



産



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2010年12月期（第7期）決算説明会資料

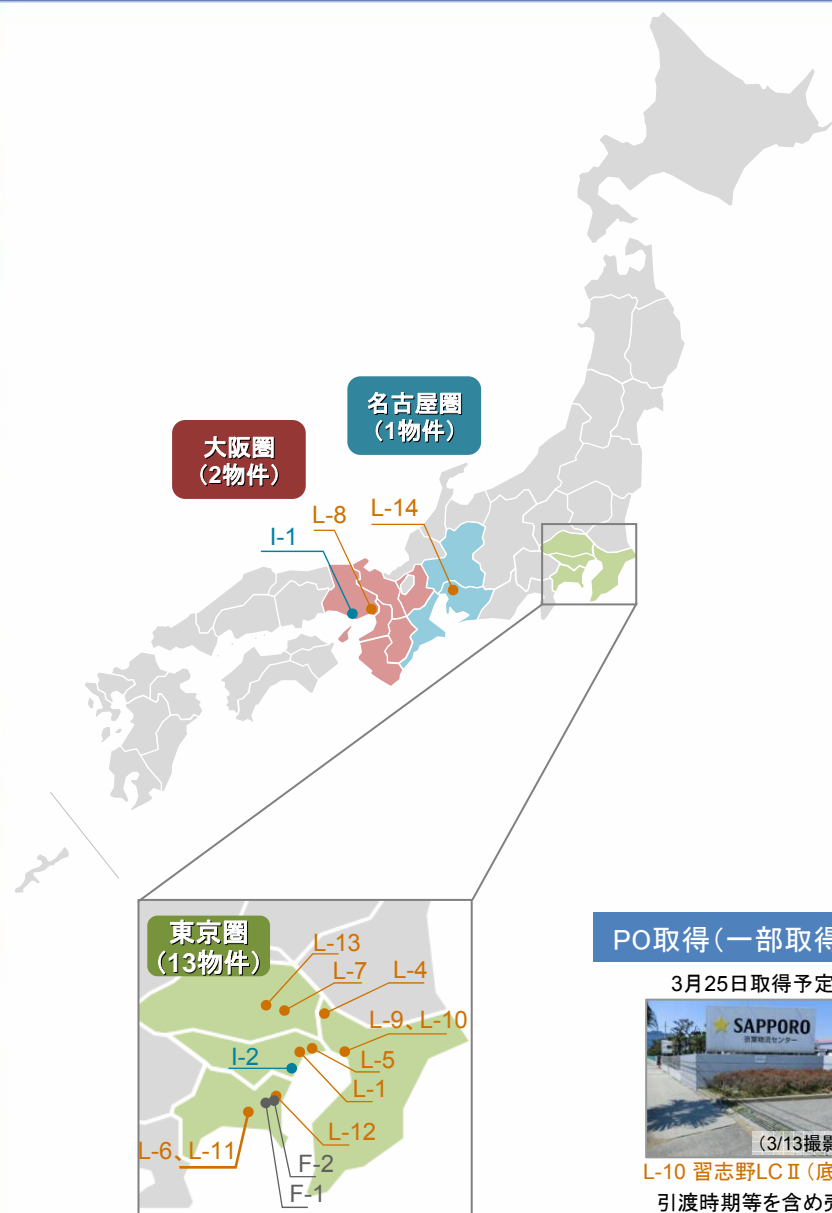


目 次

| | | |
|----|---------------------------------------------------------------|----|
| 1. | 東北地方太平洋沖地震による影響等について | 2 |
| 2. | 2010年12月期(第7期)運用報告 | 12 |
| 3. | 2011年3月に実施した増資の概要及び 2011年6月期(第8期)、2011年12月期(第9期)業績予想 | 14 |
| 4. | 第7期取得資産及び第8期取得(予定)資産 | 18 |
| 5. | 産業ファンド投資法人の成長戦略 | 26 |
| 6. | ポートフォリオの概要 | 33 |
| 7. | Appendix | 39 |

1. 東北地方太平洋沖地震による影響等について

ポートフォリオ全体における状況の概要



地震発生時保有資産 (11物件) は、地震による中断なく通常稼働を継続



L-1 東雲LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-4 野田LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-5 新砂LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-6 厚木LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-7 越谷LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-8 西宮LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-9 習志野LC(底地)
通常稼働
(地震による中断なし)



F-1 戸塚TC(底地)
通常稼働
(地震による中断なし)



F-2 横浜都筑TC
通常稼働
(地震による中断なし)



I-1 神戸DHC
通常稼働
(地震による中断なし)



I-2 羽田MC
通常稼働
(地震による中断なし)

PO取得(一部取得予定)資産 (5物件) も地震による影響を調査後、順次取得

3月25日取得予定



L-10 習志野LCⅡ(底地)
引渡時期等を含め売主と協議中

3月22日取得済



L-11 厚木LCⅡ
売主による補修工事完了を確認して取得済

3月18日取得済



L-12 横浜都筑LC
地震の影響がないことを確認して取得済

3月24日取得予定



L-13 さいたまLC
3/24取得で売主と合意。補修予算690万円を引渡し時に売主と精算。取得後に補修実施。

3月14日取得済



L-14 名古屋LC
地震の影響がないことを確認して取得済

地震発生時保有資産における影響のまとめ

11物件中、3物件に軽微な影響あり

人的被害はなく、建物の倒壊及び津波の被害等も発生しておりません。

ポートフォリオ全体の
対応費用概算額(見込み)

17百万円

対応費用の取得価格合計
に対する割合

0.02%

| 物件 番号 | 物件名称 | 調査日 | 調査会社 | 調査結果 |
|----------|----------------------|-------|------------------------------------|-----------|
| L-1 | IF東雲ロジスティクスセンター | 3月14日 | シービー・リチャード・エリス・アセットサービス(株) | 外構部分に一部破損 |
| L-4 | IF野田ロジスティクスセンター | 3月16日 | 日本管財(株)、三菱商事(株) | 特になし |
| L-5 | IF新砂ロジスティクスセンター | 3月16日 | 三井不動産ビルマネジメント(株)、三菱商事(株) | 外構部分に一部破損 |
| L-6 | IF厚木ロジスティクスセンター | 3月16日 | 三井不動産ビルマネジメント(株)、三菱商事(株) | 内装部分に一部破損 |
| L-7 | IF越谷ロジスティクスセンター | 3月16日 | 日本管財(株)、三菱商事(株) | 特になし |
| L-8 | IF西宮ロジスティクスセンター | 3月11日 | 日本管財(株) | 特になし |
| L-9 | IF習志野ロジスティクスセンター(底地) | 3月11日 | シービー・リチャード・エリス・アセットサービス(株) | 特になし(注) |
| F-1 | IF戸塚テクノロジーセンター(底地) | 3月11日 | シービー・リチャード・エリス・アセットサービス(株) | 特になし |
| F-2 | IF横浜都筑テクノロジーセンター | 3月16日 | シービー・リチャード・エリス・アセットサービス(株)、三菱商事(株) | 特になし |
| I-1 | IF神戸地域冷暖房センター | 3月11日 | 日本管財(株) | 特になし |
| I-2 | IF羽田空港メンテナンスセンター | 3月11日 | 三井不動産ビルマネジメント(株)、(株)エージェンシー | 特になし |

(注) 外構部分に一部破損が確認されておりますが、本投資法人は当該資産の土地のみを所有しており、外構部分は本投資法人の資産ではありません。

保有資産のうち物的損害が発生した資産の状況①

IIF東雲ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/14撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/14撮影)

【アスファルト舗装ひび割れ】



【縁石側溝損傷】



破損状況及び補修方法

1. アスファルト舗装の複数個所にひび割れ発生。
既存舗装撤去の上舗装遣り換え。
2. 外構植栽部分に陥没発生。埋め戻し。
3. 外構部縁石側溝に損傷。縁石交換。
4. その他各種軽微な損傷。

保有資産のうち物的損害が発生した資産の状況②

IIF新砂ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)

【アスファルト舗装ひび割れ】



【雨水配管破損】



破損状況及び補修方法

1. アスファルト舗装の複数個所にひび割れ発生。
既存舗装撤去の上舗装遣り換え。
2. 外部雨水配管一部破損。配管交換。
3. アスファルト舗装部分と建物取合部分の一部に隙間発生。
舗装部分補修。
4. 事務棟休憩室天井ボード一部破損。
天井ボード交換。

保有資産のうち物的損害が発生した資産の状況③

IIF厚木ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)

【屋内非常階段間仕切り板破損】



【柱耐火ボード破損】



破損状況及び補修方法

1. 屋内間仕切り板(ALC板)一部破損。
ALC板補修。
2. 柱部耐火ボード破損。ボード交換。
3. 耐火被覆一部剥離。耐火被覆補修。
4. 屋内設備配管吊金具一部変形。
吊金具等交換。
5. 事務所内トイレ内装一部破損。内装補修。

PO取得資産（5物件）に対する基本方針とまとめ

PO取得資産に対する基本方針

- 地震発生時取得予定であった5物件については、外部専門家による現地調査等を実施し地震の影響有無を把握できるまで取得を延期する。
- 影響があった物件については売主側に対応を依頼し、引渡し条件の協議が整ってから取得する。

⇒ 地震による影響は軽微で順次取得中。

| 物件番号 | 物件名称 | 当初取得予定日 | 現地調査日 (起用業者) | 調査結果 | 物的損害の取り扱い | 取得(予定)日 |
|------|----------------------------|---------|-----------------------------|---------|----------------------------------------|---------------------|
| L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 3月14日 | 3月14日 (日本管財株) | 特になし | ---- | 同日付取得済 |
| L-12 | IIF横浜都筑ロジスティクスセンター | 3月14日 | 3月16日 (株ERS) | 特になし | ---- | 3月18日取得済 |
| L-11 | IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ | 3月14日 | 3月16日 (株ERS) | 内装に一部破損 | 3月19日売主負担での補修実施。 同日補修完了を確認。 | 3月22日取得済 |
| L-13 | IIFさいたまロジスティクスセンター | 3月14日 | 3月15日(株ERS) 3月16日(三菱商事株) | 内装に一部破損 | 補修予算690万円を引渡し時に売主より受領、取得後本投資法人による補修実施。 | 3月24日取得にて 売主と合意済 |
| L-10 | IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ (底地) | 3月25日 | 3月19日 (株ERS) | 特になし(※) | 建物の状況を含め調査を実施しており、現在引渡時期等を含め売主と協議中。 | |

※外構部分に一部破損が確認されておりますが、本投資法人は当該資産の土地のみを取得する予定であり、外構部分は本投資法人の資産とはなりません。

PO取得資産のうち地震の影響が確認された物件への対応について

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)



耐火被覆一部剥離

(3/19撮影)



耐火被覆補修後
(耐火充填材にて補修)

**売主による補修の完了を3月19日に確認し、
3月22日に取得完了**

IIFさいたまロジスティクスセンター

建物外観写真(3/15撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/15撮影)



階段室化粧柱型脱落

破損状況、補修予定内容

1. 間仕切り内壁に一部破損。破損部補修。
2. エレベーターシャフト壁部一部破損。破損部補修。
3. 階段室壁部一部破損。破損部補修。
4. 階段室化粧柱型脱落。ボード交換。
5. 階段室内壁一部破損。破損部補修。

**補修予算690万円を売主から受領の上、
本投資法人が物件取得後に工事を実施**

予想分配金への影響

■ 東北地方太平洋沖地震による予想分配金への影響

| | | | 2011年6月期 (第8期) | 2011年12月期 (第9期) |
|------------------------------------|---------|---------------------|---------------------------|--------------------|
| ■ 地震発生時保有物件のうち影響のあった3物件への対応費用 (注1) | | | △181円 | 0円 |
| ■ 地震発生時保有物件の調査費用 | | | △24円 | 0円 |
| ■ PO取得(一部取得予定)物件の引渡延期による影響 (注2) | | | | |
| | 当初取得予定日 | 実際取得日 | | |
| IIF名古屋ロジスティクスセンター | 3月14日 | 3月14日 | 0円 | 0円 |
| IIF横浜都筑ロジスティクスセンター | 3月14日 | 3月18日 | △20円 | 0円 |
| IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ | 3月14日 | 3月22日 | △64円 | 0円 |
| IIFさいたまロジスティクスセンター (注3) | 3月14日 | 3月24日予定 (売主と合意済) | △40円 | 0円 |
| IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地) | 3月25日 | 売主と協議中 | 引渡しが遅れた場合の 影響は1日当たり△7円 | 0円 |

【ご参考】予想分配金公表後に生じた上記以外の主な分配金増加要因

| | | |
|--------------------------------------------|-------|-------|
| 期末発行済投資口数の確定(当初想定 94,635口 ⇒ 93,632口) | +117円 | +129円 |
| PO物件取得に伴う追加借入額の減少(当初想定 31億円 ⇒ 26億円)による利払い減 | +19円 | +48円 |

(注1) 対応費用17百万円全額を第8期に修繕費計上した場合について記載しています。実際には一部が修繕費とはならない可能性があります。

(注2) PO取得物件の調査費用は、物件取得時の経費として取得簿価に算入されます。当該費用の一部は、減価償却の手続きにより当期に費用処理されますが、その額は軽微であるため記載を省略しています。

(注3) 地震による物的損害に対する補修予算690万円を引渡し時に売主と精算し、取得後に本投資法人による補修を実施予定です。このため、当該補修による予想分配金への影響はなく、引渡延期による影響のみを記載しています。

(注4) 予想分配金への影響額は、単位未満の端数を切り捨てて記載しています。

(注5) 上記の予想分配金への影響額に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

(注6) 平成23年6月期(平成23年1月1日～平成23年6月30日)及び平成23年12月期(平成23年7月1日～平成23年12月31日)の運用状況への影響は軽微であり、上記のなか、運用状況の予想に変更はありません。

<ご参考> 2011年3月に実施した増資の結果概要

| | 発行決議日時点想定 (2011年2月21日) | 結果 |
|------------|---------------------------|----------|
| 基準となる投資口価格 | 385,500円 | 418,500円 |

| | 口数 | 払込金額 の総額 | 口数 | 払込金額 の総額 |
|--------------------------------|----------|-------------|---------|-------------|
| ①国内一般募集 | 14,200口 | 5,112百万円 | 14,200口 | 5,556百万円 |
| ②オーバーアロットメントによる売出し に伴う第三者割当 | 最大1,400口 | 504百万円 | 397口 | 155百万円 |
| ③合計＝①＋② | 15,600口 | 5,616百万円 | 14,597口 | 5,711百万円 |

(注1) 払込金額の総額は、発行価額に口数を乗じたものとなります。

発行価額は基準となる投資口価格からディスカウント率などを控除した金額となります。

(注2) 単位未満の端数は切り捨てて表示しています。

(注3) 国内一般募集については平成23年3月8日時点で払込済み、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当については、平成23年3月22日付で実際の発行口数が確定され、平成23年3月24日に払い込まれる予定です。

2. 2010年12月期（第7期）運用報告

2010年12月期(第7期)運用報告

■ 2010年12月期(第7期) 運用実績

| 項目 | 2010年6月期 (実績) | 2010年12月期 (実績) | 対前期比 |
|---------------|------------------|-------------------|--------------------|
| 営業収益 | 3,440百万円 | 2,962百万円 | △478百万円 (△13.9%) |
| 営業利益 | 1,863百万円 | 1,364百万円 | △499百万円 (△26.8%) |
| 経常利益 | 1,284百万円 | 799百万円 | △484百万円 (△37.7%) |
| 当期純利益 | 1,283百万円 | 798百万円 | △484百万円 (△37.8%) |
| 1口当たり分配金 | 16,235円 | (注7) 10,102円 | △6,133円 (△37.8%) |
| 1口当たりFFO (注1) | 18,311円 | 17,276円 | △1,035円 (△5.7%) |
| FFOペイアウトレシオ | 88.7% | 58.5% | - |
| LTV (注2) | 49.2% | 49.5% | - |
| 長期負債比率 (注3) | 76.5% | 79.8% | - |
| 資本的支出 (注4) | 10百万円 | (注5) 94百万円 | +84百万円 |
| 修繕費 | 7百万円 | (注6) 77百万円 | +70百万円 |
| 合計 | 17百万円 | 172百万円 | +154百万円 |
| 減価償却費 | 623百万円 | 567百万円 | △56百万円 |

(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) 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5) 越谷LC: 改修工事約71百万円、新砂LC: 外壁改修約23百万円

(注6) 越谷LC: 原状回復工事約65百万円、神戸: ハロゲン化物消火設備点検約6百万円、神戸: 建築設備改修約3百万円

■ 2010年12月期の主な増減益要因(対前期比)

| | |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| ➤ 営業利益 | △499百万円 ① (≒②+③+④) |
| ✓ 船橋LC売却益分の反動減 | △459百万円 ② |
| ✓ 賃貸事業損益の減少 | △4百万円 ③ |
| ・ 資産入替による効果 | +28百万円 |
| ・ 横浜都筑TCの取得(12月21日取得) | +2百万円 |
| ・ 越谷LCにおける工事費の増加 (テナント入替の機会を捉えた大規模修繕の実施) | △27百万円 |
| ✓ 上記以外の営業費用の増加 (羽田MC契約更改に伴う弁護士報酬など) | △34百万円 ④ |
| ➤ 経常利益 | △484百万円 ⑤ (≒①+⑥+⑦) |
| ✓ IPO費用償却の減少 | +17百万円 ⑥ |
| ✓ その他 | △3百万円 ⑦ |

■ 運用資産残高

| 項目 | 2010年6月末時点 | 2010年12月末時点 | 対前期比 |
|-----------------|------------|-------------|---------------------|
| 物件数 | 10物件 | 11物件 | +1物件 |
| 総資産額 | 104,632百万円 | 104,060百万円 | △571百万円 (△0.5%) |
| 物件帳簿価額合計(①) | 96,001百万円 | 96,704百万円 | +702百万円 (+0.7%) |
| 期末算定価額合計(②) | 92,940百万円 | 93,970百万円 | +1,030百万円 (+1.1%) |
| 期末算定価額との差額(②-①) | △3,061百万円 | △2,734百万円 | - |

(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 |
|------------------|---------|---------|-------------------|
| 2010年 8月10日発表 | 10,036円 | 10,102円 | +66円 (+0.7%) |

3. 2011年3月に実施した増資の概要及び 2011年6月期(第8期)、2011年12月期(第9期)業績予想

オフリングハイライト

分配金水準の向上・安定化に寄与する資産取得

2011年2月21日時点数値

取得予定資産のサマリー

| | | | |
|-------------|--------------|-------------------|----------|
| ▶ 取得予定資産数 | : 5 物件 | ▶ 平均NOI利回り(*1) | : 6.9 % |
| ▶ 取得予定価格の合計 | : 11,340 百万円 | ▶ 平均償却後NOI利回り(*1) | : 6.2 % |
| | | ▶ 平均賃貸借残存期間(*2) | : 16.4 年 |

取得予定資産一覧

IIF習志野
ロジスティクスセンターⅡ(底地)(注1)



テナント:
みずほ信託銀行
株式会社(注2)

取得予定価格 : 3,350百万円
NOI利回り(*1) : 6.3%
償却後NOI利回り(*1) : 6.3%
賃貸借残存期間(*2)(注3) : 50年

IIF厚木
ロジスティクスセンターⅡ



テナント:
サン都市建物
株式会社

取得予定価格 : 3,100百万円
NOI利回り(*1) : 7.0%
償却後NOI利回り(*1) : 6.2%
賃貸借残存期間(*2) : 1.4年

IIF横浜都筑
ロジスティクスセンター



テナント:
東京ロジファクトリー
株式会社

取得予定価格 : 2,350百万円
NOI利回り(*1) : 6.5%
償却後NOI利回り(*1) : 5.5%
賃貸借残存期間(*2) : 13.0年

IIFさいたま
ロジスティクスセンター



テナント:
株式会社
MMコーポレーション

取得予定価格 : 1,490百万円
NOI利回り(*1) : 8.2%
償却後NOI利回り(*1) : 6.7%
賃貸借残存期間(*2) : 3.7年

IIF名古屋
ロジスティクスセンター



テナント:
DHLサプライチェーン
株式会社

取得予定価格 : 1,050百万円
NOI利回り(*1) : 7.9%
償却後NOI利回り(*1) : 7.3%
賃貸借残存期間(*2)(注4) : 1.2年

注:(*)が付記されている各指標については後記注記事項をご確認下さい。
 (注1)本投資法人は土地のみを取得する予定であり、建物等は本投資法人の取得予定資産ではありません。
 (注2)本物件上に存する建物はみずほ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人はみずほ信託銀行株式会社となる予定であり、エンドテナントは異なります。
 (注3)本投資法人による本物件の取得日にみずほ信託銀行株式会社との間で事業用定期借地契約を締結する予定です。
 (注4)平成23年3月14日にDHLサプライチェーン株式会社と期間3年の定期建物賃貸借契約を締結しました。
 (注5)記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切捨て、比率は四捨五入により表示しています。
 (注6)取得予定資産の物件名称は、本投資法人が取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。以下同じです。
 (注7)本資料に含まれる物件写真には、本投資法人の既存保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれています。特に、底地物件については、本投資法人は、土地のみを保有しており又は保有することとなりますので、ご注意下さい。以下同じです。

オフリングハイライト 分配金の安定した成長を目指す戦略の実行

2011年2月21日時点数値

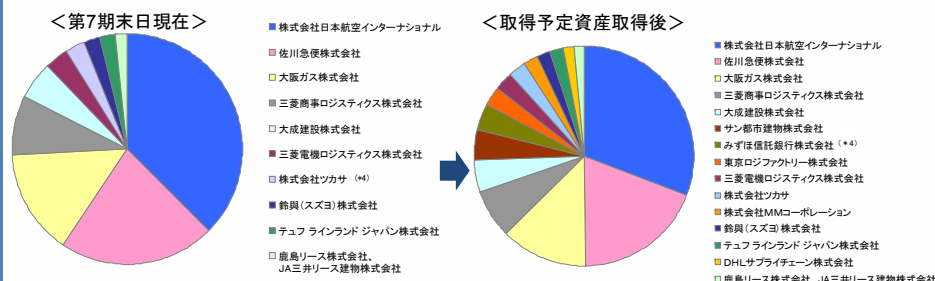
ポートフォリオの収益力向上と財務安定性の向上により、分配金水準の向上・安定化を目指します

アセット

ポートフォリオの収益性とクオリティを維持向上できる外部成長戦略

| | 2010年12月末日 (第7期末日)現在 | 取得予定資産 | 取得予定資産 取得後 |
|------------------|-------------------------|-----------------|------------------|
| ・物件数 | 11物件 | + 5物件 | → 16物件 |
| ・取得(予定)価格の合計 | 96,900 百万円 | + 11,340 百万円 | → 108,240 百万円 |
| ・平均NOI利回り(*1) | 5.0% | + 6.9% | → 5.2% |
| ・平均償却後NOI利回り(*1) | 3.8% | + 6.2% | → 4.0% |
| ・平均賃貸借残存期間(*2) | 11.9年 | + 16.4年 | → 12.3年 |

・テナントのポートフォリオ分散の変化<テナント別比率(年間賃料ベース)>



デット

財務安定性の向上と負債コストコントロールを重視した財務戦略

| | 2010年12月末日 (第7期末日)現在 | 取得予定資産 取得後 |
|-----------|-------------------------|---------------|
| ・LTV(*3) | 49.5% | → 48.4% |
| ・長期比率(*3) | 79.8% | → 97.4% |
| ・固定比率(*3) | 3.4% | → 24.8% |

エクイティ

分配金水準の向上・安定化と投資主価値の持続的成長

| | 2010年12月期 (第7期)(実績) | 2011年6月期 (第8期)(予想) | 2011年12月期 (第9期)(予想) |
|---------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| ・1口当たり 分配金 | 10,102円 | → 11,012円 | → 12,090円 |
| | | 取得予定資産 約3か月寄与 | 取得予定資産 6か月寄与 |

注:(*)が付記されている各指標については後記注記事項をご確認下さい。

※上記は、2011年2月21日時点での情報に基づくものであり、その後の変動(地震による影響等)は一切反映しておりません。

2011年6月期(第8期)、2011年12月期(第9期)業績予想

2011年2月21日時点数値

2011年6月期(第8期)業績予想

| 項目 | 2010年12月期 (実績) (184日) | 2011年6月期 (予想) (181日) | 対前期比 |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| 営業収益 | 2,962百万円 | 3,196百万円 | +233百万円 (7.9%) |
| 営業利益 | 1,364百万円 | 1,641百万円 | +276百万円 (20.3%) |
| 経常利益 | 799百万円 | 1,043百万円 | +243百万円 (30.5%) |
| 当期純利益 | 798百万円 | 1,042百万円 | +243百万円 (30.5%) |
| 1口当たり分配金 | 10,102円 | 11,012円 | +910円 (9.0%) |
| 1口当たりFFO (注1) | 17,276円 | 17,084円 | △192円 (△1.1%) |
| FFOペイアウトレシオ | 58.5% | 64.5% | - |
| LTV | (注2) 49.5% | (注3) 48.4% | - |
| 長期負債比率 | (注3) 79.8% | (注3) 97.4% | - |
| 資本的支出 | 94百万円 | (注4) 30百万円 | △64百万円 |
| 修繕費 | 77百万円 | (注5) 12百万円 | △64百万円 |
| 合計 | 172百万円 | 42百万円 | △129百万円 |
| 減価償却費 | 567百万円 | 574百万円 | +7百万円 |

注:(*)が付記されている各指標については後記注記事項をご確認ください。

(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:北側排水溝工事約8百万円、越谷LC:汚水臭気対策工事約7百万円、東雲LC:護岸改修工事約5百万円

(注5) 越谷LC:オーバースライダー鍵交換約1百万円

2011年6月期予想の主な増減益要因(対前期比)

| | |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| ➤営業利益 | +276百万円 ① (≒②+③) |
| ✓増資の効果 資産取得による営業収益の増加など | +201百万円 ② |
| ✓既存ポートフォリオ | +77百万円 ③ |
| ・賃貸事業損益の増加 | +43百万円 |
| ・羽田MC賃料減額(5%) | △48百万円 |
| ・横浜都筑TC取得による増加(6ヶ月寄与) | +38百万円 |
| ・前期越谷LC工事費分の反動減 | +27百万円 |
| ・その他(一部資産の償却終了など) | +26百万円 |
| ・前期に発生した一時費用分の反動減 (羽田MC契約更改に伴う弁護士報酬など) | +34百万円 |
| ➤経常利益 | +243百万円 ④ (≒①+⑤+⑥) |
| ✓追加借入、長期化による支払利息等の増加 | △48百万円 ⑤ |
| ✓IPO費用償却の完了 | +17百万円 ⑥ |

2011年6月期予想の主な前提条件(期末時点の想定)

| | |
|----------|-------------------|
| ➤有利子負債残高 | 626億円(595億円) |
| ➤稼働率 | 99.9%(99.9%) |
| ➤保有物件数 | 16物件(11物件) |
| | ()内は2010年12月期末実績 |

2011年12月期(第9期)業績予想

| 項目 | 2011年12月期 (予想) (184日) |
|----------|-----------------------------|
| 営業収益 | 3,394百万円 |
| 営業利益 | 1,810百万円 |
| 経常利益 | 1,145百万円 |
| 当期純利益 | 1,144百万円 |
| 1口当たり分配金 | 12,090円 |

2011年12月期予想

2011年12月期については、資産取得による賃貸事業損益の増加、追加借入による支払利息等の増加がそれぞれ6ヶ月寄与することを主な要因として、1口当たり分配金を12,090円と予想しております。

2011年12月期予想の主な前提条件(期末時点の想定)

| | |
|----------|-------------------|
| ➤有利子負債残高 | 626億円(626億円) |
| ➤稼働率 | 99.9%(99.9%) |
| ➤保有物件数 | 16物件(16物件) |
| | ()内は2011年6月期末予想値 |



4. 第7期取得資産及び第8期取得(予定)資産

※以下は、2011年2月21日時点での情報に基づくものであり、その後の変動(地震による影響等)は一切反映しておりません。

IIF横浜都筑テクノロジーセンター

第7期取得資産

F-2 IIF横浜都筑テクノロジーセンター

工場・研究開発施設



| | | |
|------------------|--------------------------|------------------|
| 取得価格 | NOI利回り | 償却後NOI利回り |
| 1,100 百万円 | 7.3% (注1) | 6.6% (注1) |
| 鑑定評価額 | 1,240百万円 | |
| 所在地 (住居表示) | 神奈川県横浜市都筑区北山田四丁目25番2号 | |
| 土地面積 | 3,478.69㎡ | 延床面積 4,655.48㎡ |
| 契約内容 | 定期建物賃貸借契約 (2030年9月30日まで) | |
| 売主 | 日本土地建物株式会社 | |
| テナント名 | テュフラインランド ジャパン株式会社 | |

(注1) 取得時点における想定利回りを記載しています。

■ 取得ハイライト

取得手法

CRE戦略に対応した
ソリューション提案

相対取引

スポンサー等との
コラボレーション

売主である日本土地建物株式会社の資産売却ニーズを的確に捉え、賃借人の業務の中核を担う施設を、競合を回避した相対取引により取得しました。
なお、本物件は、製品の安全・適合検査等を行うための多種多様な試験設備を備えた賃借人にとって国内唯一のフルラインの試験所となっています。

■ 継続性

ドイツに本社を置く「認証業務」業界最大手 テュフラインランド グループ の日本人であるテュフラインランド ジャパン株式会社と長期の定期建物賃貸借契約(残存期間約20年間)を締結しており、同社による長期安定・継続した利用を見込むことができます。なお、同社の主要業務である「製品・サービス等の認証業務」は、メーカーなどの依頼主の製品や製造プロセスの確かさを「認証」することによって日々グローバル化する製品の国際的な流通を支えるものであり、わが国の貿易の発展に欠くことのできない継続性の高い事業です。

■ 汎用性

建設当初より外資系メーカーの研究所として利用されていたものを、同メーカー撤退後、テュフラインランド ジャパン株式会社が建物のスペックや立地環境等を大きく評価し、試験設備などをほぼそのまま承継した形で現在使用しており、研究所として高い汎用性を有しています。また、本物件は、周辺に共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、研究施設等が立ち並ぶ用途多様性の高いエリアに所在していることから、土地そのものについても高い汎用性を有しています。



電波暗室



無響室

太陽電池
モジュール試験室屋外太陽電池
モジュール試験設備

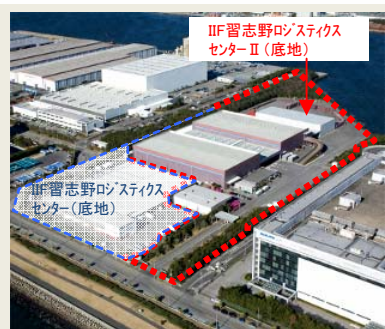
(注2) 上記写真の試験設備は本投資法人の保有資産ではありません。

IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)

第8期取得予定資産

L-10 IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)

物流施設



■ 取得ハイライト

取得手法

売主へのCRE提案

相対取引

三菱商事との
コラボレーション

サッポロビール株式会社の物流機能効率化ニーズ及び資産の流動化ニーズに対し、三菱商事株式会社及びラサール インベストメント マネージメント株式会社と協働で行ったソリューション提案に基づき取得します。今後約2年間は、サッポロビール株式会社が引き続き本施設を利用しますが、2011年2月21日現在、期間満了後における再開発に向けて、三菱商事株式会社及びラサール インベストメント マネージメント株式会社との間で協議を進めています。本投資法人は、底地所有者として、再開発期間中も継続して現状と同額の地代を得る予定であり、再開発後には地代の改定協議を行うこととされているため、収益力の向上に応じて地代が上昇することが見込まれます。

本物件取得に際しては、三菱商事株式会社によるウェアハウジング機能を活用すると共に、再開発においても同社のデベロップメント機能を活用します。

■ 継続性

テナント(借地人)となるみずほ信託銀行株式会社とは、2011年2月21日現在のエンドテナントであるサッポロビール株式会社との契約期間満了後に再開発を行うことを前提に期間50年の事業用定期借地契約を締結する予定であり、安定的な地代収入と再開発後の地代の上昇を図ります。2011年2月21日現在の建物の容積率は、法定容積率200%に対し約4分の1の約53%にとどまりますが、再開発により、より大型の物流センターへの建替えが可能になると考えられます。

■ 汎用性

習志野市茜浜は、東関東自動車道、併走する国道357号線及び京葉道路へのアクセスが良好であり、東京都心部及び首都圏全域をカバーできる大型拠点として機能しています。周辺には日本通運株式会社、株式会社スタートウデイ、ジュビターショッピングチャンネル株式会社などの大型配送拠点等が集積しており、大型物流施設に関する需要が見込める地域です。



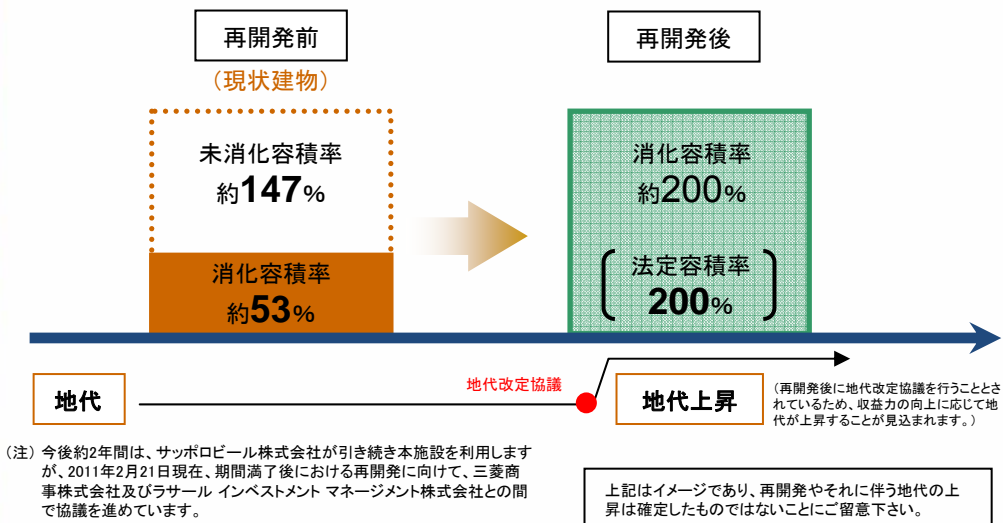
| 取得(予定)価格 | NOI利回り | 償却後NOI利回り |
|------------------|-----------------------------|-------------|
| 3,350 百万円 | 6.3% | 6.3% |
| 鑑定評価額 | 3,760百万円 | |
| 所在地 (住居表示) | 千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号 | |
| 土地面積 | 58,070㎡ | 延床面積 — |
| 契約内容 | 事業用定期借地契約(2061年3月23日まで)(注2) | |
| 売主 | 合同会社インダストリアル茜浜 | |
| テナント名 | みずほ信託銀行株式会社(注3) | |

(注1)「取得予定価格」、「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」、「所在地」、「土地面積」及び「延床面積」の各用語については、後記注記事項をご確認ください。以下同じです。
(注2)本投資法人による本物件の取得日にみずほ信託銀行株式会社との間で事業用定期借地契約を締結する予定です。
(注3)本物件上に存する建物はみずほ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人はみずほ信託銀行株式会社となる予定であり、エンドテナントは異なります。

IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)

第8期取得予定資産

■ 再開発のイメージ(注)



〈航空写真〉



(出所:株式会社バスコ)

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ

第8期取得資産

L-11 IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ

物流施設



■ 取得ハイライト

取得手法

売主へのCRE提案

相対取引

スポンサー等との
コラボレーション

小田急電鉄株式会社のCRE戦略(ノンコア資産売却ニーズ、資金ニーズ)の情報をいち早く捉え、ソリューションを提案することで、立地優位性の高い資産を、相対取引により取得します。

■ 継続性

エンドテナントの一社として富士通株式会社の子会社であるPFUクオリティサービス株式会社が本社・事業所として本物件を利用しています。本物件は、同社がIT関連機器の導入からアフターケアに至る各種サポート・サービスを行う拠点として、同社にとって重要な位置付けとなっています。

■ 汎用性

東名高速道路厚木IC周辺地域は、東京西部・川崎・横浜の中心部への配送に加え多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点といえ、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継地点、西の玄関口としても機能しています。港湾部に比し低廉な賃料水準であり、大型物件も他の地域に比べ多く、日産自動車株式会社、ソニー株式会社、富士ゼロックス株式会社などの企業が東名高速道路厚木IC周辺に大型拠点を構えています。本物件は東名高速道路厚木IC から車で約5分の位置に所在し、幹線道路へのアクセスも良く、物流拠点としてのポテンシャルが高いエリアに所在しています。本物件は6階建て、延床面積約22,000㎡、トラックバースを1階と3階に装備し、マルチテナントの使用であっても比較的使い勝手は良好です。



| | | |
|------------------|--------------------------------------|-----------------|
| 取得価格 | NOI利回り | 償却後NOI利回り |
| 3,100 百万円 | 7.0% | 6.2% |
| 鑑定評価額 | 3,180百万円 | |
| 所在地 (住居表示) | 神奈川県厚木市船子602番地9 | |
| 土地面積 | 11,599.65㎡ | 延床面積 22,068.60㎡ |
| 契約内容 | 普通建物賃貸借契約 (2012年8月31日まで、以後5年毎の更新) | |
| 売主 | 小田急電鉄株式会社 | |
| テナント名 | サン都市建物株式会社 | |

IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

第8期取得資産

L-12 IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

物流施設



| 取得価格 | NOI利回り | 償却後NOI利回り |
|----------|---------------------------------------|----------------|
| 2,350百万円 | 6.5% | 5.5% |
| 鑑定評価額 | 2,580百万円 | |
| 所在地 | 神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番地 他 (住居表示未実施) | |
| 土地面積 | 5,088.48㎡ | 延床面積 9,562.26㎡ |
| 契約内容 | 定期建物賃貸借契約(2024年3月31日まで) | |
| 売主 | 有限会社ジェイ・レップ・M | |
| テナント名 | 東京ロジファクトリー株式会社 | |

■ 取得ハイライト

取得手法

CRE戦略に対応した
ソリューション提案

相対取引

スポンサー等との
コラボレーション

新規物件供給が少なく需給の安定したエリアにおける希少物件を、独自の取得ネットワークを活用し競合を回避して取得します。テナントとの長期契約に裏付けられた、長期安定した賃料収入が見込まれます。

■ 継続性

テナントである東京ロジファクトリー株式会社は、前身の東京システム運輸株式会社としての利用を含めると1998年以来、本物件を賃借しており、更に本物件について長期利用を前提に2009年に期間15年の定期建物賃貸借契約(中途解約不可期間の残存年数約8年、賃貸借契約残存年数約13年)を締結しています。
なお、東京ロジファクトリー株式会社は、東京システム運輸株式会社のグループ内組織再編により、2010年10月1日に設立された、グループ内の倉庫事業を担う会社です。

■ 汎用性

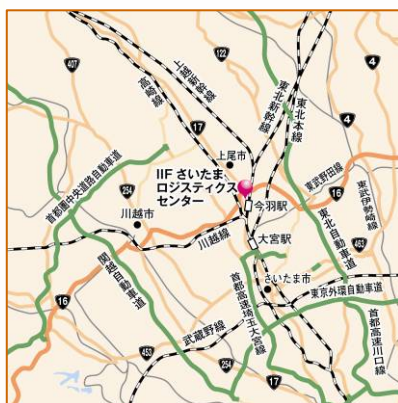
本物件は、第三京浜道路港北ICから至近の位置に所在しており、横浜内陸エリアでは数少ない物流エリアの一つです。飲食料品、化粧品、医療関係などの消費地近郊型の物流ニーズや、パナソニック モバイルコミュニケーションズ株式会社・NECグループ各社などの大規模工場を支える近隣の精密機械メーカーの生産物流ニーズにも対応できる立地であり、商業施設や住宅の開発が進み物流適地が減少する中、希少性も高く、テナントの需給も安定しています。
本物件は、延床面積約9,500㎡の大型物流センターで、垂直搬送機1基、エレベーター3基を備えています。敷地を十分に活かした5階建(倉庫は4層)の物流センターで、幅広い用途に利用できる利便性を備えており、立地と共に高い汎用性を有しています。

IIFさいたまロジスティクスセンター

第8期取得予定資産

L-13 IIFさいたまロジスティクスセンター

物流施設



| | | |
|------------------|---------------------------|-------------|
| 取得(予定)価格 | NOI利回り | 償却後NOI利回り |
| 1,490 百万円 | 8.2% | 6.7% |
| 鑑定評価額 | 1,700百万円 | |
| 所在地 (住居表示未実施) | 埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398 番地3 他 | |
| 土地面積 | 延床面積 | 8,610.44㎡ |
| 4,545.49㎡ | | |
| 契約内容 | 普通建物賃貸借契約(2014年11月30日まで) | |
| 売主 | 合同会社ベイサイド | |
| テナント名 | 株式会社MMコーポレーション | |

■ 取得ハイライト

取得手法

CRE戦略に対応した
ソリューション提案

相対取引

スポンサー等との
コラボレーション

唯一の海外資産である本物件の売却を図り本国資産の運用に特化するという海外ファンドのポートフォリオ戦略を捉え、立地優位性の高い本資産を取得します。売主からは三菱商事株式会社をスポンサーの一社とする資産運用会社が運用する本投資法人の高い信用力を評価され、相対取引により取得します。

■ 継続性

株式会社メディパルホールディングス傘下の株式会社MMコーポレーションが、首都圏の複数の大学病院や地域医療支援病院向け医療材料のデリバリー拠点としてオペレーションを行っています。また、別棟に同社の営業拠点である埼玉支店も備え、同社の機動性の高いデリバリーを支える施設として高い継続性が見込まれます。

■ 汎用性

首都圏の環状線である国道16号線へのアクセスが良好で、埼玉県を縦断する国道17号線へのアクセスも良好です。東北自動車道と関越自動車道の間位置することから、両高速道路から広域へアクセスすることも容易です。また、大宮駅まで車で15分弱でアクセスでき、さいたま市内では有数の好立地です。周辺の居住者も多い上、最寄り駅から徒歩圏であり、雇用の確保の面でも有利と考えられます。本物件は延床面積約8,600㎡、床荷重は1.5t/㎡、エレベーター3基と標準的なスペックを備え、主要消費地への近接性や首都圏全域をカバーできる点を考慮すると、医療用品以外にも飲食料品(ドライ)、菓子、衣料品、トイレタリーなど幅広い消費財の物流ニーズが想定できます。また、別棟の事務所棟も備えるため、物流拠点と営業拠点を併設することが可能です。

IIF名古屋ロジスティクスセンター

第8期取得資産

L-14 IIF名古屋ロジスティクスセンター

物流施設



■ 取得ハイライト

取得手法

売主／テナント
へのCRE提案独自の取得
ネットワークの活用スポンサー等との
コラボレーション

太平洋セメント株式会社のCRE戦略(ノンコア資産の売却)に対応する一方で、本物件の立地優位性と建物の利便性を評価するDHLサプライチェーン株式会社の継続利用ニーズに対し、本投資法人が長期保有することで、安定運営が可能となるソリューションを提供します。また、本物件は本投資法人にとって名古屋圏における初の取得資産となります。

■ 継続性

DHLサプライチェーン株式会社は、名古屋中心市街地のオフィス向けパソコン・周辺機器の物流拠点として本物件を利用する一方で、東海・北陸地方を配送エリアとする大手電機メーカーの精密機械の物流センターとしても利用しています。また、同社は立地面からの配送効率の高さから、本物件を名古屋市内の顧客向けアフターサービス拠点としても活用するなど、同社の重要拠点のひとつとなっているため、継続性は非常に高いものと判断しています。

■ 汎用性

JR名古屋駅から約6kmと名古屋市中心部へは非常に近く、港湾や高速道路ICなどの多様な物流インフラへの近接性を備えた、物流運営上リードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地に所在します。名古屋高速道路黄金IC、千音寺IC、東名阪自動車道大治南ICへはいずれも車で約15分圏の距離に位置し、周辺都市部への広域配送も可能な立地といえます。周辺エリアでは中小倉庫・工場等の立地は見られますが、1,000坪以上クラスの中大型倉庫は自社利用の事業所などに限定されており、大型用地の希少性が高いといえます。

延床面積約8,700㎡、荷物用エレベーター1基が設置されています。床耐荷重は1階1t/㎡・2階400kg/㎡で、一般的に汎用性を有する大型優良施設と異なり、在庫保管を目的としない検品・仕分け配送主体の通過型センターを主体とするテナントに限られるスペックとなっていますが、トラックバースは十分に設置されており、敷地内のオペレーションは特段問題ないといえます。



| 取得価格 | NOI利回り | 償却後NOI利回り |
|------------------|----------------------------|----------------|
| 1,050 百万円 | 7.9% | 7.3% |
| 鑑定評価額 | 1,110百万円 | |
| 所在地 (住居表示未実施) | 愛知県名古屋市中川区柳田町二丁目27番地 他 | |
| 土地面積 | 8,321.51㎡ | 延床面積 8,721.01㎡ |
| 契約内容 | 普通建物賃貸借契約(2012年5月31日まで)(注) | |
| 売主 | 太平洋セメント株式会社 | |
| テナント名 | DHLサプライチェーン株式会社 | |

(注) 2011年3月14日にDHLサプライチェーン株式会社と期間3年の定期建物賃貸借契約を締結しました。

5. 産業ファンド投資法人の成長戦略

外部成長戦略 様々な取得手法と先行者アドバンテージ

新しいアセットクラスでの物件取得にあたり、CRE戦略の考え方に基づく提案型取得活動等の独自の取得手法を確立し実績を積み上げてきました。

この産業用不動産投資におけるパイオニアとしての先行者アドバンテージ(実績、ノウハウ、ネットワーク)は、将来の新規物件取得における競争において、本投資法人が長期的な優位性を保つための源泉となります。

また、スポンサーの1社である三菱商事株式会社の知見とネットワークを活用した投資活動も本投資法人の強みです。

■ 取得実績

| 売主のCRE戦略に対応したソリューション提案に基づく取得 | 独自の取得ネットワークの活用による取得 | スポンサー等とのコラボレーションによる取得 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IIF羽田空港 メインテナンスセンター  売主: 株式会社日本航空インターナショナル (長期のセール&リースバック) | IIF習志野 ロジスティクスセンター(底地)  売主: オリックス株式会社 (相対取引) | IIF東雲 ロジスティクスセンター  (三菱商事株式会社のウェアハウジング/開発業務) |
| IIF戸塚 テクノロジーセンター(底地)  売主: 大成建設株式会社 (長期のセール&リースバック) | IIF戸塚 テクノロジーセンター(底地)  売主: 大成建設株式会社 (相対取引) | IIF神戸 地域冷暖房センター  (三菱商事株式会社のウェアハウジング) |

■ 取得予定資産における様々な取得手法の活用状況

| 物件名称 | 取得(予定)価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 取得手法 | | |
|----------------------------|-------------------|----------------|---------------------|----------------|------------------|
| | | | CRE戦略に対応したソリューション提案 | 独自の取得ネットワークの活用 | スポンサー等とのコラボレーション |
| IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ(底地) | 3,350 | 3,760 | 売主への提案 | 相対取引 | ウェアハウジング/開発業務 |
| IIF厚木 ロジスティクスセンターⅡ | 3,100 | 3,180 | 売主への提案 | 相対取引 | — |
| IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター | 2,350 | 2,580 | — | 相対取引 | — |
| IIFさいたま ロジスティクスセンター | 1,490 | 1,700 | — | 相対取引 | — |
| IIF名古屋 ロジスティクスセンター | 1,050 | 1,110 | 売主/テナントへの提案 | — | — |
| 合計 | 11,340 | 12,330 | | | |

外部成長戦略 取得活動の状況(パイプラインの状況／厳選取得)

豊富なパイプラインから「収益性」「継続性」「汎用性」の3軸で取得資産を選定
今後も分配金水準の向上・安定化に寄与する優良資産を厳選

【ご参考】 2010年6月期(第6期)の検討件数・金額

90件 約2,700億円

2010年12月期(第7期)

横浜都筑テクノロジーセンターを取得

2010年12月期(第7期)の検討件数・金額

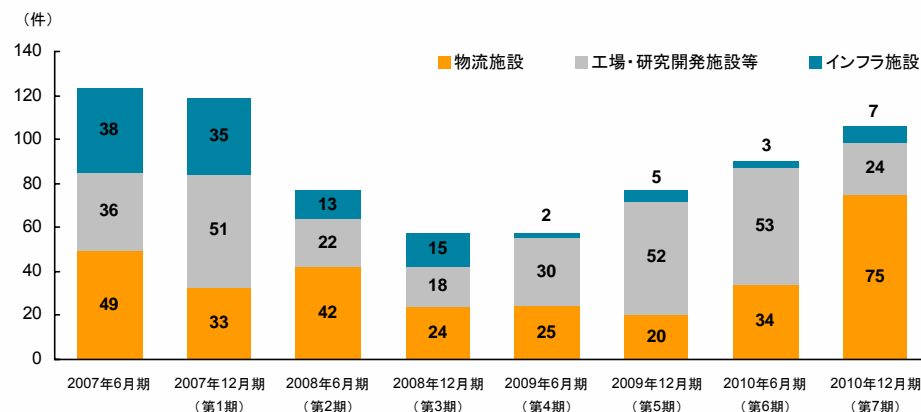
106件 約2,550億円

2011年6月期(第8期)

PO取得資産 5物件 113億円を取得

今後も「収益性」「継続性」「汎用性」の3軸で選定

検討案件数の推移



第7期検討案件(106件)の入手経緯内訳

- CRE戦略に対応したソリューション提案 58件
- 独自の取得ネットワークの活用 42件
- スポンサーとのコラボレーション 15件
- その他 10件

※入手経緯事由が複数ある場合は複数カウントしています。

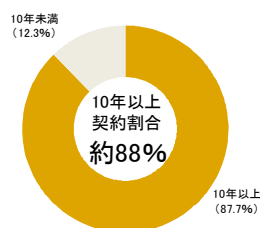
検討案件数106件中58件はCRE戦略提案が契機
今後もCRE戦略提案に注力することで、厳選取得を推進

内部成長戦略 安定したキャッシュ・フローを生み出すポートフォリオの構築

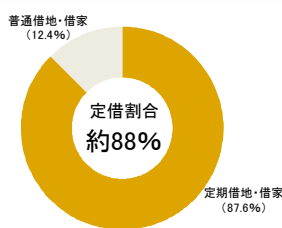
長期の賃貸借契約と定期借地・借家契約に裏付けられた長期安定的なキャッシュ・フローを生み出すポートフォリオの構築を進めており、安定的な賃料と稼働率を維持しています。

■ 長期の賃貸借契約と定期借地・借家契約に裏付けられた長期安定的なキャッシュ・フローを生み出すポートフォリオ

＜賃貸借期間(契約期間)別分散状況(年間賃料ベース)＞
(取得予定資産取得後)



＜定期借地・借家契約／普通借地・借家契約別分散状況(年間賃料ベース)＞
(取得予定資産取得後)



(注1) 定期借地・借家契約とは、定期賃貸借の特約のある契約、普通借地、借家とは、それ以外の契約をいいます。

(注2) IIF名古屋ロジスティクスセンターにおいて、2011年3月14日にDHLサプライチェーン株式会社と期間3年の定期建物賃貸借契約を締結しました。

■ 産業ファンド投資法人の安定した賃料収入の実績

上場来、長期安定した賃貸借契約を基に、世界的に不安定な経済環境の中でも、安定したキャッシュ・フローを生み出してきました。

| | 物件名 | 1期当たり賃料(百万円) (注1) | | | | | | |
|----------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | | 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) | 2010年12月期 (第7期) |
| 第7期 取得資産 | 横浜都筑TC | | | | | | | 57 |
| 第6期 取得資産 | 戸塚TC(底地) | | | | | | 138 | 138 |
| | 習志野LC(底地) | | | | | | —(注3) | —(注3) |
| 第2期 取得資産 | 羽田空港MC | | 973 | 973 | 973 | 973 | 973 | 973 |
| 第1期 取得資産 | 東雲LC | 398 | 398 | 398 | 398 | 398 | 398 | 398 |
| | 野田LC | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 | 225 |
| | 新砂LC | 164 | 164 | 164 | 164 | 164 | 164 | 169 |
| | 厚木LC | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| | 越谷LC(注2) | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 | 75 |
| | 西宮LC | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| | 神戸DHC | 378 | 377 | 377 | 377 | 377 | 377 | 377 |

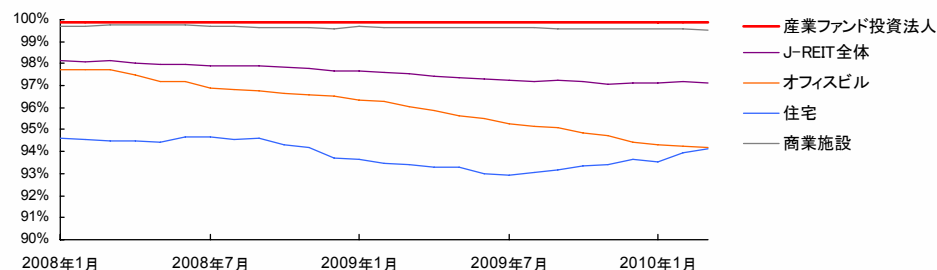
(注1) 「1期当たり賃料」は、各期末における月額賃料を6倍することにより1期換算した金額(複数の賃貸借契約が締結されている物件についてはその合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) IIF越谷ロジスティクスセンターは、2010年11月1日に新テナントと賃貸借契約(賃貸借開始日:平成23年1月1日)を締結していますが、1期当たり賃料は、旧テナントとの賃貸借契約に基づく賃料をベースに記載しています。

(注3) IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)の賃料は、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

■ 産業ファンド投資法人の安定した稼働率の実績及び他のアセットクラスを投資対象とするJ-REITとの稼働率の比較

他のJ-REITが主な投資対象としているアセットクラスが不動産市況悪化の影響を受ける中、本投資法人の稼働率は99.9%を維持しています。



(出所) 産業ファンド投資法人以外は社団法人不動産証券化協会(以下「ARES」といいます。)

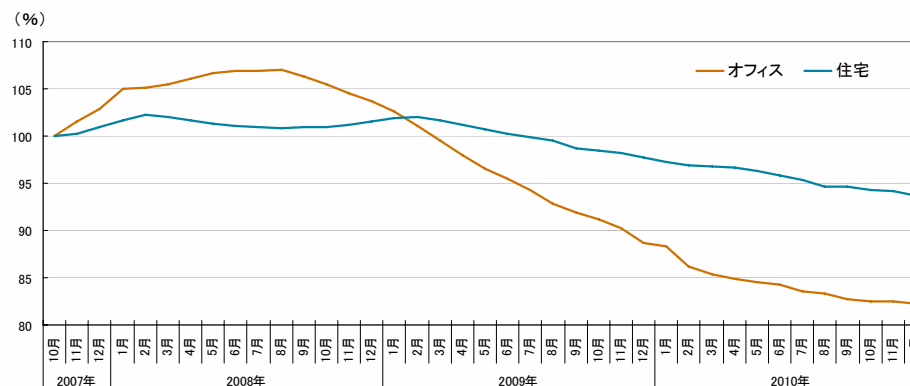
(注) ARESが確定値として公表する平成22年3月までのデータを記載しています。「平均稼働率=総賃貸面積÷賃貸可能面積」として算出しています。

J-REIT全体、オフィスビル、住宅、商業施設の稼働率はARES公表の稼働率の時系列データ(組入資産全体)に基づいて記載しています。

オフィスビル、住宅、商業施設については、J-REITが保有する各アセットクラス別における物件の平均稼働率を表示しています。

■ 他のアセットクラスの賃料推移(2007年10月～2010年12月)

産業ファンド投資法人が上場した平成19年10月から平成22年12月までの間、他のJ-REITが主な投資対象としているアセットクラスの賃料は不動産市況悪化の影響を受けました。



(出所) リクルート住宅価格インデックス住宅賃料指数(東京都都区部)、三鬼商事東京ビジネス地区月次平均賃料/平均

(注) 2010年10月の数値を100%として相対的に計算しています。

内部成長戦略 産業ファンド初のテナント入替 IIF越谷ロジスティクスセンター

後継の優良テナントを空室期間なく確保し賃料も増加

立地・施設共に優れた施設

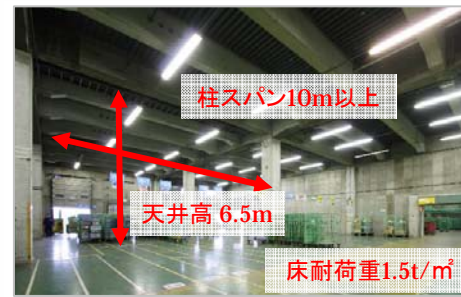
立地 首都圏北部を幅広くカバーできる越谷エリア

- ✓ 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
- ✓ 24時間の施設運営が可能な越谷流通団地内に所在



施設 汎用性が高く、使い勝手の良い施設

- ✓ 接車可能台数が19台
- ✓ トラック待機スペース13台
- ✓ 従業員駐車場を確保可能
- ✓ 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



10年間の定期建物賃貸借契約の締結・賃料増加

| | 旧契約 | 新規契約 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| テナント名 | 株式会社ロジワン | 株式会社ツカサ (ファミリーマート向け配送センターを 受託運営する物流企業) 連帯保証人: ファミリーコーポレーション株式会社 |
| 契約期間 | 退去日: 2010年9月30日 契約終了日: 2010年12月31日 | 2011年1月1日 ~2020年12月31日(期間10年間) 契約締結日: 2010年11月1日 |
| 年間賃料 | 149百万円 (坪単価: 4,064円/月) | 151百万円 (坪単価: 4,100円/月) |
| 契約種類 | 普通建物賃貸借契約 | 定期建物賃貸借契約 (賃料減額請求権を排除) |
| 賃料改定 | 改定条項なし | 改定条項なし |

※「年間賃料」は各賃貸借契約書に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額の百万円未満を四捨五入して記載しています。

テナントによる今後の使用方法

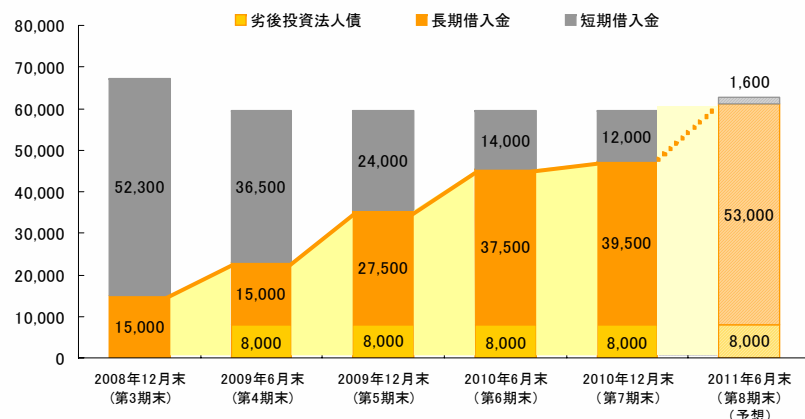
「ファミリーマート越谷常温センター」として、加工食品・菓子・飲料・酒などの生活消費関連商品を取り扱い、東京都北部、埼玉県南部の約400店舗へ商品を供給する予定。

財務戦略 安定した分配金を生み出す財務体質の構築 ①

■ 継続的な財務安定化の取組み

継続的な財務安定化の取組みにより、LTV、長期比率の改善が進められました。

(百万円) 2011年2月21日時点数値



| | | | | | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| ①LTV | 60.0% | 49.4% | 49.6% | 49.2% | 49.5% | 48.4% (*3) |
| ②長期有利子負債比率 | 22.3% | 38.7% | 59.7% | 76.5% | 79.8% | 97.4% (*3) |

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)

注: (*)が付記されている各指標については後記注記事項をご確認ください。

※上記は、2011年2月21日時点での情報に基づくものであり、その後の変動(地震による影響等)は一切反映しておりません。

■ 財務体質改善に基づき借入金利は低下傾向

リファイナンスのたびに借入金利は低下しています。

| 借入先 | 借入期間 | 借入残高 | 借入日 | 利率 | |
|---------------------------------------------------|------|---------------|----------------------|-----------|-----|
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 | 3年 | 10,500 百万円 | 2009年10月20日 (第5期) | 1.640000% | (注) |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 | 3年 | 10,000 百万円 | 2010年2月26日 (第6期) | 1.140000% | (注) |
| 住友信託銀行株式会社 野村信託銀行株式会社 株式会社りそな銀行 株式会社山口銀行 | 3年 | 7,500 百万円 | 2010年9月30日 (第7期) | 0.940000% | (注) |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 3年 | 7,500 百万円 | 2010年10月19日 (第7期) | 0.940000% | (注) |

(注) 2010年12月28日現在における期間3年の長期借入金のみを記載しています。各長期借入金の金利適用期間は、いずれも平成22年12月31日～平成23年3月31日です。

■ 7年の長期固定資金の導入

メイン行(三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、住友信託銀行)及び日本政策投資銀行から、7年の長期固定資金の導入を実現し、更なる財務安定性の向上を図っています。

| 契約締結先 | メイン行 | 新規金融機関 |
|-------|----------------------------------------------|------------------------------|
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 住友信託銀行株式会社 | 株式会社日本政策投資銀行 |
| 借入額 | 8,500百万円 | 5,000百万円 |
| 金利 | 固定金利(注) | 固定金利 |
| 借入期間 | 7年間 2011年3月11日～2018年3月9日 | 7年間 2011年2月28日～2018年2月27日 |
| 担保・保証 | 無担保・無保証 | 無担保・無保証 |
| 返済方法 | 期日一括返済 | 期日一括返済 |
| 借入の理由 | 物件取得、借入金の長期固定化 | 借入金の長期固定化 |

(注) 2011年3月9日付で、契約期間を2011年6月30日～2018年3月9日とする金利スワップ契約を締結しました。

■ コミットメント型タームローンの概要

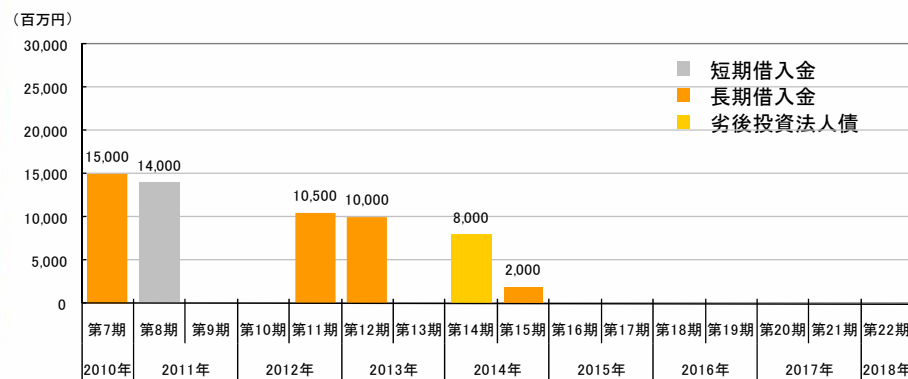
将来の成長に備え、魅力的な投資機会を確実に捉えていくために、フレキシブルに借入可能な長期資金の確保を目的として、コミットメント型タームローン契約を締結しています。

| | |
|--------|-------------------------------------------------|
| 契約締結先 | 株式会社日本政策投資銀行 |
| 借入極度額 | 10,000百万円 |
| 借入可能期間 | 2011年3月14日～2014年3月14日 |
| 担保・保証 | 無担保・無保証 |
| 返済方法 | 借入日より7年後に期限一括弁済 |
| 資金使途 | 特定資産の取得資金等、借入れに係る返済資金、改修・修繕工事資金、敷金・保証金返還資金、運転資金 |

財務戦略 安定した分配金を生み出す財務体質の構築 ②

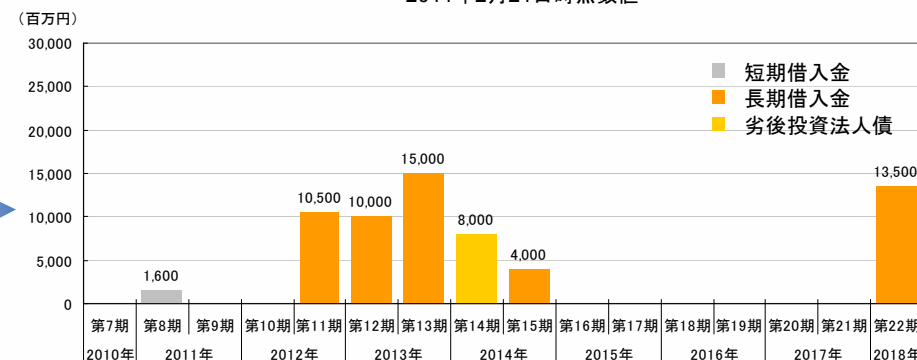
返済期日の分散状況

2010年6月末時点
(第6期末)



2011年6月末時点
(第8期末)(予想)

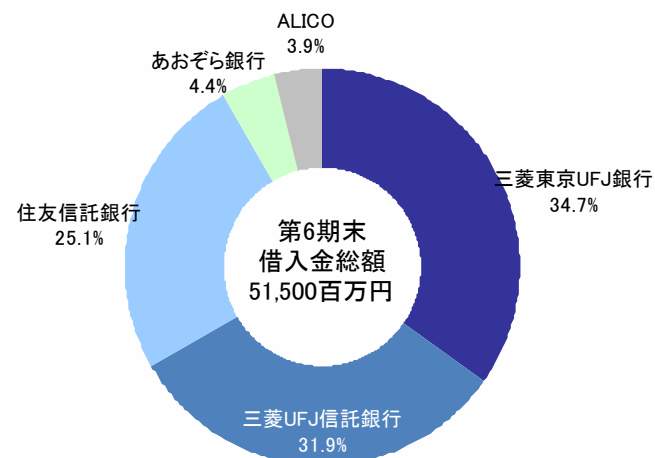
2011年2月21日時点数値



※上記は、2011年2月21日時点での情報に基づくものであり、
その後の変動(地震による影響等)は一切反映しておりません。

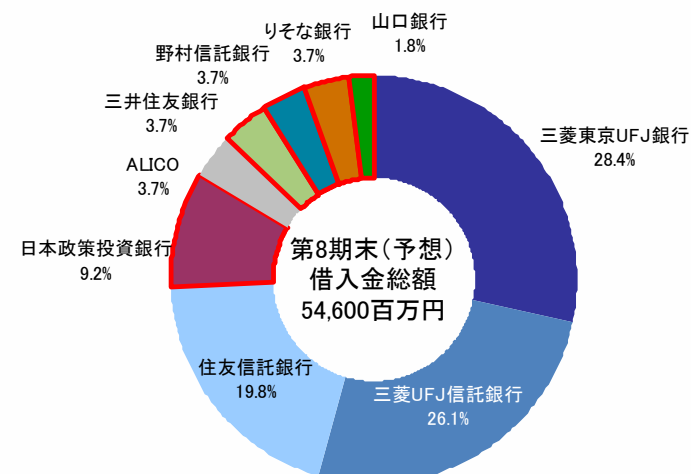
借入先金融機関の状況

2010年6月末時点
(第6期末)



2011年6月末時点
(第8期末)(予想)

2011年2月21日時点数値



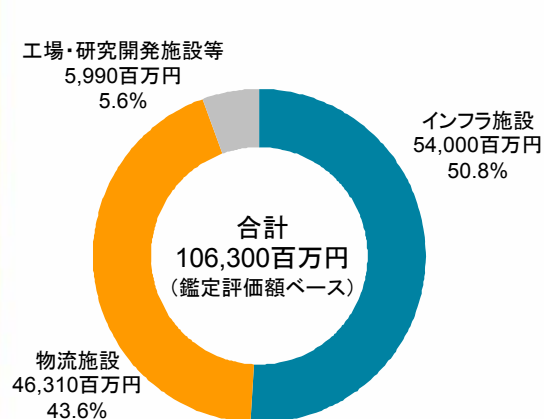
※上記は、2011年2月21日時点での情報に基づくものであり、
その後の変動(地震による影響等)は一切反映しておりません。

6. ポートフォリオの概要

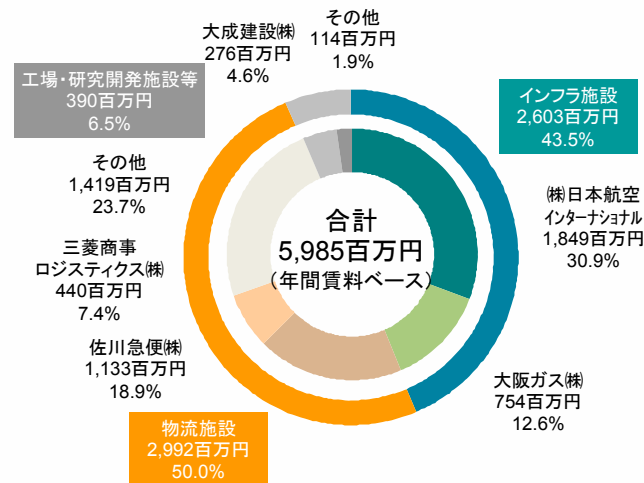
6. ポートフォリオの概要

ポートフォリオの分散（第8期取得予定資産取得後ベース）

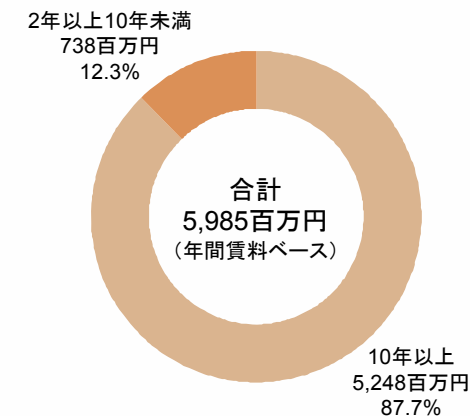
■ アセットカテゴリー別



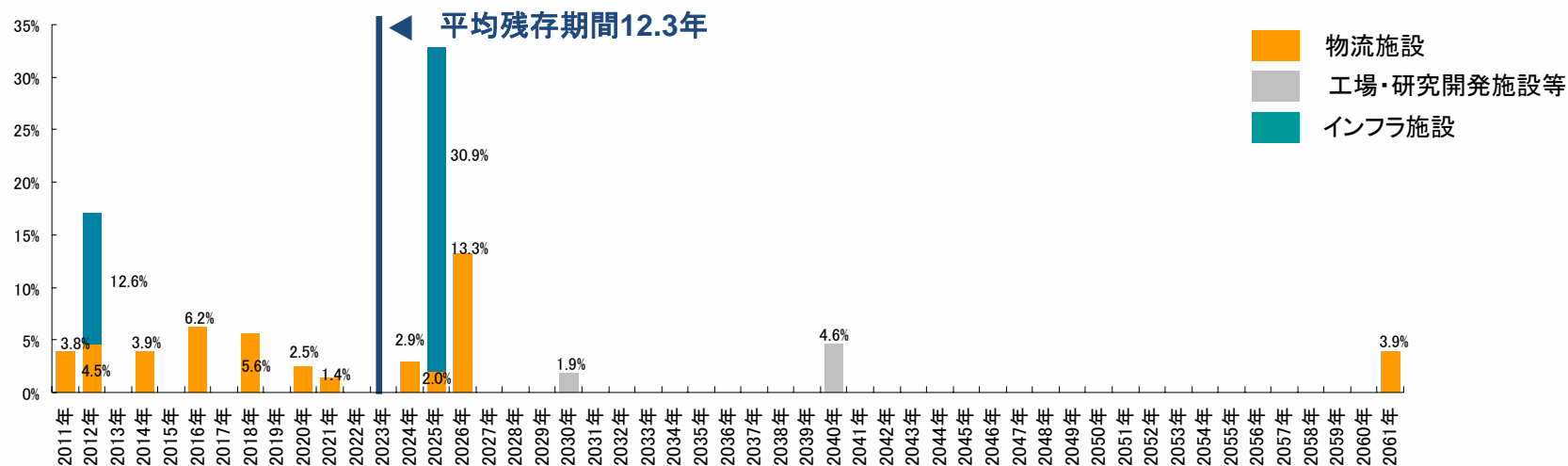
■ 賃借人別賃料比率



■ 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資産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、2011年3月25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) 2011年3月25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8期取得予定資産取得後ベース)

| 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 | 12.7% | 5.3% | 14,000 | 13.2% | 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 | 6.0% | 6.0% | 6,570 | 6.2% | 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 | 4.9% | 5.5% | 5,720 | 5.4% | 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 | 1.9% | 6.2% | 2,140 | 2.0% | 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 | 1.8% | 6.7% | 2,160 | 2.0% | 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 | 1.2% | 7.4% | 1,430 | 1.3% | 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 | 1.1% | — | 1,960 | 1.8% | 19,834.71㎡ | 100.0% | — |
| | L-10 | IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地) | 千葉県習志野市 | — | 3,350 | 3.1% | — | 3,760 | 3.5% | 58,070.00㎡ | 100.0% | — |
| | 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 | 3,100 | 2.9% | 7.0% | 3,180 | 3.0% | 20,661.13㎡ | 100.0% | 7.6% |
| | L-12 | IIF横浜都筑テクノロジーセンター | 神奈川県横浜市 | 1998年9月 | 2,350 | 2.2% | 6.5% | 2,580 | 2.4% | 9,464.03㎡ | 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 | 1,490 | 1.4% | 8.2% | 1,700 | 1.6% | 8,995.00㎡ | 100.0% | 4.2% |
| | L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 愛知県名古屋市 | 1990年4月 | 1,050 | 1.0% | 7.9% | 1,110 | 1.0% | 8,728.52㎡ | 100.0% | 8.7% |
| | 小計 | | | | | 43,430 | 40.1% | — | 46,310 | 43.6% | 229,497.71㎡ | 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 | 4.2% | — | 4,750 | 4.5% | 31,442.47㎡ | 100.0% | — |
| | F-2 | IIF横浜都筑テクノロジーセンター | 神奈川県横浜市 | 1996年2月 | 1,100 | 1.0% | 7.3% | 1,240 | 1.2% | 4,655.48㎡ | 100.0% | 3.3% |
| | 小計 | | | | | 5,600 | 5.2% | — | 5,990 | 5.6% | 36,097.95㎡ | 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 | 16.7% | 3.8% | 16,000 | 15.1% | 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 | 38.0% | 4.7% | 38,000 | 35.7% | 81,995.81㎡ | 100.0% | M1:4.5% M2:3.2% |
| | 小計 | | | | | 59,210 | 54.7% | — | 54,000 | 50.8% | 93,185.17㎡ | 99.7% |
| ポートフォリオ合計 | | | | | 108,240 | 100.0% | — | 106,300 | 100.0% | 358,780.83㎡ | 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、取得価格を取得時の鑑定評価書記載の直接還元法によ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。

なお、L-10～L-14は、取得価格を鑑定評価額記載のDCF法による初年度運営純収益で割った値を使用しています。

(注4)「期末算定価額」は、2010年12月31日時点の鑑定評価額又は調査価額です。そのうちL-10～L-14までは2011年2月1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(第8期取得予定資産取得後時点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。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。F-2は2010年10月、L-10～L-14は2011年2月調査時点の値です。

ポートフォリオ合計の値には、第7期取得資産及び第8期取得予定資産の影響は含まれていません。

(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7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12月期(第7期) | | | | | | | (ご参考) 2010年6月期(第6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) | 13,539 | 14,000 | 0 | 0.0% | 5.3% | 4.9% | 5.5% | 13,586 | 14,000 | 5.3% | 4.9% | 5.5% |
| | L-4 | IIF野田ロジスティクスセンター | 6,189 | 6,570 | 10 | 0.2% | 5.9% | 5.7% | 6.1% | 6,248 | 6,560 | 5.9% | 5.7% | 6.1% |
| | L-5 | IIF新砂ロジスティクスセンター | 5,344 | 5,720 | 0 | 0.0% | 5.2% | 5.0% | 5.1% | 5,333 | 5,720 | 5.2% | 5.0% | 5.1% |
| | L-6 | IIF厚木ロジスティクスセンター | 1,922 | 2,140 | 0 | 0.0% | 6.1% | 5.6% | 6.4% | 1,954 | 2,140 | 6.1% | 5.6% | 6.4% |
| | L-7 | IIF越谷ロジスティクスセンター | 1,989 | 2,160 | 60 | 2.9% | 6.0% | 5.7% | 6.1% | 1,936 | 2,100 | 6.1% | 5.8% | 6.2% |
| | L-8 | IIF西宮ロジスティクスセンター | 1,260 | 1,430 | 0 | 0.0% | 6.3% | 6.0% | 6.5% | 1,271 | 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) | 1,223 | 1,960 | 20 | 1.0% | — | 5.5% | — | 1,215 | 1,940 | — | 5.5% | — |
| | 小計 | | 31,469 | 33,980 | 90 | 0.3% | — | — | — | 31,546 | 33,890 | — | — | — |
| 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 | 0 | 0.0% | — | 6.0% | — | 4,553 | 4,750 | — | 6.0% | — |
| | F-2 | IIF横浜都筑テクノロジーセンター | 1,165 | 1,240 | — | 0.0% | 5.8% | 5.9% | 6.3% | — | — | — | — | — |
| | 小計 | | 5,718 | 5,990 | 0 | 0.0% | — | — | — | 4,553 | 4,750 | — | — | — |
| インフラ 施設 | I-1 | IIF神戸地域冷暖房センター | 17,952 | 16,000 | 0 | 0.0% | 4.7% | 3.7% | 4.7% | 18,076 | 16,000 | 4.7% | 3.7% | 4.7% |
| | I-2 | IIF羽田空港メンテナンスセンター | 41,564 | 38,000 | △ 300 | △0.8% | 4.7% | 3.8% | 5.2% | 41,826 | 38,300 | 4.7% | 3.9% | 5.2% |
| | 小計 | | 59,516 | 54,000 | △ 300 | △0.6% | — | — | — | 59,902 | 54,300 | — | — | — |
| ポートフォリオ合計 | | | 96,704 | 93,970 | 1,030 | 1.1% | — | — | — | 96,001 | 92,940 | — | — | — |
| ポートフォリオ合計(横浜都筑TC除く) | | | 95,539 | 92,730 | △ 210 | △0.2% | — | — | — | 96,001 | 92,940 | — | — | — |

(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12月期(第7期): 不動産鑑定士による鑑定評価書、調査報告書及び価格意見書。 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。

(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。

継続鑑定状況

新規取得物件の鑑定利回り

| アセット カテゴリ | 物件 番号 (注2) | 物件名称 | 取得(予定) 価格 (百万円) | 2011年2月1日時点 | | | |
|--------------|------------------|---------------------------|-----------------------|---------------|--------------------|-------------|---------------------|
| | | | | 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 |
| 物流 施設 | L-10 | IIF習志野ロジスティクスセンター II (底地) | 3,350 | 3,760 | 5.7% | 4.6% | 6.4% |
| | L-11 | IIF厚木ロジスティクスセンター II | 3,100 | 3,180 | 5.8% | 5.5% | 6.1% |
| | L-12 | IIF横浜都筑ロジスティクスセンター | 2,350 | 2,580 | 5.7% | 5.5% | 5.9% |
| | L-13 | IIFさいたまロジスティクスセンター | 1,490 | 1,700 | 6.3% | 6.0% | 6.6% |
| | L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 1,050 | 1,110 | 6.5% | 6.2% | 6.8% |
| 新規取得物件 合計 | | | 11,340 | 12,330 | — | — | — |

(注1) 新規取得物件の算定価格、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、2011年2月1日時点の不動産鑑定士(財団法人日本不動産研究所)による鑑定評価書に基づき記載しています。

(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。

【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 | 物件 番号 | 物件名称 | 2010年12月期(第7期) | | | | | | | (ご参考) 2010年6月期(第6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 | 16,100 | 300 | 1.9% | 5.7% | 5.1% | 6.1% | 15,800 | 5.7% | 5.1% | 6.1% |

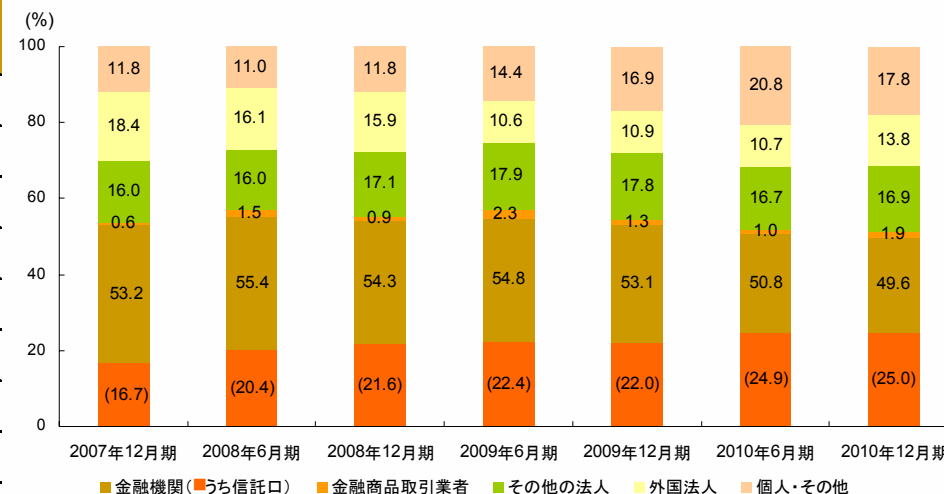
(注) IIF新砂データセンターの取得時期については、2013年9月末日またはそれ以前の当事者間で合意する日としています。

投資主属性の分析

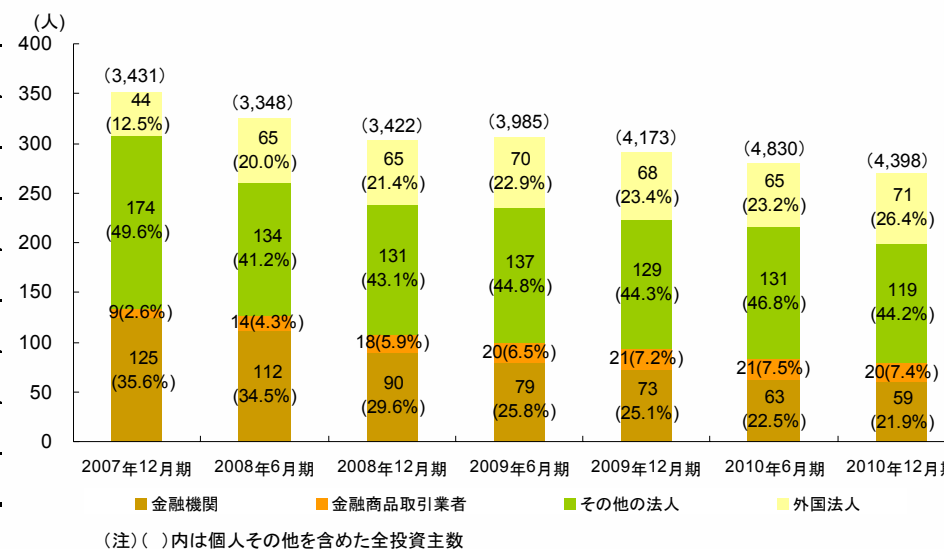
2010年12月末現在における上位20投資主

| 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 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 8,302 | 10.50 |
| 3 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 5,321 | 6.73 |
| 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) | 2,577 | 3.26 |
| 7 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 2,264 | 2.86 |
| 8 | 株式会社北洋銀行 | 2,235 | 2.82 |
| 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 | ノムラバンクルクセンブルグエスエー | 1,119 | 1.41 |
| 12 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口) | 1,014 | 1.28 |
| 13 | 朝日火災海上保険株式会社 | 1,000 | 1.26 |
| 14 | 日本図書普及株式会社 | 965 | 1.22 |
| 15 | SI Income Strategy投資事業有限責任組合 | 700 | 0.88 |
| 16 | アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイエール | 608 | 0.76 |
| 17 | 株式会社北海道銀行 | 600 | 0.75 |
| 18 | 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 | 600 | 0.75 |
| 19 | 山口県信用農業協同組合連合会 | 589 | 0.74 |
| 20 | 株式会社池田泉州銀行 | 581 | 0.73 |
| 合計 | | 51,247 | 64.84 |

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)



7. Appendix

第7期運用報告 日本航空インターナショナルとの契約を長期安定化

IIF羽田空港メンテナンスセンター

一定期間の賃料減額と引き換えに契約を長期安定化

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 (賃料減額請求権を排除) |
| 契約期間 | 2008年2月29日 ～2018年2月28日 (残存期間約7年7ヶ月) | 2010年8月10日 ～2025年12月31日 (残存期間約15年5ヶ月間) |
| 年間賃料 (消費税別) | 1,947百万円 | ①2010年8月10日～2010年12月31日 1,947百万円(当初契約通り) ②2011年1月1日～2015年12月31日(5年間) 1,849百万円(当初契約より5%減) (注) 1口当たり分配金への影響△520円/期(①との比較) ③2016年1月1日～2020年12月31日(5年間) 1,888百万円(当初契約より3%減) (注) 1口当たり分配金への影響+207円/期(②との比較) ④2021年1月1日～2025年12月31日(5年間) 1,947百万円(当初契約通り) (注) 1口当たり分配金への影響+311円/期(③との比較) |
| 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。

(注)発行済み投資口数93,632口を前提に試算しています。

▶ 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



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
- 2010年8月31日 更正計画案の東京地方裁判所への提出
- 2010年11月30日 更正計画案認可



保有物件契約状況(第8期取得予定資産取得後ベース)

保有物件契約状況

| アセット カテゴリー | 物件 番号 (注1) | 物件名称 | テナント名 | 契約 形態 | 当初 賃貸借 期間 | 残存 賃貸借 期間 (注2) |
|----------------|------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|----------|---------------------------|----------------------------|
| 物流施設 | L-1 | IIF東雲ロジスティクスセンター | 佐川急便(株) | 定借 | 20年 | 14年11ヶ月 |
| | L-4 | IIF野田ロジスティクスセンター | ①三菱商事ロジスティクス(株) ②三菱商事ロジスティクス(株) ③三菱電機ロジスティクス(株) | 定借 | ① 10年 ② 5年 ③ 5年 | ①1ヶ月 ②5年1ヶ月 ③1ヶ月 |
| | L-5 | IIF新砂ロジスティクスセンター | 佐川急便(株) | 普通借 | 20年 | 7年4ヶ月 |
| | L-6 | IIF厚木ロジスティクスセンター | 三菱商事ロジスティクス(株) | 定借 | 10年 | 5年10ヶ月 |
| | L-7 | IIF越谷ロジスティクスセンター | (株)ソカサ | 定借 | 10年 | 9年10ヶ月 |
| | L-8 | IIF西宮ロジスティクスセンター | (株)鈴與 | 定借 | 20年 | 14年5ヶ月 |
| | L-9 | IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) | 鹿島リース(株)、JA三井リース建物(株) | 定借 | 20年 | 10年5ヶ月 |
| | L-10 | IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地) | みずほ信託銀行(株) | 定借 | 50年 | 50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) | 普通借 | 5年 | 1年5ヶ月 |
| | L-12 | IIF横浜都筑テクノロジーセンター | 東京ロジファクトリー(株) | 定借 | 15年 | 13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 | 普通借 | 7.5年 | 3年8ヶ月 |
| | L-14 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | DHLサプライチェーン(株) | 定借 | 3年 | 3年 |
| 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) | 大成建設(株) | 定借 | 30年 | 29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) | 定借 | 22年 | 19年6ヶ月 |
| インフラ 施設 | I-1 | IIF神戸地域冷暖房センター | 大阪瓦斯(株) | 定借 | ① 10年 ② 4.2年 ③ 4.1年 | ①1年2ヶ月 ②1年2ヶ月 ③1年2ヶ月 |
| | I-2 | IIF羽田空港メインテナンスセンター | (株)日本航空インターナショナル | 定借 | 15.4年 | 14年10ヶ月 |

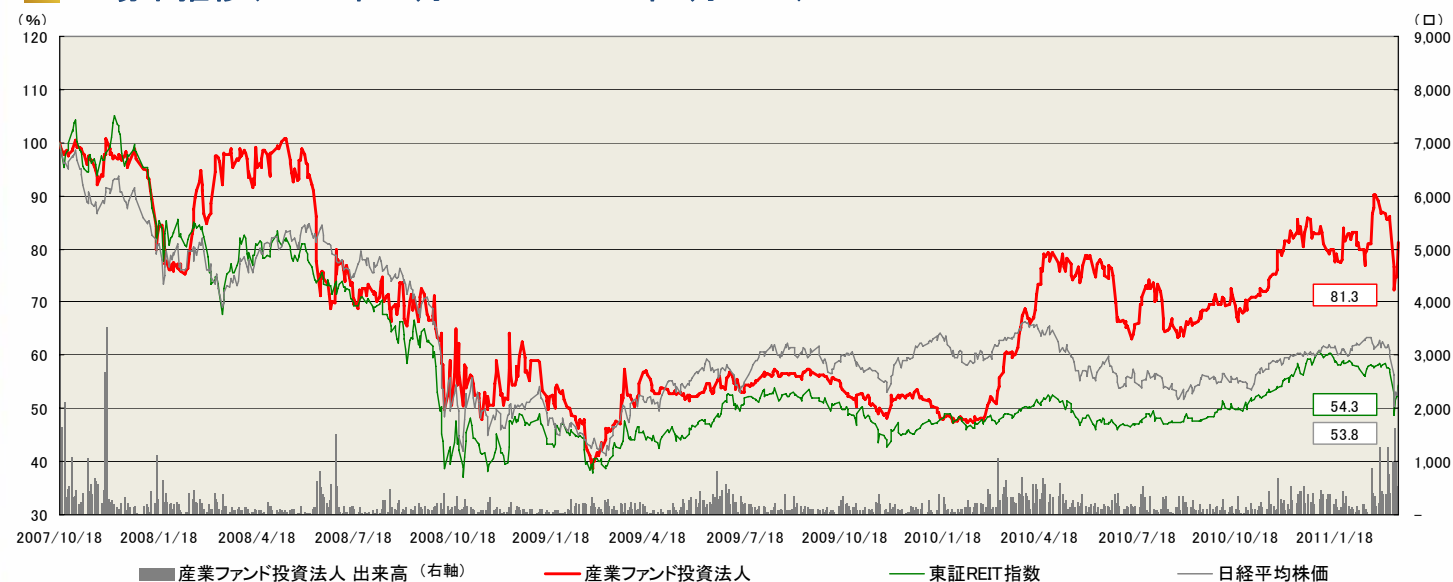
【野田LC】

残存賃貸借期間1ヶ月となっている契約については、現状の利用状況のまま新契約を締結する予定です。

(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3月25日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。

投資口価格推移及び出来高推移

■ 上場来推移(2007年10月18日～2011年3月18日)

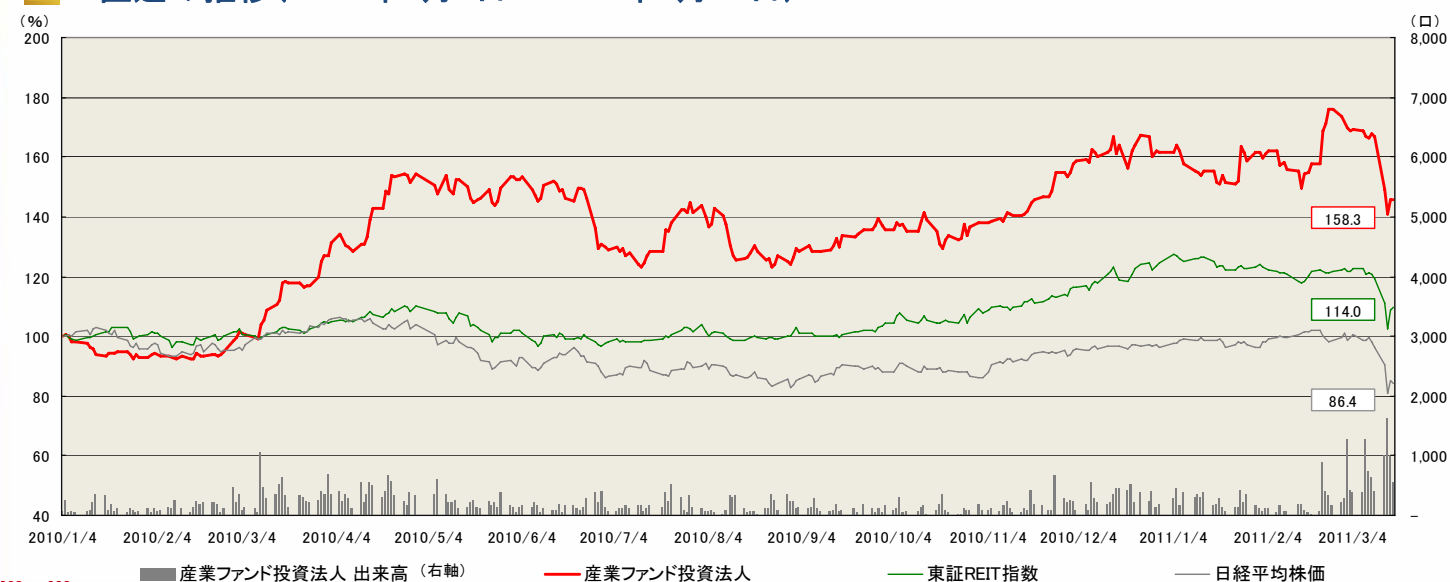


(注1) 終値ベース

(注2) 左軸は2007年10月18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の価格推移を示しています。

(出所) Bloombergのデータを基に作成

■ 直近の推移(2010年1月4日～2011年3月18日)



(注1) 終値ベース

(注2) 左軸は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の価格推移を示しています。

(出所) Bloombergのデータを基に作成

注記事項

- (※1) 第7期末日現在に係る平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。
平均NOI利回り＝既存保有資産に係る{(不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用*)の合計＋減価償却費の合計*}÷取得価格の合計
平均償却後NOI利回り＝既存保有資産に係る{(不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用*)の合計}÷取得価格の合計
※第7期(平成22年7月1日～平成22年12月31日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、IF横浜都筑テクノロジーセンターについては、第7期(平成22年7月1日～平成22年12月31日)の実績値を稼働日数で除し、365日を用いることにより、年換算して使用しています。
また、取得予定資産に係るNOI利回り、償却後NOI利回り、平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。
NOI利回り＝NOI※÷取得(予定)価格
償却後NOI利回り＝取得予定資産に係る(NOI※－減価償却費※)÷取得予定価格
平均NOI利回り＝取得予定資産に係るNOI※の合計÷取得予定価格の合計
平均償却後NOI利回り＝(取得予定資産に係るNOI※の合計－減価償却費※の合計)÷取得予定価格の合計
- ※取得予定資産に係るNOIは、各取得予定資産に係る鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度運営純収益を使用しています。また、減価償却費は、本投資法人の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。
取得予定資産取得後の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、各数値について、上記既存保有資産に係る数値、及び取得予定資産に係る数値の合計値を使用して、上記と同じ計算式により求めています。
- (※2) 第7期末日現在における本投資法人の既存保有資産にかかる平均賃貸借残存期間は、第7期末日から、各既存保有資産に係る各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を、当該各賃貸借契約書に表示された賃料に基づき加重平均して求めています。
取得予定資産に係る賃貸借残存期間は、取得予定資産の最終取得予定日から、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資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を記載しています。また、取得予定資産に係る平均賃貸借残存期間は、取得予定資産の最終取得予定日から、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資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を、当該各賃貸借契約書に表示された賃料に基づき加重平均して求めています。
取得予定資産取得後の平均賃貸借残存期間は、取得予定資産の最終取得予定日から、各既存保有資産に係る各賃貸借契約書及び各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資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を、当該各賃貸借契約書に表示された賃料に基づき加重平均して求めています。
- (※3) 第7期末日の各指標は、第7期末日現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。
・LTV＝有利子負債(劣後投資法人債を除きます。)*の総額÷総資産額
・長期比率＝(長期借入金額＋劣後投資法人債残高)÷有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)*の総額
・固定比率＝固定金利による有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)*の総額÷有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)*の総額
・総資産額＝負債総額＋純資産額
取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めています。
・LTV＝(第7期末日現在の有利子負債(劣後投資法人債を除きます。)*の総額＋追加借入金額)÷取得予定資産取得後総資産額
・長期比率＝(第7期末日現在の長期借入金額＋第7期末日現在の劣後投資法人債残高＋平成23年2月28日借入予定の株式会社日本政策投資銀行からの借入金額＋平成23年3月11日借入予定の株式会社三菱東京UFJ銀行等からの借入金額)÷(第7期末日現在の有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)*の総額＋追加借入金額)
・固定比率＝(第7期末日現在の固定金利による有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)*の総額＋平成23年2月28日借入予定の株式会社日本政策投資銀行からの借入金額＋平成23年3月11日借入予定の株式会社三菱東京UFJ銀行等からの借入金額)÷(第7期末日現在の有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)*の総額＋追加借入金額)
・追加借入金額＝取得予定資産取得に伴う資金調達額－エクイティ調達額
・エクイティ調達額＝一般募集による発行価額の総額＋本第三者割当による発行価額の総額
・取得予定資産取得後総資産額＝第7期末日現在の負債総額＋第7期末日現在の純資産額＋取得予定資産取得に伴う資金調達額
株式会社三菱東京UFJ銀行からの借入金については、平成23年6月末日を目処に金利スワップの活用により金利を固定化する予定であるため、固定比率の計算においては固定金利による有利子負債として計算しています。
取得予定資産取得に伴う資金調達額は、取得予定資産の取得価額の合計及び付随費用の合計見込額から、手元資金等により充当される見込額を控除した金額であり、8,716,000,000円を見込んでいます。本投資法人は、一般募集及び本第三者割当(エクイティ調達額)並びに金融機関からの追加借入れ(追加借入額)により、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達することを予定しています。
- 前記の各指標は、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ5,112,000,000円及び504,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は平成23年2月9日(水)現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり360,000円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、全額が野村證券株式会社により申し込まれ払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は前記よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは前記よりも高くなり、また、実際の長期比率及び固定比率は前記よりも低くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは前記よりも低くなり、また、実際の長期比率及び固定比率は前記よりも高くなります。
- (※4) 株式会社ツカサについては、平成22年11月1日に締結した賃貸借契約の内容及び記載しています(賃貸借開始日:平成23年1月1日)。
取得予定資産であるIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)上に存する建物はみずほ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人はみずほ信託銀行株式会社となる予定であり、エンドテナントは異なります。
- (※5) ・取得予定価格は、売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。
・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
・土地面積は、登記簿上の記載(借地がある場合には借地面積を含みます。)*に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・延床面積は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。

- ▶ 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)