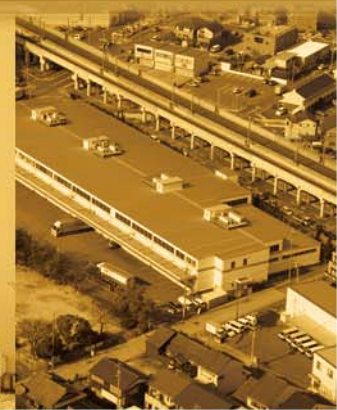


産

産業ファンド投資法人

2011年6月期(第8期)決算説明会資料

三菱商事 UBS リアルティ



目次

1. 2011年6月期(第8期)運用報告及び2011年12月期(第9期)業績予想
2. 今後の成長戦略
 - A. 外部成長戦略
 - ・ 様々な取得手法と先行者アドバンテージ
 - ・ 取得活動の状況
 - B. 内部成長戦略
 - ・ 運用報告
 - ・ 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
 - C. 財務戦略
 - ・ 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
3. 2011年8月10日付で公表した各種施策の巡航ベースの1口当たり分配金への影響
4. 東日本大震災(2011年3月11日発生)の影響と今後の対応
5. 2011年3月に実施した公募増資の概要
6. Appendix

1. 2011年6月期（第8期）運用報告及び 2011年12月期（第9期）業績予想

2011年6月期(第8期)運用報告

■ 2011年6月期(第8期) 運用実績

項目	2010年12月期 (第7期) (184日)(実績)	2011年6月期 (第8期) (181日)(実績)	対前期比
営業収益	2,962百万円	3,295百万円	+333百万円 (+11.3%)
営業利益	1,364百万円	1,622百万円	+258百万円 (+18.9%)
経常利益	799百万円	1,038百万円	+239百万円 (+29.9%)
当期純利益	798百万円	1,022百万円	+223百万円 (+28.1%)
1口当たり分配金	10,102円	10,919円	+817円 (+8.1%)
1口当たりFFO(注1)	17,276円	17,062円	△214円 (△1.2%)
FFOペイアウトレシオ	58.5%	64.0%	
LTV(劣後投資法人債除く)(注2)	49.5%	47.8%	
LTV(劣後投資法人債含む)(注3)	57.2%	54.8%	
長期負債比率(注4)	79.8%	98.2%	
資本的支出	(注5) 94百万円	(注6) 29百万円	△65百万円
修繕費	(注7) 77百万円	(注8) 4百万円	△72百万円
合計	172百万円	34百万円	△137百万円
減価償却費	567百万円	575百万円	+8百万円
物件数	11物件	16物件	+5物件
稼働率	99.9%	99.9%	
取得価格合計	96,900百万円	108,240百万円	+11,340百万円 (+11.7%)
有利子負債合計(劣後投資法人債除く)	51,500百万円	54,100百万円	+2,600百万円 (+5.0%)
有利子負債合計(劣後投資法人債含む)	59,500百万円	62,100百万円	+2,600百万円 (+4.4%)
発行済投資口数	79,035 口	93,632 口	+14,597口 (+18.5%)

(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) 有利子負債合計(劣後投資法人債を除く)/資産合計
(注3) 有利子負債合計(劣後投資法人債を含む)/資産合計
(注4) (長期借入金+劣後投資法人債)/有利子負債合計(劣後投資法人債含む)
(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) 新砂LC:北側排水溝改修工事8百万円、越谷LC:汚水中継ポンプ槽設置工事7百万円、太陽光発電システム設置5百万円
(注7) 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
(注8) さいたまLC:オーバースライダー修理・排煙窓の補修・ガラス補修計1百万円

■ 2011年6月期の主な増減益要因(対前期比)

▶ 営業利益	+258百万円	①
✓ 賃貸事業損益	+247百万円	
・PO取得5物件の寄与	+195百万円	
・横浜都筑TC(6か月寄与)	+38百万円	
・修繕費の減少による増益(前期工事費反動減など)	+33百万円	
・その他費用の減少による増益 (羽田MCの一部設備の償却終了など)	+28百万円	
・羽田MC賃料減額(5%)	△48百万円	
▶ 経常利益	+239百万円	②
	(≒①+③+④)	
✓ 追加借入等による有利子負債コストの増加	△30百万円	③
✓ 投資口発行費償却の減少	+11百万円	④
	IPO費用償却の完了とPO費用償却の発生	
▶ 当期純利益	+223百万円	⑤
	(≒②+⑥)	
✓ 災害特別損失	△15百万円	⑥
	震災に伴う補修費用、調査費用	

予想との比較

	① 予想分配金	実績	対期初予想比
【期初予想】 2011年2月21日発表	11,012円	10,919円	△93円 (△0.8%)
	② 影響予想	実績	対予想比
【震災の影響の公表】 2011年3月23日発表	△567円	△490円	+77円
a. 地震発生時保有物件 の補修費用	△181円	△139円	-
b. 地震発生時保有物件 の調査費用	△24円	△23円	-
c. PO取得物件の 引渡延期による影響	△362円	△328円	-
	①+②	実績	対予想比
【期初予想】+ 【震災の影響の公表】	10,445円	10,919円	+474円 (+4.5%)

※上記a.b.は災害特別損失として、c.は賃貸事業損益の減少として表示されます。

2011年12月期(第9期)業績予想

2011年12月期(第9期)業績予想

項目	2011年6月期 (第8期) (181日)(実績)	2011年12月期 (第9期) (184日)(予想)	対前期比
営業収益	3,295百万円	3,526百万円	+230百万円 (+7.0%)
営業利益	1,622百万円	1,843百万円	+221百万円 (+13.6%)
経常利益	1,038百万円	1,151百万円	+112百万円 (+10.9%)
当期純利益	1,022百万円	1,150百万円	+127百万円 (+12.5%)
1口当たり分配金	10,919円	12,285円	+1,366円 (+12.5%)
1口当たりFFO (注1)	17,062円	18,511円	+1,449円 (+8.5%)
FFOペイアウトレシオ	64.0%	66.4%	
LTV(劣後ローン除く) (注2)	47.8%	49.5%	
LTV(劣後ローン含む) (注3)	54.8%	54.8%	
長期負債比率 (注4)	98.2%	100.0%	
資本的支出	29百万円	(注5) 96百万円	+66百万円
修繕費	4百万円	(注6) 26百万円	+21百万円
合計	34百万円	122百万円	+88百万円
減価償却費	575百万円	582百万円	+7百万円

(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) 第8期:有利子負債合計(劣後投資法人債除く)/資産合計

第9期:有利子負債合計(劣後ローン除く)/資産合計

(注3) 第8期:有利子負債合計(劣後投資法人債含む)/資産合計

第9期:有利子負債合計(劣後ローン含む)/資産合計

(注4) 第8期:(長期借入金+劣後投資法人債)/有利子負債合計(劣後投資法人債含む) 第9期:長期借入金/有利子負債合計(劣後ローン含む)

(注5) 東雲LC:護岸改修工事43百万円、越谷LC:外壁塗装工事29百万円、西宮LC:外壁改修工事9百万円、新砂LC:外部鉄部塗装工事5百万円

(注6) 越谷LC:屋根漏水補修2百万円、神戸:高置水槽工事2百万円、熱交換器補修1百万円、屋上排気ダクト補修1百万円、厚木II:自家用発電機補修1百万円

2011年12月期予想の主な増減益要因(対前期比)

▶ 営業利益	+221百万円 (≒②+③)	①
✓ 賃貸事業損益	+254百万円	②
<ul style="list-style-type: none"> ・PO取得5物件(6か月寄与) ・厚木LC解約ペナルティ収受 ・修繕費の増加 	+198百万円 +74百万円 △21百万円	
✓ 賃貸事業費用以外の営業費用	△33百万円	③
<ul style="list-style-type: none"> ・神戸DHC契約更改に伴う弁護士報酬 	△20百万円	
▶ 経常利益	+112百万円 (≒①+⑤)	④
✓ 有利子負債コストの増加	△101百万円	⑤
<ul style="list-style-type: none"> ・前期追加借入、長期化による増加(6か月寄与) ・今期劣後投資法人債償還、借換えによる一時費用の増加 	△61百万円 △39百万円	
▶ 当期純利益	+127百万円 (≒④+⑧)	⑦
✓ 前期災害特別損失の反動減	+15百万円	⑧

2011年12月期(第9期)業績予想の主な前提条件(期末時点の状況を想定)

項目	2011年6月期 (第8期) (実績)	2011年12月期 (第9期) (予想の前提条件)	前提条件の内容
物件数	16物件	16物件	
稼働率	99.9%	99.9%	2011年12月末日までに、物件の異動及びテナントの異動がないこと
取得価格合計	108,240百万円	108,240百万円	
有利子負債合計(劣後ローン除く)	54,100百万円	56,100百万円	劣後投資法人債80億円の償還(充当資金:劣後ローン59億円、新規借入20億円、手許資金1億円)、借入金116億円の同額の新規借入での返済
有利子負債合計(劣後ローン含む)	62,100百万円	62,000百万円	
発行済投資口数	93,632口	93,632口	2011年6月末日現在の発行済投資口数

2. 今後の成長戦略

- A. 外部成長戦略
- B. 内部成長戦略
- C. 財務戦略

産業ファンドの軌跡

分配金水準の向上・安定化を目指す産業ファンドの軌跡

	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	2011年6月期 第8期	2011年12月期 第9期
	金融環境の 変化への対応	安定性への底固め	資産入替による 分配金の上昇	軸足を再成長へ	分配金の安定した 成長を目指す 戦略の実行	分配金の安定した 成長を目指す 戦略の継続
	1口当たり分配金 11,078円 (売却益相当額を除く) 10,393円	1口当たり分配金 10,342円	1口当たり分配金 16,235円 (売却益相当額を除く) 10,418円	1口当たり分配金 10,102円	1口当たり分配金 10,919円	1口当たり分配金 12,285円 (予想)
分配金推移と主な運用トピック	劣後投資法人債の発行 武蔵村山LCの売却	負債の長期化による 安定性の向上 新規取引先(メットライフ ア リコ)からの長期固定借入の 導入	習志野LC(底地)の取得 戸塚TC(底地)の取得 船橋LCの売却 負債長期化の推進	横浜都筑TCの取得 羽田空港MCでの賃貸借契 約の変更 越谷LCでのテナント入替 新規取引先(SMBC)からの 長期借入の導入	第1回公募増資の成功 5物件の取得 新規取引先(DBJ)からの7 年固定借入の導入 メイン行からの7年固定借入 の導入 コミットメント型タームローン の導入	神戸DHCでの新規賃貸借 契約の締結 厚木LCでのテナント入替 劣後投資法人債の期限前 償還と財務安定性の向上

A 外部成長戦略

- 様々な取得手法と先行者アドバンテージ
- 取得活動の状況

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確かな実績

- ✓ 有力企業のCRE戦略ニーズに様々な取得手法で対応し、確かな実績を積上げ
- ✓ 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)を駆使し、今後も「CRE戦略に対応したソリューション提案」を軸に取得活動を展開
- ✓ 引続き競合の少ないアセットクラスで、Implied Cap Rateを上回るNOI利回りでの物件取得活動を継続

Implied Cap Rateを
上回る取得時NOI利回り

	物件	売主	取得手法			取得価格	取得時 鑑定評価額	取得時NOI 利回り	加重平均 取得時 NOI利回り	Implied Cap Rate (注3)
			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					
第6期	習志野LC (底地)	オリックス (上場企業)	—	相対取引	—	1,190	1,930	6.3%	6.1%	6.1%
	戸塚TC (底地)	大成建設 (上場企業)	売主への提案	相対取引	—	4,500	4,710	6.1%		
第7期	横浜都筑TC	日本土地建物 (大手不動産会社)	—	相対取引	—	1,100	1,240	7.3%	7.3%	5.8%
	習志野LC II (底地)	サッポロビール(注1) (上場企業)	売主への提案	相対取引	ウェアハウジング ／開発業務	3,350	3,760	6.3%	6.9%	5.2%
第8期	厚木LC II	小田急電鉄 (上場企業)	売主への提案	相対取引	—	3,100	3,180	7.0%		
	名古屋LC	太平洋セメント (上場企業)	売主／テナント への提案	—	—	1,050	1,110	7.9%		
	横浜都筑LC	日本レップ(注2) (上場企業)	—	相対取引	—	2,350	2,580	6.5%		
	さいたまLC	ベイサイド (シンガポールREITが 出資するSPC)	—	相対取引	—	1,490	1,700	8.2%		
合計						18,130	20,210	+11.5%		

(百万円)

(注1) ウェアハウジング機能を利用しており、実際の売主は合同会社インダストリアル菌浜となります。実際にはサッポロビールの持ち株会社であるサッポロホールディングス株式会社が上場しております。
 (注2) 実際の売主は、日本レップが出資するSPCであるジェイ・レップ・Mとなっております。
 (注3) Implied Cap Rate は物件取得の前期末時点の数値を記載しています。

取得活動の状況(パイプラインの状況)

増資の成功がパイプラインに好影響/震災後の企業の不動産戦略の変化を注視

増資の成功による効果

▶ 提案スキームは順調に拡充

- ✓ 提案スキームの拡充 ▶ 企業の幅広いCREニーズに対応可能

	提案先 (施設種別)	ニーズ	提案スキーム
事例①	大成建設(株) (研究開発施設)	益出・キャッシュニーズ	コア資産のセール&リースバック
事例②	太平洋セメント(株) (賃貸用物流施設)	コア事業への経営資源の集中ニーズ	ノンコア資産売却によるキャッシュ創出
事例③	サッポロビール(株) (自社用物流施設)	B/Sスリム化・物流網再構築ニーズ	短期のセール&リースバックによるオフバランス

- ✓ CRE案件の積上げによる各方面との信頼関係の深化

震災による影響

▶ 企業の不動産戦略に変化の兆し

- ✓ 本業回帰の動きが加速
- ✓ 資産保有戦略の変更
- ✓ 震災による復興資金創出ニーズ

パイプラインへの具体的影響

CRE戦略提案は更に進化

- ▶ 59件、総額約2,450億円のパイプライン
(うちCRE案件は25件、総額約1,300億円)
- ✓ 独自ルートによる提案案件が進行中
- ✓ 外部企業からのCRE案件検討依頼の増加、協働提案の実施
- ✓ 企業の売却時期に柔軟に対応するためブリッジ機能強化

持たざる経営が更に浸透

- ▶ CRE提案戦略による企業側の具体的な動き(一例)
- ✓ 賃貸用不動産の売却により本業への投下資金の集中を検討
- ✓ 本業への効果を重視しロットの大きい資産について売却検討
- ✓ 復興資金を不動産の売却で検討

B. 内部成長戦略

- ・ 保有物件運用報告
 - ①IIF神戸地域冷暖房センター
 - ②IIF厚木ロジスティクスセンター
- ・ 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

保有物件 運用報告① IIF神戸地域冷暖房センターについて

賃料の減額に応じたものの長期的な収益安定化を実現

2012年6月7日からの新規賃貸借契約を締結

2011年8月11日付、新規賃貸借契約の主な内容

契約内容のポイント

- ✓ 現行賃料から約14%の減額
- ✓ 12年間の定期建物賃貸借契約
- ✓ 借地借家法第38条7項の規定によりテナントからの賃料減額請求権を排除

ポートフォリオへの影響

- ✓ ポートフォリオ賃料 約1.8%減
- ✓ 平均賃貸借残存年数の延長 12.3年⇒13.7年
- ✓ 長期安定したキャッシュ・フローを確保

	新規契約条件	現契約条件
契約の種類	定期建物賃貸借契約	
契約期間	2012年6月7日～2024年6月6日 (12年間 ※)	2002年6月7日～2012年6月6日 (10年間)
月額賃料 (消費税別)	53,366,840円	62,344,440円
賃料改定	なし	
敷金	月額賃料の40ヶ月相当額	
費用	水光熱、建物管理費は本テナント負担	

※ 10年間解約不可

新規賃貸借契約締結までの背景

現行契約の期間満了を迎えるにあたり、新契約の締結について協議

産業ファンド投資法人

- テナントとの友好関係を継続
- ポートフォリオの安定性を重視

収益の長期安定性を確保

契約条件
合意

大阪ガス

- 本施設周辺のオフィスマーケットの低迷を受け、賃料水準の見直し
- 安定した地域冷暖房供給のための長期契約

地域冷暖房施設の安定運用

保有物件 運用報告②ー1 IIF厚木ロジスティクスセンターについて

既存テナントの契約終了と同時に後継テナントと新規契約を開始

■ IIF厚木ロジスティクスセンターの契約状況

三菱商事ロジスティクス

- ✓ 拠点政策により、解約オプションを行使
- ✓ 2011年12月末にて解約
(貸主に対し月額賃料の6ヶ月相当額の解約違約金支払)

テナント異動

ストリーム

- ✓ 現テナントの転貸先である(株)ストリームと新規契約締結
(同社は、家電を中心とした通販事業を運営中)
- ✓ 賃料は現テナントとの条件と同一

三菱商事ロジスティクス株式会社	テナント名	株式会社ストリーム(東証マザーズ上場)
定期建物賃貸借契約	契約の種類	定期建物賃貸借契約
2007年1月1日～2016年12月31日(10年間)	契約期間	2012年1月1日～2012年6月30日(6ヶ月間)
契約開始後5年経過時のみ	解約オプション	なし
75百万円	1期当たりの賃料収入 (消費税別)	75百万円

■ 賃料収入への影響とスケジュール

新規契約締結により、第10期までの賃料収入を確保

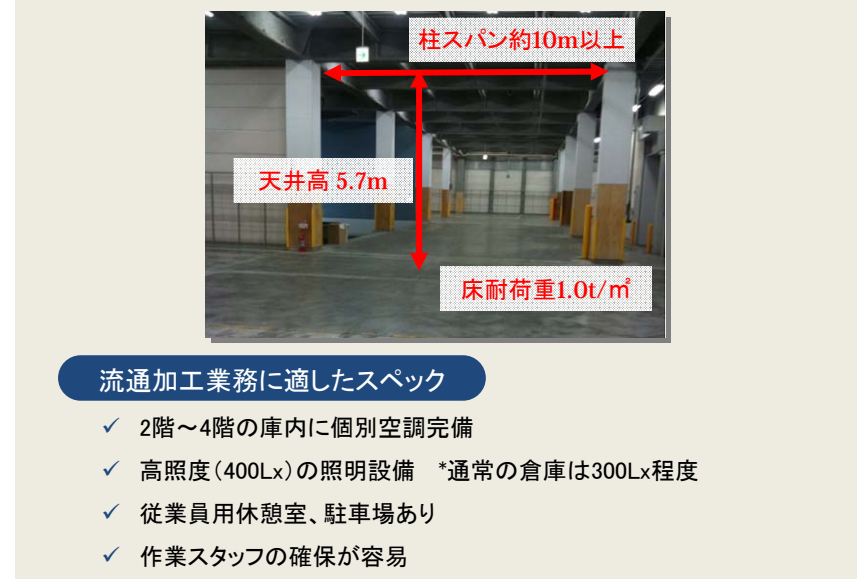
賃料収入	2011年12月期(第9期)						2012年6月期(第10期)					
	三菱商事ロジスティクス (1期当たり賃料収入 75百万円)						ストリーム (1期当たり賃料収入 75百万円)					
スケジュール	2011年						2012年					
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
契約関係	→						→					
リース	→						→					
	12月末解約						1月新契約					
							6月末契約満了					
	本施設が持つスペックを生かせる業種を中心に新規テナント誘致活動を実施											

保有物件 運用報告②ー2 IIF厚木ロジスティクスセンターのリーシングについて

都心から約40km圏内の物流集積エリアに立地



延床面積約3,000坪の大型施設



厚木エリアのマーケット状況

大型施設需要は強く賃料水準も維持されているエリア

▶ 厚木エリアの募集賃料の推移と主な物件の稼働状況

厚木エリアの延床面積3,000坪超の大型施設については高稼働しており、継続的な需要も見られるため、賃料水準も安定した状況である。

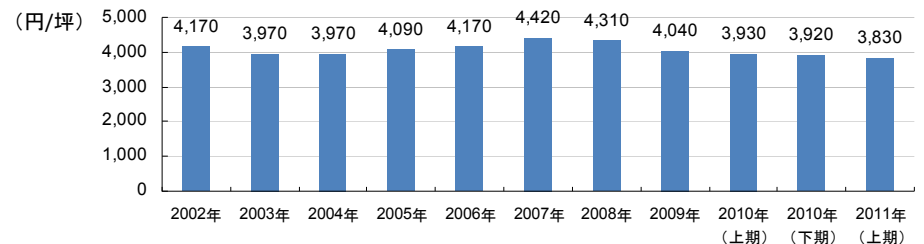
▶ 厚木エリアにおけるテナント動向

東京三多摩地区及び横浜、川崎といった大消費地向けの配送拠点として、食品やドラッグストアの配送センター、医薬、アパレルを扱う業態が集積したエリアである。

▶ 流通加工業務を必要とする業種を中心としたリーシング

関東の大消費地向けにリードタイム短く配送可能なエリアとしての立地特性と本施設のスペックを生かし、アパレルや通信販売、精密機器のリペアセンターといった倉庫内で流通加工業務を行う業種を中心にリーシング活動に注力。

・厚木ICゾーンの平均募集賃料推移



・主な物件の稼働状況

物件名	運営主体	延床面積	稼働率	主なテナント
ランドポート厚木	野村不動産インベスト・マネジメント	15,848坪	100%	ヤマト運輸
相模原物流センター	野村不動産インベスト・マネジメント	15,563坪	100%	福山通運
厚木ロジスティクスセンター	オリックス不動産	13,168坪	100%	センコー
プロロジス座間	プロロジス	42,114坪	100%	バンテック
プロロジス海老名	プロロジス	19,733坪	100%	キリン物流
座間センター	メイブルツリー・ロジスティクス・トラスト	12,454坪	100%	NECロジスティクス
厚木センター	メイブルツリー・ロジスティクス・トラスト	5,221坪	100%	センコー
CREDOジスクエア相模原	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント	7,067坪	100%	山村倉庫

出所: 弊社調査

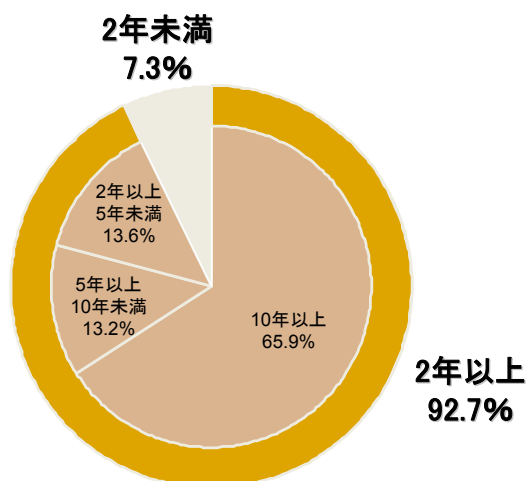
安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオ

収益の源泉となる賃貸借契約は長期安定（神戸DHC、厚木LC新契約締結織り込み後）

■ 契約残存期間

契約残存期間 2年以上が **92.7%**

（年間賃料ベース）



（※）解約オプション、期間満了はいずれか早い時点としております。

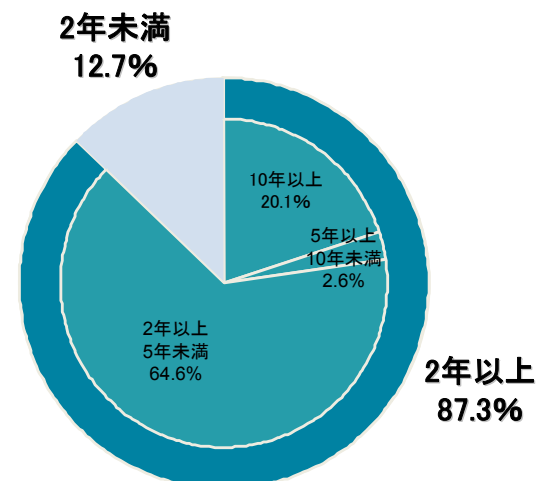
✓ 契約残存期間2年未満の物件（7.3%）に対する取り組み

物件名	賃料比率	契約満了日	今後の取り組み
厚木LC	2.6%	2012年6月30日	物件のスペックを生かし、新規テナントリーシングに注力
神戸DHC（倉庫 他）	0.1%	2012年6月6日	現状の利用状況を勘案し、現テナントとの再契約締結を目指す
厚木LCⅡ	4.6%	2012年8月31日	エンドテナントの重要拠点として利用されている状況を勘案し、現テナントとの再契約を目指す

■ 次回賃料改定までの期間

次回賃料改定までの期間 2年以上が **87.3%**

（年間賃料ベース）



（※）今後2年間に契約満了を迎える、厚木LC、神戸DHC（倉庫 他）は除きます。
また、改定時期の定めのない協議改定条項（経済情勢の変動等があった場合に適用）は、契約残存期間中改定がないものとして記載しております。

✓ 次回賃料改定までの期間2年未満の物件（12.7%）に対する取り組み

	物件名	賃料比率	賃料改定日	改定条項	今後の取り組み
約定	横浜都筑TC	1.9%	2011年10月1日	3年毎に2%増額改定	約定通りの2%増額改定を予定
	新砂LC	5.7%	2013年7月15日	3年毎に3%増額改定	約定通りの3%増額改定を予定
協議	厚木LCⅡ	4.6%	2011年9月1日	3年経過時に公租公課、諸物価、近隣賃料等の変動を勘案し協議	各指標に大きな変動はない為、同額改定をベースに協議

（注）2011年8月11日までにテナントと契約を締結した内容を基準としています。

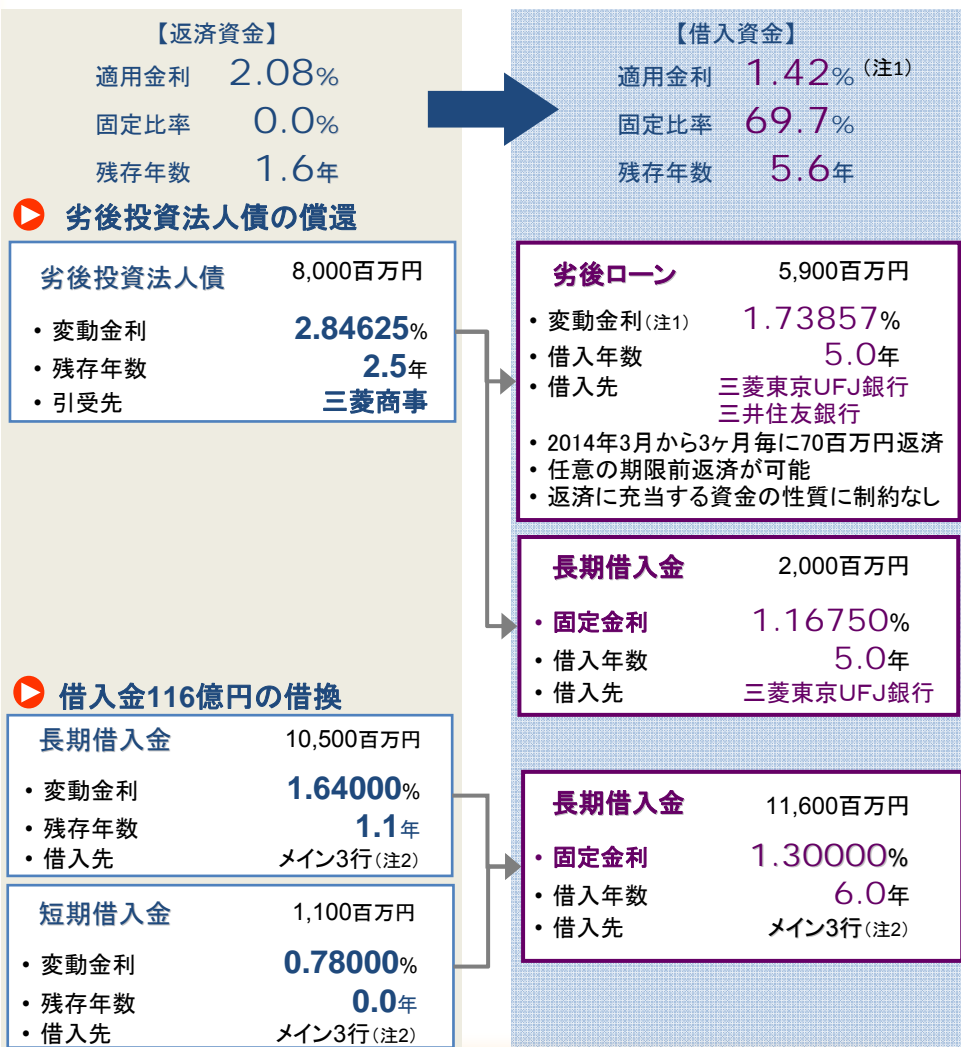
C. 財務戦略

- ・ 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

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①

劣後投資法人債を全額償還して負債コストを削減し、財務安定性の向上も実現

■ 今回の施策



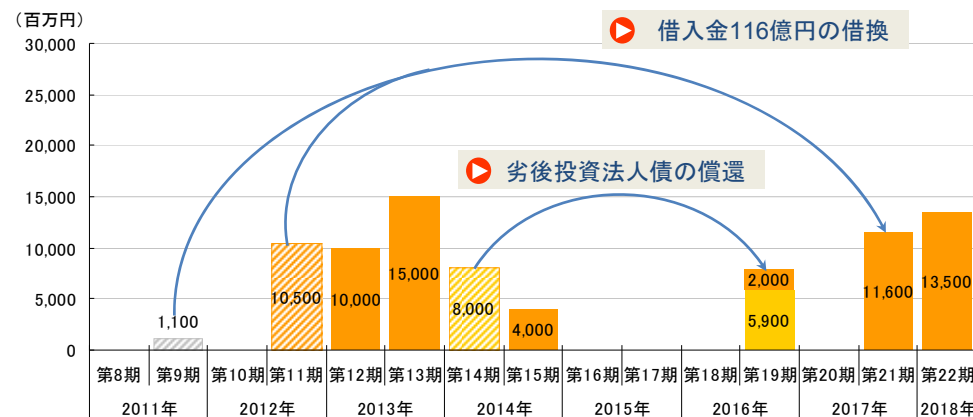
■ 今回の施策による全体の財務状況の変化

本件実施前 (第8期末時点)	今回施策	本件実施後 (第9期末時点)
【有利子負債合計】		【有利子負債合計】 ^(※)
適用金利 1.54%		適用金利 1.33%
固定比率 25.0%		固定比率 46.9%
残存年数 3.1年		残存年数 3.8年

▶ 劣後投資法人債の償還
▶ 借入金116億円の借換

(※)2011年8月10日現在の金利に基づき表示しています。

■ 返済期限の分散状況

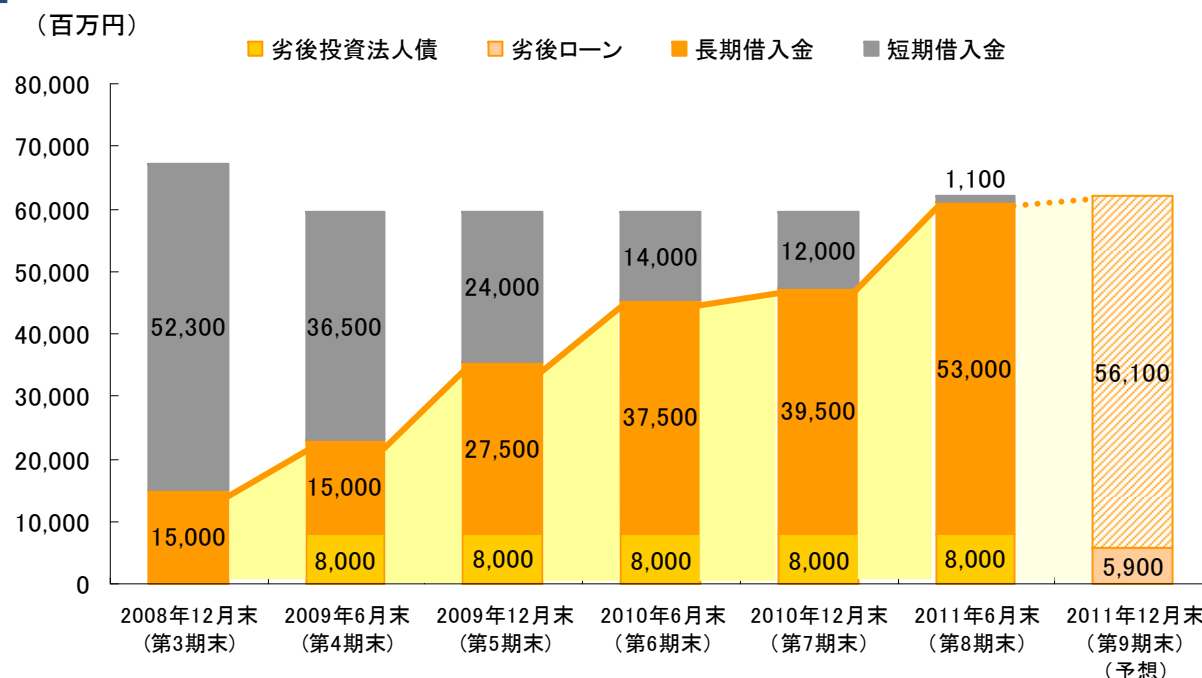


手元資金100百万円とあわせ、劣後投資法人債全額を期限前償還

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②

継続的な取組みにより財務安定性を向上

■ 財務安定性の向上



①LTV(劣後ローン除く)	60.0%	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%	47.8%	49.5%
②LTV(劣後ローン含む)	60.0%	57.1%	57.3%	56.9%	57.2%	54.8%	54.8%
③長期比率	22.3%	38.7%	59.7%	76.5%	79.8%	98.2%	100.0%
④固定比率	0.0%	0.0%	3.4%	3.4%	3.4%	25.0%	46.9%
⑤平均借入残存年数	0.6年	1.3年	1.5年	1.7年	2.1年	3.1年	3.8年

①第3期末～第8期末: 有利子負債合計(劣後投資法人債除く)／資産合計

②第3期末～第8期末: 有利子負債合計(劣後投資法人債含む)／資産合計

③第3期末～第8期末: (長期借入金＋劣後投資法人債)／有利子負債合計

④第3期末～第8期末: 固定金利借入金合計／有利子負債合計(劣後投資法人債含む)

* 固定金利借入金には金利スワップの活用により金利を固定化する予定の借入金を含みます。

⑤各借入金、劣後投資法人債の返済期限までの残存年数を借入金額に応じて加重平均することにより算出しています。

第9期末: 有利子負債合計(劣後ローン除く)／資産合計

第9期末: 有利子負債合計(劣後ローン含む)／資産合計

第9期末: 長期借入金／有利子負債合計(劣後ローン含む)

第9期末: 固定金利借入金合計／有利子負債合計(劣後ローン含む)

3. 2011年8月10日付で公表した各種施策の巡航ベースの1口当たり分配金への影響

2011年8月10日付で公表した各種施策の巡航ベースの1口当たり分配金への影響

■ 各種施策による巡航ベースの1口当たり分配金への影響

	巡航ベースの1口当たり分配金に 影響を与える内容	巡航ベースの 影響額 (6か月寄与時)	巡航ベースとなる 計算期間
▶ 第1回無担保投資法人債(劣後特約付及び適格機関投資家限定)の期限前償還及び資金の借入並びに金利スワップ契約締結に関するお知らせ	・ 2011年8月31日に実行する劣後投資法人債の償還による有利子負債コストの削減効果	(注1) +402円	2012年6月期 (第10期)から
▶ 資金の借入(借換、期限前弁済)及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ	・ 2011年9月30日に実行する借入金の借換による有利子負債コストの削減効果	+255円	2012年6月期 (第10期)から
▶ 定期建物賃貸借契約締結に関するお知らせ【IIF神戸地域冷暖房センター】	・ 2012年6月7日より効力を生じる新規賃貸借契約に基づく賃料の減少	△576円	2012年12月期 (第11期)から ※2012年6月期(第10期)は、 △77円(6月7日から24日間寄与)
▶ テナントの異動に関するお知らせ【IIF厚木ロジスティクスセンター】	・ 2012年1月1日より効力を生じる従前と同額の賃料での新規賃貸借契約の締結	(注2) 2012年6月末(第10期末)まで 賃料同額のため分配金に影響なし	

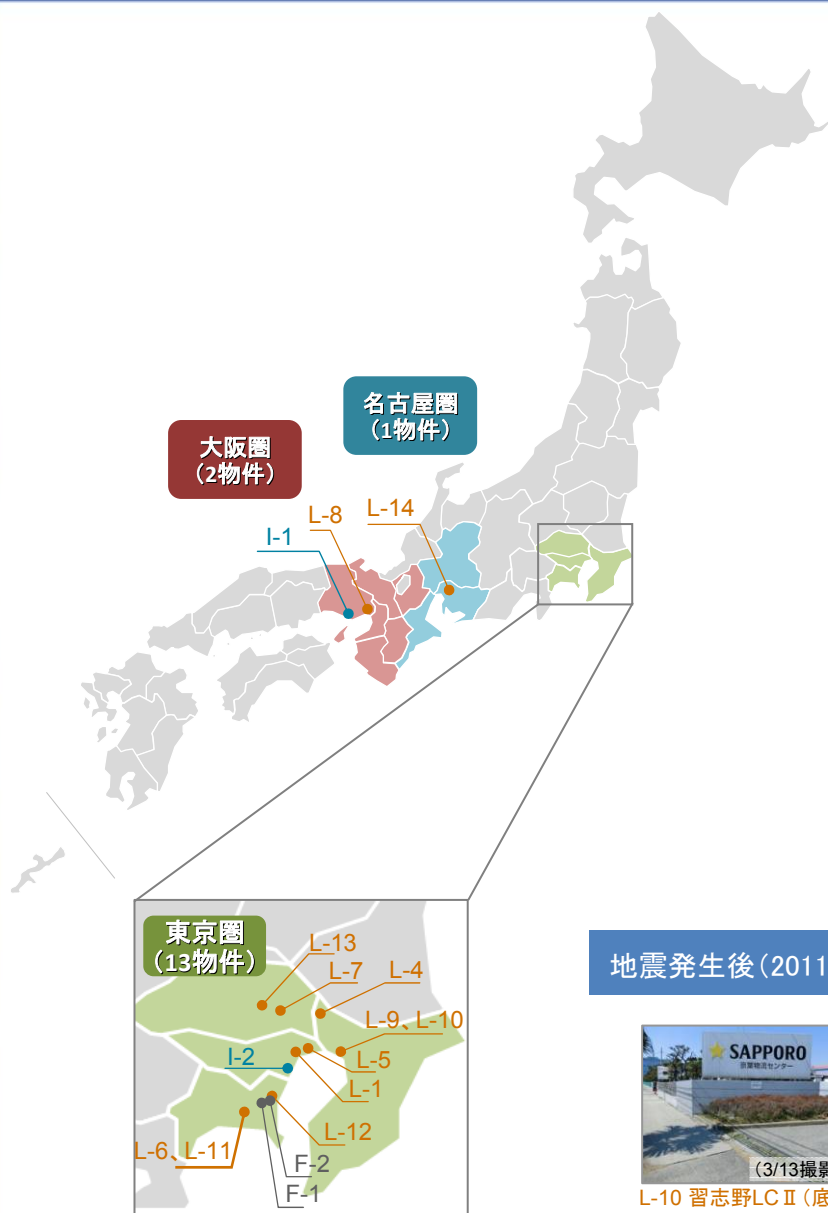
※ 予想分配金への影響額は、発行済投資口数93,632口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。上記の予想分配金への影響額に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

(注1) 2011年8月10日現在の適用利率に基づき試算しております。試算の前提となる劣後ローンによる借入は、変動金利借入であるため、適用利率の変動に伴い、実際の分配金への影響額は変動します。

(注2) 厚木LCの2012年7月1日(第11期初)以降のテナントについては、2011年8月10日現在、決定しておりません。

4. 東日本大震災(2011年3月11日発生)の影響と今後の対応

東日本大震災発生時点(2011年3月11日)のポートフォリオ状況



地震発生前(2011年3月11日以前)から保有していた11物件



L-1 東雲LC
通常稼動
(地震による中断なし)



L-4 野田LC
通常稼動
(地震による中断なし)



L-5 新砂LC
通常稼動
(地震による中断なし)



L-6 厚木LC
通常稼動
(地震による中断なし)



L-7 越谷LC
通常稼動
(地震による中断なし)



L-8 西宮LC
通常稼動
(地震による中断なし)



L-9 習志野LC(底地)
通常稼動
(地震による中断なし)



F-1 戸塚TC(底地)
通常稼動
(地震による中断なし)



F-2 横浜都筑TC
通常稼動
(地震による中断なし)



I-1 神戸DHC
通常稼動
(地震による中断なし)



I-2 羽田MC
通常稼動
(地震による中断なし)

地震発生後(2011年3月11日以降)に取得予定だった5物件



L-10 習志野LC II(底地)



L-11 厚木LC II



L-12 横浜都筑LC



L-13 さいたまLC



L-14 名古屋LC

(注)本資料に含まれる物件写真には、本投資法人の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ますので、ご注意下さい。以下同じです。

震災による物的損害対応の完了について

■ 保有物件の補修工事完了

地震発生前から保有していた11物件中3物件には軽微な損害が生じたものの、**当期末までに全ての補修工事を完了。**



■ PO取得資産(5物件)の取得完了

地震発生後に取得予定であった5物件については、一旦取得を延期した上で慎重に外部専門業者による現地調査を実施。

物件の安全性を確認し、全物件の取得を完了。

第8期取得物件名	当初取得予定日	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
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	3月14日	3月18日
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3月14日	3月22日
IIFさいたまロジスティクスセンター	3月14日	3月24日
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3月25日	4月28日

震災後に各テナントにヒアリングを実施

テナントからのヒアリング結果を今後の立地戦略や施設運営に活かす

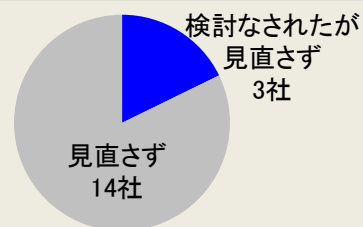
■ IIFでは2011年7月15日までにテナント及びサブテナント17社を対象に震災を受けてのヒアリングを実施

▶ ヒアリング結果

立地戦略

質問内容

震災を受けて立地戦略の見直しの考えはありますか？



<検討された内容>

- ・ 湾岸から内陸への移転検討
- ・ 集約から分散に向けた新規の拠点検討
- ・ 配送エリアの見直し

<見直さなかった理由>

- ・ 湾岸エリアの優位性は変わらない
- ・ 従来通り、コスト重視の考え方は変わらない
- ・ 消費地近接立地を重視した効率的輸配送の考え方は変わらない

立地戦略は変わらない

供給電力不足

質問内容

供給電力不足に対する取り組みは？

<回答>

- ・ 照明の間引き、小まめな消灯、ワット数下げ、外灯消灯、看板消灯
- ・ エアコン設定温度28℃、不要箇所の停止
- ・ 空調制御方法の変更
- ・ 乗用、貨物用エレベーターの一部停止
- ・ 輪番操業等による節電対策
- ・ 庫内作業スペースの集約による効率化推進
- ・ 窓面への遮光シート設置
- ・ デマンド監視装置の活用

施設運用面での様々な取り組み

災害時の不都合事項

質問内容

災害発生時に困ったことはありましたか？

<回答>

- ・ 通信手段の確保
- ・ 停電時の従業員の安全確保
- ・ 業務継続上のライフライン(水、トイレ)確保

ライフラインの確保が必要

震災後の投資方針

テナント及び潜在テナントの湾岸エリア物件の位置付けに変化なし

■ 企業側の立地戦略に変更なし

独自調査

独自のヒアリング調査の結果、テナント企業の立地戦略に変化なし

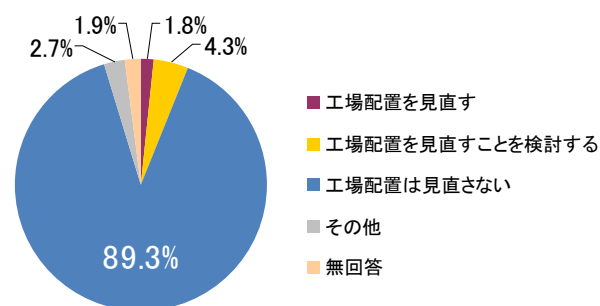
第三者調査

CRE戦略提案の対象となる事業会社側の立地戦略にも現時点で大きな変化見られず

第三者調査の結果

▶ サプライチェーンの影響

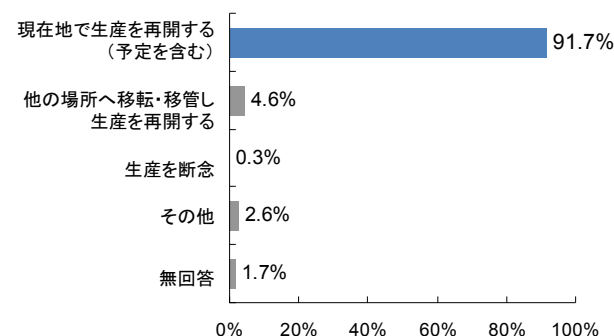
「工場の配置は見直さない」:89.3%



出所: 東日本大震災・電力不足等による生産機能の影響について
財団法人日本立地センター調べ(経済産業省の外郭団体)
回答数: 943社
回答企業の特性: 東北・北関東地域に工場がある企業の回答率: 30.4%
東北・北関東地域に工場が無い企業の回答率: 68.2%

▶ 今後の生産について

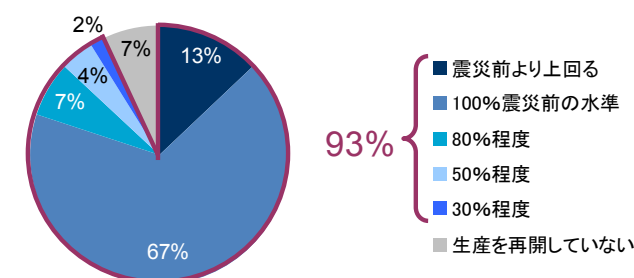
「現在地で生産再開する」:91.7%



出所: 同左
回答数: 315社(震災により生産が全部又は一部停止した企業)

▶ サプライチェーンの現状

地震や津波による直接被害を受けた生産拠点のうち93%が復旧



出所: 東日本大震災後の産業実態緊急調査②
対象企業: 123社(製造業65社、小売・サービス業58社)
経済産業省調べ

震災後のデュー・デリジェンス方針

「物理的調査」をより慎重に実施し、リスクコントロールを強化

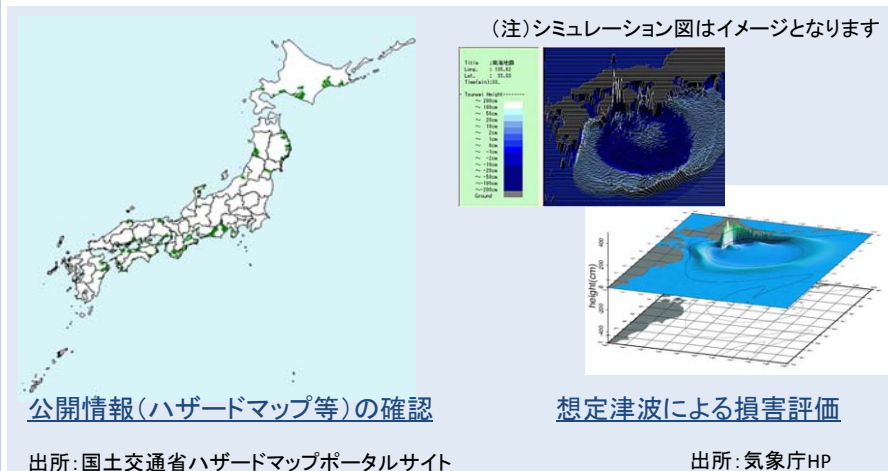
■ 物理的リスクの可能性に対する対応

津波による浸水被害の可能性

- 物理的調査
- 公開情報(ハザードマップ等)の確認

+ 上記既存の調査に加えて

- 状況に応じ、専門家による調査
(想定津波による損害評価等)



地震による外構液状化被害の可能性

- 物理的調査
- 公開情報(ハザードマップ等)の確認

+ 上記既存の調査に加えて

- 状況に応じ、専門家による調査

調査例: 習志野LCⅡ(底地)取得時実施
外構の一部損壊を受け、地盤状況を詳細に把握し、安全性を確認



ボーリング試掘調査



地中レーダー探査

保有物件に対する危機対策

非常時の通信手段の確保と緊急時のライフライン確保を行うことでテナントをサポート

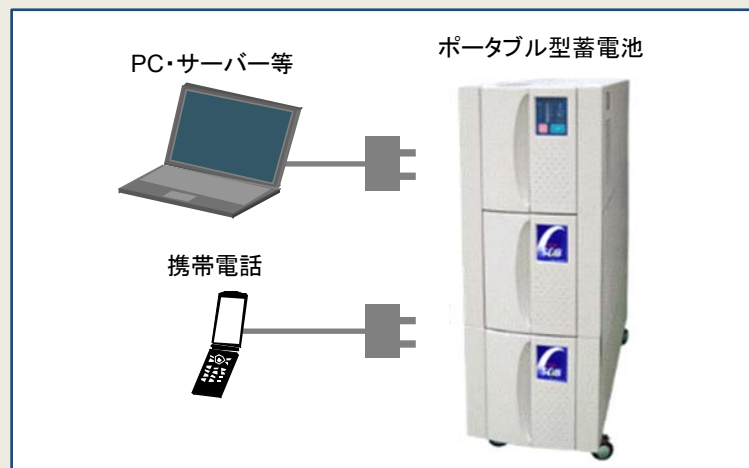
■ ポータブル蓄電池の設置

外部との通信手段を第一に確保することを目的とし、リチウムイオン電池を搭載するポータブル型蓄電池を全保有物件(底地除く)に設置。

▶ 非常時用の通信手段の確保

固定電話が使えない際の通信手段として、サーバー・PC本体の電源を確保し、PCを利用してのインターネット接続が可能になる。
また、携帯電話の充電もできる。

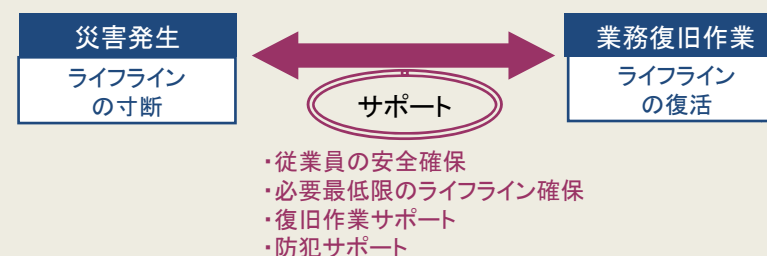
▶ 停電時は本体バッテリーを使用し、通信機器が約5時間使用可能。(平常時に本体を充電)



■ インフラ設備の優先提供

震災直後のライフライン確保を目的としたインフラ設備維持対策。
全保有物件(底地含む)の被災状況に応じ、株式会社レンタルのニッケンからIIFのテナントに対してインフラ設備を優先提供。

▶ ライフライン復活までの安全面・業務面でのサポートが可能



▶ 迅速な提供が可能 (レンタルのニッケンの営業所が保有物件の近くに所在)



環境負荷低減設備の導入による供給電力不足及び環境への貢献

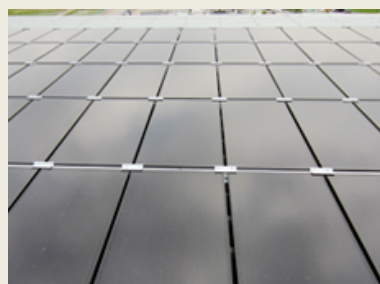
越谷ロジスティクスセンターにて省エネルギー化を実現

再生可能エネルギーの全量買取制度に向けた取り組み (再生可能エネルギーの活用)

2011年7月1日より、賃借人である株式会社ツカサと共同で10Kwの太陽光発電システムを稼働させました。発電電力は全て本施設で使用されます。

太陽光発電システム

太陽光パネル



発電出力10Kw

発電量表示モニター



太陽光発電
システム導入
の効果

削減電力量
約2.5%/年 (注1)

石油削減量
約2,513L/年 (注4)

CO2削減量 約3,698kg/年 (注2)

(森林面積 10,354㎡ の光合成量) (注3)

省エネ型施設への改修とリーシングへの布石 (テナントの環境に対する意識向上への対応)

2010年12月に実施した改修工事では、省エネタイプの照明器具や空調機を導入することで消費電力の削減(年間約22.1%/年(注1))を実施しています。

省エネ型の照明機器の導入

省エネ型照明



LED照明



改修工事
の効果

削減電力量
約22.1%/年 (注1)

石油削減量
約32,503L/年 (注6)

CO2削減量 約40,940kg/年 (注4)

(森林面積 114,630㎡ の光合成量) (注5)

(注1) 2011年6月30日時点におけるテナントの施設稼働時間を元に算出した想定値です。

(注2,3) 太陽光発電協会(JPEA)「表示に関する業界自主ルール(平成22年度)」に基づく。

(注4) 『太陽光発電導入ガイドブック<本編> 2000年改訂版』(独立行政法人 新エネルギー・産業技術総合開発機構)に基づく。

(森林1haあたりの二酸化炭素吸収量=(日本の全森林による二酸化炭素吸収量 2454.5万t-C÷日本の森林面積2521.2万ha)=974kg-C/ha)

(注5) 「平成21年度の電気事業者ごとの実排出係数・調整後排出係数等の公表について(お知らせ)」平成22年12月27日(環境省)に基づく。

(注6) 「エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)」に示された数値に基づく。

5. 2011年3月に実施した公募増資の概要

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

取得資産のサマリー

▶ 取得資産数	: 5 物件	▶ 平均NOI利回り	: 6.9 %
▶ 取得価格の合計	: 11,340 百万円	▶ 平均償却後NOI利回り	: 6.2 %
		▶ 平均賃貸借残存期間	: 16.4 年

取得資産一覧

IIF習志野
ロジスティクスセンターⅡ（底地）（注1）



テナント:
三菱UFJ信託銀行
株式会社（注2）

取得価格 : 3,350百万円
NOI利回り : 6.3%
償却後NOI利回り : 6.3%
賃貸借残存期間（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

取得価格 : 3,100百万円
NOI利回り : 7.0%
償却後NOI利回り : 6.2%
賃貸借残存期間 : 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

取得価格 : 2,350百万円
NOI利回り : 6.5%
償却後NOI利回り : 5.5%
賃貸借残存期間 : 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

取得価格 : 1,490百万円
NOI利回り : 8.2%
償却後NOI利回り : 6.7%
賃貸借残存期間 : 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

取得価格 : 1,050百万円
NOI利回り : 7.9%
償却後NOI利回り : 7.3%
賃貸借残存期間（注4） : 3.0年

注: NOI利回り、償却後NOI利回り、賃貸借残存期間は、取得時点の想定に基づき記載しております。

（注1）本投資法人は土地のみを取得しており、建物等は本投資法人の取得資産ではありません。

（注2）建物受益者の意向により、本物件上に存する建物の受託者が2011年6月10日にみずほ信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更されました。

（注3）本物件の取得日にみずほ信託銀行株式会社との間で締結された事業用定期借地契約は建物受託者の変更により三菱UFJ信託銀行株式会社に承継されました。

（注4）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。

（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）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、ご注意ください。以下同じです。

オファリングハイライト

分配金の安定した成長を目指す戦略の実行

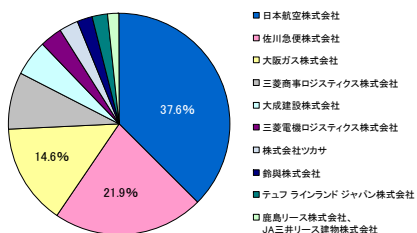
ポートフォリオの収益力向上と財務安定性の向上により、分配金水準の向上・安定化を目指します

アセット

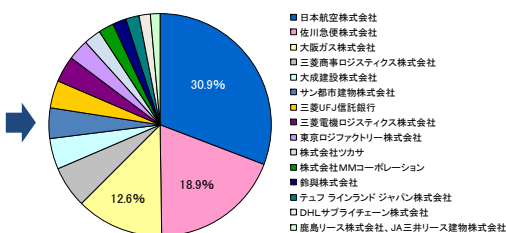
ポートフォリオの収益性とクオリティを維持向上できる外部成長戦略

	PO前 ^{※1}	PO ^{※2}	PO後 ^{※3}
・物件数	11物件	+	5物件 → 16物件
・取得価格の合計	96,900 百万円	+	11,340 百万円 → 108,240 百万円
・平均NOI利回り	5.0%	+	6.9% → 5.3%
・平均償却後NOI利回り	3.8%	+	6.2% → 4.2%
・平均賃貸借残存期間	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)>			

<PO前> ※1



<PO後> ※2



三菱商事 UBS リアルティ

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

	PO前 ^{※1}	PO後 ^{※3}
・LTV	49.5%	→ 47.8%
・長期比率	79.8%	→ 98.2%
・固定比率	3.4%	→ 25.0%

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

	PO直前期 2010年12月期 (第7期) (実績)	期中PO (PO取得資産約3か月寄与) 2011年6月期 (第8期) (実績)	PO取得資産 6か月寄与 2011年12月期 (第9期) (予想)
・1口当たり 分配金	10,102円	→ 10,919円	→ 12,285円
		対前期比 8.1% up	対第7期比 21.6% up

※1 2010年12月期(第7期)実績値
 ※2 PO取得資産5物件の取得時点における想定値
 ※3 2011年6月期(第8期)実績値

産業ファンド投資法人

IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）

第8期取得資産

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より取得しました。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、契約期間満了後における再開発に向けて、2011年4月に本投資法人、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再開発に関するプロジェクト基本契約を締結しました。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ことができ、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）とは、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しました。これによ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。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、本投資法人では、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ております。

■ 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。



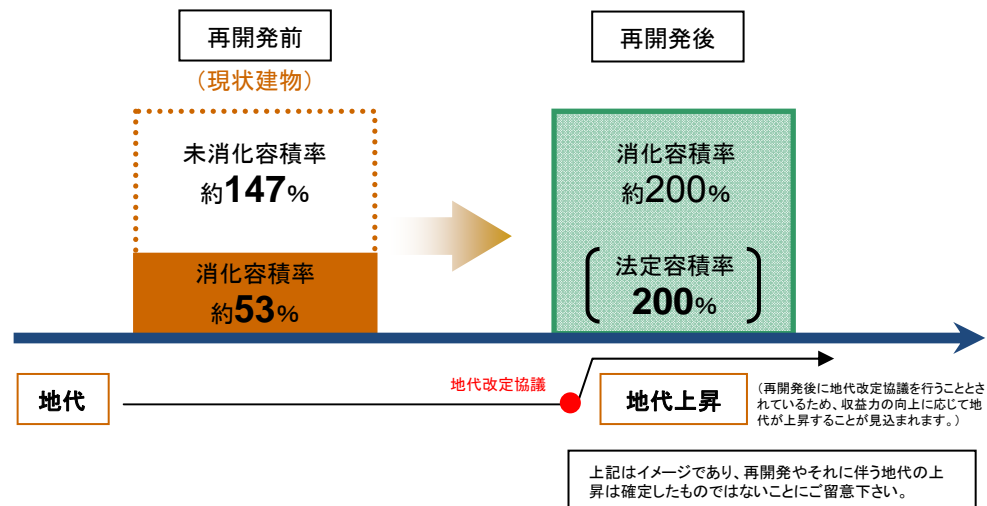
取得価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
3,350 百万円	6.3%	6.3%
鑑定評価額	3,760百万円	
所在地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号	
土地面積	58,070㎡	延床面積 —
契約内容	事業用定期借地契約（2061年4月26日まで）	
売主	合同会社インダストリアル茜浜	
テナント名	三菱UFJ信託銀行株式会社（注1）	

（注1）建物受益者の意向により、本物件上に存する建物の受託者が2011年6月10日にみずほ信託銀行株式会社から三菱UFJ信託銀行株式会社に変更されました。

IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）

第8期取得資産

■ 再開発のイメージ



〈航空写真〉



(出所:株式会社パスコ)

■ プロジェクト基本契約のポイントと再開発までの流れ

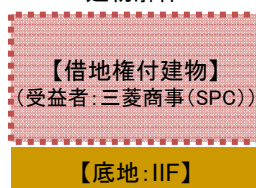
- ✓ ラサール インベストメント マネージメント (LIM) が再開発計画策定のため、物流顧客のニーズ把握等のプリ・マーケティングを実施
- ✓ プリ・マーケティングに基づく再開発計画については、IIF、LIM、三菱商事の三者で協議

現在～2012年12月21日



再開発を決定した場合、既存の借地権付建物を三菱商事(又は三菱商事が組成する特別目的会社)が取得し、三菱商事が既存建物を解体・再開発を担当

サッポロビール撤退後
建物解体



三菱商事による再開発
及び新センター竣工



三菱商事は新規建物竣工1年後に借地権付建物をLIMが組成する特定目的会社 (TMK) に譲渡

安定稼働



再開発期間中も現在と同額の地代

地代

地代上昇

上記の図はプロジェクト基本契約の流れを図示を目的としたものであり、再開発やそれに伴う地代の上昇は確定したものではないことにご留意下さい。

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した。

■ 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 (住居表示未実施)	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地747番地 他		
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した。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

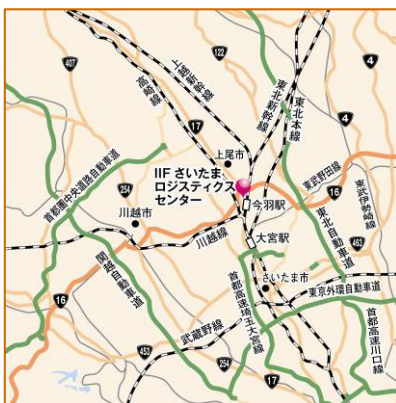
本物件は、第三京浜道路港北ICから至近の位置に所在しており、横浜内陸エリアでは数少ない物流エリアの一つです。飲食料品、化粧品、医療関係などの消費地近郊型の物流ニーズや、パナソニック モバイルコミュニケーションズ株式会社・NECグループ各社などの大規模工場を支える近隣の精密機械メーカーの生産物流ニーズにも対応できる立地であり、商業施設や住宅の開発が進み物流適地が減少する中、希少性も高く、テナントの需給も安定しています。
本物件は、延床面積約9,500㎡の大型物流センターで、垂直搬送機1基、エレベーター3基を備えています。敷地を十分に活かした5階建(倉庫は4層)の物流センターで、幅広い用途に利用で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	4,545.49㎡	延床面積 8,610.44㎡
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した。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した。

■ 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した。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です。

■ 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	定期建物賃貸借契約(2014年3月13日まで)	
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	

6. Appendix

ポートフォリオの状況(第8期末時点保有資産ベース)

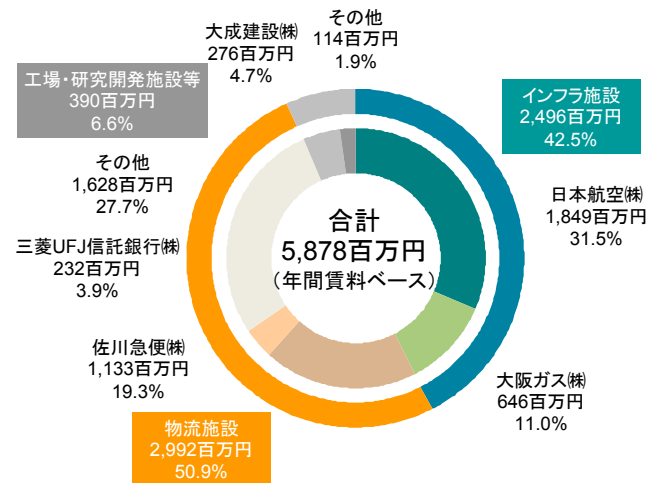
▶ 本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的利用が見込まれる産業用不動産に投資します。

	目標 投資比率	アセットカテゴリー	保有物件					
			東京圏 (投資比率: 82.7%)		名古屋圏 (投資比率: 1.0%)	大阪圏 (投資比率: 16.2%)		
インダストリアル不動産	50%～ 80%	物流施設	 IIF 東雲 ロジスティクスセンター	 IIF 野田 ロジスティクスセンター	 IIF 新砂 ロジスティクスセンター	 IIF 厚木 ロジスティクスセンター	 IIF 名古屋 ロジスティクスセンター	 IIF 西宮 ロジスティクスセンター
		 IIF 越谷 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)	 IIF 習志野 ロジスティクスセンターⅡ (底地)	 IIF 厚木 ロジスティクスセンターⅡ			
		 IIF 横浜都筑 ロジスティクスセンター	 IIF さいたま ロジスティクスセンター					
	工場・研究開発施設等	 IIF 戸塚 テクノロジーセンター(底地)	 IIF 横浜都筑 テクノロジーセンター					
インフラ	20%～ 50%	インフラ施設	 IIF 羽田空港 メインテナンスセンター				 IIF 神戸 地域冷暖房センター	
合計			保有物件数: 16物件		保有資産総額: 106,090百万円 (注)			

(注)2011年6月末時点の鑑定評価額ベース

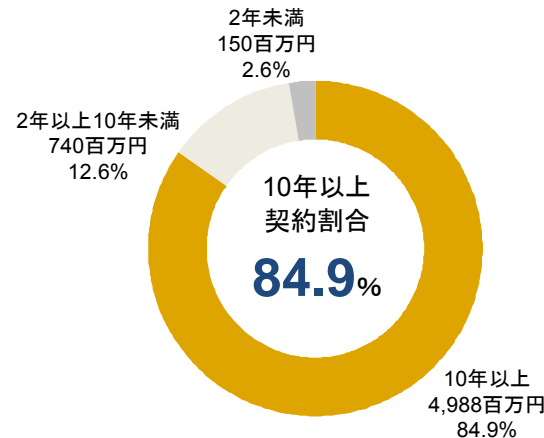
テナントとの賃貸借契約のまとめ

賃借人別賃料比率



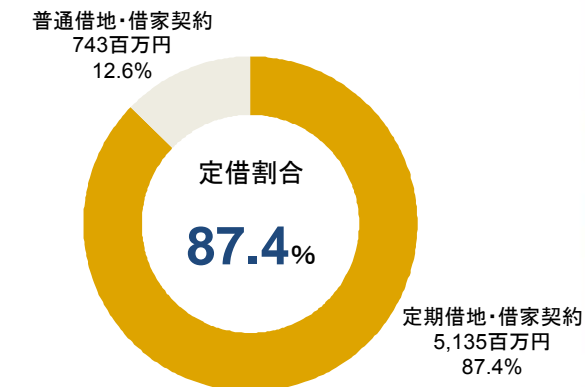
賃貸借期間(契約期間)別

(年間賃料ベース)

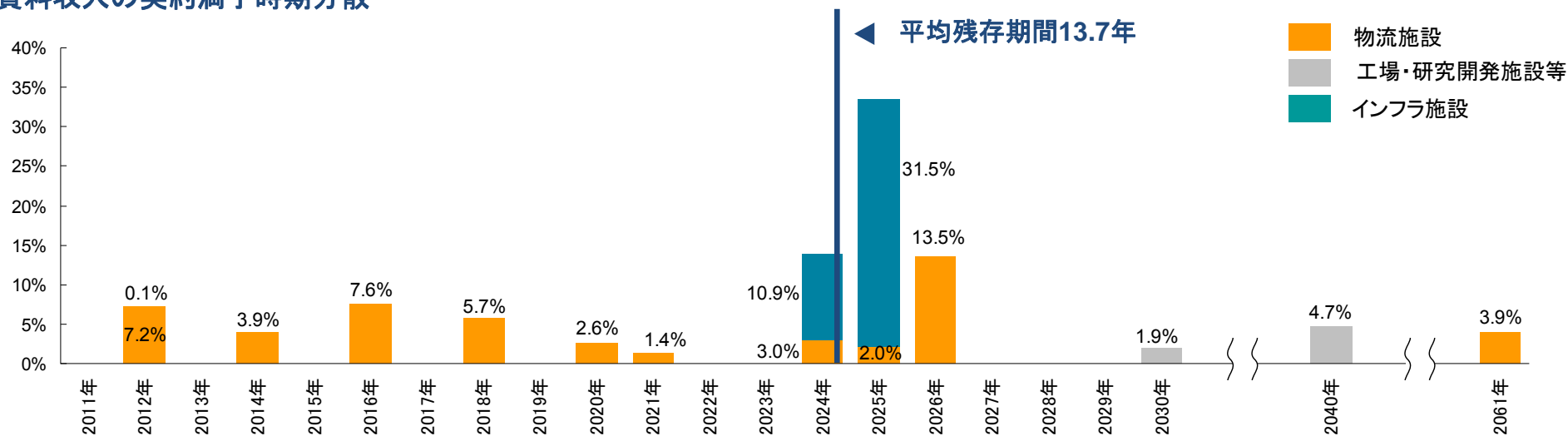


契約形態別

(年間賃料ベース)



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8月11日までにテナントと契約を締結した内容を基準としています。

(注3) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体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6月30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。

保有物件契約状況

■ 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8ヶ月
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	①三菱電機ロジスティクス(株) ②三菱商事ロジスティクス(株)	定借	① 5年 ② 10年	① 4年10ヶ月 ② 4年10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
	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) ～2011年12月31日 (株)ストリーム 2012年1月1日～	定借	1年(注3)	1年(注3)
	L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	定借	10年	9年6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2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2ヶ月
	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	三菱UFJ信託銀行(株)	定借	50年	49年11ヶ月
	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2ヶ月
	L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー(株)	定借	15年	12年10ヶ月
	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年6ヶ月	3年4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	2年8ヶ月
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	28年10ヶ月
	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4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 12年11ヶ月(注4) ② 4年2ヶ月 ③ 2年1ヶ月	① 12年11ヶ月(注4) ② 11ヶ月 ③ 11ヶ月
	I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	日本航空(株)	定借	15年5ヶ月	14年6ヶ月

【厚木LC】
2012年7月のリーシングに向け準備

【神戸DHC】
2012年6月の契約に向け準備

ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧

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)	比率	取得時 キャップ レート (注3)	期末算定価額 (百万円) (注4)	比率	総賃貸可能 面積 (注5)	稼働率 (注6)	PML (注7)
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%	6,490	6.1%	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	4.9%	5.5%	5,710	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%	2,200	2.1%	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%	6.3%	1,970	1.9%	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%	6.3%	3,770	3.6%	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%	3,190	3.0%	20,661.13㎡	100.0%	7.6%
	L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	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%	8,721.01㎡	100.0%	8.7%
	小計					43,430	40.1%	6.1%	46,290	43.6%	229,490.20㎡	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%	6.1%	4,760	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%	6.3%	6,000	5.7%	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%	15,800	14.9%	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	35.8%	81,995.81㎡	100.0%	M1:4.5% M2:3.2%
	小計					59,210	54.7%	4.4%	53,800	50.7%	93,185.17㎡	99.7%
ポートフォリオ合計					108,240	100.0%	5.2%	106,090	100.0%	358,773.32㎡	99.9%	3.1%

(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を取得価格で割った値を、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、取得時の鑑定評価書記載のDCF法による初年度運営純収益を取得価格で割った値を使用しています。

(注4)「期末算定価額」は、2011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」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2011年2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。

(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

アセット カテゴリー	物件 番号 (注2)	物件名称	2011年6月期(第8期)							(ご参考) 2010年12月期(第7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)	13,492	14,000	0	0.0%	5.3%	4.9%	5.5%	13,539	14,000	5.3%	4.9%	5.5%
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,130	6,490	△ 80	△ 1.2%	5.9%	5.7%	6.1%	6,189	6,570	5.9%	5.7%	6.1%
	L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,339	5,710	△ 10	△ 0.2%	5.2%	5.0%	5.1%	5,344	5,720	5.2%	5.0%	5.1%
	L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,890	2,140	0	0.0%	6.1%	5.6%	6.4%	1,922	2,140	6.1%	5.6%	6.4%
	L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,987	2,200	40	1.9%	6.0%	5.7%	6.1%	1,989	2,160	6.0%	5.7%	6.1%
	L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,249	1,430	0	0.0%	6.3%	6.0%	6.5%	1,260	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	1,970	10	0.5%	—	5.5%	—	1,223	1,960	—	5.5%	—
	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,435	3,770	10	0.3%	5.7%	4.6%	6.4%	—	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	3,270	3,190	10	0.3%	5.8%	5.5%	6.1%	—	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	2,446	2,580	0	0.0%	5.7%	5.5%	5.9%	—	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	1,552	1,700	0	0.0%	6.3%	6.0%	6.6%	—	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	1,084	1,110	0	0.0%	6.5%	6.2%	6.8%	—	1,110	6.5%	6.2%	6.8%
	小計			43,102	46,290	△ 20	△ 0.0%				31,469	46,310		
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	4,760	10	0.2%	—	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	1,193	1,240	—	0.0%	5.8%	5.9%	6.3%	1,165	1,240	5.8%	5.9%	6.3%
	小計			5,746	6,000	10	0.2%				5,718	5,990		
インフラ 施設	I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	17,828	15,800	△ 200	△ 1.3%	4.8%	3.7%	4.8%	17,952	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	41,326	38,000	0	0.0%	4.7%	3.8%	5.2%	41,564	38,000	4.7%	3.8%	5.2%
	小計			59,154	53,800	△ 200	△ 0.4%				59,516	54,000		
ポートフォリオ合計			108,003	106,090	△ 210	△ 0.2%				96,704	106,300			

(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。

2011年6月期(第8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。

2010年12月期(第7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、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。

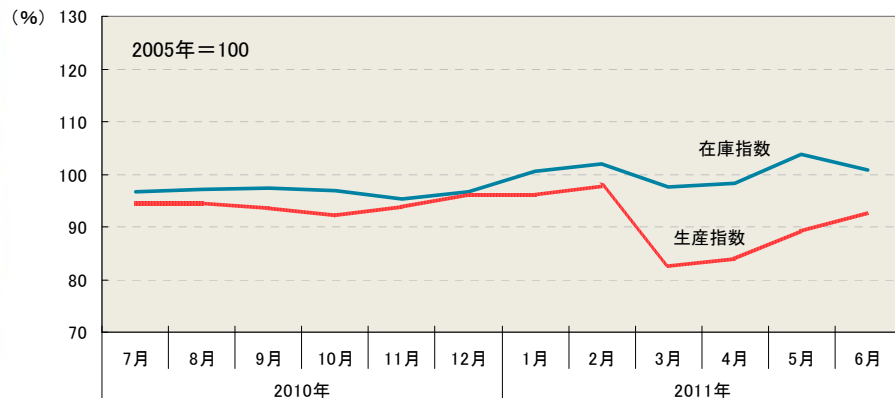
(注3) 東雲LCの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

(注4) L10～L14の前期比増減は、取得時鑑定評価額からの増減となります。

物流マーケットの状況

■ 鉱工業指数(生産・在庫指数)の推移

震災により寸断されたサプライチェーンの生産拠点の復旧が進み、自動車や電機といった産業の生産が回復傾向にある。また製品在庫の出荷も回復しており、在庫指数や生産指数の動きから荷動きも徐々に安定稼動に移り、物流網も震災前に回復する傾向にあると考える。



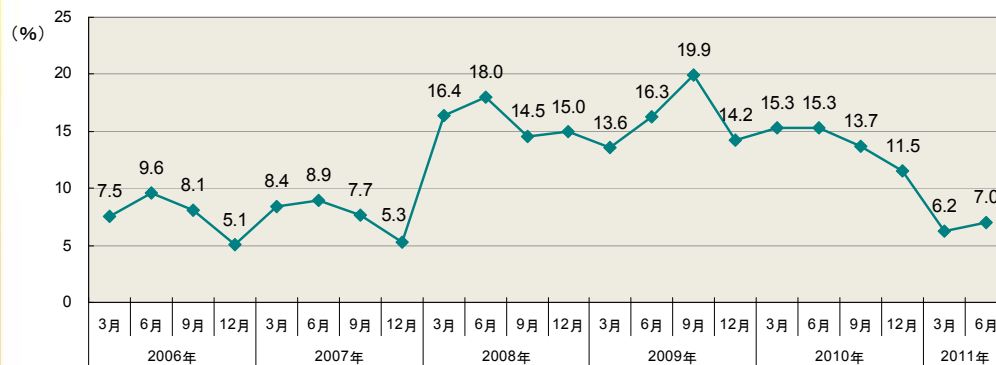
※出所 経済産業省「鉱工業在庫指数(季節調整指数)」

■ 首都圏の空室率と募集賃料の推移

空室率は、震災で被害を受けた施設の代替需要により低下したが、被害を受けた施設の復旧に伴い元の施設に戻る動きも見受けられる。一方で、新規の拠点需要(通販、アパレル等)も底堅いため、空室率の上昇は微増に留まっている。

賃料水準は、空室率の上昇時期があったものの安定した状態を維持している。

● 首都圏大型マルチ型施設の平均空室率推移

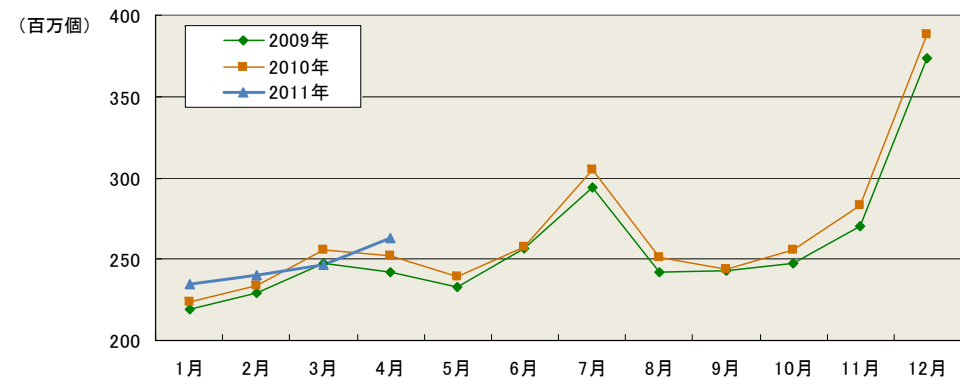


(※)空室率は首都圏(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県)で延床面積10,000坪以上のマルチ型施設54棟を対象

出所: シービー・リチャードエリス㈱

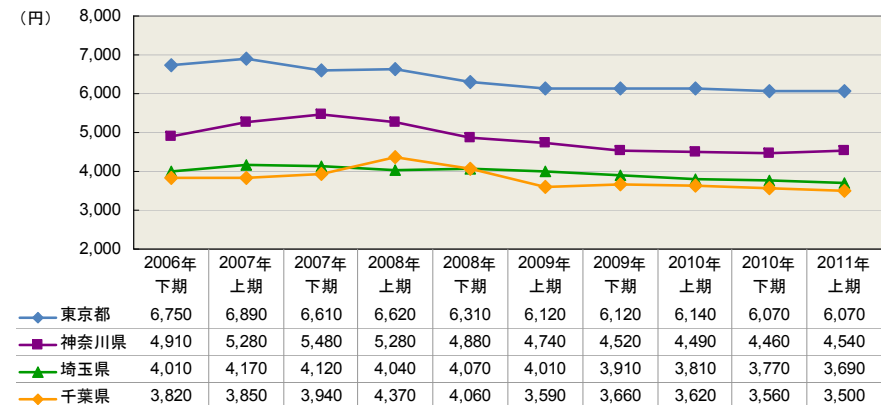
■ 宅配便の取扱個数の推移

インターネットやモバイルを利用した通販、DM等のメール便の増加を背景に、宅配便の取扱個数は震災の影響による2011年3月の前年比減を除くと、前年及び前々年を上回った状態で推移している。



出所: 国土交通省「月例経済」

● 首都圏各エリアの平均募集賃料推移



出所: シービー・リチャードエリス㈱

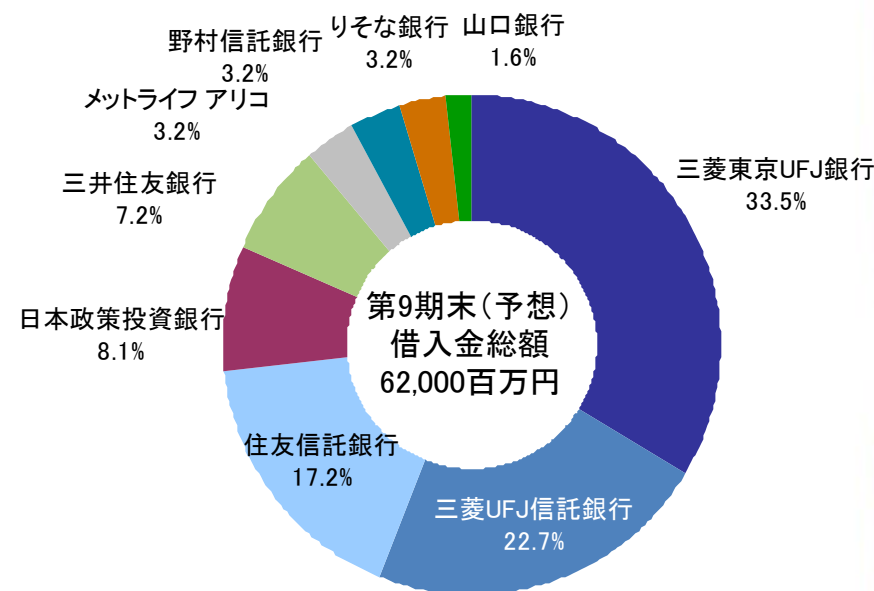


有利子負債の状況

借入金融機関の状況

区 分		第9期末残高(予想) (百万円)		借入日	適用 利 率 (注1)(%)	固定/変動	ローン年数	残存年数 (注2)
		借 入 先	内訳					
長期借入金	アメリカン・ライフ・ インシュアランス・カンパニー	2,000	2,000	2009年12月25日	1.70000	固定	5年	3.5 年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,765	10,000	2010年2月26日	1.14000	変動	3年	1.7 年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,471						
	住友信託銀行株式会社	2,764						
	住友信託銀行株式会社	2,500	7,500	2010年9月30日	0.94000	変動	3年	2.3 年
	野村信託銀行株式会社	2,000						
	株式会社りそな銀行	2,000						
	株式会社山口銀行	1,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,900	7,500	2010年10月19日	0.94000	変動	3年	2.3 年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	3,600						
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	2010年12月30日	1.04000	変動	4年	3.5 年
	株式会社日本政策投資銀行	5,000	5,000	2011年2月28日	1.70000	固定	7年	6.7 年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200	8,500	2011年3月11日	1.76500	固定(注3)	7年	6.7 年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,950						
	住友信託銀行株式会社	2,350						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	2,000	2011年8月31(予定)	1.16750	固定(注4)	5年	5年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,463	11,600	2011年9月30日(予定)	1.30000	固定(注4)	6年	6年
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,057							
住友信託銀行株式会社	3,080							
劣後 ローン	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,440	5,900	2011年8月31(予定)	1.73857	変動	5年	5年
	株式会社三井住友銀行	2,460						
合 計 / 平 均			62,000		1.32508		4.8年	4.3 年

レンダーフォーメーション



(注1) 適用利率は、2011年8月10日現在の金利に基づき表示しています。平均は各借入金利率を借入額で加重平均して算出しています。

(注2) 残存年数は、既存借入金は2011年6月30日を基準として、予定借入金は各借入金の実行日を基準として、それぞれ算出しています。平均は各借入金の残存年数を借入額で加重平均して算出しています。

(注3) 2011年3月9日付にて金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。

(注4) 2011年8月10日付にて金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。

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8月5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8月5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。

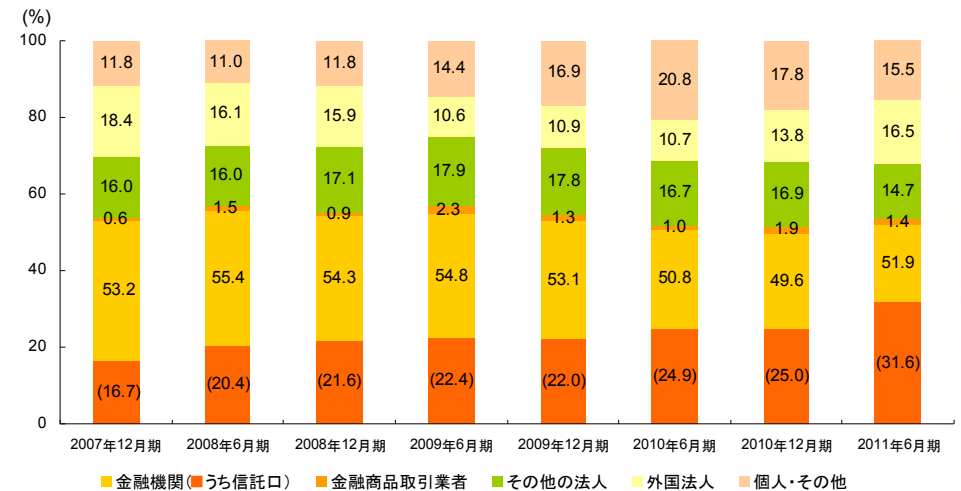
(出所) Bloombergのデータを基に作成

投資主属性の分析

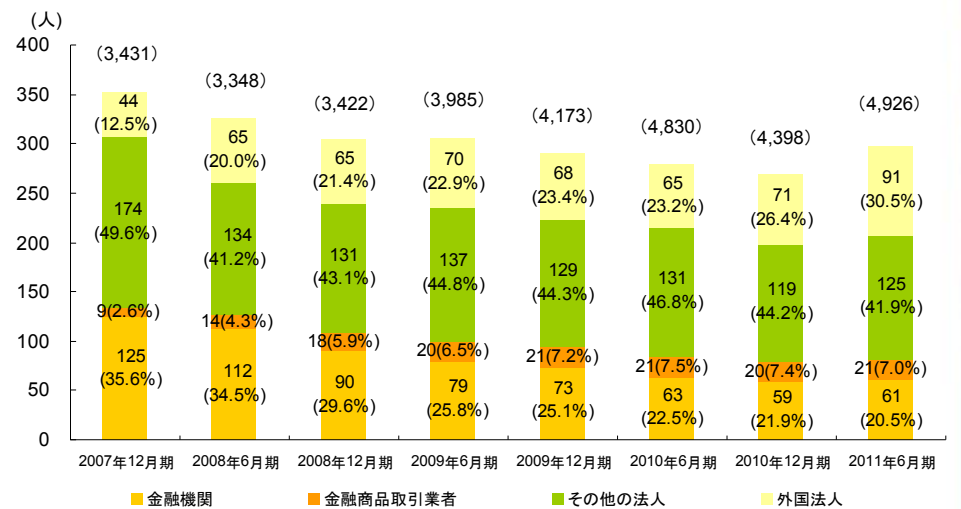
2011年6月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,789	12.59
2	三菱商事株式会社	9,600	10.25
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,190	6.61
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,814	6.20
5	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	5.55
6	株式会社日本政策投資銀行	5,000	5.34
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,388	4.68
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	3,007	3.21
9	株式会社北洋銀行	2,235	2.38
10	株式会社徳島銀行	1,492	1.59
11	株式会社大光銀行	1,480	1.58
12	日本図書普及株式会社	1,128	1.20
13	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,018	1.08
14	CBHK-CIBC BANK AND TRUST COMPANY (CAYMAN) LTD AS TRUSTEE OF CITI INVESTMENT TR (CAYMAN) -CF	662	0.70
15	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	630	0.67
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	0.64
17	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.64
18	山口県信用農業協同組合連合会	589	0.62
19	株式会社池田泉州銀行	581	0.62
20	株式会社北海道銀行	574	0.61
合計		62,585	66.84

所有者別投資口数の割合の推移



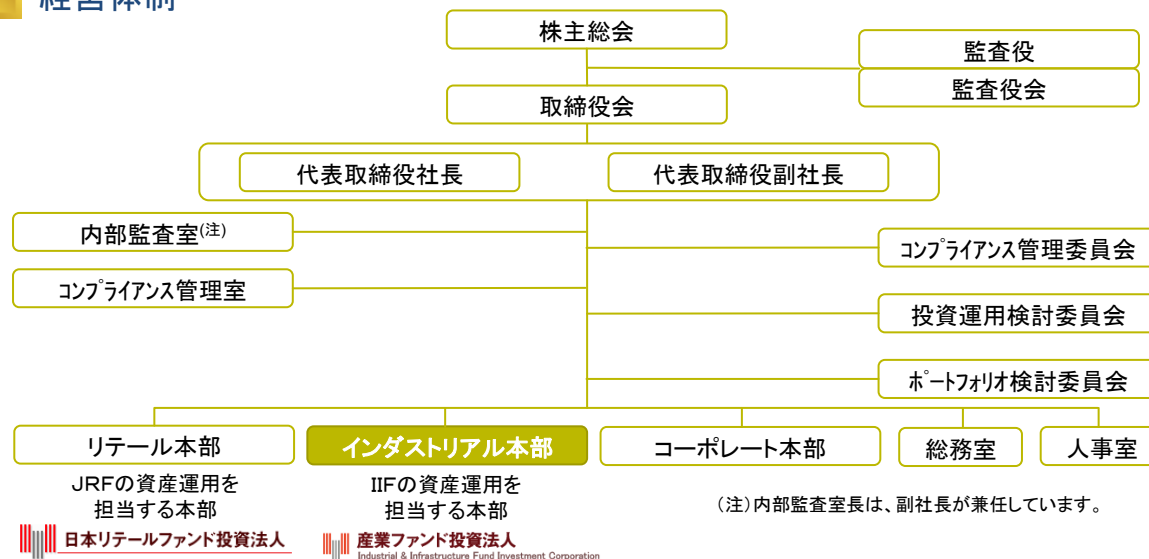
所有者別投資主数の推移 (個人その他を除く)



(注) ()内は個人その他を含めた全投資主数

資産運用会社の概要

経営体制



資産運用会社：
役職員数87名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引主任者	32名
一級建築士	6名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	4名

(注) 2011年8月1日現在

会社の沿革

2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
2002年3月12日	日本リートファンド投資法人 東京証券取引所に上場
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号)
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)
2007年10月18日	産業ファンド投資法人 東京証券取引所に上場

大株主の状況

名称	所有株式数 (株)	発行済株式数に 対する所有株式 数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

(注) 2011年6月30日現在

- ▶ 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)