



 産業ファンド投資法人

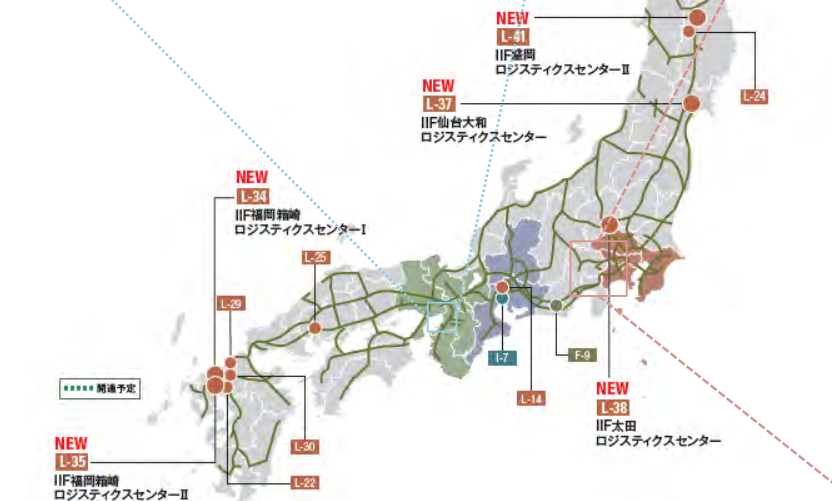
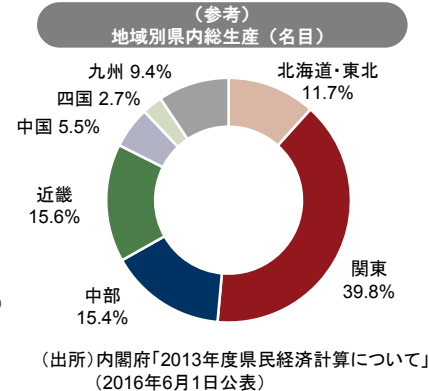
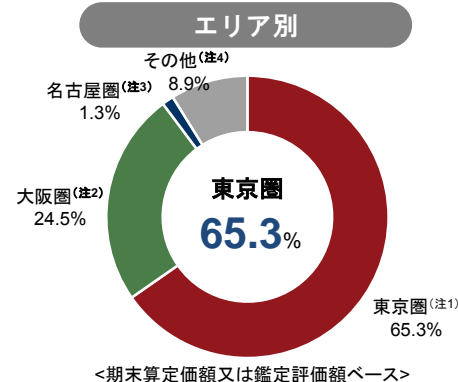
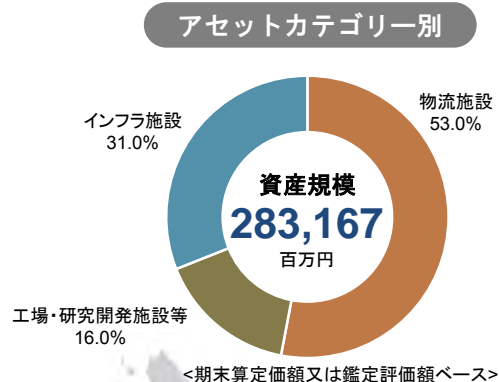
Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2016年12月期(第19期)
決算説明会資料
別冊～Appendix～



 三菱商事 UBS リアルティ

ポートフォリオ(新規取得資産取得後)



(注1)「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注2)「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

(注3)「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注4)「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。

物流施設 19 物件 工場・研究開発施設等 10 物件 インフラ施設 5 物件



-16 IIF川口
ロジスティクス
センター



F-11 IIF横須賀
テクノロジー
センター



I-9 IIF東松山
ガスタンク
メンテナンスサ

物流施設 1物件 インフラ施設 1 物件



I-7 IIF名古屋港
タンクターミナ

物流施設 9 物件 インフラ施設 3 物件



I-5 IIF大阪豊中
データセンター

物流施設 10 物件 工場・研究開発施設等 1 物件



太田
ジスティクス
センター



F-9 IIF掛川マニユ
ファクチュア
リングヤンター

【取得予定資産】IIF横須賀テクノロジーセンター



継続性

- ・ニコンの精機事業において業界トップシェアを誇るFPD^(注)露光装置のユニット・部品等の製造を行う拠点
- ・2004年に「横浜製作所 横須賀分室」として開設され、以後賃借人によって継続的に設備投資が実施されており、2012年以降は「横須賀製作所」として操業を継続

汎用性

- ・製造業の工場が集積する工業団地「久里浜テクノパーク」に位置し、最寄駅が徒歩圏でかつ高速道路ICが至近の交通アクセスに恵まれた立地
- ・工場棟は軒高が約11mの吹抜けとクレーンを有する仕様のため、幅広い業種の事業者による転用が可能な汎用性を有する施設
- ・当初は売主であるコマツNTCが自社で利用していた工場をニコンが自社工場として賃借しており、異なる業種に対応可能な建物仕様であることの裏付け

(注)「FPD」とは、「Flat Panel Display」の略称であり、薄型で平坦な画面の薄型映像表示装置の総称です。

| | | |
|--------------------------|-----|-------------|
| 取得価格 | | 4,000百万円 |
| NOI利回り (直接還元法を用いた利回り) | 償却前 | 7.2% (7.3%) |
| | 償却後 | 6.6% (6.7%) |
| テナント名 | | 株式会社ニコン |
| 稼働率 | | 100% |
| 契約形態 | | 普通建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 10.0年(9.3年) |
| 中途解約/賃料改定 | | 5年間不可/原則不可 |



【取得予定資産】IIF湘南テクノロジーセンター



継続性

- ニコンのガラス事業において、主力事業であるFPDフォトマスク^(注)用ガラス基板の研磨工程を担う「相模原製作所 湘南分室」として、2006年から操業を続ける事業上重要な拠点

汎用性

- 製造業の大規模工場や物流施設が集積する工業団地に位置し、最寄駅が徒歩圏かつ高速道路ICが至近の交通アクセスに恵まれた立地
- 工場棟は軒高約11mの平屋建てであり、柱間隔が6m×10m以上のスペースが確保され、かつクレーンを有する施設のため、幅広い業種の事業者による転用が可能な汎用性を有する施設
- 当初は売主であるコマツNTCが自社で利用していた工場をニコンが自社工場として賃借しており、異なる業種に対応可能な建物仕様であることの裏付け

(注)「FPDフォトマスク」とは、FPD露光装置において微細な回路を基板に光をあてて焼き付ける際の原版となるものです。

| | | |
|--------------------------|-----|-------------|
| 取得価格 | | 1,200百万円 |
| NOI利回り (直接還元法を用いた利回り) | 償却前 | 6.6% (6.8%) |
| | 償却後 | 6.2% (6.4%) |
| テナント名 | | 株式会社ニコン |
| 稼働率 | | 100% |
| 契約形態 | | 普通建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 10.0年(9.3年) |
| 中途解約/賃料改定 | | 3年間不可/原則不可 |



IIF横須賀テクノロジーセンター／IIF湘南テクノロジーセンター(続き)

■ 広域への交通アクセスに恵まれた立地



■ 売主であるコマツNTC及びテナントであるニコンへのCRE提案により実現した取得

ソリューション提案

産業ファンド投資法人



- ・両物件ともコマツNTCが自社工場として利用していたが、その後本社工場(富山県)へ集約移転
- ・ノンコア資産売却を通じた資本効率の向上を検討



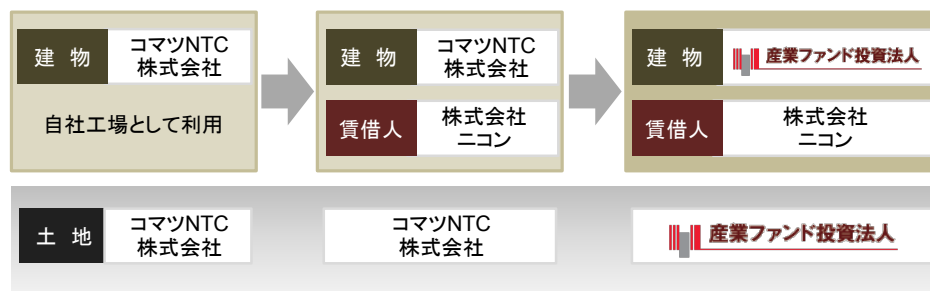
- ・ニコンは施設及び立地の汎用性を評価し、製造拠点として継続利用

取引スキームのイメージ図

(当初)

(取得前)

(取得後)

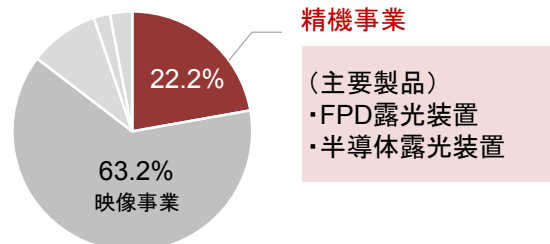


IIF横須賀テクノロジーセンター／IIF湘南テクノロジーセンター(続き)

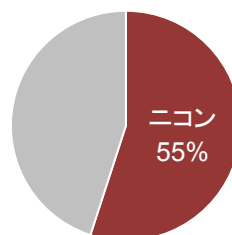
■ 圧倒的なシェアを誇る、ニコンのFPD露光装置製造の重要工程を担う基幹拠点となる工場施設の取得

FPD 露光装置製造はニコンの精機事業の主力事業であり、世界のトップシェア(2016年3月期)を誇ります。日本製FPD製造装置販売額の2015年度の実績は前年度より10.3%増加し約3,000億円となりました。
本投資法人は「IIF 横須賀テクノロジーセンター」について、FPD露光装置製造における同社の高度な技術を支える拠点として、継続的な利用を見込んでいます。

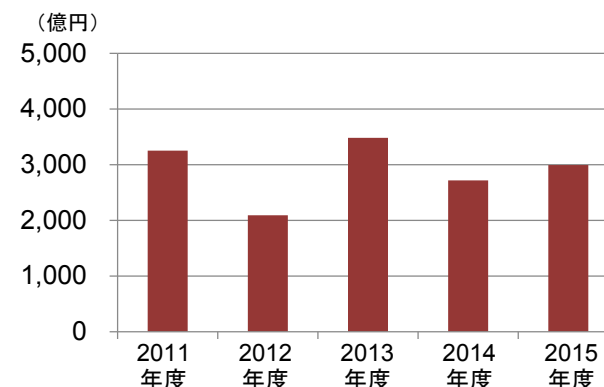
ニコンの事業構成(注1)



FPD露光装置製造に占める
ニコンの世界シェア(注2)



日本製FPD製造装置販売高



(出所) 一般社団法人日本半導体製造装置協会「2017年1月発表半導体・FPD製造装置需要予測」

<IIF横須賀テクノロジーセンターの主な事業>

| 主な事業 | 概要 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>IIF横須賀テクノロジーセンター</p> <p>FPD露光装置のユニット・部品等の製造を行う拠点</p> |  <p>FPD露光装置とは、TVやPC、スマートフォン等で使用する液晶・有機ELディスプレイに高精細の画像を表現するための微細な回路をガラス面に焼き付ける装置です。大型化・高精細化が進む液晶・有機ELディスプレイに対応するため、「IIF 横須賀テクノロジーセンター」においては高精度と高生産性の両立を実現するFPD露光装置のユニット・部品等の製造を主に行っています。</p> |

(出所) 画像はニコンのホームページより転載

(注1) ニコンの事業構成についてはニコン「2016年3月期 決算関係データ」を基に計算しています。

(注2) 2016年3月期のニコンによる推計です(台数ベース。出所:ニコンホームページ)。

【取得予定資産】IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I（準共有持分60%）



| | | |
|--------------------------|-----|-------------|
| 取得価格 | | 3,115百万円 |
| NOI利回り (直接還元法を用いた利回り) | 償却前 | 4.5% (4.9%) |
| | 償却後 | 3.5% (4.0%) |
| テナント名 | | 福岡倉庫株式会社 等 |
| 稼働率 | | 100% |
| 契約形態 | | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 10.0年(0.9年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 原則不可／協議可 |

(注)「テナント名」、「契約形態」、「契約期間(残存期間)」及び「中途解約／賃料改定」については、主要なテナントに関するもののみを記載しています。

継続性

- 九州エリアにおける賃借人の重要拠点として竣工来入居を継続

汎用性

- 工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業が可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝
- 市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから雇用確保も容易な立地
- 2008年新築の建物であり、荷物用エレベーター4基・垂直搬送機4基を備え、多様な貨物の取扱いが可能なマルチテナント型物流施設
- 1階は両面バースを備えクロスドックオペレーションが可能



【取得予定資産】IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分60%）



| | | |
|--------------------------|-----|---------------------|
| 取得価格 | | 5,451百万円 |
| NOI利回り (直接還元法を用いた利回り) | 償却前 | 4.4% (5.0%) |
| | 償却後 | 3.6% (4.2%) |
| テナント名 | | 株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ 等 |
| 稼働率 | | 100% |
| 契約形態 | | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 10.0年(3.7年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 原則不可／不可 |

(注)「テナント名」、「契約形態」、「契約期間(残存期間)」及び「中途解約／賃料改定」については、主要なテナントに関するもののみを記載しています。

継続性

- 九州エリアにおける賃借人の重要拠点として入居を継続する高い蓋然性

汎用性

- 工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業が可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝
- 市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから雇用確保も容易な立地
- 2008年新築の建物であり、荷物用エレベーター3基・垂直搬送機3基を備え、多様な貨物の取扱いが可能な仕様
- 1階は両面バースを備え、最大で4分割対応が可能なフロアプレート形状



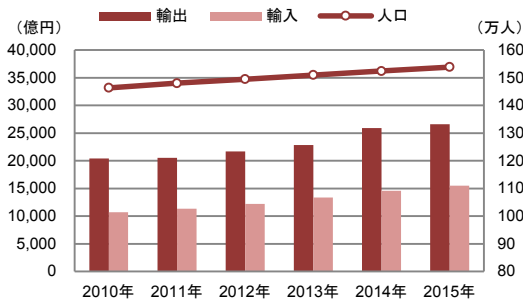
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ／Ⅱ（準共有持分60%）（続き）

■ 港湾・空港・高速道路へアクセスが良好であり、博多エリアへも至近なプライムロケーションに位置する物流施設



■ 福岡市の人口及び貿易額は増加傾向、物流施設の賃料は底堅く推移

【福岡市（博多港・福岡空港）における貿易額の推移（左軸）及び人口の推移（右軸）（注1）】



（出所）
 ＜貿易額の推移＞ 福岡市経済の概況（2016年10月）福岡市経済観光文化局
 ＜人口の推移＞ 福岡市推計人口の推移（2016年10月）福岡市総務企画局

【平均募集賃料（福岡市ゾーン）】



（出所）
 シービーアールイー株式会社

■ 将来の増築ポテンシャルに着目した取得（IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ）

「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ」においては、本書の日付現在、敷地内における増築プロジェクトを推進中であり、売主である国内事業会社との間で増築建物の売買に関する基本協定書^{（注2）}を締結しています。

【増築棟の完成予想図】



【増築棟の配置予定図】



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。

売買に関する基本協定書の概要^{（注2）}

- ・ 本投資法人と売主とは、売主により新築される増築建物の確認済証が発行されること及びテナント候補との定期建物賃貸借予約契約等、増築建物に関する契約が締結されていること等を条件として、増築建物の譲渡について合意しています。なお、売主とテナント候補の間では、2017年1月6日付で定期建物賃貸借予約契約が締結されています。
- ・ 増築建物については2018年2月末日迄に竣工する予定です。
- ・ 増築建物の譲渡日については、売主と本投資法人が協議の上決定するものとされています。
- ・ 増築建物概要
 用途： 倉庫・事務所
 構造： 鉄骨造地上3階建て
 延床面積： 約10,000m²

（注1）人口については各年10月1日時点

（注2）当該基本協定書は法的拘束力がないものとされており、かつ、当該増築建物について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、当該増築建物が予定どおり竣工しない可能性及び竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。更に、本投資法人が竣工後に当該増築建物を取得できる保証もありません。

【取得予定資産】IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I（準共有持分75%）



| | | |
|--------------------------|-----|---------------|
| 取得価格 | | 9,075百万円 |
| NOI利回り (直接還元法を用いた利回り) | 償却前 | 4.2% (5.3%) |
| | 償却後 | 3.3% (4.4%) |
| テナント名 | | 東芝ロジスティクス株式会社 |
| 稼働率 | | 100% |
| 契約形態 | | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 20.0年(8.9年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 可(1年前通知)／協議可 |

継続性

- ・ 期間20年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- ・ テナントにとって家電製品を扱う倉庫として西日本地域のハブ拠点

汎用性

- ・ 最寄ICまで約2.3km、大阪南港コンテナ埠頭まで約5kmと陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ24時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設
- ・ 市場競争力のある大規模かつ機能的な物流施設として希少性のある施設



3面トラックバースを備えた
作業効率の高い仕様

汎用性の高い庫内スペック



【取得予定資産】IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分75%）



| | | |
|--------------------------|-----|----------------|
| 取得価格 | | 1,905百万円 |
| NOI利回り (直接還元法を用いた利回り) | 償却前 | 4.7% (5.3%) |
| | 償却後 | 4.1% (4.6%) |
| テナント名 | | 東芝ロジスティクス株式会社 |
| 稼働率 | | 100% |
| 契約形態 | | 普通建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 1.0年(0.3年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 可(3か月前通知)／原則不可 |

継続性

- テナントにとって半導体を扱う倉庫として国内輸送のハブであり、かつ輸出の拠点となる施設

汎用性

- 最寄ICまで約2.1km、大阪南港コンテナ埠頭まで約5kmと陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ24時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設
- 大阪市営地下鉄四つ橋線「北加賀屋」駅の徒歩圏で、同駅周辺には住宅地域が広がっており、労働力の確保が容易



【持分追加取得予定資産】IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分49%)



■ 大消費地至近で交通利便性も高く、かつ労働力確保にも優れたプライムロケーションの物流施設を取得



| | | |
|-----------------------------|-----|-------------|
| 取得価格 | | 4,263百万円 |
| NOI利回り (直接還元法NOIを用いた利回り) | 償却前 | 4.9% (4.9%) |
| | 償却後 | 4.1% (4.1%) |
| テナント名 | | 佐川急便株式会社 |
| 稼働率 | | 100% |
| 契約形態 | | 普通建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 36.3年(9.8年) |
| 中途解約/賃料改定 | | 原則不可/協議可 |

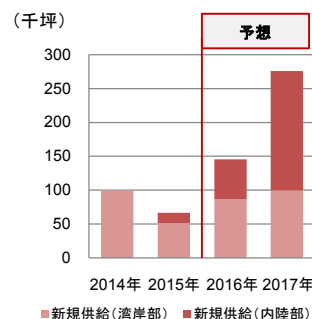
継続性

- ・ 佐川急便の関西エリア重要拠点として継続利用中
- ・ 2015年にテナントによる大規模設備更新の実施

汎用性

- ・ 大阪都心部約6kmの高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地
- ・ 隣地は西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」であり、優れた物流立地としての裏付け

【近畿圏物流施設の新規供給状況(注1)】



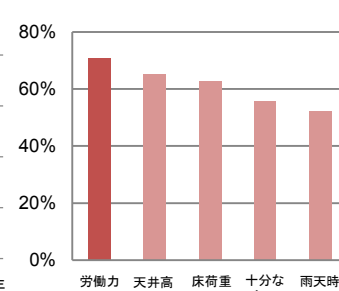
(出所) シービーアールイー株式会社 2016年7月

【近畿圏大型マルチテナント型物流施設実賃料の推移】



(出所) シービーアールイー株式会社 2016年Q3

【物流施設の新設計画時に重視する項目上位5項目(注2)】



(出所) シービーアールイー株式会社 調査時点:2015年1月 n=144社

【取得予定資産】IIF板橋ロジスティクスセンター(準共有持分60%)



| | | |
|---------------------------------|-----|-----------------|
| 取得価格 | | 1,031 百万円 |
| NOI利回り (直接還元法NOI を用いた利回り) | 償却前 | 4.4% (4.9%) |
| | 償却後 | 3.7% (4.2%) |
| テナント名 | | 株式会社ヒガシトウエンティワン |
| 稼働率 | | 100.0% |
| 契約形態 | | 普通建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 20.0年(10.1年) |
| 中途解約/賃料改定 | | 原則不可/協議可 |

継続性

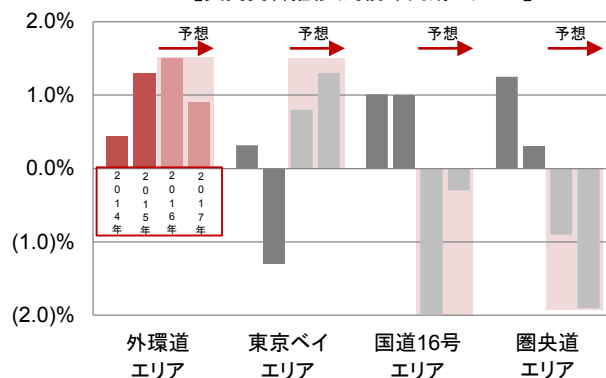
- 賃借人の入居を前提として建築され、「東京総合物流センター」として3PL(サード・パーティー・ロジスティクス)^(注1)事業に供されるテナントの重要拠点
- 期間20年(2027年まで)の長期間の契約による高い継続性

汎用性

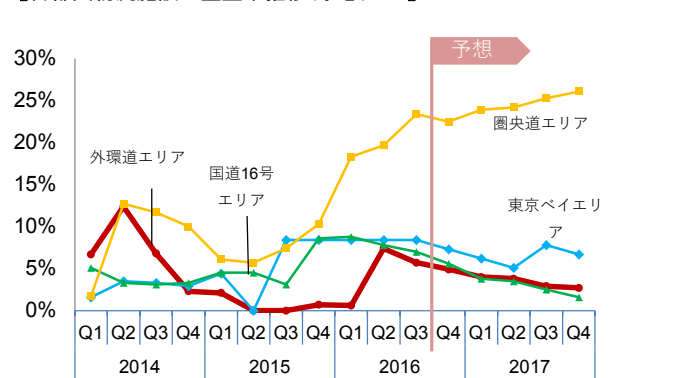
- 外環道エリアに所在し、国道17号線・首都高速5号池袋線への良好なアクセスを有する都内北部の集配拠点
- 都心型配送拠点として汎用性を有する床荷重・天井高等のスペック

外環道エリアの物流施設は、賃料は底堅く、空室率も低位安定

【実質賃料推移(対前年同期比)^(注2)】



【首都圏物流施設の空室率推移(予想)^(注3)】



(出所)シービーアールイー株式会社

(出所)シービーアールイー株式会社

(注1) 3PL(サード・パーティー・ロジスティクス)とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいいます。以下同じです。

(注2) 2016年以降の実質賃料推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2016年10月時点の予想値であり、実績値ではありません。

したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

(注3) 2016年第4四半期以降の空室率推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2016年10月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

IIF羽村ロジスティクスセンター(左) / 【取得予定資産】IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ(右)



| 取得価格 | | 820百万円 |
|---------------------------------|-----|--------------------|
| NOI利回り (直接還元法NOIを 用いた利回り) | 償却前 | 5.4% (5.4%) |
| | 償却後 | 4.4% (4.4%) |
| テナント名 | | コカ・コーライーストジャパン株式会社 |
| 稼働率 | | 100.0% |
| 契約形態 | | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 8.0年(7.4年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 5年間原則不可／不可 |

| | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続性 | <ul style="list-style-type: none"> コカ・コーライーストジャパンの東京西部エリアにおける主要な飲料専用配送センター 期間8年(契約開始後5年間原則解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性 |
| 汎用性 | <ul style="list-style-type: none"> 倉庫部分は低床仕様の平屋建物のためトラックやフォークリフトによる直接搬入が容易な仕様であり、飲料だけでなく金属、紙類など重量物も扱うことが可能 物流施設や工場が集積する工場専用地域に位置し、24時間稼働が可能 大型トラックから小型トラックへの積替えが容易で高頻度配送に対応可能 |

| 取得価格 | | 1,302百万円 |
|---------------------------------|-----|-------------|
| NOI利回り (直接還元法NOIを 用いた利回り) | 償却前 | 6.3% (7.3%) |
| | 償却後 | 5.6% (6.6%) |
| テナント名 | | 三八五流通株式会社 |
| 稼働率 | | 100.0% |
| 契約形態 | | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 3.0年(3.0年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 原則不可／不可 |

| | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続性 | <ul style="list-style-type: none"> 東北エリアにおける大手3PL事業者である三八五流通との間において、本投資法人による本物件の取得予定日より新たな定期建物賃貸借契約が開始予定 エンドテナントである大手ホームセンターのグループ会社にとって、北東北エリア広域をカバーする重要拠点 |
| 汎用性 | <ul style="list-style-type: none"> 東北圏の物流拠点である盛岡エリアに位置し、青森県、秋田県、岩手県の北東北3県への効率的な配送が可能な立地 降雪時にも効率的なオペレーションが可能な室内型のトラックバースを備える、地域特性に適した施設形状 |

【取得予定資産】IIF太田ロジスティクスセンター(左) / 【取得予定資産】IIF仙台大和ロジスティクスセンター(右)



| 取得価格 | | 1,010百万円 |
|---------------------------------|-----|-------------|
| NOI利回り (直接還元法NOIを 用いた利回り) | 償却前 | 6.6% (6.5%) |
| | 償却後 | 5.7% (5.6%) |
| テナント名 | | 名鉄運輸株式会社 |
| 稼働率 | | 100.0% |
| 契約形態 | | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 20.0年(8.8年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 原則不可／原則不可 |

| | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続性 | <ul style="list-style-type: none"> 期間20年の定期建物賃貸借契約(原則解約不可)に裏付けられた継続性 現テナントが営んでいる特別積合せ貨物運送事業に特化した専用施設 |
| 汎用性 | <ul style="list-style-type: none"> 国道17号バイパス(上武道路)沿いに位置し、北関東自動車道「伊勢崎」ICや東京方面へのアクセスが容易 平屋建ての建物中央に荷捌き場が設けられ、南北両面にトラックバースを有する配送効率に重視した施設 労働力確保に不可欠な、充実した平面駐車場 |

| 取得価格 | | 1,480百万円 |
|---------------------------------|-----|---------------|
| NOI利回り (直接還元法NOIを 用いた利回り) | 償却前 | 6.0% (6.0%) |
| | 償却後 | 4.8% (4.8%) |
| テナント名 | | 三八五流通株式会社 |
| 稼働率 | | 100.0% |
| 契約形態 | | 普通建物賃貸借契約 |
| 契約期間(残存期間) | | 3.0年(1.8年) |
| 中途解約／賃料改定 | | 可(6か月前通知)／協議可 |

| | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続性 | <ul style="list-style-type: none"> エンドテナントである大手飲料メーカーのグループ会社の全国配送網における主要拠点 トラックヤードは十分に広くトラック動線に優れており、重量物を扱う荷主にとって使い勝手のよい低床式倉庫 |
| 汎用性 | <ul style="list-style-type: none"> 東北自動車道の「大和」ICより約500mに位置し、交通アクセスに優れ、東北圏の広域配送拠点として機能 2つの倉庫スペースの間に雨天降雪時の荷役を可能にする底下スペースを保有 |

IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)(左) / IIF掛川マニファクチュアリングセンター(底地)(右)



| | | |
|---------------------------------|-----|-------------|
| 取得価格 | | 1,300 百万円 |
| NOI利回り (直接還元法NOIを 用いた利回り) | 償却前 | 6.1% (6.1%) |
| | 償却後 | 6.1% (6.1%) |

| | |
|------------|---------------|
| テナント名 | 西尾レントオール株式会社. |
| 稼働率 | 100.0% |
| 契約形態 | 事業用定期借地権設定契約 |
| 契約期間(残存期間) | 49.0年(47.9年) |
| 中途解約/賃料改定 | 10年間不可/原則不可 |

| | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続性 | <ul style="list-style-type: none"> 建設機械リース業界最大手の一角、西尾レントオールの湾岸エリア最大級拠点 期間49年の事業用定期借地権設定契約(うち10年間解約不可)による高い継続性 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 汎用性 | <ul style="list-style-type: none"> 首都高速湾岸線「舞浜入口」から約1.0km、「浦安」ICから約2.4kmと、東京都心から約30分でアクセスできる希少な工業・物流エリア 日本最大級の鉄鋼団地である「浦安鉄鋼団地」に所在 |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | | |
|---------------------------------|-----|-------------|
| 取得価格 | | 1,540 百万円 |
| NOI利回り (直接還元法NOIを 用いた利回り) | 償却前 | 5.6% (5.6%) |
| | 償却後 | 5.6% (5.6%) |

| | |
|------------|--------------|
| テナント名 | シーバイエス株式会社 |
| 稼働率 | 100.0% |
| 契約形態 | 事業用定期借地権設定契約 |
| 契約期間(残存期間) | 30.0年(28.7年) |
| 中途解約/賃料改定 | 10年間不可/原則不可 |

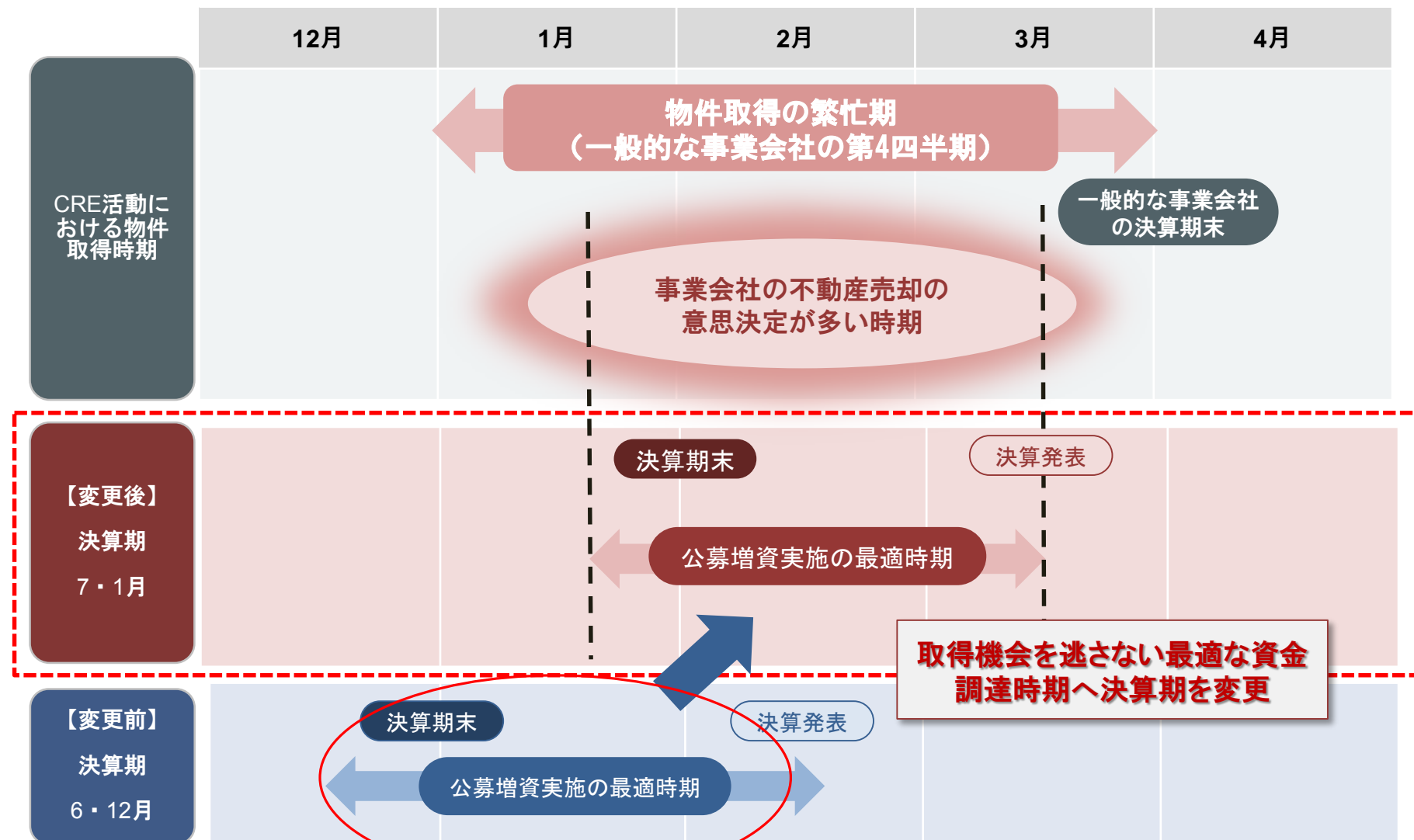
| | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 継続性 | <ul style="list-style-type: none"> 業務用厨房洗剤製造業界で、売上シェア業界上位のシーバイエス唯一の製造工場 期間30年の事業用定期借地権設定契約(うち10年間解約不可)による高い継続性 |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 汎用性 | <ul style="list-style-type: none"> 3大都市圏の中心に位置し、主要消費地への交通利便性が高い 掛川市東部工業団地(通称「エコポリス工業団地」)に位置し、周辺には工場を中心とする多様な産業用不動産が集積しており、高い工場用地ニーズを有する立地 |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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、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

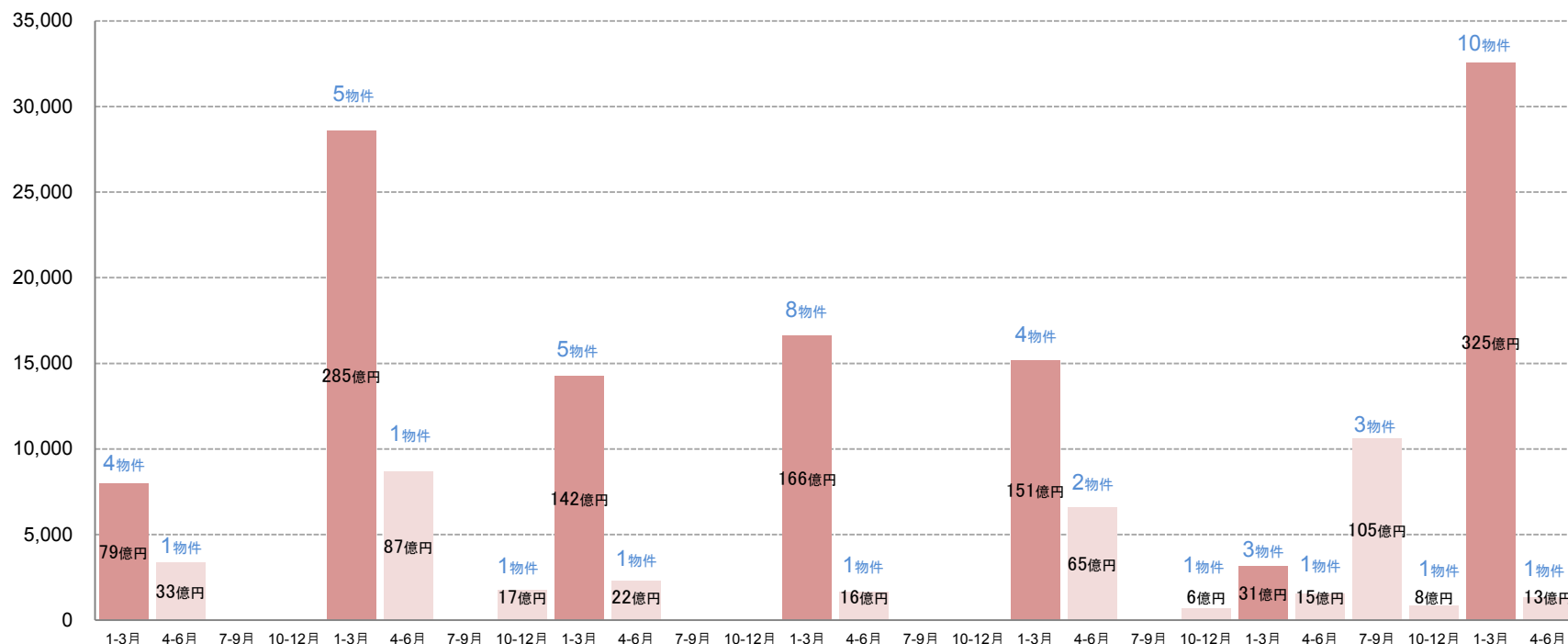


決算期の変更②

これまでのIIFの物件取得時期は毎年1月－3月に集中

■ 物件取得(予定)時期と取得価格・物件数

取得物件額の合計
(百万円)



公募増資の
発行決議日

2月21日

2月15日

1月16日

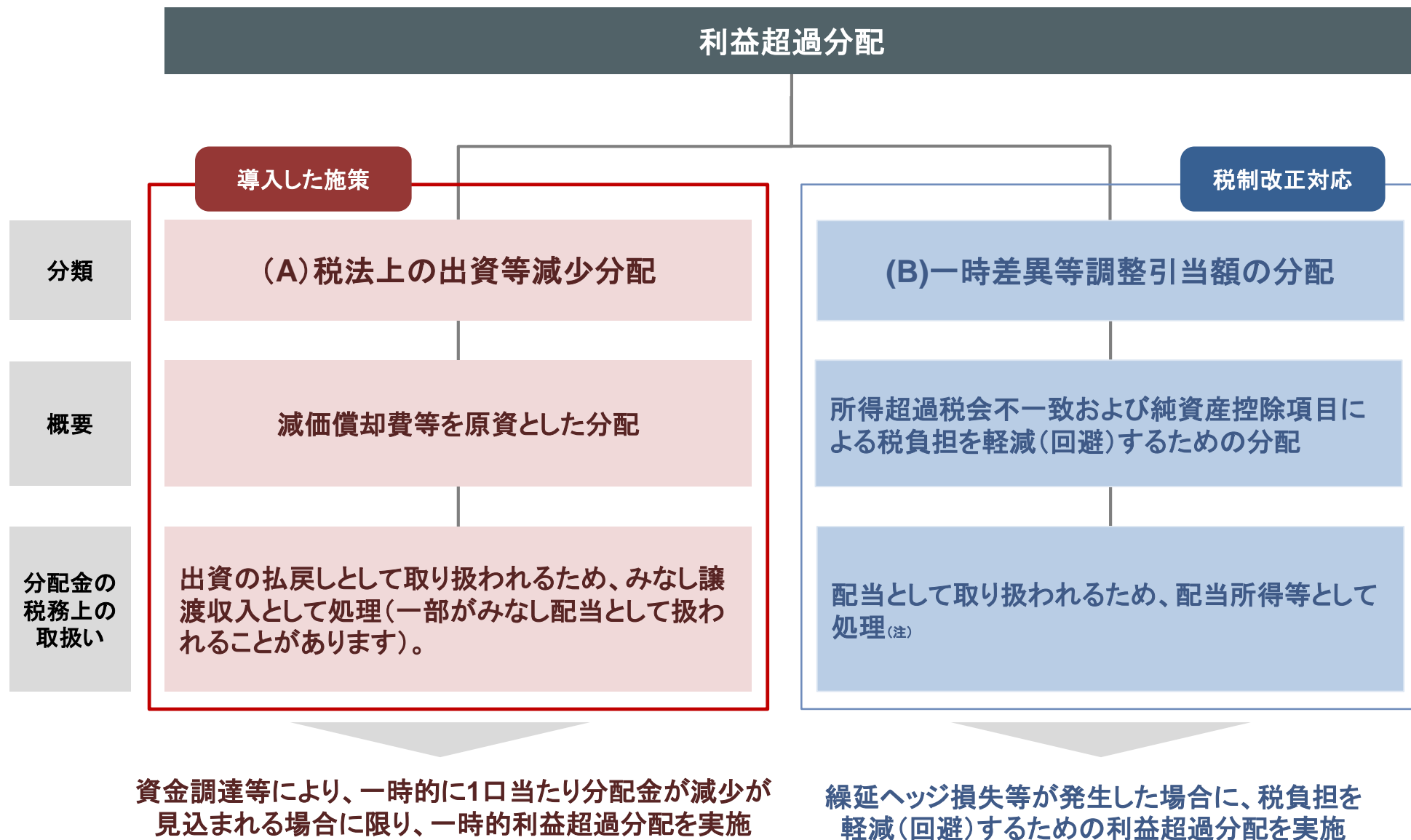
1月15日

2月25日

—

1月24日

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

導入した施策

(A)減価償却費等を
原資とした分配
(下図①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。

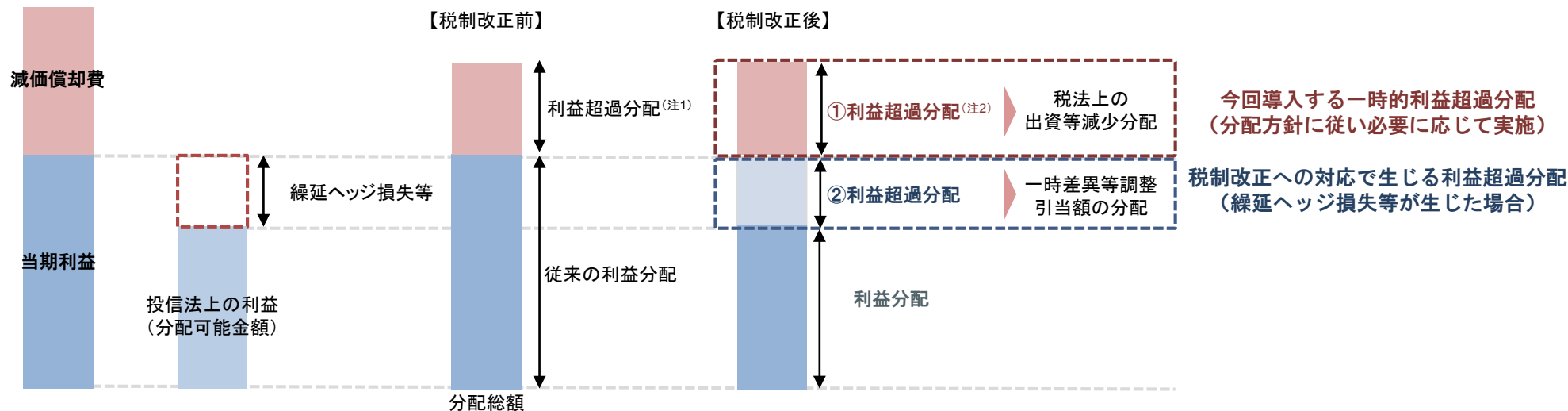
分配基準

- ✓ 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

(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)

- ✓ 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分配の考え方



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) | 築年数 (注2) | 取得価格 (百万円) | | 期末算定価額 (百万円)(注3) | | 総賃貸可能 面積(注4) | | 稼働率 (注5) | PML (注6) |
|----------|-------------------------------------------|----------------|--------------|-------------|---------------|-------|---------------------|-------|--------------------------|-------|-------------|-------------|
| | | | | | | 比率 | | 比率 | | 比率 | | |
| L-1 | IF東雲ロジスティクスセンター(注7) | 東京都江東区 | 2006年2月 | 11.2年 | 13,700 | 5.6% | 16,642 | 5.9% | 27,493.29m ² | 2.3% | 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 | 11.1年 | 6,500 | 2.6% | 8,400 | 3.0% | 38,828.10m ² | 3.2% | 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 | 18.9年 | 5,300 | 2.1% | 6,750 | 2.4% | 5,741.75m ² | 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 | 12.3年 | 2,100 | 0.9% | 2,170 | 0.8% | 10,959.68m ² | 0.9% | 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 | 31.6年 | 2,000 | 0.8% | 2,640 | 0.9% | 10,113.50m ² | 0.8% | 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 | 20.0年 | 2,159 | 0.9% | 2,970 | 1.0% | 17,200.00m ² | 1.4% | 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% | 2,460 | 0.9% | 19,834.71m ² | 1.6% | 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 | 1.4% | 6,290 | 2.2% | 58,070.00m ² | 4.8% | 100.0% | — |
| 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4月 | 26.1年 | 1,200 | 0.5% | — | — | 25,835.16m ² | 2.1% | 100.0% | 9.2% |
| L-12 | IF横浜都筑ロジスティクスセンター | 神奈川県横浜 | 1992年10月 | 24.5年 | 3,100 | 1.3% | 3,850 | 1.4% | 20,661.13m ² | 1.7% | 100.0% | 7.6% |
| 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 | 1998年9月 | 18.6年 | 2,350 | 1.0% | 3,140 | 1.1% | 9,464.03m ² | 0.8% | 100.0% | 8.7% |
| L-14 | IF名古屋ロジスティクスセンター | 愛知県名古屋 | 1989年12月 | 27.4年 | 1,490 | 0.6% | 2,040 | 0.7% | 8,995.00m ² | 0.7% | 100.0% | 4.2% |
| L-15 | IF厚木ロジスティクスセンターⅢ | 神奈川県厚木市 | 1990年4月 | 27.1年 | 1,050 | 0.4% | 1,520 | 0.5% | 8,721.01m ² | 0.7% | 100.0% | 9.1% |
| L-16 | IF川口ロジスティクスセンター | 埼玉県川口市 | 1981年10月 | 35.5年 | 2,290 | 0.9% | 3,000 | 1.1% | 16,584.64m ² | 1.4% | 100.0% | 7.3% |
| L-17 | IF神戸ロジスティクスセンター | 兵庫県神戸市 | 2002年4月 | 15.0年 | 1,770 | 0.7% | 4,080 | 1.4% | 11,705.02m ² | 1.0% | 100.0% | 10.7% |
| L-18 | IF東大阪ロジスティクスセンター | 大阪府東大阪市 | 2001年1月 | 16.3年 | 5,193 | 2.1% | 6,920 | 2.4% | 39,567.74m ² | 3.2% | 100.0% | 5.5% |
| L-19 | IF柏ロジスティクスセンター | 千葉県柏市 | 1991年11月 | 25.5年 | 2,280 | 0.9% | 3,120 | 1.1% | 20,495.06m ² | 1.7% | 97.3% | 9.0% |
| L-20 | IF三郷ロジスティクスセンター | 埼玉県三郷市 | 1990年11月 | 26.4年 | 1,810 | 0.7% | 2,670 | 0.9% | 17,373.53m ² | 1.4% | 100.0% | 4.4% |
| L-21 | IF入間ロジスティクスセンター | 埼玉県入間市 | 2007年2月 | 10.2年 | 3,550 | 1.4% | 4,950 | 1.7% | 19,019.71m ² | 1.6% | 100.0% | 4.0% |
| L-22 | IF鳥栖ロジスティクスセンター | 佐賀県鳥栖市 | 2010年12月 | 6.4年 | 3,184 | 1.3% | 4,030 | 1.4% | 17,881.65m ² | 1.5% | 100.0% | 5.8% |
| 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 | 10.2年 | 1,570 | 0.6% | 1,890 | 0.7% | 13,862.05m ² | 1.1% | 100.0% | 0.8% |
| L-24 | IF盛岡ロジスティクスセンター | 岩手県紫波郡 | 2007年2月 | 10.2年 | 1,060 | 0.4% | 1,310 | 0.5% | 5,490.00m ² | 0.5% | 100.0% | 4.7% |
| L-25 | IF広島ロジスティクスセンター | 広島県広島市 | 2005年8月 | 11.7年 | 600 | 0.2% | 1,200 | 0.4% | 8,001.57m ² | 0.7% | 100.0% | 1.9% |
| 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 | 2013年12月 | 3.4年 | 3,540 | 1.4% | 4,370 | 1.5% | 22,768.24m ² | 1.9% | 100.0% | 4.8% |
| 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 | — | — | 4,000 | 1.6% | 4,370 | 1.5% | 48,932.00m ² | 4.0% | 100.0% | — |
| L-28 | IF京田辺ロジスティクスセンター | 大阪府京田辺市 | 1996年10月 | 20.6年 | 860 | 0.3% | 1,040 | 0.4% | 13,947.83m ² | 1.1% | 100.0% | 12.3% |
| 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 | 2007年3月 | 10.1年 | 5,730 | 2.3% | 6,930 | 2.4% | 33,243.99m ² | 2.7% | 100.0% | 5.6% |
| L-30 | IF福岡東ロジスティクスセンター | 福岡県福岡市 | — | — | 860 | 0.3% | 965 | 0.3% | 30,815.97m ² | 2.5% | 100.0% | — |
| L-31 | IF大阪此花ロジスティクスセンター | 追加取得 大阪府大阪市 | 1997年1月 | 20.3年 | 1,860 | 0.8% | 2,030 | 0.7% | 11,262.86m ² | 0.9% | 100.0% | 0.2% |
| L-32 | IF加須ロジスティクスセンター | 埼玉県加須市 | 1991年1月 | 26.3年 | 8,700 | 3.5% | 8,850 | 3.1% | 46,262.20m ² | 3.8% | 100.0% | 9.6% |
| L-33 | IF羽村ロジスティクスセンター | 東京都羽村市 | 1989年4月 | 28.1年 | 2,361 | 1.0% | 2,570 | 0.9% | 17,744.41m ² | 1.5% | 100.0% | 8.2% |
| L-34 | IF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(注9) | 福岡県福岡市 | 1991年7月 | 25.8年 | 820 | 0.3% | 864 | 0.3% | 3,892.66m ² | 0.3% | 100.0% | 4.2% |
| L-35 | IF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(注9) | 福岡県福岡市 | 2008年2月 | 9.2年 | 3,115 | 1.3% | 3,170 | 1.1% | 14,999.86m ² | 1.2% | 100.0% | 0.4% |
| L-36 | IF板橋ロジスティクスセンター(注9) | 東京都板橋区 | 2008年3月 | 9.1年 | 5,451 | 2.2% | 5,530 | 2.0% | 25,338.99m ² | 2.1% | 100.0% | 0.2% |
| L-37 | IF仙台大和ロジスティクスセンター | 宮城県黒川郡 | 2007年5月 | 10.0年 | 1,031 | 0.4% | 1,070 | 0.4% | 3,034.61m ² | 0.2% | 100.0% | 5.8% |
| L-38 | IF太田ロジスティクスセンター | 群馬県太田市 | 2006年1月 | 11.3年 | 1,480 | 0.6% | 1,560 | 0.6% | 15,290.75m ² | 1.3% | 100.0% | 2.4% |
| L-39 | IF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(注10) | 大阪府大阪市 | 2006年2月 | 11.2年 | 1,010 | 0.4% | 1,140 | 0.4% | 6,900.01m ² | 0.6% | 100.0% | 7.0% |
| L-40 | IF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ(注10) | 大阪府大阪市 | 2006年3月 | 11.1年 | 9,075 | 3.7% | 10,100 | 3.6% | 39,150.98m ² | 3.2% | 100.0% | 4.8% |
| L-41 | IF盛岡ロジスティクスセンターⅡ | 岩手県紫波郡 | 1991年7月 | 25.8年 | 1,905 | 0.8% | 2,000 | 0.7% | 9,224.82m ² | 0.8% | 100.0% | 3.9% |
| L-41 | IF盛岡ロジスティクスセンターⅡ | 岩手県紫波郡 | 1997年3月 | 20.1年 | 1,302 | 0.5% | 1,490 | 0.5% | 12,383.30m ² | 1.0% | 100.0% | 1.7% |
| 物流施設合計 | | | | 16.2年 | 121,897 | 49.4% | 150,091 | 53.0% | 787,091.81m ² | 64.5% | 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) | 築年数 (注2) | 取得価格 (百万円) | | 期末算定価額 (百万円)(注3) | | 総賃貸可能 面積(注4) | | 稼働率 (注5) | PML (注6) |
|--------------|---------------------------|-----------------|--------------|-------------|---------------|--------|---------------------|--------|-----------------|--------|-------------|--------------------|
| | | | | | | 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 | 1.8% | 5,340 | 1.9% | 31,442.47㎡ | 2.6% | 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 | 21.2年 | 1,100 | 0.4% | 1,350 | 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 | 23.0年 | 8,700 | 3.5% | 10,200 | 3.6% | 21,615.01㎡ | 1.8% | 100.0% | 6.7% |
| F-5 | IIF蒲田R&Dセンター | 東京都大田区 | 1988年6月 | 28.9年 | 7,200 | 2.9% | 8,400 | 3.0% | 21,896.56㎡ | 1.8% | 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 | 3.0年 | 2,168 | 0.9% | 2,950 | 1.0% | 4,857.73㎡ | 0.4% | 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 | 27.9年 | 3,100 | 1.3% | 3,650 | 1.3% | 14,304.37㎡ | 1.2% | 98.3% | 8.5% |
| F-8 | IIF横浜新山下R&Dセンター | 神奈川県横浜市 | 2007年8月 | 9.7年 | 3,810 | 1.5% | 4,150 | 1.5% | 4,887.83㎡ | 0.4% | 100.0% | 5.0% |
| F-9 | IIF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 | 0.6% | 1,770 | 0.6% | 66,171.92㎡ | 5.4% | 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 | 0.5% | 1,670 | 0.6% | 7,925.94㎡ | 0.6% | 100.0% | — |
| F-11 | IIF横須賀テクノロジーセンター | NEW 神奈川県横須賀市 | 1994年7月 | 22.8年 | 4,000 | 1.6% | 4,430 | 1.6% | 13,779.77㎡ | 1.1% | 100.0% | 5.0% |
| F-12 | IIF湘南テクノロジーセンター | NEW 神奈川県高座郡 | 1994年7月 | 22.8年 | 1,200 | 0.5% | 1,320 | 0.5% | 7,244.71㎡ | 0.6% | 100.0% | 4.8% |
| 工場・研究開発施設等合計 | | | | 21.7年 | 38,618 | 15.7% | 45,230 | 16.0% | 198,781.79㎡ | 16.3% | 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 | 27.1年 | 18,100 | 7.3% | 14,600 | 5.2% | 11,292.79㎡ | 0.9% | 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 | 23.9年 | 41,110 | 16.7% | 41,600 | 14.7% | 81,995.81㎡ | 6.7% | 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 | 28.5年 | 5,384 | 2.2% | 5,530 | 2.0% | 10,931.89㎡ | 0.9% | 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 | 27.7年 | 4,900 | 2.0% | 6,850 | 2.4% | 19,547.11㎡ | 1.6% | 100.0% | 8.9% |
| I-5 | IIF大阪豊中データセンター | 大阪府豊中市 | 1991年9月 | 25.6年 | 5,600 | 2.3% | 6,040 | 2.1% | 20,027.14㎡ | 1.6% | 100.0% | 3.8% |
| I-6 | IIF大阪南港ITソリューションセンター | 大阪府大阪市 | 1992年3月 | 25.1年 | 1,150 | 0.5% | 2,380 | 0.8% | 18,435.93㎡ | 1.5% | 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 | 0.8% | 2,270 | 0.8% | 51,583.70㎡ | 4.2% | 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 | 24.3年 | 7,200 | 2.9% | 7,830 | 2.8% | 7,089.62㎡ | 0.6% | 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% | 746 | 0.3% | 12,880.38㎡ | 1.1% | 100.0% | — |
| インフラ施設合計 | | | | 25.2年 | 86,034 | 34.9% | 87,846 | 31.0% | 233,784.37㎡ | 19.2% | 100.0% | — |
| ポートフォリオ合計 | | | | 20.2年 | 246,549 | 100.0% | 283,167 | 100.0% | 1,219,657.97㎡ | 100.0% | 99.9% | 3.0% |

(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)「築年数」は、2017年5月1日時点の築年数を記載しています。

(注3)「期末算定価額」は、既存保有資産については2016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。取得予定資産であるIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ、IIF板橋ロジスティクスセンター、IIF仙台大和ロジスティクスセンター、IIF太田ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ、IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ、IIF横須賀テクノロジーセンター、IIF湘南テクノロジーセンターについては、2016年12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4)「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5)「稼働率」は、2017年5月1日時点の予想稼働率を記載しています。

(注6)「PML」は2017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7) 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。

(注9) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ、IIF板橋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60%(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60%に対する評価額です。

(注10) IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ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75%(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75%に対する評価額です。

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 | WF東雲ロジスティクスセンター | 佐川急便㈱ | 795 | 4.9% | 定期借家 | 2006/2/21 | ～ 2026/2/20 | 20.0年 | 8.8年 |
| L-4 | WF野田ロジスティクスセンター | 三菱電機ロジスティクス㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/5/1 | ～ 2021/4/30 | 10.0年 | 4.0年 |
| | | 日本ロジテム㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2016/5/1 | ～ 2021/4/30 | 5.0年 | 4.0年 |
| L-5 | WF新砂ロジスティクスセンター | 佐川急便㈱ | 358 | 2.2% | 普通借家 | 1998/7/15 | ～ 2018/7/14 | 20.0年 | 1.2年 |
| L-6 | WF厚木ロジスティクスセンター | ㈱富士ロジテック・ネクスト | 非開示 | — | 定期借家 | 2012/7/1 | ～ 2017/6/30 | 5.0年 | 0.2年 |
| L-7 | WF越谷ロジスティクスセンター | ㈱ツカサ | 151 | 0.9% | 定期借家 | 2011/1/1 | ～ 2020/12/31 | 10.0年 | 3.7年 |
| L-8 | WF西宮ロジスティクスセンター | 鈴興㈱ | 119 | 0.7% | 定期借家 | 2005/8/25 | ～ 2036/5/15 | 30.7年 | 19.1年 |
| | | | 63 | 0.4% | 定期借家 | 2016/5/16 | ～ 2036/5/15 | 20.0年 | 19.1年 |
| L-9 | WF習志野ロジスティクスセンター (底地) | 鹿島リース㈱、JA三井リース建物㈱ | 非開示 | — | 定期借地 | 2001/9/1 | ～ 2021/8/31 | 20.0年 | 4.3年 |
| L-10 | WF習志野ロジスティクスセンター II (注5) | 三菱UFJ信託銀行㈱ | 232 | 1.4% | 定期借地 | 2011/4/28 | ～ 2061/4/26 | 50.0年 | 44.0年 |
| | | サッポロビール㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/2/8 | ～ 2029/2/7 | 15.0年 | 11.8年 |
| L-11 | WF厚木ロジスティクスセンター II | サン都市建物㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2012/9/1 | ～ 2022/8/31 | 10.0年 | 5.3年 |
| L-12 | WF横浜都筑ロジスティクスセンター | 東京ロジファクトリー㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2009/4/1 | ～ 2024/3/31 | 15.0年 | 6.9年 |
| L-13 | WFさいたまロジスティクスセンター | ㈱MMコーポレーション | 134 | 0.8% | 定期借家 | 2014/12/1 | ～ 2019/11/30 | 5.0年 | 2.6年 |
| L-14 | WF名古屋ロジスティクスセンター | 日本空輸㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/2/1 | ～ 2020/1/31 | 5.0年 | 2.8年 |
| L-15 | WF厚木ロジスティクスセンター III | 東京ロジファクトリー㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2017/2/1 | ～ 2022/1/31 | 5.0年 | 4.8年 |
| L-16 | WF川口ロジスティクスセンター | ㈱日立物流首都圏 | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/7/1 | ～ 2024/6/30 | 10.0年 | 7.2年 |
| L-17 | WF神戸ロジスティクスセンター | ㈱日新 | 非開示 | — | 普通借家 | 2013/2/7 | ～ 2024/9/30 | 11.7年 | 7.4年 |
| L-18 | WF東大阪ロジスティクスセンター | 摂津倉庫㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/4/1 | ～ 2023/3/31 | 12.0年 | 5.9年 |
| | | ㈱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 | 1.4年 |
| L-19 | WF柏ロジスティクスセンター | 日本通運㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2012/12/1 | ～ 2017/11/30 | 5.0年 | 0.6年 |
| L-20 | WF三郷ロジスティクスセンター | ㈱拓洋 | 非開示 | — | 普通借家 | 2007/3/9 | ～ 2022/3/31 | 15.1年 | 4.9年 |
| L-21 | WF入間ロジスティクスセンター | 第一貨物㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/1/15 | ～ 2041/1/14 | 30.0年 | 23.7年 |
| L-22 | WF鳥栖ロジスティクスセンター | 佐川急便㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/10/1 | ～ 2017/9/30 | 2.0年 | 0.4年 |
| | | 日野出㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2007/9/27 | ～ 2021/6/30 | 13.8年 | 4.2年 |
| L-23 | WF印西ロジスティクスセンター | ㈱サンロジスティクス | 非開示 | — | 定期借家 | 2007/4/1 | ～ 2022/3/31 | 15.0年 | 4.9年 |
| L-24 | WF盛岡ロジスティクスセンター | ㈱日本アクセス | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/10/21 | ～ 2022/10/20 | 7.0年 | 5.5年 |
| L-25 | WF広島ロジスティクスセンター | ㈱ムロオ | 非開示 | — | 定期借家 | 2014/1/9 | ～ 2029/1/8 | 15.0年 | 11.7年 |
| L-26 | WF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地) | コーナン商事㈱ | 非開示 | — | 定期借地 | 2004/10/1 | ～ 2024/9/30 | 20.0年 | 7.4年 |
| L-27 | WF泉佐野フードプロセス & ロジスティクスセンター | ㈱ナカノ商会 | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/3/24 | ～ 2025/3/31 | 10.0年 | 7.9年 |
| L-28 | WF京田辺ロジスティクスセンター | タカラ物流システム㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2007/3/30 | ～ 2017/12/31 | 10.8年 | 0.7年 |
| L-29 | WF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㈱ | 非開示 | — | 定期借地 | 2015/5/29 | ～ 2035/5/28 | 20.0年 | 18.1年 |
| L-30 | WF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㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2016/2/24 | ～ 2031/2/23 | 15.0年 | 13.8年 |
| L-31 | WF大阪此花ロジスティクスセンター | 佐川急便㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 1990/11/16 | ～ 2027/2/28 | 36.3年 | 9.8年 |
| L-32 | WF加須ロジスティクスセンター | ビップ㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2016/3/11 | ～ 2026/3/10 | 10.0年 | 8.9年 |
| L-33 | WF羽村ロジスティクスセンター | コカ・コーライーストジャパン㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2016/10/1 | ～ 2024/9/30 | 8.0年 | 7.4年 |
| | | 福岡倉庫㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2008/3/21 | ～ 2018/3/20 | 10.0年 | 0.9年 |
| L-34 | WF福岡箱崎ロジスティクスセンター I | 福岡倉庫㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/8/1 | ～ 2018/7/31 | 3.0年 | 1.3年 |
| | | 佐川急便㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/8/1 | ～ 2018/7/31 | 3.0年 | 1.3年 |
| | | 日本通運㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/6/1 | ～ 2020/5/31 | 5.0年 | 3.1年 |
| L-35 | WF福岡箱崎ロジスティクスセンター II | ㈱エヌ・ティ・ティ・ロジスコ | 非開示 | — | 定期借家 | 2011/1/1 | ～ 2020/12/31 | 10.0年 | 3.7年 |
| | | センコー㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2016/8/1 | ～ 2021/7/31 | 5.0年 | 4.3年 |
| | | 三井倉庫サプライチェーンソリューション㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2015/4/1 | ～ 2020/3/31 | 5.0年 | 2.9年 |
| L-36 | WF板橋ロジスティクスセンター | ㈱七ガシツエンティワン | 非開示 | — | 普通借家 | 2007/5/31 | ～ 2027/5/31 | 20.0年 | 10.1年 |
| L-37 | WF仙台大和ロジスティクスセンター | 三八五流通㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2016/3/1 | ～ 2019/2/28 | 3.0年 | 1.8年 |
| L-38 | WF太田ロジスティクスセンター | 名鉄運輸㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2006/3/1 | ～ 2026/2/28 | 20.0年 | 8.8年 |
| L-39 | WF大阪住之江ロジスティクスセンター I | 東芝ロジスティクス㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2006/3/31 | ～ 2026/3/30 | 20.0年 | 8.9年 |
| L-40 | WF大阪住之江ロジスティクスセンター II | 東芝ロジスティクス㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2016/9/1 | ～ 2017/8/31 | 1.0年 | 0.3年 |
| L-41 | WF盛岡ロジスティクスセンター II | 三八五流通㈱ | 非開示 | — | 定期借家 | 2017/5/1 | ～ 2020/4/30 | 3.0年 | 3.0年 |

保有物件契約状況②

工場・研究開発施設等及びインフラ施設（ポートフォリオ合計）

| 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 | IF戸塚テクノロジセンター(底地) | 大成建設㈱ | 276 | 1.7% | 定期借地 | 2010/3/31 ~ 2040/3/30 | 30.0年 | 22.9年 |
| F-2 | IF横浜都筑テクノロジセンター | テュフラインランド ジャパン㈱ | 117 | 0.7% | 定期借家 | 2008/10/1 ~ 2030/9/30 | 22.0年 | 13.4年 |
| F-3 | IF三鷹カードセンター | ㈱ジェーシービー | 730 | 4.5% | 普通借家 | 2002/8/30 ~ 2019/2/28 | 16.5年 | 1.8年 |
| F-5 | IF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 | 8.9年 |
| F-6 | IF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 | 12.0年 |
| F-7 | IF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 | 2017/4/1 ~ 2030/3/31 | 1.0年 | 0.9年 |
| | | マイクロンメモリジャパン㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2017/4/1 ~ 2018/3/31 | 1.0年 | 0.9年 |
| | | ㈱シンシア | 非開示 | — | 普通借家 | 2017/4/1 ~ 2018/3/31 | 1.0年 | 0.9年 |
| | | 日通NECロジスティクス㈱ | 非開示 | — | 普通借家 | 2017/4/1 ~ 2018/3/31 | 1.0年 | 0.9年 |
| | | 日本電気㈱ | 非開示 | — | 使用貸借 | 2017/3/20 ~ 2018/3/19 | 1.0年 | 0.9年 |
| F-8 | IF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 | 10.3年 |
| F-9 | IF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㈱ | 非開示 | — | 定期借地 | 2015/12/28 ~ 2045/12/26 | 30.0年 | 28.7年 |
| F-10 | IF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地) | 西尾レントオール㈱ | 非開示 | — | 定期借地 | 2016/3/31 ~ 2065/3/30 | 49.0年 | 47.9年 |
| F-11 | IF横須賀テクノロジセンター | NEW ㈱ニコン | 非開示 | — | 普通借家 | 2016/9/1 ~ 2026/8/31 | 10.0年 | 9.3年 |
| F-12 | IF湘南テクノロジセンター | NEW ㈱ニコン | 非開示 | — | 普通借家 | 2016/9/1 ~ 2026/8/31 | 10.0年 | 9.3年 |
| I-1 | IF神戸地域冷暖房センター | 大阪ガス㈱ | 640 | 3.9% | 定期借家 | 2012/6/7 ~ 2024/6/6 | 12.0年 | 7.1年 |
| | | | 11 | 0.1% | 定期借家 | 2012/6/7 ~ 2024/6/6 | 12.0年 | 7.1年 |
| | | | 9 | 0.1% | 定期借家 | 2012/7/1 ~ 2024/6/6 | 11.9年 | 7.1年 |
| | | | 1 | 0.0% | 定期借家 | 2015/9/1 ~ 2024/6/6 | 8.8年 | 7.1年 |
| I-2 | IF羽田空港メインテナンスセンター | 日本航空㈱ | 1,888 | 11.6% | 定期借家 | 2010/8/10 ~ 2025/12/31 | 15.4年 | 8.7年 |
| I-3 | IF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 | 4.2年 |
| I-4 | IF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 | 4.9年 |
| I-5 | IF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 | 8.4年 |
| I-6 | IF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 | 5.8年 |
| I-7 | IF名古屋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 | 46.7年 |
| I-8 | IF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 | 0.3年 |
| | | 非開示 | 非開示 | — | 普通借家 | 2015/9/1 ~ 2017/8/31 | 2.0年 | 0.3年 |
| | | 非開示 | 非開示 | — | 普通借家 | 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 |
| | | ㈱日立システムズ | 非開示 | — | 普通借家 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| I-9 | IF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 | 2016/9/15 ~ 2020/9/14 | 4.0年 | 3.4年 |
| ポートフォリオ平均 | | | | | | | 15.1年 | 8.3年 |

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

(注2)「年間賃料」及び「賃貸借期間」は、取得予定資産の取得予定日のうち最終日である2017年5月1日を基準日とし、既存保有資産については2016年12月31日までにテナントと契約を締結した内容を反映し、

取得予定資産については取得予定日におけるテナントと契約を締結する内容を反映しています。

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。

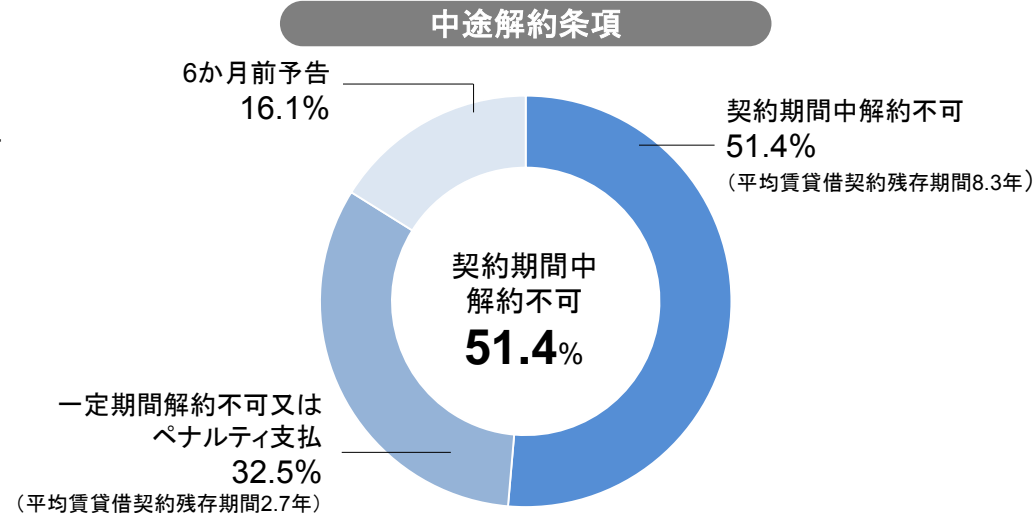
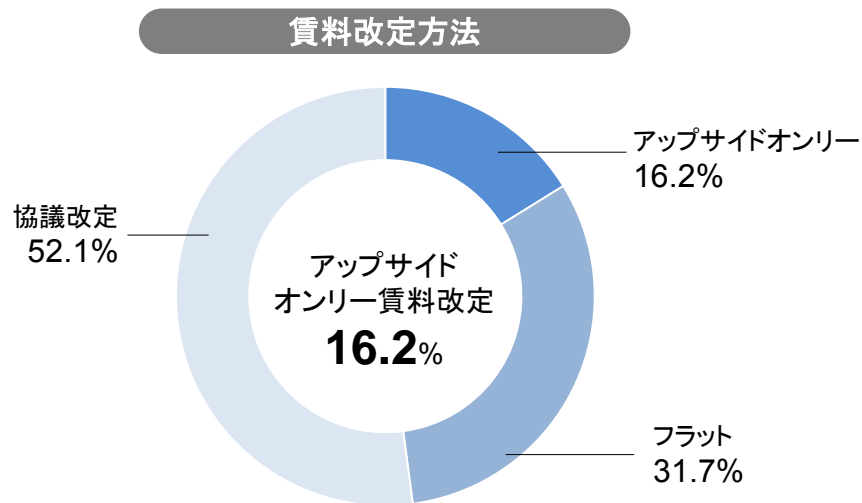
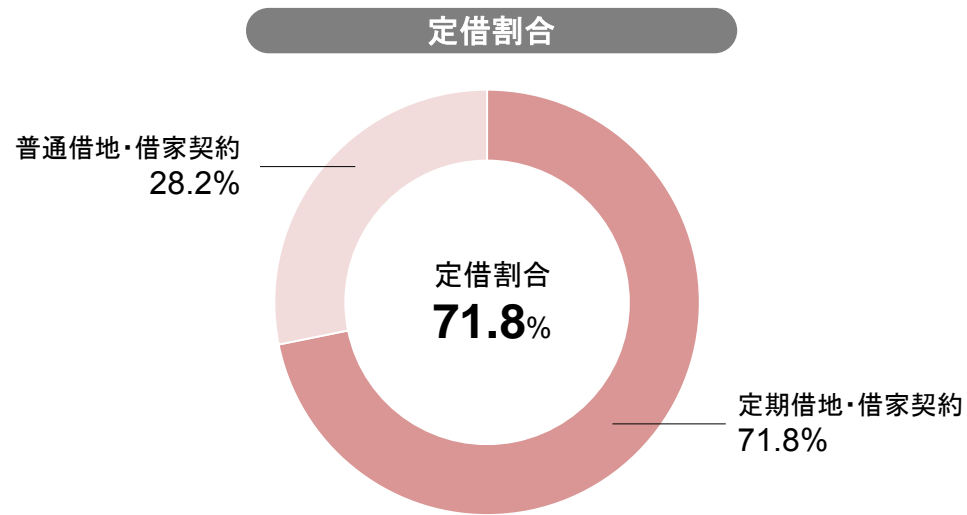
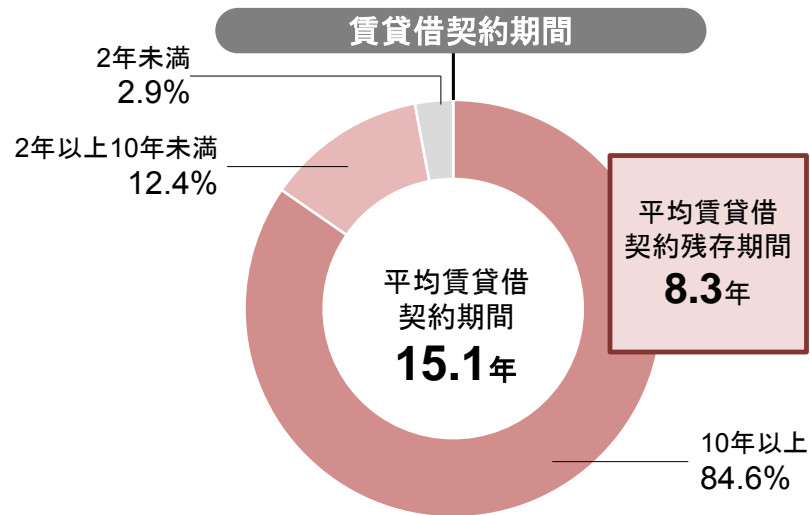
(注3)「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体に対する比率であり、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「契約残存年数」は、2017年5月1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。

保有物件契約状況③



(注) 2017年5月1日時点の、想定年間賃料をベースに計算しています。

継続鑑定の状況①

物流施設

| 物件 番号 | 物件名称 | 帳簿価額 (百万円) | 含み益 (百万円) | 期末算定価額(百万円)(注1) | | | | 適用利回り(注1) | | | | | | |
|----------|-----------------------------|---------------|--------------|-----------------|-----------|------------|---------|-----------|------------------------------------------|------|-------------|------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| | | | | 第19期末時点 | | | 第18期末時点 | 直接還元法 | DCF法 | | 最終還元 利回り | 直接還元法 還元利回り | 前期比 DCF法 割引率 | DCF法 最終還元利回り |
| | | | | 算定価額 | 前期比 増減 | 前期比 増減率 | 算定価額 | 還元利回り | 割引率 | | | | | |
| L-1 | IIF東雲ロジスティクスセンター(注2) | 13,068 | +3,573 | 16,642 | +159 | +1.0% | 16,483 | 4.4% | 4.0% | 4.6% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-4 | IIF野田ロジスティクスセンター | 5,517 | +2,882 | 8,400 | +150 | +1.8% | 8,250 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-5 | IIF新砂ロジスティクスセンター | 5,199 | +1,550 | 6,750 | +40 | +0.6% | 6,710 | 4.5% | 4.2% | 4.6% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-6 | IIF厚木ロジスティクスセンター | 1,627 | +542 | 2,170 | 0 | 0.0% | 2,170 | 5.2% | 4.8% | 5.3% | 0.0% | 0.0% | +0.0% | |
| L-7 | IIF越谷ロジスティクスセンター | 1,817 | +822 | 2,640 | +30 | +1.1% | 2,610 | 5.0% | 4.7% | 5.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-8 | IIF西宮ロジスティクスセンター | 2,029 | +940 | 2,970 | +70 | +2.4% | 2,900 | 5.2% | 5.0% | 5.4% | Δ0.2% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-9 | IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) | 1,223 | +1,236 | 2,460 | +10 | +0.4% | 2,450 | --- | 4.7% | --- | --- | 0.0% | --- | |
| L-10 | IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ | 4,650 | +1,639 | 6,290 | +100 | +1.6% | 6,190 | 5.0% | 4.8% | 5.2% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-11 | IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ | 3,251 | +598 | 3,850 | +50 | +1.3% | 3,800 | 4.9% | 4.6% | 5.2% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-12 | IIF横浜都筑ロジスティクスセンター | 2,329 | +810 | 3,140 | +60 | +1.9% | 3,080 | 4.7% | 4.5% | 4.9% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-13 | IIFさいたまロジスティクスセンター | 1,486 | +553 | 2,040 | +30 | +1.5% | 2,010 | 5.2% | 4.9% | 5.4% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 1,160 | +359 | 1,520 | +20 | +1.3% | 1,500 | 5.7% | 5.4% | 6.0% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-15 | IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ | 2,393 | +606 | 3,000 | +60 | +2.0% | 2,940 | 5.1% | 4.8% | 5.3% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-16 | IIF川口ロジスティクスセンター | 2,040 | +2,039 | 4,080 | +70 | +1.7% | 4,010 | 4.7% | 4.5% | 4.8% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-17 | IIF神戸ロジスティクスセンター | 5,213 | +1,706 | 6,920 | +120 | +1.8% | 6,800 | 4.9% | 4.7% | 5.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-18 | IIF東大阪ロジスティクスセンター | 2,457 | +662 | 3,120 | +80 | +2.6% | 3,040 | 5.3% | 4.9% | 5.3% | Δ0.2% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-19 | IIF柏ロジスティクスセンター | 1,861 | +808 | 2,670 | +10 | +0.4% | 2,660 | 5.3% | 4.8% | 5.4% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | |
| L-20 | IIF三郷ロジスティクスセンター | 3,515 | +1,434 | 4,950 | +90 | +1.9% | 4,860 | 4.6% | 4.4% | 4.7% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-21 | IIF入間ロジスティクスセンター | 3,164 | +865 | 4,030 | +50 | +1.3% | 3,980 | 5.2% | 4.7% | 5.6% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-22 | IIF鳥栖ロジスティクスセンター | 1,543 | +346 | 1,890 | +20 | +1.1% | 1,870 | 5.3% | 5.1% | 5.4% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-23 | IIF印西ロジスティクスセンター | 1,047 | +262 | 1,310 | +40 | +3.1% | 1,270 | 5.6% | 5.4% | 5.7% | Δ0.2% | Δ0.2% | Δ0.2% | |
| L-24 | IIF盛岡ロジスティクスセンター | 586 | +613 | 1,200 | +20 | +1.7% | 1,180 | 6.1% | 5.9% | 6.2% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-25 | IIF広島ロジスティクスセンター | 3,470 | +899 | 4,370 | +50 | +1.2% | 4,320 | 5.4% | 5.2% | 5.5% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| L-26 | IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地) | 4,179 | +190 | 4,370 | +20 | +0.5% | 4,350 | --- | 4.9% | --- | --- | Δ0.1% | --- | |
| L-27 | IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター | 947 | +92 | 1,040 | 0 | 0.0% | 1,040 | 5.1% | 4.7% | 5.2% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | |
| L-28 | IIF京田辺ロジスティクスセンター | 5,861 | +1,068 | 6,930 | +100 | +1.5% | 6,830 | 5.0% | 4.7% | 5.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | Δ0.1% | |
| 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) | 914 | +50 | 965 | +3 | +0.3% | 962 | --- | 5.6% | --- | --- | Δ0.1% | --- | |
| L-30 | IIF福岡東ロジスティクスセンター | 1,943 | +86 | 2,030 | Δ10 | Δ0.5% | 2,040 | 5.0% | 4.6% | 5.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | |
| L-31 | IIF大阪此花ロジスティクスセンター(注3)(注4) | 4,476 | +33 | 4,510 | Δ40 | Δ0.9% | 4,550 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | |
| L-32 | IIF加須ロジスティクスセンター(注3) | 2,622 | Δ52 | 2,570 | Δ20 | Δ0.8% | 2,590 | 5.0% | 4.7% | 5.1% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | |
| L-33 | IIF羽村ロジスティクスセンター(注3) | 928 | Δ64 | 864 | 0 | 0.0% | 864 | 4.8% | 5年度まで 4.7% 6-8年度まで 4.8% 8年度以降 4.9% | 5.0% | 0.0% | 5年度まで 0.0% 6-8年度まで 0.0% 8年度以降 0.0% | 0.0% | |
| 物流施設 合計 | | 92,531 | + 27,159 | 119,691 | + 1,382 | + 1.2% | 118,309 | | | | | | | |

(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18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。

(注4) IIF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。

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合計

| 物件 番号 | 物件名称 | 帳簿価額 (百万円) | 含み益 (百万円) | 期末算定価額(百万円)(注) | | | | 適用利回り(注) | | | | | |
|---------------|----------------------------|---------------|--------------|----------------|-----------|------------|---------|----------|------|-------------|----------------|-------------|-----------------|
| | | | | 第19期末時点 | | 第18期末時点 | | 直接還元法 | DCF法 | | 前期比 | | |
| | | | | 算定価額 | 前期比 増減 | 前期比 増減率 | 算定価額 | 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 |
| F-1 | IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地) | 4,553 | +786 | 5,340 | +30 | +0.6% | 5,310 | --- | 5.1% | --- | --- | 0.1% | --- |
| F-2 | IIF 横浜都筑テクノロジーセンター | 1,166 | +183 | 1,350 | +10 | +0.7% | 1,340 | 5.5% | 5.4% | 5.8% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| F-3 | IIF 三鷹カードセンター | 9,153 | +1,046 | 10,200 | +250 | +2.5% | 9,950 | 5.5% | 5.3% | 5.7% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| F-5 | IIF 蒲田R&Dセンター | 7,451 | +948 | 8,400 | +20 | +0.2% | 8,380 | 5.4% | 5.1% | 5.6% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| F-6 | IIF 川崎サイエンスセンター | 2,139 | +810 | 2,950 | +50 | +1.7% | 2,900 | 5.3% | 5.1% | 5.5% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| F-7 | IIF 相模原R&Dセンター | 3,241 | +408 | 3,650 | +30 | +0.8% | 3,620 | 5.5% | 5.2% | 5.6% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| F-8 | IIF 横浜新山下R&Dセンター | 3,956 | +193 | 4,150 | 20 | 0.5% | 4,170 | 4.8% | 4.4% | 4.9% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| F-9 | IIF 掛川マニュファクチャリングセンター(底地) | 1,572 | +197 | 1,770 | 0 | 0.0% | 1,770 | 0.0% | 5.1% | 0.0% | --- | 0.0% | --- |
| F-10 | IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地) | 1,345 | +324 | 1,670 | +20 | +1.2% | 1,650 | 4.8% | 4.0% | 5.1% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| 工場・研究開発施設等 合計 | | 34,579 | +4,900 | 39,480 | +390 | +1.0% | 39,090 | | | | | | |
| I-1 | IIF 神戸地域冷暖房センター | 16,530 | 1,930 | 14,600 | 100 | 0.7% | 14,700 | 4.4% | 3.6% | 4.6% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| I-2 | IIF 羽田空港メインテナンスセンター | 39,172 | +2,427 | 41,600 | +500 | +1.2% | 41,100 | 4.4% | 3.5% | 4.8% | 0.0% | 0.0% | 0.1% |
| I-3 | IIF 座間ITソリューションセンター | 5,222 | +307 | 5,530 | 10 | 0.2% | 5,540 | 7.2% | 5.8% | 7.8% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| I-4 | IIF 品川データセンター | 5,157 | +1,692 | 6,850 | 0 | 0.0% | 6,850 | 4.5% | 4.8% | 5.2% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| I-5 | IIF 大阪豊中データセンター | 5,624 | +415 | 6,040 | +80 | +1.3% | 5,960 | 5.9% | 4.9% | 5.4% | 0.2% | 0.1% | 0.1% |
| I-6 | IIF 大阪南港ITソリューションセンター | 1,252 | +1,127 | 2,380 | +40 | +1.7% | 2,340 | 6.1% | 5.7% | 6.8% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| I-7 | IIF 名古屋港タンクターミナル(底地) | 1,998 | +271 | 2,270 | +20 | +0.9% | 2,250 | 5.5% | 4.7% | 6.2% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| I-8 | IIF 品川ITソリューションセンター | 7,542 | +287 | 7,830 | +70 | +0.9% | 7,760 | 4.9% | 4.4% | 4.9% | 0.2% | 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) | 729 | +16 | 746 | +1 | +0.1% | 745 | --- | 4.9% | --- | --- | 0.0% | --- |
| インフラ施設 合計 | | 83,226 | +4,615 | 87,846 | +601 | +0.7% | 87,245 | | | | | | |
| ポートフォリオ合計 | | 210,342 | +36,674 | 247,017 | +2,373 | +1.0% | 244,644 | | | | | | |

(注) 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。

継続鑑定の状況③

第20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 | 取得価額 (百万円) | 算定価額(注1) (百万円) | 含み益想定額 (百万円) | 直接還元法 還元利回り(注1) | DCF法 割引率 (注1) | DCF法 最終還元利回り (注1) | 価格時点 |
|---------------|--------------------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------|------------|
| L-31 | IIF大阪此花ロジスティクスセンター(注2) | 4,263 | 4,340 | +77 | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 2016年12月1日 |
| L-34 | IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(注3) | 3,115 | 3,170 | +55 | 4.6% | 4.2% | 4.6% | 2016年12月1日 |
| L-35 | IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(注4) | 5,451 | 5,530 | +79 | 4.6% | 4.2% | 4.6% | 2016年12月1日 |
| L-36 | IIF板橋ロジスティクスセンター(注5) | 1,031 | 1,070 | +39 | 4.6% | 4.1% | 4.6% | 2016年12月1日 |
| L-37 | IIF仙台大和ロジスティクスセンター | 1,480 | 1,560 | +80 | 5.5% | 5.1% | 5.7% | 2016年12月1日 |
| L-38 | IIF太田ロジスティクスセンター | 1,010 | 1,140 | +130 | 5.6% | 9年度まで 10年度以降 5.5% 5.7% | 5.8% | 2016年12月1日 |
| L-39 | IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ(注6) | 9,075 | 10,100 | +1,025 | 4.4% | 4.5% | 4.6% | 2016年12月1日 |
| L-40 | IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ(注7) | 1,905 | 2,000 | +95 | 4.5% | 4.6% | 4.7% | 2016年12月1日 |
| L-41 | IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ | 1,302 | 1,490 | +188 | 6.1% | 5.7% | 6.1% | 2016年12月1日 |
| 物流施設 合計 | | 28,632 | 30,400 | +1,768 | | | | |
| F-11 | IIF横須賀テクノロジーセンター | 4,000 | 4,430 | +430 | 5.6% | 5.3% | 5.7% | 2016年12月1日 |
| F-12 | IIF湘南テクノロジーセンター | 1,200 | 1,320 | +120 | 5.2% | 4.9% | 5.3% | 2016年12月1日 |
| 工場・研究開発施設等 合計 | | 5,200 | 5,750 | +550 | | | | |
| 新規取得物件 合計 | | 33,832 | 36,150 | +2,318 | | | | |

(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12月1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49%に対する評価額です。

(注3) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分60%に対する評価額です。

(注4) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分60%に対する評価額です。

(注5) IIF板橋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60%に対する評価額です。

(注6) IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分75%に対する評価額です。

(注7) IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分75%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 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 |
| 運用日数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | 397 | 397 | | | 173 | 178 | | | 75 | 75 | | | | | | | | |
| その他 | 2 | 2 | | | - | - | | | 0 | 0 | | | | | | | | |
| 収益 計 | 400 | 400 | | | 173 | 178 | | | 75 | 75 | | | | | | | | |
| 公租公課 | 30 | 30 | | | 16 | 16 | | | 3 | 3 | | | | | | | | |
| 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 | 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 | | | - | 0 | | | 0 | 0 | | | | | | | | |
| 保険料・信託報酬 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | | | | | | |
| その他 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | 0 | 0 | | | | | | | | |
| 費用 計 | 32 | 32 | | | 17 | 18 | | | 6 | 6 | | | | | | | | |
| NOI | 367 | 367 | 181 | 207 | 156 | 159 | 47 | 47 | 69 | 69 | 53 | 82 | 38 | 38 | 175 | 176 | 113 | 113 |
| 減価償却費 | 43 | 43 | 48 | 48 | 11 | 11 | 31 | 31 | 23 | 24 | 13 | 19 | - | - | 6 | 6 | 17 | 17 |
| 不動産賃貸事業利益 | 324 | 324 | 133 | 159 | 144 | 148 | 16 | 15 | 45 | 44 | 39 | 62 | 38 | 38 | 169 | 169 | 95 | 95 |
| 期末預り敷金・保証金 | 1,378 | 1,378 | 非開示 | 非開示 | 161 | 161 | 非開示 | 非開示 | 37 | 37 | 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 | 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 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182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 | - | | | | | | | | | | | | | | |
| 保険料・信託報酬 | | | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| 費用 計 | | | 5 | 5 | | | | | | | | | | | | | | |
| NOI | 77 | 77 | 61 | 61 | 42 | 42 | 76 | 72 | 105 | 105 | 177 | 177 | 86 | 88 | 67 | 68 | 116 | 116 |
| 減価償却費 | 10 | 9 | 10 | 10 | 5 | 6 | 11 | 11 | 8 | 8 | 36 | 36 | 8 | 9 | 8 | 9 | 17 | 17 |
| 不動産賃貸事業利益 | 66 | 67 | 50 | 50 | 36 | 36 | 65 | 60 | 97 | 97 | 140 | 141 | 77 | 79 | 58 | 59 | 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 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182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 | 106 | 106 | 53 | 52 | 37 | 37 | 37 | 37 | 119 | 119 | 116 | 110 | 32 | 28 | 181 | 174 | 28 | 27 |
| 減価償却費 | 23 | 23 | 9 | 9 | 5 | 5 | 5 | 5 | 25 | 25 | - | 0 | 7 | 7 | 32 | 32 | - | - |
| 不動産賃貸事業利益 | 83 | 83 | 43 | 43 | 31 | 31 | 32 | 32 | 94 | 94 | 116 | 110 | 25 | 21 | 149 | 142 | 28 | 27 |
| 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) | | L31(大阪此花) | | L32(加須) | | L33(羽村) | | F1(戸塚) | | F2(横浜都筑) | | F3(三鷹) | | F4(東雲R&D) | | F5(蒲田) | |
|------------|------------|------------|-----------|------------|----------|------------|----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 0日 | 当期 184日 | 前期 0日 | 当期 122日 | 前期 0日 | 当期 10日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182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 | 非開示 | 非開示 | - | 非開示 | - | 非開示 | - | 非開示 | - | - | 6 | 6 | 3 | 3 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| 修繕費 | | | - | | - | | - | | - | - | 4 | 8 | - | 4 | | | | |
| 保険料・信託報酬 | | | - | | - | | - | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | | | | |
| その他 | | | - | | - | | - | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | | | | |
| 費用 計 | | | - | | - | | - | | 17 | 17 | 19 | 23 | 53 | 57 | | | | |
| NOI | 48 | 57 | - | 121 | - | 49 | - | 1 | 137 | 137 | 38 | 34 | 311 | 307 | 343 | 139 | 236 | 235 |
| 減価償却費 | 4 | 4 | - | 16 | - | 5 | - | 0 | - | - | 4 | 4 | 42 | 43 | 61 | 51 | 25 | 27 |
| 不動産賃貸事業利益 | 43 | 52 | - | 104 | - | 43 | - | 0 | 137 | 137 | 34 | 30 | 268 | 264 | 281 | 88 | 210 | 208 |
| 期末預り敷金・保証金 | 非開示 | 非開示 | - | 非開示 | - | 非開示 | - | 非開示 | 276 | 276 | 92 | 92 | 182 | 182 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |

| 勘定科目 | F6(川崎) | | F7(相模原) | | F8(横浜新山下) | | F9(掛川) | | F10(浦安) | | I1(神戸) | | I2(羽田) | | I3(座間) | | I4(品川) | |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 122日 | 当期 184日 | 前期 77日 | 当期 184日 | 前期 92日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 |
| 運用日数 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | | | | | | | | | | | 330 | 330 | 1,375 | 1,380 | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 2 | 2 | | | | |
| 収益 計 | | | | | | | | | | | 330 | 330 | 1,377 | 1,382 | | | | |
| 公租公課 | | | | | | | | | | | 11 | 11 | 85 | 85 | | | | |
| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |
| 修繕費 | | | | | | | | | | | 0 | 3 | - | - | | | | |
| 保険料・信託報酬 | | | | | | | | | | | 1 | 1 | 6 | 6 | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | 0 | 0 | 347 | 352 | | | | |
| 費用 計 | | | | | | | | | | | 14 | 16 | 439 | 443 | | | | |
| NOI | 82 | 83 | 130 | 131 | 0 | 110 | 20 | 47 | 20 | 40 | 316 | 313 | 938 | 939 | 201 | 201 | 169 | 173 |
| 減価償却費 | 23 | 23 | 12 | 13 | 0 | 19 | - | - | - | - | 127 | 127 | 236 | 238 | 35 | 35 | 28 | 29 |
| 不動産賃貸事業利益 | 58 | 59 | 117 | 118 | 0 | 90 | 20 | 47 | 20 | 40 | 189 | 186 | 702 | 700 | 165 | 165 | 140 | 143 |
| 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 | 2,155 | 2,155 | 974 | 974 | 非開示 | 非開示 | 非開示 | 非開示 |

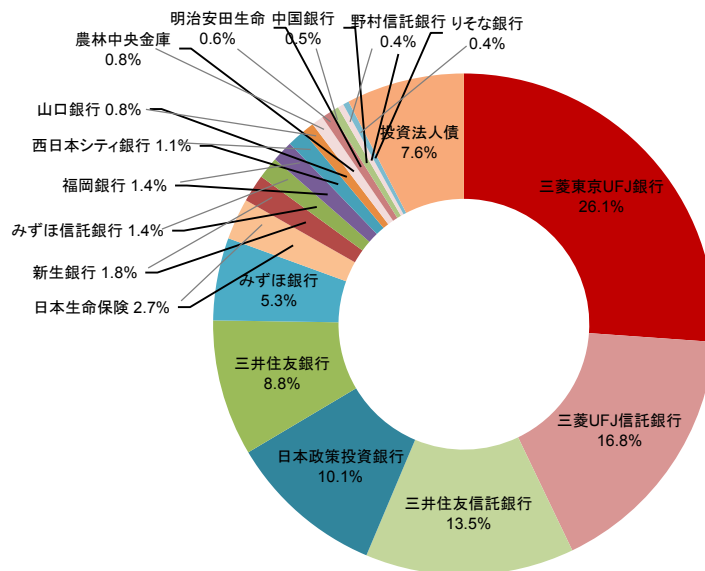
| 勘定科目 | I5(大阪豊中) | | I6(大阪南港) | | I7(名古屋港) | | I8(品川ITSC) | | I9(東松山) | | 前期末 実績 | 当期末 実績 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | 前期 182日 | 当期 184日 | | |
| 運用日数 | | | | | | | | | | | | |
| 賃料 | | | | | | | | | | | 7,468 | 7,670 |
| その他 | | | | | | | | | | | 417 | 352 |
| 収益 計 | | | | | | | | | | | 7,886 | 8,022 |
| 公租公課 | | | | | | | | | | | 644 | 691 |
| 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 | 168 | 150 |
| 修繕費 | | | | | | | | | | | 66 | 81 |
| 保険料・信託報酬 | | | | | | | | | | | 36 | 38 |
| その他 | | | | | | | | | | | 764 | 706 |
| 費用 計 | | | | | | | | | | | 1,680 | 1,667 |
| NOI | 165 | 176 | 69 | 69 | 62 | 62 | 166 | 135 | 18 | 18 | 6,206 | 6,355 |
| 減価償却費 | 26 | 26 | 9 | 9 | - | - | 20 | 22 | - | - | 1,083 | 1,130 |
| 不動産賃貸事業利益 | 139 | 149 | 59 | 60 | 62 | 62 | 146 | 113 | 18 | 18 | 5,122 | 5,224 |
| 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 | 10,550 | 9,517 |

有利子負債の状況

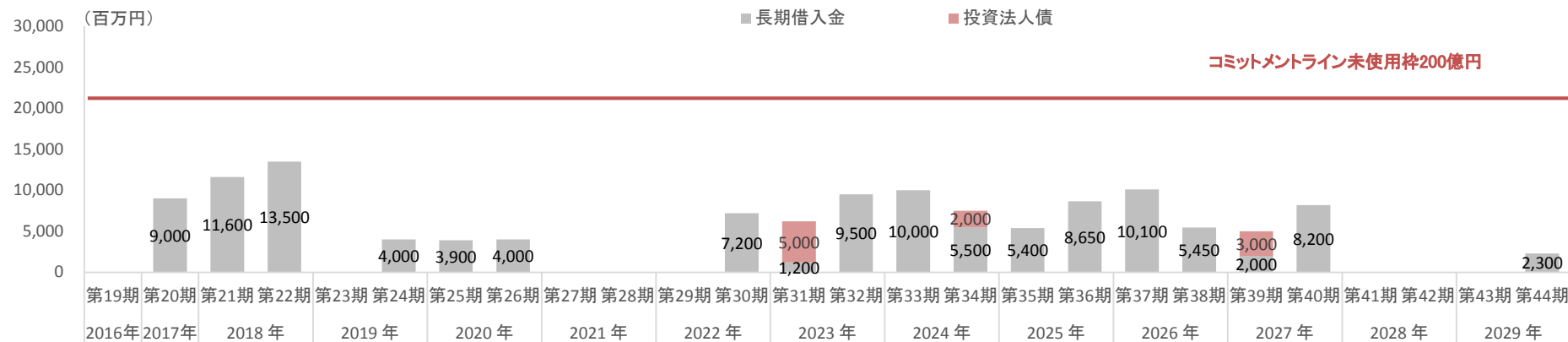
主要指標の状況(注1)



レンダーフォーメーション



主要指標の状況



(注1) 2017年3月31日において存在する予定の有利子負債について記載しています。

(注2) 平均借入残存期間は、2017年3月31日を基準として記載しています。

(注3) 今後の借入予定の有利子負債については適用金利が確定していないため、平均適用金利は未定としています。

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 | 0.9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 | 0.9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 | 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 | 0.5年 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 3,080 | | | | | | | |
| | 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 | 7.0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 | 5.0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 | 5.0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 | 5.0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 | 3.0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 | 2.0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 | 2.0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 | 3.3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 | 2.2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 | 2.2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 | 2.5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 | 2.5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 | 5.9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 | 5.9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 | 5.9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 | 5.9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 | 5.9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 | 5.9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 | 4.9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 | 4.9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 | 7.9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 | 6.3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 | 3.3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 | 7.3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 | 5.3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 | 6.6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 | 6.8年 | |
| 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 | 7.4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 | 6.9年 | |
| 株式会社山口銀行 | 500 | 500 | | 1.14000 | 2023年8月4日 | 固定 | 9.5年 | 6.4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 | 5.4年 | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 451 | | | | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 418 | 1,200 | | 0.92790 | 2022年2月4日 | 固定(注4) | 8年 | 4.9年 | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 331 | | | | | | | | |

(注1) 2017年3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表示しております。

(注3) 適用利率は、2017年3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。

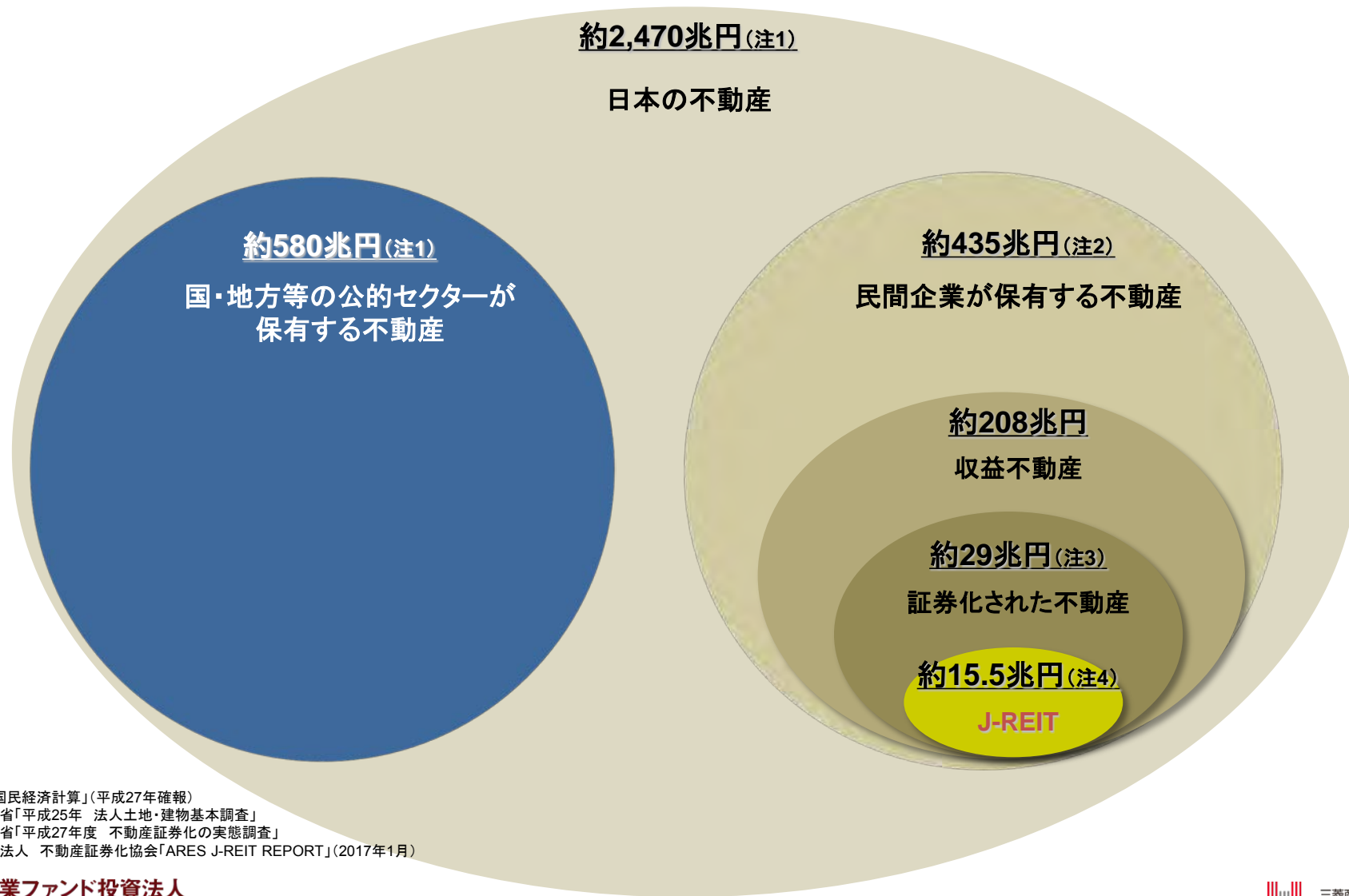
(注5) 残存年数は、2017年3月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。

(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。

| | 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 | 602 | 1,600 | 2014年3月13日 | 1.27175 | 2024年3月13日 | 固定(注4) | 10年 | 7.0年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 557 | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 442 | | | | | | | |
| | 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 | 9.0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 | 9.0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 | 10.0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 | 9.0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 | 8.0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 | 8.0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 | 8.0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 | 8.0年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,335 | 3,550 | 2015年3月16日 | 0.92990 | 2024年9月13日 | 固定(注4) | 9.5年 | 7.5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 | 980 | | | | | | | |
| | 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 | 7.5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 | 5.5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 | 9.0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 | 9.0年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,000 | 2,000 | 2016年8月31日 | 0.44000 | 2026年8月31日 | 固定 | 10年 | 9.4年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,600 | 1,600 | 2017年2月17日 | 0.48500 | 2025年8月15日 | 固定 | 8.5年 | 8.4年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,129 | 3,000 | 2017年3月6日 | 未定 | 2026年9月4日 | 固定 | 9.5年 | 9.4年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,041 | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 830 | | | | | | | |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,694 | 4,500 | 2017年3月6日 | 未定 | 2026年3月6日 | 固定 | 9年 | 8.9年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,562 | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 1,244 | | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 1,500 | 1,500 | 2017年3月6日 | 未定 | 2025年3月6日 | 固定 | 8年 | 7.9年 |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,090 | 2,900 | 2017年3月17日 | 未定 | 2025年9月17日 | 固定 | 8.5年 | 8.5年 |
| | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,009 | | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 800 | | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月17日 | 未定 | 2029年3月16日 | 固定 | 12年 | 12.0年 |
| | 株式会社みずほ銀行 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月17日 | 未定 | 2027年3月17日 | 固定 | 10年 | 10.0年 |
| 株式会社福岡銀行 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月17日 | 未定 | 2027年3月17日 | 固定 | 10年 | 10.0年 | |
| みずほ信託銀行株式会社 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月17日 | 未定 | 2027年3月17日 | 固定 | 10年 | 10.0年 | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月17日 | 未定 | 2027年3月17日 | 固定 | 10年 | 10.0年 | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月17日 | 未定 | 2026年3月17日 | 固定 | 9年 | 9.0年 | |
| 株式会社三井住友銀行 | 1,500 | 1,500 | 2017年3月17日 | 未定 | 2025年3月17日 | 固定 | 8年 | 8.0年 | |
| 農林中央金庫 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月17日 | 未定 | 2025年3月17日 | 固定 | 8年 | 8.0年 | |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 2,106 | 5,600 | 2017年3月31日 | 未定 | 2025年9月30日 | 固定 | 8.5年 | 8.5年 | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,949 | | | | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | 1,546 | | | | | | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月31日 | 未定 | 2027年3月31日 | 固定 | 10年 | 10.0年 | |
| 株式会社三井住友銀行 | 600 | 600 | 2017年3月31日 | 未定 | 2025年3月31日 | 固定 | 8年 | 8.0年 | |
| 株式会社新生銀行 | 1,000 | 1,000 | 2017年3月31日 | 未定 | 2027年3月31日 | 固定 | 10年 | 10.0年 | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 1,300 | 1,300 | 2017年3月31日 | 未定 | 2029年3月30日 | 固定 | 12年 | 12.0年 | |
| 株式会社みずほ銀行 | 1,200 | 1,200 | 2017年3月31日 | 未定 | 2027年3月31日 | 固定 | 10年 | 10.0年 | |
| 投資法人債 | 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 | 5.7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 | 7.2年 |
| | 第4回無担保投資法人債 | 3,000 | 3,000 | 2016年12月26日 | 0.40000 | 2026年12月25日 | 固定 | 10年 | 9.7年 |
| | 合 計 / 平 均 | 131,500 | 131,500 | | 未定 | | | 8.9年 | 5.9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



(注1) 内閣府「国民経済計算」(平成27年確報)

(注2) 国土交通省「平成25年 法人土地・建物基本調査」

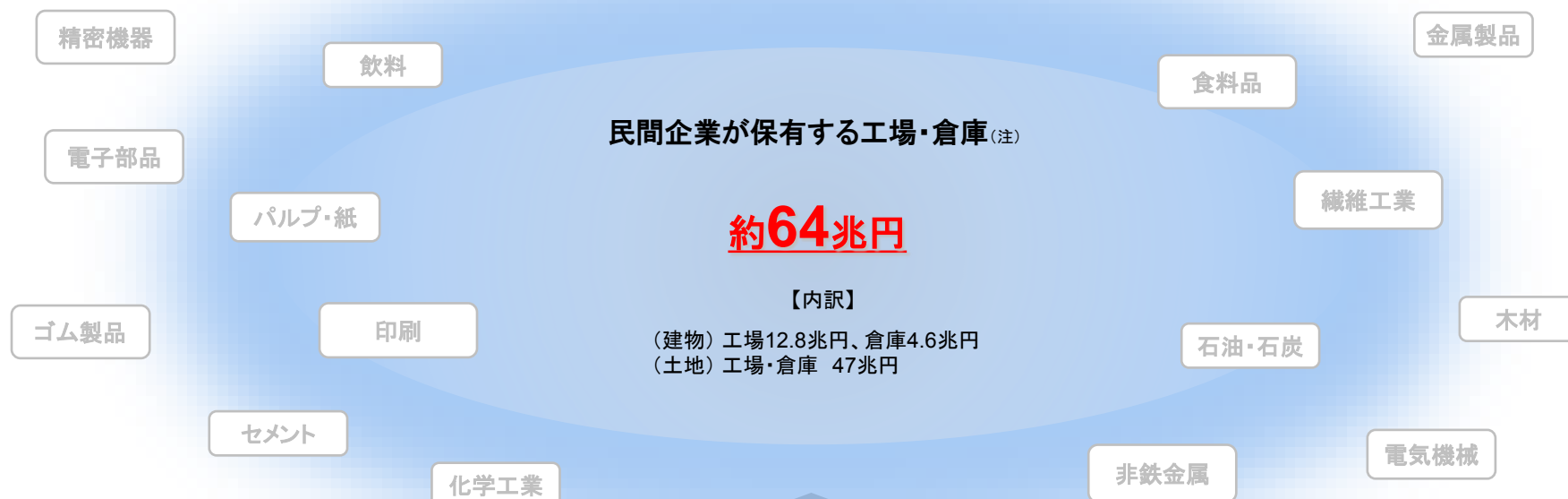
(注3) 国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」(2017年1月)

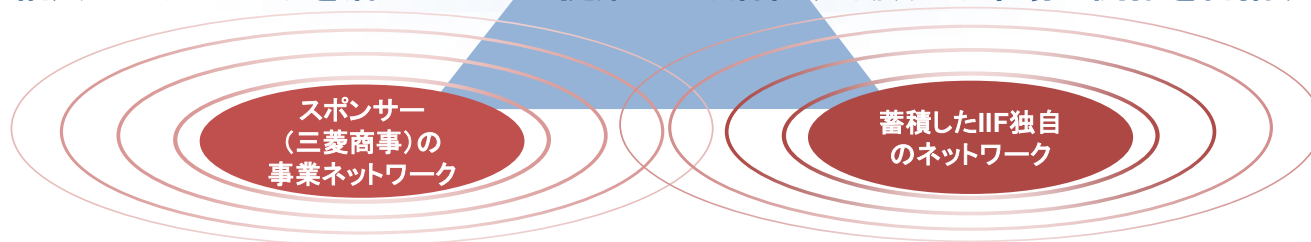
工場投資のポテンシャル

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



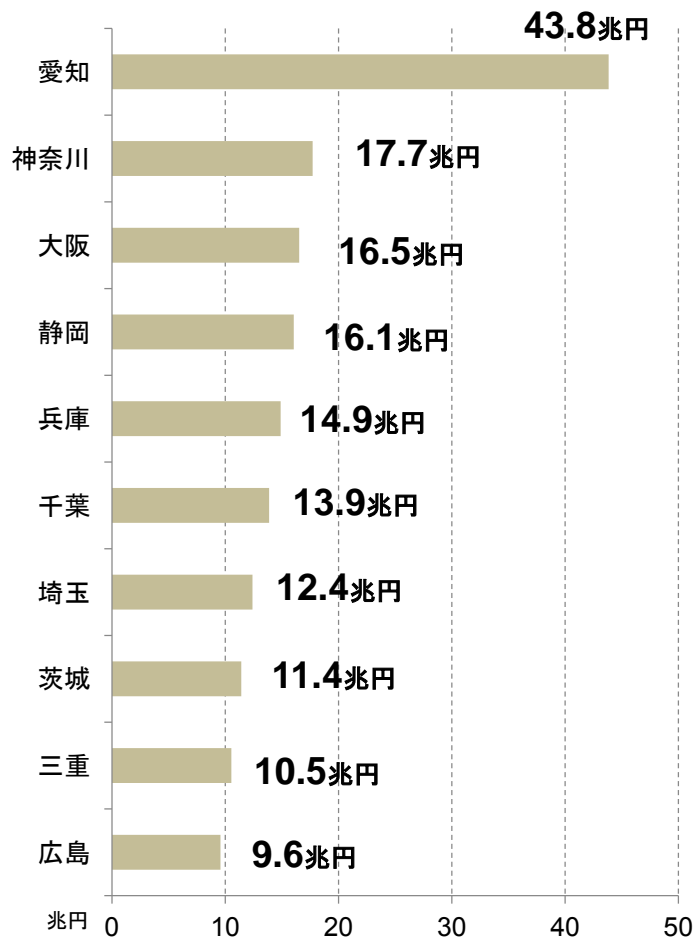
- ・国内外200拠点以上、600社を超える連結対象会社をもって事業を展開
- ・あらゆる業種における事業ネットワークを活用

- ・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

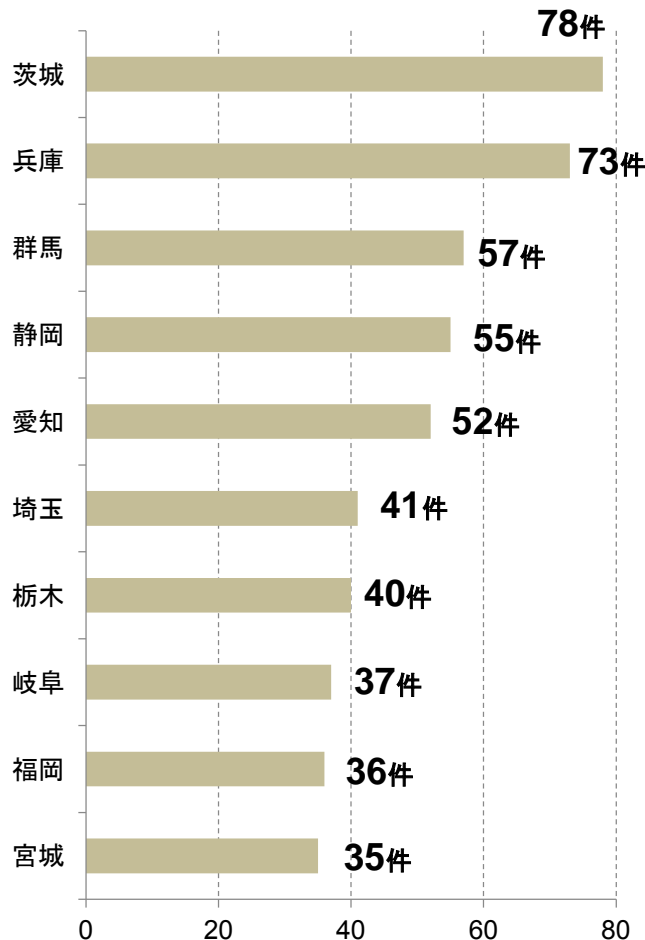


(出所) 平成26年工業統計表(経済産業省)

※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ず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 |

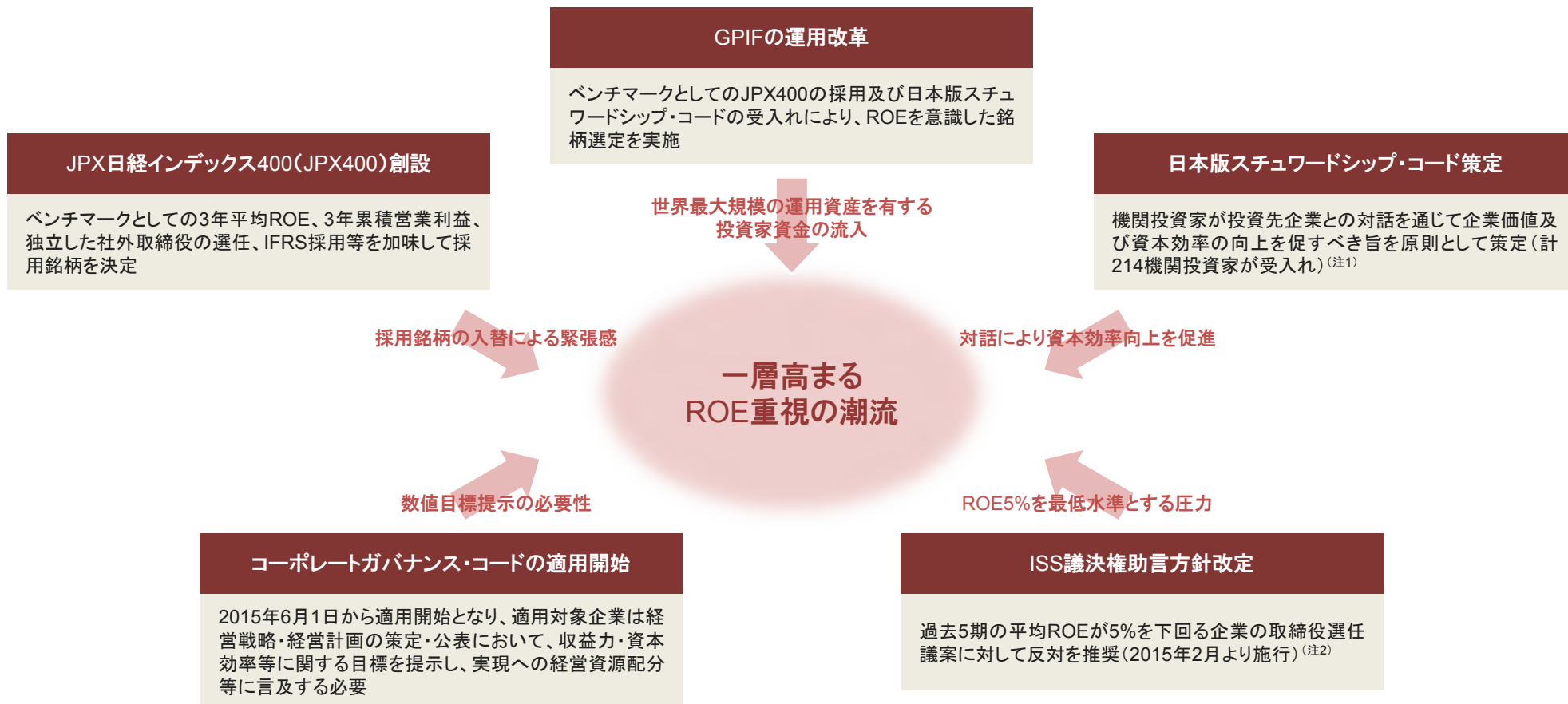
(出所) 平成27年工場立地動向調査(経済産業省)

※「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

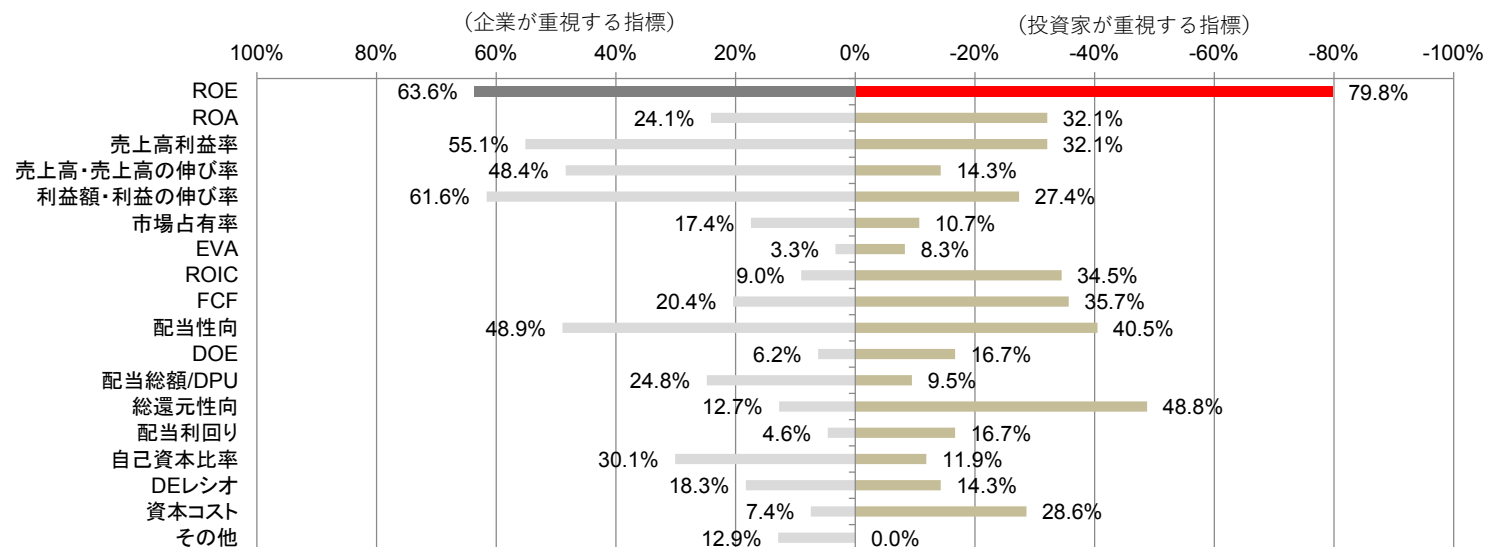


資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

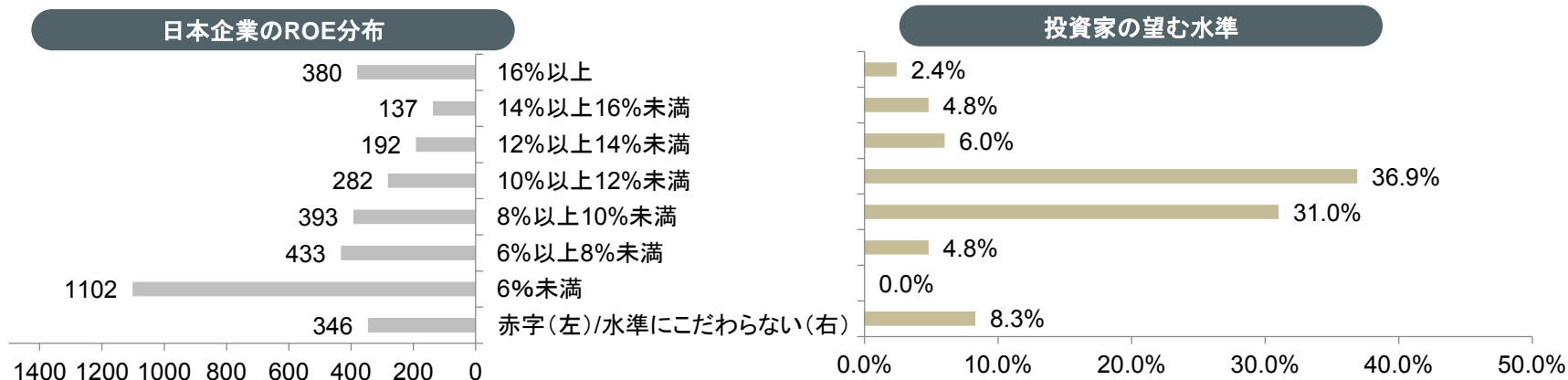
CREニーズ開拓のポテンシャル②

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



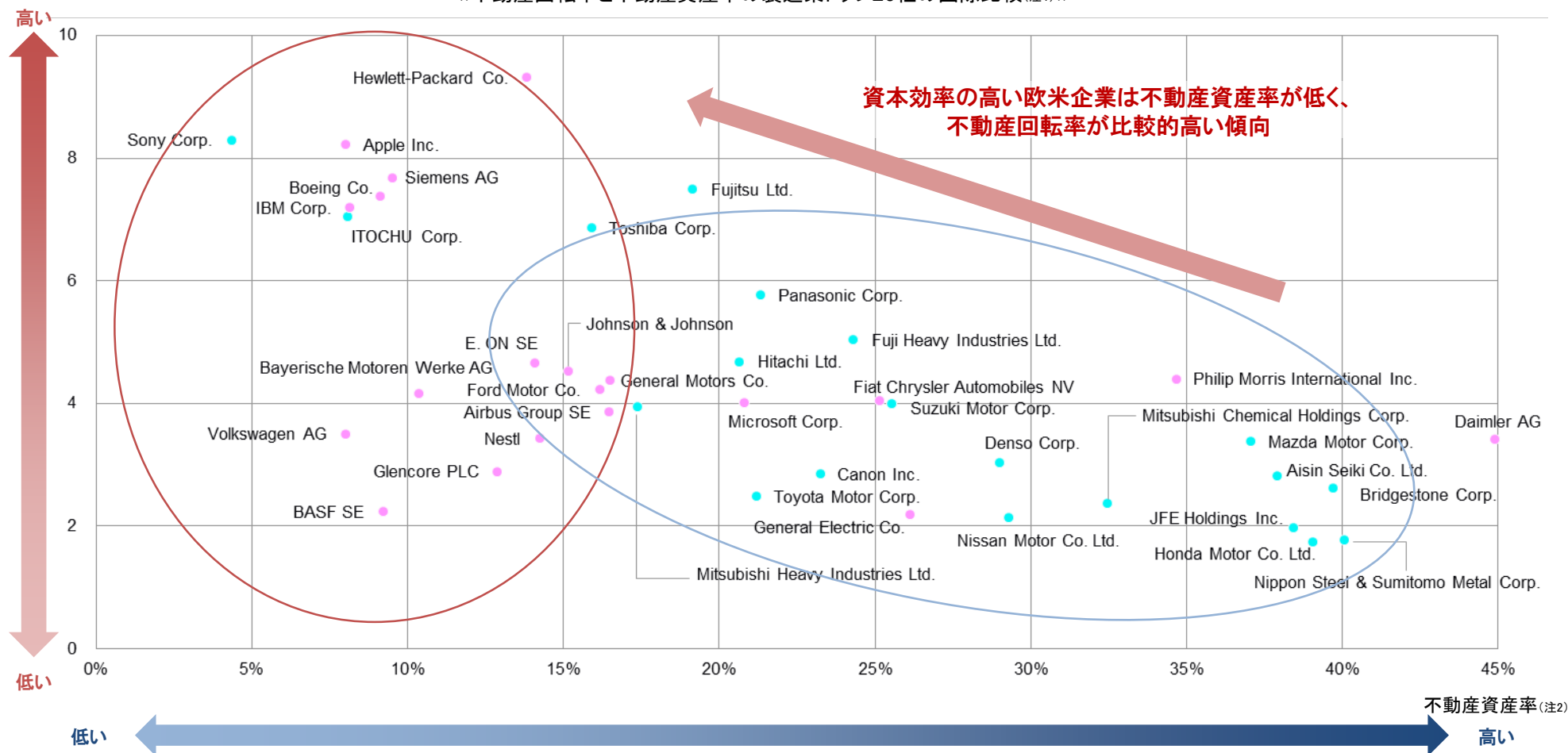
CREニーズ開拓のポテンシャル③

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(回) (注2)

《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

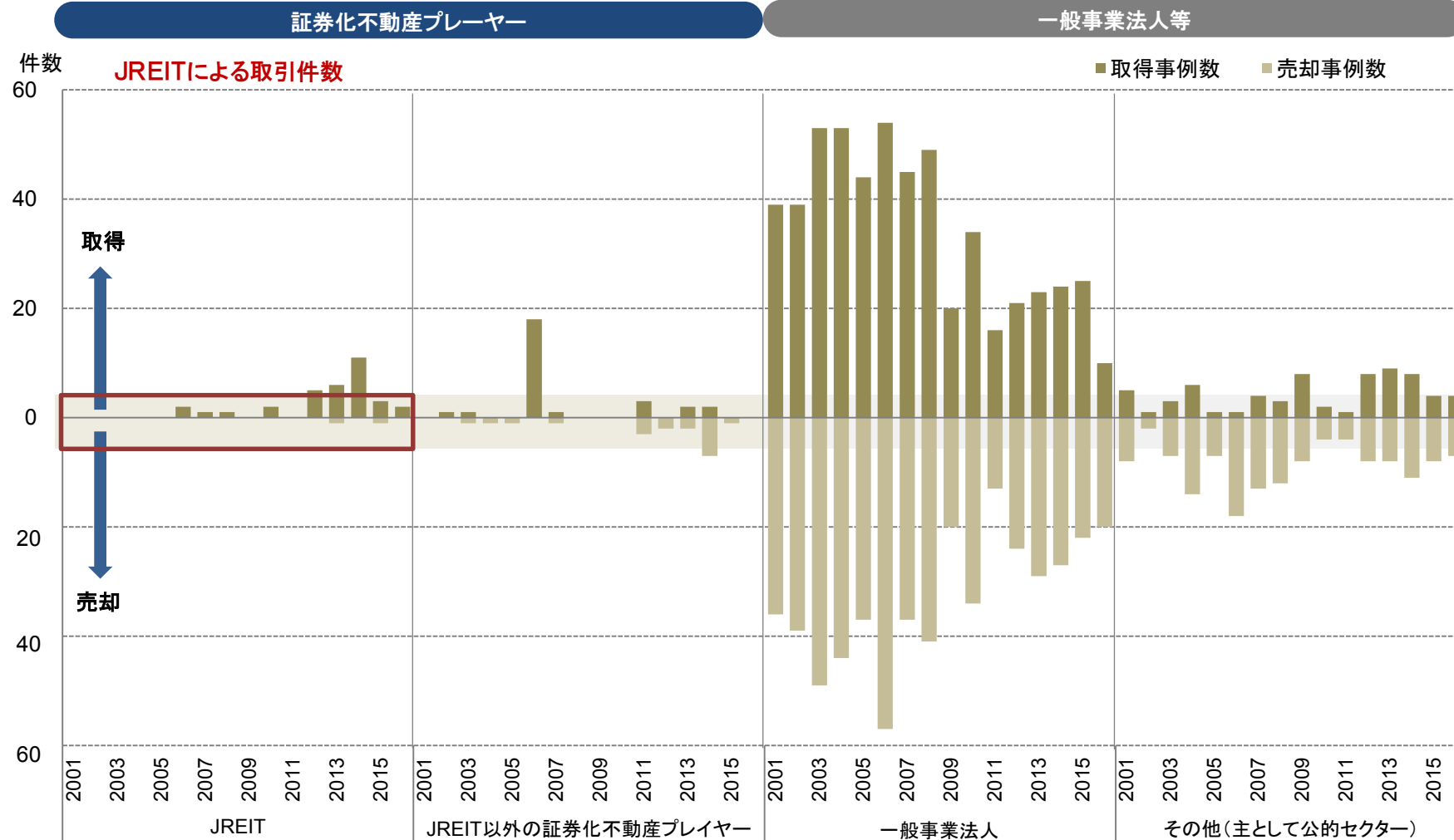
(注1) The 2015 IndustryWeek 1000をもとに石油化学業界を除く、日本、欧米の製造業の売上高上位20社を抽出して作成(2017年2月10日時点)

(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



（出所）一般財団法人日本不動産研究所

（注1）工場、研究施設、データセンター、インフラ、その他産業用施設。物流施設は含みません。

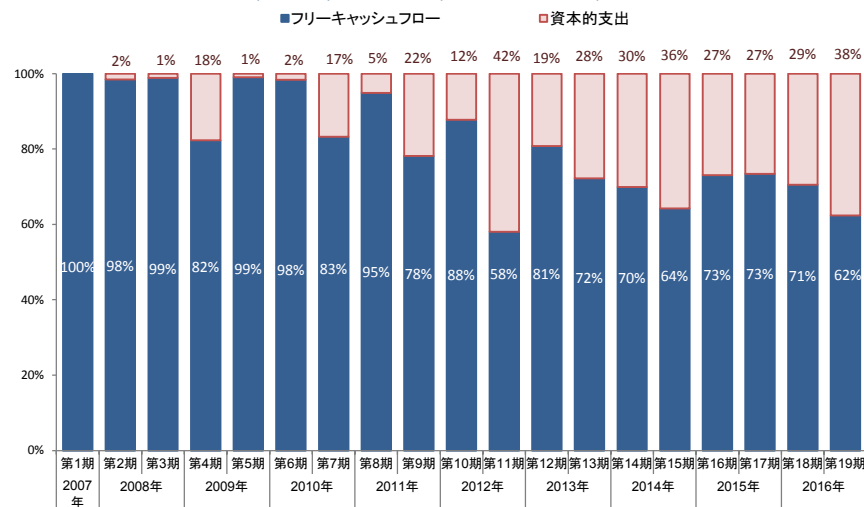
（注2）2016年6月末時点

フリーキャッシュフロー活用方法の考え方の整理

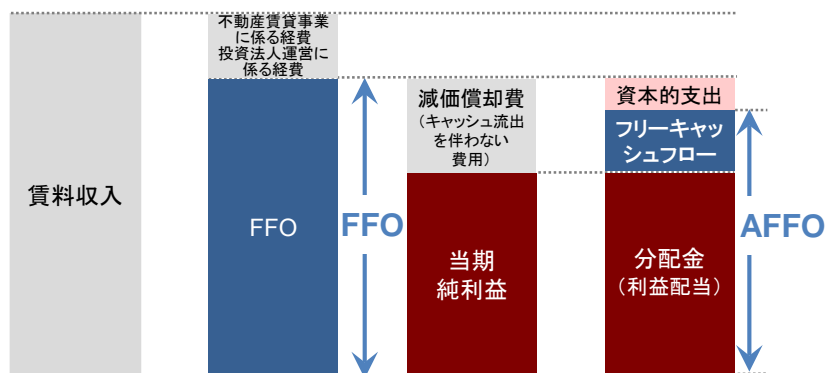
本投資法人の収益・キャッシュフロー構造

毎期生じるフリーキャッシュフロー※ **639**百万円

※上場から2016年12月期(第19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(注)
(出資の払戻し)

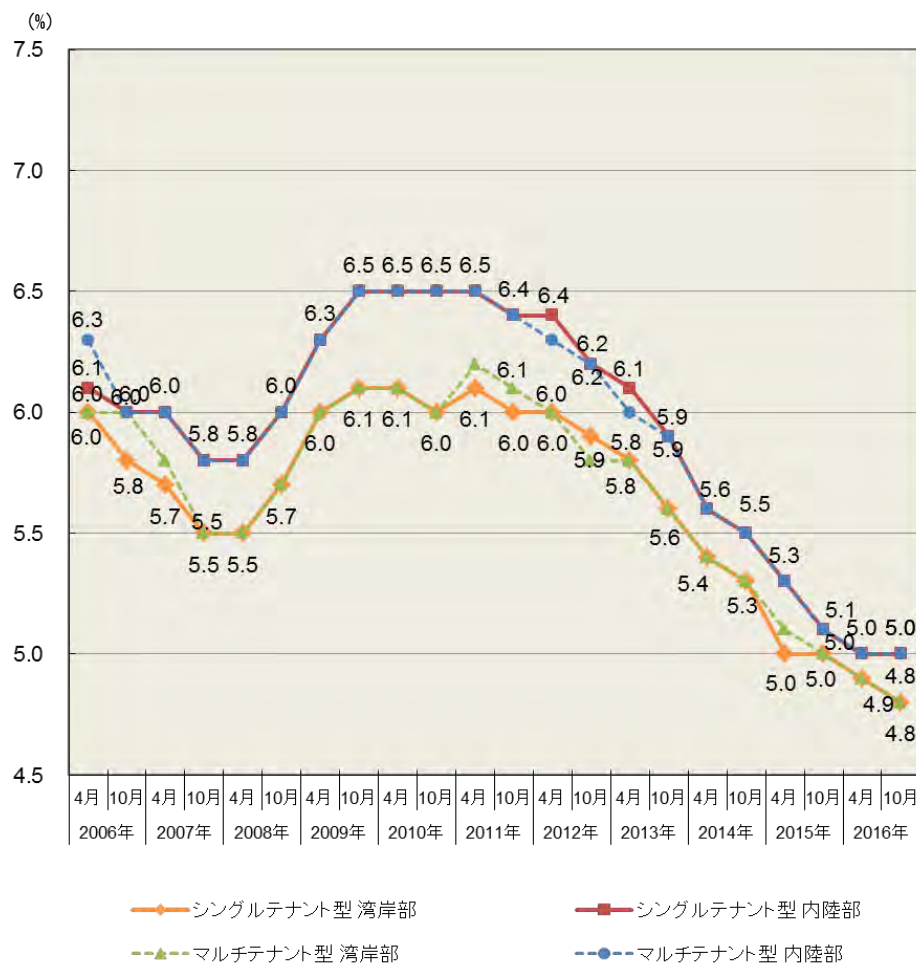
LTV引下げ

(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。

物流施設を取り巻くマーケットの概要①

■ 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

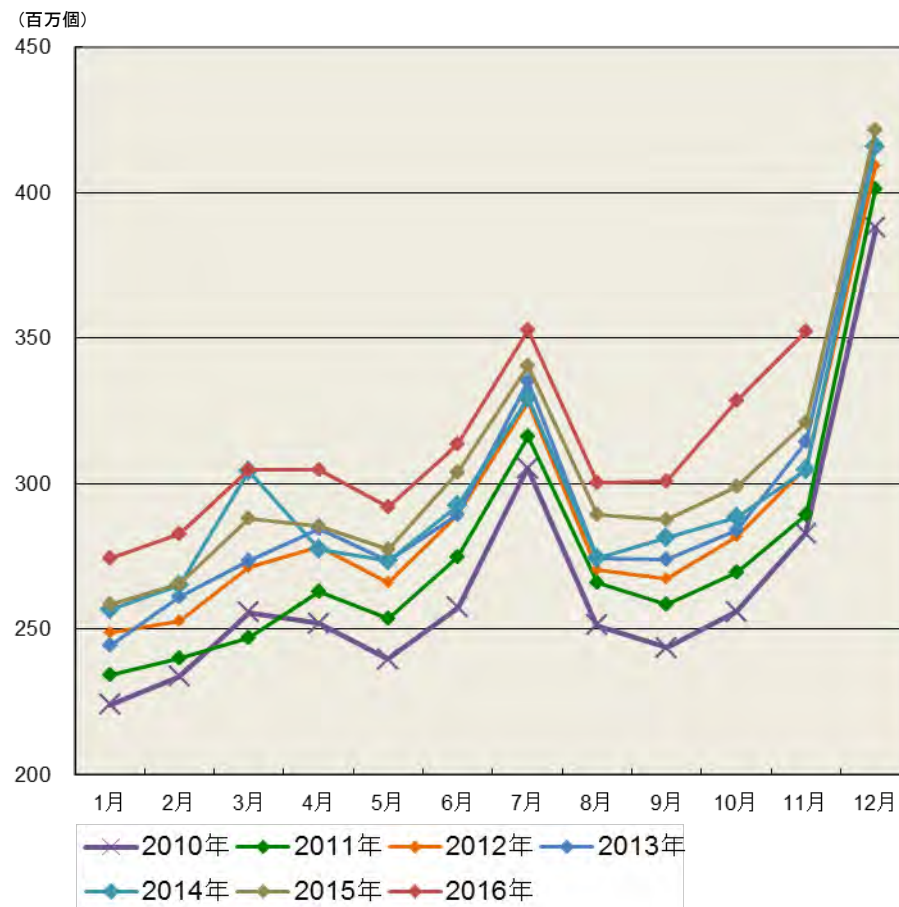
物流施設、倉庫の期待利回り(東京)



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱個数は増加傾向

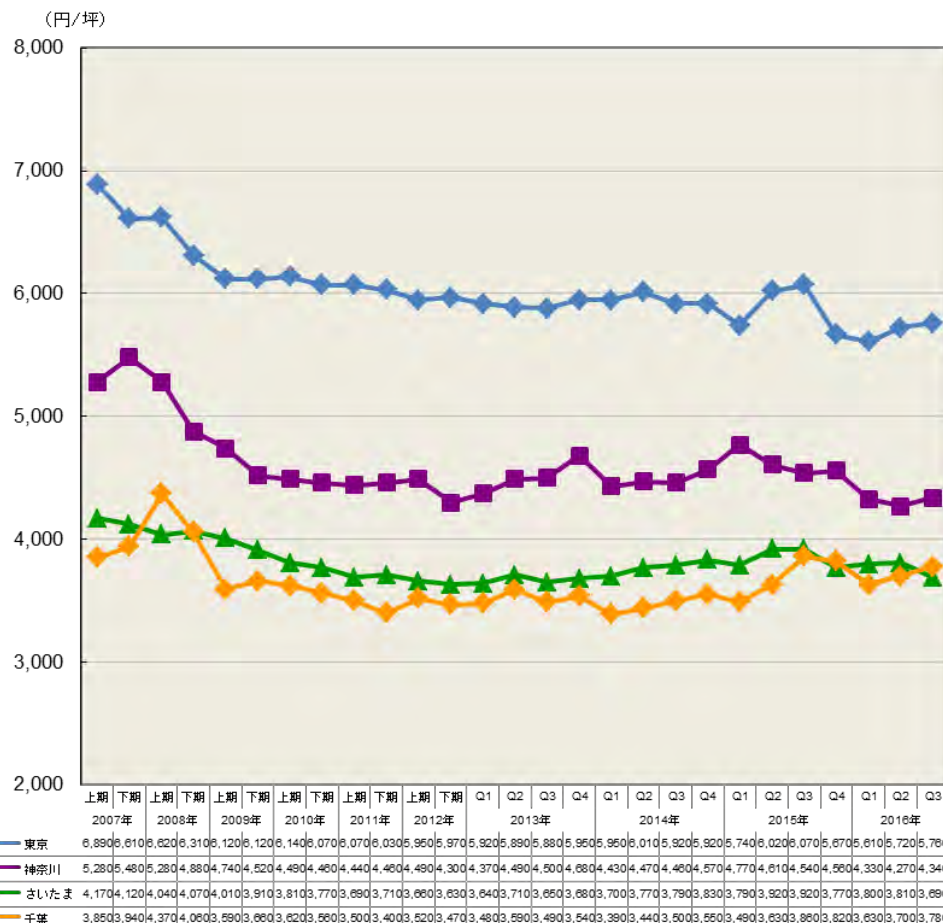
宅配便取扱個数の推移



(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」

■ 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

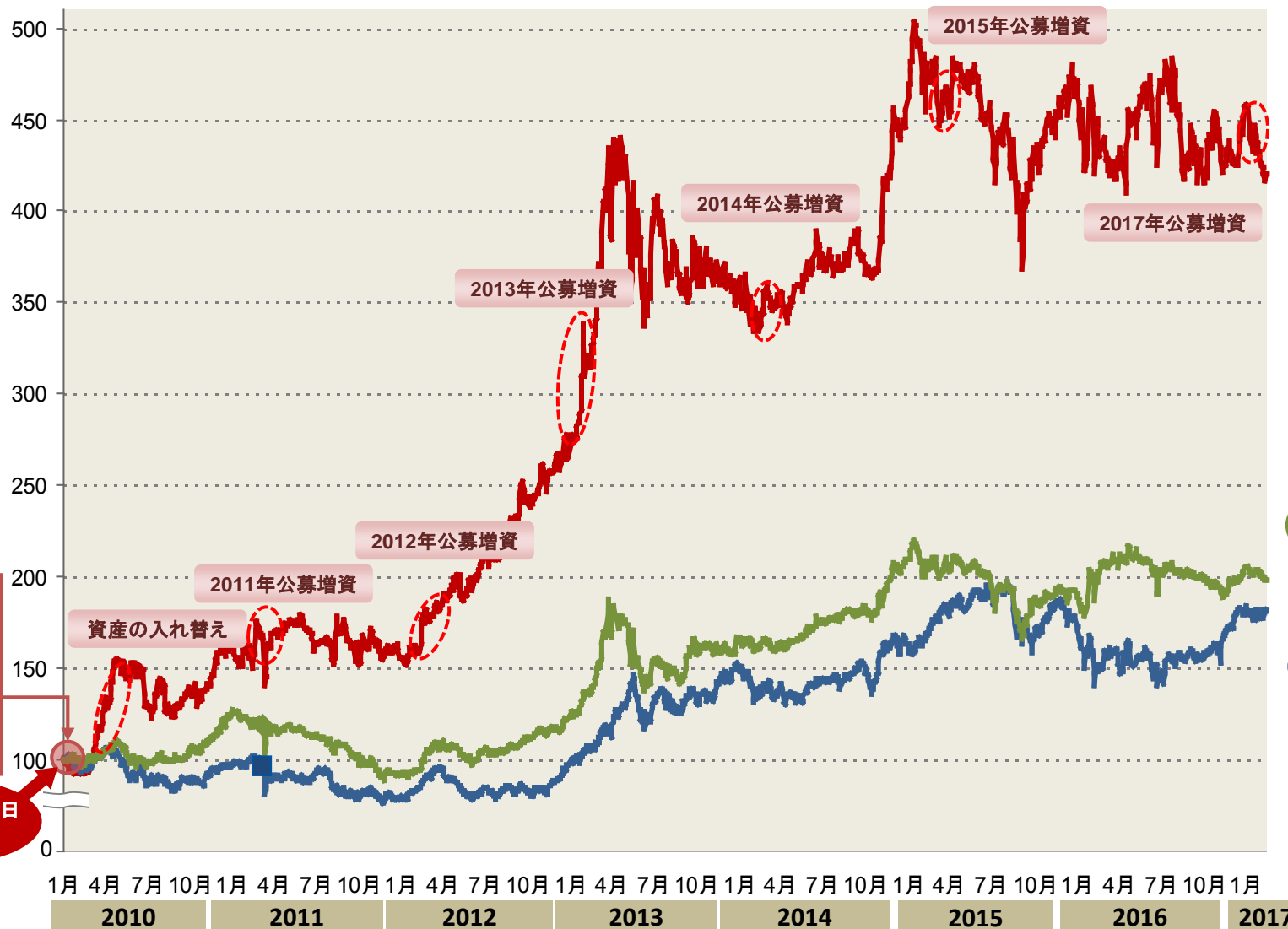
首都圏各エリアの平均募集賃料



(出所) シービーアールイー株式会社「ロジスティクスマーケットビュー」

(注) シービーアールイー株式会社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～2017年2月16日)



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(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。

時価総額及び1日平均売買代金の推移(2010年1月4日～2017年2月16日)

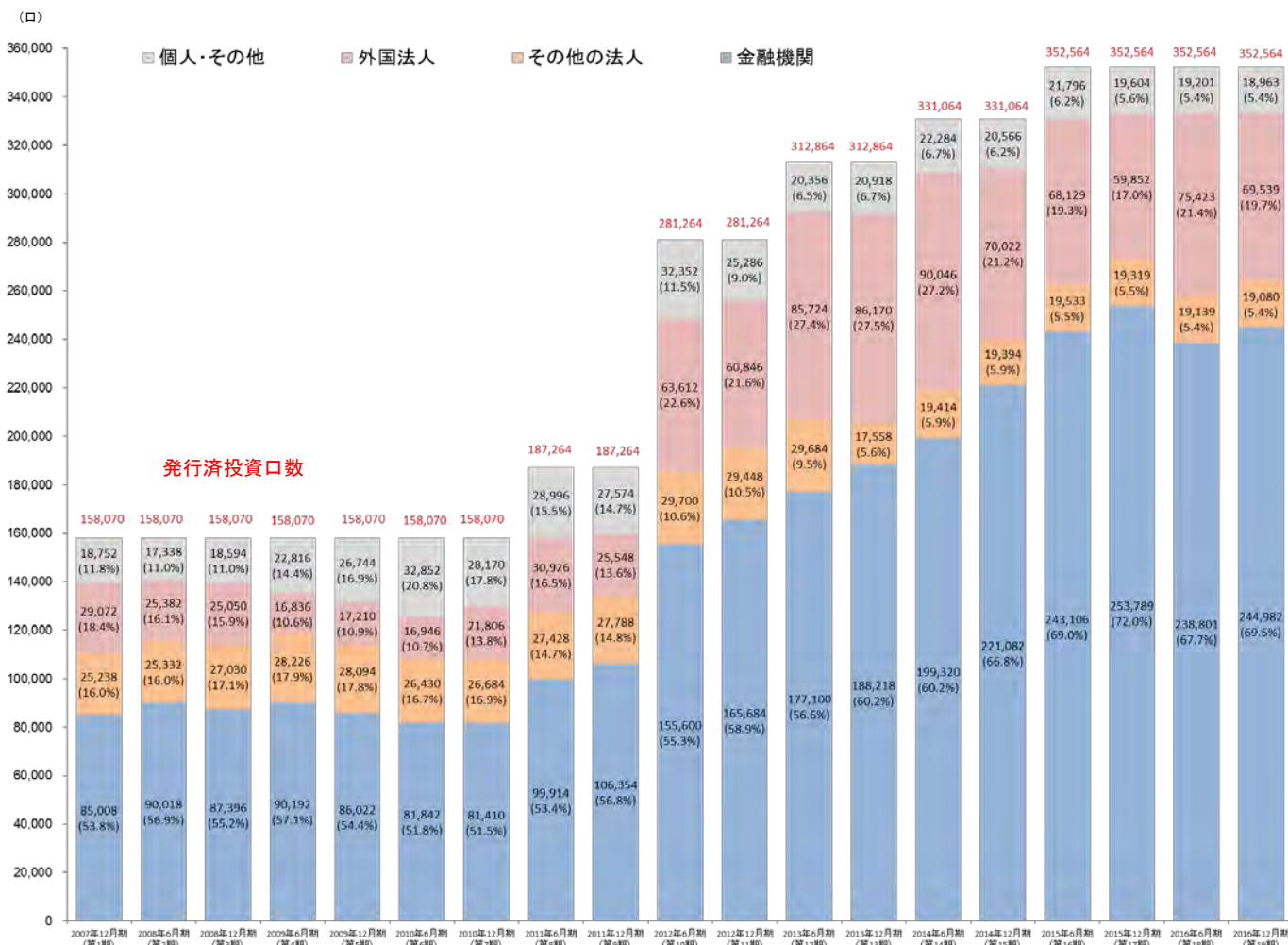


投資主属性の分析

2016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) | 61,097 | 17.32 |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 35,138 | 9.96 |
| 3 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 27,998 | 7.94 |
| 4 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 21,302 | 6.04 |
| 5 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 13,580 | 3.85 |
| 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 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012 | 5,071 | 1.43 |
| 11 | 株式会社日本政策投資銀行 | 5,000 | 1.41 |
| 12 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口) | 4,829 | 1.36 |
| 13 | 株式会社中京銀行 | 4,606 | 1.30 |
| 14 | 株式会社八十二銀行 | 4,530 | 1.28 |
| 15 | CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO | 3,791 | 1.07 |
| 16 | 株式会社北陸銀行 | 3,734 | 1.05 |
| 17 | 株式会社足利銀行 | 3,530 | 1.00 |
| 18 | 日本図書普及株式会社 | 3,140 | 0.89 |
| 19 | 株式会社京都銀行 | 3,123 | 0.88 |
| 20 | THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT | 2,923 | 0.82 |
| 上位20名合計 | | 228,503 | 64.81 |

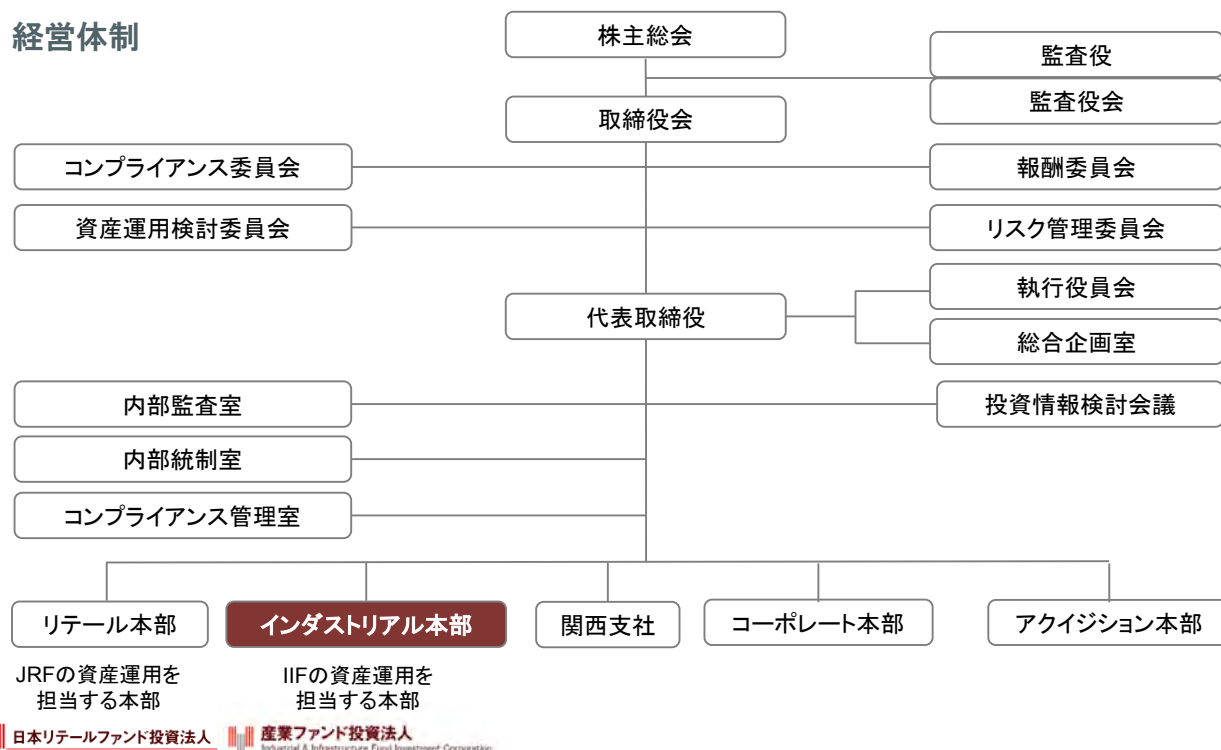
所有者別投資口数の推移



(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123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 | 41名 |
| 一級建築士 | 9名 |
| 不動産鑑定士 | 5名 |
| 日本証券アナリスト協会検定会員 | 5名 |
| 公認会計士 | 1名 |
| 税理士 | 1名 |
| MBA(米・英を含む) | 3名 |

(注) 2017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・アセット・マネジメント・エイ・ジー | 4,900 | 49.0 |

(注) 2017年2月1日現在

ディスクレーマー

- ▶ 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)