



産業ファンド投資法人

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



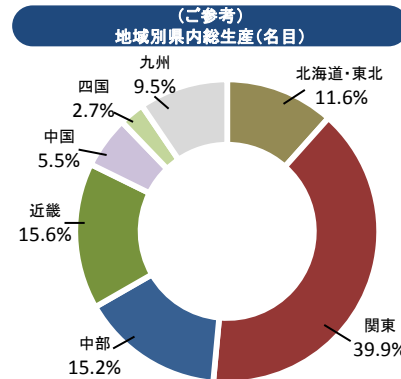
2015年12月期(第17期)決算説明会資料 別冊～Appendix～



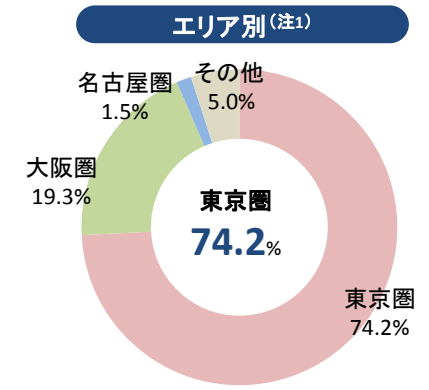
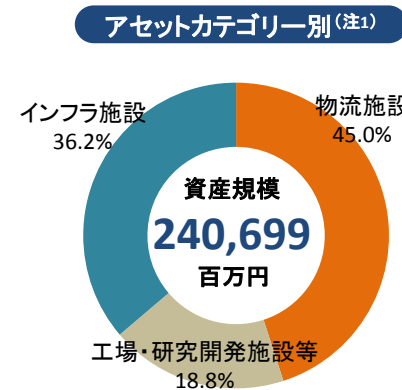
三菱商事 UBS リアルティ

証券コード 3249

# ポートフォリオ(取得予定資産取得後)



(出所) 内閣府「平成24年度県民経済計算について」  
(2015年6月3日公表)



(注1) 期末算定価額又は鑑定評価額ベース



(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(取得予定資産取得後)

## 東京圏 30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1)



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(9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



F-8 IIF横浜新山下  
R&Dセンター



F-9 IIF掛川  
マニュファクチャリング  
センター(底地)

### インフラ施設(5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



I-9 IIF東松山  
ガスタンクメンテナンスセンター  
(底地) (注2)

## 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



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

### インフラ施設(3物件)

## 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 5物件

### 物流施設(5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)



L-30 IIF福岡東  
ロジスティクスセンター

(注1) 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。

(注2) IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



【第17期以降新規取得資産】

# IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)

インフラ施設



※本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

取得価格		690百万円
収益性	NOI利回り	5.3%
	償却後NOI利回り	5.3%
含み益	鑑定評価額	744百万円
	含み益(含み益率)	+54百万円(+7.8%)
安定性	テナント	Jシリンダーサービス (伊藤忠商事グループ)
	契約期間	30年(残存期間 29.9年)
	契約形態	事業用定期借地契約
	中途解約/賃料改定	12年間不可/原則不可

取得ハイライト

相対取引

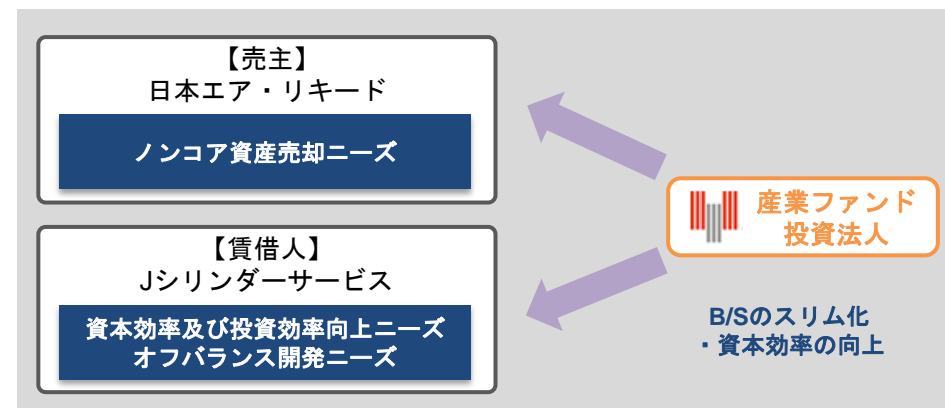
CRE

リピーター案件

- CRE提案により、売主の売却ニーズとテナントのオフバランスでの重要拠点開発ニーズをともに充足
- 伊藤忠商事グループからの過去の取得実績を活用し、新たな取得機会を開拓
- 高圧ガス容器検査において関東トップシェア企業の重要な基幹施設に投資し、期間30年の賃貸借契約を締結

## 本投資法人によるソリューション提案

- 売主である日本エア・リキードの資産売却ニーズを捉え、相対取引にて取得
- 伊藤忠商事グループへの継続的なCRE提案により、同社グループの資本効率及び投資効率向上ニーズを捉え、新規拠点開発を実現



【第17期以降新規取得資産】

# IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)

インフラ施設

## 継続性

## 現賃借人の継続利用の蓋然性

- ✓ Jシリンダーサービスは、高圧ガス容器検査で関東エリアのトップシェア企業
- ✓ 他拠点の事業を集約移転し、関東最大の拠点として検査場を新築予定
- ✓ 親会社の商流において重要な役割を担う基幹施設であることによる、契約期間30年に裏付けられた高い事業継続性

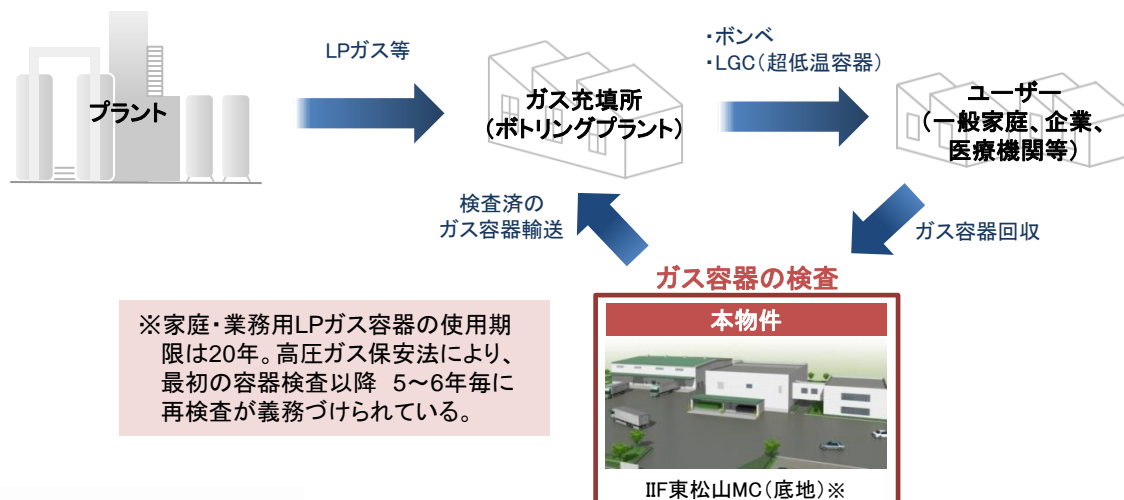
## 汎用性

## 不動産としての汎用性

- ✓ 物流センター・中規模工場が集積する東松山工業団地の整形・角地といった、汎用性の高いエリアに位置
- ✓ 産業用途適地が限定的な埼玉県において、希少価値を有する24時間稼働が可能な工業専用地域に立地
- ✓ 契約終了時には、物流/中規模工場等への用途転換も見込める敷地規模

## ガスタンクメンテナンスセンターの機能のイメージ

- 法律によって義務付けられたガス容器の検査を本施設で実施



## 物流センター・中規模工場が集積する東松山工業団地



多くの街道が集まる交通の要衝である東松山市

【第17期以降新規取得資産】

## IIF福岡東ロジスティクスセンター

物流施設



### 取得ハイライト

### 相対取引

- 独自のネットワークを活かした相対取引を実現
- テナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約期間15年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- 利回りは取得競争が激化する中でも、NOI 利回り5.5%、償却後利回り5.0%の収益性を確保

### 九州エリアの配送において重要拠点となる場所に立地

- 福岡市を中心に、福岡県内だけではなく隣接県への配送も可能



取得価格 **1,860**百万円

### 収益性

NOI利回り **5.5%**

償却後NOI利回り **5.0%**

### 含み益

鑑定評価額 **2,000**百万円

含み益(含み益率) **+140**百万円(**+7.5%**)

### 安定性

テナント トールエクスプレスジャパン

契約期間 **15**年(残存期間 **15**年)

契約形態 定期建物賃貸借契約

中途解約/賃料改定 不可/原則不可



【第17期以降新規取得資産】

# IIF福岡東ロジスティクスセンター

物流施設

## 継続性

## 現賃借人の継続利用の蓋然性

- ✓ 国際物流企業トールグループの一員であるトールエクスプレスジャパンがテナントとして入居する同社最大級の配送センター
- ✓ 本物件は1997年より自社施設として開発、現在まで運営を継続中（入居期間18年）
- ✓ カスタマーセンター及び事務ユニットが併設されている施設であり、九州エリアにおけるテナントの重要拠点

## 汎用性

## 不動産としての汎用性

- ✓ 福岡中心部（博多駅）まで約10kmでアクセスできる高い交通利便性
- ✓ 多くの特別積合せ貨物運送事業者<sup>（注）</sup>が集積する物流施設として需要が高いエリア
- ✓ 建物両サイドに全長195mのトラックバス及び9.5mの底を備え、トラック動線を考慮した建物配置により効率的な荷捌きが可能な施設スペック

## 配送拠点として高い汎用性を持つ施設



## 福岡市高速と九州自動車道が結節する物流集積地に立地



周辺には特別積合せ運送事業者が集積

## 効率的な荷捌きが可能な施設スペック



9.5mの底を備え、雨天時にも安定したオペレーションが可能

【第17期以降新規取得予定資産】

# IIF横浜新山下R&Dセンター(優先交渉権取得済み資産)

工場・研究  
開発施設等

本投資法人は下記資産に関する準共有持分(持分割合0.3%(11,430千円))について売買契約を締結し、残る準共有持分(持分割合99.7%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。



## 《ご参考: 物件概要》

※以下は100%持分に係る情報を記載しています

取得予定価格	3,810百万円
NOI利回り	5.4%
償却後NOI利回り	4.3%
鑑定評価額 (試算価格)(注2)	4,170百万円
含み益(含み益率)	+360百万円(+9.4%)
テナント	TRWオートモーティブジャパン
契約期間	20年(残存期間 11年6か月)
契約形態	定期借家契約
中途解約/賃料改定	10年間不可/可

(注1) 2016年4月14日以前に購入する場合は協議とされています。

(注2) 信託受益権の準共有持分0.3%に係る鑑定評価額は、準共有持分100%の価格に0.3%を乗じて算出しています。なお、上記100%持分に係る評価額は0.3%持分の評価額を求める際に算出した試算価格を記載しています。

### 取得ハイライト

### 相対取引

- 競争の少ない取得環境を活かし、売主の売却ニーズを捉えた相対取引を実現
- テナント唯一のエンジニアリングセンターに投資することにより、契約期間20年の安定したキャッシュフローを享受

## ■ 本信託受益権に係る準共有持分の保有状況

	準共有持分	保有者	取得予定価格	鑑定評価額(注2)
IIF横浜新山下R&DC	今回取得分 0.3%	本投資法人	11百万円	12百万円
	99.7%	国内事業会社	3,798百万円(注1)	—
合計	100.0%	—	3,810百万円	4,170百万円

### 優先交渉権 の内容

国内事業会社が保有する準共有持分99.7%について優先交渉権を行使することが可能  
優先交渉権の行使期間: 2016年2月16日から2017年3月31日まで

### 継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- ✓ 世界有数の自動車部品サプライヤーの日本法人であるTRWオートモーティブジャパンの日本本社兼エンジニアリングセンター
- ✓ エアバックやブレーキ等の品質テストや運転支援等先端システムの開発を行うために開発されたテナントにとって使い勝手のよい施設

### 汎用性

不動産としての汎用性

- ✓ 都心オフィスエリアへの良好なアクセスを確保  
(最寄駅からの所要時間:「横浜」駅まで約10分、「東京」駅まで約40分)
- ✓ 個別空調、天井高(1F4,600mm)、床耐荷重最大1.2t/m<sup>2</sup>、高圧受電等大型検査機器の配置、検査用電力の供給等を充足する汎用的スペックを備えた施設



みなとみらい線「元町・中華街」駅から徒歩10分に立地





# 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	IF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	6.6%	16,536	6.9%	27,493.29㎡	2.7%	100.0%	4.6%
L-4	IF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	3.1%	8,350	3.5%	38,828.10㎡	3.9%	100.0%	0.3%
L-5	IF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	2.5%	6,710	2.8%	5,741.75㎡	0.6%	100.0%	6.4%
L-6	IF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%	2,160	0.9%	10,959.68㎡	1.1%	100.0%	8.7%
L-7	IF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%	2,610	1.1%	10,113.50㎡	1.0%	100.0%	2.6%
L-8	IF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%	1,740	0.7%	10,608.00㎡	1.1%	100.0%	9.9%
L-9	IF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%	2,430	1.0%	19,834.71㎡	2.0%	100.0%	—
L-10	IF習志野ロジスティクスセンターⅡ(注8) (底地) (借地権付建物)	千葉県習志野市	—	3,350	1.6%	6,190	2.6%	58,070.00㎡	5.8%	100.0%	—
			1991年4月	1,200	0.6%			25,835.16㎡	2.6%	100.0%	9.2%
L-11	IF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%	3,800	1.6%	20,661.13㎡	2.1%	100.0%	7.6%
L-12	IF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	1.1%	3,080	1.3%	9,464.03㎡	0.9%	100.0%	8.7%
L-13	IF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%	2,030	0.8%	8,995.00㎡	0.9%	100.0%	4.2%
L-14	IF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市中区	1990年4月	1,050	0.5%	1,400	0.6%	8,721.01㎡	0.9%	100.0%	9.1%
L-15	IF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%	2,940	1.2%	16,584.64㎡	1.7%	100.0%	7.3%
L-16	IF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%	3,860	1.6%	11,705.02㎡	1.2%	100.0%	10.7%
L-17	IF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%	6,670	2.8%	39,567.74㎡	3.9%	100.0%	5.5%
L-18	IF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%	3,040	1.3%	20,461.73㎡	2.0%	96.2%	9.0%
L-19	IF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%	2,660	1.1%	17,373.53㎡	1.7%	100.0%	4.4%
L-20	IF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%	4,660	1.9%	19,019.71㎡	1.9%	100.0%	4.0%
L-21	IF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	1.5%	3,980	1.7%	17,881.65㎡	1.8%	100.0%	5.8%
L-22	IF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%	1,830	0.8%	13,862.05㎡	1.4%	100.0%	0.8%
L-23	IF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%	1,230	0.5%	5,490.00㎡	0.5%	100.0%	4.7%
L-24	IF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%	1,160	0.5%	8,001.57㎡	0.8%	100.0%	1.9%
L-25	IF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%	4,240	1.8%	22,768.24㎡	2.3%	100.0%	4.8%
L-26	IF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)	大阪府泉大津市	—	4,000	1.9%	4,310	1.8%	48,932.00㎡	4.9%	100.0%	—
L-27	IF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	1996年10月	860	0.4%	1,020	0.4%	13,947.83㎡	1.4%	100.0%	12.3%
L-28	IF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	2007年3月	5,730	2.8%	6,700	2.8%	33,243.99㎡	3.3%	100.0%	5.6%
L-29	IF福岡古賀ヴィーケルロジスティクスセンター(底地)	福岡県古賀市	—	860	0.4%	957	0.4%	30,815.97㎡	3.1%	100.0%	—
L-30	IF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月	1,860	0.9%	2,000	0.8%	11,262.86㎡	1.1%	100.0%	0.2%
物流施設合計				84,787	40.8%	108,293	45.0%	586,243.89㎡	58.5%	99.9%	—
F-1	IF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%	5,240	2.2%	31,442.47㎡	3.1%	100.0%	—
F-2	IF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%	1,340	0.6%	4,655.48㎡	0.5%	100.0%	3.3%
F-3	IF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	8,700	4.2%	9,950	4.1%	21,615.01㎡	2.2%	100.0%	6.7%
F-4	IF東雲R&Dセンター	東京都江東区	1989年3月	8,800	4.2%	12,100	5.0%	17,045.30㎡	1.7%	100.0%	4.5%
F-5	IF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	1988年6月	7,200	3.5%	8,320	3.5%	21,896.56㎡	2.2%	100.0%	7.7%
F-6	IF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市	2014年5月	2,168	1.0%	2,900	1.2%	4,857.73㎡	0.5%	100.0%	9.7%
F-7	IF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月	3,100	1.5%	3,570	1.5%	14,304.37㎡	1.4%	98.8%	8.5%
F-8	IF横浜新山下R&Dセンター(注7)	神奈川県横浜市	2007年8月	11	0.0%	13	0.0%	14.66㎡	0.0%	100.0%	5.0%
F-9	IF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)	静岡県掛川市	—	1,540	0.7%	1,770	0.7%	66,225.41㎡	6.6%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				37,119	17.9%	45,203	18.8%	182,056.99㎡	18.2%	99.9%	—

## 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	8.7%	14,700	6.1%	11,292.79㎡	1.1%	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	19.8%	41,100	17.1%	81,995.81㎡	8.2%	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	2.3%	10,931.89㎡	1.1%	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%	6,890	2.9%	19,547.11㎡	2.0%	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%	5,990	2.5%	20,027.14㎡	2.0%	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%	2,330	1.0%	18,435.93㎡	1.8%	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%	2,250	0.9%	51,583.70㎡	5.1%	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%	7,660	3.2%	7,089.62㎡	0.7%	76.1%	7.7%
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	埼玉県東松山市	—	690	0.3%	744	0.3%	12,880.38㎡	1.3%	100.0%	—
インフラ施設合計				86,034	41.4%	87,204	36.2%	233,784.37㎡	23.3%	99.3%	—
ポートフォリオ合計				207,940	100.0%	240,700	100.0%	1,002,085.25㎡	100.0%	99.7%	3.3%

(注1)「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、既存保有資産については2015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です。第18期取得(予定)資産については、福岡東ロジスティクスセンターについては2015年12月1日、IIF横浜新山下R&DセンターおよびIIF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)については2016年2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、2016年4月15日時点の稼働率を記載しています。

(注5)「PML」は2016年2月調査時点の値です。なお、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

(注6) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に53%(信託受益権の準共有持分の割合)を乗じ、算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

(注7) IIF横浜新山下R&D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0.3%(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0.3%に対する評価額です。

(注8) 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	5.6%	定期借家	2006/2/21	～ 2026/2/20	20.0年	9.9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	0.0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	0.0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	2.2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	1.2年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ソカサ	151	1.1%	定期借家	2011/1/1	～ 2020/12/31	10.0年	4.7年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴興(株)	119	0.8%	定期借家	2005/8/25	～ 2025/8/31	20.0年	9.4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	5.4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	1.6%	定期借地	2011/4/28	～ 2061/4/26	50.0年	45.1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	12.8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	6.4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	8.0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	0.9%	定期借家	2014/12/1	～ 2019/11/30	5.0年	3.6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	3.8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	0.8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	8.2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	8.5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	7.0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	1.0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	1.6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	6.0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	24.8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	2015/10/1	～ 2017/9/30	2.0年	1.5年
		日野出(株)	非開示	—	普通借家	2007/9/27	～ 2021/6/30	13.8年	5.2年
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	(株)サンロジスティックス	非開示	—	定期借家	2007/4/1	～ 2022/3/31	15.0年	6.0年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	(株)日本アクセス	非開示	—	定期借家	2015/10/21	～ 2022/10/20	7.0年	6.5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	12.7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(株)	非開示	—	定期借地	2004/10/1	～ 2024/9/30	20.0年	8.5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	(株)ナカノ商会	非開示	—	定期借家	2015/3/24	～ 2025/3/23	10.0年	8.9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(株)	非開示	—	普通借家	2007/3/30	～ 2017/12/31	10.8年	1.7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(株)	非開示	—	定期借地	2015/5/29	～ 2035/5/28	20.0年	19.1年
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	トールエクスプレスジャパン(株)	非開示	—	定期借家	2016/2/24	～ 2031/2/23	15.0年	14.9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	1.9%	定期借地	2010/3/31	～	2040/3/30	30.0年	24.0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	14.5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	2.9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	1.0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	10.0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	13.1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)	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～	2017/3/31	1.0年	1.0年
		マイクロンメモリジャパン(株)	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～	2017/3/31	1.0年	1.0年
		(株)NEC情報システムズ	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～	2017/3/31	1.0年	1.0年
		(株)シンシア	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～	2017/3/31	1.0年	1.0年
		日通NECロジスティクス(株)	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～	2017/3/31	1.0年	1.0年
		日本電気(株)	非開示	—	使用貸借	2016/3/20	～	2017/3/19	1.0年	0.9年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	TRWオートモーティブジャパン(株)	非開示	—	定期借家	2007/9/1	～	2027/8/31	20.0年	11.4年
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター(底地)	シーバイエス(株)	非開示	—	定期借地	2015/12/28	～	2045/12/26	30.0年	29.7年
I-1	神戸地域冷暖房センター	大阪ガス(株)	640	4.5%	定期借家	2012/6/7	～	2024/6/6	12.0年	8.2年
			11	0.1%	定期借家	2012/6/7	～	2024/6/6	12.0年	8.2年
			9	0.1%	定期借家	2012/7/1	～	2024/6/6	11.9年	8.2年
			1	0.0%	定期借家	2015/9/1	～	2024/6/6	8.8年	8.2年
I-2	羽田空港メンテナンスセンター	日本航空(株)	1,888	13.3%	定期借家	2010/8/10	～	2025/12/31	15.4年	9.7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	5.3年
I-4	品川データセンター	(株)ザイマックス	非開示	—	定期借家	2012/3/7	～	2022/3/6	10.0年	5.9年
I-5	大阪豊中データセンター	MIDプロパティマネジメント(株)	非開示	—	定期借家	2015/10/4	～	2025/10/3	10.0年	9.5年
I-6	大阪南港ITソリューションセンター	(株)野村総合研究所	非開示	—	定期借家	2013/2/7	～	2023/2/28	10.1年	6.9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	47.8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	2015/9/1	～	2017/8/31	2.0年	1.4年
		非開示	非開示	—	普通借家	2015/9/1	～	2017/8/31	2.0年	1.4年
		(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
		(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
		興安計装(株)	非開示	—	普通借家	2015/4/1	～	2017/3/31	2.0年	1.0年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	(株)Jシリンダーサービス	非開示	—	定期借地	2015/11/13	～	2045/11/30	30.1年	29.6年
ポートフォリオ平均									14.0年	8.5年

(注1) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「賃貸借期間」及び「年間賃料」は、別途記載する場合を除き、2016年2月16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。

(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、2016年4月15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) 野田ロジスティクスセンターについては、2015年8月12日付プレスリリース「テナントの異動及び契約再締結に関するお知らせ【IIF野田ロジスティクスセンター】」のとおり、既存テナントである三菱電機ロジスティクス(株)と2016年5月1日より開始する定期建物賃貸借契約を再締結しており、また、三菱商事ロジスティクス(株)との賃貸借契約が満了を迎える区画については、日本ロジテム(株)と2016年5月1日より開始する定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注6) 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16期末時点	第17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
L-1	IF東雲ロジスティクスセンター(注2)	13,154	16,165	16,536	+371	+2.3%	4.5%	4.1%	4.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-4	IF野田ロジスティクスセンター	5,609	7,860	8,350	+490	+6.2%	4.8%	4.6%	5.0%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-5	IF新砂ロジスティクスセンター	5,222	6,680	6,710	+30	+0.4%	4.6%	4.3%	4.7%	0.0%	Δ0.1%	0.0%
L-6	IF厚木ロジスティクスセンター	1,681	2,120	2,160	+40	+1.9%	5.2%	4.8%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-7	IF越谷ロジスティクスセンター	1,849	2,560	2,610	+50	+2.0%	5.1%	4.8%	5.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-8	IF西宮ロジスティクスセンター	1,199	1,710	1,740	+30	+1.8%	5.5%	5.2%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-9	IF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,223	2,410	2,430	+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	4,656	6,070	6,190	+120	+2.0%	5.1%	4.9%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-11	IF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,279	3,720	3,800	+80	+2.2%	5.0%	4.7%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-12	IF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,349	3,040	3,080	+40	+1.3%	4.8%	4.6%	5.0%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-13	IFさいたまロジスティクスセンター	1,506	2,000	2,030	+30	+1.5%	5.3%	5.0%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-14	IF名古屋ロジスティクスセンター	1,169	1,360	1,400	+40	+2.9%	5.8%	5.5%	6.1%	Δ0.2%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-15	IF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,350	2,880	2,940	+60	+2.1%	5.2%	4.9%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-16	IF川口ロジスティクスセンター	2,043	3,720	3,860	+140	+3.8%	5.0%	4.8%	5.1%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-17	IF神戸ロジスティクスセンター	5,270	6,610	6,670	+60	+0.9%	5.1%	4.9%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-18	IF東大阪ロジスティクスセンター	2,431	2,980	3,040	+60	+2.0%	5.5%	5.0%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-19	IF柏ロジスティクスセンター	1,860	2,600	2,660	+60	+2.3%	5.3%	4.8%	5.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-20	IF三郷ロジスティクスセンター	3,549	4,480	4,660	+180	+4.0%	4.9%	4.7%	5.0%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-21	IF入間ロジスティクスセンター	3,211	3,910	3,980	+70	+1.8%	5.3%	4.8%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-22	IF鳥栖ロジスティクスセンター	1,563	1,790	1,830	+40	+2.2%	5.5%	5.3%	5.6%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-23	IF印西ロジスティクスセンター	1,058	1,190	1,230	+40	+3.4%	6.0%	5.8%	6.1%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-24	IF盛岡ロジスティクスセンター	597	1,140	1,160	+20	+1.8%	6.3%	6.1%	6.4%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-25	IF広島ロジスティクスセンター	3,521	4,160	4,240	+80	+1.9%	5.6%	5.4%	5.7%	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)	4,176	4,270	4,310	+40	+0.9%	---	5.1%	---	---	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	962	1,010	1,020	+10	+1.0%	5.2%	4.8%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-28	IF京田辺ロジスティクスセンター	5,925	6,460	6,700	+240	+3.7%	5.2%	4.9%	5.3%	Δ0.1%	Δ0.2%	Δ0.2%
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)	907	958	957	Δ1	Δ0.1%	---	5.7%	---	---	0.0%	---
物流施設 合計		82,330	103,853	106,293	+2,440	+2.3%						

## 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16期末時点 算定価額	第17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	5,170	5,240	+70	+1.4%	---	5.3%	---	---	Δ0.1%	---
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,164	1,320	1,340	+20	+1.5%	5.6%	5.5%	5.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,211	9,780	9,950	+170	+1.7%	5.6%	5.4%	5.8%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	9,060	11,800	12,100	+300	+2.5%	5.3%	5.1%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,436	8,160	8,320	+160	+2.0%	5.5%	5.2%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,186	2,850	2,900	+50	+1.8%	5.4%	5.2%	5.6%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,257	3,510	3,570	+60	+1.7%	5.7%	5.4%	5.8%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
工場・研究開発施設等 合計		36,869	42,590	43,420	+830	+1.9%						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,772	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	39,403	40,500	41,100	+600	+1.5%	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	5,293	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	5,179	6,920	6,890	Δ30	Δ0.4%	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	5,660	5,980	5,990	+10	+0.2%	6.2%	5.1%	5.6%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,271	2,290	2,330	+40	+1.7%	6.2%	5.8%	6.9%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	1,998	2,220	2,250	+30	+1.4%	5.6%	4.8%	6.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	7,494	7,640	7,660	+20	+0.3%	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地) <sup>(注3)</sup>	727	744	744	0	0.0%	---	4.9%	---	---	0.0%	---
インフラ施設 合計		83,802	86,534	87,204	+670	+0.8%						
ポートフォリオ合計		203,003	232,977	236,917	+3,940	+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2015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。

(注3) 第16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。



## 継続鑑定状況③

### 第18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-29	IIF福岡東ロジスティクスセンター	2,000	5.1%	4.7%	5.2%	2015年12月1日
物流施設 合計		2,000				
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	13	4.8%	4.4%	4.9%	2016年2月1日
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター(底地)	1,770	---	5.1%	---	2016年2月1日
工場・研究開発施設等 合計		1,783				
新規取得物件 合計		3,783				

(注4) 算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、上記価格時点の不動産鑑定士による鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

#### 【ご参考】IIF西宮ロジスティクスセンター(増築等完成後)

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)				適用利回り					
			第16期末時点 算定価額	第17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-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	2,060	2,850	2,900	+50	+1.8%	5.5%	5.2%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%

(注5) IIF西宮ロジスティクスセンターが鑑定評価時点における基本設計書どおりに竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。

なお、帳簿価額は2015年12月31日時点における既存棟の帳簿価額と2015年7月に締結した定期建物賃貸借予約契約書に記載された建物の建築に係る請負予定代金総額を合計した参考値です。

(注6) 「第16期末時点」及び「前期比」については、2015年6月30日時点の不動産鑑定士による調査報告書に基づき記載しています。

## 各物件の収益状況①

勘定科目	L1(東雲)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		L7(越谷)		L8(西宮)		L9(習志野)		L10(習志野II)		L11(厚木II)	
	前期 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	2			-	-			0	0	0	0						
収益 計	397	400			173	173			75	75	60	60						
公租公課	30	30			15	16			4	4	7	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	3	1	1						
保険料・信託報酬	0	0			1	2			0	0	1	2						
その他	0	0			0	0			0	0	0	0						
費用 計	32	32			18	20			6	9	11	12						
NOI	364	367	199	199	155	153	46	45	68	66	48	47	38	38	180	175	109	112
減価償却費	48	45	58	52	11	11	31	31	22	23	10	10	-	-	6	6	17	17
不動産賃貸事業利益	316	322	140	147	143	142	15	14	46	42	38	37	38	38	174	169	91	95
期末預り敷金・保証金	1,457	1,457	非開示	非開示	200	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 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			66	66														
その他			0	0														
収益 計			66	66														
公租公課			3	3														
建物管理委託費	非開示	非開示	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	非開示	非開示	非開示
修繕費			0	0														
保険料・信託報酬			0	0														
その他			1	1														
費用 計			5	5														
NOI	77	76	61	61	23	42	76	80	105	105	177	178	86	88	69	69	121	116
減価償却費	13	13	10	10	5	5	11	11	9	9	36	36	7	7	8	8	17	17
不動産賃貸事業利益	63	63	50	50	17	36	65	69	95	96	140	142	78	80	60	60	104	99
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	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 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 103日	当期 184日	前期 99日	当期 184日	前期 91日	当期 184日	前期 33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	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	110	106	54	52	37	36	38	33	126	119	69	122	21	39	94	189	5	29
減価償却費	23	23	9	9	5	5	5	5	25	25	-	-	4	7	16	32	-	-
不動産賃貸事業利益	86	83	45	43	31	30	33	27	101	94	69	122	16	31	78	157	5	29
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	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 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 103日	当期 184日
運用日数														
賃料	154	154	58	58	364	364								
その他	0	0	-	-	0	0								
収益 計	154	154	58	58	364	364								
公租公課	16	16	8	8	47	47								
建物管理委託費	-	-	6	6	3	3	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	-	-	3	7	2	4								
保険料・信託報酬	0	0	0	0	1	1								
その他	0	0	0	1	0	0								
費用 計	17	17	18	23	55	57								
NOI	137	137	39	35	309	307	340	340	231	235	81	82	88	149
減価償却費	-	-	4	4	40	42	59	60	24	25	23	23	8	12
不動産賃貸事業利益	137	137	35	30	268	265	280	279	206	210	58	58	79	137
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	非開示

勘定科目	I1(神戸)		I2(羽田)		I3(座間)		I4(品川)		I5(大阪豊中)		I6(大阪南港)		I7(名古屋港)		I8(品川ITSC)	
	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 106日	当期 184日
運用日数																
賃料	330	330	1,348	1,350												
その他	0	0	0	0												
収益 計	330	330	1,348	1,351												
公租公課	11	11	88	85												
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	非開示
修繕費	0	2	-	-												
保険料・信託報酬	1	1	6	6												
その他	1	0	336	342												
費用 計	14	15	431	435												
NOI	315	314	916	915	201	201	163	161	188	170	67	69	63	62	113	181
減価償却費	126	126	232	233	35	35	26	27	25	25	9	9	-	-	12	19
不動産賃貸事業利益	189	187	684	682	165	165	136	134	163	145	58	59	63	62	101	161
期末預り敷金・保証金	2,154	2,155	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	非開示

勘定科目	I9(東松山)		前期末 実績	当期末 実績
	前期 0日	当期 49日		
運用日数				
賃料	-		6,947	7,321
その他	-		409	467
収益 計	-		7,356	7,788
公租公課	-		576	604
建物管理委託費	-	非開示	118	152
修繕費	-		69	65
保険料・信託報酬	-		37	43
その他	-		729	797
費用 計	-		1,531	1,662
NOI	-	5	5,825	6,125
減価償却費	-	-	1,046	1,073
不動産賃貸事業利益	-	5	4,778	5,052
期末預り敷金・保証金	-	非開示	10,702	10,609



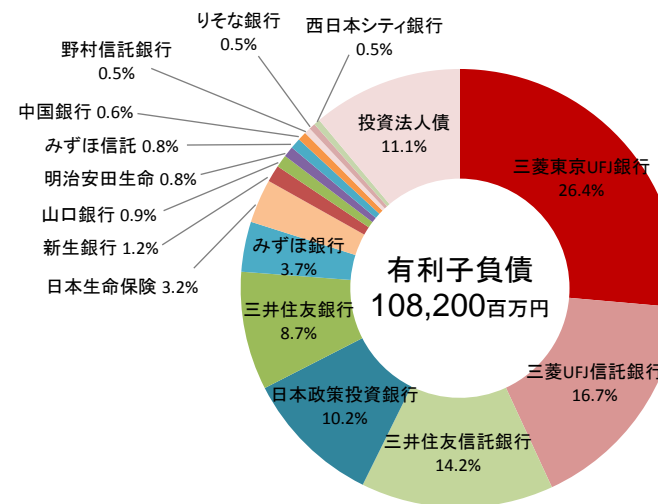
## 有利子負債の状況

### 主要指標の状況

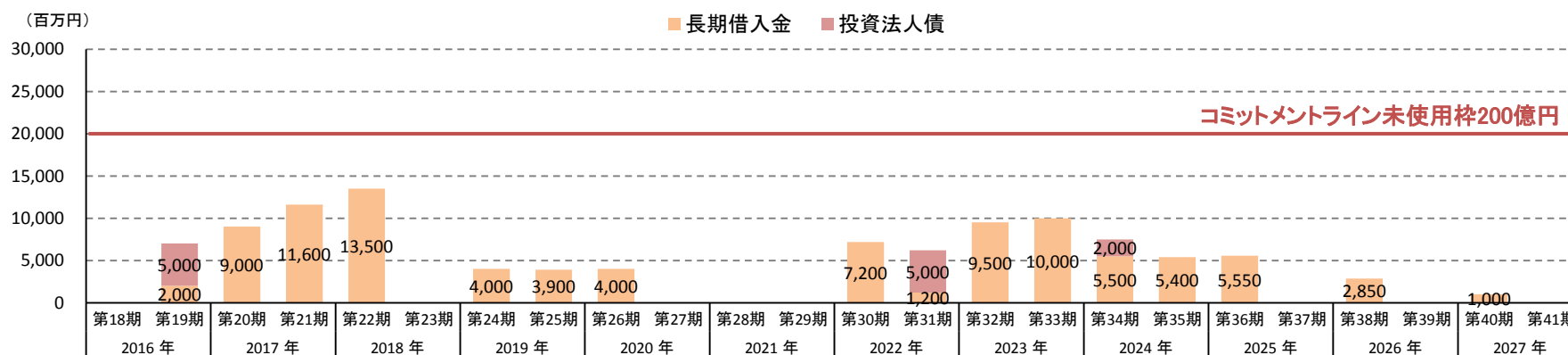


(注)2015年12月期末(第17期末)

### レンダーフォーメーション



### 返済期限の分散状況



# 有利子負債の状況

## 有利子負債明細

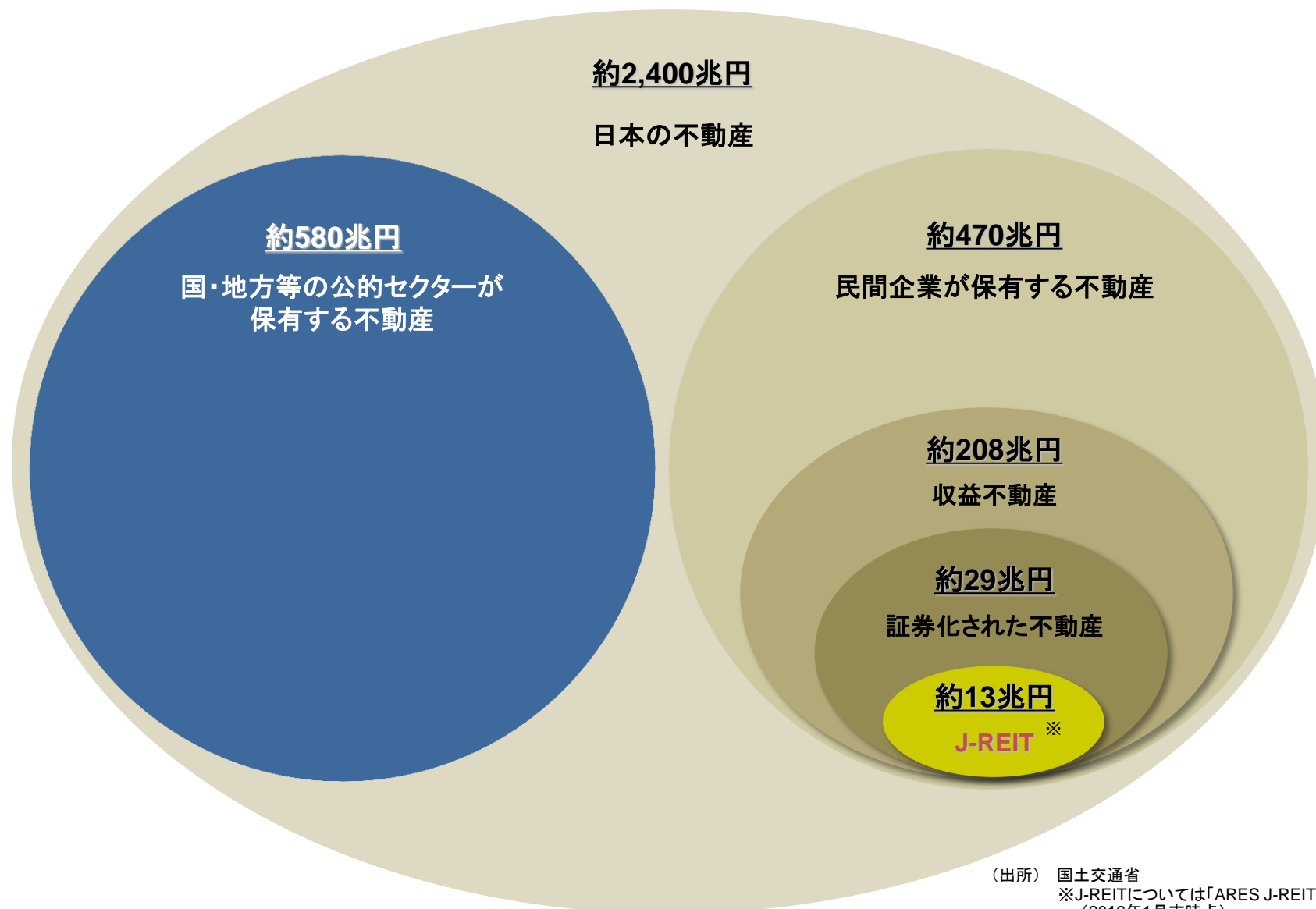
区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳						
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	5,000	2011年2月28日	1.70000	2018年2月27日	固定	7年	2.2年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,950	2011年3月11日	1.76500	2018年3月9日	固定(注4)	7年	2.2年
	三井住友信託銀行株式会社	2,350						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	2011年8月31日	1.16750	2016年8月31日	固定(注4)	5年	0.7年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,463						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,057	2011年9月30日	1.30000	2017年9月29日	固定(注4)	6年	1.8年
	三井住友信託銀行株式会社	3,080						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,823						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,603	2012年3月6日	0.94500	2017年3月6日	固定(注4)	5年	1.2年
	三井住友信託銀行株式会社	2,074						
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.94500	2017年3月6日	固定(注4)	5年	1.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000		2.22000	2024年3月29日	固定	12年	8.3年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000		1.90500	2022年3月30日	固定(注4)	10年	6.3年
	株式会社三井住友銀行	500		1.90500	2022年3月31日	固定(注4)	10年	6.3年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000		1.90000	2022年3月29日	固定	10年	6.2年
	株式会社みずほ銀行	1,500	2012年3月30日	1.56100	2020年3月31日	固定(注4)	8年	4.3年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	565						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	520		1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	3.2年
	三井住友信託銀行株式会社	415						
	株式会社三井住友銀行	1,500		1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	3.2年
	日本生命保険相互会社	1,000	2012年6月29日	1.42000	2020年6月30日	固定	8年	4.5年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	583		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	3.5年
	株式会社三井住友銀行	417		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	3.5年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,274	2012年9月28日	1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	3.8年
	株式会社三井住友銀行	1,626		1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	3.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000		1.29000	2023年2月6日	固定	10年	7.1年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,316						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,218		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	7.1年
	三井住友信託銀行株式会社	966						
	株式会社三井住友銀行	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	7.1年
	日本生命保険相互会社	500		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	7.1年
	株式会社みずほ銀行	1,000	2013年2月6日	1.48980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	7.1年
	株式会社新生銀行	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	7.1年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	188		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	6.1年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	174						
	三井住友信託銀行株式会社	138		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	6.1年
	株式会社三井住友銀行	500		1.83000	2025年2月5日	固定	12年	9.1年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000		1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	7.5年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500						
	野村信託銀行株式会社	500		1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	4.5年
	株式会社リソナ銀行	500						
	株式会社山口銀行	500		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	8.5年
	日本生命保険相互会社	2,000		1.64650	2022年6月30日	固定(注4)	9年	6.5年
	株式会社みずほ銀行	1,500		1.40200	2023年10月18日	固定(注4)	10年	7.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,900						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,600		1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	8.0年
	株式会社三井住友銀行	2,000						

区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳						
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	700	2014年2月6日	1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	8.6年
	株式会社三井住友銀行	900		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	8.1年
	株式会社山口銀行	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	7.6年
	株式会社西日本シティ銀行	500		1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	6.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	451		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	6.1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	2014年3月13日	1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	8.2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	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	10.2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	2014年3月13日	1.67000	2026年3月13日	固定	12年	10.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	2015年3月31日	1.26000	2027年3月31日	固定	12年	11.3年
	明治安田生命保険相互会社	850	2015年3月31日	1.19000	2026年3月31日	固定	11年	10.3年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,350	2015年3月16日	0.98000	2025年3月14日	固定	10年	9.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	2015年3月31日	0.98000	2025年3月31日	固定	10年	9.3年
	株式会社新生銀行	850	2015年3月16日	1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	9.2年
	みずほ信託銀行株式会社	850	2015年3月16日	1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	9.2年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,334	2015年3月16日	0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	8.7年
投資法人債	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	2015年3月31日	0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	8.7年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400						
投資法人債	株式会社中国銀行	700	2015年3月16日	0.66090	2022年9月15日	固定(注4)	7.5年	6.7年
	第1回無担保投資法人債	5,000	2012年12月27日	0.56000	2016年12月27日	固定	4年	1.0年
	第2回無担保投資法人債	5,000		1.40000	2022年12月27日	固定	10年	7.0年
	第3回無担保投資法人債	2,000	2014年6月26日	0.89000	2024年6月26日	固定	10年	8.5年
合 計 / 平 均		108,200		1.32			8.1年	5.1年

- (注1) 2015年12月31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12月31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12月31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。

## 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



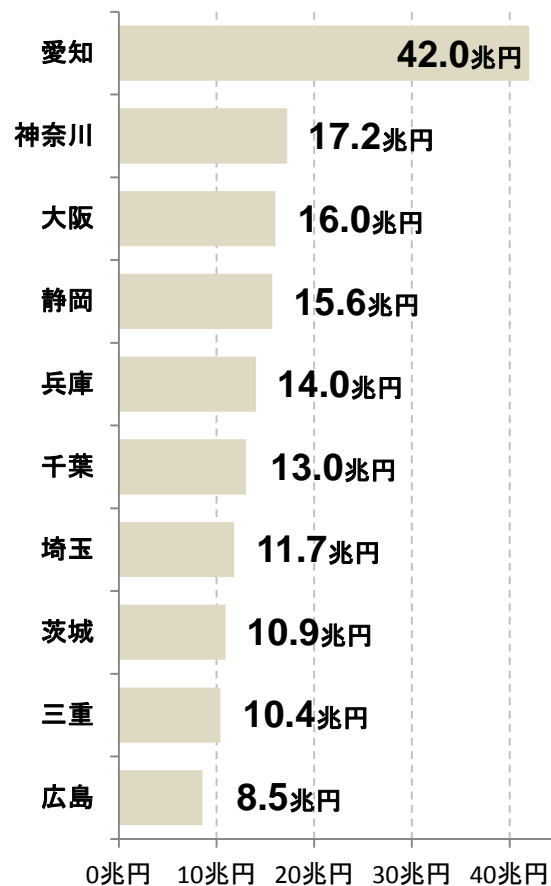
(出所) 国土交通省  
※J-REITについては「ARES J-REIT REPORT」を参照  
(2016年1月末時点)



## 工場立地について

### 製造品出荷額等 上位10都道府県

日本における産業立地は三大都市圏周辺及び東海エリアに集積

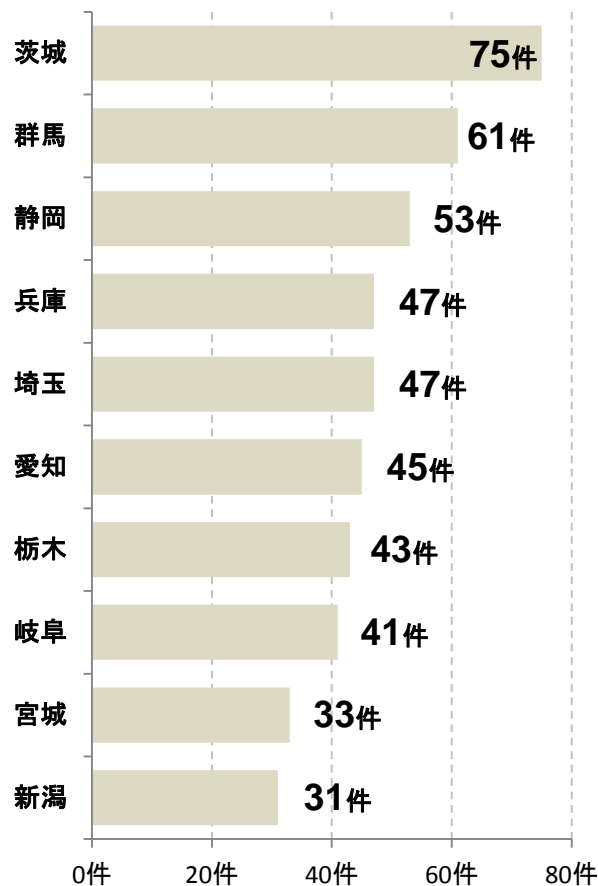


(出所) 工業統計調査(経済産業省)

※製造品出荷額等とは、1年間(1～12月)における製造品出荷額、加工賃収入額、その他収入額及び製造工程からでなく及び廃物の出荷額の合計であり、消費税等内国消費税額を含んだ額をいいます。

### 工場立地敷地件数 上位10都道府県

今後、工場の建設を予定する件数は関東内陸部及び東海エリアが多い



(出所) 平成26年度工場立地動向調査(経産省)

※工場立地敷地件数とは、製造業、電気業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的をもって、1,000平方メートル以上の用地(埋立予定地を含む)を取得(借地を含む)した件数を言います。

### 立地地点選定理由

(回答件数)

本社・他の自社工場への近接性	283件
地価	183件
工業団地である	171件
市場への近接性	133件
関連企業への近接性	123件
国・地方自治体の助成	123件
周辺環境からの制約が少ない	121件
人材・労働力の確保	116件
高速道路を利用できる	99件
地方自治体の誠意・積極性・迅速性	87件

### 海外と比較しての国内立地選定理由

(回答件数)

市場への近接性	16 件
良好な労働力の確保	16 件
原材料等の入手の便	13 件
関連企業への近接性	12 件
産業基盤が整備されている	8 件
政情・治安の安定	8 件
国・県・市・町・村の助成・協力	7 件
対事業所サービス業の充実	1 件
流通機構が整備されている	1 件
知的財産権保護への配慮	1 件

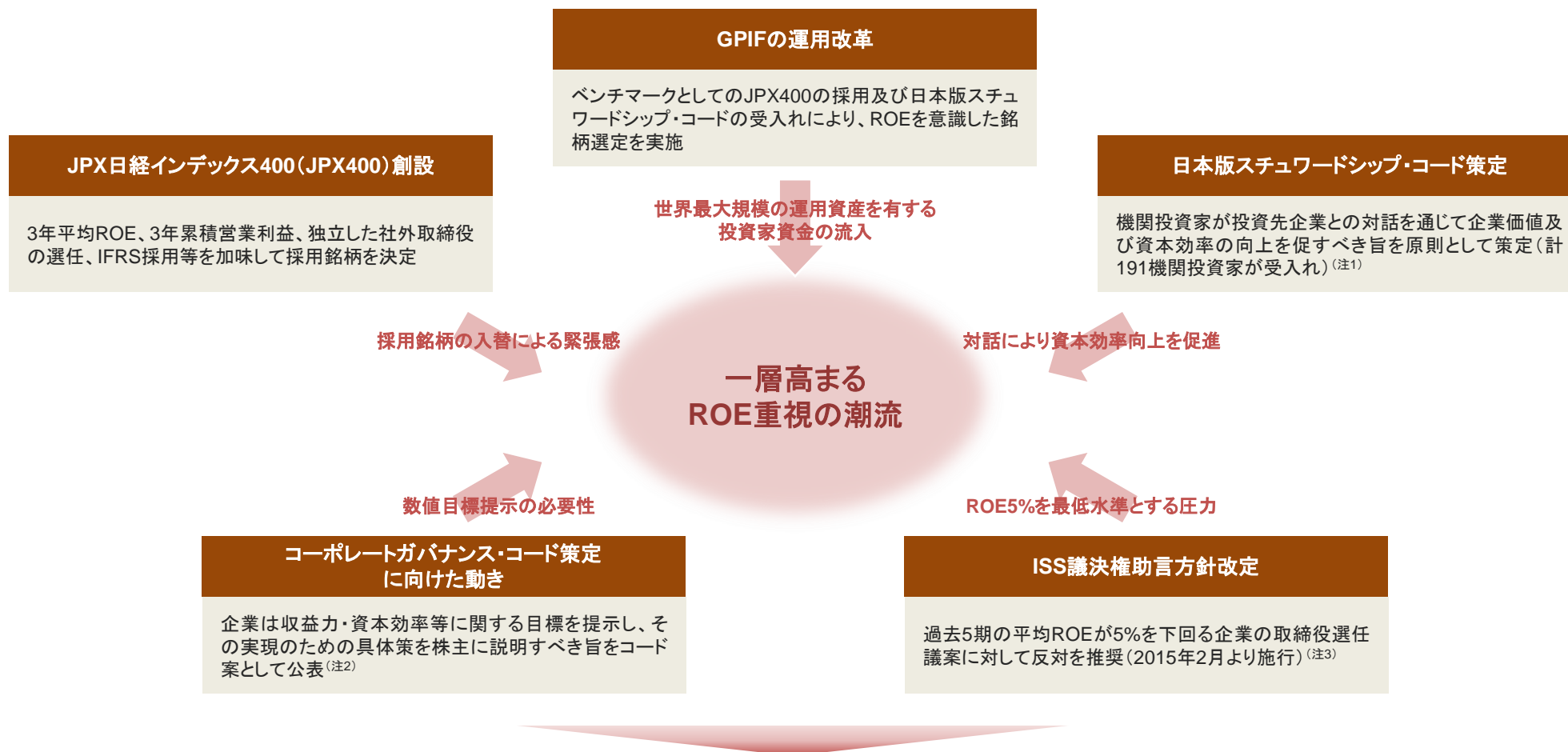
(出所) 平成26年度工場立地動向調査(経産省)

※「海外と比較しての国内立地選定理由」については、海外立地を検討し最終的に国内での立地を選択した企業28社の回答を集計

## CREニーズ開拓のポテンシャル①

### 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



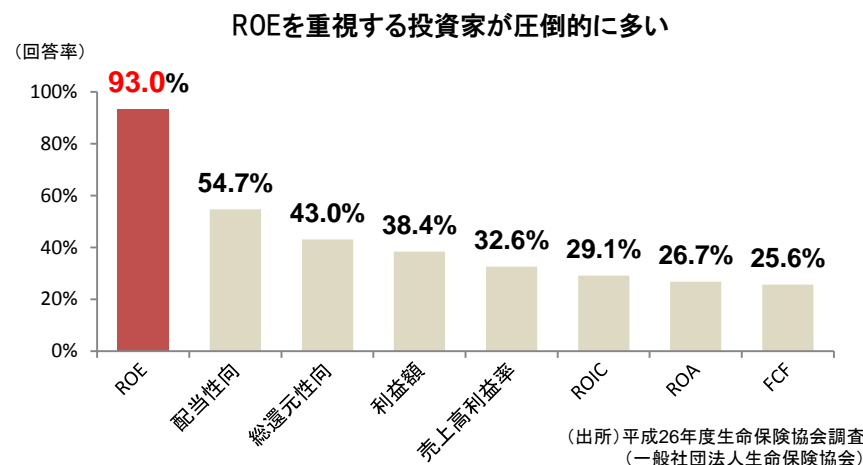
資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

## CREニーズ開拓のポテンシャル②

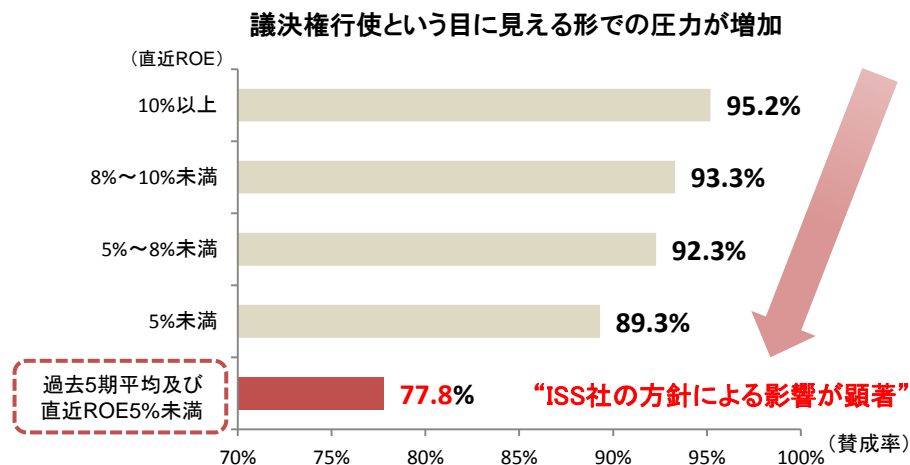
### 資本効率に対する意識の高まりが具体例を伴って顕在化

#### 投資家側の動向

##### 株式価値向上に向け企業が重視すべき経営指標

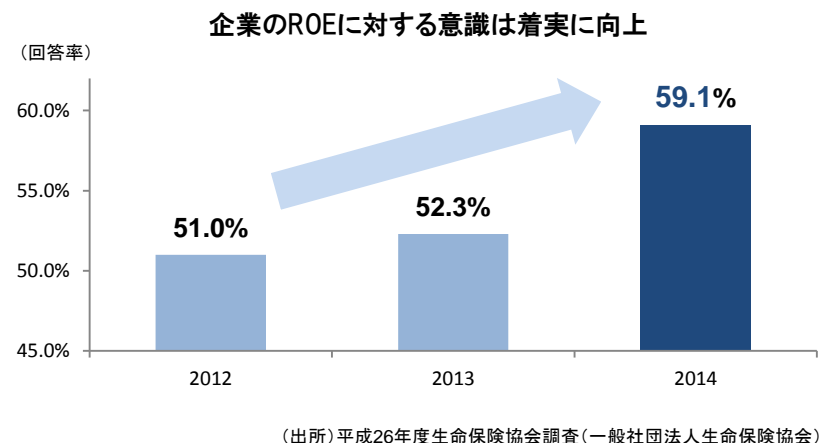


##### 2015年3月実施の株主総会における経営トップ選任議案の賛成率

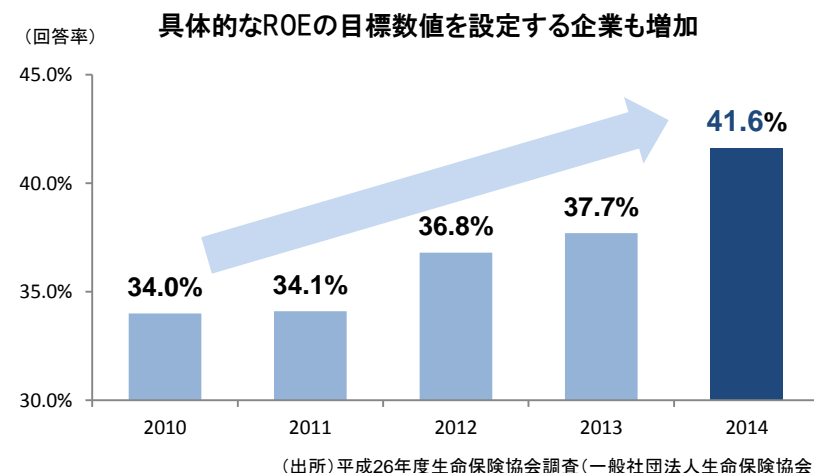


#### 企業側の動向

##### ROEが株主価値向上に向けた重要な経営目標と回答した企業



##### ROE目標値の設定状況推移



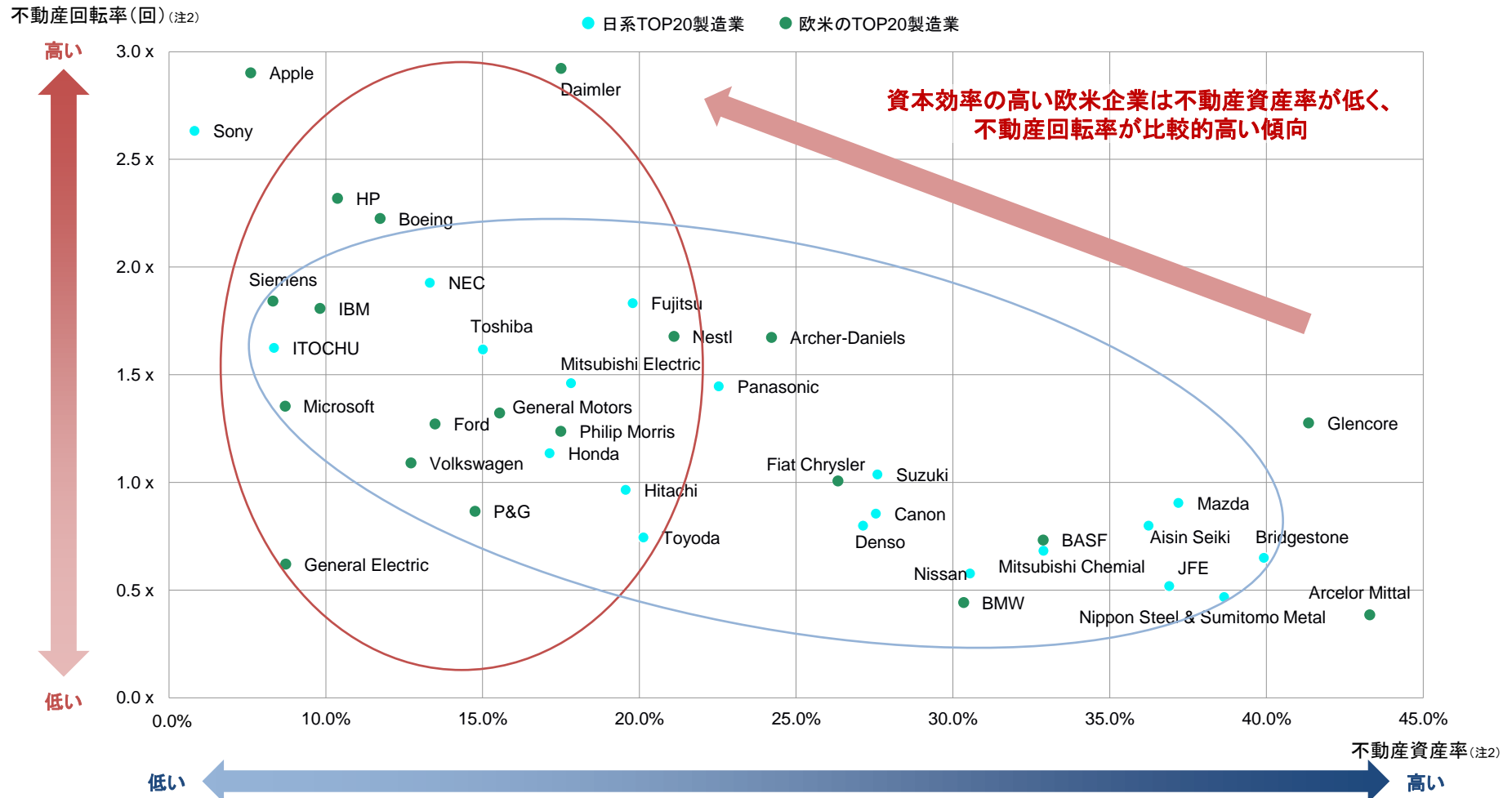


## CREニーズ開拓のポテンシャル③

ソリューションプロバイダーとして増加するCRE提案の機会を捉え、更なる外部成長を目指す

### 製造業におけるオフバランスの加速の可能性

＜不動産回転率と不動産資産率の製造業トップ20社の国際比較(注1)＞



出所 Bloomberg、会社開示資料、The 2015 IndustryWeek 1000

(注1) The 2015 IndustryWeek 1000をもとに石油化学業界を除く、日本、欧米の製造業の売上高上位20社を抽出して作成(2015年12月30日時点)

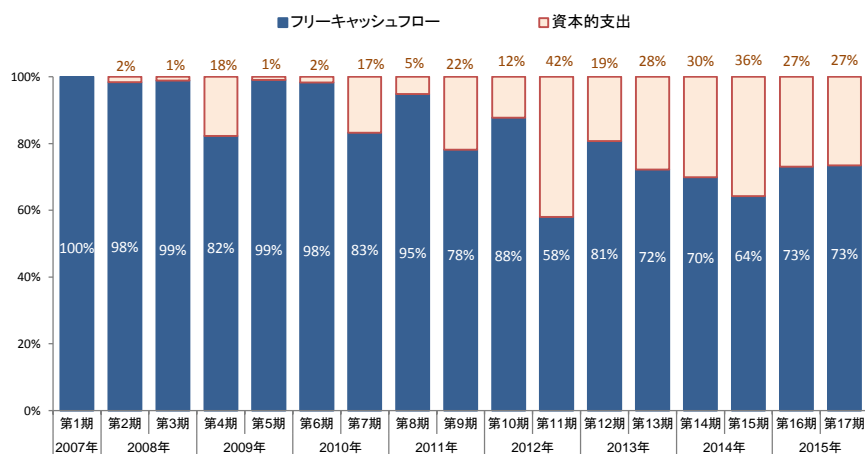
(注2) 不動産回転率=売上高÷ネット有形固定資産、不動産資産率=ネット有形固定資産÷総資産

## フリーキャッシュフロー活用方法の考え方の整理

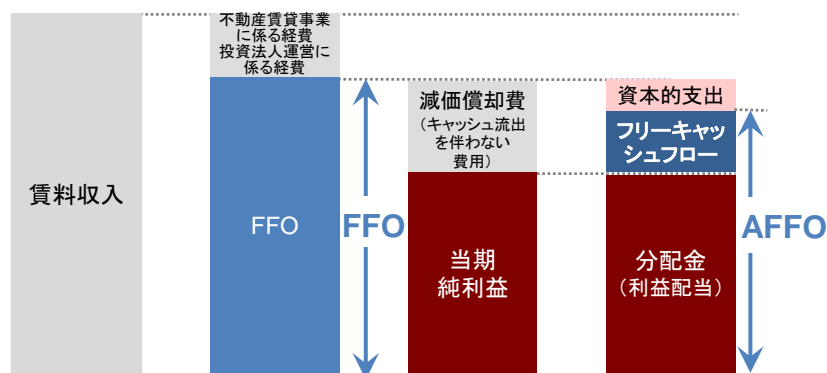
### 本投資法人の収益・キャッシュフロー構造

毎期生じるフリーキャッシュフロー※ **628**百万円

※上場から2015年12月期(第17期)までの平均(第1期を除きます)



### <キャッシュフロー構造> (イメージ)



### 本投資法人の優先順位の選択基準

1 十分な財務安定性が確保されているか？

YES

NO

2 収益性の向上、含み益の拡大に資する資産の取得が可能か？

YES

NO

物件取得

利益超過分配  
(出資の払戻し)

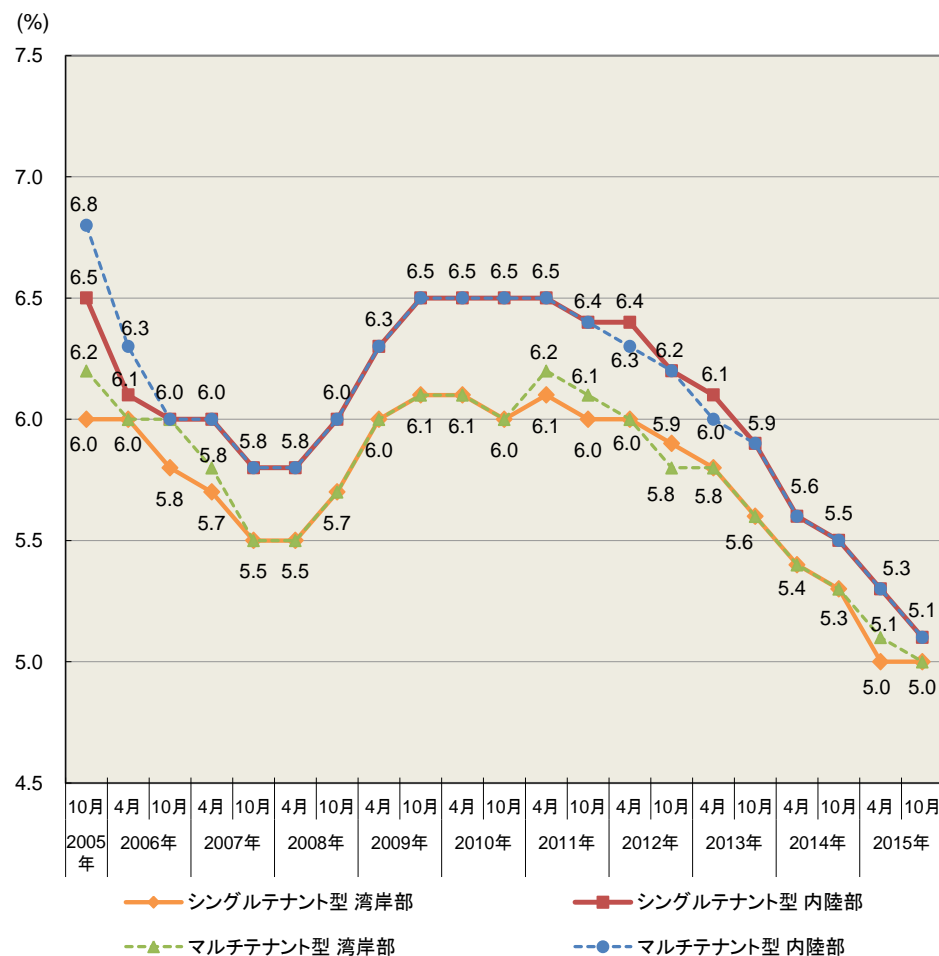
LTV引下げ

## 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傾向

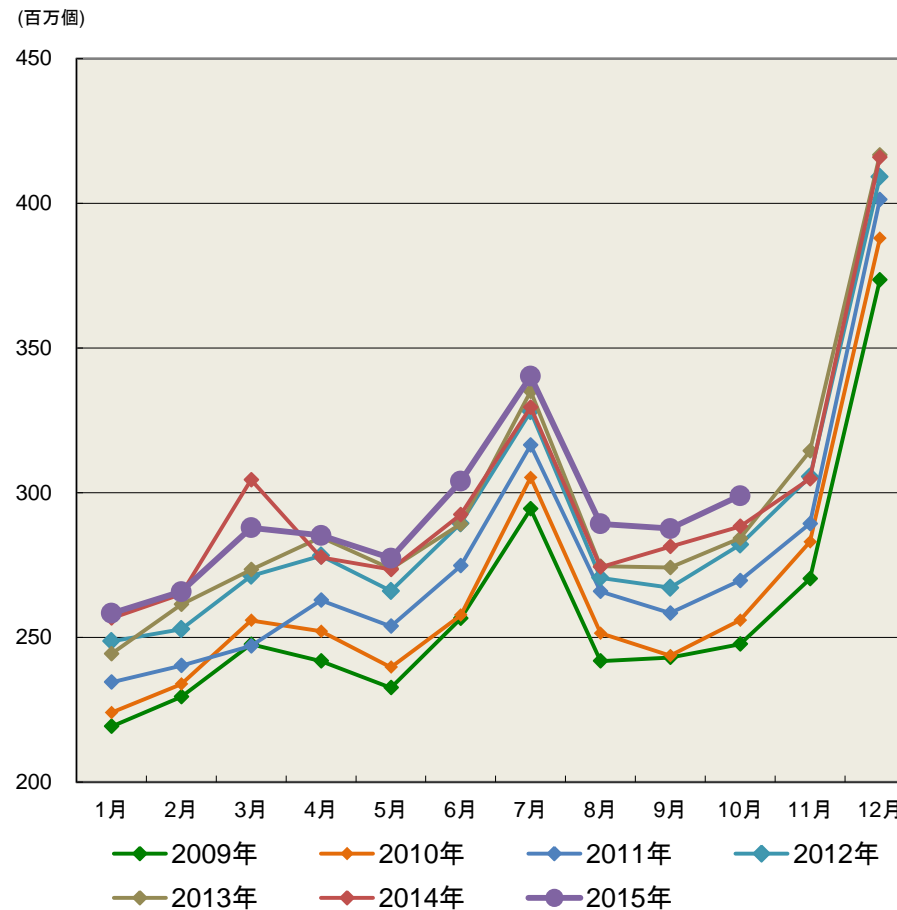
■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱個数は増加傾向

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



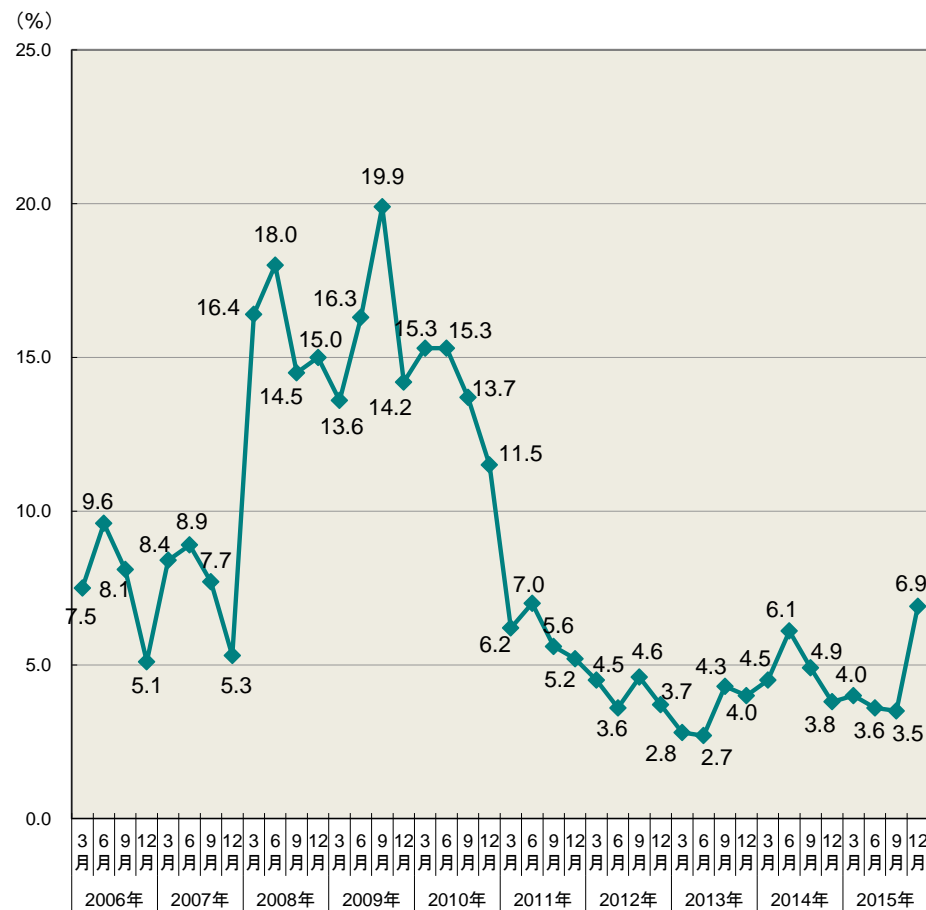
(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」



## 物流施設を取り巻くマーケットの概要

■ 新規大型施設の供給により、第4四半期の空室率は6.9%に上昇するも、既存物件は依然低位安定

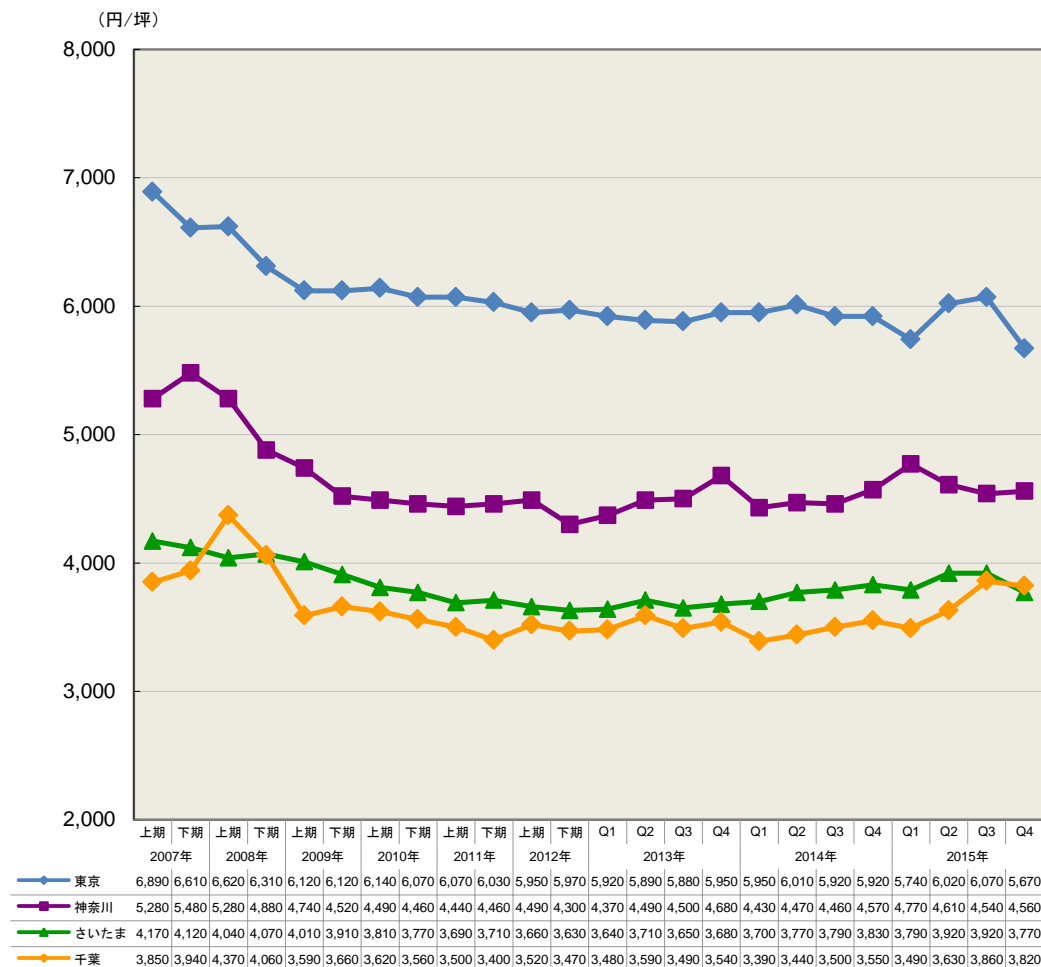
### 首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



\*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

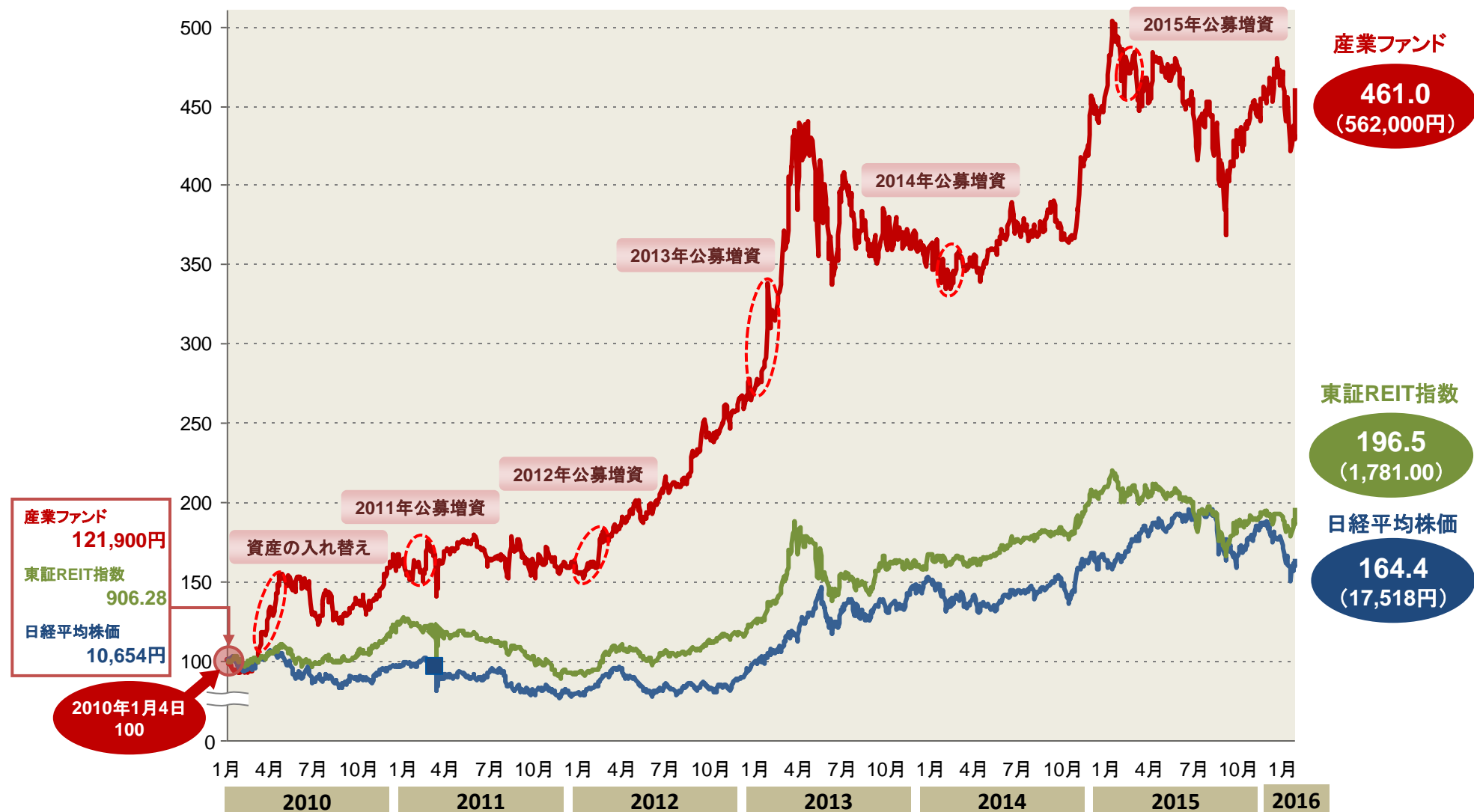
■ 東京では大量の新規供給により需給バランスが一時的に崩れ、募集賃料の下落が見られたが、成約賃料は横ばい傾向が続く模様

### 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～2016年1月29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～2016年1月29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 → 475百万円 → 468百万円 → 442百万円

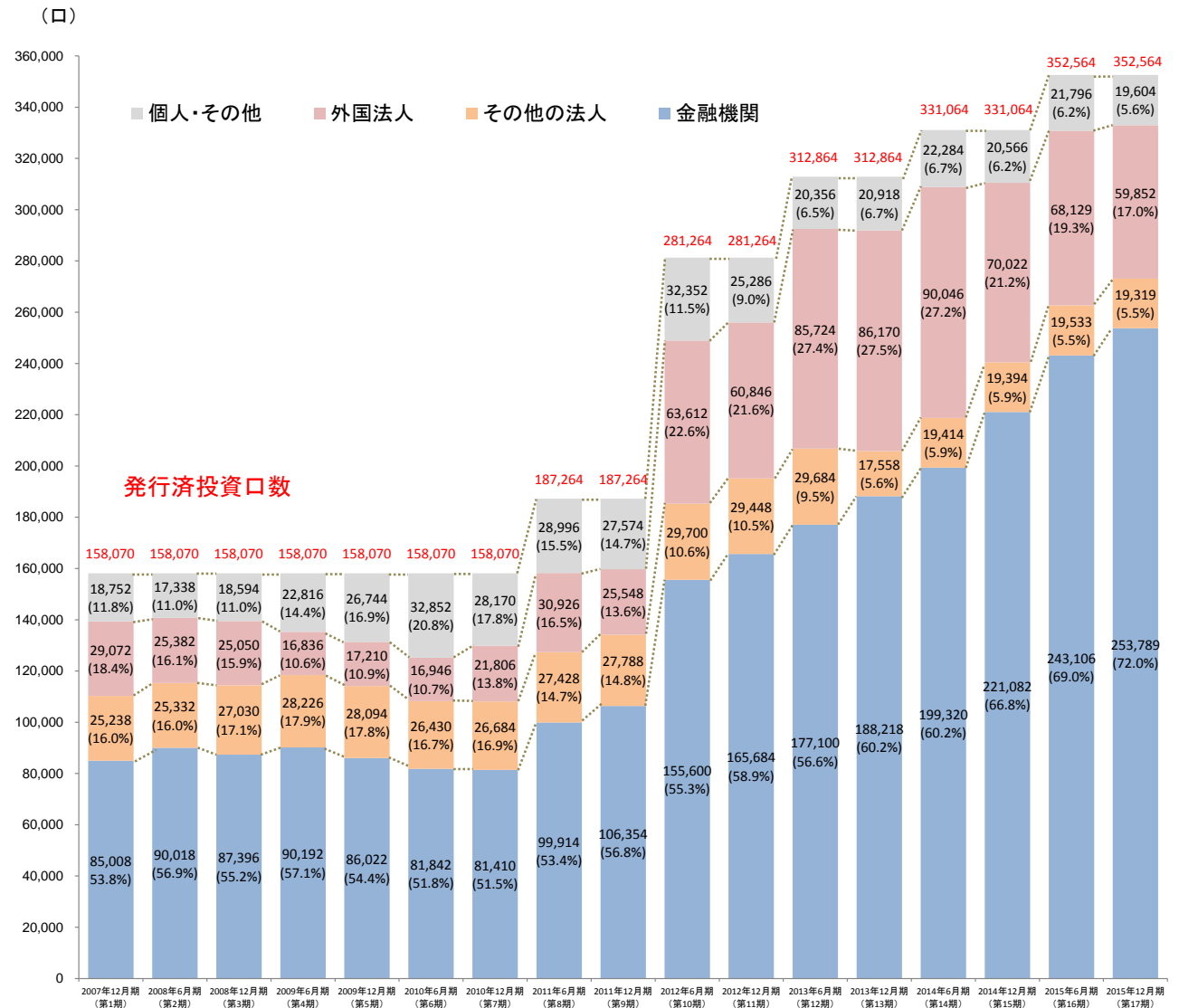
- (注1) 終値ベース  
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100とした相対的な時価総額の推移を示しています。  
(出所) Bloombergのデータを基に作成

# 投資主属性の分析

2015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)	62,805	17.81
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	49,645	14.08
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	30,995	8.79
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	14,808	4.20
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,907	3.37
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	株式会社日本政策投資銀行	5,000	1.41
10	株式会社中京銀行	4,606	1.30
11	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	4,444	1.26
12	みずほ信託銀行株式会社	4,606	1.30
13	株式会社八十二銀行	4,020	1.14
14	CBLDN THREADNEEDLE SPECIALIST INVESTMENT FUNDS ICVC-GLOBAL EQUITY INCOME FUND	3,988	1.13
15	株式会社北陸銀行	3,270	0.92
16	日本図書普及株式会社	3,140	0.89
17	STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC A/C UK LONDON BRANCH CLIENTS- UNITED KINGDOM	3,059	0.86
18	株式会社京都銀行	2,918	0.82
19	株式会社大光銀行	2,756	0.78
20	株式会社足利銀行	2,679	0.75
上位20名合計		234,378	66.47

所有者別投資口数の推移

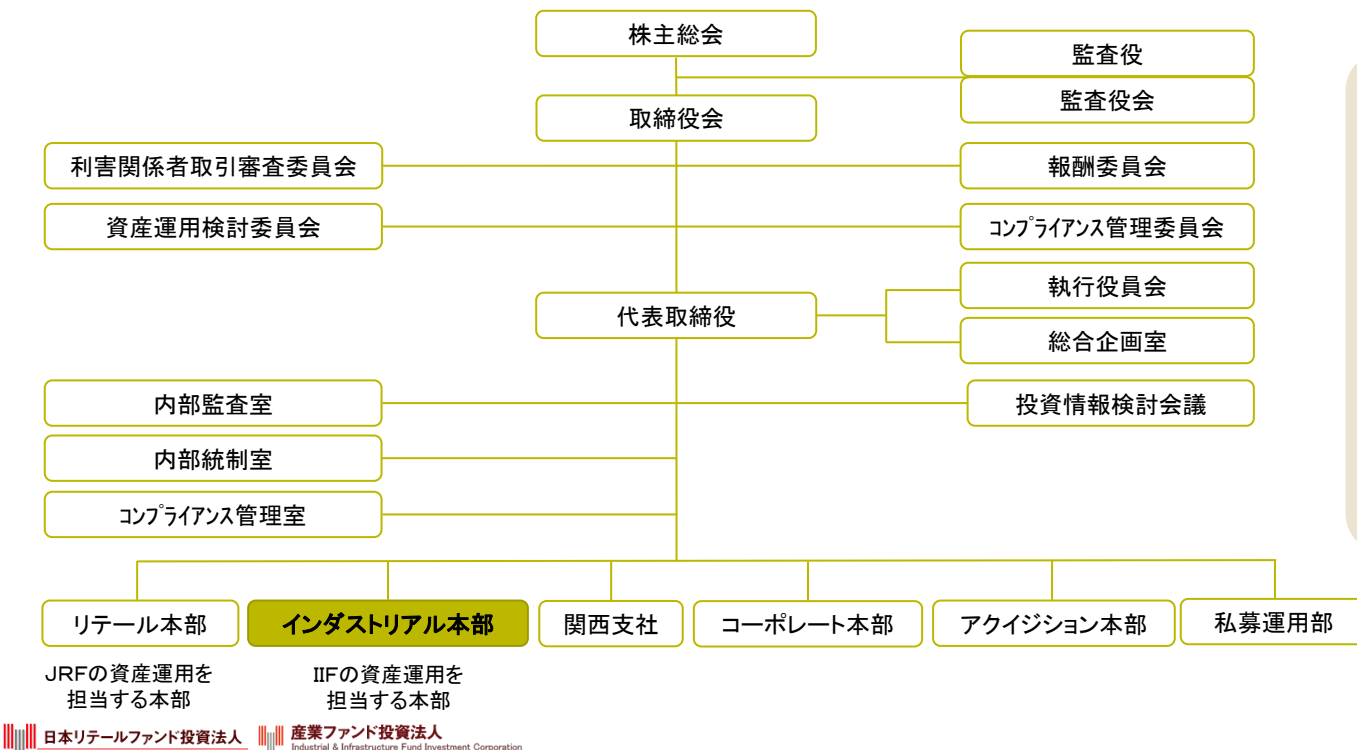


(注) 2015年(平成27年)1月1日を効力発生日として本投資法人の投資口1口を2口に分割いたしました。当該分割を考慮し、本頁における第1期～第15期の投資口数については、2倍した数値を記載しております。



## 資産運用会社の概要

### 経営体制



資産運用会社：  
役職員数113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	43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	4名
税理士	1名
MBA(米・英を含む)	3名

（注）2016年2月1日現在

### 会社の沿革

2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
2002年3月12日	日本リテールファンド投資法人 東京証券取引所に上場
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号)
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)
2007年10月18日	産業ファンド投資法人 東京証券取引所に上場

### 大株主の状況

名称	所有株式数(株)	発行済株式数に対する所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

（注）2015年12月31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)