

確かな今を、豊かな明日へ。



2017年7月期(第20期) 決算説明会資料 別冊～Appendix～

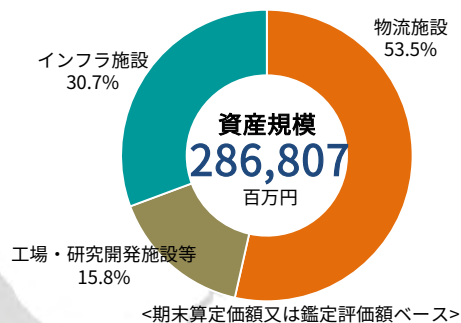
証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

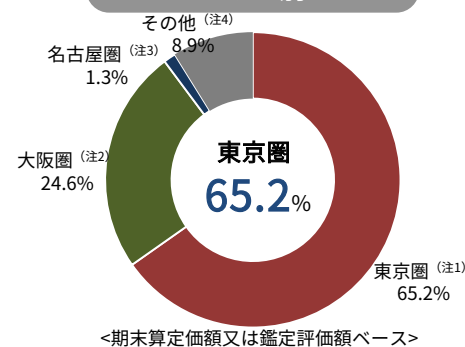
ポートフォリオ (2017年7月31日時点)



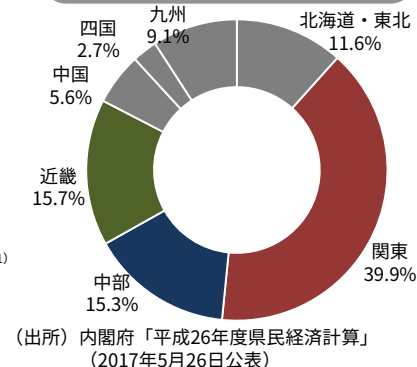
アセットカテゴリー別



エリア別



(参考)
地域別県内総生産 (名目)



(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。

物件一覧 (2017年7月31日時点)

東京圏 (注1) 34 物件

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

 L-1 IIF東雲 ロジスティクス センター	 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 III	 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	 L-33 IIF羽村 ロジスティクス センター	 L-36 IIF板橋 ロジスティクス センター					
 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-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 マンナリー メンテナンス センター (底地)	 F-11 IIF横須賀 テクノロジー センター	 F-12 IIF湘南 テクノロジー センター		
 I-2 IIF羽田空港 メインテナ ンセンター	 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)							

名古屋圏 (注3) 2 物件

物流施設 1 物件 インフラ施設 1 物件

 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)
--	--

大阪圏 (注2) 12 物件

物流施設 9 物件 インフラ施設 3 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 プロセッシング &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	 L-39 IIF大阪住之江 ロジスティクス センター I	 L-40 IIF大阪住之江 ロジスティクス センター II	 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
--	--	---	--	--	--	--	---	--	---	---	---

その他 (注4) 11 物件

物流施設 10 物件 工場・研究開発施設等 1 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 ウィーク エンド 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	 L-34 IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター I	 L-35 IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター II	 L-37 IIF仙台大和 ロジスティクス センター	 L-38 IIF太田 ロジスティクス センター	 L-41 IIF盛岡 ロジスティクス センター II	 F-9 IIF掛川マニ ュファクチュ アリングセン ター (底地)
--	---	---	---	--	--	--	---	---	--	--

(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。

【2017年7月期取得資産】 IIF横須賀テクノロジーセンター



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%) ^(注1)
	償却後	6.6% (6.7%) ^(注2)
テナント名		株式会社ニコン
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)		10.0年 (9.1年)
中途解約／賃料改定		5年間不可／原則不可

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3) 露光装置のコユニット・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1) 取得時の不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を取得価格で除算したものを記載しています。以下同じです。

(注2) 取得時の不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益から、減価償却費（実績値又は想定値）を引いたものを、取得価格で除算したものを記載しています。以下同じです。

(注3) 「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。

【2017年7月期取得資産】 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

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		100.0%
契約形態		普通建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）		10.0年（9.1年）
中途解約／賃料改定		3年間不可／原則不可



（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。

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



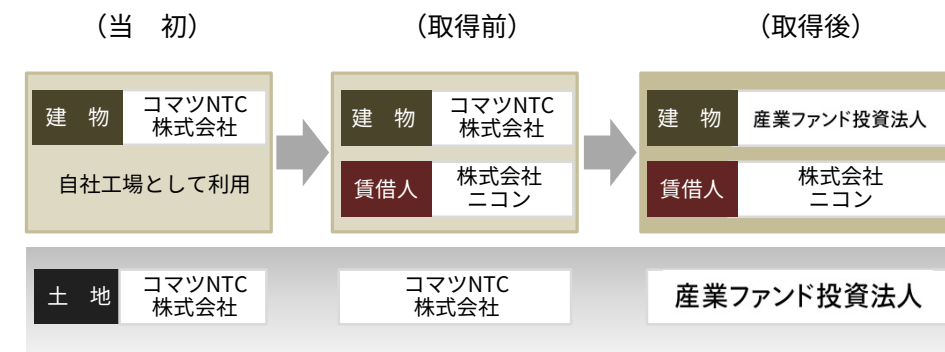
■ 売主であるコマツNTC及びテナントであるニコンへのCRE提案により実現した取得

<ソリューション提案>

産業ファンド投資法人



取引スキームのイメージ図

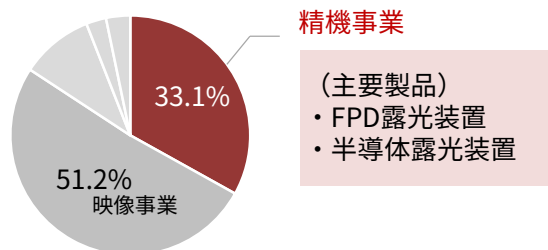


IIF横須賀テクノロジーセンター／IIF湘南テクノロジーセンター（続き）

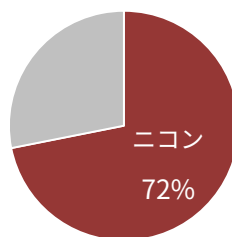
■ 圧倒的なシェアを誇る、ニコンのFPD露光装置製造の重要工程を担う基幹拠点となる工場施設の取得

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（2017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4,857億円となりました。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。

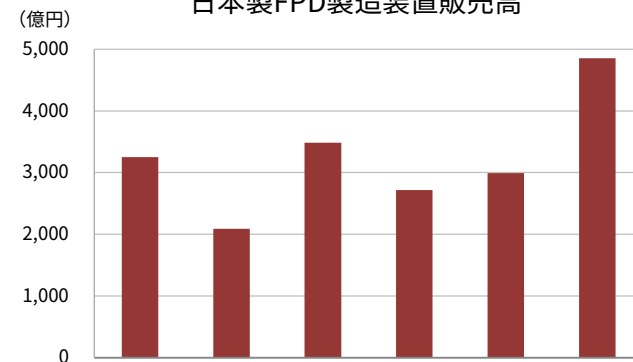
ニコンの事業構成（注1）



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7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「2017年3月期 決算関係データ」を基に計算しています。

（注2） 2017年3月期のニコンによる推計です（台数ベース）。

【2017年7月期取得資産】 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		100.0%
契約形態		定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）		10.0年（0.6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



【2017年7月期取得資産】 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		100.0%
契約形態		定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）		10.0年（3.4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



【2017年7月期取得資産】 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		100.0%
契約形態		定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）		20.0年（8.7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



【2017年7月期取得資産】 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		100.0%
契約形態		普通建物賃貸借契約
契約期間（残存期間（注））		1.0年（0.1年）
中途解約／賃料改定		可（3ヶ月前通知）／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

（注）東芝ロジスティクス株式会社との間で契約更新が行われ、現時点では賃貸借期間を2017年9月1日から2018年8月31日までとする新たな賃貸借契約が開始しています。



【2017年7月期持分追加取得資産】 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		100.0%
契約形態		普通建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）		36.3年（9.6年）
中途解約／賃料改定		原則不可／協議可

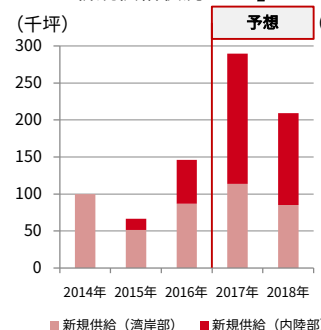
継続性

- ・ 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

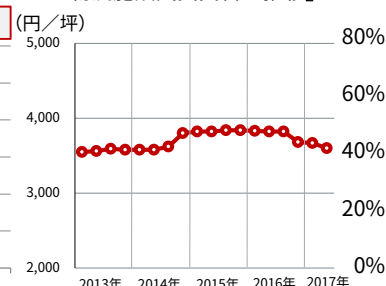
- ・ 大阪都心部約6kmの高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地
- ・ 隣地は西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」であり、優れた物流立地としての裏付け

【近畿圏物流施設の新規供給状況（注1）】



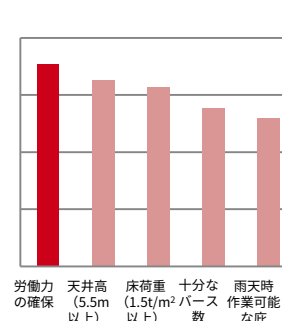
(出所) シービーアールイー株式会社 2017年6月

【近畿圏大型マルチテナント型物流施設実質賃料の推移】



(出所) シービーアールイー株式会社 2017年Q2

【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

(注1) 2017年以降の新規供給面積の推移の数値は、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2017年6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2) シービーアールイー株式会社が物流系企業144社に対し実施したアンケート（複数回答、調査時点：2015年1月）で、物流施設の新設を計画する際に何を重視するかを示したものです。

【2017年7月期取得資産】 IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）（左） / 【2017年7月期取得資産】 IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ（右）



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		株式会社ヒガシトゥエンティワン
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（9.8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) 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

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（2.8年）
中途解約／賃料改定		原則不可／不可

継続性

- ・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

- ・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

(注) 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。

【2017年7月期取得資産】 IIF太田ロジスティクスセンター (左) / 【2017年7月期取得資産】 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 (8.6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パ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) ^(注)	3.0年 (1.6年)
中途解約／賃料改定	可 (6ヶ月前通知) ／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

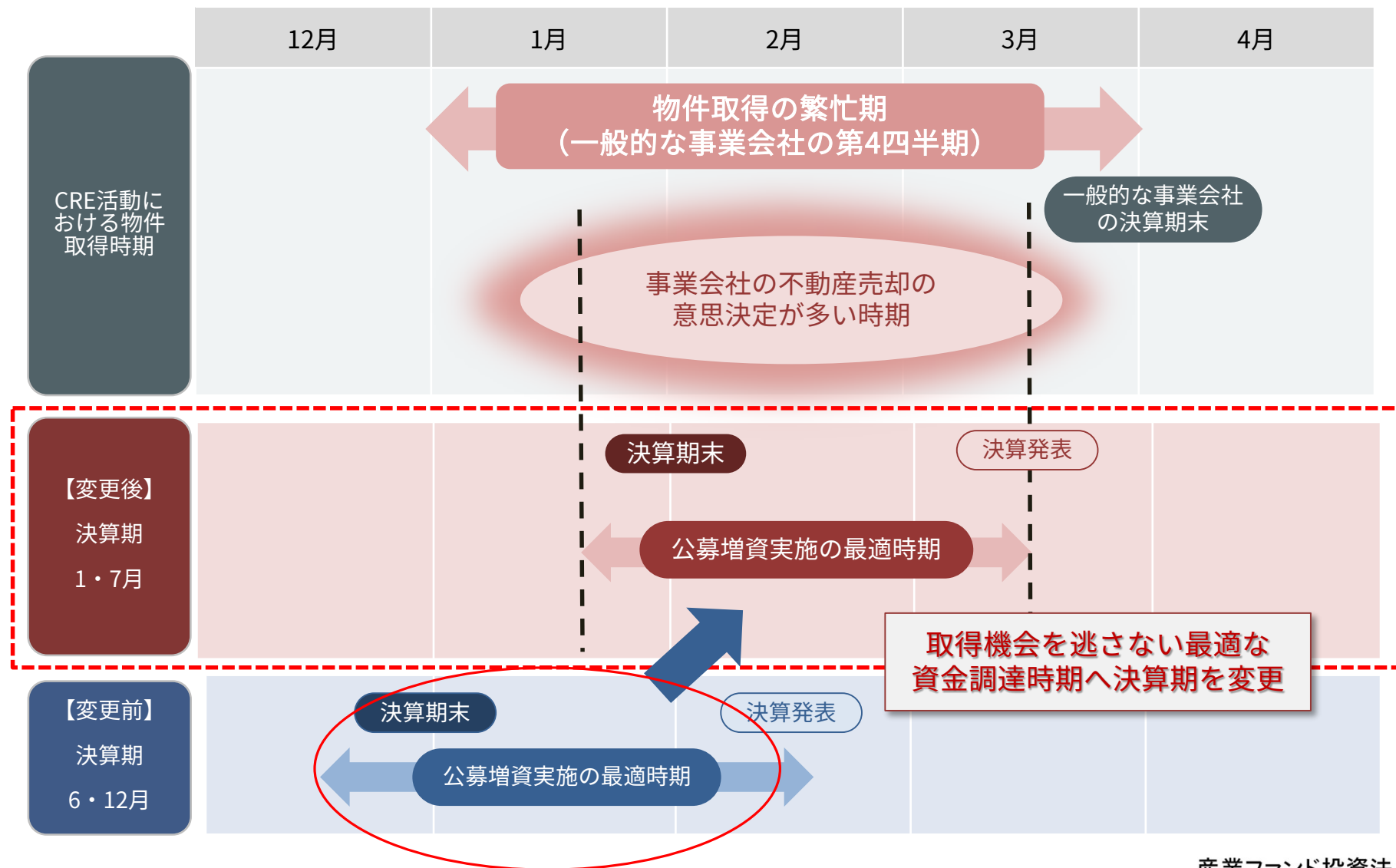
(注) 2017年8月4日付で三八五流通株式会社との間で、物件全体について賃貸借開始日を増築棟の竣工及び引渡日 (2017年12月25日予定) とする期間5年間の新たな賃貸借契約を締結しています。

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1月/7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

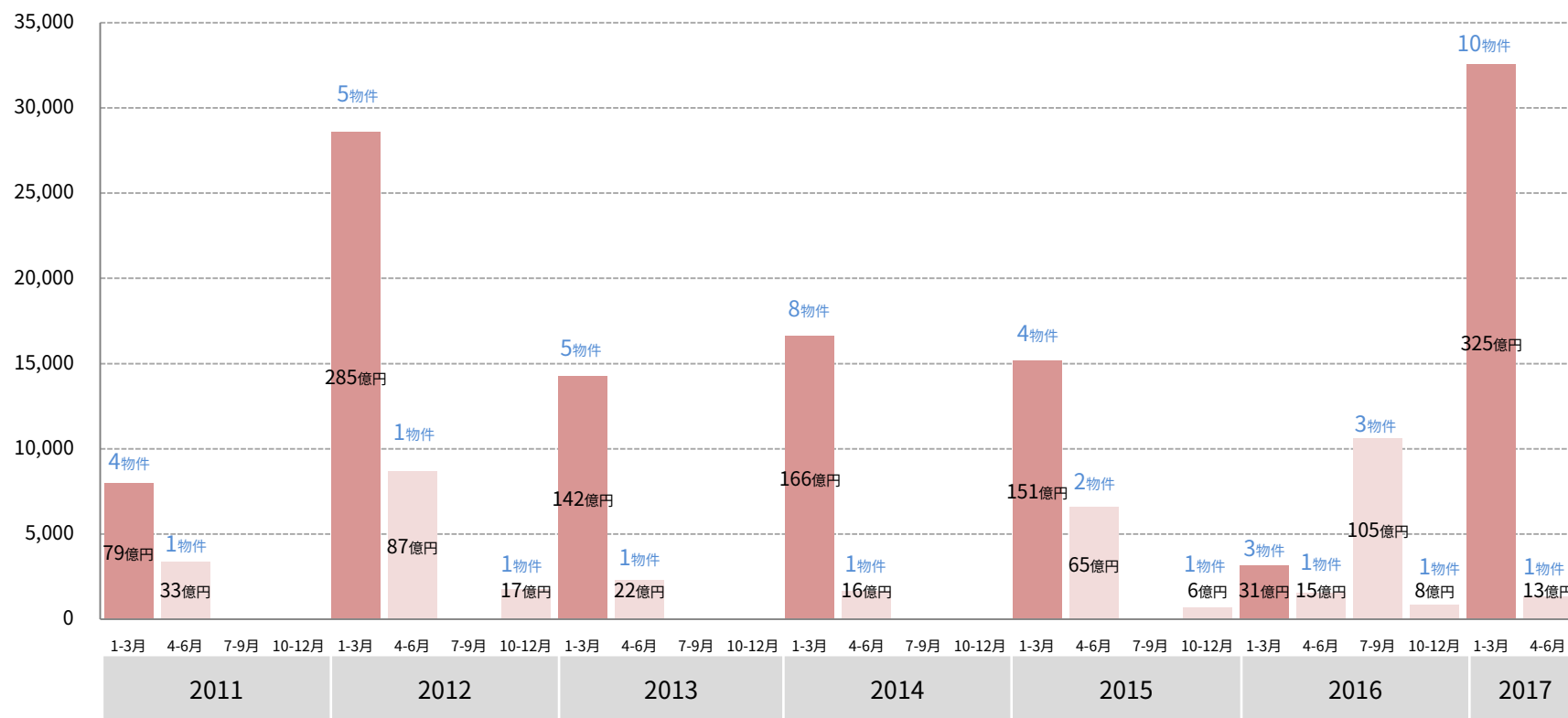


決算期の変更②

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

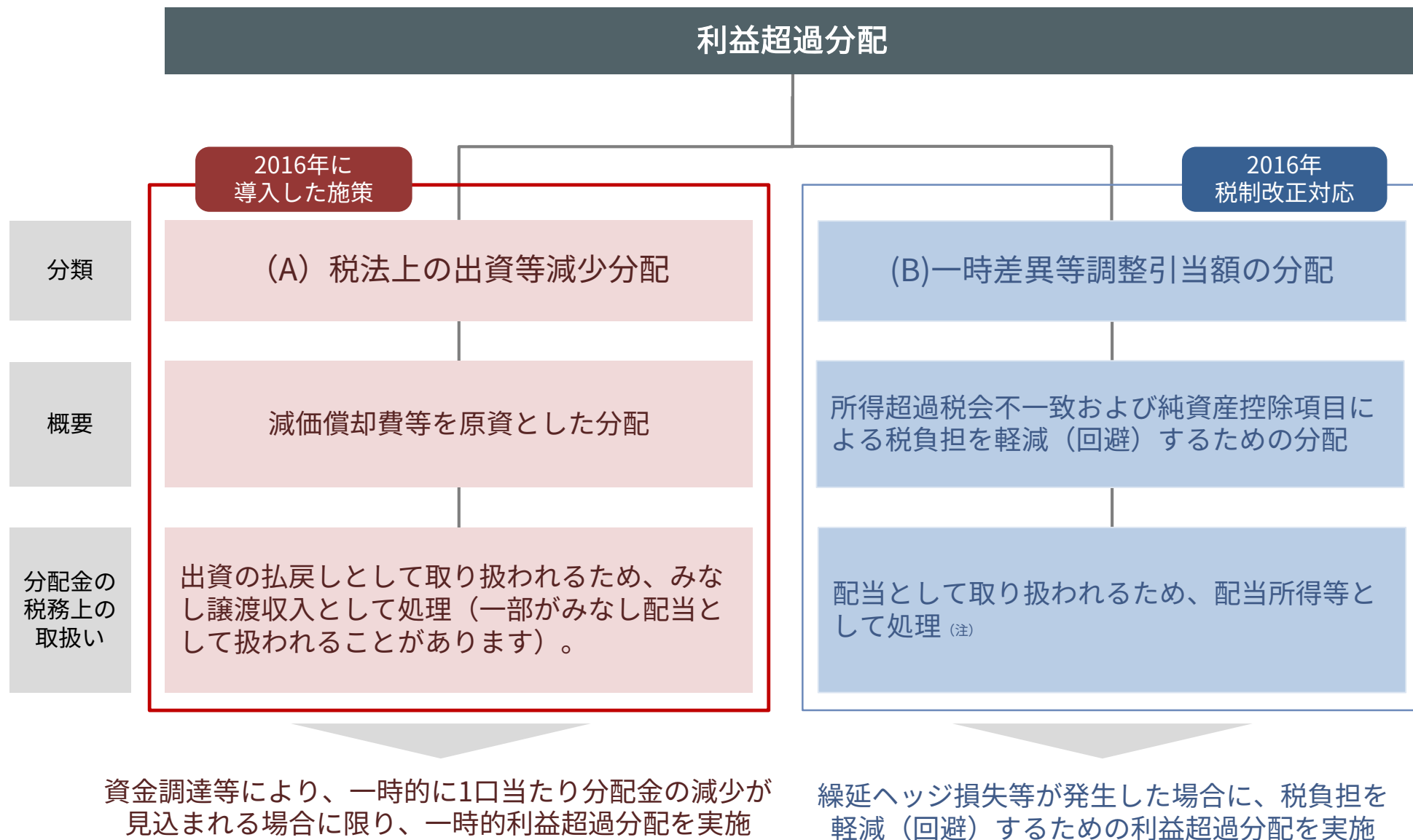
1月15日

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

其他有価証券：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

2016年に導入した施策

(A)減価償却費等を
原資とした分配
(下図①に対応)

(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。

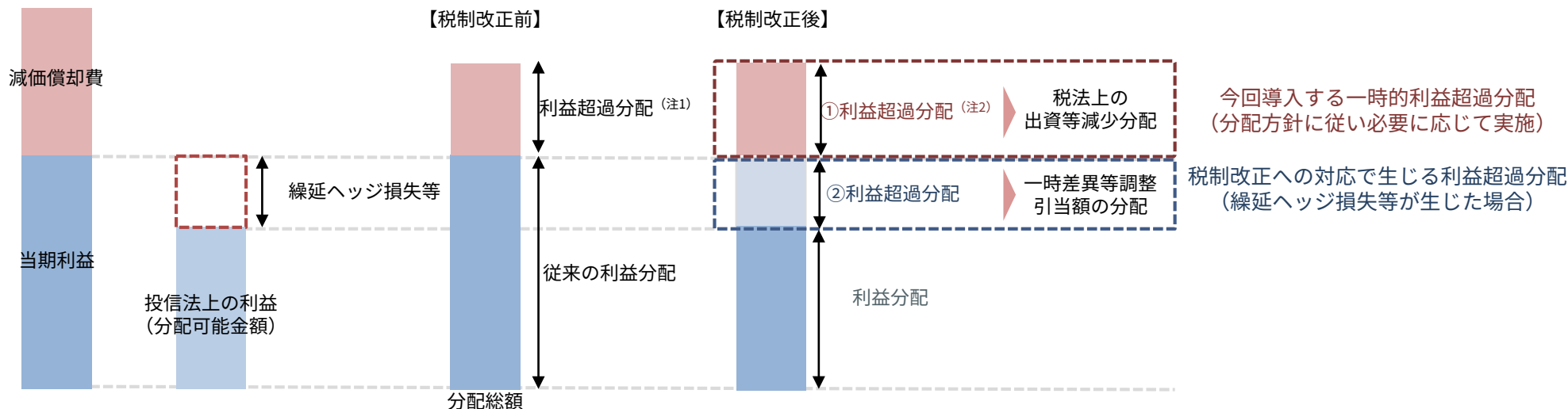
分配方針

- ✓ 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分配の考え方



ポートフォリオ一覧① (2017年7月31日時点)

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)		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	IIF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	11.5年	13,700	5.6%	27,493.29	5.9%	27,493.29㎡	2.3%	100.0%	4.6%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	11.4年	6,500	2.6%	8,580	3.0%	38,828.10	3.2%	100.0%	0.3%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	19.2年	5,300	2.1%	7,070	2.5%	5,741.75	0.5%	100.0%	6.4%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	2005年1月	12.5年	2,100	0.9%	2,130	0.7%	10,959.68	0.9%	100.0%	8.7%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	31.9年	2,000	0.8%	2,690	0.9%	10,113.50	0.8%	100.0%	2.6%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	20.2年	1,300	0.5%	2,990	1.0%	10,608.00	0.9%	100.0%	9.9%
			2016年5月	1.2年	859	0.3%			6,592.00	0.5%	100.0%	6.7%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	千葉県習志野市	—	—	1,190	0.5%	2,550	0.9%	19,834.71	1.6%	100.0%	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ (注8)	千葉県習志野市	—	—	3,350	1.4%	6,430	2.2%	58,070.00	4.8%	100.0%	—
			1991年4月	26.3年	1,200	0.5%			25,835.16	2.1%	100.0%	9.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	24.8年	3,100	1.3%	3,920	1.4%	20,661.13	1.7%	100.0%	7.6%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	18.9年	2,350	1.0%	3,200	1.1%	9,464.03	0.8%	100.0%	8.7%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	27.6年	1,490	0.6%	2,080	0.7%	8,995.00	0.7%	100.0%	4.2%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋	1990年4月	27.3年	1,050	0.4%	1,550	0.5%	8,721.01	0.7%	100.0%	9.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	1981年10月	35.8年	2,290	0.9%	3,050	1.1%	16,584.64	1.4%	100.0%	7.3%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月	15.3年	1,770	0.7%	4,180	1.5%	11,705.02	1.0%	100.0%	10.7%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	2001年1月	16.5年	5,193	2.1%	7,120	2.5%	39,567.74	3.2%	100.0%	5.5%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	1991年11月	25.7年	2,280	0.9%	3,180	1.1%	20,495.06	1.7%	97.3%	9.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	26.7年	1,810	0.7%	2,840	1.0%	17,373.53	1.4%	100.0%	4.4%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	2007年2月	10.5年	3,550	1.4%	5,100	1.8%	19,019.71	1.6%	100.0%	4.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	2010年12月	6.6年	3,184	1.3%	4,140	1.4%	17,881.65	1.5%	100.0%	5.8%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	2007年2月	10.5年	1,570	0.6%	1,930	0.7%	13,862.05	1.1%	100.0%	0.8%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市	2007年2月	10.4年	1,060	0.4%	1,340	0.5%	5,490.00	0.5%	100.0%	4.7%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2005年8月	12.0年	600	0.2%	1,220	0.4%	8,001.57	0.7%	100.0%	1.9%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2013年12月	3.6年	3,540	1.4%	4,480	1.6%	22,768.24	1.9%	100.0%	4.8%
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	大阪府泉大津市	—	—	4,000	1.6%	4,400	1.5%	48,932.00	4.0%	100.0%	—
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	1996年10月	20.8年	860	0.3%	1,080	0.4%	13,947.83	1.1%	100.0%	12.3%
L-28	IIF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	10.4年	5,730	2.3%	7,100	2.5%	33,243.99	2.7%	100.0%	5.6%
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	福岡県古賀市	—	—	860	0.3%	973	0.3%	30,815.97	2.5%	100.0%	—
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月	20.6年	1,860	0.8%	2,050	0.7%	11,262.86	0.9%	100.0%	0.2%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年1月	26.6年	8,700	3.5%	9,120	3.2%	46,262.20	3.8%	100.0%	9.6%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1989年4月	28.3年	2,361	1.0%	2,660	0.9%	17,744.41	1.5%	100.0%	8.2%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	1991年7月	26.0年	820	0.3%	886	0.3%	3,892.66	0.3%	100.0%	4.2%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ (注9)	福岡県福岡市	2008年2月	9.5年	3,115	1.3%	3,170	1.1%	14,999.86	1.2%	100.0%	0.4%
L-35	IIF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3月	9.4年	5,451	2.2%	5,540	1.9%	25,338.99	2.1%	100.0%	0.2%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター (注9)	東京都板橋区	2007年5月	10.2年	1,031	0.4%	1,100	0.4%	3,034.61	0.2%	100.0%	5.8%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2006年1月	11.5年	1,480	0.6%	1,580	0.6%	15,290.75	1.3%	100.0%	2.4%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2006年2月	11.4年	1,010	0.4%	1,160	0.4%	6,900.01	0.6%	100.0%	7.0%
L-39	IIF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3月	11.3年	9,075	3.7%	10,400	3.6%	39,150.98	3.2%	100.0%	4.8%
L-40	IIF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	1991年7月	26.1年	1,905	0.8%	2,050	0.7%	9,224.82	0.8%	100.0%	3.9%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	1997年3月	20.4年	1,302	0.5%	1,530	0.5%	12,383.30	1.0%	100.0%	1.7%
物流施設合計				16.4年	121,897	49.4%	153,529	53.5%	787,091.81	64.5%	99.9%	—

ポートフォリオ一覧②（2017年7月31日時点）

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）		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%	5,400	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	21.5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	23.3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	29.2年	7,200	2.9%	8,400	2.9%	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	3.2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	28.1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	9.9年	3,810	1.5%	4,160	1.5%	4,887.83㎡	0.4%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（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	1995年11月	21.7年	4,000	1.6%	4,450	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	23.0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				21.8年	38,618	15.7%	45,320	15.8%	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	27.3年	18,100	7.3%	14,600	5.1%	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	24.1年	41,110	16.7%	41,600	14.5%	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	28.7年	5,384	2.2%	5,530	1.9%	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	27.9年	4,900	2.0%	6,810	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	25.9年	5,600	2.3%	6,030	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	25.4年	1,150	0.5%	2,390	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	—	—	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	24.5年	7,200	2.9%	7,980	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%	748	0.3%	12,880.38㎡	1.1%	100.0%	—
インフラ施設合計				25.5年	86,034	34.9%	87,958	30.7%	233,784.37㎡	19.2%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				20.4年	246,549	100.0%	286,807	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7月31日時点の築年数を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2017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です。

(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7月31日時点の稼働率を記載しています。

(注6) 「PML」は2017年9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%に対する評価額を記載しています。

(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%に対する評価額を記載しています。

(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%に対する評価額を記載しています。

保有物件契約状況①（2017年7月31日時点）

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	4.9%	定期借家	2006/2/21	～ 2026/2/20	20.0年	8.6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) 日本ロジテム(株)	非開示	—	定期借家	2011/5/1	～ 2021/4/30	10.0年	3.8年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	358	2.2%	普通借家	1998/7/15	～ 2018/7/14	20.0年	1.0年
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	(株)富士ロジテック・ネクスト	非開示	—	定期借家	2017/7/1	～ 2022/6/30	5.0年	4.9年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	151	0.9%	定期借家	2011/1/1	～ 2020/12/31	10.0年	3.4年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴與(株)	非開示	—	定期借家	2005/8/25	～ 2036/5/15	30.7年	18.8年
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター	鹿島リース(株)、J A 三井リース建物(株)	非開示	—	定期借家	2016/5/16	～ 2036/5/15	20.0年	18.8年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II (注5)	三菱UFJ信託銀行(株) サッポロビール(株)	232	1.4%	定期借地	2001/9/1	～ 2021/8/31	20.0年	4.1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	—	定期借家	2011/4/28	～ 2061/4/26	50.0年	43.8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	2014/2/8	～ 2029/2/7	15.0年	11.5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	0.8%	普通借家	2012/9/1	～ 2022/8/31	10.0年	5.1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	2009/4/1	～ 2024/3/31	15.0年	6.7年
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター III	東京ロジファクトリー(株)	非開示	—	定期借家	2014/12/1	～ 2019/11/30	5.0年	2.3年
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	(株)日立物流首都圏	非開示	—	定期借家	2015/2/1	～ 2020/1/31	5.0年	2.5年
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	(株)日新	非開示	—	定期借家	2017/2/1	～ 2022/1/31	5.0年	4.5年
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	(株)摂津倉庫(株) (株)セガ・ロジスティクスサービス	非開示	—	普通借家	2014/7/1	～ 2024/6/30	10.0年	6.9年
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター (注6)	日本通運(株)	非開示	—	普通借家	2013/2/7	～ 2024/9/30	11.7年	7.2年
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	(株)拓洋	非開示	—	定期借家	2011/4/1	～ 2023/3/31	12.0年	5.7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	2016/8/1	～ 2018/9/30	2.2年	1.2年
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐川急便(株) 日野出(株)	非開示	—	普通借家	2012/12/1	～ 2017/11/30	5.0年	0.3年
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	(株)サンロジスティクス	非開示	—	普通借家	2007/3/9	～ 2022/3/31	15.1年	4.7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	2011/1/15	～ 2041/1/14	30.0年	23.5年
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	(株)ムロオ	非開示	—	定期借家	2015/10/1	～ 2017/9/30	2.0年	0.2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	—	定期借家	2007/9/27	～ 2021/6/30	13.8年	3.9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	2007/4/1	～ 2022/3/31	15.0年	4.7年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター (注7)	タカラ物流システム(株)	非開示	—	定期借家	2015/10/21	～ 2022/10/20	7.0年	5.2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	—	定期借家	2014/1/9	～ 2029/1/8	15.0年	11.5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	—	定期借地	2004/10/1	～ 2024/9/30	20.0年	7.2年
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	追加取得 佐川急便(株)	非開示	—	定期借家	2015/3/24	～ 2025/3/31	10.0年	7.7年
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	ビップ(株)	非開示	—	普通借家	2007/3/30	～ 2017/12/31	10.8年	0.4年
L-33	IIF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(株)	非開示	—	定期借地	2015/5/29	～ 2035/5/28	20.0年	17.8年
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I	福岡倉庫(株) 福岡倉庫(株) 佐川急便(株)	非開示	—	定期借家	2016/2/24	～ 2031/2/23	15.0年	13.6年
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II	日本通運(株) (株)エヌ・ティ・ティ・ロジスコ センコー(株) 三井倉庫サプライチェーンソリューション(株)	非開示	—	定期借家	2016/2/24	～ 2031/2/23	15.0年	13.6年
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	NEW 福岡倉庫(株)	非開示	—	定期借家	2015/8/1	～ 2018/7/31	3.0年	1.0年
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター (注8)	NEW 佐川急便(株)	非開示	—	定期借家	2015/8/1	～ 2018/7/31	3.0年	1.0年
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	NEW 日本通運(株)	非開示	—	定期借家	2015/6/1	～ 2020/5/31	5.0年	2.8年
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	NEW (株)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	3.4年
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II (注9)	NEW センコー(株)	非開示	—	定期借家	2016/8/1	～ 2021/7/31	5.0年	4.0年
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター II	NEW 三井倉庫サプライチェーンソリューション(株)	非開示	—	定期借家	2015/4/1	～ 2020/3/31	5.0年	2.7年
		NEW (株)ヒガシトウエンティワン	非開示	—	普通借家	2007/5/31	～ 2027/5/31	20.0年	9.8年
		NEW 三井倉庫(株)	非開示	—	普通借家	2016/3/1	～ 2019/2/28	3.0年	1.6年
		NEW 名鉄運輸(株)	非開示	—	定期借家	2006/3/1	～ 2026/2/28	20.0年	8.6年
		NEW 東芝ロジスティクス(株)	非開示	—	定期借家	2006/3/31	～ 2026/3/30	20.0年	8.7年
		NEW 東芝ロジスティクス(株)	非開示	—	普通借家	2016/9/1	～ 2017/8/31	1.0年	0.1年
		NEW 三井倉庫(株)	非開示	—	定期借家	2017/5/1	～ 2020/4/30	3.0年	2.8年

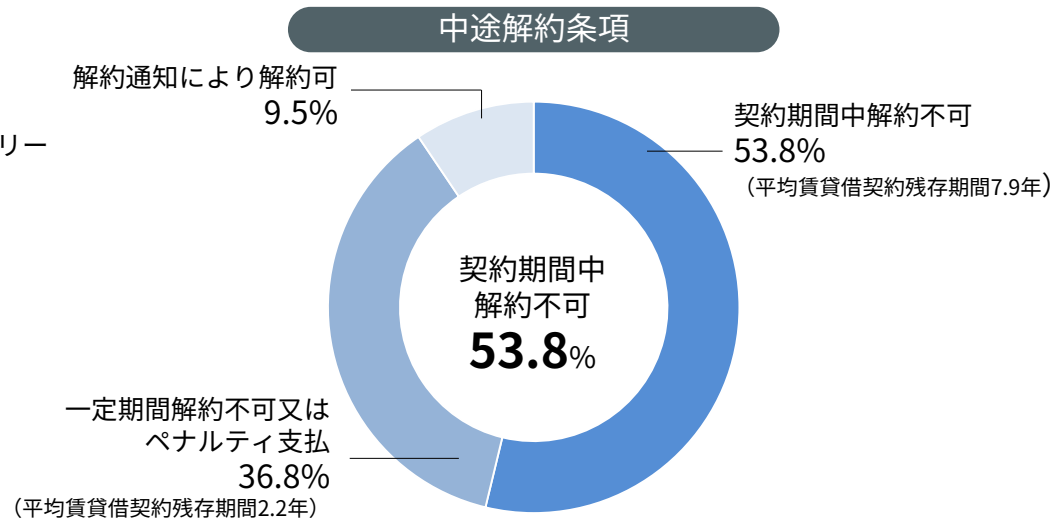
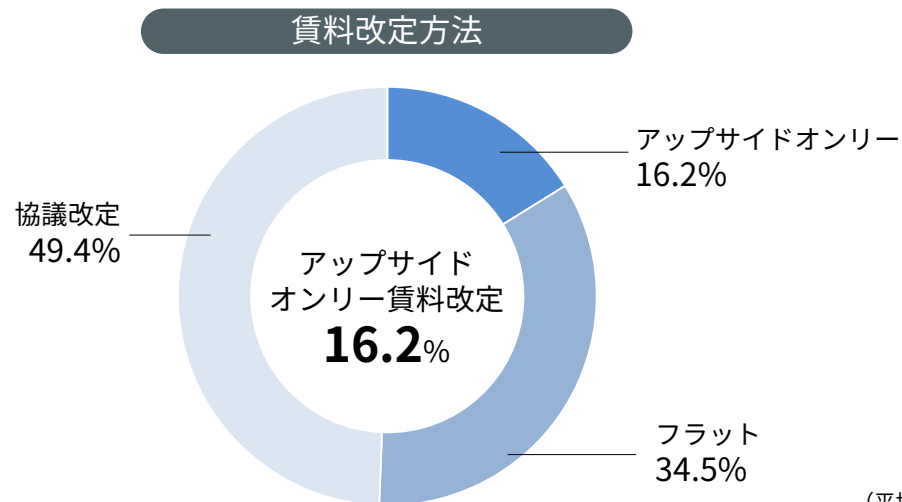
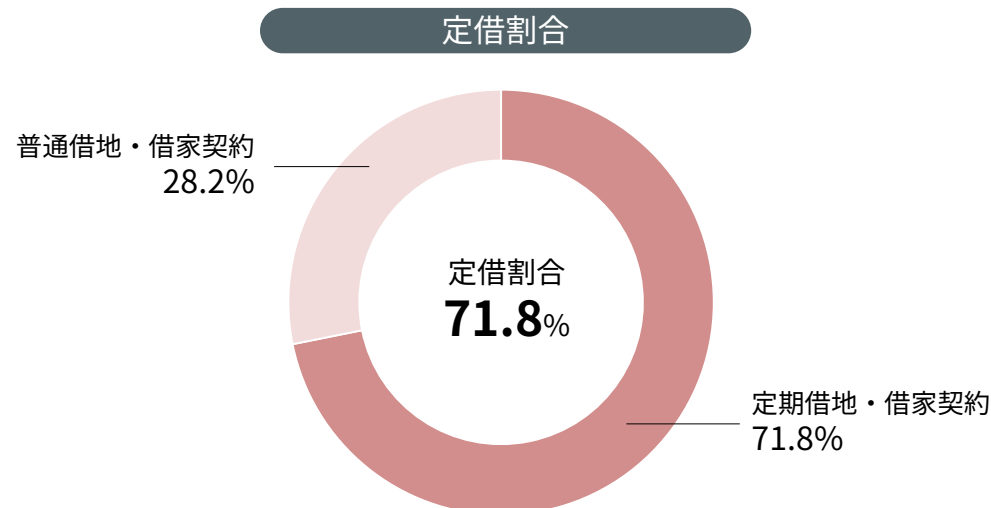
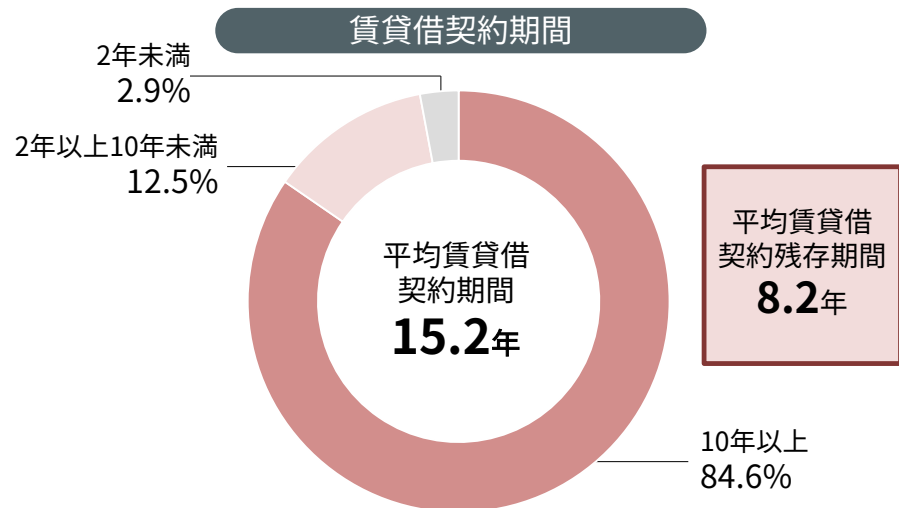
保有物件契約状況②（2017年7月31日時点）

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	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	大成建設(株)	276	1.7%	定期借地	2010/3/31	～ 2040/3/30	30.0年	22.7年
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	テュフラインランドジャパン(株)	117	0.7%	定期借家	2008/10/1	～ 2030/9/30	22.0年	13.2年
F-3	IIF三鷹カードセンター	(株)ジェーシービー	730	4.5%	普通借家	2002/8/30	～ 2021/2/28	18.5年	3.6年
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京計器(株)	非開示	—	定期借家	2011/5/1	～ 2026/3/31	14.9年	8.7年
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	ジョンソン・エンド・ジョンソン(株)	非開示	—	定期借家	2014/5/16	～ 2029/5/15	15.0年	11.8年
F-7	IIF相模原R&Dセンター	マイクロンメモリジャパン(株)	非開示	—	普通借家	2017/4/1	～ 2018/3/31	1.0年	0.7年
		マイクロンメモリジャパン(株)	非開示	—	普通借家	2017/4/1	～ 2018/3/31	1.0年	0.7年
		(株)シンシア	非開示	—	普通借家	2017/4/1	～ 2018/3/31	1.0年	0.7年
		日通NECロジスティクス(株)	非開示	—	普通借家	2017/4/1	～ 2018/3/31	1.0年	0.7年
		日本電気(株)	非開示	—	使用貸借	2017/3/20	～ 2018/3/19	1.0年	0.6年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ティーアールダブリュオートモーティブジャパン(株)	非開示	—	定期借家	2007/9/1	～ 2027/8/31	20.0年	10.1年
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	シーバイエス(株)	非開示	—	定期借地	2015/12/28	～ 2045/12/26	30.0年	28.4年
F-10	IIF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(株)	非開示	—	定期借地	2016/3/31	～ 2065/3/30	49.0年	47.7年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	(株)ニコン	非開示	—	普通借家	2016/9/1	～ 2026/8/31	10.0年	9.1年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	(株)ニコン	非開示	—	普通借家	2016/9/1	～ 2026/8/31	10.0年	9.1年
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	大阪ガス(株)	640	3.9%	定期借家	2012/6/7	～ 2024/6/6	12.0年	6.9年
			11	0.1%	定期借家	2012/6/7	～ 2024/6/6	12.0年	6.9年
			9	0.1%	定期借家	2012/7/1	～ 2024/6/6	11.9年	6.9年
			1	0.0%	定期借家	2015/9/1	～ 2024/6/6	8.8年	6.9年
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	日本航空(株)	1,888	11.6%	定期借家	2010/8/10	～ 2025/12/31	15.4年	8.4年
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	日本IBM(株)	非開示	—	定期借家	2011/7/26	～ 2021/7/25	10.0年	4.0年
I-4	IIF品川データセンター	(株)ザイマックス	非開示	—	定期借家	2012/3/7	～ 2022/3/6	10.0年	4.6年
I-5	IIF大阪豊中データセンター	関電プロパティーズ(株)	非開示	—	定期借家	2015/10/4	～ 2025/10/3	10.0年	8.2年
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	(株)野村総合研究所	非開示	—	定期借家	2013/2/7	～ 2023/2/28	10.1年	5.6年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	ケミカルロジテック(株)	非開示	—	定期借地	2014/2/7	～ 2064/1/6	49.9年	46.5年
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	非開示 (注10)	非開示	—	普通借家	2015/9/1	～ 2017/8/31	2.0年	0.1年
		非開示 (注10)	非開示	—	普通借家	2015/9/1	～ 2017/8/31	2.0年	0.1年
		(株)日立システムズ	非開示	—	普通借家	非開示	～ 非開示	非開示	非開示
		(株)日立システムズ	非開示	—	普通借家	非開示	～ 非開示	非開示	非開示
		非開示	非開示	—	普通借家	2016/9/15	～ 2020/9/14	4.0年	3.1年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	(株)Jシリンドラーサービス	非開示	—	定期借地	2015/11/13	～ 2045/11/30	30.1年	28.4年
ポートフォリオ平均								15.2年	8.2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、2017年7月31日時点におけるテナントとの契約内容を基準としています。
- (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、2017年7月31日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。
- (注5) 習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。
- (注6) 2017年1月23日付でビップ物流株式会社との間で、賃貸借開始日を2017年12月1日とする期間5年の定期建物賃貸借契約を締結しています。
- (注7) 2017年8月22日付でタカラ物流システム株式会社との間で、賃貸借開始日を2018年1月1日とする期間10年間の新たな賃貸借契約を締結しています。
- (注8) 2017年8月4日付で三八五流通株式会社との間で、物件全体について賃貸借開始日を増築棟の竣工及び引渡日（2017年12月25日予定）とする期間5年間の新たな賃貸借契約を締結しています。
- (注9) 東芝ロジスティクス株式会社との間で契約更新が行われ、現時点では賃貸借期間を2017年9月1日から2018年8月31日までとする新たな賃貸借契約が開始しています。
- (注10) 現テナント（テナント名は同意が得られていないため非開示）との間で契約更新が行われ、現時点では賃貸借期間を2017年9月1日から2019年8月31日までとする新たな賃貸借契約が開始しています。

保有物件契約状況③（2017年7月31日時点）



(注) 年間賃料ベース

Intentionally Blank Page

継続鑑定の状況①（2017年7月31日時点）

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）				直接還元法 還元利回り	適用利回り（注1）				
				第20期末時点			第19期末時点 算定価額		DCF法			前期比 DCF法	
				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		
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注2）	13,016	+3,943	16,960	+318	+1.9%	16,642	4.3%	3.9%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,458	+3,121	8,580	+180	+2.1%	8,400	4.6%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,186	+1,883	7,070	+320	+4.7%	6,750	4.4%	4.1%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,609	+520	2,130	△40	△1.8%	2,170	4.8%	4.5%	5.1%	△0.4%	△0.3%	△0.2%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,824	+865	2,690	+50	+1.9%	2,640	4.9%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	2,012	+977	2,990	+20	+0.7%	2,970	5.1%	4.9%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,223	+1,326	2,550	+90	+3.7%	2,460	---	4.7%	---	---	0.0%	---
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,649	+1,780	6,430	+140	+2.2%	6,290	4.9%	4.7%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,246	+673	3,920	+70	+1.8%	3,850	4.8%	4.5%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,321	+878	3,200	+60	+1.9%	3,140	4.6%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,473	+606	2,080	+40	+2.0%	2,040	5.1%	4.8%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,153	+396	1,550	+30	+2.0%	1,520	5.6%	5.3%	5.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,390	+659	3,050	+50	+1.7%	3,000	5.0%	4.7%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,053	+2,126	4,180	+100	+2.5%	4,080	4.6%	4.4%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,170	+1,949	7,120	+200	+2.9%	6,920	4.8%	4.6%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,458	+721	3,180	+60	+1.9%	3,120	5.2%	4.8%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,863	+976	2,840	+170	+6.4%	2,670	5.2%	4.7%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.2%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,496	+1,603	5,100	+150	+3.0%	4,950	4.5%	4.3%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,138	+1,001	4,140	+110	+2.7%	4,030	5.1%	4.6%	5.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,531	+398	1,930	+40	+2.1%	1,890	5.2%	5.0%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,041	+298	1,340	+30	+2.3%	1,310	5.5%	5.3%	5.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	580	+639	1,220	+20	+1.7%	1,200	6.0%	5.8%	6.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,440	+1,039	4,480	+110	+2.5%	4,370	5.3%	5.1%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,179	+220	4,400	+30	+0.7%	4,370	---	4.8%	---	---	△0.1%	---
L-27	IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター	938	+141	1,080	+40	+3.8%	1,040	5.0%	4.6%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,822	+1,277	7,100	+170	+2.5%	6,930	4.9%	4.6%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
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	+58	973	+8	+0.8%	965	---	5.6%	---	---	0.0%	---
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,937	+112	2,050	+20	+1.0%	2,030	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）	8,759	+360	9,120	+270	+3.1%	8,850	4.3%	4.1%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,613	+46	2,660	+90	+3.5%	2,570	4.9%	4.6%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	924	△38	886	+22	+2.5%	864	4.7%	5年度まで4.6% 6-8年度まで4.7% 8年度以降4.8%	4.9%	△0.1%	5年度まで△0.1% 6-8年度まで△0.1% 8年度以降△0.1%	△0.1%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（注4）（注5）	3,146	+23	3,170	-	0.0%	3,170	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（注4）（注4）（注5）	5,507	+32	5,540	+10	+0.2%	5,530	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター（注4）（注5）	1,047	+52	1,100	+30	+2.8%	1,070	4.5%	4.0%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター（注4）	1,545	+34	1,580	+20	+1.3%	1,560	5.4%	5.1%	5.7%	△0.1%	0.0%	0.0%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター（注4）	1,030	+129	1,160	+20	+1.8%	1,140	5.5%	9年度まで5.4% 10年度以降5.6%	5.7%	△0.1%	9年度まで△0.1% 10年度以降△0.1%	△0.1%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（注4）（注6）	9,163	+1,236	10,400	+300	+3.0%	10,100	4.3%	4.4%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（注4）（注6）	1,933	+116	2,050	+50	+2.5%	2,000	4.4%	4.5%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ（注4）	1,392	+137	1,530	+40	+2.7%	1,490	6.0%	5.6%	6.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
物流施設 合計		121,199	+32,329	153,529	+3,438	+2.3%	150,091						

（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2017年7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%に対する評価額を記載しています。

（注3） IIF大阪此花ロジスティクスセンターの第19期末時点算定価額は、信託受益権の準共有持分100%に対する評価額を記載しています。

（注4） 第19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5） IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ、Ⅱ及び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%に対する評価額を記載しています。

（注6） IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ及び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%に対する評価額を記載しています。

継続鑑定の状況②（2017年7月31日時点）

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1）				適用利回り（注1）						
				第20期末時点			第19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 DCF法	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額		割引率	最終還元 利回り	割引率		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	+846	5,400	+60	+1.1%	5,340	---	5.0%	---	---	△0.1%	---	
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,188	+161	1,350	-	0.0%	1,350	5.5%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,160	+1,039	10,200	-	0.0%	10,200	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,449	+950	8,400	-	0.0%	8,400	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,111	+838	2,950	-	0.0%	2,950	5.3%	5.1%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,240	+409	3,650	-	0.0%	3,650	5.5%	5.2%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,932	+227	4,160	+10	+0.2%	4,150	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	1,572	+197	1,770	-	0.0%	1,770	---	5.1%	---	---	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	-	0.0%	1,670	4.8%	4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター（注2）	4,179	+270	4,450	+20	+0.5%	4,430	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター（注2）	1,289	+30	1,320	-	0.0%	1,320	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
工場・研究開発施設等 合計		40,022	+5,297	45,320	+90	+0.2%	45,230							
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,386	△1,786	14,600	-	0.0%	14,600	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	38,907	+2,692	41,600	-	0.0%	41,600	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,180	+349	5,530	-	0.0%	5,530	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-4	IIF品川データセンター	5,134	+1,675	6,810	△40	△0.6%	6,850	4.7%	4.8%	5.2%	0.2%	0.0%	0.0%	
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,632	+397	6,030	△10	△0.2%	6,040	5.8%	4.9%	5.4%	△0.1%	0.0%	0.0%	
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,241	+1,148	2,390	+10	+0.4%	2,380	6.1%	5.7%	6.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1,998	+271	2,270	-	0.0%	2,270	5.5%	4.7%	6.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	7,772	+207	7,980	+150	+1.9%	7,830	4.7%	4.3%	4.8%	△0.2%	△0.1%	△0.1%	
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	729	+18	748	+2	+0.3%	746	---	4.9%	---	---	0.0%	-	
インフラ施設 合計		82,982	+4,975	87,958	+112	+0.1%	87,846							
ポートフォリオ合計		244,203	+42,603	286,807	+3,640	+1.3%	283,167							

（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2017年7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） 第19期末時点算定価格は、取得時の鑑定評価額を記載しています。

各物件の収益状況①

勘定科目	L1（東雲）		L4（野田）		L5（新砂）		L6（厚木）		L7（越谷）		L8（西宮）		L9（習志野）		L10（習志野II）		L11（厚木II）		(百万円)
	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	
運用日数																			
賃料	397	463	非開示	非開示	178	208	非開示	非開示	75	87	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	
その他	2	3			-	-			0	0									
収益 計	400	466			178	208			75	87									
公租公課	30	30			16	16			3	3									
建物管理委託費	0	0			0	0			0	0									
修繕費	0	0			0	0			0	1									
保険料・信託報酬	0	0			0	0			0	0									
その他	0	0			0	1			0	0									
費用 計	32	33			18	18			6	7									
NOI	367	433	207	244	159	190	47	57	69	80	82	94	38	45	176	204	113	132	
減価償却費	43	51	48	58	11	13	31	37	24	29	19	23	-	-	6	8	17	21	
不動産賃貸事業利益	324	381	159	186	148	176	15	20	44	51	62	70	38	45	169	196	95	110	
期末預り敷金・保証金	1,378	1,299	非開示	非開示	161	123	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）	
	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日
運用日数																		
賃料	非開示	非開示	66	78	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
その他			0	0														
収益 計			66	78														
公租公課			3	3														
建物管理委託費			0	0														
修繕費			-	1														
保険料・信託報酬			0	0														
その他			1	1														
費用 計			5	6														
NOI	77	90	61	71	42	50	72	94	105	125	177	213	88	103	68	82	116	136
減価償却費	9	11	10	12	6	7	11	13	8	9	36	43	9	11	9	11	17	19
不動産賃貸事業利益	67	79	50	58	36	43	60	81	97	115	141	169	79	92	59	70	99	116
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	L 21（入間）		L 22（鳥栖）		L 23（印西）		L 24（盛岡）		L 25（広島）		L 26（泉大津）		L 27（泉佐野）		L 28（京田辺）		L 29（福岡古賀）	
	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日
運用日数																		
賃料	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
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費																		
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	106	126	52	62	37	43	37	44	119	142	110	131	28	34	174	206	27	32
減価償却費	23	26	9	11	5	7	5	6	25	30	0	0	7	8	32	38	-	-
不動産賃貸事業利益	83	99	43	51	31	36	32	37	94	111	110	131	21	25	142	168	27	32
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

(百万円)

勘定科目	L 30 (福岡東)		L 31 (大阪此花)		L 32 (加須)		L 33 (羽村)		L 34 (福岡箱崎Ⅰ)		L 35 (福岡箱崎Ⅱ)		L 36 (板橋)		L 37 (仙台大和)		L 38 (太田)	
	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 122日	第20期 212日	第19期 10日	第20期 212日	第19期 0日	第20期 162日	第19期 0日	第20期 162日	第19期 0日	第20期 162日	第19期 0日	第20期 161日	第19期 0日	第20期 161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
修繕費									-		-		-		-		-	
保険料・信託報酬									-		-		-		-		-	
その他									-		-		-		-		-	
費用 計									-		-		-		-		-	
NOI	57	64	121	238	49	82	1	28	-	73	-	124	-	23	-	44	-	31
減価償却費	4	5	16	36	5	9	0	4	-	15	-	20	-	4	-	8	-	4
不動産賃貸事業利益	52	58	104	201	43	72	0	24	-	57	-	104	-	19	-	36	-	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

勘定科目	L 39 (大阪住之江Ⅰ)		L 40 (大阪住之江Ⅱ)		L 41 (盛岡Ⅱ)		F1 (戸塚)		F2 (横浜都筑)		F3 (三鷹)		F4 (東雲R&D)		F5 (蒲田)		F6 (川崎)	
	第19期 0日	第20期 133日	第19期 0日	第20期 133日	第19期 0日	第20期 92日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 137日	第20期 0日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日
運用日数																		
賃料	-		-		-		154	177	58	68	364	425		-				
その他	-		-		-		0	0	-	-	0	0		-				
収益 計							154	177	58	68	364	425		-				
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	-	-	6	7	3	5	非開示	-	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費	-		-		-		-	-	8	3	4	6		-				
保険料・信託報酬	-		-		-		0	0	0	0	1	1		-				
その他	-		-		-		0	0	0	1	0	1		-				
費用 計	-		-		-		17	17	23	19	57	60		-				
NOI	-	155	-	36	-	18	137	160	34	48	307	365	139	-	235	270	83	95
減価償却費	-	34	-	5	-	2	-	-	4	5	43	52	51	-	27	32	23	28
不動産賃貸事業利益	-	120	-	31	-	15	137	160	30	42	264	312	88	-	208	238	59	66
期末預り敷金・保証金	-	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	非開示

各物件の収益状況③

(百万円)

勘定科目	F7 (相模原)		F8 (横浜新山下)		F9 (掛川)		F10 (浦安)		F11 (横須賀)		F12 (湘南)		I1 (神戸)		I2 (羽田)		I3 (座間)	
	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 0日	第20期 162日	第19期 0日	第20期 162日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日
運用日数	184日	212日	184日	212日	184日	212日	184日	212日	0日	162日	0日	162日	184日	212日	184日	212日	184日	212日
賃料									-		-		330	385	1,380	1,613		
その他									-		-		0	0	2	17		
収益 計									-		-		330	385	1,382	1,630		
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
修繕費									-		-		3	2	-	-		
保険料・信託報酬									-		-		1	1	6	6		
その他									-		-		0	1	352	427		
費用 計									-		-		16	16	443	520		
NOI	131	165	110	125	47	53	40	45	-	140	-	40	313	368	939	1,110	201	234
減価償却費	13	16	19	23	-	-	-	-	-	12	-	2	127	150	238	291	35	42
不動産賃貸事業利益	118	149	90	101	47	53	40	45	-	128	-	38	186	218	700	818	165	192
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

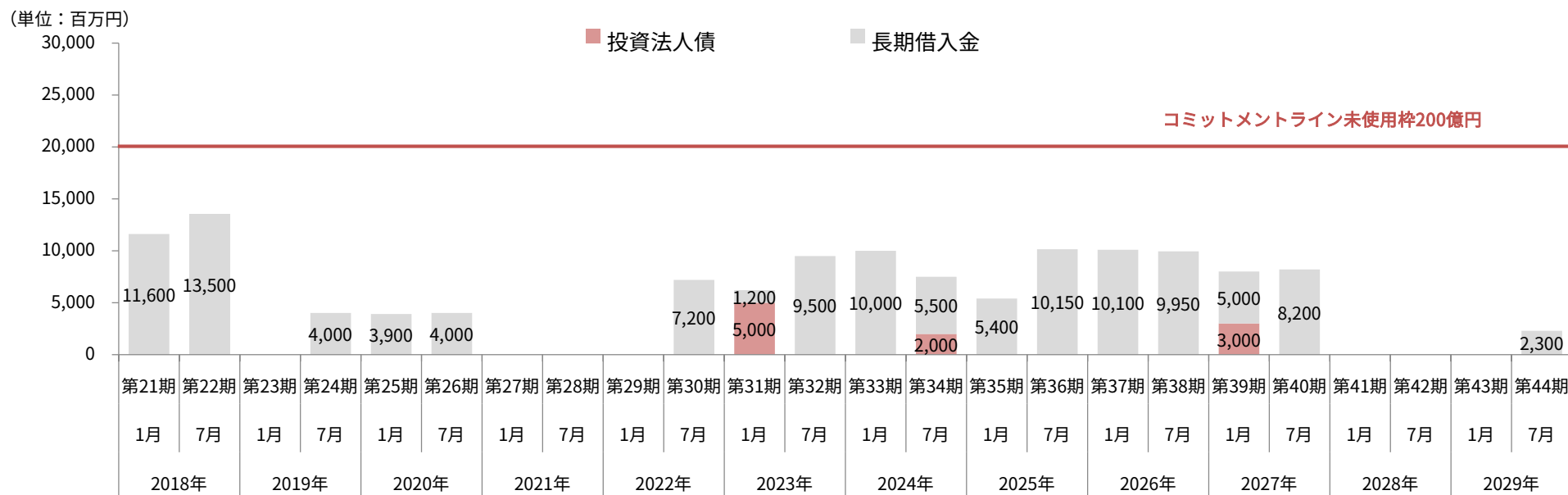
勘定科目	I4 (品川)		I5 (大阪豊中)		I6 (大阪南港)		I7 (名古屋港)		I8 (品川ITSC)		I9 (東松山)		第19期 実績	第20期 実績
	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日	第19期 184日	第20期 212日		
運用日数	184日	212日	184日	212日	184日	212日	184日	212日	184日	212日	184日	212日		
賃料													7,670	9,617
その他													352	437
収益 計													8,022	10,054
公租公課													691	673
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	150	169
修繕費													81	73
保険料・信託報酬													38	44
その他													706	818
費用 計													1,667	1,778
NOI	173	212	176	220	69	88	62	73	135	238	18	21	6,355	8,276
減価償却費	29	35	26	33	9	11	-	-	22	35	-	-	1,130	1,442
不動産賃貸事業利益	143	176	149	186	60	77	62	73	113	202	18	21	5,224	6,833
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	9,517	10,112

有利子負債の状況①（2017年7月31日時点）

主要指標の状況（注1）

平均借入残存期間 ^(注2)	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付（JCR）
5.6年	100.0%	1.16%	AA (安定的)

返済期限の分散状況



(注1) 2017年7月31日において存在する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7月31日を基準として記載しています。

有利子負債の状況②（2017年7月31日時点）

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	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		(注3) (%)				
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	0.6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	0.6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	0.2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	6.7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	4.7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	4.7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	4.7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	2.7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	1.7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	1.7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	2.9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	1.9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	1.9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	2.2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	2.2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	5.5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	5.5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	5.5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	5.5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	5.5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	5.5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	4.5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	4.5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	7.5年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500	2013年6月28日	1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	5.9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	野村信託銀行株式会社	500		2013年6月28日	1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	2.9年
	株式会社りそな銀行	500	1,500						
	株式会社山口銀行	500							
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000						
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	6.9年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,900		2013年10月18日	1.40200	2023年10月18日	固定 (注4)	10年	6.2年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,600	7,500						
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	700	700						
	株式会社三井住友銀行	900	900		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10.5年	7.0年
	株式会社山口銀行	500	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	6.0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	5.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	451							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	417	1,200						
	三井住友信託銀行株式会社	331							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	601		2014年3月13日	1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	6.6年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	556	1,600						
	三井住友信託銀行株式会社	441							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	376							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	348	1,000	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	8.6年
	三井住友信託銀行株式会社	276							
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,350	1,350						
	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	7.6年
	みずほ信託銀行株式会社	850	850						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,334							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,235	3,550						
	三井住友信託銀行株式会社	979		2015年3月16日	0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	7.1年
	株式会社中国銀行	700	700						
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000						
	明治安田生命保険相互会社	850	850						
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500	2015年3月31日	0.98000	2026年3月31日	固定	11年	8.7年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	432							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	400	1,150						
	三井住友信託銀行株式会社	317							

(注1) 2017年7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記載しています。

(注3) 適用利率は、2017年7月31日現在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います。

(注5) 残存年数は、2017年7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。

有利子負債の状況③（2017年7月31日時点）

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	8.7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	8.7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	9.1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	8.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,129							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,041	3,000	2017年3月6日	0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	9.1年
	三井住友信託銀行株式会社	829							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,693							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,561	4,500	2017年3月6日	0.62977	2026年3月6日	固定	9年	8.6年
	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	0.49750	2025年3月6日	固定	8年	7.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,090							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,009	2,900	2017年3月17日	0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	8.1年
	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	0.86600	2029年3月16日	固定	12年	11.6年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000	2017年3月17日	0.63300	2027年3月17日	固定	10年	9.6年
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000	2017年3月17日	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	9.6年
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000	2017年3月17日	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	9.6年
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000	2017年3月17日	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	9.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000	2017年3月17日	0.53000	2026年3月17日	固定	9年	8.6年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	2017年3月17日	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	7.6年
	農林中央金庫	1,000	1,000	2017年3月17日	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	7.6年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,105							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,948	5,600	2017年3月31日	0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	8.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,545							
	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1,000	2017年3月31日	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	9.7年
株式会社三井住友銀行	600	600	2017年3月31日	0.48500	2025年3月31日	固定	8年	7.7年	
株式会社新生銀行	1,000	1,000	2017年3月31日	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	9.7年	
株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300	2017年3月31日	0.83800	2029年3月30日	固定	12年	11.7年	
株式会社みずほ銀行	1,200	1,200	2017年3月31日	0.63500	2027年3月31日	固定	10年	9.7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	5.4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	6.9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	9.4年
合計 / 平均		131,500	131,500		1.16			8.9年	5.6年

(注1) 2017年7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記載しています。

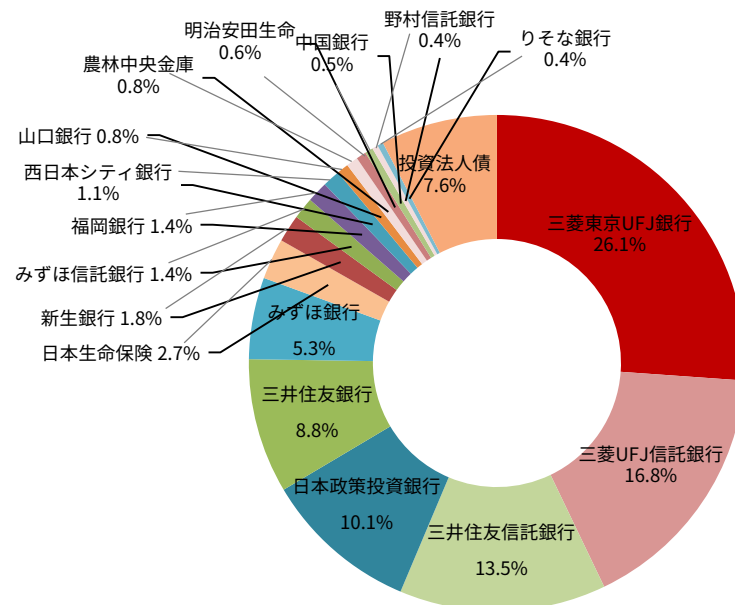
(注3) 適用利率は、2017年7月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。平均は各有利子負債の適用利率を残高で加重平均して算出しています。

(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。

(注5) 残存年数は、2017年7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。

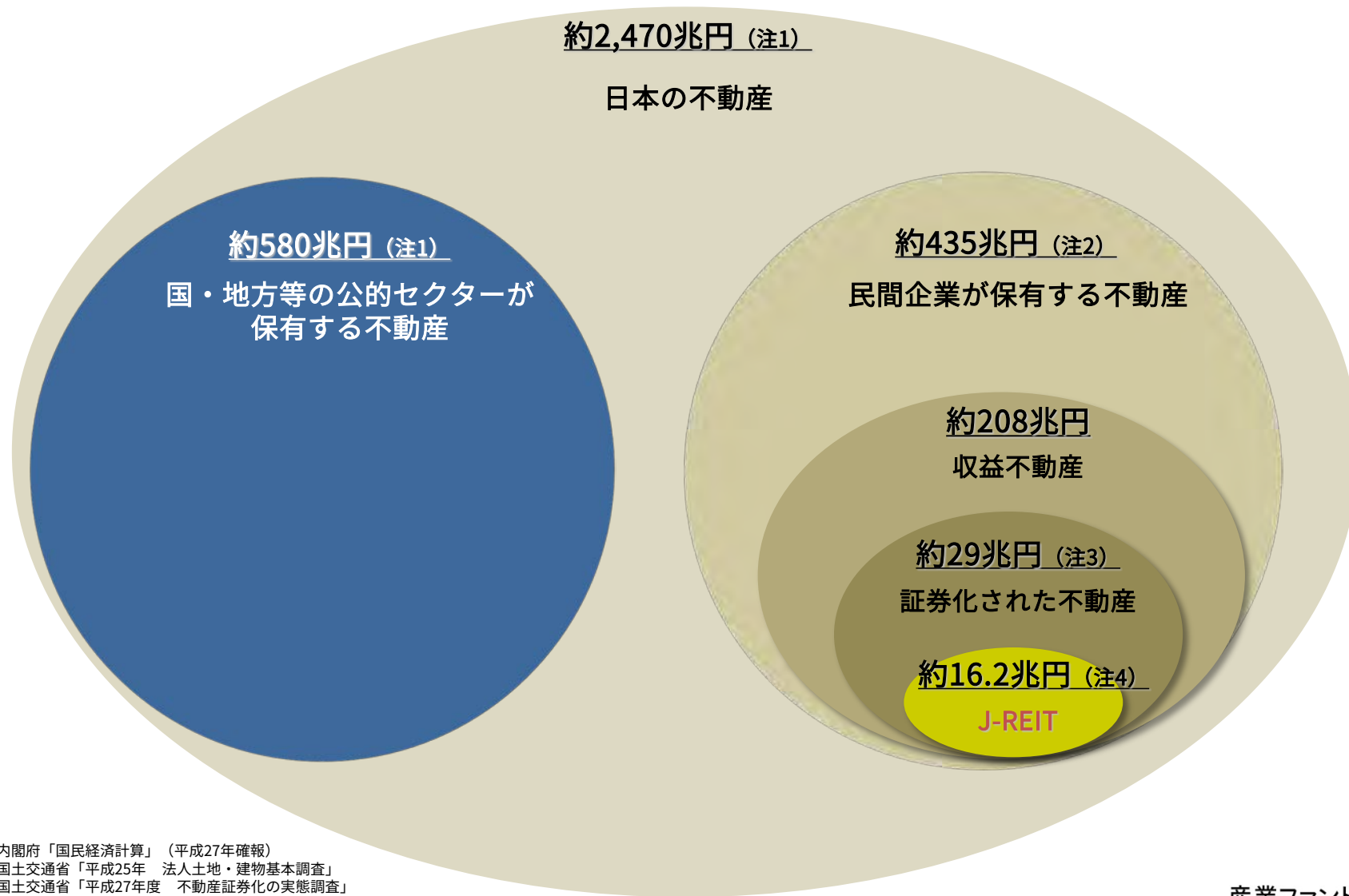
(注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

レンダーフォーメーション



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」

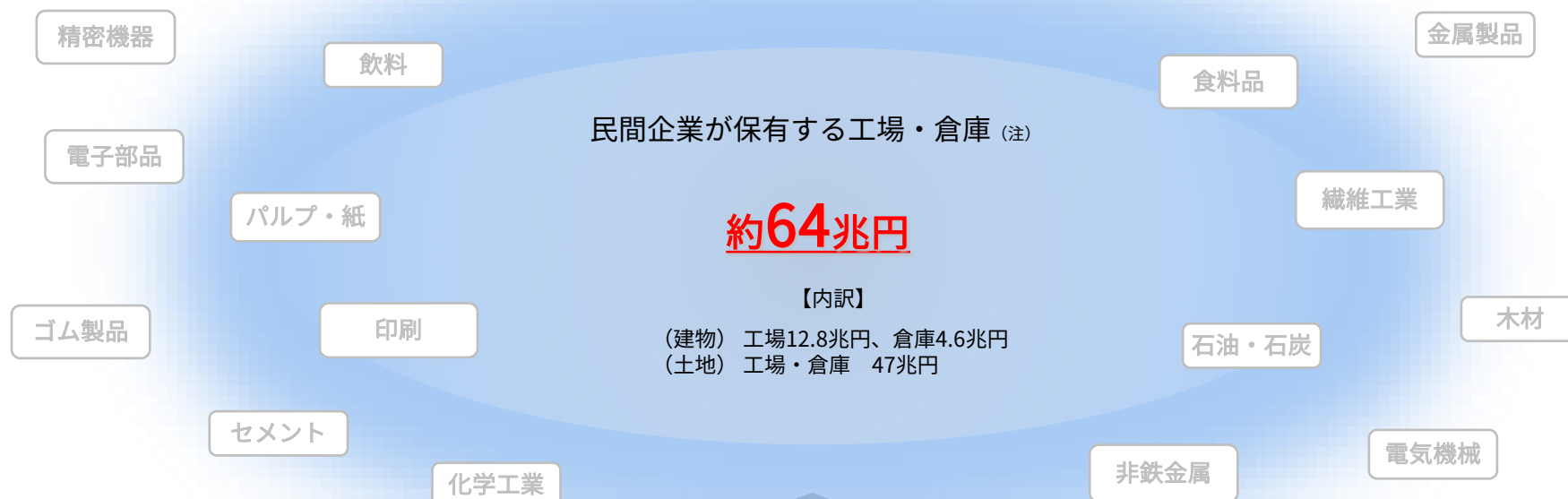
(注3) 国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」(2017年7月)

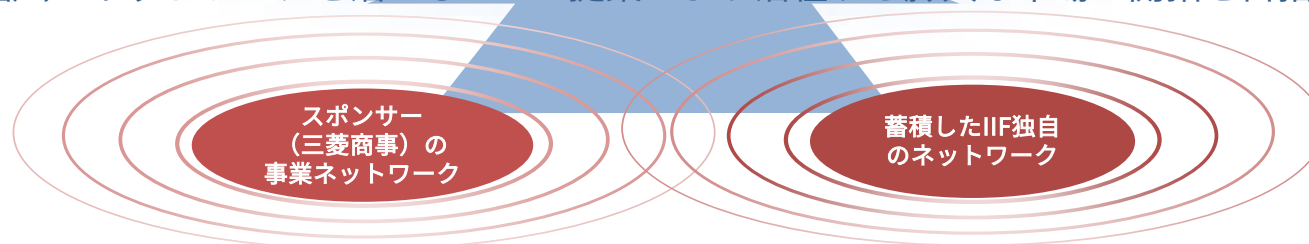
工場投資のポテンシャル

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、1,200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

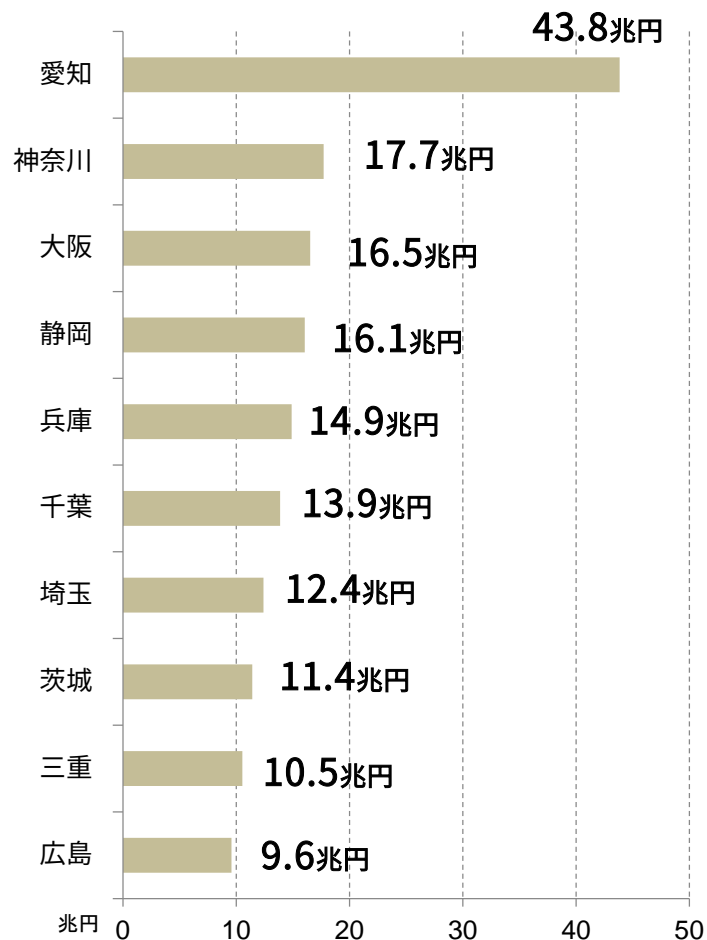
- 2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
- 公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

(注) 出所：国土交通省「平成25年 法人・土地建物基本調査」

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

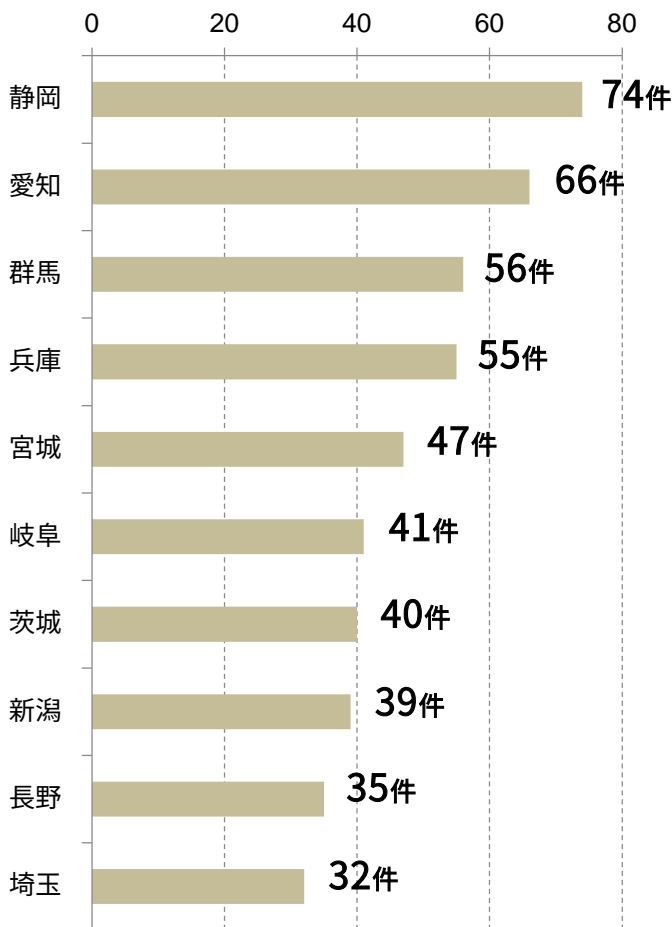


(出所) 平成26年工業統計表 (経済産業省)

(注) 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た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

2016年における工場立地件数は、東海エリアで多い。



(出所) 平成28年工場立地動向調査 (経済産業省)

(注) 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	281件
地価	170件
工業団地である	165件
市場への近接性	105件
国・地方自治体の助成	121件
関連企業への近接性	93件
周辺環境からの制約が少ない	124件
人材・労働力の確保	124件
高速道路を利用できる	126件
地方自治体の誠意・積極性・迅速性	88件
原材料等の入手の便	72件
流通業・対事業所サービス業への近接性	22件
経営者等の個人的つながり	32件
工業用水の確保	23件
空港・湾岸・鉄道等を利用できる	15件
他企業との共同立地	7件
学術研究機関の充実(産学共同等)	8件
その他	106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	8件
原材料等の入手の便	9件
市場への近接性	12件
関連企業への近接性	5件
国・県・市・町・村の助成・協力	10件
政情・治安の安定	6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)	2件
流通機構が整備されている	2件
知的財産権の保護への配慮	0件
その他	5件

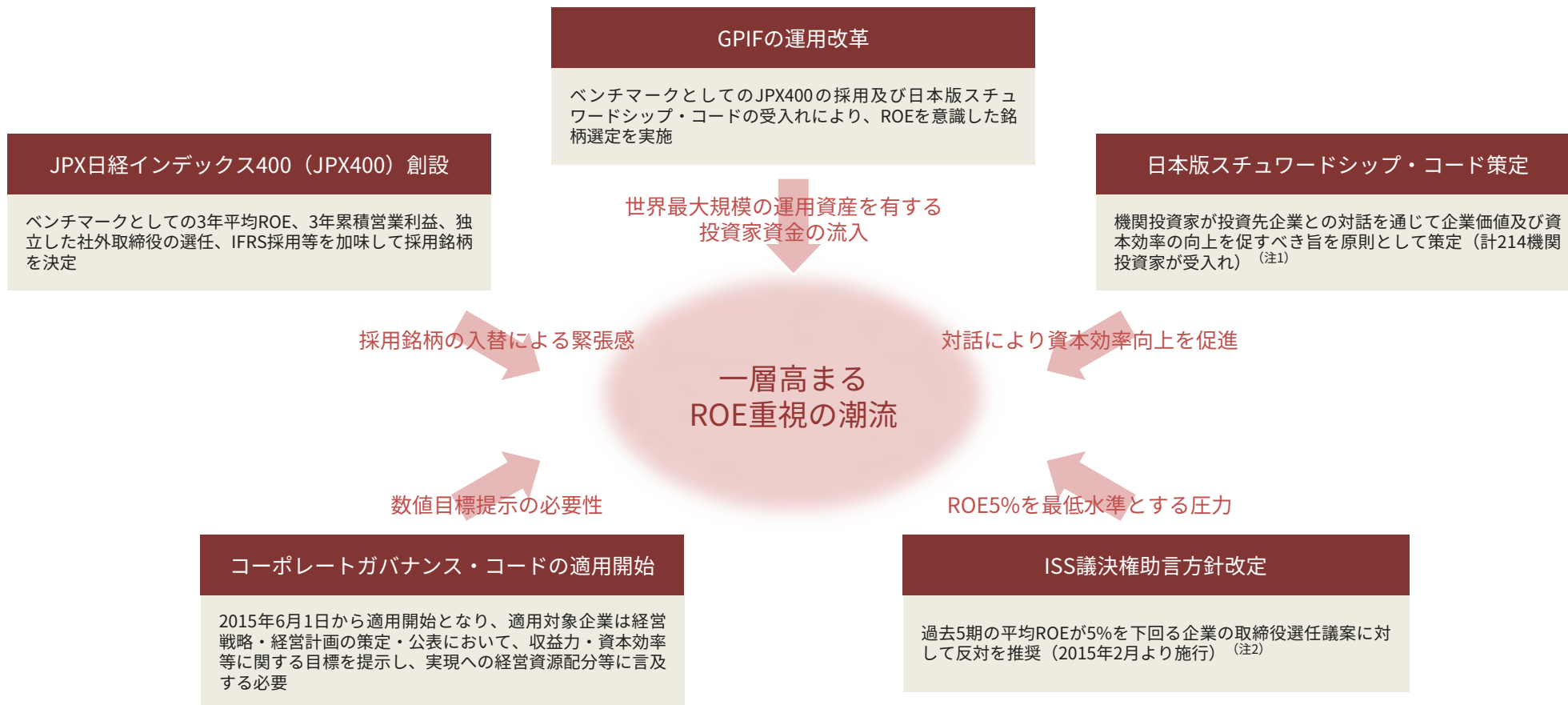
(出所) 平成28年工場立地動向調査 (経済産業省)

(注) 「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

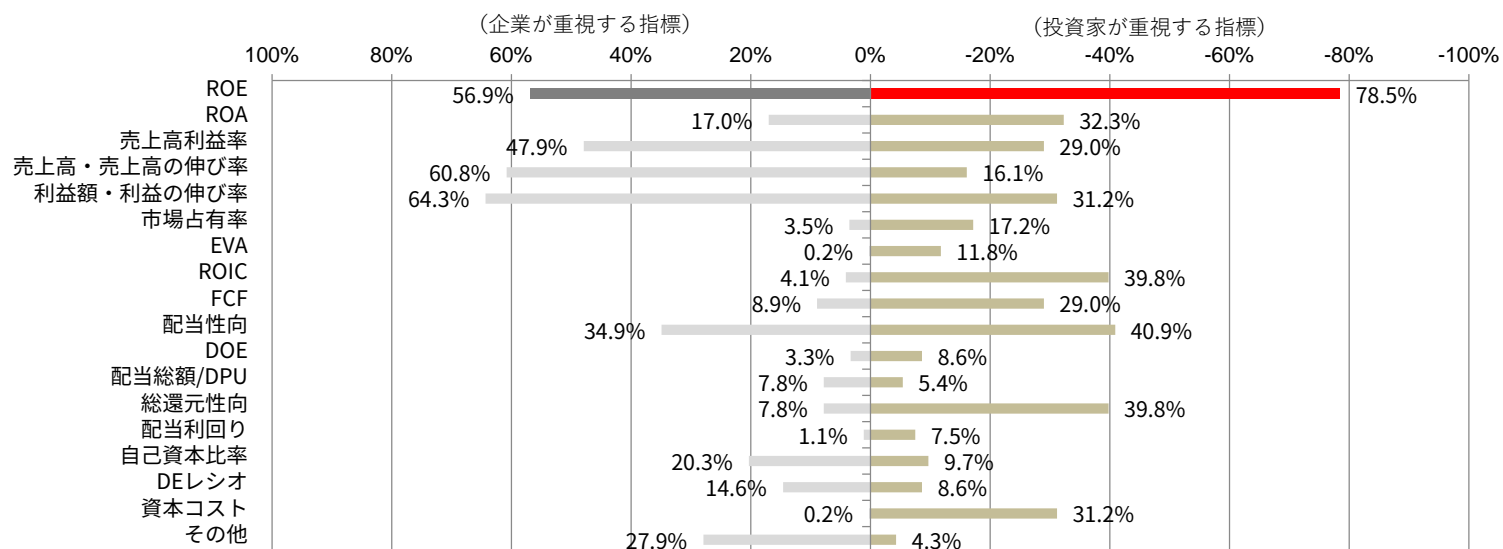
（注1） 2014年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」。受入れ機関投資家数は2016年12月27日時点。

（注2） ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。

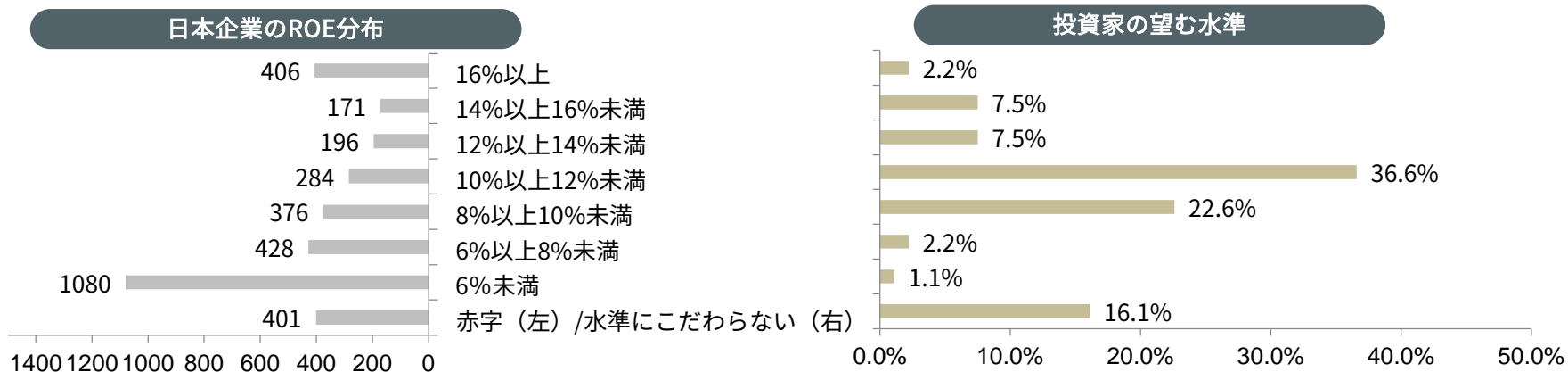
CREニーズ開拓のポテンシャル②

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



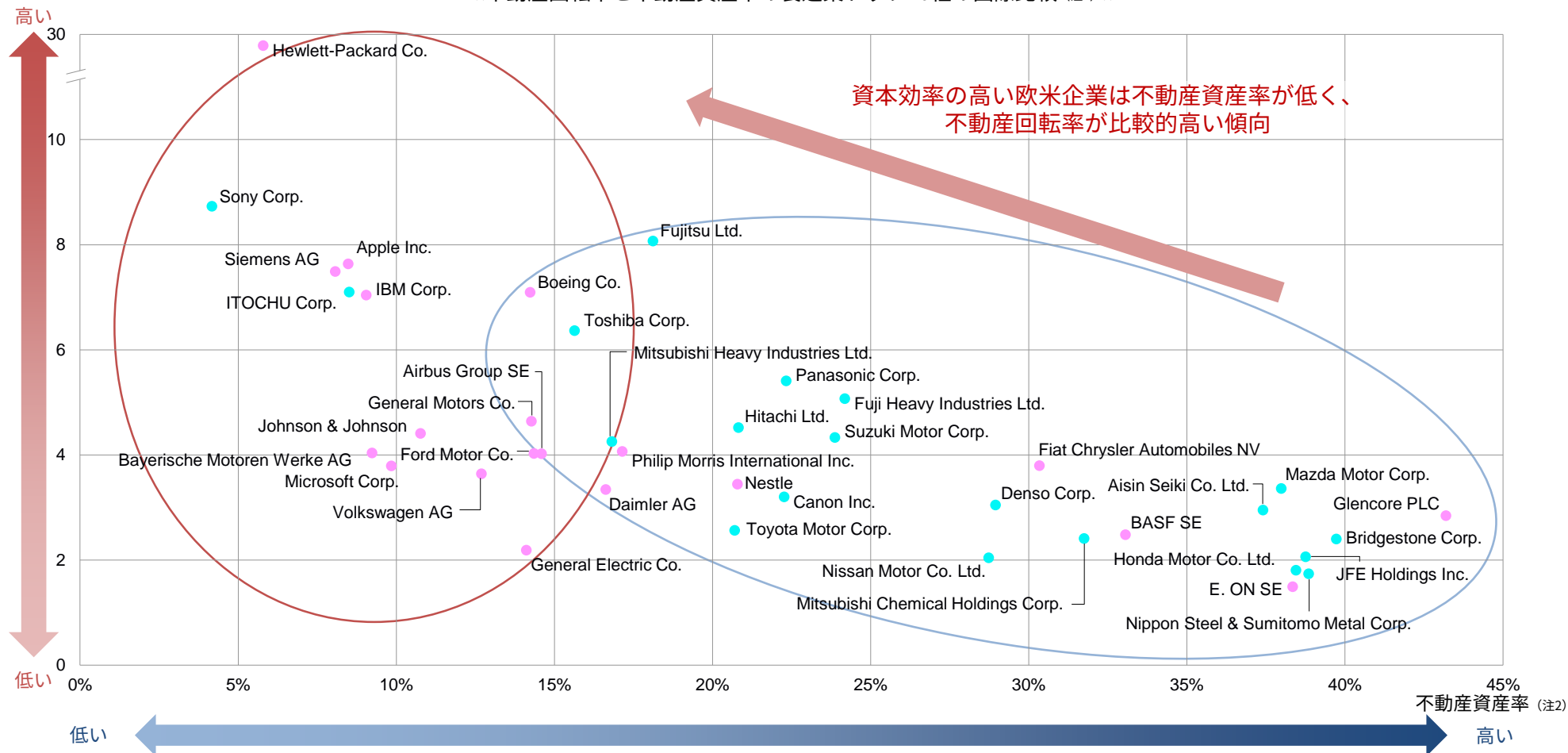
CREニーズ開拓のポテンシャル③

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 2016 IndustryWeek 1000

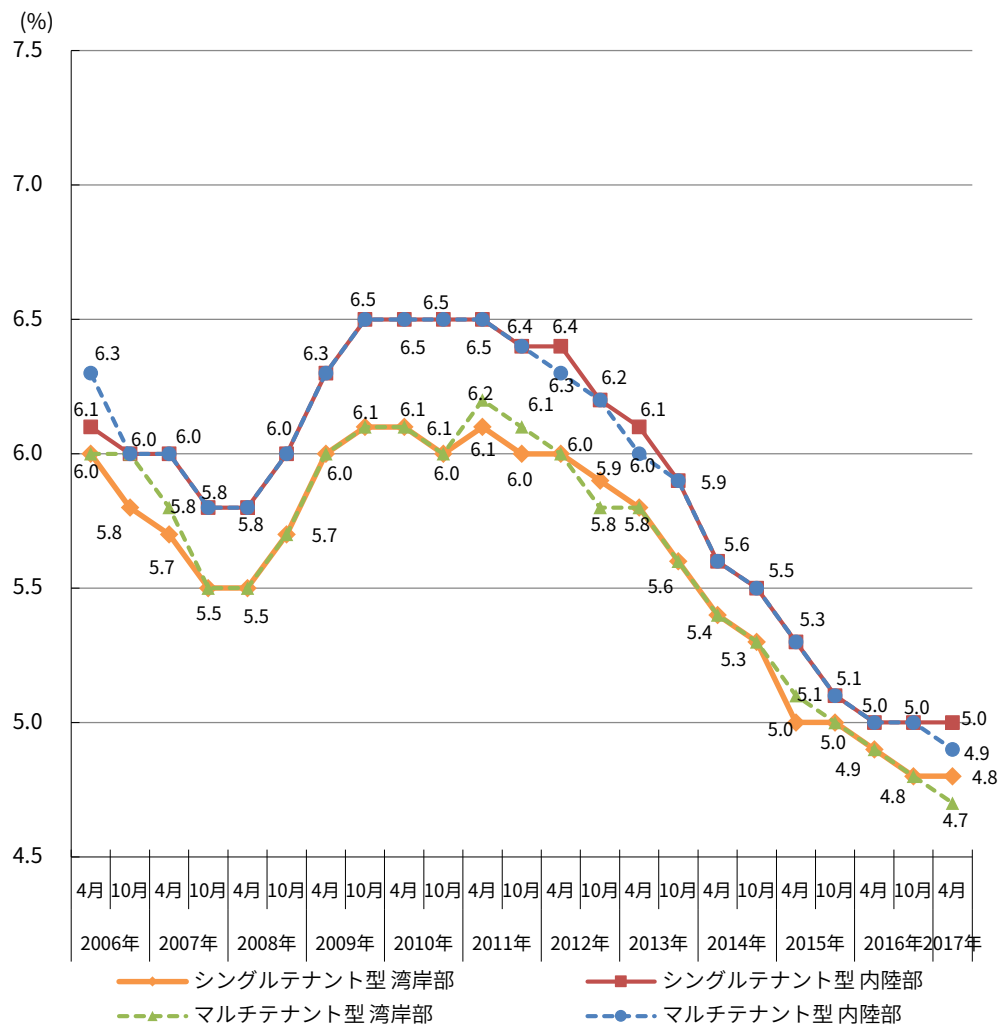
（注1） The 2016 IndustryWeek 1000をもとに石油化学業界を除く、日本、欧米の製造業の売上高上位20社を抽出して作成（2017年8月10日時点）

（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

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

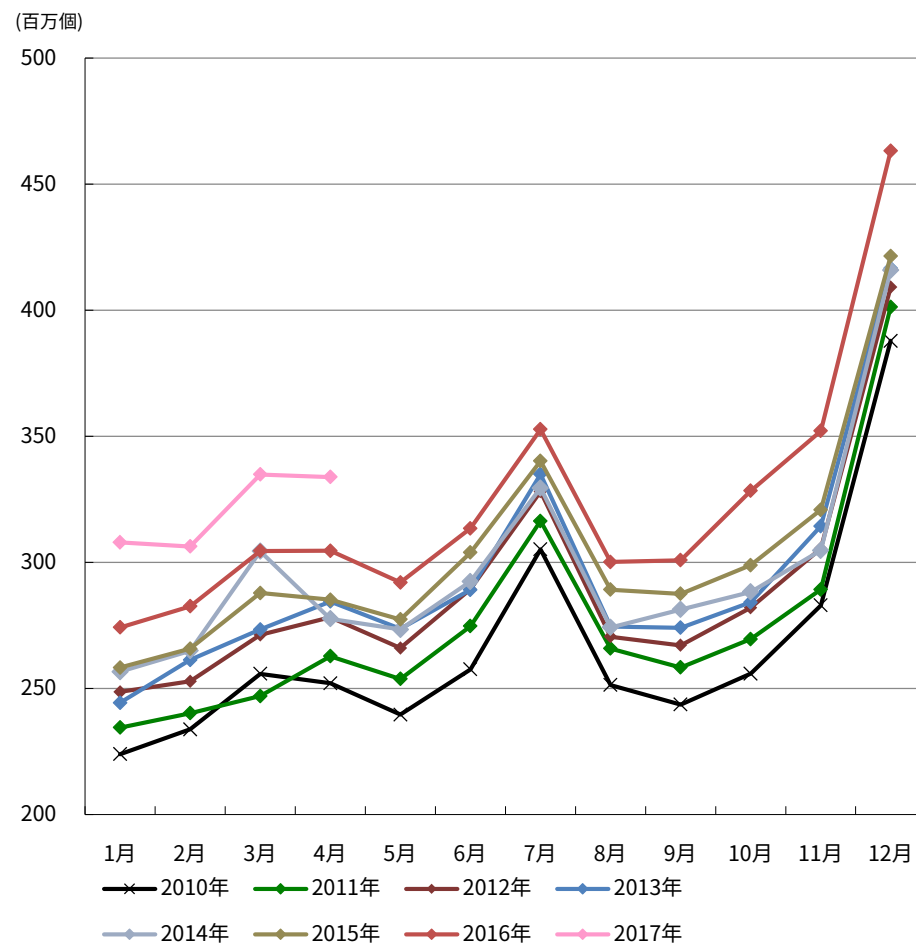
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



（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



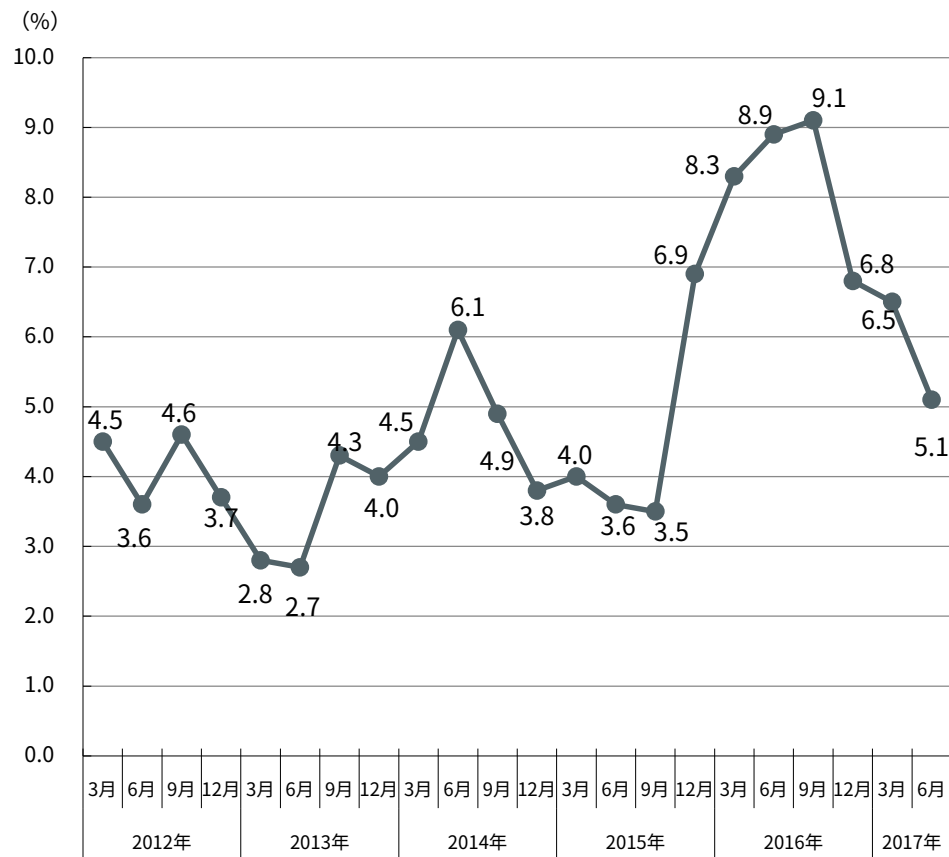
（出所）国土交通省 「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要②

■ 新規大型施設の供給により、2016年第3四半期の空室率は9.1%に上昇するも、その後は低下傾向

■ 新規大型施設の募集賃料がエリア全体の平均募集賃料の押上げ要因

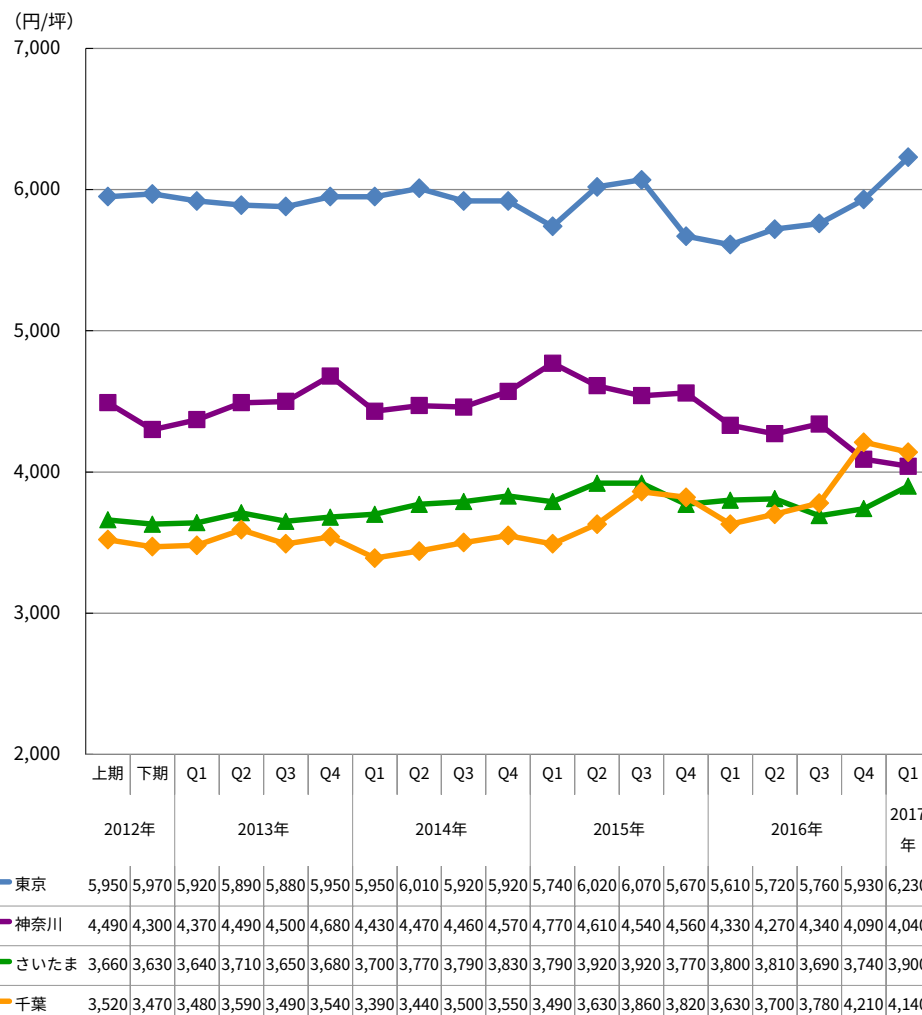
首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



*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113物件の空室率

（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」

首都圏各エリアの平均募集賃料



（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 産業ファンド投資法人 40

直近の投資口価格推移 (2010年1月4日～2017年9月8日)

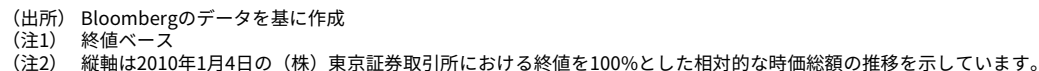


(出所) Bloombergのデータを基に作成

(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。

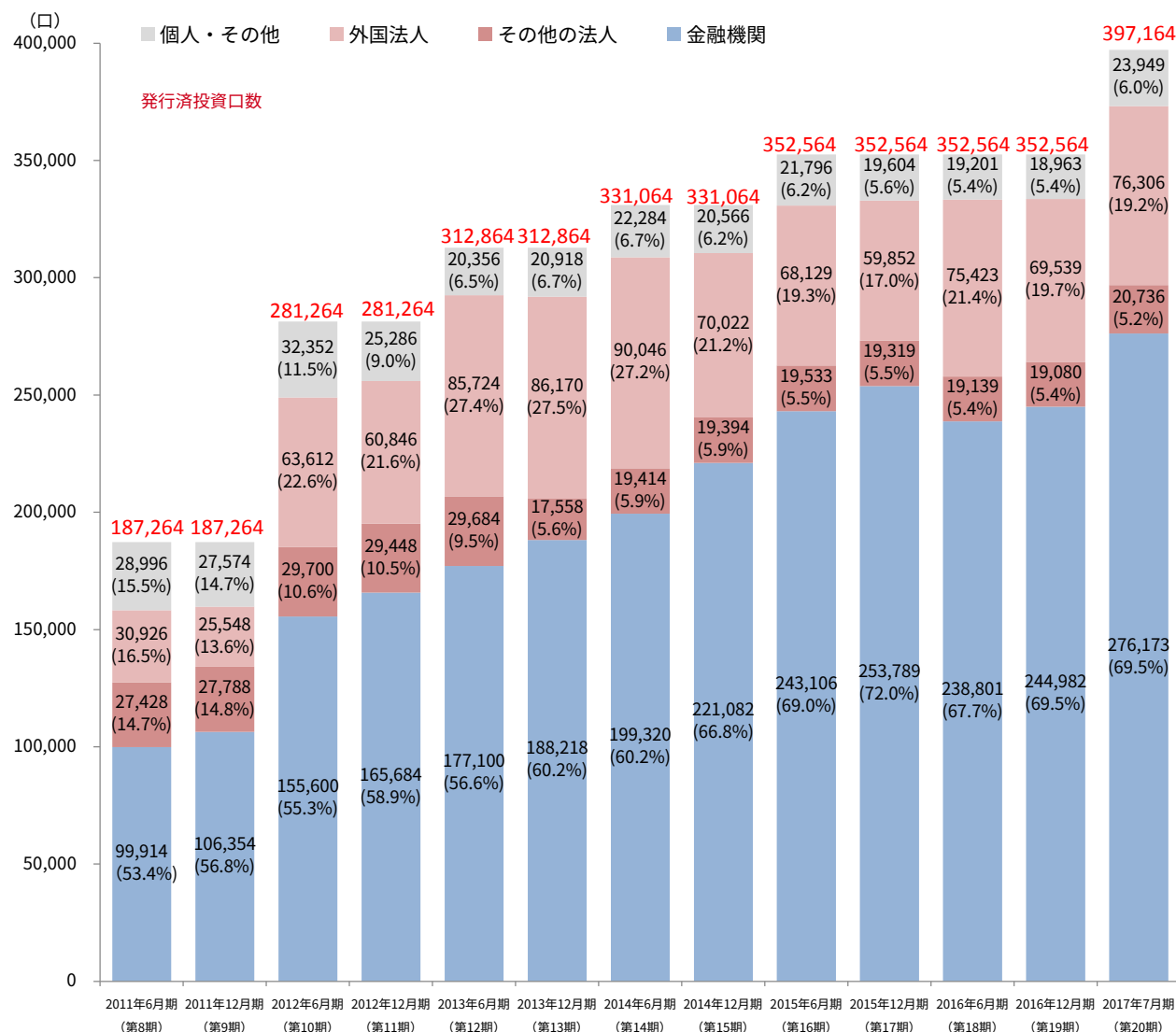


投資主属性の分析

2017年7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)	68,613	17.27
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	36,144	9.10
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	35,272	8.88
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	14,440	3.63
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	8,391	2.11
6	株式会社中国銀行	7,874	1.98
7	みずほ信託銀行株式会社	7,272	1.83
8	三菱商事株式会社	6,400	1.61
9	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	6,099	1.53
10	株式会社常陽銀行	5,558	1.39
11	STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN TECHNIEK	5,047	1.27
12	株式会社日本政策投資銀行	5,000	1.25
13	THE BANK OF NEW YORK 133970	4,960	1.24
14	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	4,616	1.16
15	株式会社中京銀行	4,606	1.15
16	株式会社八十二銀行	4,530	1.14
17	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	3,961	0.99
18	株式会社足利銀行	3,733	0.93
19	SIX SIS LTD.	3,665	0.92
20	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,583	0.90
上位20名合計		239,764	60.36

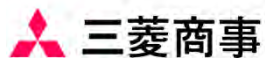
所有者別投資口数の推移



(注) 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口に分割いたしました。当該分割を考慮し、本頁における第8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

大株主の状況



三菱商事株式会社



ユービーエス・アセット・
マネジメント・エイ・ジー

所有株式数 出資比率
5,100株 51.0%

所有株式数 出資比率
4,900株 49.0%

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

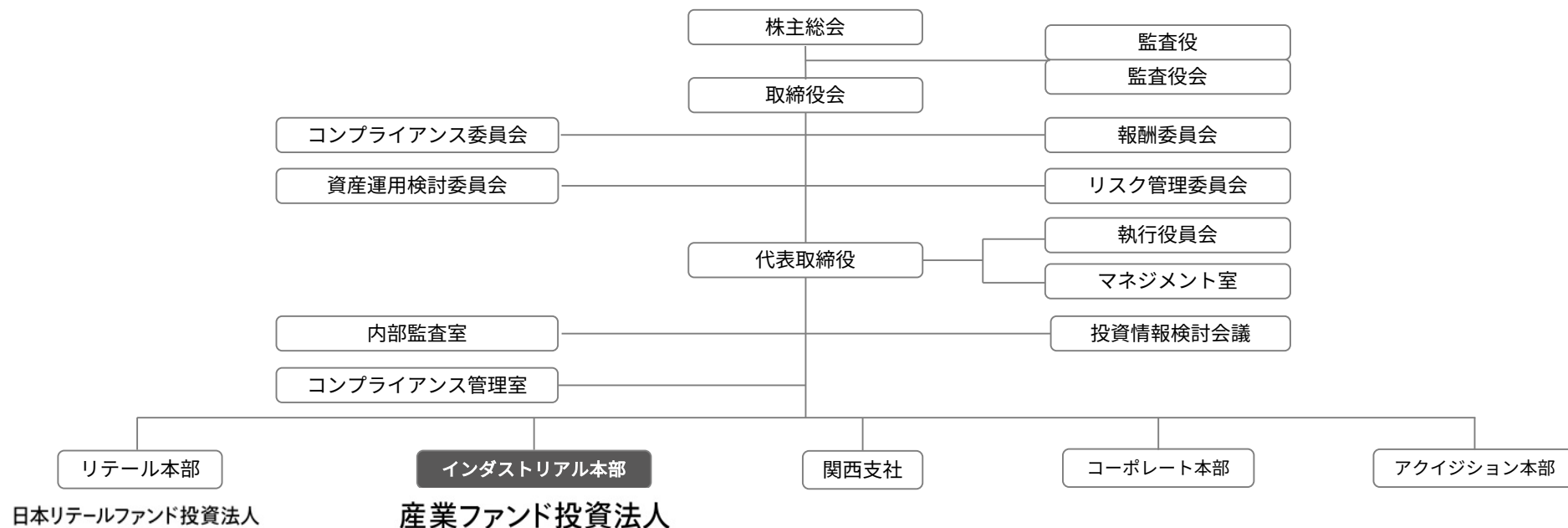
資産運用会社の役職員数

役職員数 143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	44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	7名
公認会計士	2名
税理士	1名
MBA（米・英を含む）	3名

組織図



Intentionally Blank Page

Intentionally Blank Page

ディスクレーマー

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

- 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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

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）