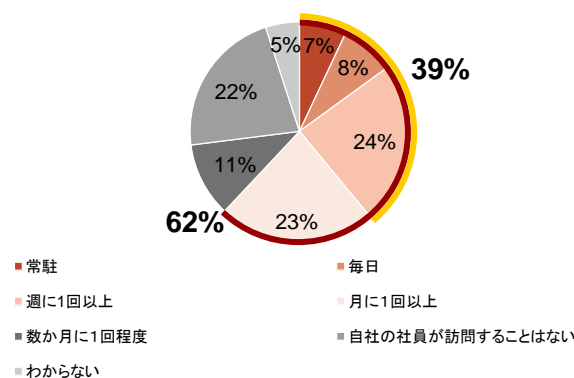
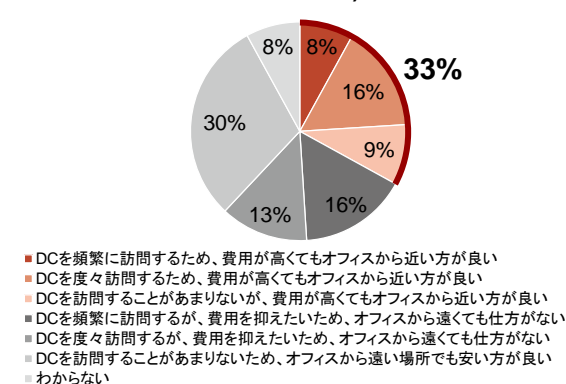
## 残存期間

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

## インフラ施設

## 代表的な取得資産：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、2002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、1996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

物流施設  
(工場併設)

## 代表的な取得資産: IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター

取得価格  
**860** 百万円

NOI利回り  
**6.8** %

取得ハイライト

相対取引

CRE

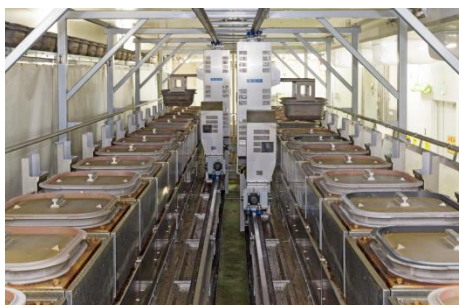
- CRE提案により、工場併設の複合型物流センターを相対取引で取得
- 期間10年間の定期建物賃貸借契約を新たに締結
- 食品加工工場を併設

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

物流施設  
(工場併設)

## 代表的な取得資産: 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

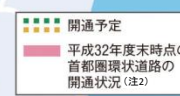
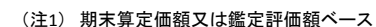
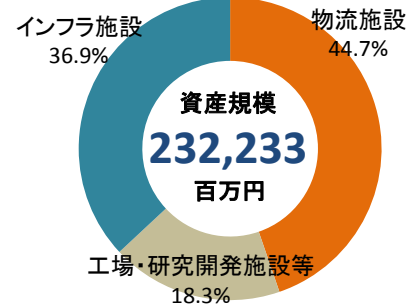
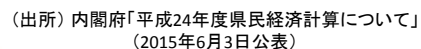
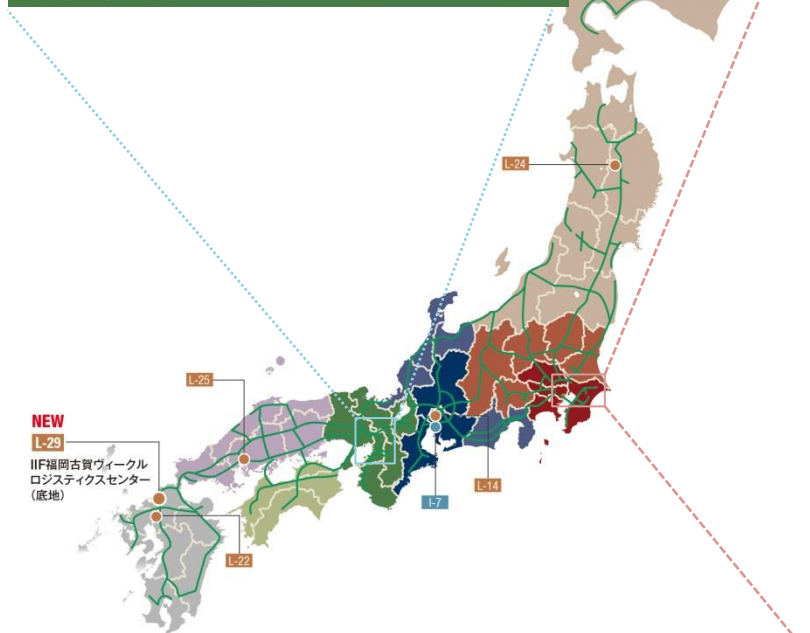


### 40フィートコンテナ車が接車可能なトラックバース





## B) ポートフォリオデータ、その他資料



(注2) 2012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(2015年6月末時点)

## 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三郷  
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%	16,165	7.0%	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%	7,860	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%	6,680	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%	2,120	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%	2,560	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%	1,710	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%	2,410	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%	6,070	2.6%	58,070.00㎡	6.4%	100.0%	—
			1991年4月	1,200	0.6%			25,835.16㎡	2.8%		
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%	3,720	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%	3,040	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%	2,000	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	1990年4月	1,050	0.5%	1,360	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%	2,880	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%	3,720	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%	6,610	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%	2,980	1.3%	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%	2,600	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%	4,480	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%	3,910	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%	1,190	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%	1,140	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%	4,160	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%	4,270	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%	1,010	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%	6,460	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%	958	0.4%	30,815.97㎡	3.4%	100.0%	—
物流施設合計				82,927	40.7%	103,853	44.7%	574,981.03㎡	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%	5,170	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%	1,320	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%	9,780	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%	11,800	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%	8,160	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%	2,850	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%	3,510	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%	42,590	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	6.3%	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%	40,500	17.4%	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%	6,920	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%	2,290	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%	2,220	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	東京都品川区	1993年2月	7,200	3.5%	7,640	3.3%	7,089.62㎡	0.8%	82.5%	7.7%
インフラ施設合計				85,344	41.9%	85,790	36.9%	220,886.59㎡	24.2%	99.4%	—
ポートフォリオ合計				203,839	100.0%	232,233	100.0%	911,684.54㎡	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2015年6月30日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。

(注3)「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の床面積を記載しています。

(注4)「稼働率」は、2015年6月30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(株)	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	0.8年
		三菱商事ロジスティクス(株)	非開示	—	定期借家	2006/4/10	～	2016/4/30	10.1年	0.8年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	348	2.5%	普通借家	1998/7/15	～	2018/7/14	20.0年	3.0年
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	(株)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	2.0年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	151	1.1%	定期借家	2011/1/1	～	2020/12/31	10.0年	5.5年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴与(株)	119	0.9%	定期借家	2005/8/25	～	2025/8/31	20.0年	10.2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(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	6.2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(株)	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(株)	非開示	—	定期借家	2014/2/8	～	2029/2/7	15.0年	13.6年
L-11	IIF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	7.2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(株)	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	(株)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	4.4年
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸(株)	非開示	—	定期借家	2015/2/1	～	2020/1/31	5.0年	4.6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(株)	非開示	—	定期借家	2011/10/27	～	2017/1/31	5.3年	1.6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(株)	非開示	—	定期借家	2014/7/1	～	2024/6/30	10.0年	9.0年
L-17	IIF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	9.3年
L-18	IIF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	～	2023/3/31	12.0年	7.8年
		摂津倉庫(株)	非開示	—	定期借家	2014/11/1	～	2015/10/31	1.0年	0.3年
		(株)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(株)	非開示	—	定期借家	2012/12/1	～	2017/11/30	5.0年	2.4年
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	(株)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(株)	非開示	—	定期借家	2011/1/15	～	2041/1/14	30.0年	25.6年
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	非開示	—	普通借家	2010/10/1	～	2015/9/30	5.0年	0.3年
		日野出(株)	非開示	—	普通借家	2007/9/27	～	2021/6/30	13.8年	6.0年
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	(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	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(株)	非開示	—	定期借家	2012/8/10	～	2015/9/15	3.1年	0.2年
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	(株)ムロオ	非開示	—	定期借家	2014/1/9	～	2029/1/8	15.0年	13.5年
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)	NEW コーナン商事(株)	非開示	—	定期借地	2004/10/1	～	2024/9/30	20.0年	9.3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	NEW (株)ナカノ商会	非開示	—	定期借家	2015/3/24	～	2025/3/23	10.0年	9.7年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	NEW タカラ物流システム(株)	非開示	—	普通借家	2007/3/30	～	2017/12/31	10.8年	2.5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)	NEW オリックス自動車(株)	非開示	—	定期借地	2015/5/29	～	2035/5/28	20.0年	19.9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	24.8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	15.3年	
F-3	IIF三鷹カードセンター	(株)JCB	730	5.3%	普通借家	2002/8/30	～	2019/2/28	16.5年	3.7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	13.9年	
F-7	IIF相模原R&Dセンター	NEW	マイクロンメモリジャパン(株)	非開示	—	普通借家	2015/4/1	～	2016/3/31	1.0年	0.8年
		NEW	マイクロンメモリジャパン(株)	非開示	—	普通借家	2015/4/1	～	2016/3/31	1.0年	0.8年
		NEW	(株)テラプローブ	非開示	—	普通借家	2014/10/1	～	2015/9/30	1.0年	0.3年
		NEW	(株)NEC情報システムズ	非開示	—	普通借家	2015/4/1	～	2016/3/31	1.0年	0.8年
		NEW	(株)シンシア	非開示	—	普通借家	2015/4/1	～	2016/3/31	1.0年	0.8年
		NEW	日通NECロジスティクス(株)	非開示	—	普通借家	2015/4/1	～	2016/3/31	1.0年	0.8年
		NEW	日本電気(株)	非開示	—	使用貸借	2015/3/20	～	2016/3/19	1.0年	0.7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	8.9年	
			20	0.1%	定期借家	2012/6/7	～	2024/6/6	12.0年	8.9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	10.5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	6.1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	6.7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	7.6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	7.7年	
I-7	名古屋港タンクターミナル(底地)	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	NEW	非開示	非開示	—	普通借家	2013/9/1	～	2015/8/31	2.0年	0.2年
		NEW	非開示	非開示	—	普通借家	2013/9/1	～	2015/8/31	2.0年	0.2年
		NEW	(株)日立システムズ	非開示	—	普通借家	非開示	～	非開示	非開示	非開示
		NEW	(株)日立システムズ	非開示	—	普通借家	非開示	～	非開示	非開示	非開示
		NEW	興安計装(株)	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6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6月30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。

# 継続鑑定状況①

## 物流施設

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15期末時点 算定価額	第16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	IF東雲ロジスティクスセンター(注2)	13,199	15,741	16,165	+424	+2.7%	4.6%	4.2%	4.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-4	IF野田ロジスティクスセンター	5,661	7,700	7,860	+160	+2.1%	4.9%	4.7%	5.1%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-5	IF新砂ロジスティクスセンター	5,232	6,660	6,680	+20	+0.3%	4.6%	4.4%	4.7%	Δ0.1%	0.0%	0.0%
L-6	IF厚木ロジスティクスセンター	1,712	2,070	2,120	+50	+2.4%	5.3%	4.9%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-7	IF越谷ロジスティクスセンター	1,865	2,510	2,560	+50	+2.0%	5.2%	4.9%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-8	IF西宮ロジスティクスセンター	1,198	1,650	1,710	+60	+3.6%	5.6%	5.3%	5.8%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-9	IF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,223	2,390	2,410	+20	+0.8%	---	4.7%	---	---	0.0%	---
L-10	IF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,652	5,940	6,070	+130	+2.2%	5.2%	5.0%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-11	IF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,296	3,610	3,720	+110	+3.0%	5.1%	4.8%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-12	IF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,363	2,970	3,040	+70	+2.4%	4.9%	4.7%	5.1%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-13	IFさいたまロジスティクスセンター	1,517	1,950	2,000	+50	+2.6%	5.4%	5.1%	5.6%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-14	IF名古屋ロジスティクスセンター	1,174	1,300	1,360	+60	+4.6%	6.0%	5.6%	6.2%	Δ0.2%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-15	IF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,357	2,780	2,880	+100	+3.6%	5.3%	5.0%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-16	IF川口ロジスティクスセンター	2,041	3,560	3,720	+160	+4.5%	5.2%	5.0%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-17	IF神戸ロジスティクスセンター	5,302	6,500	6,610	+110	+1.7%	5.2%	5.0%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-18	IF東大阪ロジスティクスセンター	2,436	2,810	2,980	+170	+6.0%	5.6%	5.1%	5.5%	Δ0.3%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-19	IF柏ロジスティクスセンター	1,865	2,540	2,600	+60	+2.4%	5.4%	4.9%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-20	IF三郷ロジスティクスセンター	3,555	4,400	4,480	+80	+1.8%	5.1%	4.9%	5.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-21	IF入間ロジスティクスセンター	3,234	3,840	3,910	+70	+1.8%	5.4%	4.9%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-22	IF鳥栖ロジスティクスセンター	1,572	1,790	1,790	0	0.0%	5.6%	5.4%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-23	IF印西ロジスティクスセンター	1,064	1,180	1,190	+10	+0.8%	6.2%	6.0%	6.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-24	IF盛岡ロジスティクスセンター	602	1,110	1,140	+30	+2.7%	6.4%	6.2%	6.5%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-25	IF広島ロジスティクスセンター	3,546	4,090	4,160	+70	+1.7%	5.7%	5.5%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-26	IF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)(注3)	4,176	4,220	4,270	+50	+1.2%	---	5.2%	---	---	Δ0.1%	---
L-27	IF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター(注3)	928	999	1,010	+11	+1.1%	5.3%	4.9%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-28	IF京田辺ロジスティクスセンター(注3)	5,957	6,350	6,460	+110	+1.7%	5.3%	5.1%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-29	IF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)(注3)	907	959	958	Δ1	Δ0.1%	---	5.7%	---	---	0.0%	---
物流施設 合計		82,648	101,619	103,853	+2,234	+2.2%						

## 継続鑑定の状況②

### 工場・研究開発施設等、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15期末時点 算定価額	第16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
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,553	5,030	5,170	+140	+2.8%	---	5.4%	---	---	Δ0.2%	---
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,167	1,290	1,320	+30	+2.3%	5.7%	5.6%	6.0%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,242	9,620	9,780	+160	+1.7%	5.7%	5.5%	5.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	9,089	11,600	11,800	+200	+1.7%	5.4%	5.2%	5.6%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,456	8,020	8,160	+140	+1.7%	5.6%	5.3%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,199	2,780	2,850	+70	+2.5%	5.5%	5.3%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-7	IIF相模原R&Dセンター(注3)	3,267	3,460	3,510	+50	+1.4%	5.9%	5.6%	6.0%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
工場・研究開発施設等 合計		36,974	41,800	42,590	+790	+1.9%						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,889	14,700	14,700	0	0.0%	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	39,559	40,400	40,500	+100	+0.2%	4.4%	3.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,329	5,540	5,540	0	0.0%	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,164	6,910	6,920	+10	+0.1%	4.6%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,661	5,980	5,980	0	0.0%	6.3%	5.2%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.2%	Δ0.2%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,280	2,270	2,290	+20	+0.9%	6.3%	5.9%	7.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-7	IIF名古屋港タンカーミナル(底地)	1,998	2,180	2,220	+40	+1.8%	5.7%	4.9%	6.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
I-8	IIF品川ITソリューションセンター(注3)	7,492	7,520	7,640	+120	+1.6%	4.9%	4.5%	5.0%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
インフラ施設 合計		83,375	85,500	85,790	+290	+0.3%						
ポートフォリオ合計		202,998	228,919	232,233	+3,314	+1.4%						

(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2015年6月30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。

(注3) 第15期末時点算定価格は、取得時の鑑定評価額を記載しています。

## 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 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						
その他	0	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	7						
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	1						
保険料・信託報酬	1	0			1	1			0	0	1	1						
その他	0	0			0	0			0	0	0	0						
費用 計	32	32			19	18			6	6	10	11						
NOI	364	364	199	199	154	155	46	46	69	68	49	48	38	38	183	180	111	109
減価償却費	47	48	58	58	12	11	31	31	22	22	10	10	0	-	6	6	17	17
不動産賃貸事業利益	317	316	140	140	142	143	14	15	46	46	38	38	38	38	177	174	94	91
期末預り敷金・保証金	1,457	1,457	非開示	非開示	238	200	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 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			66	66	0													
その他			0	0	0													
収益 計			66	66	0													
公租公課			3	3	5													
建物管理委託費	非開示	非開示	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	非開示
修繕費			0	0	4													
保険料・信託報酬			0	0	0													
その他			1	1	3													
費用 計			5	5	15													
NOI	77	77	61	61	-15	23	79	76	101	105	173	177	82	86	63	69	126	121
減価償却費	13	13	10	10	4	5	10	11	9	9	36	36	6	7	8	8	17	17
不動産賃貸事業利益	64	63	50	50	-20	17	69	65	92	95	137	140	75	78	55	60	109	104
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	33	33	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	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)		L26(泉大津)		L27(泉佐野)		L28(京田辺)		L29(福岡古賀)	
	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 103日	前期 0日	当期 99日	前期 0日	当期 91日	前期 0日	当期 33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	-	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	114	110	58	54	40	37	40	38	133	126	-	69	-	21	-	94	-	5
減価償却費	23	23	9	9	5	5	5	5	25	25	-	-	-	4	-	16	-	-
不動産賃貸事業利益	91	86	48	45	34	31	35	33	107	101	-	69	-	16	-	78	-	5
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	-	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)		F7(相模原)	
	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 103日
運用日数														
賃料	154	154	58	58	364	364							-	
その他	0	0	0	-	0	0							-	
収益 計	154	154	58	58	364	364							-	
公租公課	16	16	8	8	46	47							-	
建物管理委託費	0	-	6	6	4	3	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	3	4	2							-	
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	15	18	57	55							-	
NOI	137	137	42	39	307	309	340	340	235	231	81	81	-	88
減価償却費	0	-	4	4	38	40	58	59	24	24	23	23	-	8
不動産賃貸事業利益	137	137	37	35	268	268	282	280	211	206	58	58	-	79
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	-	非開示

勘定科目	I1(神戸)		I2(羽田)		I3(座間)		I4(品川)		I5(大坂豊中)		I6(大坂南港)		I7(名古屋港)		I8(品川ITSC)		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 184日	当期 181日	前期 0日	当期 106日		
運用日数																		
賃料	330	330	1,345	1,348											-		6,474	6,947
その他	0	0	0	0											-		300	409
収益 計	330	330	1,346	1,348											-		6,775	7,356
公租公課	11	11	91	88											-		557	576
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	非開示	-	非開示	86	118
修繕費	4	0	0	-											-		58	69
保険料・信託報酬	1	1	6	6											-		33	37
その他	0	1	330	336											-		639	729
費用 計	18	14	428	431											-		1,375	1,531
NOI	312	315	917	916	201	201	159	163	177	188	66	67	65	63	-	113	5,400	5,825
減価償却費	126	126	232	232	35	35	25	26	23	25	9	9	-	-	-	12	996	1,046
不動産賃貸事業利益	185	189	684	684	165	165	133	136	154	163	56	58	65	63	-	101	4,404	4,778
期末預り敷金・保証金	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	-	非開示	9,816	10,702

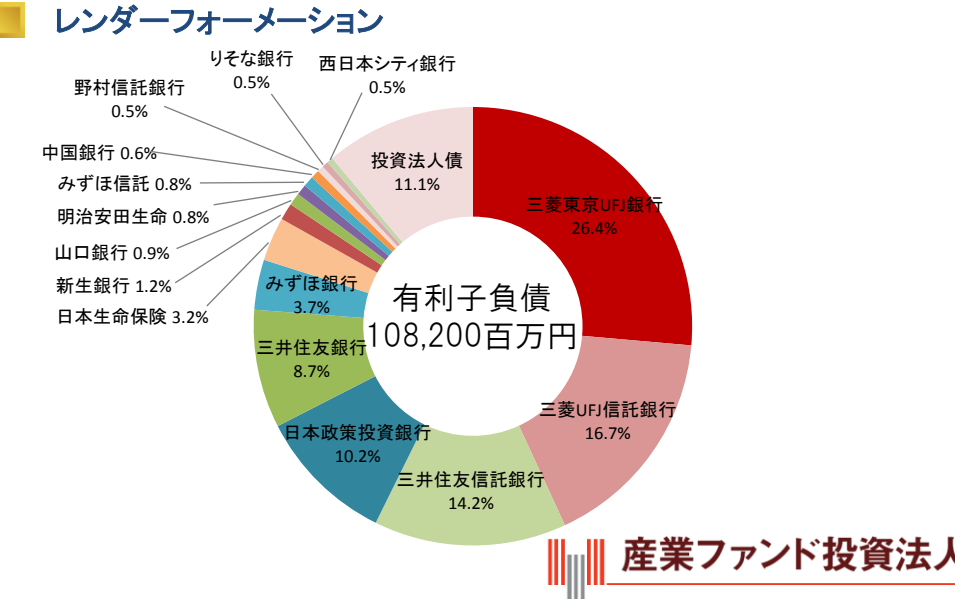
# 有利子負債の状況

## 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	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	2.7年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,950	8,500	2011年3月11日	1.76500	2018年3月9日	固定(注4)	7年	2.7年
	三井住友信託銀行株式会社	2,350							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000	2011年8月31日	1.16750	2016年8月31日	固定(注4)	5年	1.2年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,463							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,057	11,600	2011年9月30日	1.30000	2017年9月29日	固定(注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	1.7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	1,500		0.94500	2017年3月6日	固定(注4)	5年	1.7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	5.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	583	583	2012年6月29日	1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	4.0年
	株式会社三井住友銀行	417	417		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	4.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,274	2,274	2012年9月28日	1.15750	2019年9月30日	固定(注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	7.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,316							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,218	3,500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	7.6年
	三井住友信託銀行株式会社	966							
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	7.6年
	日本生命保険相互会社	500	500		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	7.6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	7.6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	7.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	188							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	174	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	6.6年
	三井住友信託銀行株式会社	138							
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	6.6年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.83000	2025年2月5日	固定	12年	9.6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	8.0年
	野村信託銀行株式会社	500							
	株式会社りそな銀行	500	1,500	2013年6月28日	1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	5.0年
	株式会社山口銀行	500							
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	9.0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	7.0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	8.3年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,600							
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	2013年12月30日	1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	8.5年

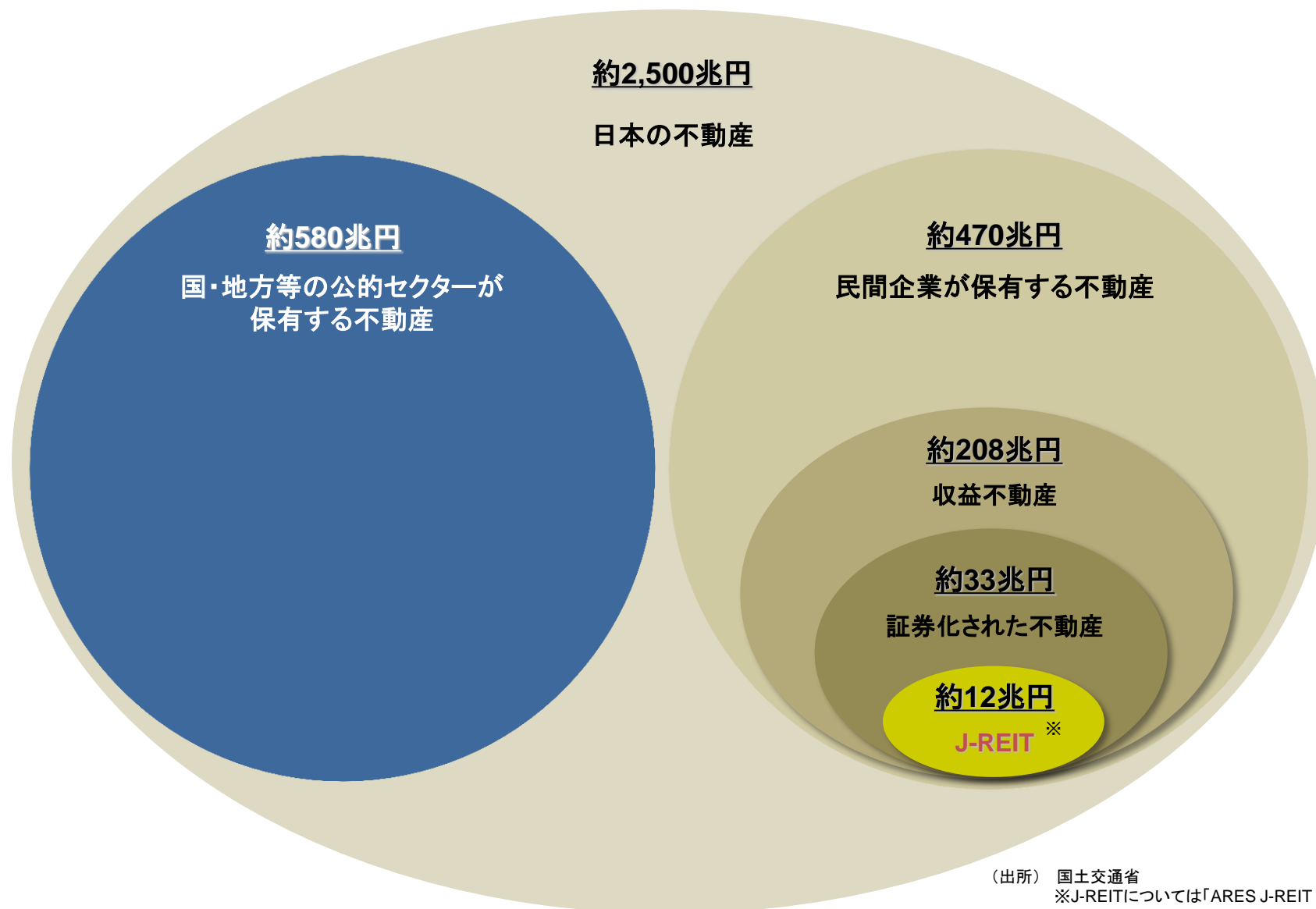
(注1) 2015年6月30日時点の残高に基づき記載しています。  
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。  
(注3) 適用利率は、2015年6月30日現在に適用されている金利に基づき表示しています。平均は各有利子負債の適用利率を残高で加重平均して算出しています。  
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。  
(注5) 残存年数は、2015年6月30日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。  
(注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

	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		1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	9.1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	8.6年
	株式会社山口銀行	500	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	8.1年
	株式会社西日本シティ銀行	500	500	2014年2月6日	1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	7.1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	1,200		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	6.6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	1,600	2014年3月13日	1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	8.7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	1,000	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	10.7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	1,000	2014年3月13日	1.67000	2026年3月13日	固定	12年	10.7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	9.7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	9.7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	9.7年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,334							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,235	3,550	2015年3月16日	0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	9.2年
	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							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400	1,150	2015年3月31日	0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	9.2年
	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	7.2年	
投資 法人債	第1回無担保投資法人債	5,000	5,000		0.56000	2016年12月27日	固定	4年	1.5年
	第2回無担保投資法人債	5,000	5,000	2012年12月27日	1.40000	2022年12月27日	固定	10年	7.5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26日	固定	10年	9.0年
	合 計 / 平 均	108,200	108,200		1.32			8.1年	5.6年



## 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



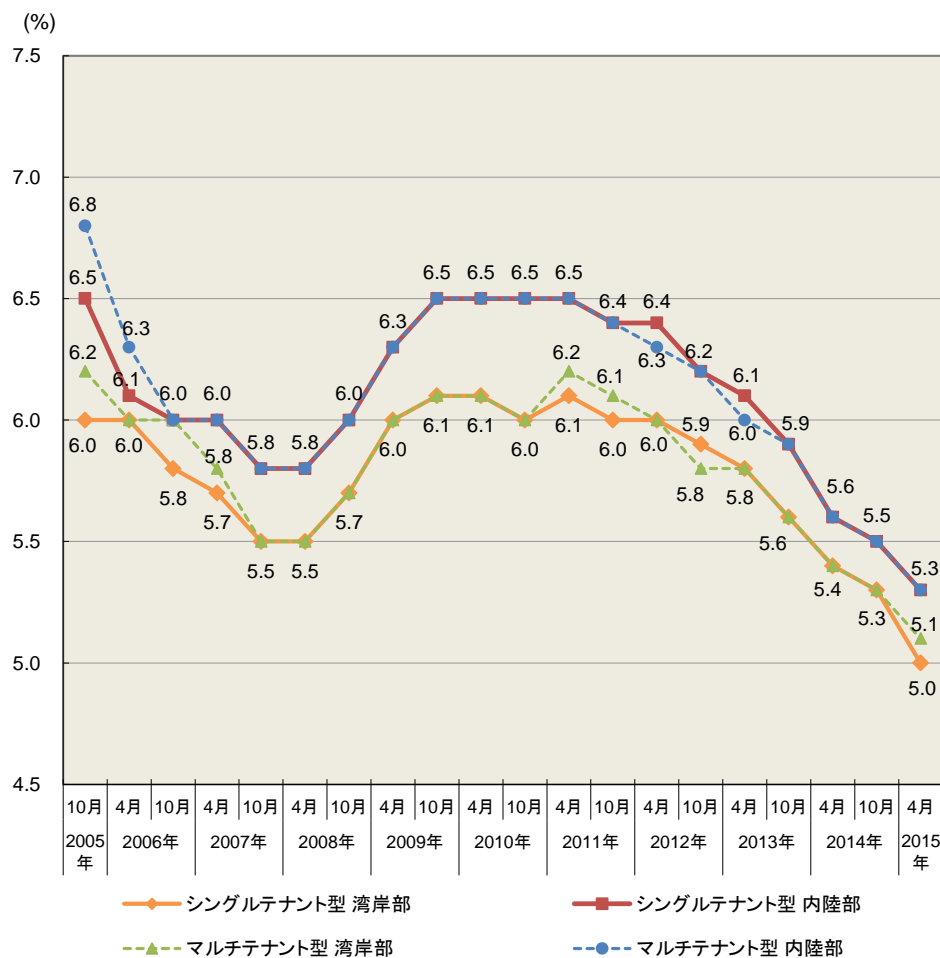
(出所) 国土交通省  
※J-REITについては「ARES J-REIT REPORT」を参照

# 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、期待利回りは引き続き低下

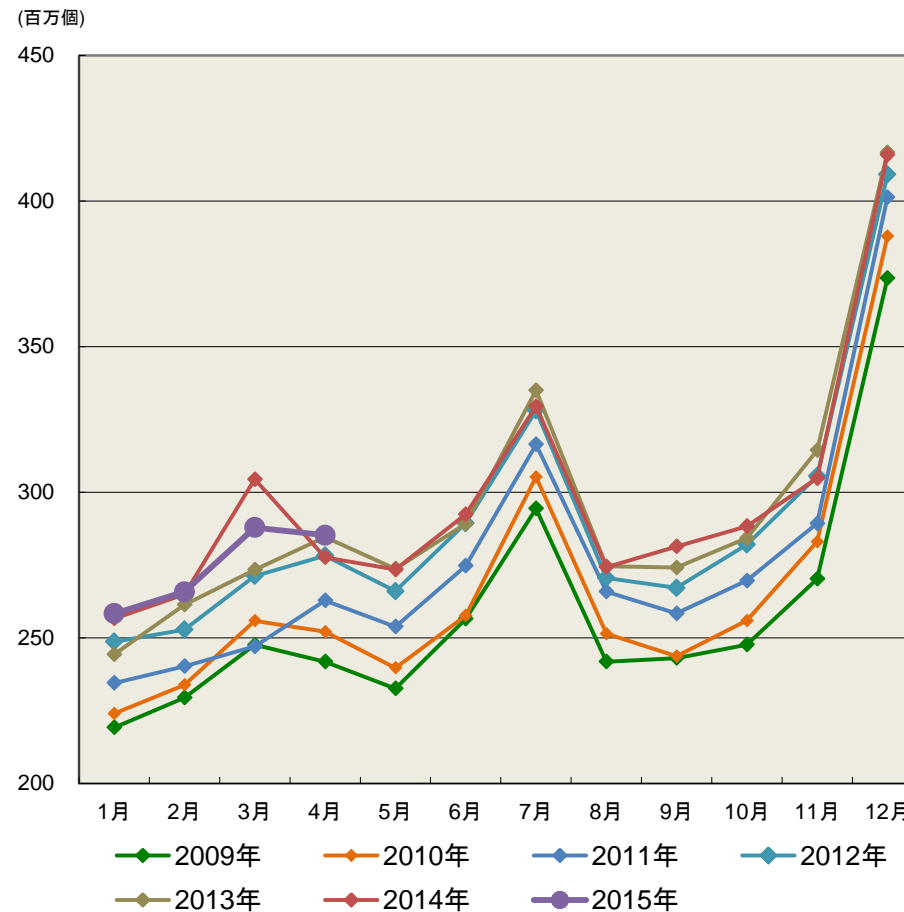
■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱個数は増加傾向

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

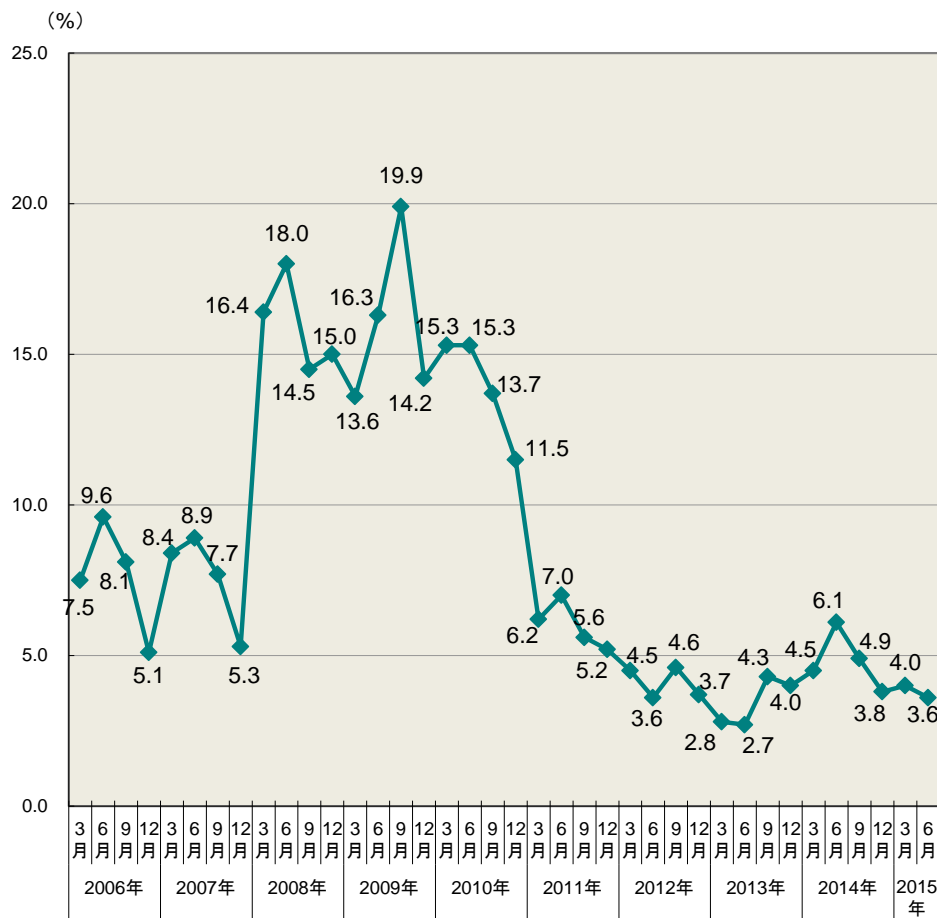


(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」

# 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

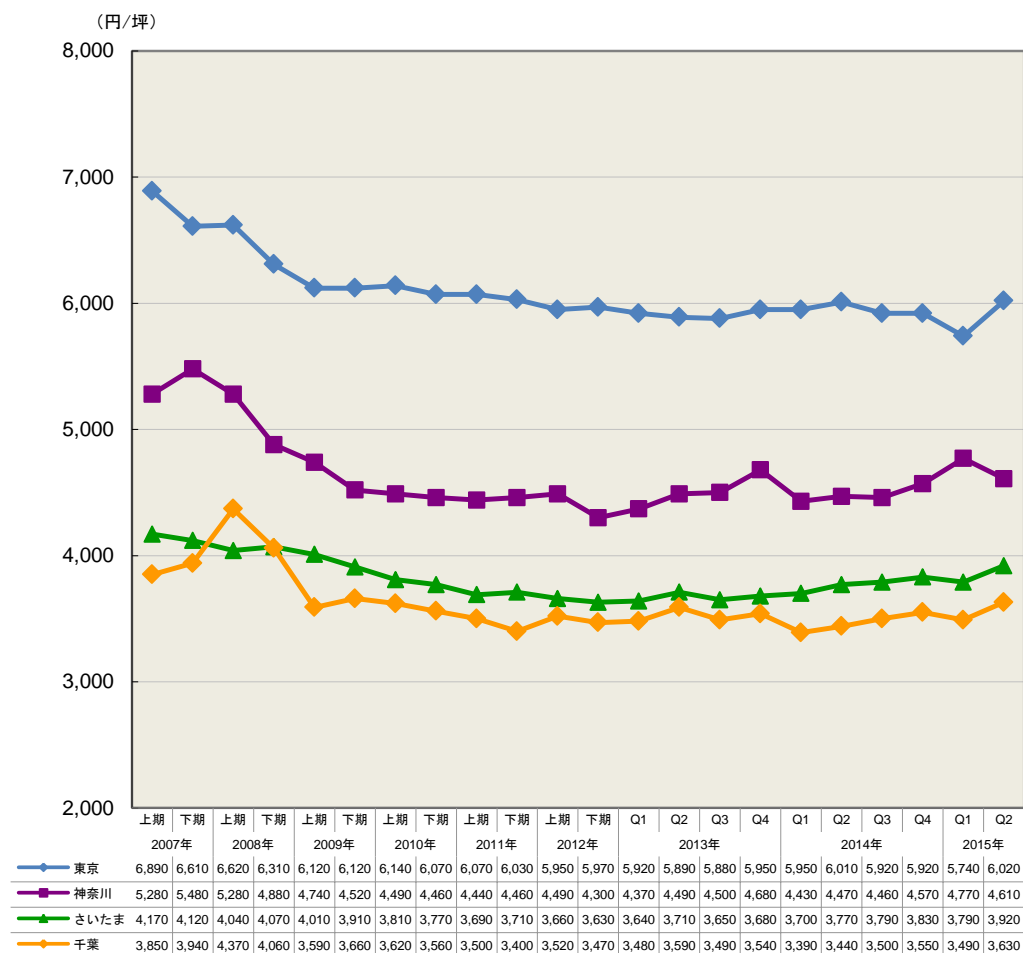


\*首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)における10,000坪以上のマルチテナント型物流施設82物件の空室率

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

■ 新規物件では募集賃料の上昇が見られる一方で、依然としてテナントのコスト意識は高く、成約賃料は横ばい傾向が続く模様

## 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7月31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7月31日)



(注1)

終値ベース

(注2)

縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

(出所)

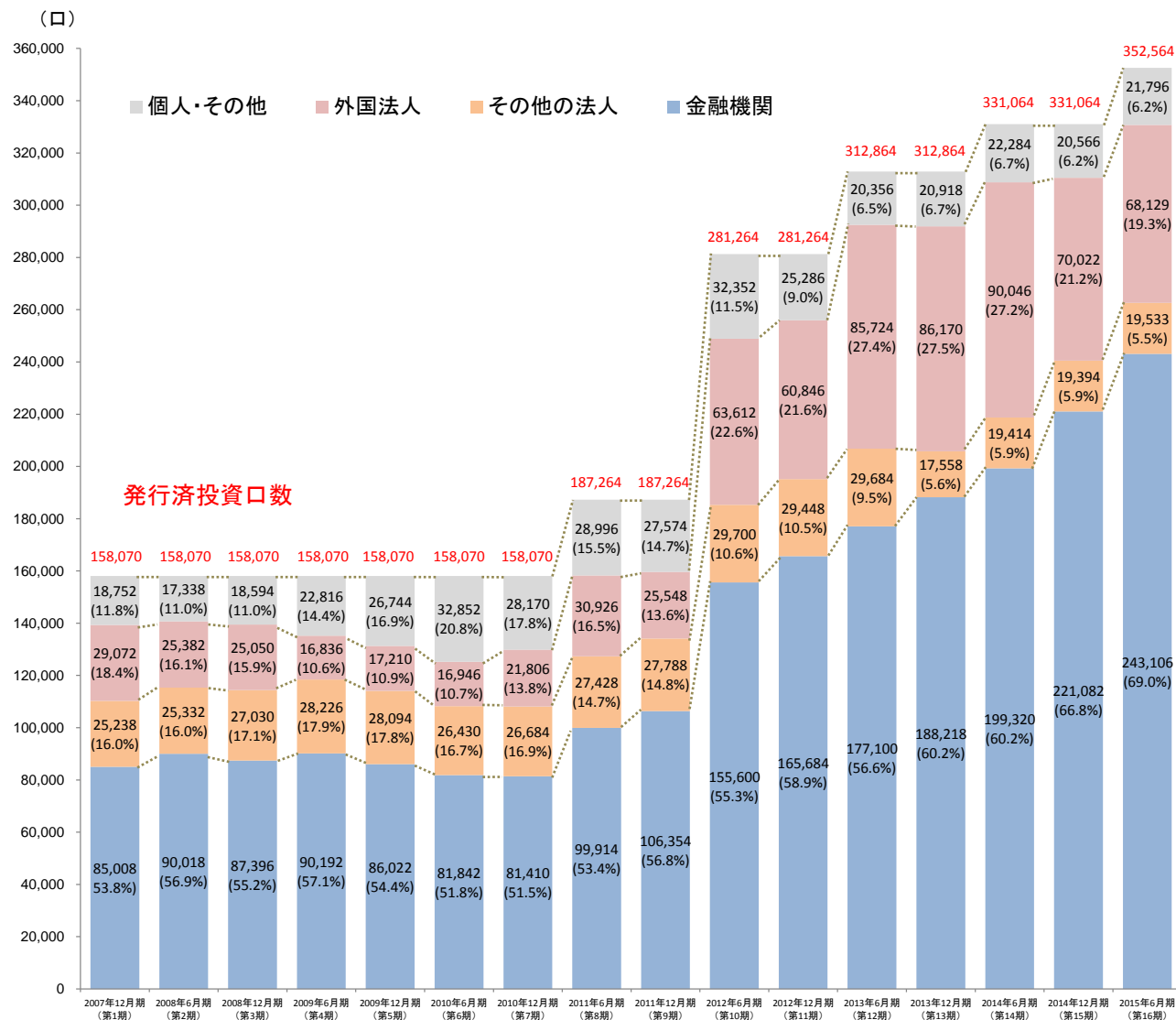
Bloombergのデータを基に作成

# 投資主属性の分析

2015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)	54,547	15.47
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	45,045	12.77
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	29,508	8.36
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	15,202	4.31
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,984	3.68
6	株式会社中国銀行	7,774	2.20
7	三菱商事株式会社	6,400	1.81
8	株式会社常陽銀行	5,558	1.57
9	JP MORGAN CHASE BANK 385174	5,524	1.56
10	みずほ信託銀行株式会社	5,160	1.46
11	株式会社日本政策投資銀行	5,000	1.41
12	株式会社中京銀行	4,606	1.30
13	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	4,150	1.17
14	株式会社八十二銀行	3,970	1.12
15	株式会社京都銀行	3,729	1.05
16	株式会社福井銀行	3,478	0.98
17	日本図書普及株式会社	3,140	0.89
18	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	3,053	0.86
19	株式会社北陸銀行	2,990	0.84
20	株式会社大光銀行	2,756	0.78
上位20名合計		224,574	63.69

所有者別投資口数の推移



(注) 2015年(平成27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口に分割いたしました。当該分割を考慮し、本頁における第1期～第15期の投資口数については、2倍した数値を記載しております。

# 資産運用会社の概要

## 経営体制



資産運用会社：  
役職員数110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	42名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	6名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
税理士	2名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2015年8月3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) 2015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)