

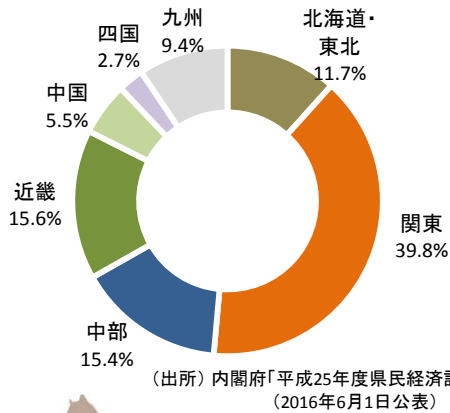


2016年6月期(第18期)決算説明会資料 別冊～Appendix～

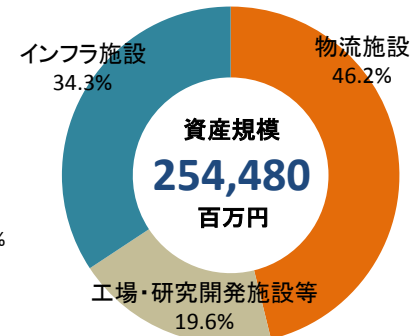
ポートフォリオ(取得予定資産取得後)



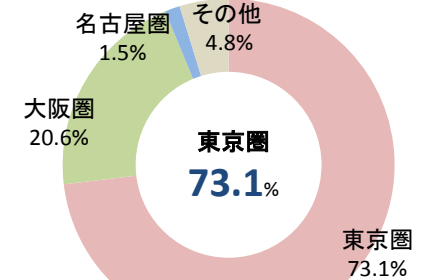
(ご参考)
地域別県内総生産(名目)



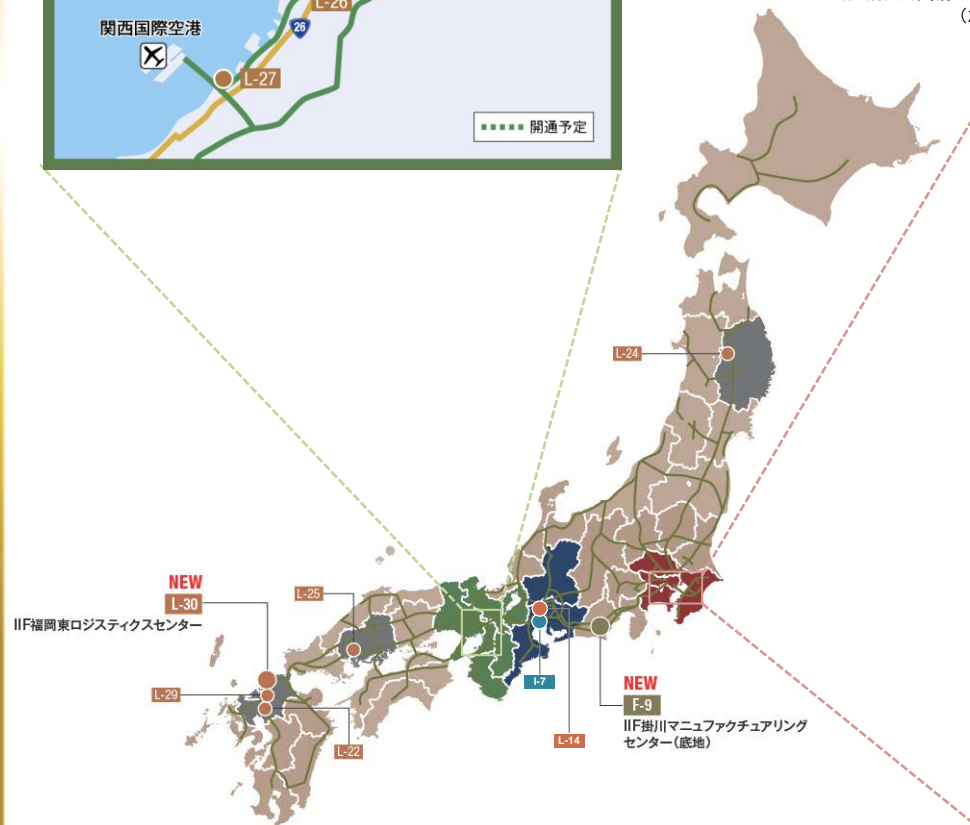
アセットカテゴリー別(注1)



エリア別(注1)



(注) 期末算定価額又は鑑定評価額ベース



ポートフォリオ(取得予定資産取得後)

東京圏 31物件

物流施設(17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



L-32 IIF加須
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-10 IIF浦安マシナリー
メンテナンスセンター
(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)

大阪圏 10物件

物流施設(7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



L-31 IIF大阪此花ロジ
スティクスセンター(注2)



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



I-7 IIF名古屋港
タンクターミナル(底地)

その他 6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



F-9 IIF掛川
マニュファクチャリング
センター(底地)

工場・研究開発施設等(1物件)

(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大阪此花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の51%を保有しています。

【第18期取得資産】

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 14.5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18期取得資産】

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^(注)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のトラックバース及び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18期取得資産】

IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)①



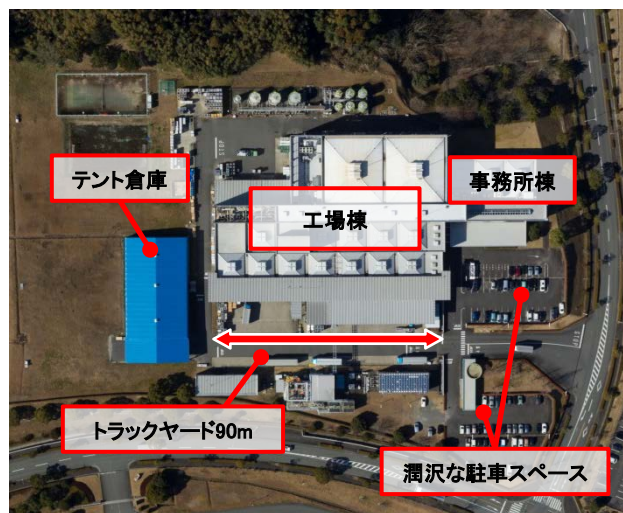
取得ハイライト

相対取引

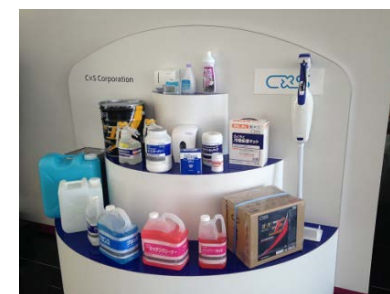
- J-REIT初となる工場案件の取得を実現
- 競争の少ない取得環境を活かし、先行者メリットを享受
- テナント唯一の製造拠点到投資し、契約期間30年の安定したキャッシュフローを享受

業務用洗剤等の工場として年間3万9千トンの製品を製造

取得予定価格		1,540百万円
収益性	NOI利回り	5.6%
	償却後NOI利回り	5.6%
含み益	鑑定評価額	1,770百万円
	含み益(含み益率)	+230百万円(+14.9%)
安定性	テナント	シーバイエス株式会社
	契約期間	30年(残存期間29年8か月)
	契約形態	事業用定期借地権設定契約
	中途解約/賃料改定	10年間不可/原則不可



環境基準を上回る独自の排水、排気、騒音、臭気、廃棄物削減基準を設けており、敷地内に十分な緑地を確保するなど、環境にも配慮して設計された施設



テナントが製造する業務用洗剤等



製造工場の内部

(注) 本投資法人は底地のみを取得する予定であり、建物、設備等は取得予定資産ではありません。

【第18期取得資産】

IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)②

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- 業務用洗剤、ワックス、清掃用機器の製造、輸入販売を行うテナントの唯一の製造工場であり、年間3万9千トンの製品を本施設にて製造
- 属する洗浄剤業界は安定した産業分野であり、同社は業界内でも上位に位置
- 2015年12月28日から30年間の事業用定期借地権設定契約を締結済み

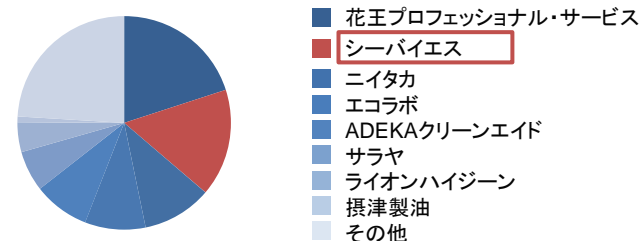
汎用性

不動産としての汎用性

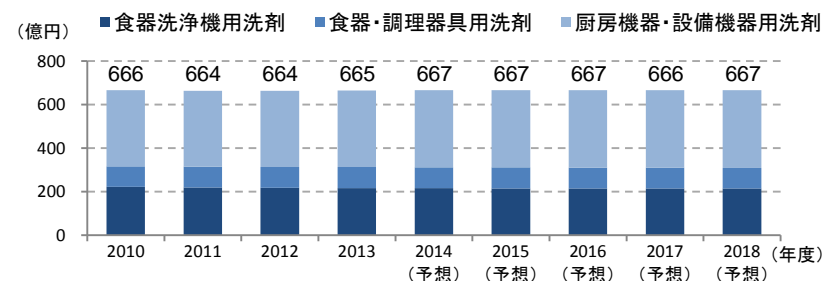
- 交通アクセス良好であり3大都市圏への製品供給を一挙にカバー、都心オフィスからのアクセスにおける利便性も高い
- 静岡県西部及び掛川エリアには日本を代表とするメーカーの本社・基幹工場が複数所在し、工場用地ニーズは底堅い
- エコポリス工業団地内に立地し、周辺には工場を中心とする多様な産業用不動産が集積

安定した洗浄剤業界において売上げ第2位

■ 業務用厨房洗剤市場のメーカーシェア(2013年度)



■ 業務用厨房洗剤市場の売上げ推移



(出所)「2015年版 業務用厨房市場の展望と戦略」(株式会社経済研究所)を基に(株)三菱総合研究所作成

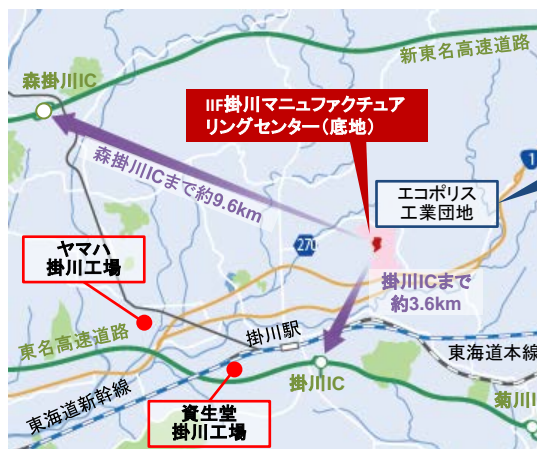
主要消費地への交通利便性の高い立地



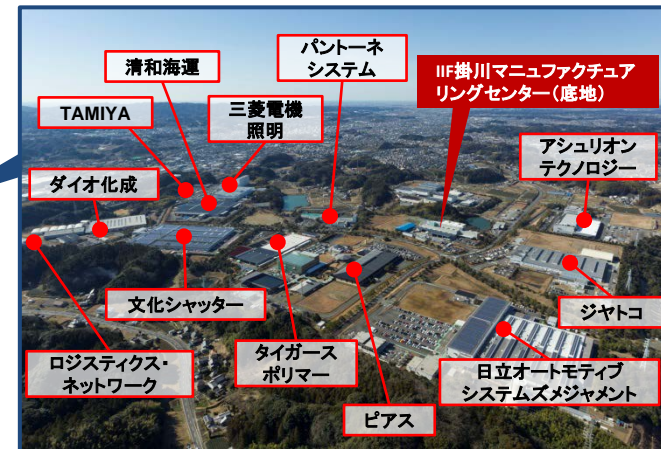
《交通アクセス》

東京まで: 約220km (高速道路 約130分/新幹線 約100分)
名古屋まで: 約140km (高速道路 約80分/新幹線 約60分)
大阪まで: 約300km (高速道路 約190分/新幹線 約120分)

工場用地ニーズの底堅い掛川エリア



工場を中心とする多様な産業用不動産が集積





※本投資法人は、2016年3月1日に準共有持分の0.3%、2016年7月1日に99.7%を取得することで本物件全体を所有しています。以下は、100%持分に係る情報を記載しています。

収益性	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%
含み益	鑑定評価額 (試算価格)	4,170百万円
	含み益(含み益率)	+360百万円(+9.4%)
安定性	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)
	契約形態	定期借家契約
	中途解約/賃料改定	10年間不可/可

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
- テナントの国内における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(残存期間11年)の安定したキャッシュフローを享受

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のテナントにとって使い勝手のよい施設
- ✓期間20年(残存期間11年)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

不動産としての汎用性

- ✓みなとみらい線「元町中華街」駅から徒歩10分に所在し、「横浜」駅まで約10分、「東京」駅まで約40分と都心オフィスエリアへの良好なアクセス性を有する立地
- ✓個別空調、1F天井高4,600mm(一部6,500mm)、1F最大床耐荷重1.2t/m²、高圧受電設備など自動車部品のみならず幅広い業種の研究開発施設として汎用性のある施設
- ✓非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電、非接触型ICカードによるセキュリティ体制を完備

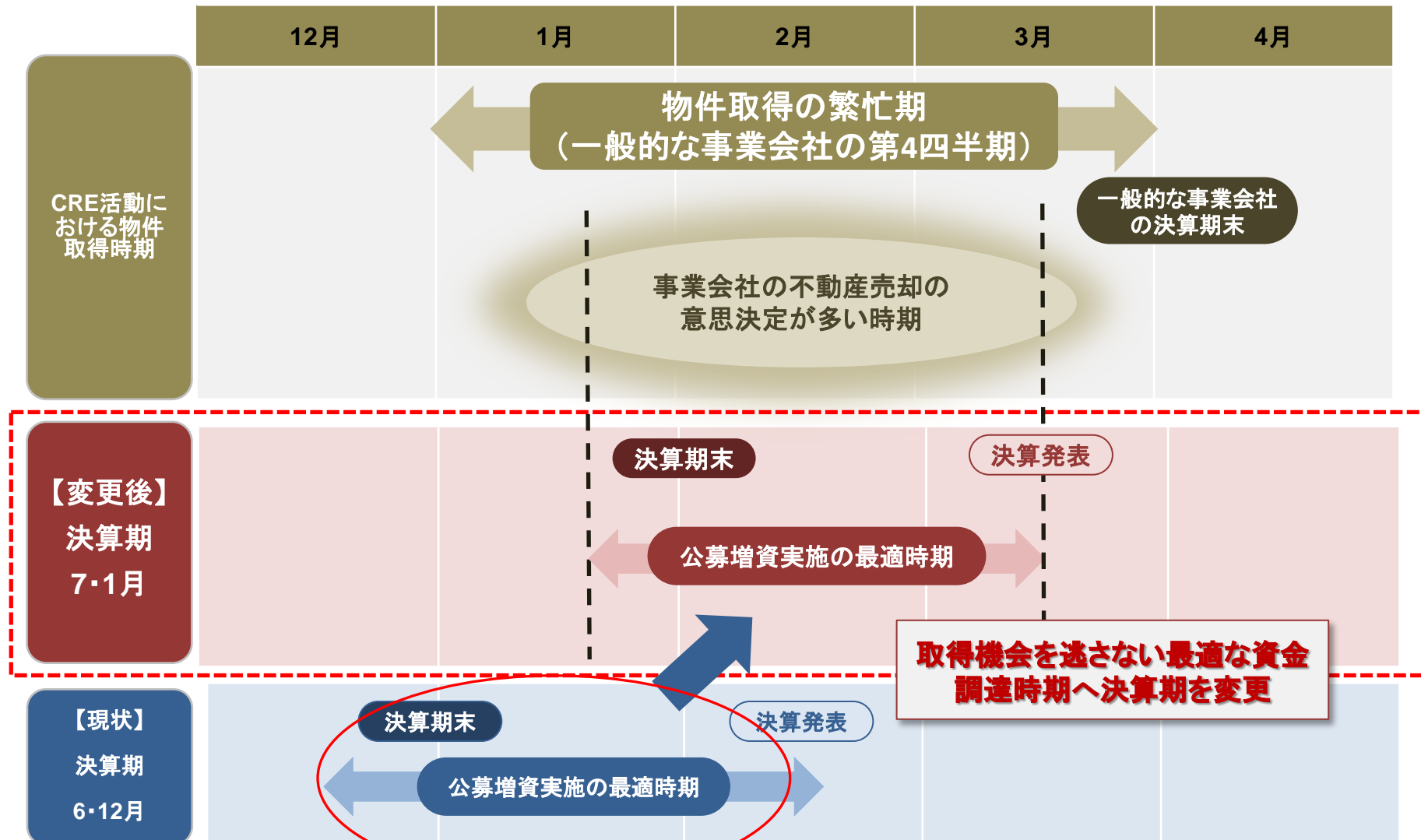


Intentionally Blank Page

決算期の変更①

「取得機会の拡大」と「最適な資金調達時期」を総合的に勘案し、決算期を7月・1月に変更

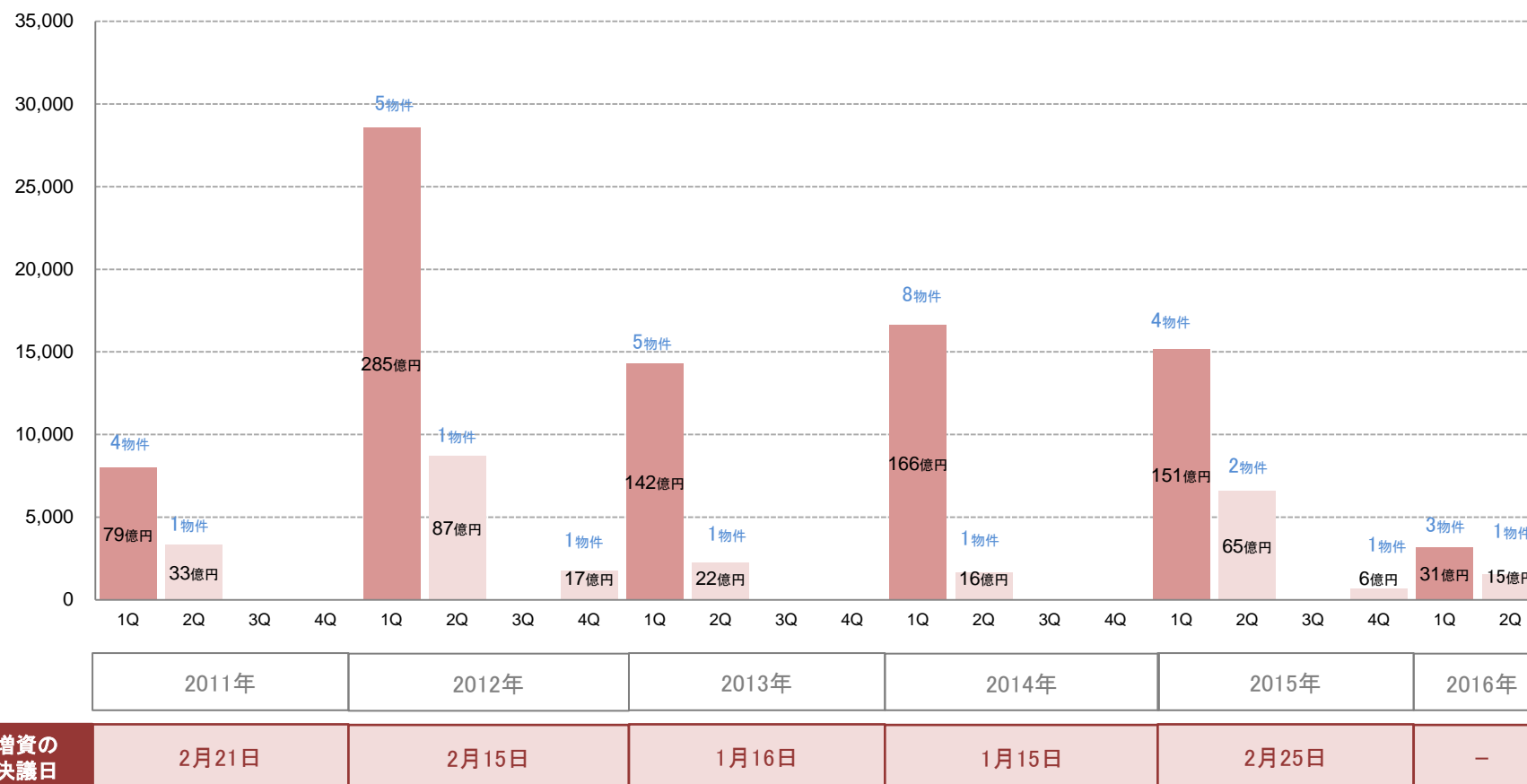
CRE提案により事業会社から産業用不動産を取得する場合、売主様は第4四半期以降に意思決定をすることが多い



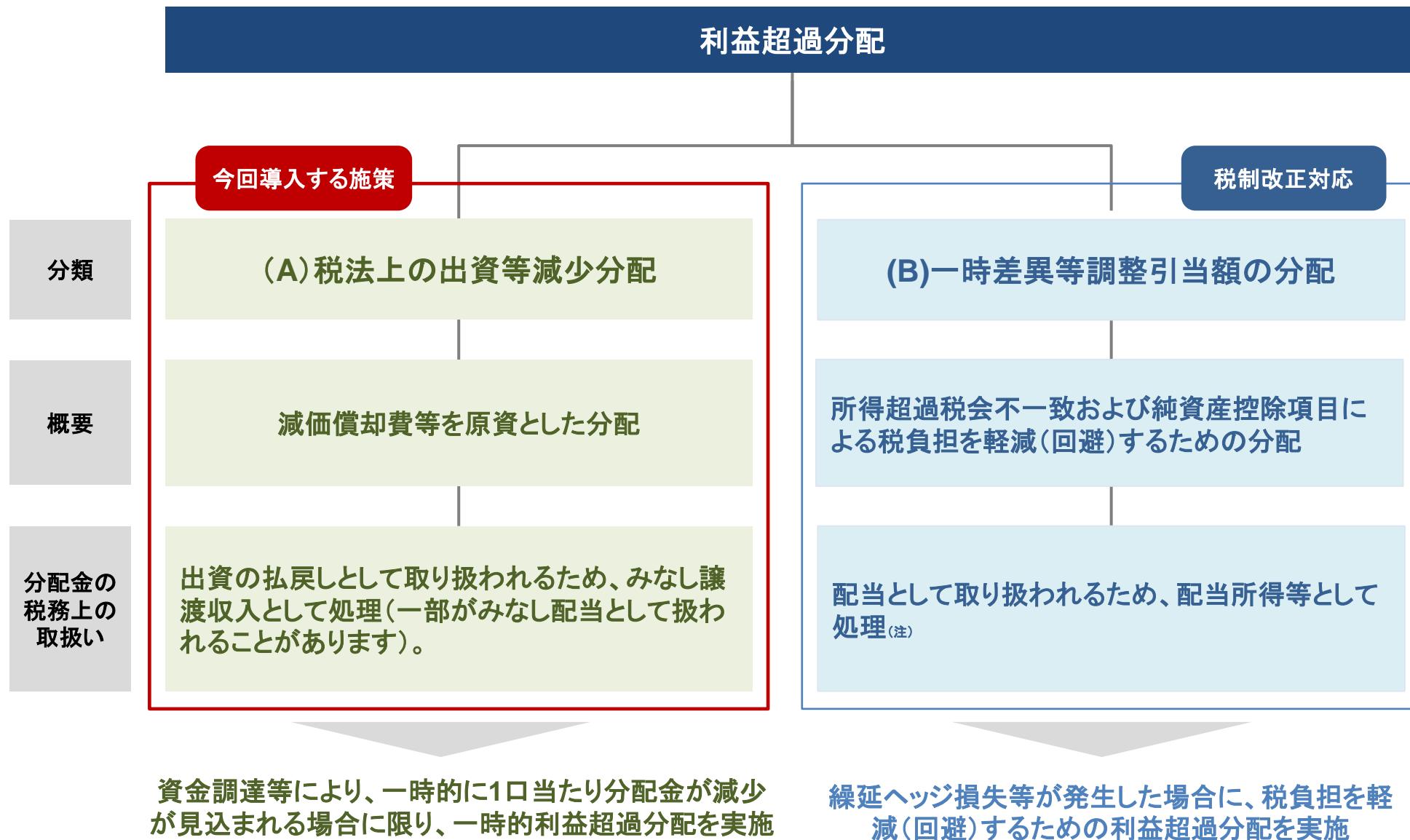
決算期の変更②

これまでのIIFの物件取得時期は第1四半期に集中

取得物件額の合計
(百万円)



本投資法人の実施する利益超過分配の整理①



(注) 受取配当金の会計処理は、原則として有価証券の保有目的区分に応じて下記の通りの処理となりますが、詳細は投資口所有者側の会計士等と相談の上個別の対応が必要となります。

売買目的有価証券: 受取配当金として処理

その他有価証券: 有価証券の帳簿価額から減額

本投資法人の実施する利益超過分配の整理②

利益超過分配の導入

今回導入する施策

(A)減価償却費等を
原資とした分配
(下図①に対応)

(B)所得超過税会不一致、純
資産控除項目による税負担を
軽減(回避)するための分配
(下図②に対応)

投資主価値の最大化を図る財務戦略の一環として、公募増資を期中で実施する可能性があります。投資口の希薄化に十分に配慮し、分配金の平準化を図るという観点から、減価償却費を原資とする一時的な利益超過分配を導入します。

分配方針

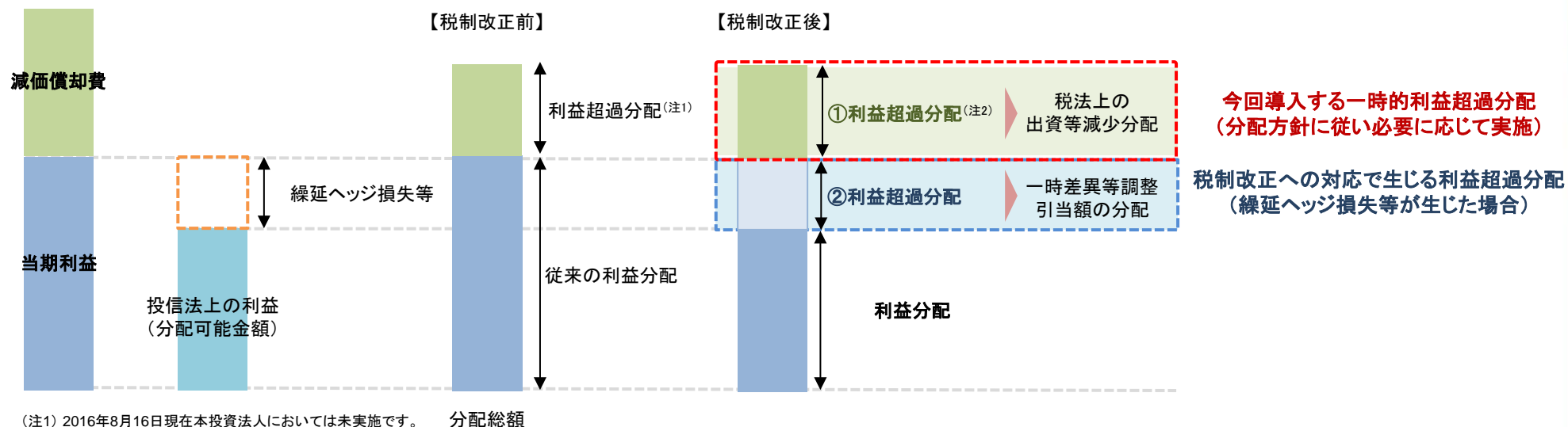
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。

分配基準

- ✓ 一時的利益超過分配の水準は、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の**60%に相当する金額を上限**として、総合的に判断した上で決定します

- ✓ 税制改正により、所得超過税会不一致および純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に相当する金銭分配は利益分配とは認められず、利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配)として取り扱われることが明確化されました。
- ✓ このため繰延ヘッジ損失等が生じた場合、本投資法人は税負担を軽減(回避)するため、原則として当該繰延ヘッジ損失等相当額を一時差異等調整引当額として利益超過分配を行います。

本投資法人における利益配分の考え方



ポートフォリオ一覧①

物流施設

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	6.2%	16,483	6.5%	27,493.29㎡	2.6%	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	2.9%	8,250	3.2%	38,828.10㎡	3.7%	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	2.4%	6,710	2.6%	5,741.75㎡	0.5%	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%	2,170	0.9%	10,959.68㎡	1.0%	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	0.9%	2,610	1.0%	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	2,159	1.0%	2,900	1.1%	17,200.00㎡	1.6%	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	0.5%	2,450	1.0%	19,834.71㎡	1.9%	100.0%	—
L-10	IF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	1.5%	—	—	58,070.00㎡	5.5%	100.0%	—
			1991年4月	1,200	0.5%	6,190	2.4%	25,835.16㎡	2.4%	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	1.4%	3,800	1.5%	20,661.13㎡	1.9%	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	1.2%	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%	2,010	0.8%	8,995.00㎡	0.8%	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	1990年4月	1,050	0.5%	1,500	0.6%	8,721.01㎡	0.8%	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	1.0%	2,940	1.2%	16,584.64㎡	1.6%	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	0.8%	4,010	1.6%	11,705.02㎡	1.1%	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	2.4%	6,800	2.7%	39,567.74㎡	3.7%	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	1.0%	3,040	1.2%	20,461.73㎡	1.9%	97.8%	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	0.8%	2,660	1.0%	17,373.53㎡	1.6%	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	1.6%	4,860	1.9%	19,019.71㎡	1.8%	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	1.4%	3,980	1.6%	17,881.65㎡	1.7%	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	0.7%	1,870	0.7%	13,862.05㎡	1.3%	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%	1,270	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%	1,180	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	1.6%	4,320	1.7%	22,768.24㎡	2.1%	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	1.8%	4,350	1.7%	48,932.00㎡	4.6%	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%	1,040	0.4%	13,947.83㎡	1.3%	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	2.6%	6,830	2.7%	33,243.99㎡	3.1%	100.0%	5.6%
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)	福岡県古賀市	—	860	0.4%	962	0.4%	30,815.97㎡	2.9%	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	0.8%	2,040	0.8%	11,262.86㎡	1.1%	100.0%	0.2%
L-31	IF大阪此花ロジスティクスセンター(注8)	大阪府大阪市	1991年1月	4,437	2.0%	4,550	1.8%	23,593.72㎡	2.2%	100.0%	9.6%
L-32	IF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1989年4月	2,361	1.1%	2,590	1.0%	17,744.41㎡	1.7%	100.0%	8.2%
物流施設合計				92,445	41.9%	117,445	46.2%	634,174.02㎡	59.7%	99.9%	—

ポートフォリオ一覧②

工場・研究開発施設等及びインフラ施設(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		
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	2.0%	5,310	2.1%	31,442.47㎡	3.0%	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%	1,340	0.5%	4,655.48㎡	0.4%	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	3.9%	9,950	3.9%	21,615.01㎡	2.0%	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	4.0%	10,700	4.2%	17,045.30㎡	1.6%	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	3.3%	8,380	3.3%	21,896.56㎡	2.1%	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	1.0%	2,900	1.1%	4,857.73㎡	0.5%	100.0%	9.7%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月	3,100	1.4%	3,620	1.4%	14,304.37㎡	1.3%	98.8%	8.5%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター(注9)	神奈川県横浜市	2007年8月	3,810	1.7%	4,170	1.6%	4,887.83㎡	0.5%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター(底地)	静岡県掛川市	—	1,540	0.7%	1,770	0.7%	66,171.92㎡	6.2%	100.0%	—
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	千葉県浦安市	—	1,300	0.6%	1,650	0.6%	7,925.94㎡	0.7%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				42,218	19.1%	49,790	19.6%	194,802.61㎡	18.3%	99.9%	—
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	8.2%	14,700	5.8%	11,292.79㎡	1.1%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	41,110	18.6%	41,100	16.2%	81,995.81㎡	7.7%	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	2.4%	5,540	2.2%	10,931.89㎡	1.0%	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	2.2%	6,850	2.7%	19,547.11㎡	1.8%	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	2.5%	5,960	2.3%	20,027.14㎡	1.9%	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	0.5%	2,340	0.9%	18,435.93㎡	1.7%	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㎡	4.9%	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	3.3%	7,760	3.0%	7,089.62㎡	0.7%	100.0%	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%	745	0.3%	12,880.38㎡	1.2%	100.0%	—
インフラ施設合計				86,034	39.0%	87,245	34.3%	233,784.37㎡	22.0%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				220,697	100.0%	254,480	100.0%	1,062,761.00㎡	100.0%	99.9%	3.2%

(注1)「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、既存保有資産については2016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。

IIF大阪此花ロジスティクスセンターについては、2016年6月1日、IIF加須ロジスティクスセンターについては、2016年7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。

(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9月15日時点の稼働率を記載しています。

(注5)「PML」は2016年8月調査時点の値です。なお、IIF羽田空港メイ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。

(注8) IIF大阪此花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51%(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51%に対する評価額です。

(注9) IIF横浜新山下R&Dセンターについては、100%保有を前提に数値を記載しています。

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	5.3%	定期借家	2006/2/21	～	2026/2/20	20.0年	9.4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	～	2021/4/30	10.0年	4.6年
		日本ロジテム(株)	非開示	—	定期借家	2016/5/1	～	2021/4/30	5.0年	4.6年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	358	2.4%	普通借家	1998/7/15	～	2018/7/14	20.0年	1.8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	0.8年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	151	1.0%	定期借家	2011/1/1	～	2020/12/31	10.0年	4.3年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	増築 鈴與(株)	非開示	—	定期借家	2005/8/25	～	2036/5/15	30.7年	19.7年
			非開示	—	定期借家	2016/5/16	～	2036/5/15	20.0年	19.7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	5.0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	1.5%	定期借地	2011/4/28	～	2061/4/26	50.0年	44.6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	12.4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	6.0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	7.5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	3.2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	3.4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	0.4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	7.8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	8.0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	6.5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	～	2016/9/30	1.5年	0.0年
		(株)セガ・ロジスティクスサービス	非開示	—	普通借家	2016/8/1	～	2018/9/30	2.2年	2.0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	1.2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	5.5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	24.4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	1.0年
		日野出(株)	非開示	—	普通借家	2007/9/27	～	2021/6/30	13.8年	4.8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	5.5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	6.1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	12.3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	8.0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	～	2025/3/31	10.0年	8.5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	1.3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	18.7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	14.5年
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	NEW 佐川急便(株)	非開示	—	普通借家	1990/11/16	～	2027/2/28	36.3年	10.5年
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	NEW ピップ(株)	非開示	—	定期借家	2016/2/29	～	2026/3/10	10.0年	9.5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㈱	276	1.8%	定期借地	2010/3/31	～ 2040/3/30	30.0年	23.6年
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	デュフ ラインランド ジャパン㈱	117	0.8%	定期借家	2008/10/1	～ 2030/9/30	22.0年	14.1年
F-3	IIF三鷹カードセンター	㈱JCB	730	4.8%	普通借家	2002/8/30	～ 2019/2/28	16.5年	2.5年
F-4	IIF東雲R&Dセンター	日本ユニシス㈱	非開示	—	普通借家	2013/4/1	～ 2016/9/30	3.5年	0.0年
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京計器㈱	非開示	—	定期借家	2011/5/1	～ 2026/3/31	14.9年	9.5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㈱	非開示	—	定期借家	2014/5/16	～ 2029/5/15	15.0年	12.7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㈱	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～ 2017/3/31	1.0年	0.5年
		マイクロンメモリジャパン㈱	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～ 2017/3/31	1.0年	0.5年
		㈱シンシア	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～ 2017/3/31	1.0年	0.5年
		日通NECロジスティクス㈱	非開示	—	普通借家	2016/4/1	～ 2017/3/31	1.0年	0.5年
		日本電気㈱	非開示	—	使用貸借	2016/3/20	～ 2017/3/19	1.0年	0.5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㈱	非開示	—	定期借家	2007/9/1	～ 2027/8/31	20.0年	11.0年
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター(底地)	シーバイエス㈱	非開示	—	定期借地	2015/12/28	～ 2045/12/26	30.0年	29.3年
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	NEW 西尾レントオール㈱	非開示	—	定期借地	2016/3/31	～ 2065/3/30	49.0年	48.6年
I-1	神戸地域冷暖房センター	大阪ガス㈱	640	4.2%	定期借家	2012/6/7	～ 2024/6/6	12.0年	7.7年
			11	0.1%	定期借家	2012/6/7	～ 2024/6/6	12.0年	7.7年
			9	0.1%	定期借家	2012/7/1	～ 2024/6/6	11.9年	7.7年
			1	0.0%	定期借家	2015/9/1	～ 2024/6/6	8.8年	7.7年
I-2	羽田空港メインテナンスセンター	日本航空㈱	1,888	12.5%	定期借家	2010/8/10	～ 2025/12/31	15.4年	9.3年
I-3	座間ITソリューションセンター	日本IBM㈱	非開示	—	定期借家	2011/7/26	～ 2021/7/25	10.0年	4.9年
I-4	品川データセンター	㈱ザイマックス	非開示	—	定期借家	2012/3/7	～ 2022/3/6	10.0年	5.5年
I-5	大阪豊中データセンター	関電プロパティーズ㈱	非開示	—	定期借家	2015/10/4	～ 2025/10/3	10.0年	9.1年
I-6	大阪南港ITソリューションセンター	㈱野村総合研究所	非開示	—	定期借家	2013/2/7	～ 2023/2/28	10.1年	6.5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㈱	非開示	—	定期借地	2014/2/7	～ 2064/1/6	49.9年	47.3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	1.0年
		非開示	非開示	—	普通借家	2015/9/1	～ 2017/8/31	2.0年	1.0年
		㈱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
		㈱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
		非開示	非開示	—	普通借家	2016/9/15	～ 2020/9/14	4.0年	4.0年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	㈱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	29.2年
ポートフォリオ平均								14.6年	8.6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8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9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) 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) (注1)				適用利回り (注1)					
			第17期末時点 算定価額	第18期末時点			直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	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		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)	13,111	16,536	16,483	Δ53	Δ0.3%	4.5%	4.1%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IF野田ロジスティクスセンター	5,565	8,350	8,250	Δ100	Δ1.2%	4.8%	4.6%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-5	IF新砂ロジスティクスセンター	5,211	6,710	6,710	0	0.0%	4.6%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-6	IF厚木ロジスティクスセンター	1,649	2,160	2,170	+10	+0.5%	5.2%	4.8%	5.3%	0.0%	0.0%	+0.0%
L-7	IF越谷ロジスティクスセンター	1,838	2,610	2,610	0	0.0%	5.1%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IF西宮ロジスティクスセンター 増築	2,049	1,740	2,900	+1,160	+66.7%	5.4%	5.1%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.2%
L-9	IF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,223	2,430	2,450	+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	6,190	6,190	0	0.0%	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-11	IF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,265	3,800	3,800	0	0.0%	5.0%	4.7%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,339	3,080	3,080	0	0.0%	4.8%	4.6%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IFさいたまロジスティクスセンター	1,497	2,030	2,010	Δ20	Δ1.0%	5.3%	5.0%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IF名古屋ロジスティクスセンター	1,166	1,400	1,500	+100	+7.1%	5.8%	5.5%	6.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-15	IF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,341	2,940	2,940	0	0.0%	5.2%	4.9%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-16	IF川口ロジスティクスセンター	2,044	3,860	4,010	+150	+3.9%	4.8%	4.6%	4.9%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-17	IF神戸ロジスティクスセンター	5,247	6,670	6,800	+130	+1.9%	5.0%	4.8%	5.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-18	IF東大阪ロジスティクスセンター	2,455	3,040	3,040	0	0.0%	5.5%	5.0%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-19	IF柏ロジスティクスセンター	1,861	2,660	2,660	0	0.0%	5.3%	4.8%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-20	IF三郷ロジスティクスセンター	3,532	4,660	4,860	+200	+4.3%	4.7%	4.5%	4.8%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-21	IF入間ロジスティクスセンター	3,188	3,980	3,980	0	0.0%	5.3%	4.8%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-22	IF鳥栖ロジスティクスセンター	1,553	1,830	1,870	+40	+2.2%	5.4%	5.2%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-23	IF印西ロジスティクスセンター	1,052	1,230	1,270	+40	+3.3%	5.8%	5.6%	5.9%	Δ0.2%	Δ0.2%	Δ0.2%
L-24	IF盛岡ロジスティクスセンター	591	1,160	1,180	+20	+1.7%	6.2%	6.0%	6.3%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-25	IF広島ロジスティクスセンター	3,495	4,240	4,320	+80	+1.9%	5.5%	5.3%	5.6%	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	4,310	4,350	+40	+0.9%	---	5.0%	---	---	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	954	1,020	1,040	+20	+2.0%	5.1%	4.7%	5.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
L-28	IF京田辺ロジスティクスセンター	5,893	6,700	6,830	+130	+1.9%	5.1%	4.8%	5.2%	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)	914	957	962	+5	+0.5%	---	5.7%	---	---	0.0%	---
L-30	IF福岡東ロジスティクスセンター(注4)	1,948	2,000	2,040	+40	+2.0%	5.0%	4.6%	5.1%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%
物流施設 合計		84,823	108,293	110,305	+2,012	+1.9%						

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2016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) IF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。

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)(注1)				適用利回り(注1)						
			第17期末時点 算定価額	第18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	IF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,553	5,240	5,310	+70	+1.3%	---	5.2%	---	---	Δ0.1%	---	
F-2	IF横浜都筑テクノロジーセンター	1,168	1,340	1,340	0	0.0%	5.6%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-3	IF三鷹カードセンター	9,177	9,950	9,950	0	0.0%	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-4	IF東雲R&Dセンター	9,009	12,100	10,700	Δ1,400	Δ11.6%	5.3%	4.9%	5.3%	0.0%	Δ0.2%	Δ0.2%	
F-5	IF蒲田R&Dセンター	7,442	8,320	8,380	+60	+0.7%	5.5%	5.2%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-6	IF川崎サイエンスセンター	2,162	2,900	2,900	0	0.0%	5.4%	5.2%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-7	IF相模原R&Dセンター	3,253	3,570	3,620	+50	+1.4%	5.6%	5.3%	5.7%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%	
F-8	IF横浜新山下R&Dセンター(注3)(注4)	16	13	13	0	0.0%	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-9	IF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)(注4)	1,572	1,770	1,770	0	0.0%	---	5.1%	---	---	0.0%	---	
F-10	IF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)(注4) NEW	1,341	1,640	1,650	+10	+0.6%	4.9%	4.1%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
工場・研究開発施設等 合計		39,696	46,843	45,633	Δ1,210	Δ2.6%							
I-1	IF神戸地域冷暖房センター	16,655	14,700	14,700	0	0.0%	4.5%	3.7%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-2	IF羽田空港メインテナンスセンター	39,255	41,100	41,100	0	0.0%	4.4%	3.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-3	IF座間ITソリューションセンター	5,258	5,540	5,540	0	0.0%	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-4	IF品川データセンター	5,168	6,890	6,850	Δ40	Δ0.6%	4.6%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-5	IF大阪豊中データセンター	5,647	5,990	5,960	Δ30	Δ0.5%	6.1%	5.0%	5.5%	Δ0.1%	Δ0.1%	Δ0.1%	
I-6	IF大阪南港ITソリューションセンター	1,261	2,330	2,340	+10	+0.4%	6.2%	5.8%	6.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-7	IF名古屋港タンクターミナル(底地)	1,998	2,250	2,250	0	0.0%	5.6%	4.8%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-8	IF品川ITソリューションセンター	7,498	7,660	7,760	+100	+1.3%	5.1%	4.4%	4.9%	0.2%	Δ0.1%	Δ0.1%	
I-9	IF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)	729	744	745	+1	+0.1%	---	4.9%	---	---	0.0%	-	
インフラ施設 合計		83,473	87,204	87,245	+41	+0.0%							
ポートフォリオ合計		207,993	242,340	243,183	+843	+0.3%							

(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2016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) IF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) IF横浜新山下R&D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0.3%に対する評価額です。

(注4) 第17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19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	取得価格 (百万円)	算定価額 (百万円) ^(注5)	直接 還元法 ^(注5) 還元利回り	DCF法 ^(注5) 割引率	DCF法 最終還元 ^(注5) 利回り	価格時点
L-31	IF大阪此花ロジスティクスセンター ^(注6)	4,437	4,550	4.4%	4.2%	4.6%	2016年6月1日
L-32	IF加須ロジスティクスセンター	2,361	2,590	5.0%	4.7%	5.1%	2016年7月31日
物流施設 合計		6,798	7,140				
F-8	IF横浜新山下R&Dセンター ^(注7)	3,798	4,160	4.8%	4.4%	4.9%	2016年6月10日
工場・研究開発施設等 合計		3,798	4,160				
新規取得物件 合計		10,597	11,300				

(注5) 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。

(注6) IF大阪此花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51%に対する評価額です。

(注7) IF横浜新山下R&D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99.7%に対する評価額です。

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 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日
運用日数																		
賃料	397	397			173	173			75	75	59							
その他	2	2			-	-			0	0	0							
収益 計	400	400			173	173			75	75	60							
公租公課	30	30			16	16			4	3	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	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			0	-			3	0	1							
保険料・信託報酬	0	0			2	0			0	0	2							
その他	0	0			0	0			0	0	0							
費用 計	32	32			20	17			9	6	12							
NOI	367	367	199	181	153	156	45	47	66	69	47	53	38	38	175	175	112	113
減価償却費	45	43	52	48	11	11	31	31	23	23	10	13	-	-	6	6	17	17
不動産賃貸事業利益	322	324	147	133	142	144	14	16	42	45	37	39	38	38	169	169	95	95
期末預り敷金・保証金	1,457	1,378	非開示	非開示	200	161	非開示	非開示	37	37	89	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	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 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182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	76	77	61	61	42	42	80	76	105	105	178	177	88	86	69	67	116	116
減価償却費	13	10	10	10	5	5	11	11	9	8	36	36	7	8	8	8	17	17
不動産賃貸事業利益	63	66	50	50	36	36	69	65	96	97	142	140	80	77	60	58	99	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 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182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	106	106	52	53	36	37	33	37	119	119	122	116	39	32	189	181	29	28
減価償却費	23	23	9	9	5	5	5	5	25	25	-	-	7	7	32	32	-	-
不動産賃貸事業利益	83	83	43	43	30	31	27	32	94	94	122	116	31	25	157	149	29	28
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	L30(福岡東)		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)		F8(横浜新山下)	
	前期 0日	当期 165日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 0日	当期 122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	-	非開示	-	-	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	-	非開示
修繕費	-	-	-	-	7	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料・信託報酬	-	-	0	0	0	0	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	0	0	1	0	0	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
費用 計	-	-	17	17	23	19	57	53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NOI	-	48	137	137	35	38	307	311	340	343	235	236	82	82	149	130	-	0
減価償却費	-	4	-	-	4	4	42	42	60	61	25	25	23	23	12	12	-	0
不動産賃貸事業利益	-	43	137	137	30	34	265	268	279	281	210	210	58	58	137	117	-	0
期末預り敷金・保証金	-	非開示	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	-	非開示

勘定科目	F9(掛川)		F10(浦安)		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 0日	当期 77日	前期 0日	当期 92日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日	前期 184日	当期 182日
運用日数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃料	-	-	-	-	330	330	1,350	1,375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	0	0	0	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
収益 計	-	-	-	-	330	330	1,351	1,377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-	11	11	85	85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建物管理委託費	-	非開示	-	非開示	0	0	0	0	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費	-	-	-	-	2	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料・信託報酬	-	-	-	-	1	1	6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他	-	-	-	-	0	0	342	347	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
費用 計	-	-	-	-	15	14	435	439	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NOI	-	20	-	20	314	316	915	938	201	201	161	169	170	165	69	69	62	62
減価償却費	-	-	-	-	126	127	233	236	35	35	27	28	25	26	9	9	-	-
不動産賃貸事業利益	-	20	-	20	187	189	682	702	165	165	134	140	145	139	59	59	62	62
期末預り敷金・保証金	-	非開示	-	非開示	2,155	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

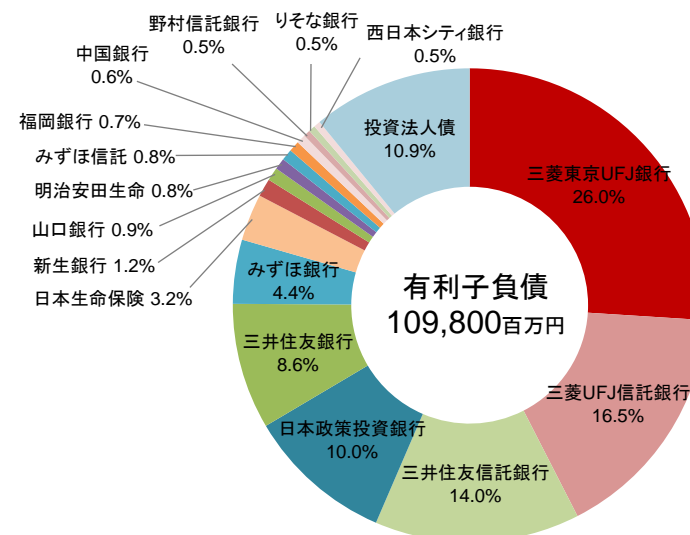
勘定科目	I8(品川ITSC)		I9(東松山)		前期末 実績	当期末 実績
	前期 184日	当期 182日	前期 49日	当期 182日		
運用日数	-	-	-	-	-	-
賃料	-	-	-	-	7,321	7,468
その他	-	-	-	-	467	417
収益 計	-	-	-	-	7,788	7,886
公租公課	-	-	-	-	604	644
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	152	168
修繕費	-	-	-	-	65	66
保険料・信託報酬	-	-	-	-	43	36
その他	-	-	-	-	797	764
費用 計	-	-	-	-	1,662	1,680
NOI	181	166	5	18	6,125	6,206
減価償却費	19	20	-	-	1,073	1,083
不動産賃貸事業利益	161	146	5	18	5,052	5,122
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	10,609	10,550

有利子負債の状況

主要指標の状況

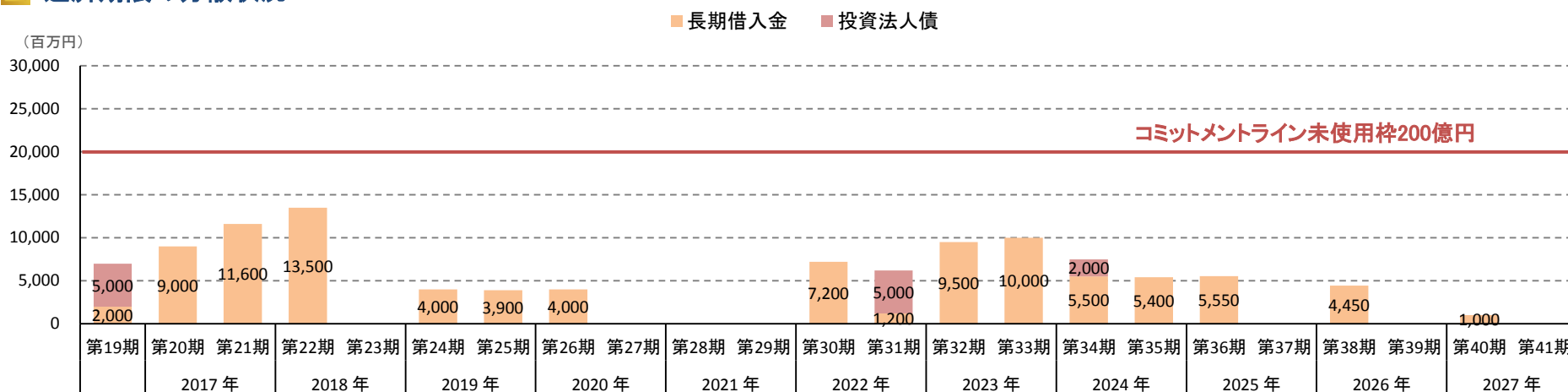


レンダーフォーメーション



(注)2016年6月期末(第18期末)

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	5,000	2011年2月28日	1.70000	2018年2月27日	固定	7年	1.7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	1.7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	0.2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	1.3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	0.7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	0.7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	7.8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	5.8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	5.8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	5.8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	3.8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	2.7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	2.7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	4.0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	3.0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	3.0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	3.3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	3.3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	6.6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	6.6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	6.6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	6.6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	6.6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	6.6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	5.6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	5.6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	8.6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	7.0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	4.0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	8.0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	6.0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	7.3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	7.5年

	区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利 率 (注3) (%)	返済期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳	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	8.1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	7.6年
	株式会社山口銀行	500	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	7.1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	6.1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	5.6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	7.7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	9.7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	9.7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	10.8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	9.8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	8.7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	8.8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	8.7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	8.7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	8.2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	8.2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	6.2年	
株式会社みずほ銀行	800	800	2016年4月15日	0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	9.8年	
株式会社福岡銀行	800	800	2016年4月15日	0.50130	2026年3月31日	固定	10年	9.8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	0.5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	6.5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	8.0年
	合計 / 平均	109,800	109,800		1.31			8.2年	4.6年

(注1) 2016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、2016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。

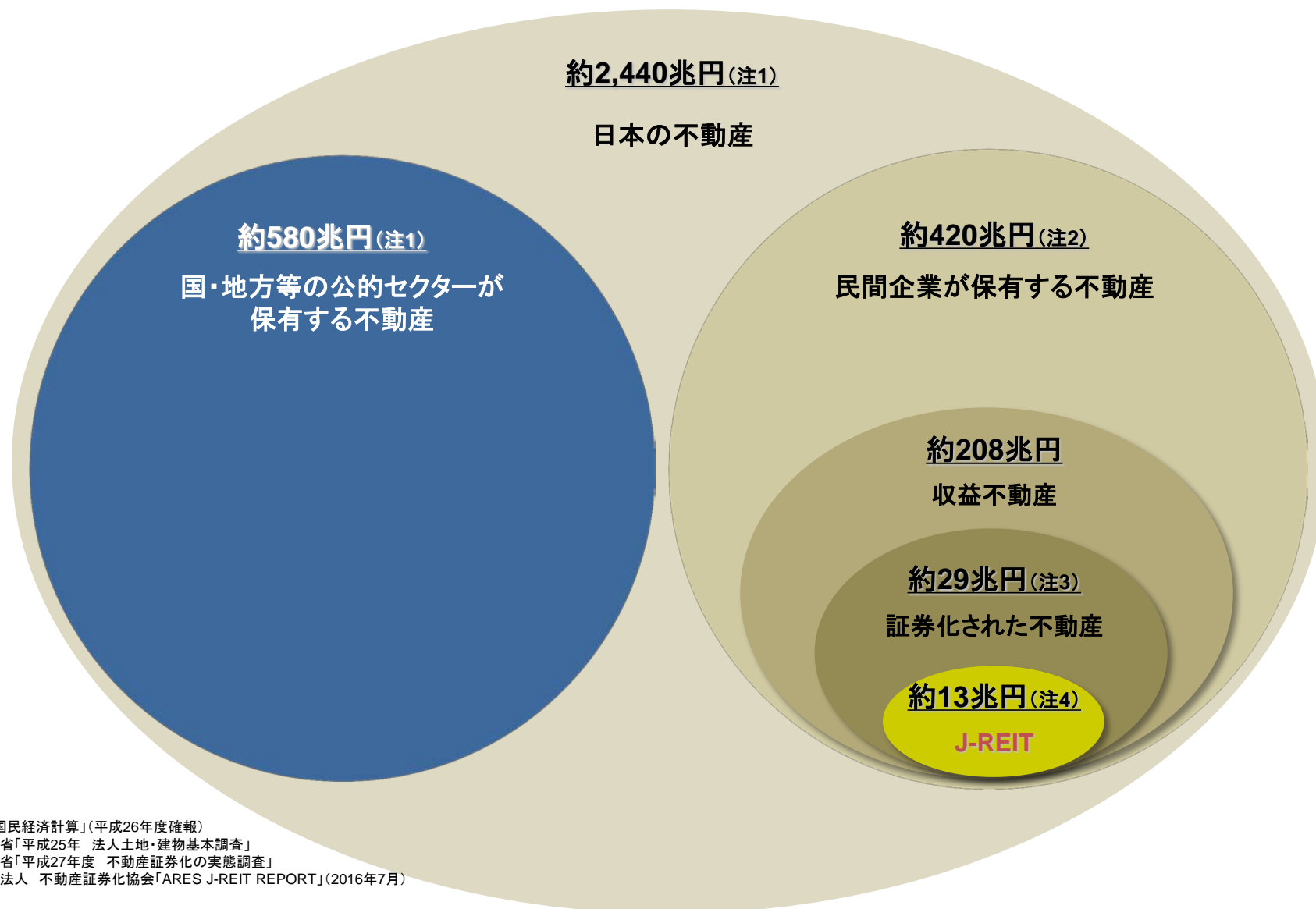
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。

(注5) 残存年数は、2016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。

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



(注1) 内閣府「国民経済計算」(平成26年度確報)

(注2) 国土交通省「平成25年 法人土地・建物基本調査」

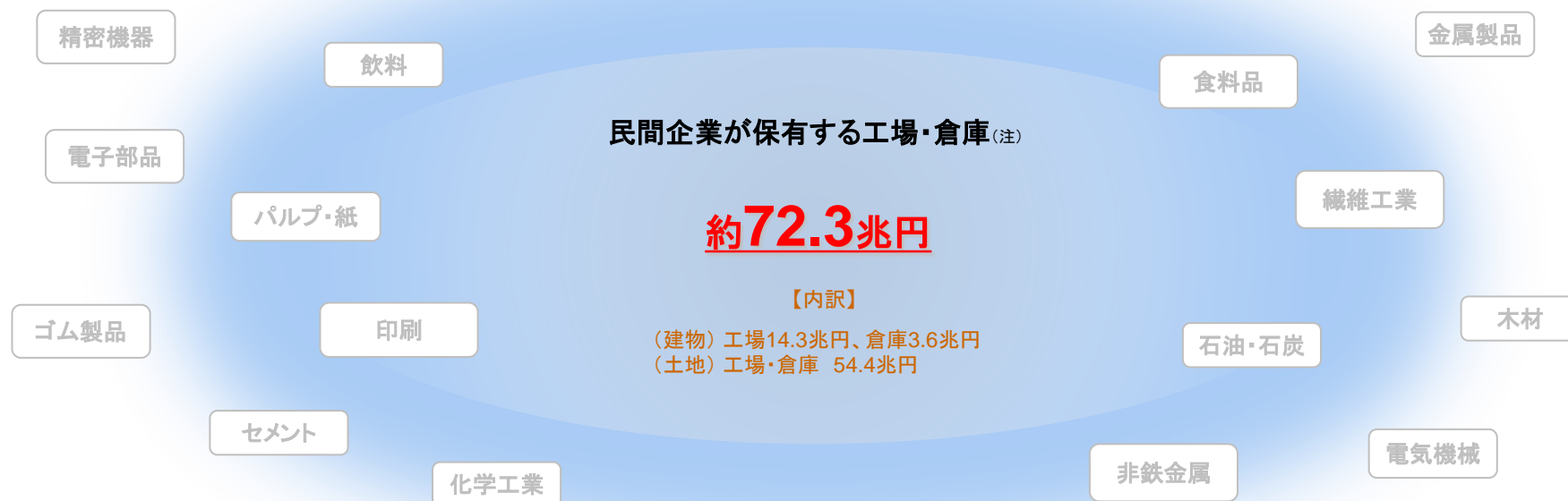
(注3) 国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」(2016年7月)

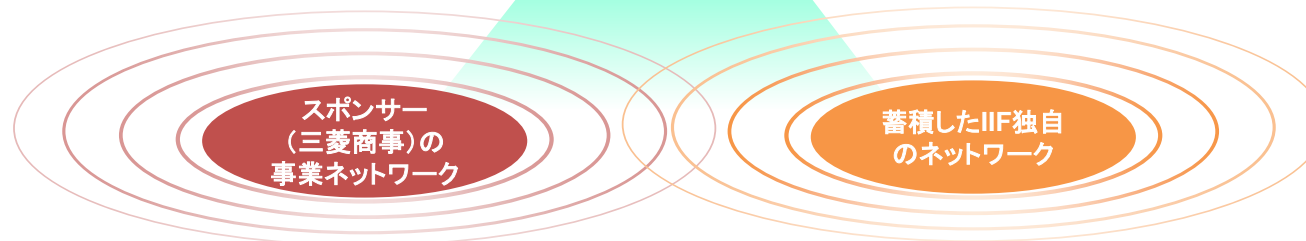
工場投資のポテンシャル

継続的な取り組みにより工場の開拓を実現、膨大なポテンシャルを持つ工場マーケットの開拓を目指す

膨大な市場が潜在する工場資産における証券化の始まり



幅広いネットワークを活かしたCRE提案により潜在する膨大な市場の開拓を目指す



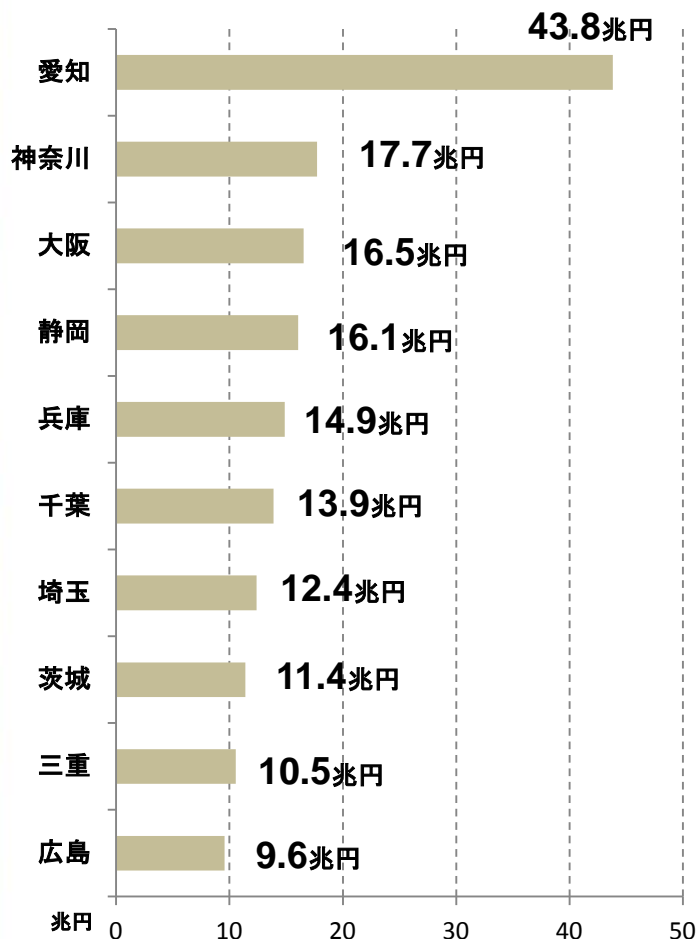
- 国内外200拠点以上、600社を超える連結対象会社をもって事業を展開
- あらゆる業種における事業ネットワークを活用

- 2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
- 公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

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

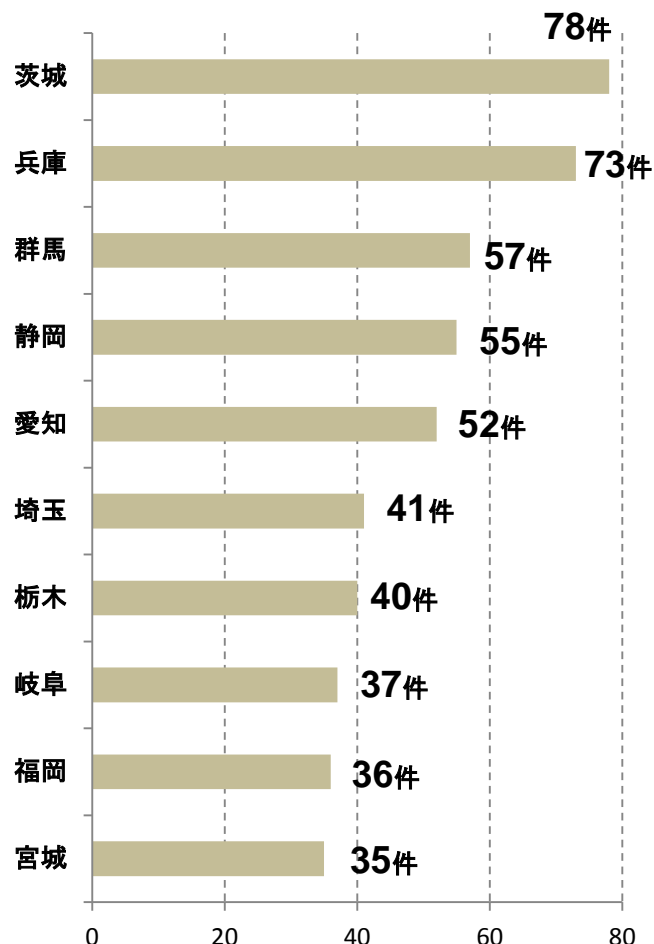


(出所) 平成26年工業統計表(経済産業省)

※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。

工場立地件数 上位10都道府県

2015年における工場立地件数は関東内陸部、兵庫県及び東海エリアで多い



(出所) 平成27年工場立地動向調査(経済産業省)

※工場立地件数とは、製造業、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)した件数をいいます。

立地地点選定理由

本社・他の自社工場への近接性	308件
地価	195件
工業団地である	197件
市場への近接性	126件
国・地方自治体の助成	135件
関連企業への近接性	132件
周辺環境からの制約が少ない	118件
人材・労働力の確保	154件
高速道路を利用できる	109件
地方自治体の誠意・積極性・迅速性	105件
原材料等の入手の便	78件
流通業・対事業所サービス業への近接性	33件
経営者等の個人的つながり	31件
工業用水の確保	24件
空港・湾岸・鉄道等を利用できる	27件
他企業との共同立地	4件
学術研究機関の充実(産学共同等)	11件
その他	116件

海外と比較しての国内立地選定理由

良質な労働力の確保	11件
原材料等の入手の便	5件
市場への近接性	10件
関連企業への近接性	5件
国・県・市・町・村の助成・協力	9件
政情・治安の安定	4件
産業基盤が整備されている	4件
対事業所サービス業の充実	0件
学術研究機関の充実(産学共同等)	1件
流通機構が整備されている	3件
知的財産権の保護への配慮	2件
その他	5件

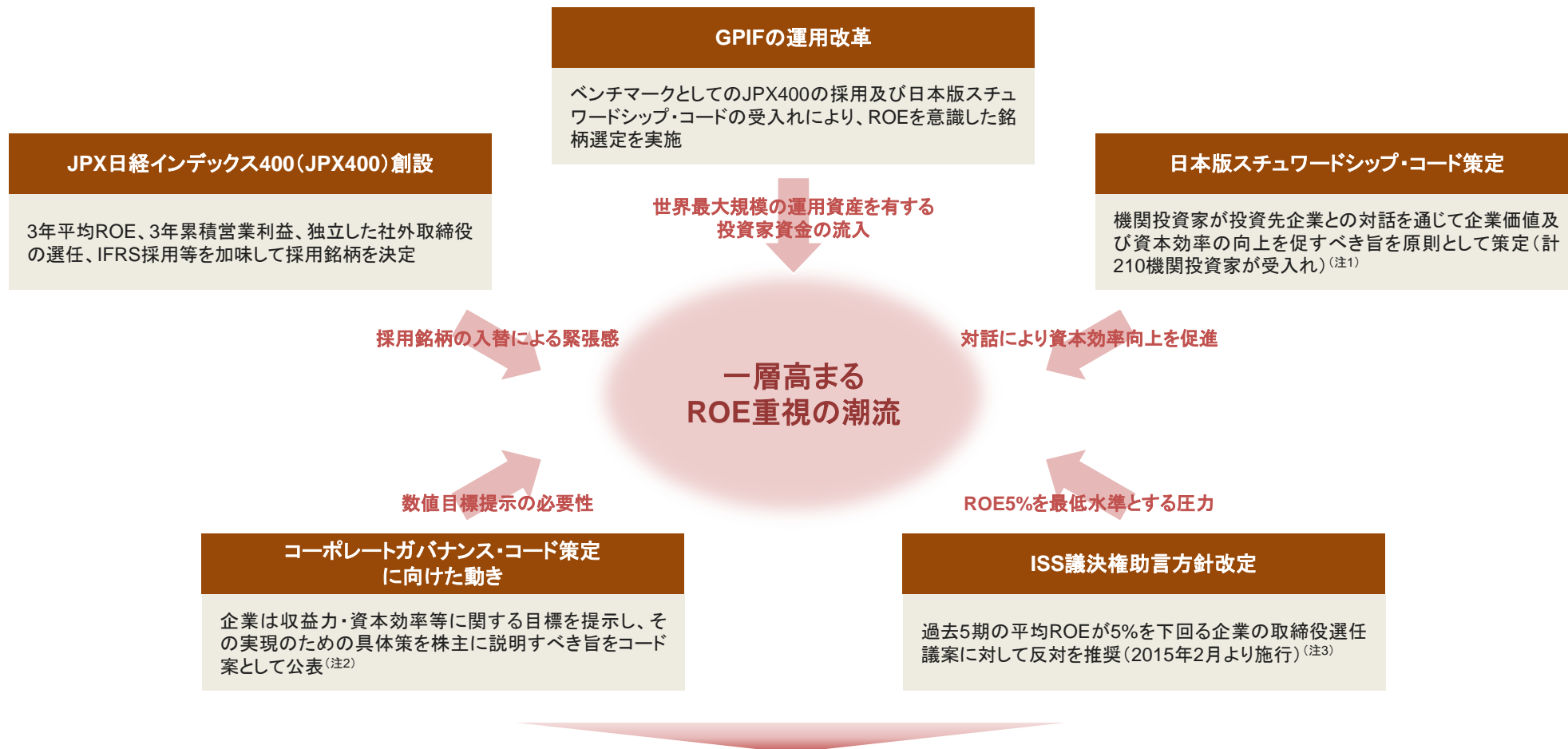
(出所) 平成27年工場立地動向調査(経済産業省)

※「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32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



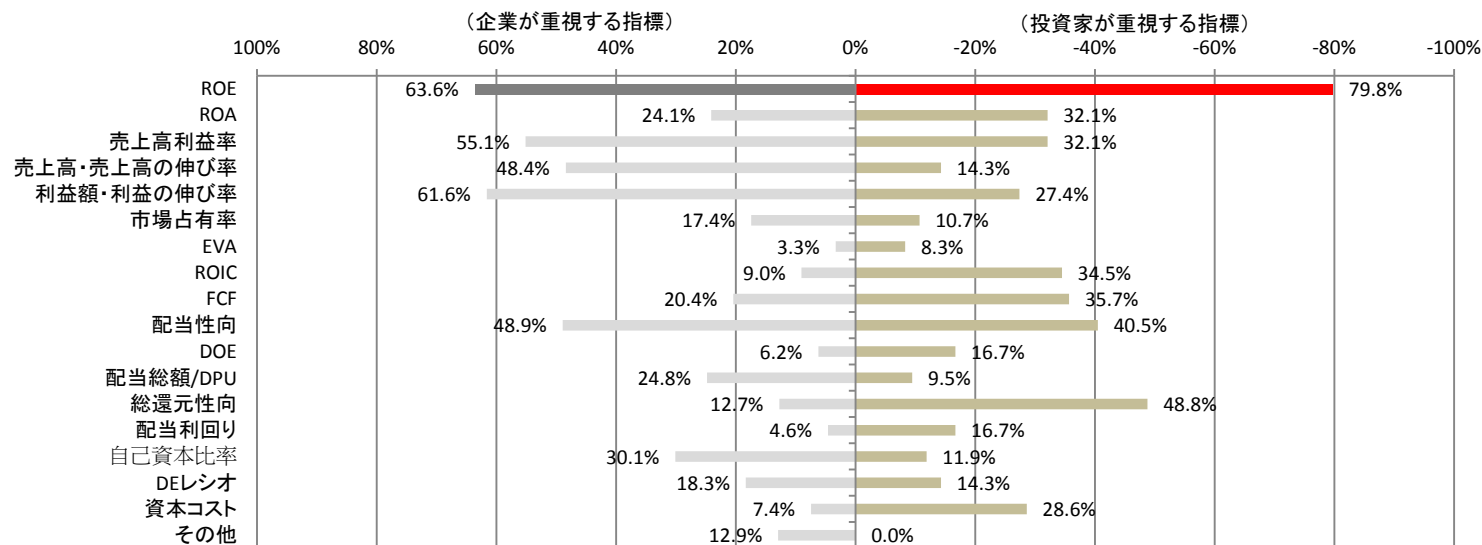
資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

(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2016年7月時点。
(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。

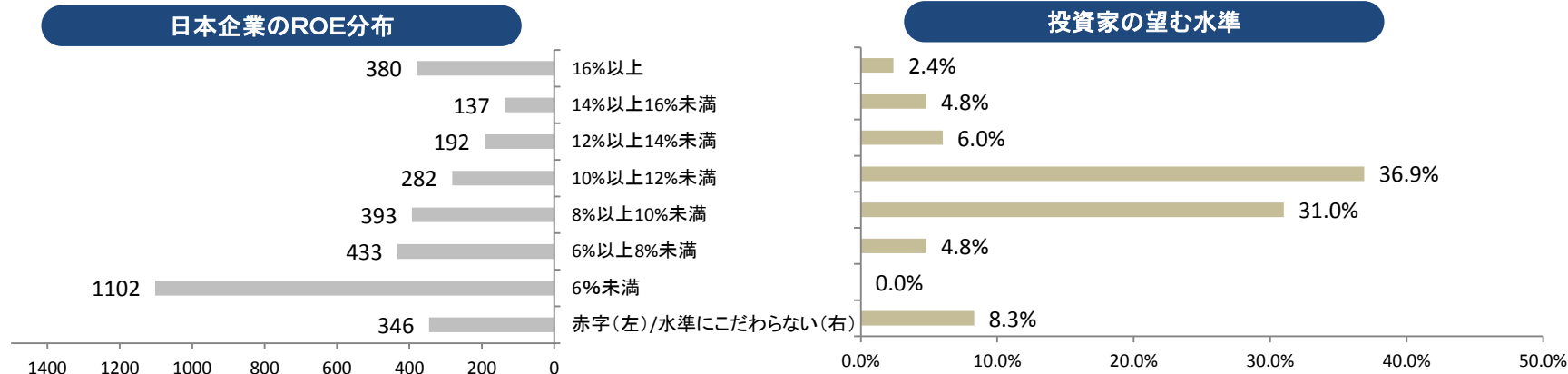
CREニーズ開拓のポテンシャル②

資本市場からのCREへの期待は高まっている

■ 経営目標として重視することが望ましい指標



■ 中長期的に望ましいROE水準



(出所) 一般社団法人生命保険協会「平成27年度生命保険協会調査 株式価値向上に向けた取り組みについて」

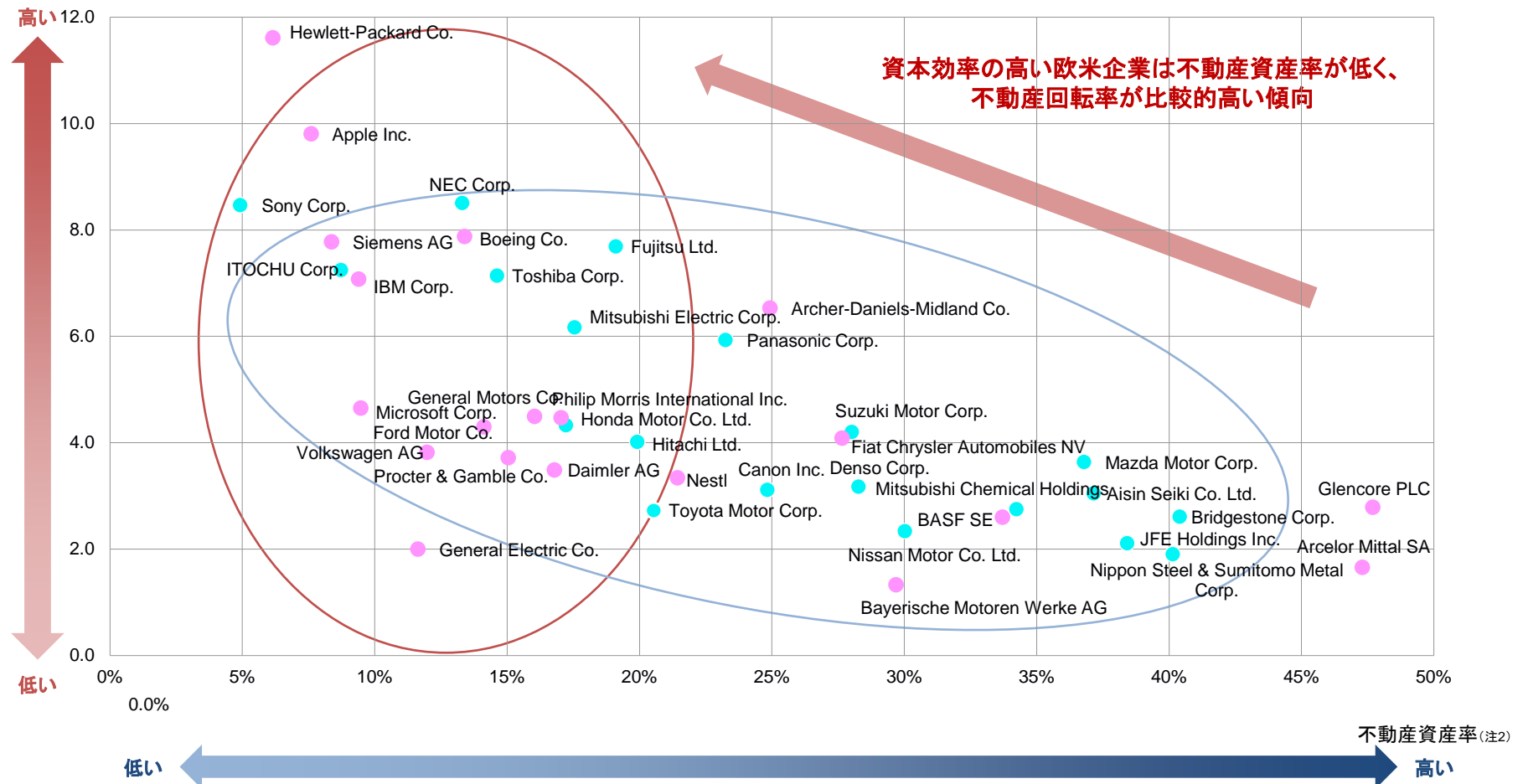
CREニーズ開拓のポテンシャル③

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)＞

不動産回転率(回)(注2)



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

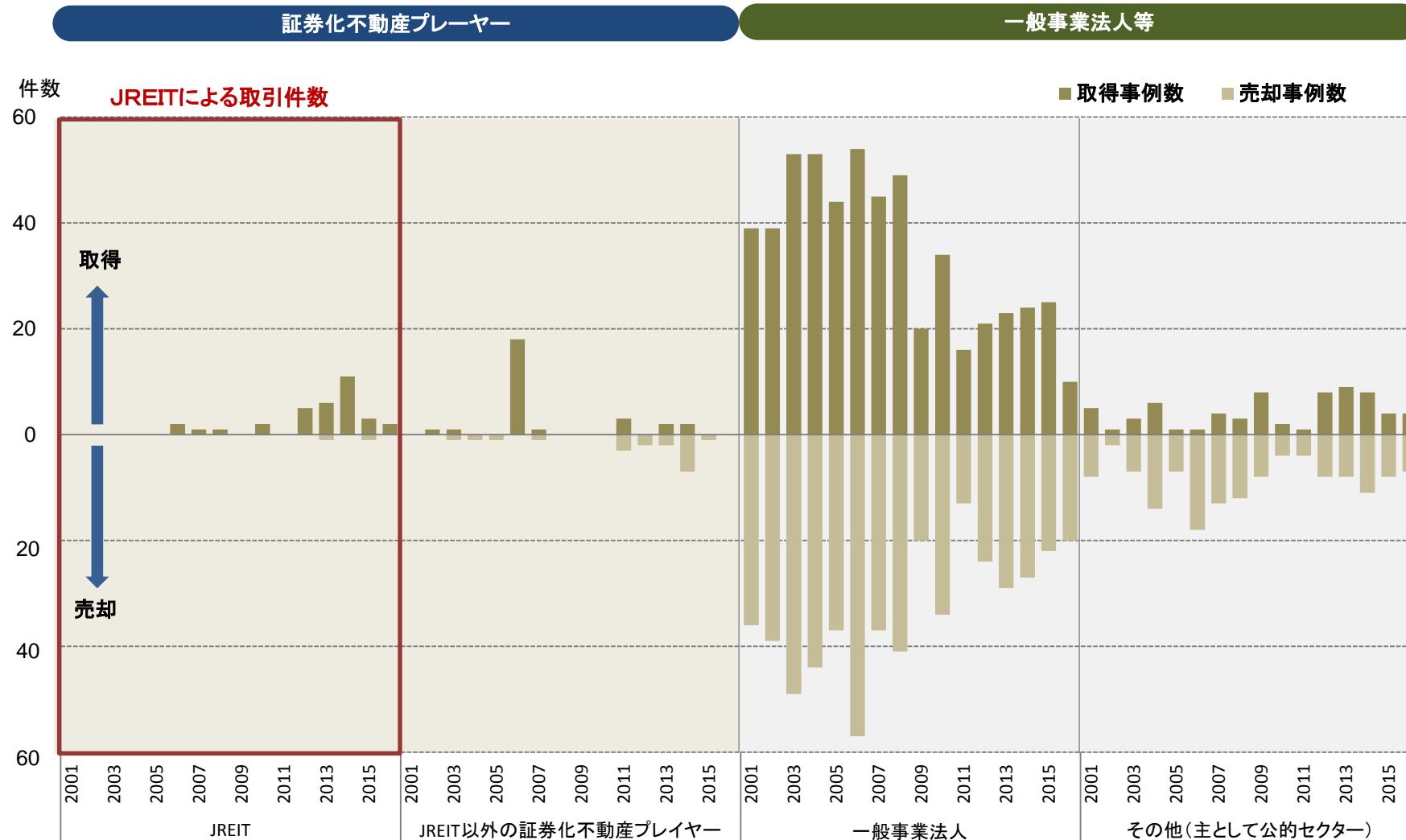
(注1) The 2015 IndustryWeek 1000をもとに石油化学業界を除く、日本、欧米の製造業の売上高上位20社を抽出して作成(2016年7月21日時点)

(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

CREニーズ開拓のポテンシャル④

産業用不動産の売買取引は一般事業法人が中心。先行者として開拓を続け、取得機会の拡大を図る

■ インダストリアルセクター^(注1)における年度別取得・売却事例

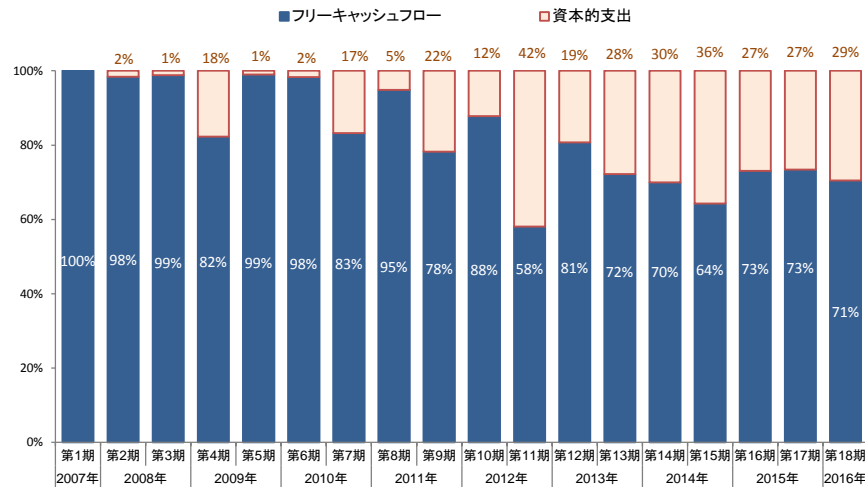


フリーキャッシュフロー活用方法の考え方の整理

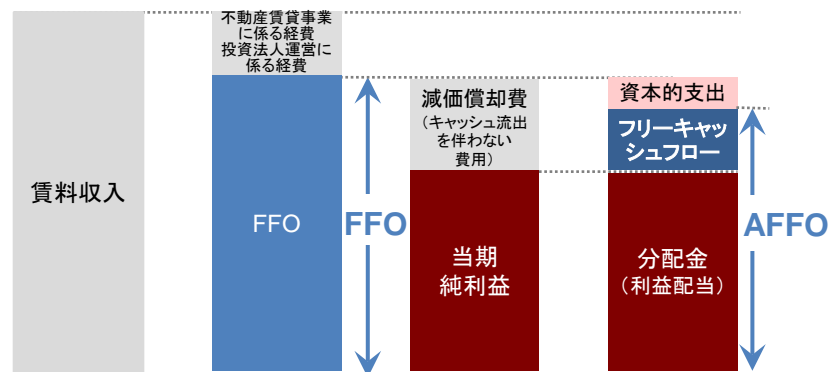
本投資法人の収益・キャッシュフロー構造

毎期生じるフリーキャッシュフロー※ **636**百万円

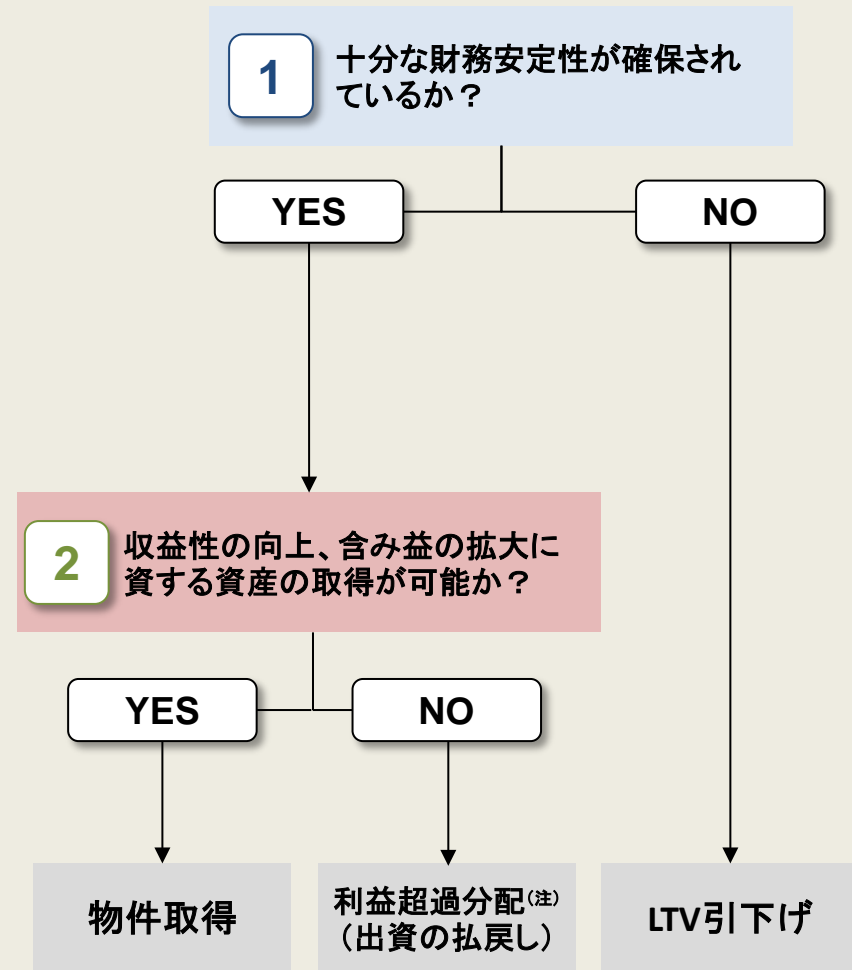
※上場から2016年6月期(第18期)までの平均(第1期を除きます)



＜キャッシュフロー構造＞(イメージ)



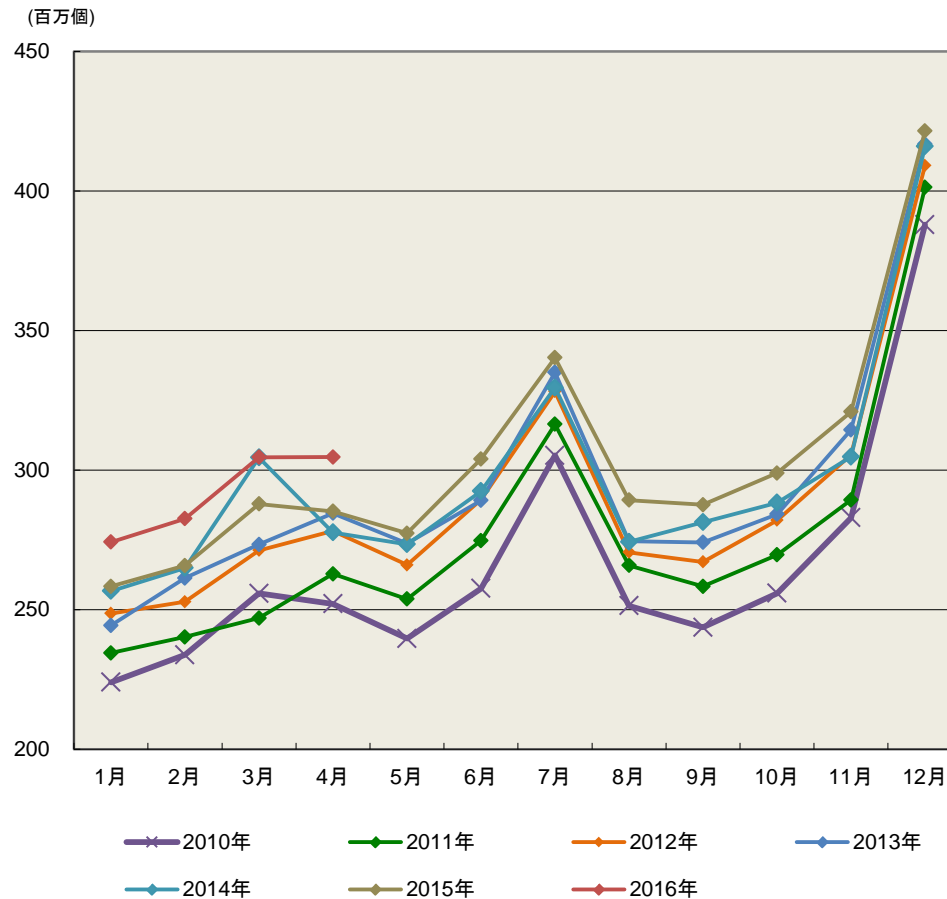
本投資法人の優先順位の選択基準



(注) 資金調達等により、一時的に1口当たり分配金の減少が見込まれる場合の一時的利益超過分配を除きます。

■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱い個数は増加傾向

宅配便取扱い個数の推移

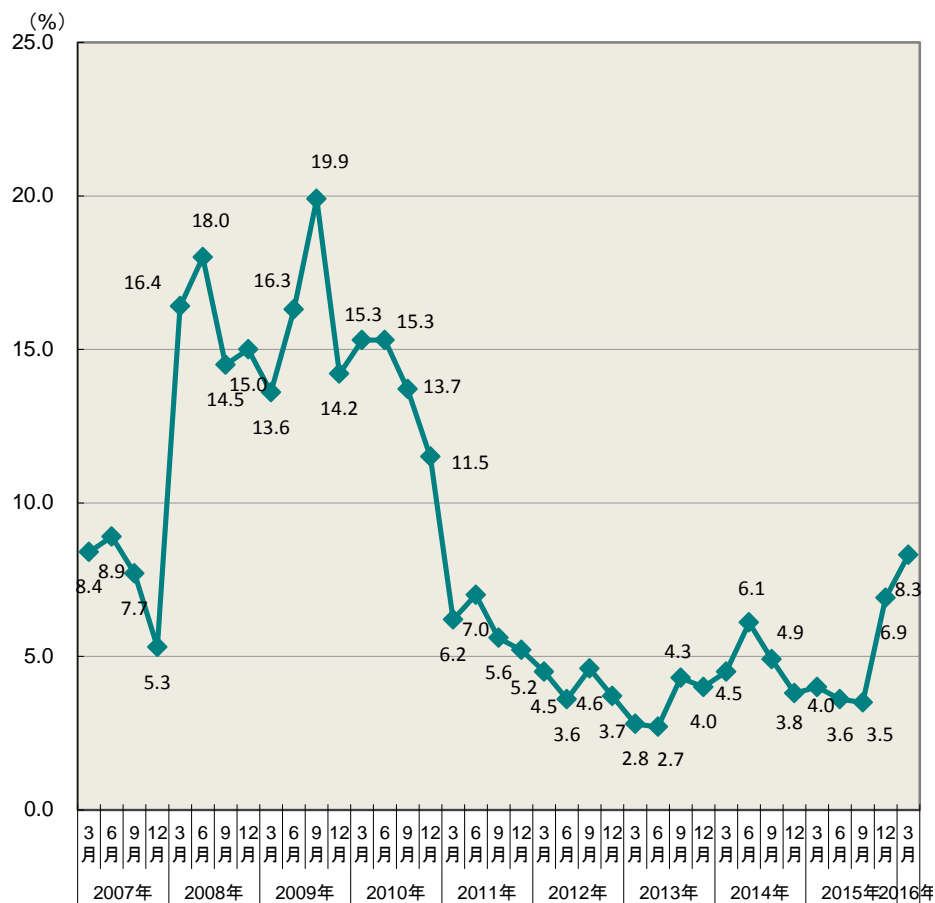


(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要

■ 新規大型施設の供給により、第1四半期の空室率は8.3%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

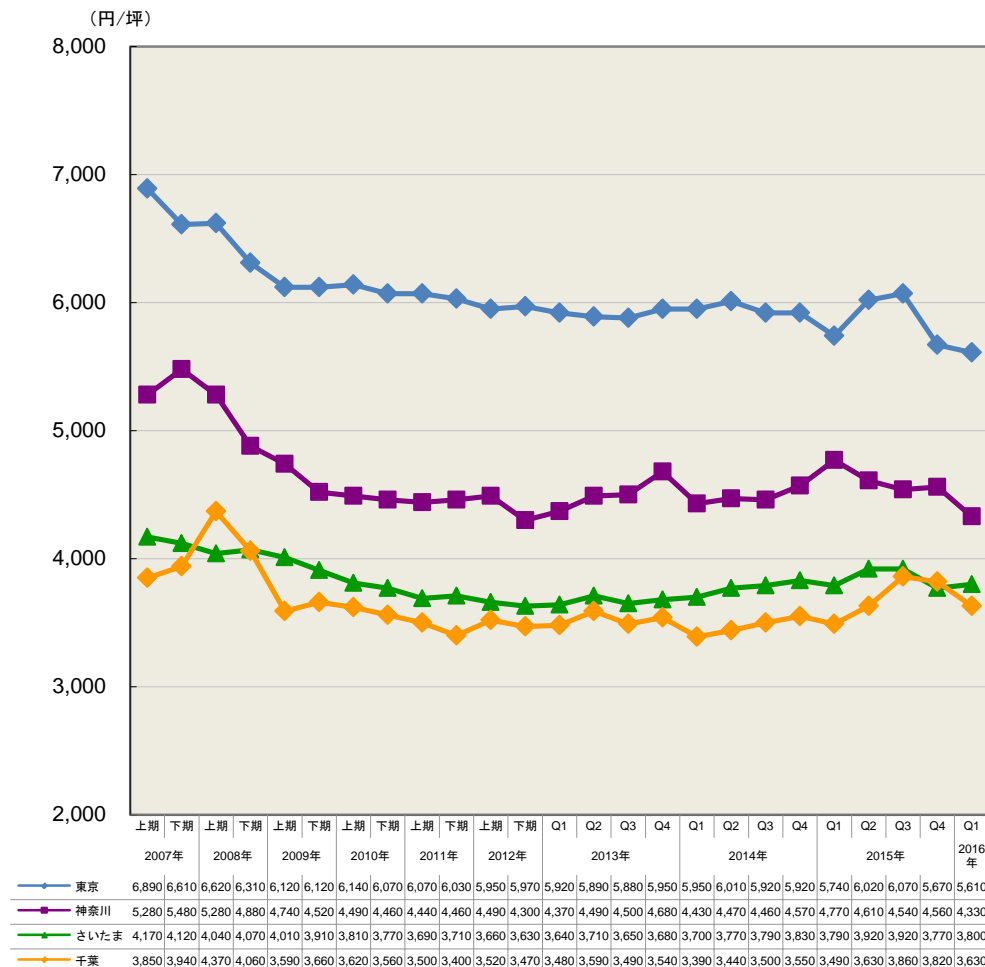


*首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設95物件の空室率

(出所) CBRE 「ロジスティクスマーケットビュー」

■ 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8月10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

産業ファンド
192億円

J-REIT全体
2.7兆円



66百万円 → 85百万円 → 215百万円 → 529百万円 → 475百万円 → 468百万円 → 629百万円

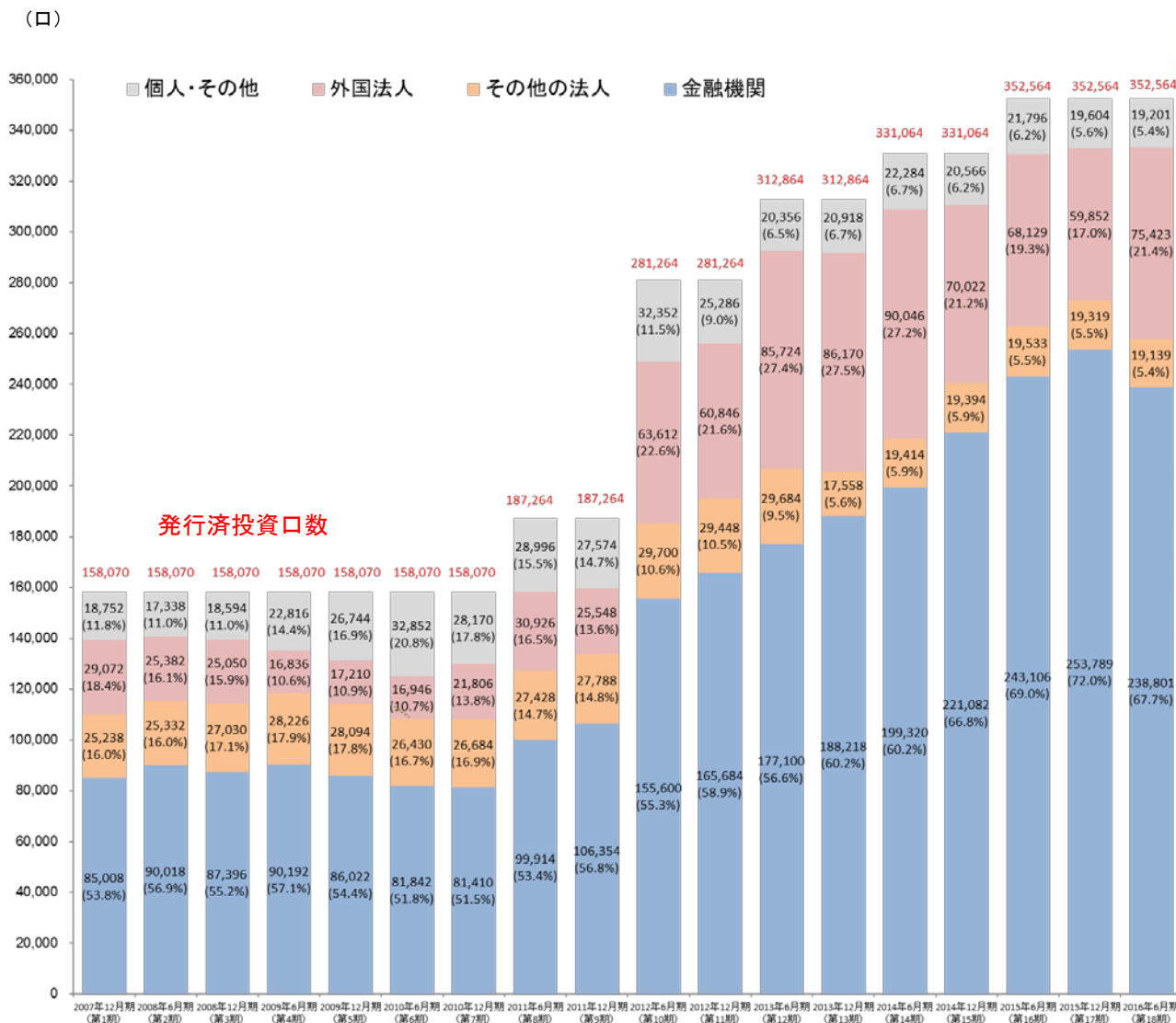
(注1) 終値ベース
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

投資主属性の分析

2016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)	53,267	15.10
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,961	10.19
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	28,056	7.95
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	19,725	5.59
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	12,800	3.63
6	株式会社中国銀行	7,874	2.23
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	みずほ信託銀行株式会社	5,279	1.49
10	株式会社日本政策投資銀行	5,000	1.41
11	株式会社中京銀行	4,606	1.30
12	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	4,571	1.29
13	株式会社八十二銀行	4,530	1.28
14	CBLDN THREADNEEDLE SPECIALIST INVESTMENT FUNDS ICVC-GLOBAL EQUITY INCOME FUND	3,926	1.11
15	株式会社北陸銀行	3,583	1.01
16	株式会社京都銀行	3,473	0.98
17	STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC AC UK LONDON BRANCH CLIENTS- UNITED KINGDOM	3,255	0.92
18	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,153	0.89
19	日本図書普及株式会社	3,140	0.89
20	CBLDN STICHTING PENSIENFONDS METAAL ENTECHNIEK	2,936	0.83
上位20名合計		217,093	61.57

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117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	4名
公認会計士	1名
税理士	1名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2016年8月1日現在

会社の沿革

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

大株主の状況

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

(注) 2016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)