

産

 産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2009年12月期(第5期)決算説明会資料



目 次

1	重要な後発事象について 「IIF羽田空港メンテナンスセンター」	2
2	2009年12月期(第5期)運用報告 及び 2010年6月期(第6期)業績予想	6
3	今後の施策について	11
	A. 安定性の実現から分配金の上昇へ	12
	B. 安定性の維持・向上	14
	C. 資産入替による分配金の上昇	18
4	ポートフォリオの概要	24
5	投資主属性	31

1. 重要な後発事象について

「IIF羽田空港メンテナンスセンター」

IIF羽田空港メンテナンスセンターについて①

JALグループ3社の動向及び産業ファンド投資法人への影響について



JALグループ3社の動向

2010年1月19日

JALグループ3社^(注1)

- ✓ 会社更生手続開始申立て及び開始決定
- ✓ 株式会社企業再生支援機構に対する再生支援の申込み及び株式会社企業再生支援機構からの支援決定

(注1) 株式会社日本航空、株式会社日本航空インターナショナル及び株式会社ジャルキャピタル

■ (株)日本航空インターナショナルからの書信(抜粋)

更正手続開始後、取引継続期間中に発生した債務については、従前の取引条件^(注2)に従い支払う

■ 東京地方裁判所からの支払許可書(抜粋)

次に記載する債務の弁済をすること。ただし、従前の条件で取引^(注2)が継続される場合に限る。

⑤ 賃借料、敷金、原状回復費用等、更正会社の事務所・事業所の賃貸借にかかる債務

産業ファンド投資法人への影響

▶ 第5期末鑑定価格^(注3)への影響無し

- ✓ 2009年12月末(第5期末)鑑定価格の調査を行った日は、2010年1月22日となっており、1月19日の「JALグループ3社の動向」も踏まえて不動産鑑定士により査定されたもの。

(図表1) 期末鑑定価格の推移

期末鑑定価格		前期比
2008年12月末(第3期末)	40,500百万円	(△2.4%)
2009年6月末(第4期末)	38,300百万円	(△5.4%)
2009年12月末(第5期末)	38,300百万円	(±0.0%)

(注3) 不動産鑑定士による鑑定評価額、調査価額及び意見価格を総称しています。

▶ 産業ファンド投資法人のキャッシュフローへの影響は無い

(株)日本航空インターナショナルとの賃貸借契約(抜粋)

(注2“従前の取引条件”に該当)

契約期間	2008年2月29日～2018年2月28日
賃料	前払い賃料(翌月分を毎月末日までに支払い)
賃料改定	賃料改定条項なし
中途解約	不可
解約ペナルティ	残存契約期間分の全賃料支払い

2010年1月29日

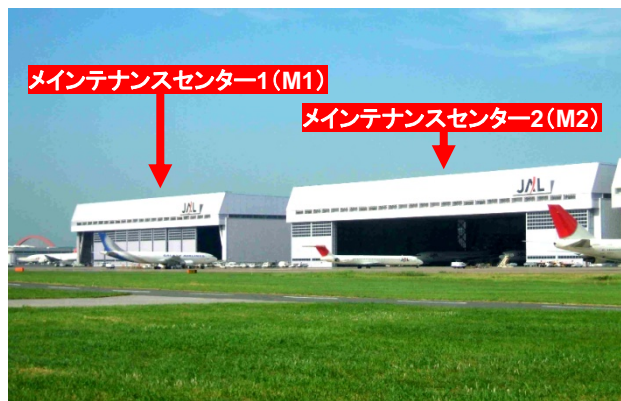
(株)日本航空インターナショナルより、2月分賃料入金

(2010年2月16日現在)



IIF羽田空港メンテナンスセンターについて②

揺るがない優位性 ～M1、M2の位置付け～



優位性の高い立地

- 国内線の基幹空港である羽田空港に立地
- 旅客ターミナルビル、各滑走路に最も近接しており航空機の移動にあたり利便性が高い
- 今後、空港内新整備場エリアにおける同種の施設開発の可能性は無い

スペックの高い施設

- M1ではM整備(重整備)を2機同時に、M2は最大5機同時に整備を実施できる施設
- 今後主力となる中小型機の整備に対応している(退役となるジャンボ機は旧整備場にて整備)
- JALの所有機だけでなく、世界の航空会社の委託を受けて外国航空会社の航空機の整備が可能



▶ M1,M2において航空法により下記のような整備を実施

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	500飛行時間	約8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からエンジン、翼、脚などの状態を点検
C整備	6,000飛行時間 又は18ヶ月 (いずれか早いほう)	約7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	16,000飛行時間	約25日	構造的な点検や交換、改修、塗装などを徹底的に作業

メンテナンスセンターは、航空事業を行うために必要不可欠な施設

IIF羽田空港メンテナンスセンターについて③

■ 高まる必要性 ～羽田空港の再拡張事業～

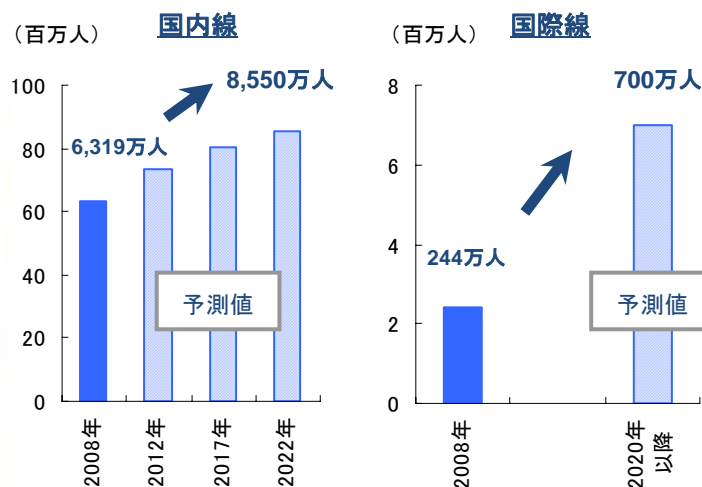
▶ 定期便の大幅な増加

2010年10月、新滑走路完成により発着能力1.3倍へ増強

- ✓ 国内線、国際線の旅客数増加
- ✓ 乗客の利便性の向上

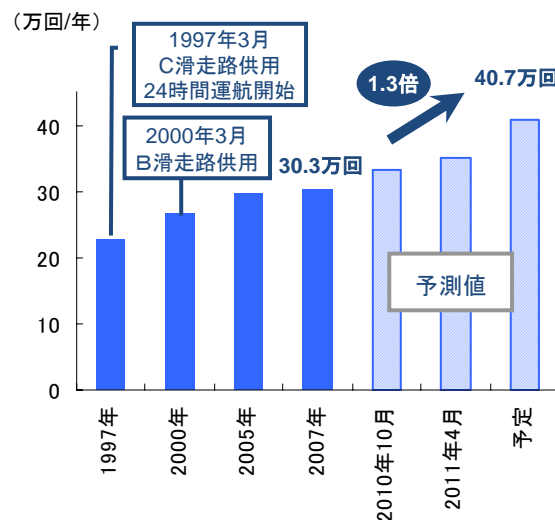
世界最高レベルの
乗降客数を誇る空港となる

国内線および国際線旅客数推移

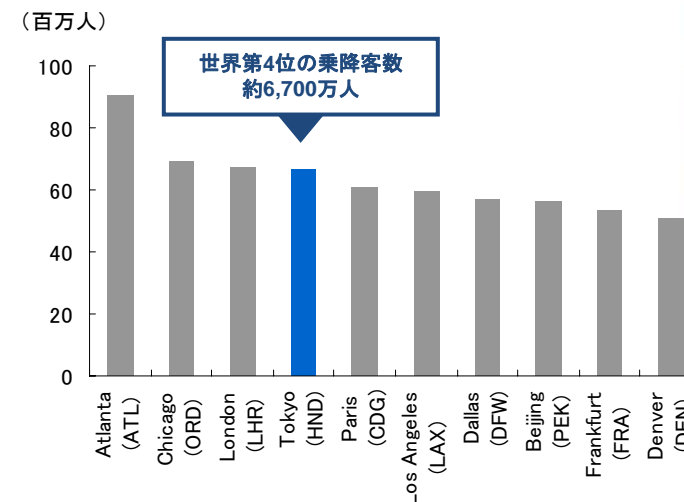


再拡張による発着能力数

注1. 増便は段階的に実施
注2. 昼間時間帯(深夜早朝時間帯は含まず)



2008年世界の空港乗降客数



出所: 予測値: 国土交通省関東地方整備局「東京国際空港(羽田空港)拡張事業の概要」
2008年: 国土交通省「空港管理状況」

出所: 国土交通省関東地方整備局
「東京国際空港(羽田空港)拡張事業の概要」

出所: ACI Passenger Traffic 2008 FINAL

2. 2009年12月期(第5期)運用報告 及び 2010年6月期(第6期)業績予想

2009年12月期(第5期)運用報告①

2009年12月期 運用実績

項目	2009年6月期 (実績)	2009年12月期 (実績)	対前期比
営業収益	3,198百万円	3,064百万円	△134百万円 (△4.2%)
営業利益	1,500百万円	1,434百万円	△66百万円 (△4.4%)
経常利益	876百万円	818百万円	△58百万円 (△6.6%)
当期純利益	875百万円	817百万円	△58百万円 (△6.7%)
1口当たり分配金	11,078円	(注7) 10,342円	△736円 (△6.6%)
1口当たりFFO(注1)	19,569円	18,973円	△596円 (△3.0%)
FFOペイアウトレシオ	56.6%	54.5%	-
LTV(注2)	49.4%	49.6%	-
長期負債比率(注3)	38.7%	59.7%	-
資本的支出	(注4) 128百万円	(注5) 6百万円	△121百万円
修繕費	(注6) 7百万円	1百万円	△6百万円
合計	136百万円	8百万円	△127百万円
減価償却費	725百万円	682百万円	△43百万円

(注1) (当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+当期減価償却費+その他不動産関連償却)/期末発行済投資口数

(注2) (長期借入金+短期借入金)/資産合計

(注3) (長期借入金+劣後投資法人債)/(長期借入金+劣後投資法人債+短期借入金)

(注4) 神戸:外壁補修約80百万円、新砂LC:屋上防水約40百万円

(注5) 新砂LC:外部階段補修約1百万円、神戸:コンドミニアム取替・ブレーキ整備約1百万円

(注6) 越谷LC:トラックヤードアスコン舗装補修約2百万円、神戸:電気設備精密点検約2百万円、新砂LC:排煙ホーロー整備約2百万円

運用資産残高

項目	2009年6月末時点	2009年12月末時点	対前期比
物件数	9物件	9物件	-
総資産額	104,245百万円	103,869百万円	△375百万円 (△0.4%)
物件帳簿価額合計(①)	100,023百万円	99,347百万円	△675百万円 (△0.7%)
同期末算定価額合計(②)	96,370百万円	96,040百万円	△330百万円 (△0.3%)
期末算定価額との差額(② - ①)	△3,653百万円	△3,307百万円	+346百万円 (+9.5%)

■2009年12月期の主な増減益要因(対前期比)

➤営業利益 △66百万円(①+②+③+④)

✓前期の資産売却に伴う影響

(2009年3月12日IIF武蔵村山ロジスティクスセンターを売却)

不動産賃貸事業損益の減少 △37百万円

不動産等売却益の計上なし △54百万円

△91百万円 ①

✓修繕費の減少 +6百万円 ②

✓資産運用報酬の減少 +7百万円 ③

✓その他営業費用の減少 +12百万円 ④

➤経常利益 △58百万円(①+②+③+④+⑤)

✓受取利息の減少 △2百万円

✓支払利息等の減少 +10百万円

+8百万円 ⑤

(注7)ご参考

期初予想分配金(平成21年8月13日発表)との比較

	2009年12月期 (期初予想)	2009年12月期 (実績)	対期初予想比
1口当たり分配金	9,626円	10,342円	+716円(+7.4%)

2009年12月期(第5期)運用報告②

資産特性に基づく安定的な収益を実現

稼働率

- ▶ 99.9%の高稼働率を維持
 - ✓ 上場以来99.9%の高稼働率を維持
 - ✓ 期間中の契約更改なし

賃料総額

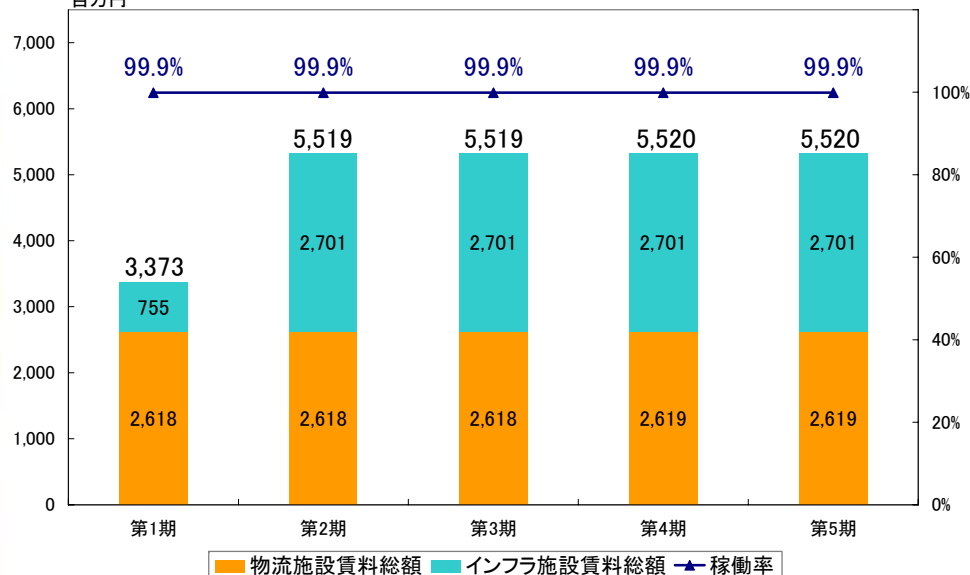
- ▶ 賃料総額は前期比同額を維持
 - ✓ 第5期中の賃料改定件数0件
 - ✓ 賃借人からの減額要請なし

期末鑑定価格^(注1)

- ▶ 期末鑑定価格は底打ち
 - ✓ 期末鑑定価格の下落率は0.3%
 - ✓ 不動産鑑定士の査定NOIは横ばい
 - ✓ 査定Cap Rateは前期並み

(注1) 不動産鑑定士による鑑定評価額、調査価額及び意見価格を総称しています。

(図表1) 賃料総額(年額換算)と保有物件の稼働率推移
百万円



(注2) 賃料総額については各物件の期末時点における月額賃料を12倍し、その合計額を表記しております。

(注3) 賃料総額の計算において、売却済みのIIF武蔵村山ロジスティクスセンターの賃料は控除して計算しています。

(図表2) 不動産鑑定士による第5期末の査定状況

物件番号	物件名称	算定価額(百万円)			NOI(百万円)		直接還元利回り	
		査定額	前期比	前期比(%)	査定額	前期比	査定率	前期比
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	14,000	0	0.0%	721	0	5.3%	0
L-3	IIF船橋ロジスティクスセンター	9,670	-10	-0.1%	564	0	5.7%	0
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,560	-10	-0.2%	397	0	5.9%	0
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,540	-10	-0.2%	288	0	5.2%	0
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	2,140	0	0.0%	132	0	6.1%	0
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	2,100	0	0.0%	136	0	6.1%	0
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,430	0	0.0%	97	0	6.3%	0
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,300	-300	-1.8%	706	+1	4.6%	0.1ポイント上昇
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	38,300	0	0.0%	1,933	+1	4.7%	0
ポートフォリオ合計		96,040	-330	-0.3%	4,974	+3	—	—

(注4) 期末算定価額の詳細については、後記p27「ポートフォリオ一覧」をご参照下さい。

2009年12月期(第5期)運用報告③

第5期の目標「負債の長期化による安定性の向上」を実現

施策1 第5期中にリファイナンスを迎えた借入金の長期化を実現

- ✓ 2009年10月20日に返済期日が到来した借入金のリファイナンスを行い借入期間の長期化を実現。

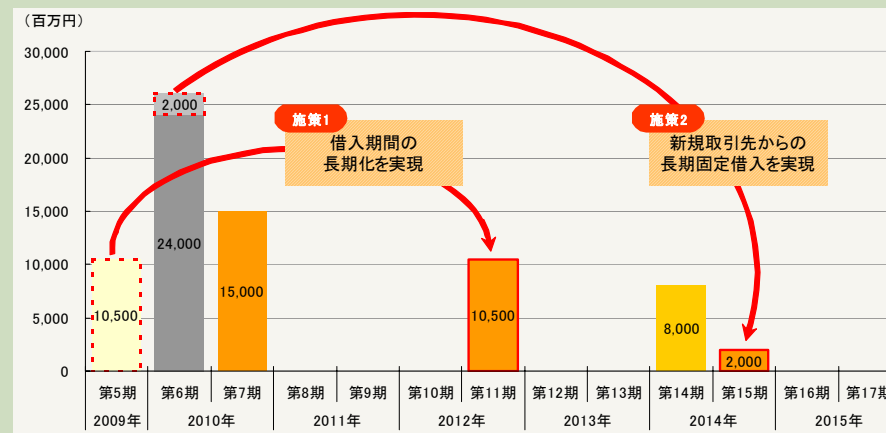
借入金額	105億円	借入金額	105億円
借入先	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行	借入先	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行
期間	1年	期間	3年

施策2 新規取引先からの長期固定借入を実現

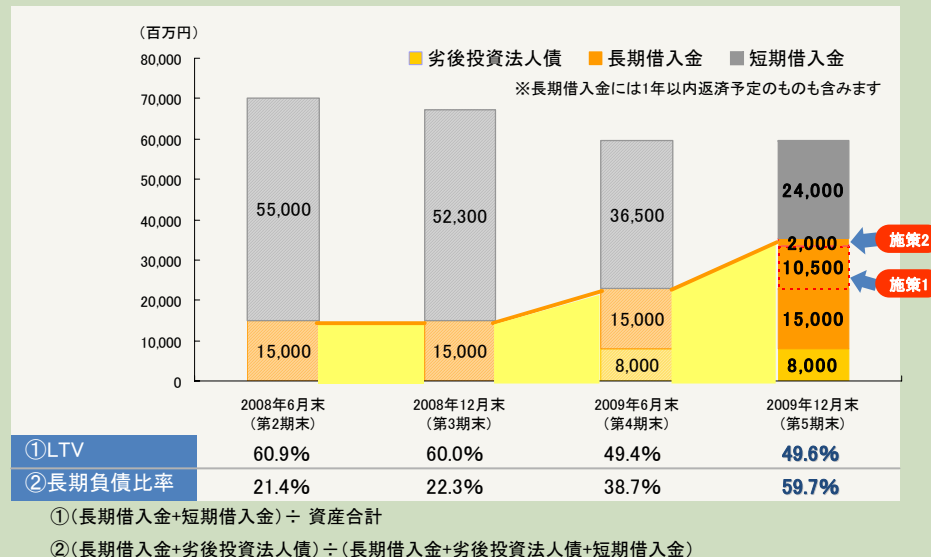
- ✓ 新規取引金融機関からの長期固定借入を行い、調達先の多様化を実現。
- ✓ 新規借入金にて既存短期借入金の一部期限前弁済を行うことで長期負債比率および固定比率が向上。
- ✓ 劣後投資法人債の償還期限を越える期間での借入を実現

借入金額	20億円
借入先	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー(アリコ)
期間	5年

(図1) 返済期日の分散状況



(図2) 有利子負債の状況の推移



2010年6月期(第6期)業績予想

2010年6月期(第6期)業績予想

	2009年12月期実績 (184日間)	2010年6月期予想 (181日間)	対前期比
営業収益	3,064百万円	3,107百万円	42百万円 (+1.4%)
営業利益	1,434百万円	1,452百万円	18百万円 (+1.3%)
経常利益	818百万円	860百万円	42百万円 (+5.2%)
当期純利益	817百万円	859百万円	42百万円 (+5.2%)
1口当たり分配金	10,342円	10,880円	538円 (+5.2%)
1口当たりFFO(注1)	18,974円	19,508円	534円 (+2.8%)
FFOペイアウトレシオ	54.5%	55.8%	-
LTV(注2)	49.6%	49.5%	-
長期負債比率(注3)	59.7%	59.7%	-
資本的支出	6百万円	(注4) 46百万円	40百万円
修繕費	1百万円	(注5) 12百万円	11百万円
合計	8百万円	59百万円	50百万円
減価償却費	682百万円	681百万円	△1百万円

(注1) (当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

(注2) (長期借入金+短期借入金) / 資産合計

(注3) (長期借入金+劣後投資法人債) / (長期借入金+劣後投資法人債+短期借入金)

(注4) 越谷LC: 照明器具更新約33百万円、西宮LC: 北面外壁改修約6百万円、新砂LC: 樋支持金物交換約3百万円

(注5) 東雲LC: 護岸フェンス復旧約2百万円、越谷LC: 床塗膜剥れ補修約1百万円
神戸: 空調用冷温水ポンプオーバーホール(計3基)約3百万円、
4階機械室温水熱交換器用蒸気メインバルブ取替約1百万円

■2010年6月期予想の主な増減益要因(対前期比)

➤営業利益 +18百万円(①+②+③+④)

✓IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)取得による影響
(2010年2月16日)

不動産賃貸事業損益の増加 +30百万円 ①

✓修繕費の増加 △11百万円 ②

✓資産運用報酬の減少 +3百万円 ③

✓その他営業費用の増加 △4百万円 ④

➤経常利益 +42百万円(①+②+③+④+⑤)

✓支払利息、融資関連費用等の減少 +24百万円 ⑤

■2010年6月期予想の主な前提条件

➤有利子負債残高 595億円 (595億円)

➤稼働率 99.9% (99.9%)

➤保有物件数 10物件 (9物件)

(注6) ()内は前期実績

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)取得による効果

2010年12月期(第7期)

賃貸事業利益 41百万円(分配金約510円上昇)

固定資産税等負担調整後

賃貸事業利益 37百万円(分配金約470円上昇)

3. 今後の施策について

3-A. 安定性の実現から分配金の上昇へ

安定性の実現から分配金の上昇へ

「第5期: 安定性への底固め」から「第6期: 資産入替による分配金の上昇」へ

2007年12月期 (第1期)	2008年6月期 (第2期)	2008年12月期 (第3期)	2009年6月期 (第4期)	2009年12月期 (第5期)	2010年6月期 (第6期)
<p><u>IPO</u></p> <p>2007年10月18日 産業ファンド 投資法人 上場</p> <p>➢ 従来J-REITが投資対象とはしていなかった分野に投資し、J-REITの新しいセクターを確立</p> <p>➢ 日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていくという理念</p>	<p><u>積極的な 外部成長を志向</u></p> <p>2008年2月29日 IIF羽田空港メイン テナンスセンター取得</p> <p>➢ J-REIT初の交通インフラ施設の取得</p>	<p><u>成長目標の 時間軸修正</u></p> <p>2008年7月1日 公募増資の中止</p> <p>➢ 希薄化の程度が当初の想定を大幅に上回る</p> <p>➢ LTVが想定するレベルまで低下しない</p> <p>➢ 第3期以降の分配金への影響</p>	<p><u>金融環境の 変化への対応</u></p> <p>2009年2月27日 J-REIT初の劣後投資 法人債を発行</p> <p>➢ リファイナンスの円滑化</p> <p>➢ 負債の長期化を実現</p> <p>➢ レンダーが認識するLTVの引下げ</p> <p>2009年3月12日 IIF武蔵村山ロジスティクスセンターを 売却</p> <p>➢ LTVの引下げ</p>	<p><u>安定性への 底固め</u></p> <p>2009年10月20日 負債の長期化による 安定性の向上</p> <p>➢ リファイナンスの3年長期化</p> <p>2009年12月22日 新規取引先(アリコ)からの長期固定借入(5年)</p> <p>➢ 新規取引先からの長期固定借入(5年)を実現</p>	<p><u>資産入替による 分配金の上昇</u></p> <p>2010年2月16日 IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)の取得</p> <p>➢ 優良資産の有利な取得機会の活用</p> <p>➢ 資産入替戦略の第一歩</p>

3-B. 安定性の維持・向上

資産特性

収益の安定性

- ▶ IIFの保有資産は長期賃貸借契約が中心
ポートフォリオの平均残存期間は8年超
- ▶ ダイヤモンド賃料とサファイア賃料に支えられた賃料構成
- ▶ 空室発生に伴う賃料下落リスクは極めて低い
- ▶ 景気変動の影響を受けにくいキャッシュ・フロー

賃料構成の動向

■ **ダイヤモンド賃料:**
期間中解約不能な賃料及び解約に残存期間賃料の支払が必要な賃料

■ **サファイア賃料:**
解約に賃料の12ヶ月分相当額以上の違約金支払が必要な賃料

■ **一般賃料:**
6ヶ月前予告により解約可能な賃料など

賃料割合	2009年12月期 (第5期)	2010年6月期 (第6期)	2010年12月期 (第7期)	2011年6月期 (第8期)	2011年12月期 (第9期)
東雲 :14.7%					
船橋① :11.6%					
野田① :4.3%					
野田② :4.1%					
新砂 :6.1%					
厚木 :2.8%					
越谷 :2.3%					
西宮 :2.2%					
習志野 :1.5%					
神戸① :13.8%					
神戸② :0.1%					
羽田 :36.0%					
ダイヤモンド+サファイア賃料	100.0% ^(注)	100.0%	99.9%	93.9%	88.8%
一般賃料	0.0%	0.0%	0.1%	6.1%	11.2%

(注) 第6期取得資産である習志野については計算対象外としています。

運用戦略

安定性の維持・向上

運用方針

- テナント各社との関係維持・深化
- アップサイドの追及
- 保有資産の適正な管理
- 密なコミュニケーションによるニーズ把握・対応
- 賃貸借契約更改・賃料改定対応
- 環境面にも配慮した適時適切な工事実施

運用実績

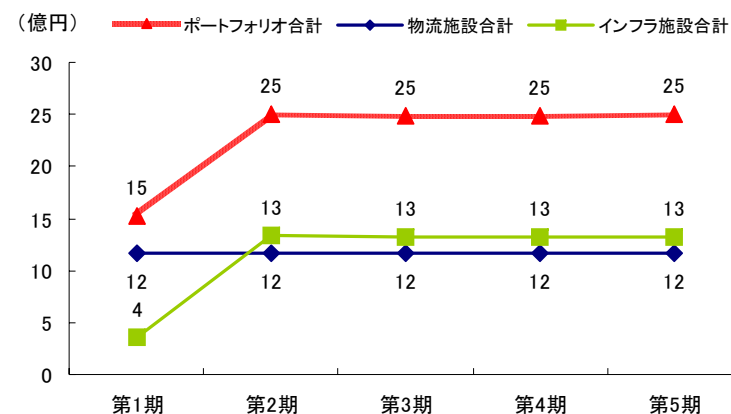
改定機会を捉え、増額改定を目指す

	改定件数	うち増額	うち据置	うち減額	備考
第1期	0件	—	—	—	—
第2期	0件	—	—	—	—
第3期	1件	1件	0件	0件	2008年10月 IIF越谷LC増額改定
第4期	1件	1件	0件	0件	2009年5月 IIF野田LC増額改定
第5期	0件	—	—	—	—
合計	2件	2件	0件	0件	

(ご参考)

第6期	1件	—	1件	—	越谷LC契約更改
第7期	1件	—	—	—	新砂LC賃料改定

NOIヒストリカルデータ



(注1) 第1期は運用日数74日間の実績を、182日換算しています。
 (注2) 第1期、第2期は固定資産税等調整後の数値に補正しています。
 (注3) IIF羽田空港メンテナンスセンターの第2期は、稼働日数123日間の実績を182日換算しています。
 (注4) 売却したIIF武蔵村山ロジスティクスセンターについては集計対象外としています。

今後も収益安定に向けた取組みを強化

- ・ 賃料増額改定(IIF新砂ロジスティクスセンター: 第7期)
- ・ 稼働率向上(IIF神戸地域冷暖房センター)

第6期の財務戦略は「安定性の維持・向上」

第5期の実績

➡ 「安定性への底固め」

- ▶ リファイナンスを迎えた借入金の長期化の実現
 - 借入期間を1年から3年に長期化
- ▶ 新規取引先からの長期固定借入の実現
 - 期間5年の固定金利借入を実現
 - 劣後投資法人債の償還期限を越える新規借入

第6期の取組み

➡ 「安定性の維持・向上」

- ▶ 短期借入金240億円のリファイナンスについて(2月)

現行の短期借入極度枠を維持・更新するとともに、早期のタイミングで一定規模の長期化を図る

 - 短期金利は当面低位推移する見通し
- ▶ 新規取引先金融機関の招聘

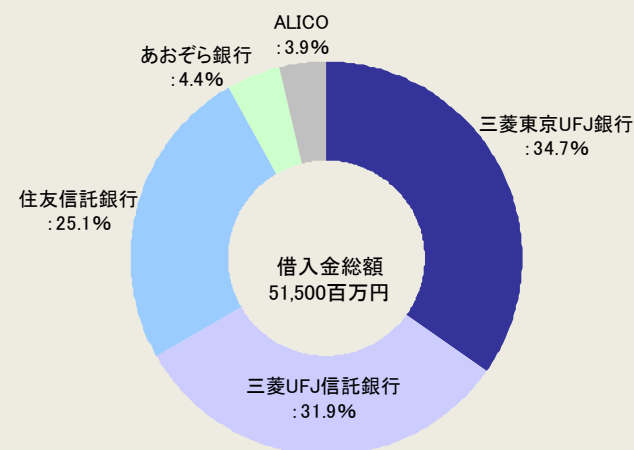
資金調達先の多様化に向け、招聘活動を継続
- ▶ 金利上昇リスクへの対応

金利動向に留意し、金利固定化のタイミングを検討

■ 借入先金融機関の状況(第5期末時点)

	区 分	借入日	当期末残高 (百万円)	返済期限
	借入先			
借入金 短期	株式会社三菱東京UFJ銀行	2009年2月27日	9,035	2010年2月26日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		8,330	
	住友信託銀行株式会社		6,635	
	小計		24,000	
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2007年10月19日	4,800	2010年10月19日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		4,425	
	住友信託銀行株式会社		3,525	
	株式会社あおぞら銀行		2,250	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2009年10月20日	4,050	2012年10月19日
	三菱UFJ信託銀行株式会社		3,675	
	住友信託銀行株式会社	2009年12月25日	2,775	2014年12月25日
	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー		2,000	
	小計		27,500	
	借入金合計		51,500	

※長期借入金には1年以内に返済予定のものも含まれます。



3-C. 資産入替による分配金の上昇

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)の取得について①

資産入替戦略の一環として「IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)」を取得

「IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)」物件概要



(注)本投資法人は土地のみを取得しており、上記写真の建物は、本投資法人の保有資産ではありません。

物件名称	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)
資産の種類	不動産(事業用借地権付土地)
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9(地番)
敷地面積	19,834㎡
取得日	2010年2月16日
取得価格	1,190百万円
鑑定評価額	1,930百万円 (鑑定機関:財団法人日本不動産研究所)
NOI利回り	6.3%
償却後利回り	6.3%
用途地域	工業専用地域
借地期間	平成13年9月1日から平成33年8月31日まで
借地人名	鹿島リース株式会社、JA三井リース建物株式会社(共同借地人)

■ 広域地図



■ 詳細地図



立地特性 (注)

- ✓ 都内および首都圏全域をカバーできる大型物流配送拠点向け立地
- ✓ 大手物流会社の大型物流配送拠点や多様なメーカーの事務所兼倉庫が集積する、消費地への利便性が高い土地
- ✓ 東関東自動車道、併走する国道及び京葉道路への優れたアクセス

(注)シービーリチャードエリス総合研究所株式会社調べ

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)の取得について②

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)の取得意義とその効果

取得意義

優良資産の有利な取得を実現

▶ 有利な取得を実現

- 競合のない相対取引での成約
- 独自の情報ルートを活用

▶ 優良な資産

- 継続性の高いキャッシュフロー
 - ✓ 大手食品会社系物流会社が運営する基幹施設の底地(大手小売店舗向け配送拠点)
 - ✓ 借地残存期間約11.5年の長期安定した収益獲得機会
- 汎用性の見込まれる土地
 - ✓ 首都圏全域を広範囲にカバーできる、配送拠点としての立地ポテンシャルの高さ

▶ 収益性向上への貢献

- 高いNOI利回り(6.3%)
- 償却費負担のない底地ならではの
高い償却後利回り(6.3%)

効果

分配金の上昇と、資産入替戦略の推進

▶ 分配金の上昇

- 巡航ベースの賃貸事業利益37百万円
(1口当たり約470円に相当)上昇

▶ 資産入替戦略の推進

- 底地案件情報ルートの拡充
- 底地取引の実現による潜在ニーズの掘り起こし

市場環境とオポチュニティ

	物流施設	工場・研究開発施設	インフラ施設
市場環境	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>物流不動産投資家の売却ニーズは引き続き低調</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 物流不動産投資市場の金融環境は改善 ▶ 一部に資産入替ニーズは存在 ▶ 建物リーススキームにおける底地保有ニーズは健在 ▶ <u>取得意欲のある競合先は引き続き健在</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 一部にファンド系、事業法人からの新規参入も ▶ <u>賃貸・売買市場における物件の優勝劣敗が鮮明に</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ テナント企業による拠点選別（好立地・高仕様）の進展 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>事業法人のCRE戦略への関心の高まり</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ “二番底”に備えたキャッシュ・ニーズ ▶ 損益黒字化に向けた2009、2010年度の益出しの動き ▶ 補完的資金調達手段としてのアセットファイナンスへの認知度の高まり ▶ <u>工場・研究開発施設底地売却ニーズ</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ セール・アンド・リースバックによる「事業継続」と「益出し」の同時実現 ▶ 施設内機密性重視のニーズへの対応 ▶ <u>限定された競合先</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 工場・研究開発施設のセール・アンド・リースバックの競合先は限定的 ▶ <u>借入等の資金調達手法との競合</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <u>民間企業が保有するインフラ施設には引き続きアセット・ファイナンスのニーズ</u> ▶ <u>公共セクターが保有するインフラ施設には中長期的に取得機会</u> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 第三セクターの整理・統合路線は政権交代後も継続 ▶ 公共事業関連費用の削減 ▶ <u>政権交代以降の各種民営化の進捗鈍化によるインフラ施設取得機会の不透明感</u> ▶ <u>競合インフラ・ファンドの物件取得活動は限定的</u>
オポチュニティ	<p>優良資産の価値は安定的</p> <p>資産入替ニーズ・底地ホルダーの売却ニーズにオポチュニティ</p>	<p>企業の財務戦略によるコア資産のセール・アンド・リースバックニーズ</p> <p>とりわけ底地に取得オポチュニティ</p>	<p>インフラ施設にも一定の取得オポチュニティ(中長期的時間軸で対応)</p>

オポチュニティが最も見込まれる工場・研究開発施設分野にプライオリティ
— 物流施設の取得機会も注視 —

(注) オレンジ部分はIIFの資産取得にポジティブな要素、黒部分はIIFの資産取得に中立的な要素、グレー部分はIIFの資産取得にネガティブな要素

資産入替による分配金の上昇：シミュレーション

アセットカテゴリーごとに異なる投資環境と優良資産の有利な取得機会の存在

資産入替によって長期安定的な収益を堅持しながら分配金の上昇を図る

2010年2月16日(実績)

～ 第7期(目標)

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)の取得



取得価格：1,190百万円
残存契約期間：11.5年
NOI利回り：6.3%
償却後利回り：6.3%

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)
取得による効果

巡航ベース予想1口当たり分配金
約470円上昇

▶ 競合が多いアセットカテゴリーから、競合がなく
有利な利回りで購入できるアセットカテゴリーへの入替え

【売却】物流施設



償却後利回り
約4.5%

【購入】工場等底地



償却後利回り
約6.0%

入替

入替目標規模：50億円～100億円

資産入替による効果
(シミュレーション)

巡航ベース予想1口当たり分配金(目標)
500～800円程度上昇^(注)

資産入替による効果
(シミュレーション)

巡航ベース予想1口当たり分配金(目標)
900～1,200円程度上昇^(注)

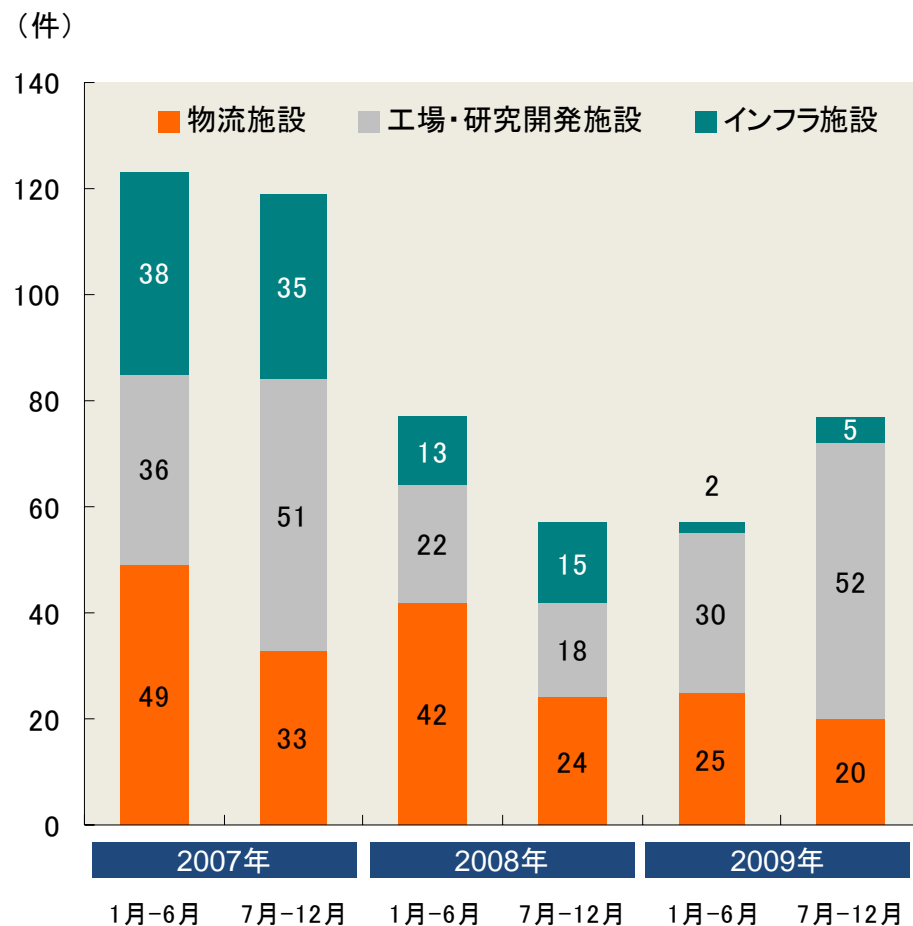
(注) 資産入替は現時点における目標であり、具体的に決定されたものではなく、目標どおり達成できる保証はありません。

上記予想分配金の上昇額は、資産入替による賃貸事業損益の予想上昇額のみに基づくシミュレーションです。実際の分配金は、その他の収支項目の変動(支払利息の増減等)により、変動します。

検討案件の状況

2009年下半期における検討案件数は増加

検討案件数の推移^(注)



(注) 産業ファンド投資法人の投資クライテリアに合致することが見込まれ、検討対象となったもの。

検討案件の傾向

- ▶ 事業法人の資産オフバランスへの関心
 - ✓ 益出しニーズの顕在化
 - ✓ 社宅・閉鎖工場の売却が一段落した後のCRE戦略
- ▶ 工場・研究所案件の増加
 - ✓ 施設内の事業機密に抵触しない底地案件の安心感
 - ✓ 底地セール&リースバックの活用による資産効率向上
 - ✓ 電機、建設、繊維、印刷、食品等 多業種の候補案件

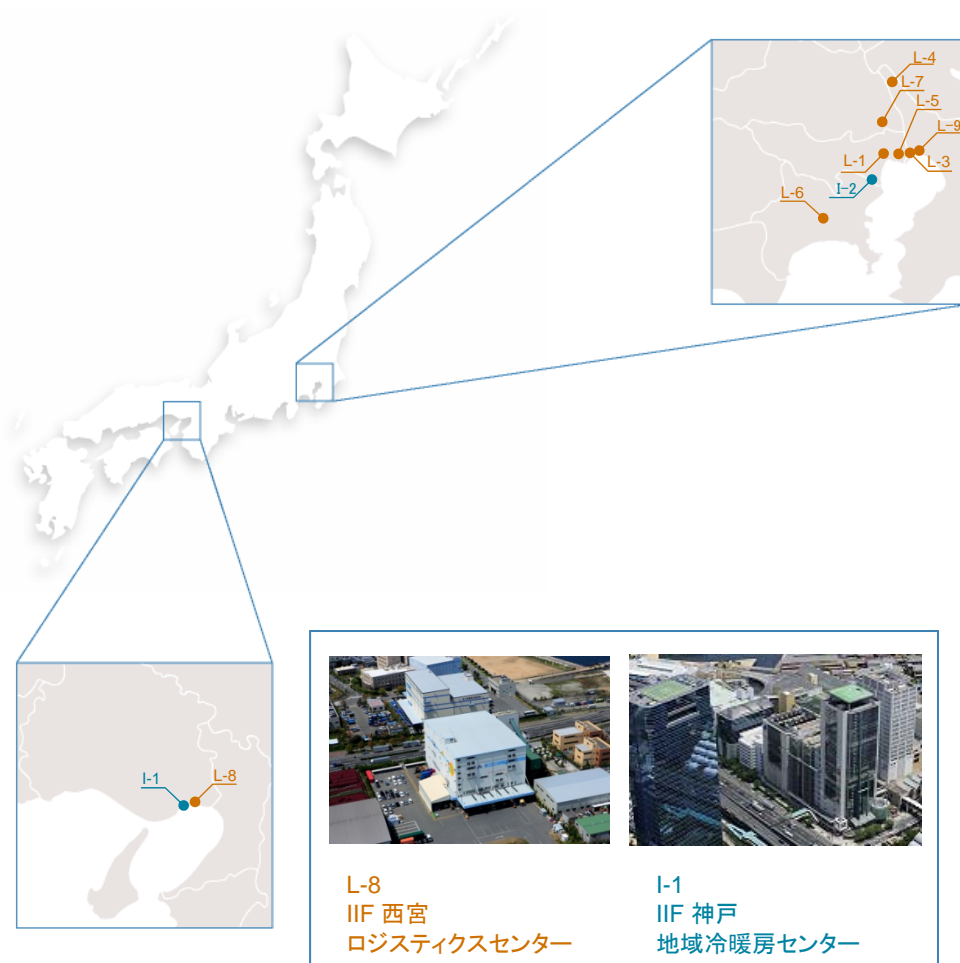
検討件数・金額

2009年7月から12月末までに検討された物件数及び金額

77件 約 3,100億円

4. ポートフォリオの概要

ポートフォリオマップ(取得予定物件を含む)



L-1
IIF 東雲
ロジスティクスセンター



L-3
IIF 船橋
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-8
IIF 西宮
ロジスティクスセンター



I-1
IIF 神戸
地域冷暖房センター



L-9
IIF 習志野
ロジスティクスセンター
(底地)^(注1)



I-2
IIF 羽田空港
メンテナンスセンター

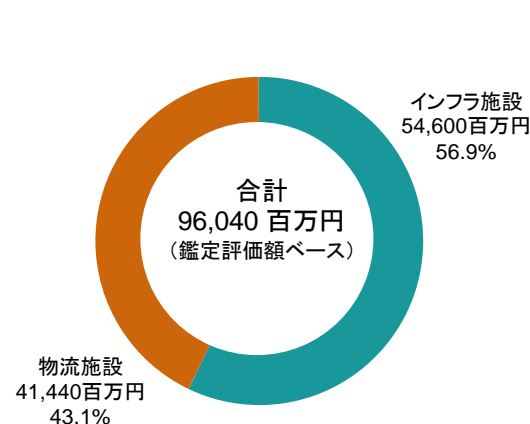


IIF 新砂
データセンター^(注2)

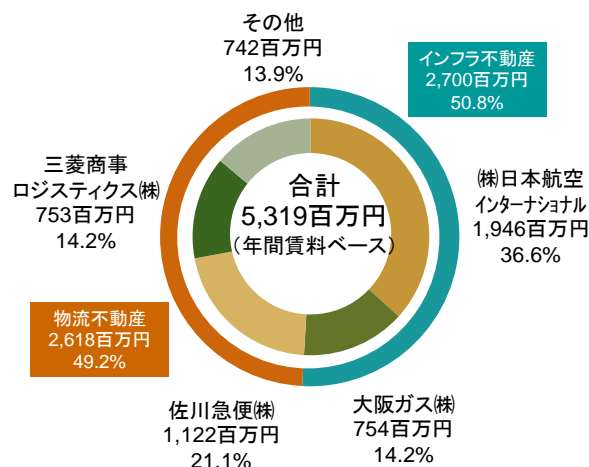
(注1) IIF 習志野ロジスティクスセンターは、第6期取得物件です。なお、本投資法人は土地のみを取得しており、上記写真の建物は、本投資法人の保有資産ではありません。
(注2) IIF 新砂データセンターは、第7期以降に取得する予定です。

ポートフォリオの分散（第5期末保有資産ベース）

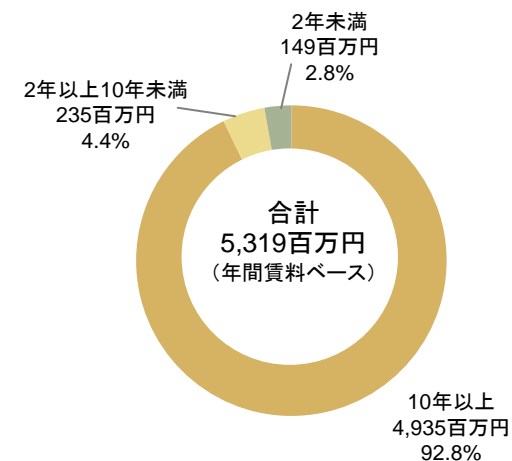
■ アセットカテゴリー別



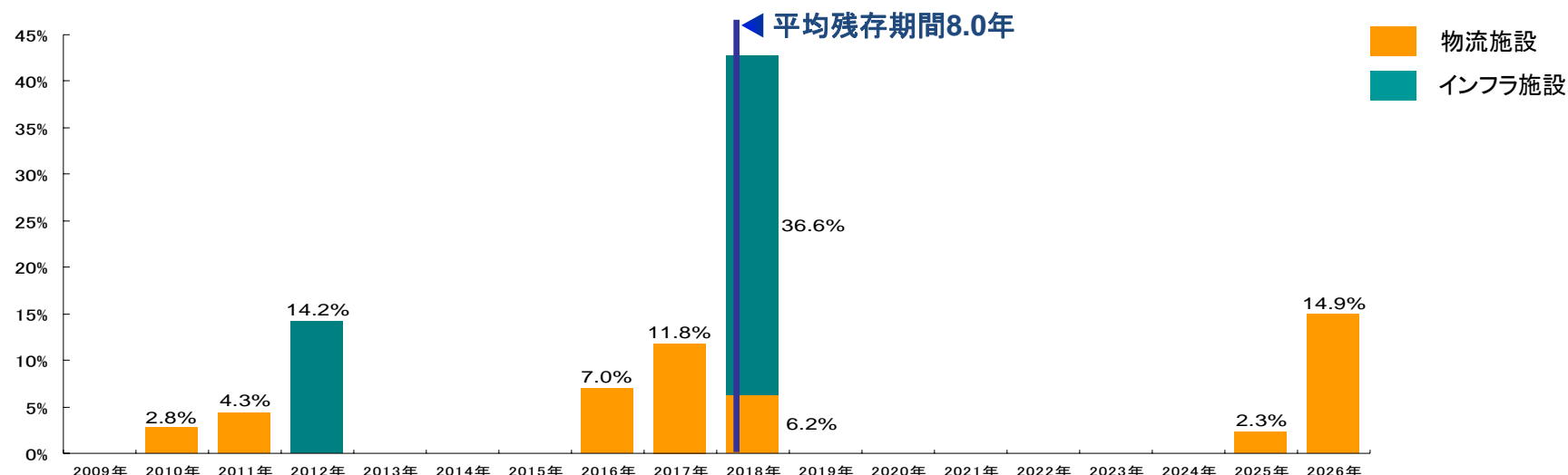
■ 賃借人別賃料比率



■ 賃貸借期間（契約期間）別



■ 賃料収入の契約満了時期分散（注4）



- （注1）「年間賃料」は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている物件については、その合計金額）の百万円未満を四捨五入して記載しています。
- （注2）「契約賃貸借期間」及び「年間賃料」は、2009年12月31日現在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）2009年12月末日を基準日としています。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。

ポートフォリオ一覧①（第5期末保有資産ベース）

アセット カテゴリー	物件 番号 <small>(注1)</small>	物件名称	所在地	建築時期 <small>(注2)</small>	取得価格 (百万円)		取得時 キャップ レート <small>(注3)</small> (%)	期末算定価額 (百万円) <small>(注4)</small>		総賃貸可能 面積 <small>(注5)</small> (㎡)	稼働率 <small>(注6)</small> (%)	PML <small>(注7)</small> (%)
						比率 (%)			比率 (%)			
物流 施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター ^(注8)	東京都江東区	2006年2月	13,700	13.8	5.3	14,000	14.6	27,493.29	100.0	4.6
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	2007年7月	9,000	9.1	6.3	9,670	10.1	42,336.00	100.0	5.2
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	6,500	6.6	6.0	6,560	6.8	38,828.10	100.0	0.3
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	5,300	5.3	5.5	5,540	5.8	5,741.75	100.0	6.4
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	2005年1月	2,100	2.1	6.2	2,140	2.2	10,959.68	100.0	8.7
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	2,000	2.0	6.7	2,100	2.2	10,113.50	100.0	2.6
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	1,300	1.3	7.4	1,430	1.5	10,608.00	100.0	9.1
	小計				39,900	40.3	5.8	41,440	43.1	146,080.32	100.0	-
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	18,100	18.3	3.8	16,300	17.0	11,189.36	97.5	4.2
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	41,110	41.5	4.7	38,300	39.9	81,995.81	100.0	4.5、3.2
	小計				59,210	59.7	4.4	54,600	56.9	93,185.17	99.7	-
ポートフォリオ合計					99,110	100.0	5.0	96,040	100.0	239,265.49	99.9	3.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、I(インフラ施設)に分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注2) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注3) 「取得時キャップレート」は取得時の鑑定評価書記載の直接還元法による価格算出における運営純収益を取得価格で割った値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「期末算定価額」は2009年12月31日時点の算定価額です。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。

(注6) 「稼働率(2009年12月31日現在の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)」について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「PML」は2009年6月調査時点の値です。また、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8) 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。また、総賃貸可能面積については小数第3位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ一覧②（第5期末保有資産ベース）

継続鑑定利回り（第5期末保有資産ベース）

アセット カテゴリー	物件 番号 (注2)	物件名称	2009年12月期(第5期)							(ご参考) 2009年6月期(第4期)				
			帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率								
物流 施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注3)	13,633	14,000	0	0.0%	5.3%	4.9%	5.5%	13,680	14,000	5.3%	4.9%	5.5%
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	8,559	9,670	△ 10	△0.1%	5.7%	5.4%	6.1%	8,675	9,680	5.7%	5.4%	6.1%
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,306	6,560	△ 10	△0.2%	5.9%	5.7%	6.1%	6,365	6,570	5.9%	5.7%	6.1%
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,345	5,540	△ 10	△0.2%	5.2%	5.0%	5.1%	5,356	5,550	5.2%	5.0%	5.1%
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	1,985	2,140	0	0.0%	6.1%	5.6%	6.4%	2,017	2,140	6.1%	5.6%	6.4%
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	1,954	2,100	0	0.0%	6.1%	5.8%	6.2%	1,971	2,100	6.1%	5.8%	6.2%
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,274	1,430	0	0.0%	6.3%	6.0%	6.5%	1,286	1,430	6.3%	6.0%	6.5%
	小計		39,059	41,440	△ 30	△0.1%	-	-	-	39,352	41,470	-	-	-
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,200	16,300	△ 300	△1.8%	4.6%	3.7%	4.6%	18,321	16,600	4.5%	3.7%	4.5%
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	42,087	38,300	0	0.0%	4.7%	3.9%	5.2%	42,349	38,300	4.7%	3.9%	5.2%
	小計		60,288	54,600	△ 300	△0.5%	-	-	-	60,671	54,900	-	-	-
ポートフォリオ合計			99,347	96,040	△ 330	△0.3%	-	-	-	100,023	96,370	-	-	-

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、それぞれ以下の文書に基づき記載しております。

2009年12月期(第5期): 不動産鑑定士(財団法人日本不動産研究所もしくはシービー・リチャードエリス株式会社)による調査報告書及び価格意見書。2009年6月期(第4期): 不動産鑑定士による鑑定評価書。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、I(インフラ施設)に分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注3) 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。

【ご参考】 2010年6月期(第6期)取得予定物件

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称 (取得予定)	2009年12月期(第5期)						
			取得予定 価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率			
物流 施設	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,190	1,930	-	-	(注4)	5.5%	(注5)

(注4) 鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF法による収益価格のみ記載しています。

(注5) 借地期間満了後に事業用借地契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

【ご参考】 2010年12月期(第7期)以降取得予定物件

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称 (取得予定)	2009年12月期(第5期)							(ご参考) 2009年6月期(第4期)			
			取得予定 価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率							
インフラ 施設	-	IIF 新砂データセンター	15,100	15,800	100	0.6%	5.7%	5.1%	6.1%	15,700	5.7%	5.1%	6.1%

(注) IIF新砂データセンターの取得時期については、現在売主(三菱商事が匿名組合出資するSPC)と協議中です。

保有物件のテナント動向①

テナント名	物件動向
佐川急便株式会社 SGホールディングスグループで デリバリー事業(宅急便・クール便・メール便 配送事業)を展開 売上高: 物流業界 5位(注)	<div> L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター 物流施設 </div>  <ul style="list-style-type: none"> 全国に4箇所ある貨物中継拠点の一つ 施設内に同社の研修施設がある 1日の取り扱い個数は40万個 <small>(参考: 新潟・長野・北陸3県の1日の合計と同じ個数)</small>
	<div> L-5 IIF新砂ロジスティクスセンター 物流施設 </div>  <ul style="list-style-type: none"> 台東区エリアの集配センター 1日の取扱個数は約7万個
佐川グローバルロジスティクス株式会社 SGホールディングスグループで ロジスティクス事業(3PL)を展開	<div> L-3 IIF船橋ロジスティクスセンター 物流施設 </div>  <ul style="list-style-type: none"> 大手アパレル会社の通販センターであり全国の個人消費者へ発送 荷主企業の好業績を受け、センターはフル稼働 取扱量増加の為、本施設賃借人の三菱商事ロジスティクス株式会社から借り増し作業スペースを拡大
三菱電機ロジスティクス株式会社 三菱電機グループの物流企業 売上高: 物流業界 25位(注)	<div> L-4 IIF野田ロジスティクスセンター 物流施設 </div>  <ul style="list-style-type: none"> 北関東地区の広いエリアをカバーする首都圏配送拠点の一つ エコポイント対象商品(液晶テレビ、大型冷蔵庫等)は好調な荷動き
鈴與株式会社 鈴與ホールディングス傘下の物流企業 静岡を中心に全国で多種多様な事業を展開 売上高: 物流業界 19位(注)	<div> L-8 IIF西宮ロジスティクスセンター 物流施設 </div>  <ul style="list-style-type: none"> 同社の関西における主要な拠点であり、今後の重点強化拠点の一つ 生活用品メーカーの通販事業向け物流センターとして全国の個人消費者に発送

(注) 業界順位はLOGI-BIZ(2010年2月号)より抜粋

保有物件のテナント動向②

テナント名	物件動向		
株式会社ロジワン ダイエーグループの物流企業 (ダイエーが100%保有)	L-7 IIF越谷ロジスティクスセンター 物流施設  <ul style="list-style-type: none"> 本物件では千葉・東京・埼玉のダイエー等計41店舗へ配送を展開 食品含めPB商品等低価格帯商品が堅調な荷動き 		
三菱商事ロジスティクス株式会社 三菱商事グループの物流企業 売上高: 物流業界 84位(注)	L-3 IIF船橋ロジスティクスセンター  物流施設	L-4 IIF野田ロジスティクスセンター  物流施設	L-6 IIF厚木ロジスティクスセンター  物流施設
	<ul style="list-style-type: none"> 同社物流戦略上の重要拠点との位置付け 首都圏における自社物流オペレーションの拠点として利用しつつ、賃貸事業も展開 		
大阪瓦斯株式会社 都市ガス業界第2位	I-1 IIF 神戸地域冷暖房センター インフラ施設  <ul style="list-style-type: none"> 神戸ハーバーランド地区22.6ha(延床面積 577,801㎡)への熱供給施設 隣接するプロメナ神戸で万葉倶楽部(株)が温浴・宿泊施設を2010年7月オープン予定 ハーバーランドの近隣動向としては、2009年10月より元UR都市機構所有地にて大京が地上15階建てのマンション建設に着手 		
株式会社日本航空インターナショナル 日本の航空業界売上1位	I-2 IIF羽田空港メンテナンスセンター インフラ施設  <ul style="list-style-type: none"> 2009年10月、整備部門が再編され旧整備場地区から本施設へ人員が集約された 2010年1月19日、「(株)企業再生支援機構に対する再生支援及び支援決定並びに会社更生手続き開始申立て及び開始決定に関するお知らせ」を公表 会社更生法に基づく再生計画策定の動向を注視 ⇒ 2月分賃料入金済 		

(注) 業界順位はLOGI-BIZ(2010年2月号)より抜粋

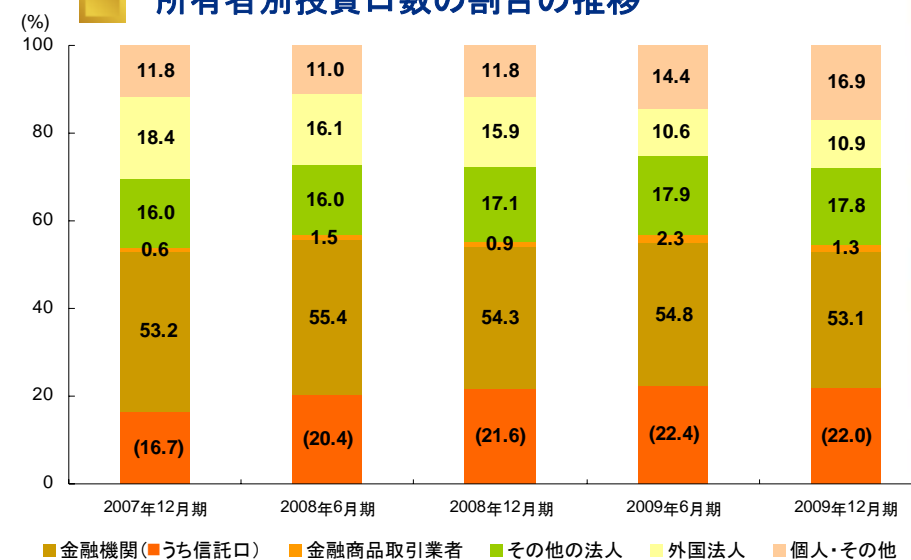
5. 投資主属性

投資主属性の分析

2009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	保有比率 (%)
1	三菱商事株式会社	9,600	12.14
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	6,400	8.09
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,432	6.87
4	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	6.57
5	株式会社日本政策投資銀行	5,000	6.32
6	株式会社北洋銀行	3,205	4.05
7	株式会社大光銀行	1,480	1.87
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,345	1.70
9	株式会社徳島銀行	1,333	1.68
10	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,319	1.66
11	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,256	1.58
12	朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
13	日本図書普及株式会社	965	1.22
14	株式会社四国銀行	850	1.07
15	野村信託銀行株式会社(投信口)	791	1.00
16	株式会社北海道銀行	716	0.90
17	株式会社岐阜銀行	651	0.82
18	株式会社愛知銀行	616	0.77
19	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイエル	608	0.76
20	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
合計		48,367	61.19

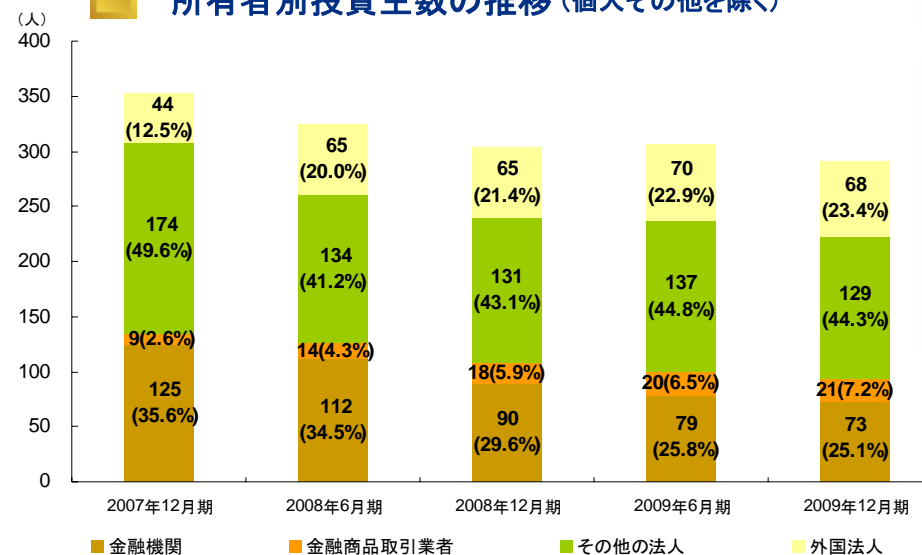
所有者別投資口数の割合の推移



(ご参考)

全投資主数: 3,431人 3,348人 3,422人 3,985人 4,173人

所有者別投資主数の推移(個人その他を除く)



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、社団法人投資信託協会会員)