



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2010年6月期（第6期）決算説明会資料



目 次

1. IIF羽田空港メンテナンスセンター 賃貸借契約変更について	2
2. 2010年6月期(第6期)運用報告及び 2010年12月期(第7期)業績予想	6
3. 今後の施策について A. 軸足を再成長へ B. 今後の物件取得について	15
4. ポートフォリオの概要	23
5. Appendix	29

1. IIF羽田空港メンテナンスセンター 賃貸借契約変更について

契約の長期化と定期建物賃貸借契約への変更により収益の安定性を向上

 産業ファンド投資法人 ポートフォリオの安定化実現

主要資産の賃料収入の長期固定化

これまでの密なコミュニケーションにより築いてきた
信頼関係に基く協議の結果

賃貸借契約変更により収益の安定性を向上

 会社更生法による経営再建

2010年1月19日 会社更生手続き開始

2010年5月25日 更生計画案提出時期を8月末へ延長

経営再建のための全社的コスト見直し

2010年8月10日付 賃貸借契約変更合意書による主な変更内容

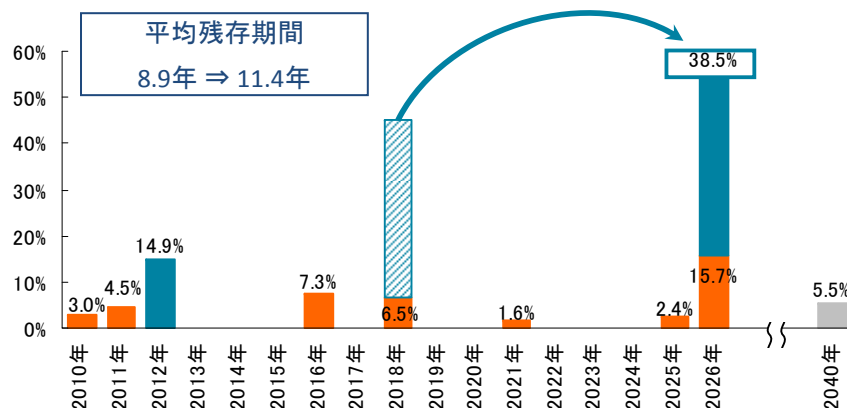
	変更前	変更後
契約の種類	普通建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約期間	2008年2月29日 ～2018年2月28日 (10年間)	2010年8月10日 ～2025年12月31日 (約15年5ヶ月間)
年間賃料 (消費税別)	1,947百万円	2010年8月10日～2010年12月31日 1,947百万円(現行通り) 2011年1月1日～2015年12月31日(5年間) 1,849百万円(現行より5%減) 2016年1月1日～2020年12月31日(5年間) 1,888百万円(現行より3%減) 2021年1月1日～2025年12月31日(5年間) 1,947百万円(現行通り)
敷金	973百万円 (現行月額賃料の6ヶ月相当額)	
費用	水光熱費衛生費等一切、並びに通常の維持管理費は本テナント負担	
その他	公租公課、国有財産使用料及び道路占用料等相当額を本テナントは本投資法人に支払う	

※年間賃料及び敷金は百万円未満を四捨五入して記載しています。

▶ 定期建物賃貸借契約への変更に伴う主な違い

- ✓ 借地借家法第38条7項の規定により借主からの賃料減額請求権を排除
- ✓ 変更合意書において借主からの期間中解約不可を改めて規定

賃料収入の契約満了時期の変化



(注) 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。(2010年6月末日を基準日)



今後のIIF羽田空港メンテナンスセンター

- ▶ 今秋の新滑走路の共用によって、本施設の羽田空港内における立地的重要性は更に高まる。



- ▶ 現在、JALは本施設(M1、M2格納庫)において、法定機体整備のうちM整備(重整備)をM1で、A・C整備(運航整備)をM2で実施している(国内線の重整備は全てM1で実施)。
- ▶ 今後新国際線ターミナル開業により増便されるJALグループ国際線で使用される機材(B767、B777を予定)の整備は、M1、M2にて実施可能。

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

IIF羽田空港メンテナンスセンター

賃貸借契約変更について ③

■ 今後の羽田空港

- ▶ 本年10月の新滑走路の供用開始とそれに伴う新国際線ターミナルの開業などによって、羽田空港は基幹空港としての位置付けが今後益々高まると同時に、世界最高レベルの乗降客を誇る空港に。
- ▶ JALグループの羽田空港離発着の国際線も今秋より増便が予定されており羽田空港はJALにとっても更に重要な拠点となる。
- ▶ JALグループは羽田空港容量拡大に伴う国内線新規発着枠(1日37便)のうち、7.5便の配分を受けている。
なお、JALグループの国内線の羽田発着便の運休・減便は無い。

羽田発着国際線スケジュール 2010年10月31日より

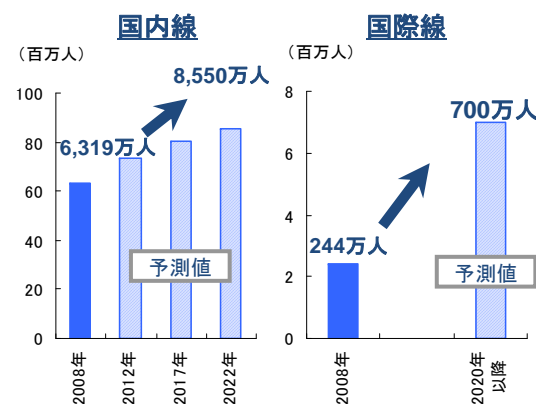
路線	便数変更	備考
羽田＝上海	週間 7 便 ⇒ 週間 7 便	既設路線
羽田＝北京	週間 7 便 ⇒ 週間 7 便	既設路線
羽田＝ソウル(金浦)	週間 14 便 ⇒ 週間 21 便	増便
羽田＝香港(虹橋)	週間 3 便 ⇒ 週間 7 便	増便(昼間便へ変更)
羽田＝台北(松山)	週間 0 便 ⇒ 週間 14 便	路線開設
羽田＝サンフランシスコ	週間 0 便 ⇒ 週間 7 便	路線開設
羽田＝ホノルル	週間 0 便 ⇒ 週間 7 便	路線開設
羽田＝バンコク	週間 0 便 ⇒ 週間 7 便	路線開設
羽田＝パリ	週間 0 便 ⇒ 週間 7 便	路線開設
羽田＝シンガポール	週間 0 便 ⇒ 週間 7 便	路線開設(成田発からの変更)

出所: 2010年6月30日付、JAL GROUP NEWS



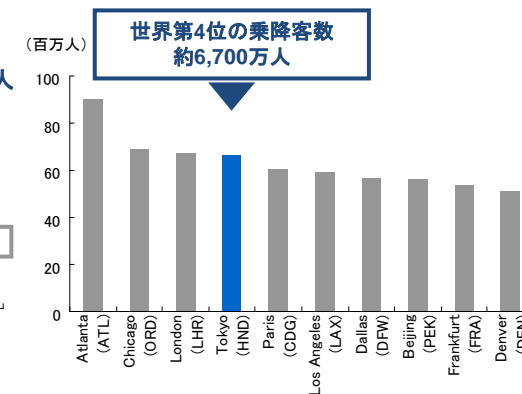
Copyright (c) Tokyo International Air Terminal Corporation

国内線および国際線旅客数推移



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」

2008年世界の空港乗降客数



出所: ACI Passenger Traffic 2008 FINAL

2. 2010年6月期（第6期）運用報告及び 2010年12月期（第7期）業績予想

2010年6月期（第6期）運用報告

2010年6月期（第6期）運用実績

項目	2009年12月期 (実績)	2010年6月期 (実績)	対前期比
営業収益	3,064百万円	3,440百万円	+375百万円 (+12.3%)
営業利益	1,434百万円	1,863百万円	+429百万円 (+29.9%)
経常利益	818百万円	1,284百万円	+465百万円 (+56.9%)
当期純利益	817百万円	1,283百万円	+465百万円 (+57.0%)
1口当たり分配金	10,342円	(注7) 16,235円	+5,893円 (+57.0%)
1口当たりFFO (注1)	18,973円	18,311円	△662円 (△3.5%)
FFOペイアウトレシオ	54.5%	88.7%	-
LTV (注2)	49.6%	49.2%	-
長期負債比率 (注3)	59.7%	76.5%	-
資本的支出 (注4)	6百万円	(注5) 10百万円	+3百万円
修繕費	1百万円	(注6) 7百万円	+5百万円
合計	8百万円	17百万円	+9百万円
減価償却費	682百万円	623百万円	△58百万円

(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) 新砂LC: 外部階段補修約1百万円、神戸DHC: ゴンドラワイヤー取替・フレイキ整備約1百万円

(注5) 西宮LC: 北面外壁改修約8百万円、新砂LC: 樋支持金物交換約1百万円

(注6) 東雲LC: 護岸フェンス原状復旧約2百万円、神戸DHC: 機械室冷水ポンプオーバーホール約2百万円、冷温水配管バルブ取替約1百万円

運用資産残高

項目	2009年12月末時点	2010年6月末時点	対前期比
物件数	9物件	10物件	+1物件
総資産額	103,869百万円	104,632百万円	+762百万円 (+0.7%)
物件帳簿価額合計(①)	99,347百万円	96,001百万円	△3,345百万円 (△3.4%)
期末算定価額合計(②)	96,040百万円	92,940百万円	△3,100百万円 (△3.2%)
期末算定価額との差額(②-①)	△3,307百万円	△3,061百万円	-

2010年6月期の主な増減益要因(対前期比)

営業利益

✓資産入替効果 +442百万円 ①
(=②+③)

・船橋LC売却(2010年3月19日)

賃貸事業損益の減少 △116百万円

不動産等売却益 +459百万円

+343百万円 ②

・習志野LC(底地)取得(2010年2月16日)

戸塚TC(底地)取得(2010年3月31日)

賃貸事業損益の増加 +99百万円 ③

経常利益

✓営業利益の増加 +429百万円

✓有利子負債コストの減少 +34百万円

(注7)ご参考

1口当たり予想分配金との比較

	予想分配金	実績	対期初予想比
2月15日発表	10,880円	16,235円	+5,355円 (+49.2%)
3月9日発表	15,893円		+342円 (+2.2%)

現保有物件(10物件)の期末算定価額
対前期比は、△70百万円(△0.1%)
※詳細については、27ページ参照

2010年12月期（第7期）業績予想

2010年12月期（第7期）業績予想

項目	2010年6月期 (実績) (181日)	2010年12月期 (予想) (184日)	対前期比
営業収益	3,440百万円	2,958百万円	△481百万円 (△14.0%)
営業利益	1,863百万円	1,375百万円	△488百万円 (△26.2%)
経常利益	1,284百万円	794百万円	△489百万円 (△38.2%)
当期純利益	1,283百万円	793百万円	△489百万円 (△38.2%)
1口当たり分配金	16,235円	10,036円	△6,199円 (△38.2%)
1口当たりFFO (注1)	18,311円	17,224円	△1,087円 (△5.9%)
FFOペイアウトレシオ	88.7%	58.3%	-
LTV (注2)	49.2%	49.5%	-
長期負債比率 (注3)	76.5%	76.5%	-
資本的支出	10百万円	(注4) 112百万円	+101百万円
修繕費	7百万円	(注5) 75百万円	+68百万円
合計	17百万円	187百万円	+170百万円
減価償却費	623百万円	568百万円	△55百万円

(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: 改修工事約81百万円、新砂LC: 外壁改修工事約30百万円

(注5) 越谷LC: 補修工事約54百万円、神戸DHC: ハロゲン化物消火設備点検約12百万円、建築設備補修工事約3百万円

2010年12月期予想の主な増減益要因(対前期比)

営業利益

✓前期の資産入替による影響 △431百万円 ①
(=②+③)

・船橋LC売却(2010年3月19日)
賃貸事業損益の減少 △50百万円
売却益 △459百万円
△509百万円 ②

・習志野LC(底地)取得(2010年2月16日)
戸塚TC(底地)取得(2010年3月31日)
賃貸事業収入の増加 +78百万円 ③

✓修繕費の増加 △68百万円

2010年12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(10物件)

()内は第6期末実績

資産入替戦略の効果 ― 第6期実績 ―




「分配金の上昇」に向けた資産入替の実施

■ 資産入替の概要

- 🔴 アセットカテゴリーごとに異なる投資環境を活用した資産入替の実施

■ 資産入替の効果

- 🔴 通期ベースのポートフォリオ分配金を維持しつつ、取得余力約4,000百万円を確保

確立されたマーケットが存在する 物流施設を適正価格で売却		競争がないアセットカテゴリーでの 優良資産の取得		効果	
		入替			
IIF船橋ロジスティクスセンター	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)				
●売却価格 : 9,020百万円	●取得価格 : 1,190百万円				
●帳簿価格 : 8,500百万円	●NOI利回り : 6.3%				
● <u>売却益 : 459百万円</u>	● <u>償却後NOI利回り : 6.3%</u>				
●NOI利回り : 6.3%					
● <u>償却後NOI利回り : 3.7%</u>					
					
	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)				
	●取得価格 : 4,500百万円				
	●NOI利回り : 6.1%				
	● <u>償却後NOI利回り : 6.1%</u>				
		B/S	入替前	入替後	
			手許資金 1,190百万円	習志野LC 取得価格1,190百万円	
			船橋LC 帳簿価格 8,500百万円	戸塚TC 取得価格4,500百万円	
				約4,000百万円	取得余力を確保
		P/L	<第6期分配金への影響>		
			船橋LC売却益 +5,816円		売却益による 分配金上昇
			船橋LC賃貸損益 △1,476円	習志野LC賃貸損益 +386円	
				戸塚TC賃貸損益 +868円	
			<通期ベースの分配金への影響>		
			船橋LC △2,110円	習志野LC +470円	
				戸塚TC +1,730円	分配金維持 (+90円)

取得余力は分配金の上昇に向け、優良資産の取得に活用していく

第6期取得実績

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)

「長期安定的な分配金を実現する優良資産」の取得実績①

「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。

JLF習志野物流センターⅡ(5階建)

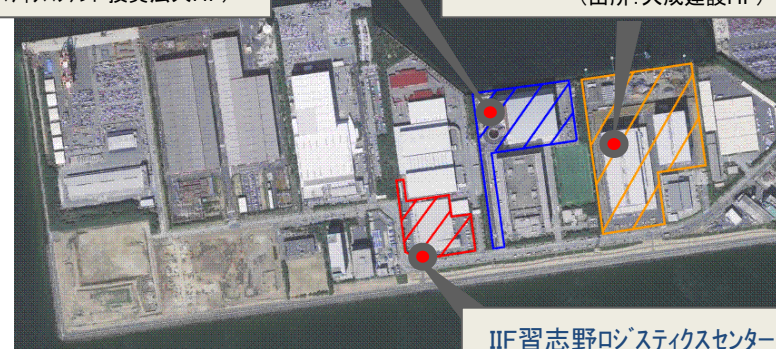


(出所: 日本ロジスティクスファンド投資法人HP)

住商グローバルロジ 茜浜第1(6階建)



(出所: 大成建設HP)



(出所: Google)

IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)

収益性

- ✓ 底地ホルダーへの直接アプローチによる相対取引
 - NOI利回り6.3%、償却後利回り6.3%のリターンを獲得
 - 仲介手数料の支払いなし

継続性

- ✓ 建物所有者であるリース会社からの安定した地代収入
(リース会社の賃貸先は大手食品会社系物流会社)

汎用性

- ✓ 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

特筆事項

- ✓ 再開発ポテンシャルの高さ
 - 5~6階建の物流施設が建ち並び、多くの施設は高稼働
 - 法定容積率200%に対し、現行建物の容積率は85%

資産の種類	不動産(事業用定期借地権付土地)
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9
用途地域	工業専用地域
敷地面積	19,834㎡
取得日	2010年2月16日
取得価格	1,190百万円
取得時鑑定評価額	1,930百万円 (鑑定評価機関: 財団法人日本不動産研究所)
取得先	オリックス株式会社
借地期間	2001年9月1日から2021年8月31日まで (20年間)
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)

第6期取得実績

IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)

「長期安定的な分配金を実現する優良資産」の取得実績②

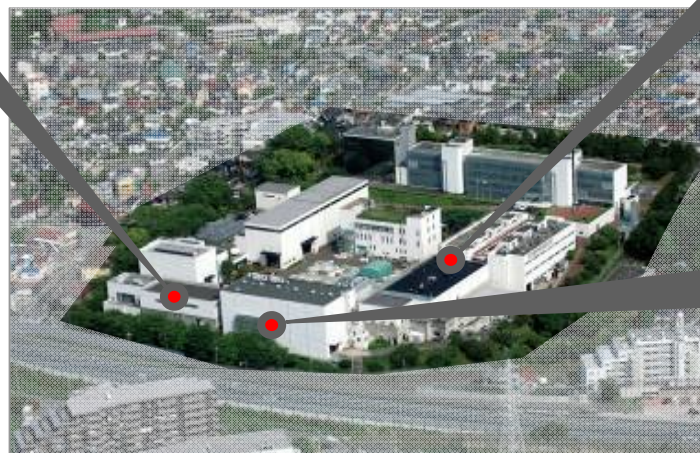
「IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)」物件概要

環境実験棟



●エッフェル型境界層風洞実験装置

風をあて構造物に作用する風の力(風圧)の評価、風揺れの評価、ビル風環境実験を行う施設です



(出所: 大成建設)

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

水理実験棟

●海洋沿岸水槽・多方向造波機

反射波吸収装置を搭載した多方向造波機により、実際の海洋と同じ状況を創り出し、海洋構造物に対する潮汐・波・流れの影響を検証する施設です



防耐火実験棟

●20MN載荷加熱炉

超高強度コンクリート柱、コンクリート充填型鋼管柱などの柱部材、梁や合成スラブなどの曲げ部材において実大規模の載荷加熱実験を行う世界トップクラスの施設です



収益性

- ✓ CRE提案(底地の流動化)による相対取引
 - NOI利回り6.1%、償却後利回り6.1%のリターンを獲得
 - 仲介手数料の支払いなし

継続性

- ✓ 国内最大手建設会社の1社である大成建設唯一の技術センター
- ✓ 施設内には事業に不可欠な大型実験施設が多数存在

汎用性

- ✓ 住宅開発素地としてのポテンシャルの高さ

特筆事項

- ✓ J-REIT初の工場・研究開発施設の底地案件

資産の種類	不動産信託受益権(事業用定期借地権付土地)
所在地	神奈川県横浜市戸塚区名瀬町字内久祢344 番1 他
用途地域	第1種住居地域、第1種低層住居専用地域
敷地面積	31,442.47 m ²
取得日	2010年3月31日
取得価格	4,500百万円
取得時鑑定評価額	4,710百万円 (鑑定評価機関: 財団法人日本不動産研究所)
取得先	大成建設株式会社
借地期間	2010年3月31日から2040年3月30日まで (30年間)
借地人名	大成建設株式会社

保有物件 運用報告①

第6期・第7期の運用の状況

安定性の維持・向上へ絶え間なく取組む

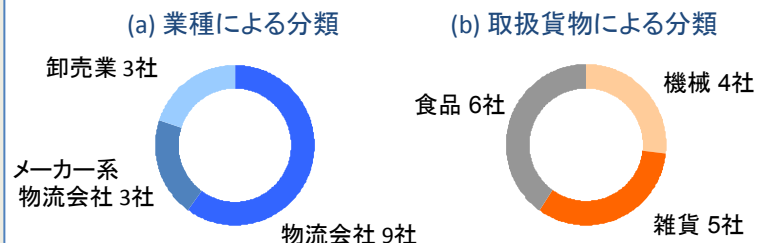
第6期 運用実績

- ✓ 新砂LC 7月分賃料より3%増額
(年額 983万円。第7期より収入に計上)
- ✓ 羽田MC データ通信用の基地局設置による収入増加
(年額 84万円)
- ✓ 稼働率 99.9%維持

第7期 運用上の取り組み

- ✓ 羽田MC 普通賃貸借契約から定期建物賃貸借契約へ更改
- ✓ 越谷LC 2011年1月以降の新規テナントを誘致
 - 2010年9月末にテナント退去予定
 - 現行テナントとは2010年12月末分までの賃料支払で合意済み
 - 全賃料収入に占める越谷LCの賃料割合は 3.0%

リーシング活動における
内覧企業15社の内訳(2010年7月末現在)



今後の賃料構成

- 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	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)	2012年6月期 (第10期)
越谷 3.0%					
神戸② 0.1%					
野田② 4.4%					
野田① 4.5%					
厚木 3.0%					
新砂 6.5%					
神戸① 14.8%					
習志野 1.6%					
西宮 2.4%					
戸塚 5.5%					
東雲 15.7%					
羽田 38.5%					
ダイヤモンド+サファイア賃料	100.0%	100.0%	96.3%	90.7%	83.3%
一般賃料	0.0%	0.0%	3.7%	9.3%	16.7%

保有物件 運用報告②

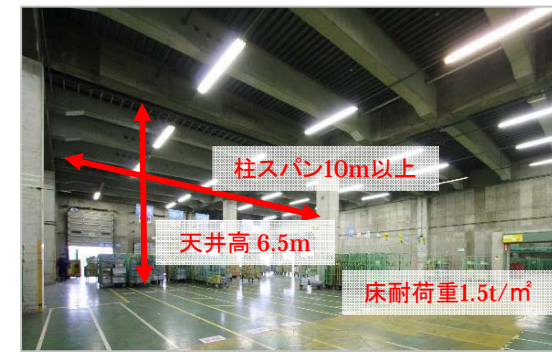
IIF越谷ロジスティクスセンターについて

首都圏北部を幅広くカバーできる越谷エリア



- 外環「草加IC」から6kmと高速道路へのアクセスも良く、東北・北関東・都内を結ぶ物流中継点
- 都心から25km圏に位置し、1日の配送可能エリアとして都内23区・千葉・埼玉の広範囲をカバー

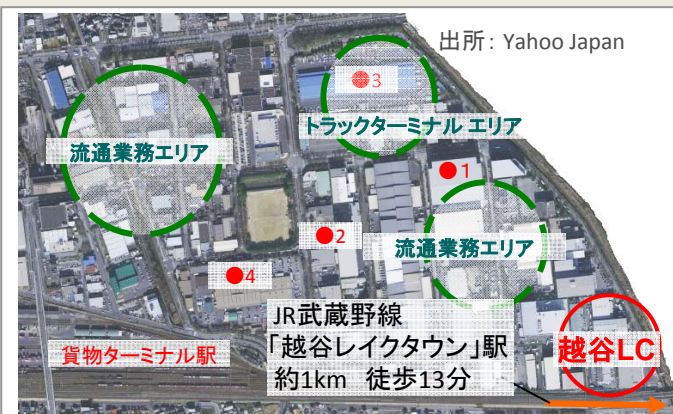
汎用性が高く、使い勝手の良い施設



配送センターとして十分なキャパシティ

- ✓ 接車可能台数が19台
- ✓ 従業員駐車場を確保可能
- ✓ トラック待機スペース13台
- ✓ 柱スパン10m以上、天井高6.5m、床耐荷重1.5t/m²と汎用性の高いスペック

多数の流通業者が集積する越谷流通団地



越谷流通団地の利点

- 24時間の物流施設運営が可能
- 周辺には住宅地もあり労働力の確保も容易
- 貨物ターミナル駅 至近

- ✓ 20数社の倉庫施設のうち～大型倉庫は全て稼働(2010年7月末現在)
- ✓ 2008年以降不動産ファンド・REITによる新規供給もなく、需給動向は安定的

財務報告

引き続き財務の安定性を維持・向上する施策を実行

2010年6月期（第6期）

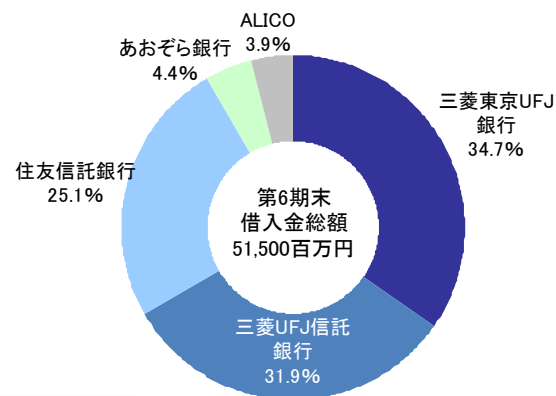
金融環境の好転を捉え、返済期限の分散と有利子負債コストの改善を同時に実現

- ✓ 2010年2月26日に返済期日が到来した借入金240億円のうち、100億円を期間3年に長期化して返済期限を分散
- ✓ 借入金を長期化しつつ、有利子負債コストも改善
(ご参考) 平均有利子負債コスト 第5期：1.93%
第6期：1.85%

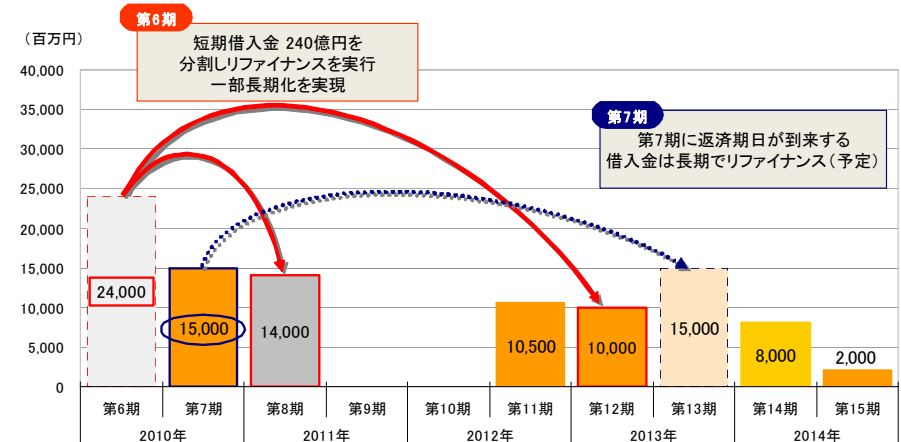
2010年12月期（第7期）

2010年10月19日に返済期日が到来する借入金150億円は長期でリファイナンス予定

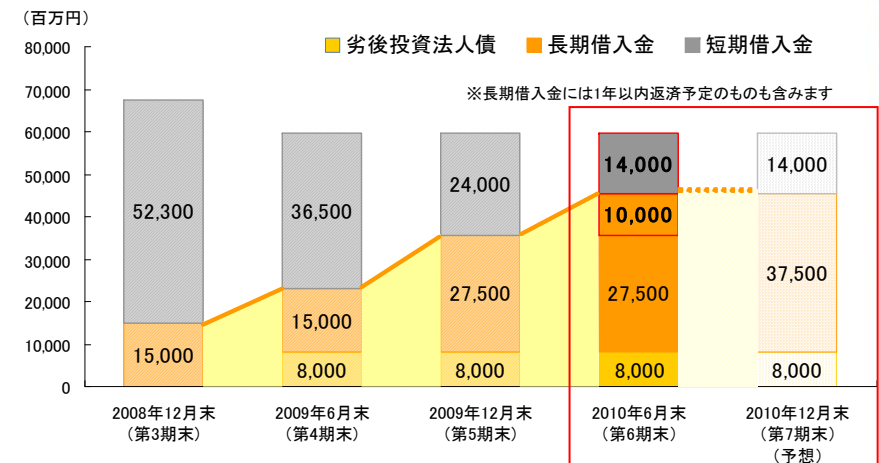
借入先金融機関の状況（第6期末）



返済期日の分散状況



有利子負債の状況の推移



①LTV	60.0%	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%
②長期有利子負債比率	22.3%	38.7%	59.7%	76.5%	76.5%

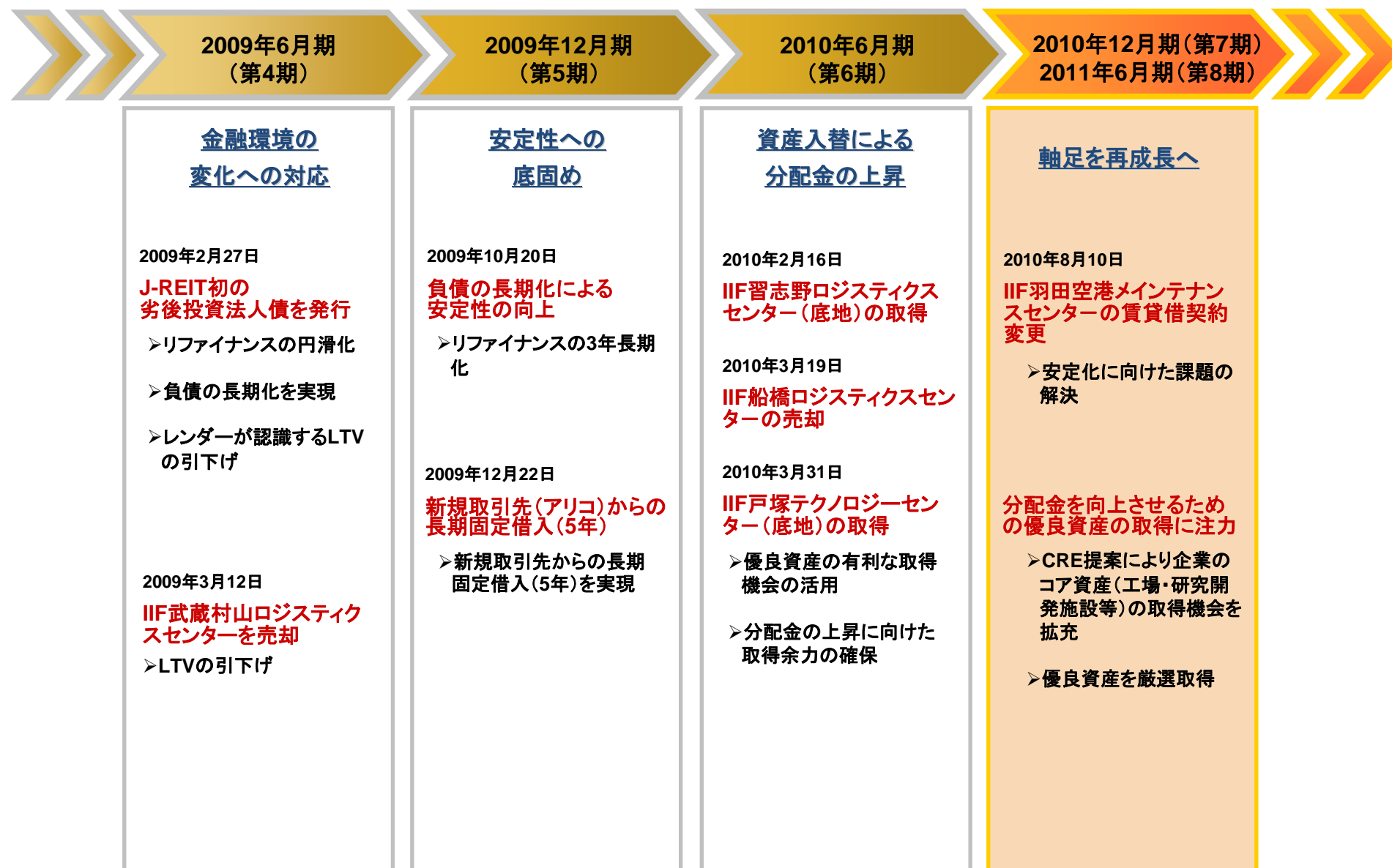
①(長期借入金+短期借入金)／資産合計

②(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)

3. 今後の施策について

A. 軸足を再成長へ

軸足を再成長へ



3. 今後の施策について

B. 今後の物件取得について

産業ファンド投資法人の当面の物件取得

分配金を向上させるため、優良資産の取得を進めていく

■ 有利な取得機会は引き続き存在

- ▶ 企業のアセット・ファイナンス・ニーズは引き続き継続
- ▶ 産業用不動産という競合のないアセットカテゴリーでの取得活動
- ▶ 多様なネットワークと独自のCRE提案による取得機会の創出

優良資産を有利に取得し
分配金を向上させていく好機

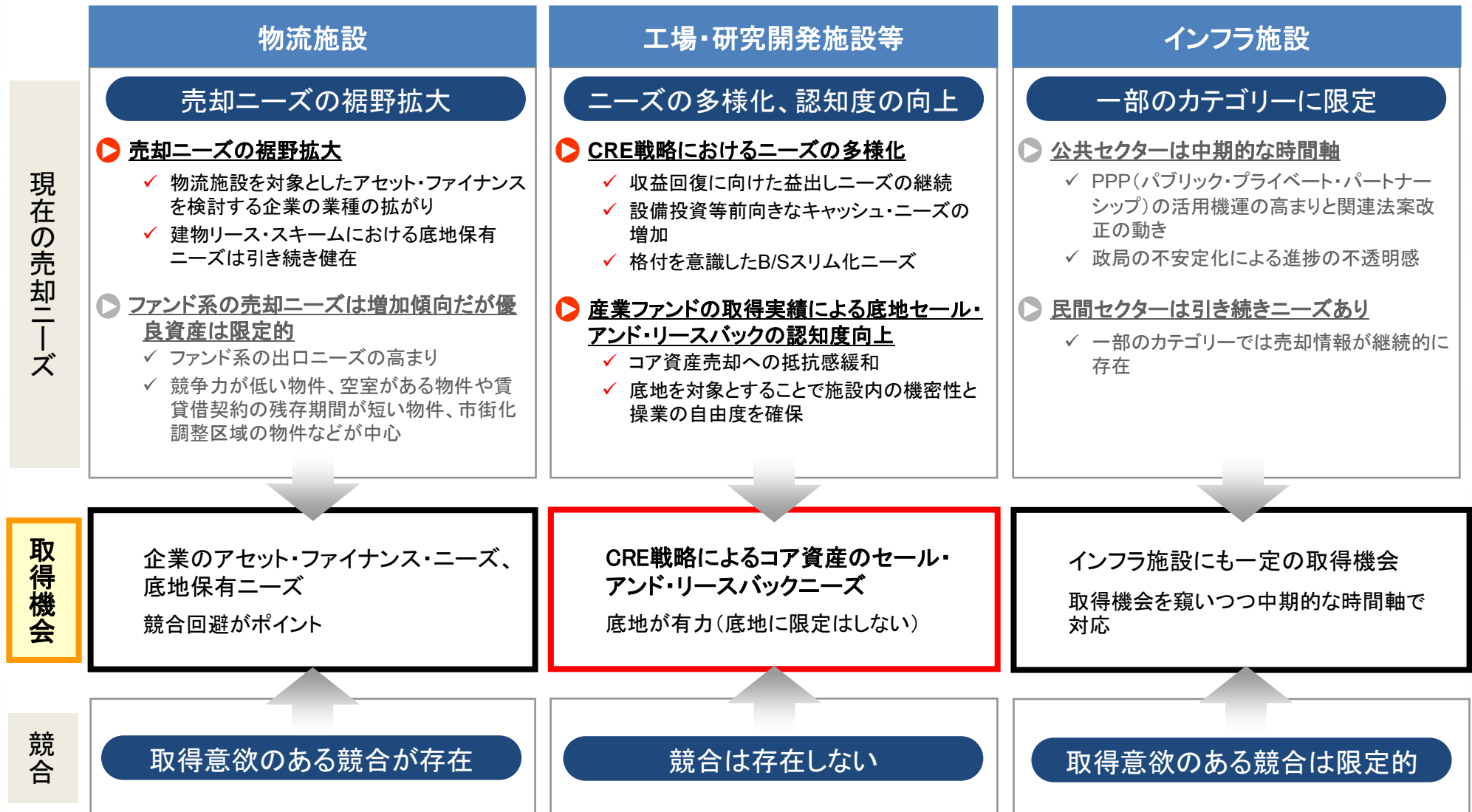
■ 機会を実現する取得活動の推進

- ▶ アセットカテゴリー毎の取得機会の分析
- ▶ 分析を踏まえたアセットカテゴリーの絞り込み
- ▶ 重点分野の決定と最適な取得活動方針の決定

優良資産の
有利な取得の実現

優良資産の取得機会の分析

現在は「工場・研究開発施設等の底地」に最も取得機会あり



（注）▶ の部分は本投資法人が注目している売却ニーズ

第7期・第8期の活動方針

優良資産の取得機会実現のため「工場・研究開発施設等のCRE提案」に最注力

第7期・第8期の活動方針

物流施設

選別

CRE提案型取得活動

- ▶ 工場・研究開発施設のCRE提案先が保有する物流施設への展開
- ▶ 企業のアセット・ファイナンス・ニーズへの対応

マーケット情報の選別

- ▶ 底地ホルダーの売却ニーズ等を中心とした情報収集と選別
- ▶ 相対取引が可能な物件の探索

工場・研究開発施設等

最注力

CRE提案型取得活動

- ▶ CRE先進企業に対する直接提案
- ▶ アセット・ファイナンス・ニーズの種別別にスクリーニングを行いCRE提案先を選定
 - ー 主力工場や中央研究所等の底地等をターゲット

多様なネットワークの活用

- ▶ スポンサーの情報力、ネットワークの活用
- ▶ リース会社、M&A会社との連携

インフラ施設

短期的には 情報収集中心

公共セクターの情報収集

- ▶ 政策、関連法改正の方向性を注視
- ▶ 関連団体との情報交換、マスコミ等への発信

民間セクターの情報収集

- ▶ マーケット情報の収集と取得方法の研究
- ▶ 関連企業との情報交換、勉強会の開催

現在の取得活動の状況

着実な進捗、取得に当たっては「収益性」「継続性」「汎用性」の3軸で選定

【ご参考】 2009年12月期（第5期）の検討件数・金額

77件 約3,100億円

2010年6月期（第6期）

第5期検討案件の中から習志野LCと戸塚TCを取得

2010年6月期（第6期）の検討件数・金額

90件 約2,700億円

（内訳） 物流施設	34件	1,110億円
工場・研究開発施設等	53件	1,370億円
インフラ施設	3件	220億円

2010年12月期（第7期）

工場・研究開発施設等を中心に優良資産の厳選、新規案件の拡充

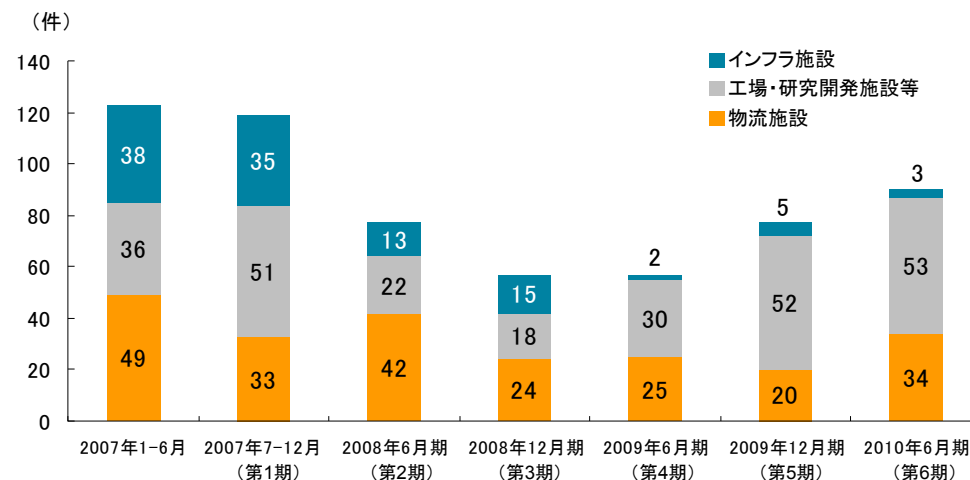
直近（2010年7月末時点）のパイプライン（注）の概要

約50件 約1,500億円

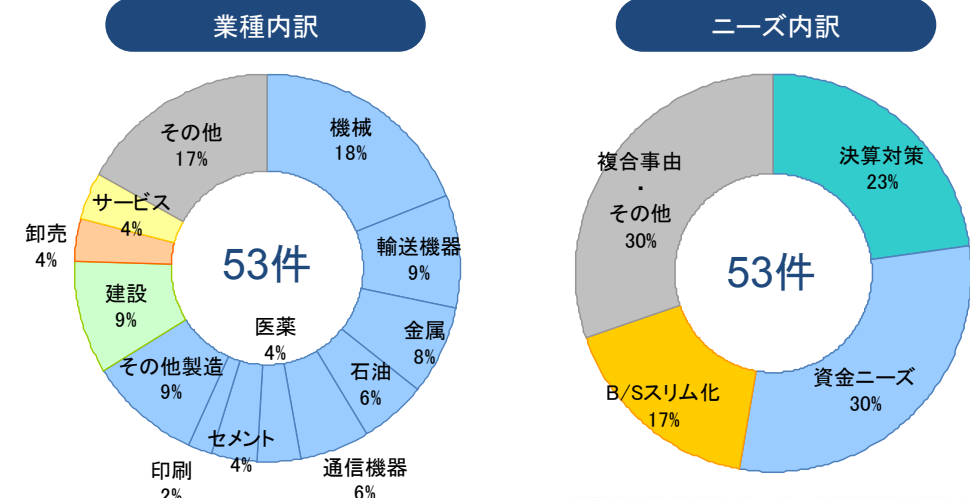
（注）第6期以前からの継続および第7期の新規案件のうち次の取得候補として検討中のもの

取得に当たっては「収益性」「継続性」「汎用性」の3軸で選定

検討案件数の推移



工場・研究開発施設等（第6期検討案件）の詳細



資金調達手段の選択肢

■ 複数の資金調達手段を総合的に検討

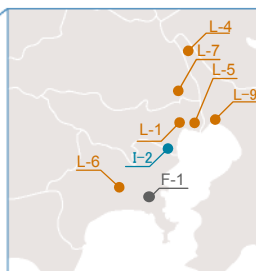
分配金を向上させる優良資産の有利な取得機会



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)

東京圏拡大図



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) (注1)



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



F-1
IIF 戸塚
テクノロジーセンター
(底地) (注1)

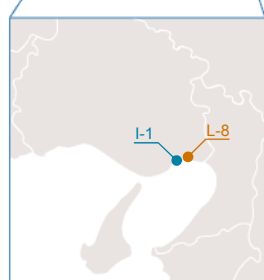


I-2
IIF 羽田空港
メインテナンスセンター



IIF 新砂
データセンター (注2)

関西圏拡大図

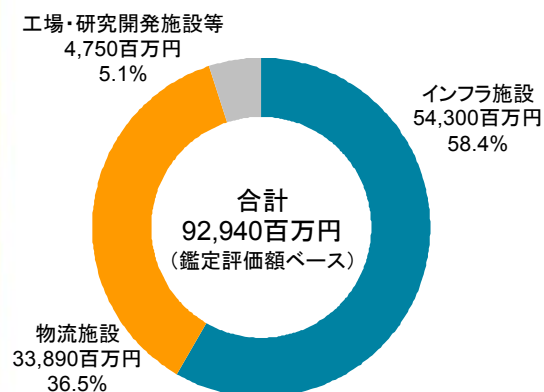


(注1) 本投資法人は土地のみを取得しており、上記写真の建物は、本投資法人の保有資産ではありません。

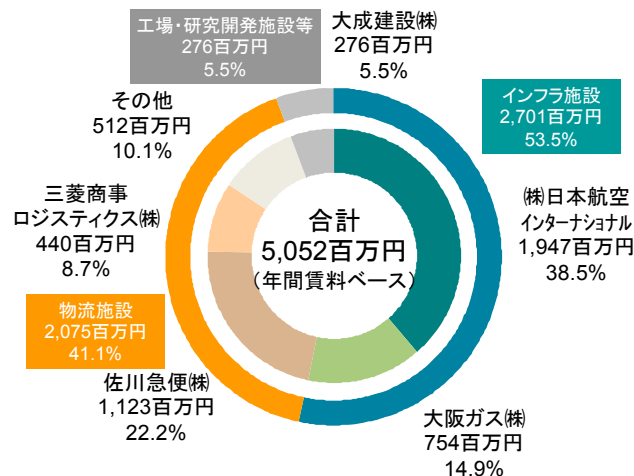
(注2) IIF新砂データセンターの取得時期については、2013年9月末日またはそれ以前の当事者間で合意する日としています。

ポートフォリオの分散（第6期末保有資産ベース）

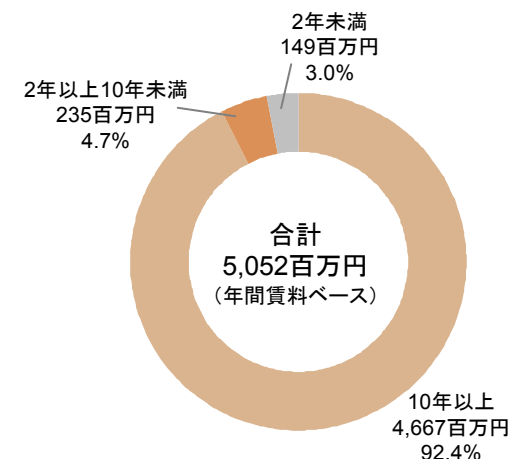
■ アセットカテゴリー別



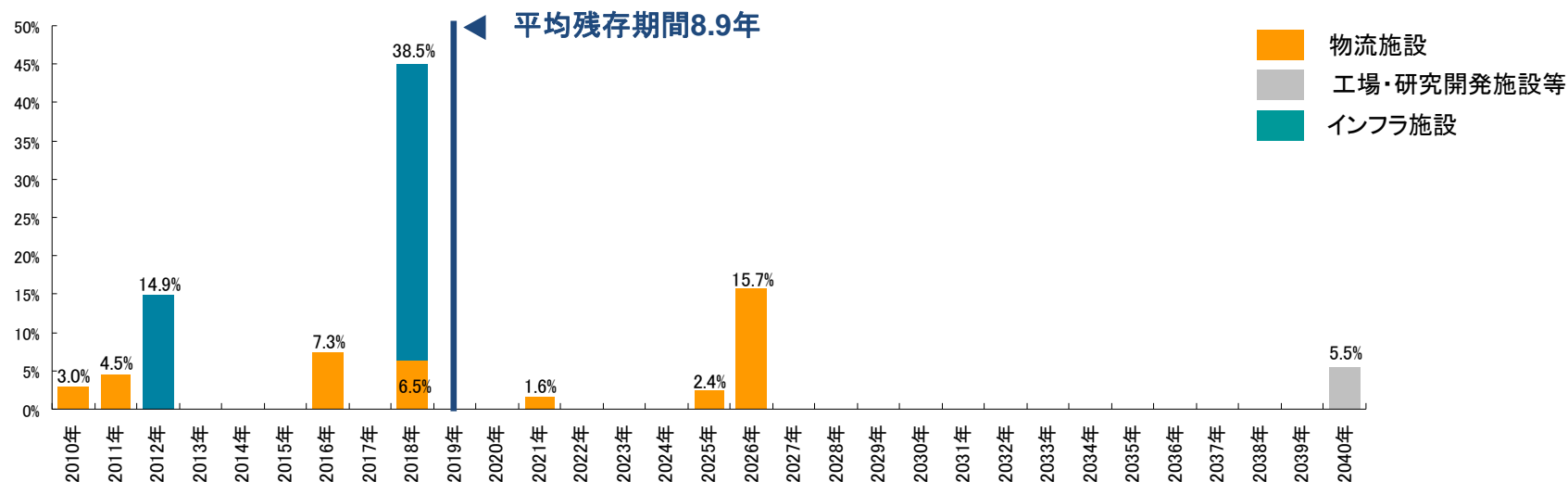
■ 賃借人別賃料比率



■ 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、2010年6月30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) 2010年6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

ポートフォリオ一覧(第6期末保有資産ベース)

アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	建築時期 (注2)	取得価格 (百万円)		取得時 キャップ レート (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)		総賃貸可能 面積 (注5)	稼働率 (注6)	PML (注7)
						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	14.3%	5.3%	14,000	15.1%	27,493.29㎡	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	6,500	6.8%	6.0%	6,560	7.1%	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	5.5%	5.5%	5,720	6.2%	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	2.2%	6.2%	2,140	2.3%	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	2.1%	6.7%	2,100	2.3%	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	1.4%	7.4%	1,430	1.5%	10,608.00㎡	100.0%	9.1%
	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	1.2%	—	1,940	2.1%	19,834.71㎡	100.0%	—
	小計				32,090	33.5%	—	33,890	36.5%	123,579.03㎡	100.0%	—
工場・ 研究開発 施設等	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	4.7%	—	4,750	5.1%	31,442.47㎡	100.0%	—
	小計				4,500	4.7%	—	4,750	5.1%	31,442.47㎡	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	18.9%	3.8%	16,000	17.2%	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	42.9%	4.7%	38,300	41.2%	81,995.81㎡	100.0%	M1:4.5% M2:3.2%
	小計				59,210	61.8%	—	54,300	58.4%	93,185.17㎡	99.7%	—
ポートフォリオ合計					95,800	100.0%	—	92,940	100.0%	248,206.67㎡	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)、F(工場・研究開発施設等)、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で割った値を、小数点第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、2010年6月30日時点の鑑定評価額です。

(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借可能面積を記載しています。

(注6)「稼働率(2010年6月30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)」は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注7)「PML」は2010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点第3位を四捨五入して記載しています。

継続鑑定状況

継続鑑定利回り(第6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	2010年6月期(第6期)							(ご参考) 2009年12月期(第5期)				
			帳簿価格 (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	帳簿価格 (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-1	IIF東雲ロジスティクスセンター(注3)	13,586	14,000	0	0.0%	5.3%	4.9%	5.5%	13,633	14,000	5.3%	4.9%	5.5%
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,248	6,560	0	0.0%	5.9%	5.7%	6.1%	6,306	6,560	5.9%	5.7%	6.1%
	L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,333	5,720	180	3.2%	5.2%	5.0%	5.1%	5,345	5,540	5.2%	5.0%	5.1%
	L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,954	2,140	0	0.0%	6.1%	5.6%	6.4%	1,985	2,140	6.1%	5.6%	6.4%
	L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,936	2,100	0	0.0%	6.1%	5.8%	6.2%	1,954	2,100	6.1%	5.8%	6.2%
	L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,271	1,430	0	0.0%	6.3%	6.0%	6.5%	1,274	1,430	6.3%	6.0%	6.5%
	L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,215	1,940	10	0.5%	—	5.5%	—	— (注4)	1,930	—	5.5%	—
		小計	31,546	33,890	190	0.6%	—	—	—	30,500	33,700	—	—	—
工場・ 研究開発 施設等	F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,553	4,750	40	0.8%	—	6.0%	—	— (注4)	4,710	—	6.0%	—
		小計	4,553	4,750	40	0.8%	—	—	—	—	4,710	—	—	—
インフラ 施設	I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	18,076	16,000	△ 300	△ 1.8%	4.7%	3.7%	4.7%	18,200	16,300	4.6%	3.7%	4.6%
	I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,826	38,300	0	0.0%	4.7%	3.9%	5.2%	42,087	38,300	4.7%	3.9%	5.2%
		小計	59,902	54,300	△ 300	△ 0.5%	—	—	—	60,288	54,600	—	—	—
ポートフォリオ合計			96,001	92,940	△ 70	△ 0.1%	—	—	—	90,788	93,010	—	—	—

(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、それぞれ以下に基づき記載しています。

2010年6月期(第6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)による鑑定評価書。 2009年12月期(第5期): 不動産鑑定士による調査報告書及び価格意見書。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)、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。

(注4) IIF習志野ロジスティクスセンターおよびIIF戸塚テクノロジーセンターについては、取得時点の鑑定評価書に基づき記載しています。

【ご参考】 2013年12月期(第13期)までに取得予定物件

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	2010年6月期(第6期)							(ご参考) 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	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	0	0.0%	5.7%	5.1%	6.1%	15,800	5.7%	5.1%	6.1%

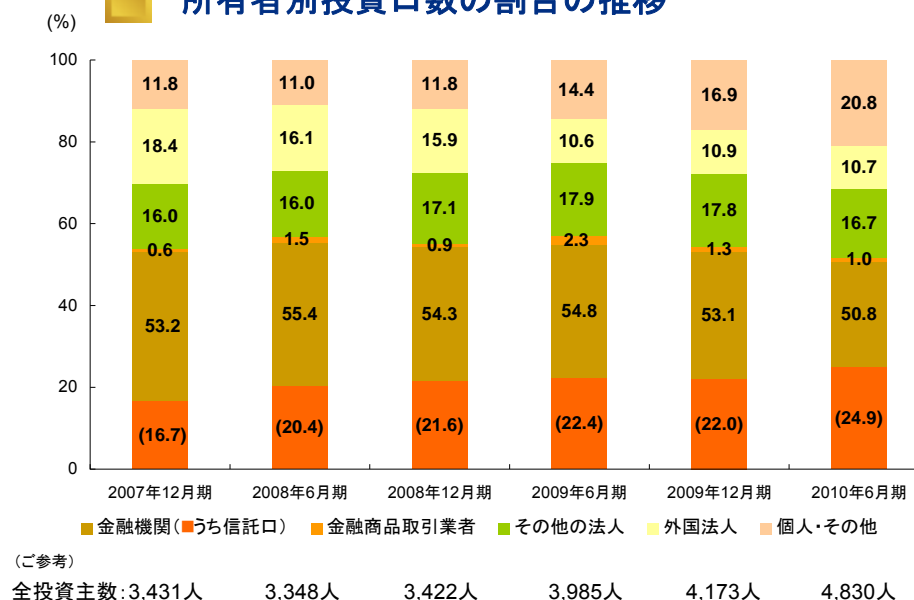
(注) IIF新砂データセンターの取得時期については、2013年9月末日またはそれ以前の当事者間で合意する日としています。

投資主属性の分析

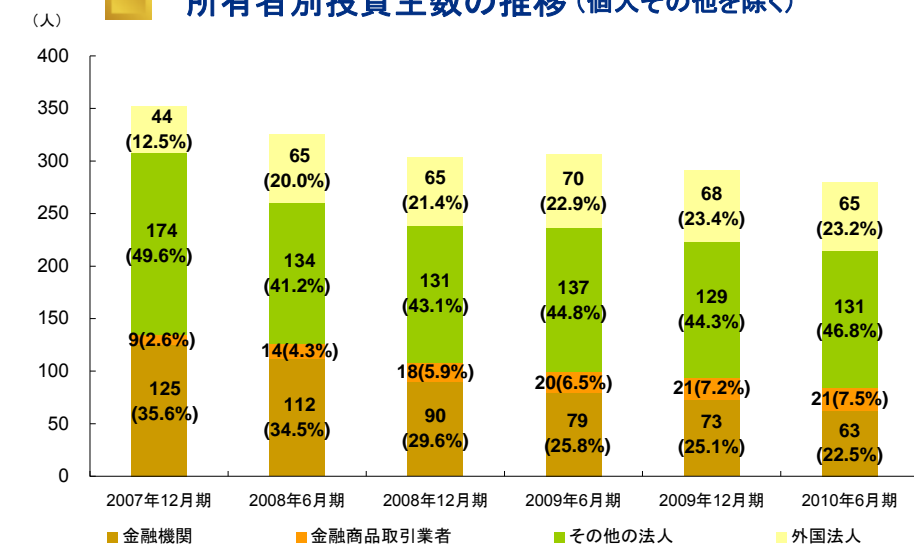
2010年6月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	三菱商事株式会社	9,600	12.14
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	7,624	9.64
3	NCT信託銀行株式会社(投信口)	5,864	7.41
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	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,661	3.36
7	株式会社北洋銀行	2,235	2.82
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,510	1.91
9	株式会社徳島銀行	1,492	1.88
10	株式会社大光銀行	1,480	1.87
11	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,011	1.27
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	野村信託銀行株式会社(投信口)	759	0.96
15	SI Income Strategy投資事業有限責任組合	700	0.88
16	株式会社四国銀行	650	0.82
17	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
18	株式会社北海道銀行	600	0.75
19	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
20	山口県信用農業協同組合連合会	589	0.74
合計		50,148	63.45

所有者別投資口数の割合の推移



所有者別投資主数の推移(個人その他を除く)



5. Appendix

保有物件 賃料推移

保有物件の賃料推移(第6期末保有資産ベース)

アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	契約形態	残存 賃貸借期間 (注2)	年間賃料(百万円) (注3)					
					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)
物流 施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	定借	15年8ヶ月	795	795	795	795	795	795
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	定借	10ヶ月/ 5年9ヶ月	450	450	450	450	450	450
	L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	普通借	8年	328	328	328	328	328	328
	L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	定借	6年6ヶ月	150	150	150	150	150	150
	L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	普通借	6ヶ月	149	149	149	149	149	149
	L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	定借	15年2ヶ月	120	120	120	120	120	120
	L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	定借	11年2ヶ月	—	—	—	—	—	83
工場・研究開発 施設等	F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	定借	29年9ヶ月	—	—	—	—	—	276
インフラ 施設	I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	定借	1年11ヶ月	755	754	754	754	754	754
	I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	定借(注4)	15年5ヶ月(注4)	—	1,947	1,947	1,947	1,947	1,947

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)、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) 2010年6月末を基準として残存賃貸借期間を算出。契約満了時期が複数ある場合はそれぞれの契約残存賃貸借期間を記載しています。

(注3)「年間賃料」は各期末における月額賃料を12倍することにより年換算した金額(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額)の百万円未満を四捨五入して記載しています

(注4) 2010年8月にテナントと更改した賃貸借契約の内容を記載しています。

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 第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
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 第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 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 第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
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)	<div> L-7 IIF越谷ロジスティクスセンター 物流施設 </div>  <ul style="list-style-type: none"> 自社・親会社が所有する物流拠点へ貨物を集約
鹿島リース株式会社 JA三井リース建物株式会社	<div> L-9 IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) 物流施設 </div>  <ul style="list-style-type: none"> 大手食品会社系 物流会社へ賃貸。小売大手の基幹配送センターとして運営されている。

(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	
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 第84位(注)	L-4 IIF野田ロジスティクスセンター 物流施設  <ul style="list-style-type: none"> 他の物流会社へ転貸。メーカー(食品・玩具等)の物流拠点として運営。 	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"> 2010年5月より他の物流会社へ転貸。現在は通販(PC周辺機器等)の物流拠点として運営。
	<ul style="list-style-type: none"> 同社物流戦略上の重要拠点との位置付け 上記2物件では現在、賃貸事業を展開 	
大成建設株式会社 売上高: ゼネコン業界 第3位	F-1 IIF 戸塚テクノロジーセンター 工場・研究開発施設等  <ul style="list-style-type: none"> 同社唯一の技術センター 受注拡大のための新技術・新素材導入、施工のための各種実験および現場との連携機能 業界トップクラスの実験設備 センター本館 2010年2月 第3回サステナブル建築賞「審査委員会奨励賞」受賞 	
大阪瓦斯株式会社 売上高: 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 熱供給設備の更新計画を策定中 	
株式会社日本航空インターナショナル 売上高: 日本の航空業界 第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"> 2010年1月19日、「(株)企業再生支援機構による支援決定及び会社更生手続の開始決定等に関するお知らせ」を公表。再生計画提出は8月末を予定。 2010年10月21日より国際線ターミナル及び新滑走路の供用が開始され、国際線2路線の増便及び6路線の新規開設を予定 	

(注) 業界順位はLOGI-BIZ(2010年2月号)より抜粋

フォワードコミットメント案件への対応

IIF新砂データセンターの取得時期を3年間延長

変更契約締結の理由

- ▶ 資金調達環境を総合的に勘案し、取得時期を延長

変更契約の要旨

▶ 取引実効日の変更

(変更前) 2010年7月末日を目処に当事者間で合意する日

(変更後) 2013年9月末日又はそれ以前の当事者間で合意する日

▶ 第三者に対する売却活動

- ① 売主は取引実行日までの期間中、本投資法人以外の第三者に売却できる
- ② 本投資法人は①の場合、売買契約金額以上かつ第三者の提示価格を上回る価格で本物件を取得できる権利がある
- ③ 本投資法人が②を行使せず、売主が第三者に本物件を売却した場合、売却価格が売買契約金額を下回る価格であっても、売主はその差額を本投資法人に対して請求しない

▶ 違約金規定

なし(原契約と同様)

今後の方針

- ▶ 都心立地の競争力の高いデータセンターであり、投資基準に合致する資産と評価
- ▶ 当面は、現在の有利な取得機会を活かした新規の物件取得を優先
- ▶ 3年の延長期間の中で、本物件の取得方法およびタイミングを検討



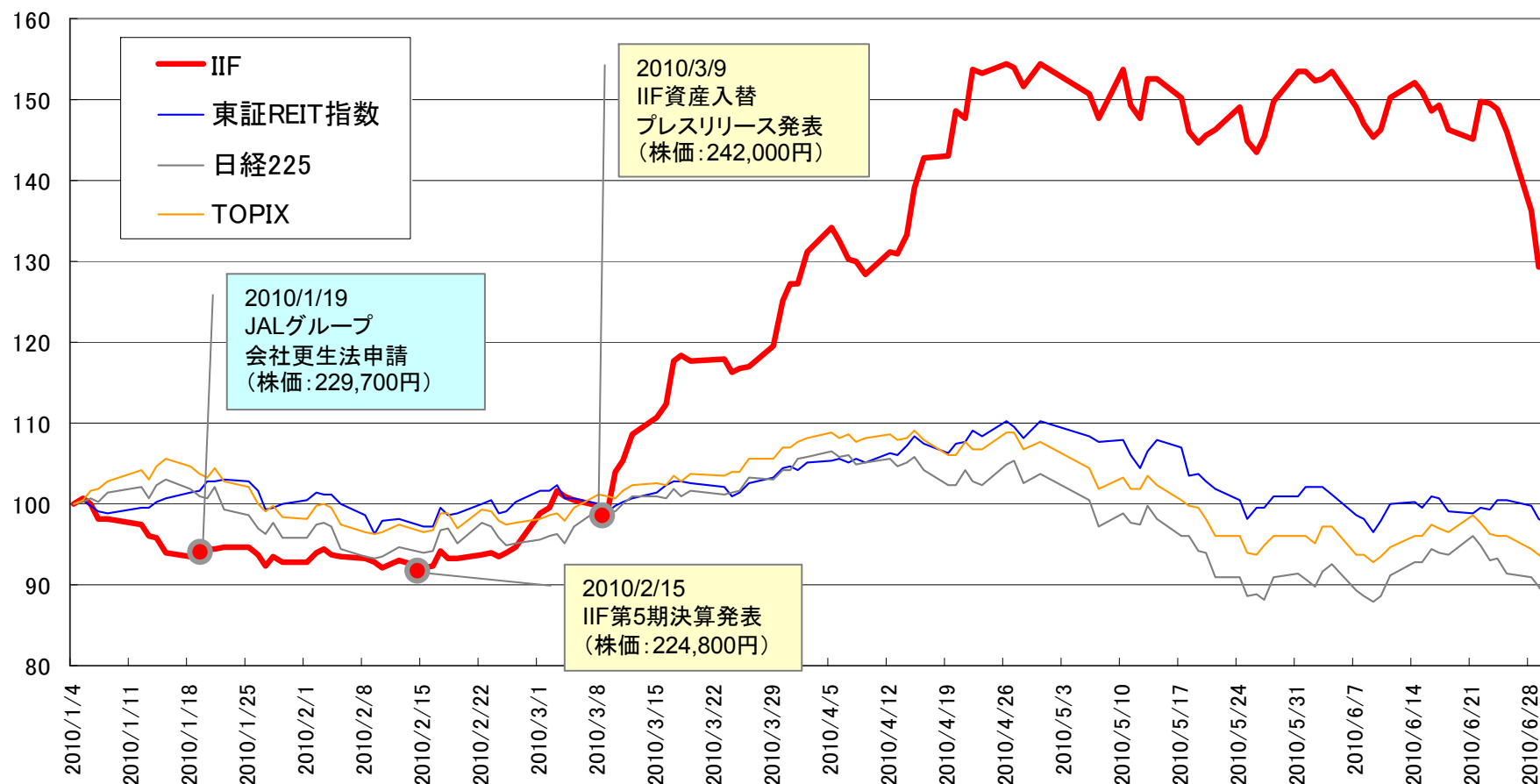
所在地	東京都江東区新砂三丁目4番12
取引実行期限	2013年9月末日
取得予定価格	15,100百万円(注1)
期末算定価額	15,800百万円(注2)
建築時期	2008年4月15日
総賃貸可能面積	20,431.40㎡
土地面積	8,041.93㎡
延床面積	20,431.40㎡
構造と階層	鉄骨造陸屋根6階建
賃借人	ソフトバンクテレコム株式会社

(注1) 百万円未満を四捨五入して記載しています。また、本投資法人は、上記に加え、現信託受益者が本信託受益権取得の際に物件精査に要した費用について負担します。

(注2) 期末算定価額は2010年6月30日時点の不動産鑑定士による鑑定評価額です。

投資口価額推移

■ 2010年1月4日の終値を100とした場合



期初 (2010年1月4日)	243,800 円
高値 (2010年5月11日)	383,000 円
安値 (2010年1月28日)	223,300 円
期末 (2010年6月30日)	319,000 円

(注) 終値ベース

(出所) Bloombergのデータを基に作成

ディスクレマー

- ▶ 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)