

産

2011年12月期(第9期)決算説明会資料



目次

1. Executive Summary
2. 2012年3月に実施した公募増資のご報告
3. 足許の運用課題と対応方針
4. 今後の成長戦略
5. 2011年12月期(第9期)運用報告及び
2012年6月期(第10期)、2012年12月期(第11期)業績予想
6. Appendix
7. 2012年3月実施の公募増資の概要

1. Executive Summary

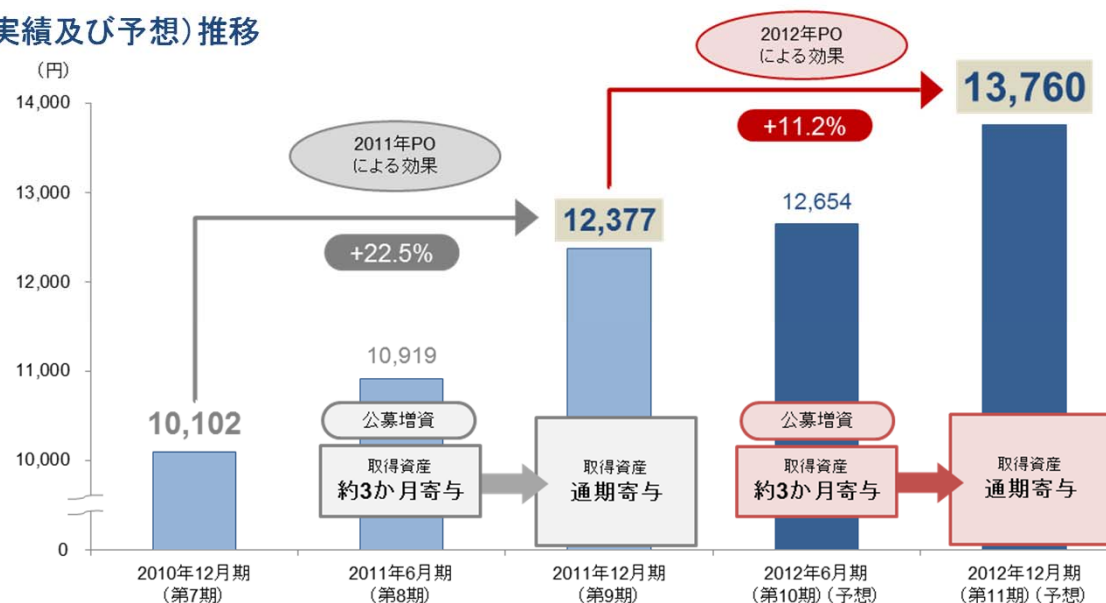
Executive Summary①

2年連続の公募増資による外部成長によって、4期連続増収増益へ

過去3期分業績推移と業績予想(2012年2月15日発表)

	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)(予想)	2012年12月期 (第11期)(予想)
営業収益	2,962 (100.0)	3,295 (111.3)	3,526 (119.0)	4,402 (148.6)	4,903 (165.5)
営業利益	1,364 (100.0)	1,622 (118.9)	1,834 (134.4)	2,383 (174.7)	2,713 (198.8)
経常利益	799 (100.0)	1,038 (129.9)	1,159 (145.1)	1,699 (212.6)	1,936 (242.2)
当期純利益	798 (100.0)	1,022 (128.1)	1,158 (145.2)	1,779 (222.9)	1,935 (242.4)
発行済投資口数(口)	79,035 (100.0)	93,632 (118.5)	93,632 (118.5)	140,632 (177.9)	140,632 (177.9)
1口当たり分配金(円)	10,102 (100.0)	10,919 (108.1)	12,377 (122.5)	12,654 (125.3)	13,760 (136.2)

1口当たり分配金(実績及び予想)推移



2012年2月15日発表の
予想分配金からの
アップサイドポテンシャル

- 公募増資発表時点より価格決定日の投資口価格が高かったことにより確保した想定以上の手元資金の活用による効果
- IIF厚木ロジスティクスセンターの後継テナントが早期に決定した場合の効果(2月15日発表の予想分配金では保守的に通期空室を想定)

(詳細は14ページをご参照下さい。)

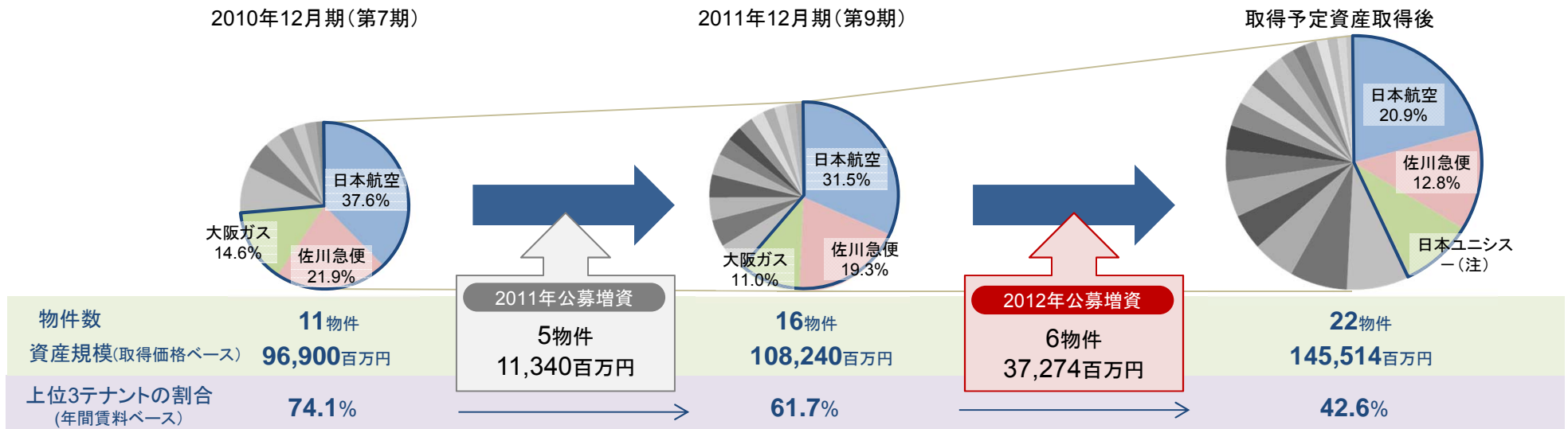
Executive Summary②

2年連続の公募増資により時価総額も2年前の約3倍に増加し、テナント分散も進展

2010年1月からの時価総額推移



テナント分散の進展



(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

2. 2012年3月に実施した公募増資のご報告

2012年3月に実施した公募増資のご報告①

「成長」と「安定」を両立しながら「エクイティの継続的な成長」を実現

アセット

ポートフォリオの「収益性」・「含み益」向上を伴った外部成長

	PO前		PO		PO後
・ 取得(予定)資産数	16物件	+	6物件	→	22物件
・ 取得(予定)価格合計	108,240 百万円	+	37,274 百万円	→	145,514 百万円
・ 平均NOI利回り	5.3%	+	7.1%	→	5.8%
・ 平均償却後NOI利回り	4.2%	+	6.2%	→	4.7%
・ 鑑定評価額に対する含み益	48 百万円	+	4,486 百万円	→	4,534 百万円

デット

継続的な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一貫した財務戦略

	PO前		PO後
・ LTV(劣後ローン除く)	49.7%	→	48.3%
・ 長期比率	100.0%	→	100.0%
・ 固定比率	46.9%	→	58.9%

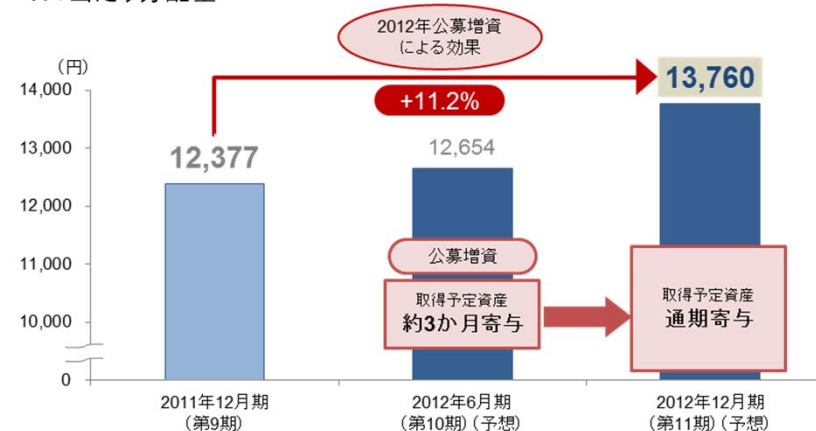
(ご参考)
長期優先債務格付

AA-(JCR)

エクイティ

AA-格付の安定したバランスシートに収益力の高い物件での外部成長を加え、分配金向上を実現

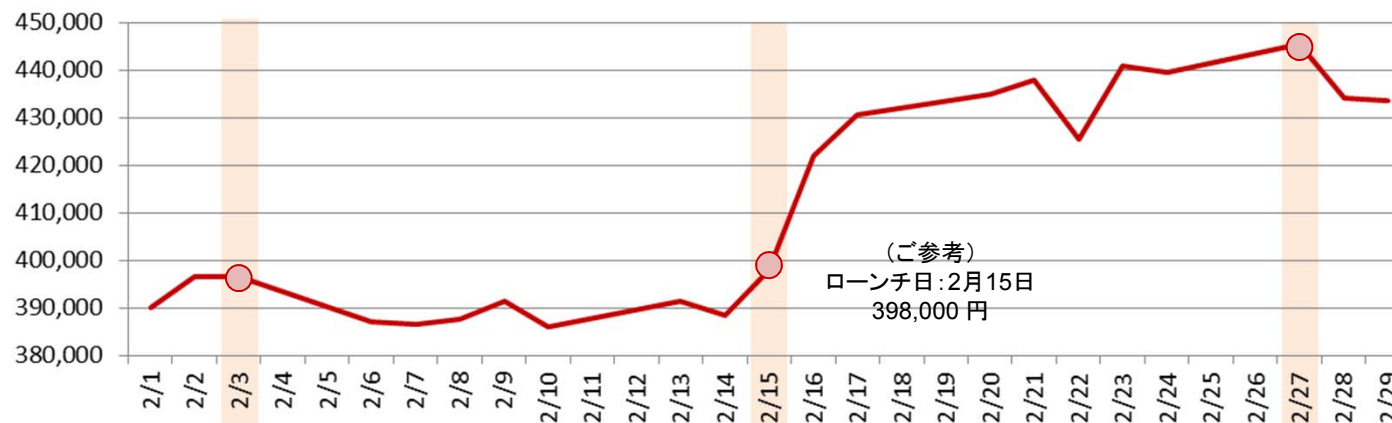
- 1口当たり分配金



2012年3月に実施した公募増資のご報告②

投資口価格上昇により想定以上の手元資金を確保

ローンチ日前後の
投資口価格推移



目論見書や業績予想の
基準日時点の終値

(2月3日)

396,500 円

投資口価格
12%上昇

価格決定日の終値

(2月27日)

445,500 円

	口数	払込金額の総額 (想定)
①国内一般募集	22,381口	8,323百万円
②海外募集	22,381口	8,323百万円
③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 2,238口	832百万円
④合計 (=①+②+③)	47,000口	17,479百万円

払込金額
約**21億円**増加

	口数	払込金額の総額
22,381口		9,352百万円
22,381口		9,352百万円
2,238口		935百万円
47,000口		19,640百万円

(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) 国内一般募集及び海外募集については2012年3月5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、2012年3月26日に払い込まれる予定です。

2012年3月に実施した公募増資のご報告③

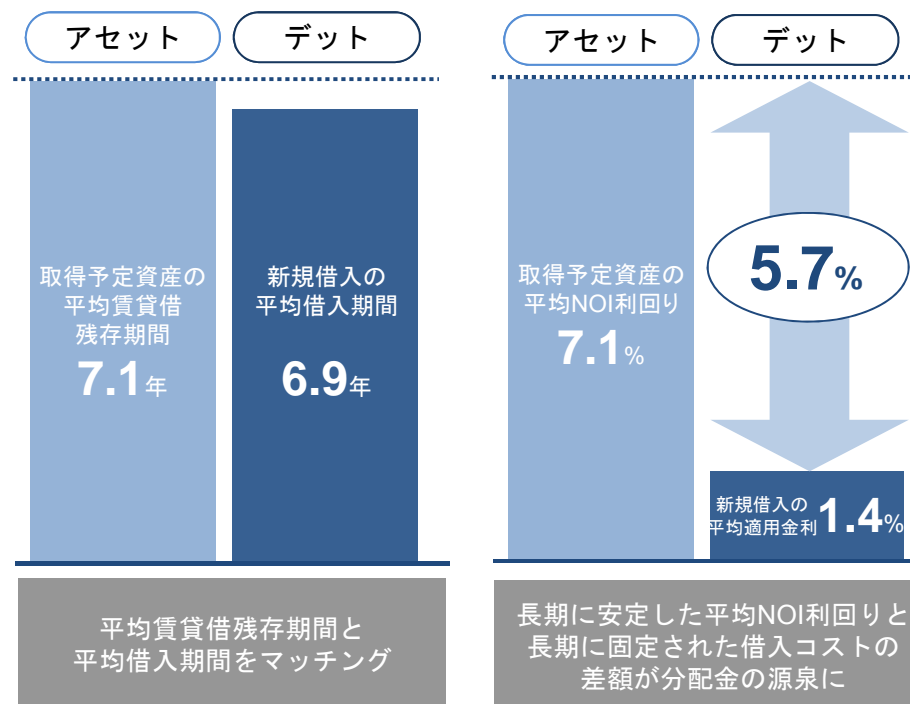
新規借入は新たにみずほコーポレート銀行を招聘し、全額長期固定借入(最長12年)にて調達

新規借入金の 進捗状況

- ✓ 新規借入180億円のうち、2012年3月6日に90億円の借入を実行
- ✓ 残りの90億円は、IIF三鷹カードセンターの取得(2012年4月2日)に合わせて、2012年3月30日に借入を実行する予定

借入期間	借入額 (百万円)	借入金融機関	適用金利 (%)	借入実行日
J-REIT最長 12年	1,000	株式会社日本政策投資銀行	固定	2012年 3月30日
10年	1,000	株式会社三菱東京UFJ銀行		
	500	株式会社三井住友銀行		
	2,000	株式会社日本政策投資銀行		
8年	1,500	新規借入先 株式会社みずほコーポレート銀行		
7年	1,500	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	0.94500 (固定)	2012年 3月6日
	1,500	株式会社三井住友銀行		
5年	7,500	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	0.94500 (固定)	2012年 3月6日
	1,500	株式会社三井住友銀行		
合計	18,000			

▶ 2012年公募増資でのALM (Asset Liability Management)



3. 足許の運用課題と対応方針

安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオ

長期賃貸借契約により各期の契約満了テナントは1～2社に留まり、安定収益を確保
一部の物件では賃料増額改定

契約期間満了／賃料改定の実績と今後の予定

	2011年12月期(第9期)実績 2011/7/1 ~ 2011/12/31				2012年6月期(第10期)予定 2012/1/1 ~ 2012/6/30				2012年12月期(第11期)予定 2012/7/1 ~ 2012/12/31			
	物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率		物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率		物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率	
契約期間満了	12/31	厚木LC	三菱商事ロジスティクス(株)	1.7%	6/6	神戸DHC(倉庫 他)	大阪ガス(株)	0.1%	8/31	厚木LC II	サン都市建物(株)	3.1%
	空室期間なく(株)ストリームを誘致				6/30	厚木LC	(株)ストリーム	1.7%				
	合計 1.7%				合計 1.8%				合計 3.1%			
賃料改定	10/1	横浜都筑TC	テュフ ラインランド ジャパン(株)	1.3%	賃料改定なし				賃料改定なし			
	アップサイドオンリー契約により2%の増額改定済み											
	9/1	厚木LC II	サン都市建物(株)	3.1%								
	協議改定の結果同条件で改定済み				合計 0.0%				合計 0.0%			
合計 4.4%												

第10期、第11期に契約期間満了となる物件への対応方針

	契約満了日	物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率	今後の取組み
2012年6月期（第10期）	2012/6/6	神戸DHC(倉庫 他)	大阪ガス(株)	0.1%	空室期間なく同一賃料での再契約を前提にテナントと協議中
	2012/6/30	厚木LC	未定	1.7%	新規テナント誘致活動中（詳細は次頁以降をご参照下さい。）
2012年12月期（第11期）	2012/8/31	厚木LC II	サン都市建物(株)	3.1%	テナントに退去意向はなく、契約に基づき同一賃料・期間5年で更新を見込む

厚木LCリーシング① 厚木エリアのマーケット状況

厚木エリア所在の主な物流施設稼働状況

安定した稼働状況であるものの、一部施設ではエンドテナント募集中の施設がある。

物件名	運営主体	延床面積	稼働率	主なテナント
① ランドポート厚木	野村不動産投資顧問	15,848 坪	100%	ヤマト運輸
② 相模原物流センター	野村不動産投資顧問	15,563 坪	100%	福山通運
③ 厚木ロジスティクスセンター	野村不動産投資顧問	13,168 坪	100%	センコー
④ プロロジス座間	プロロジス	42,114 坪	100%	パンテック
⑤ プロロジス海老名	プロロジス	19,733 坪	100%	キリン物流
⑥ 座間センター	メイプルツリー・ロジスティクス・トラスト	12,454 坪	100%	NECロジスティクス
⑦ 厚木センター	メイプルツリー・ロジスティクス・トラスト	5,221 坪	100%	センコー
⑧ CREロジスクエア相模原	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

出典: 弊社調査

今後供給が予定されている大型マルチ型物流施設

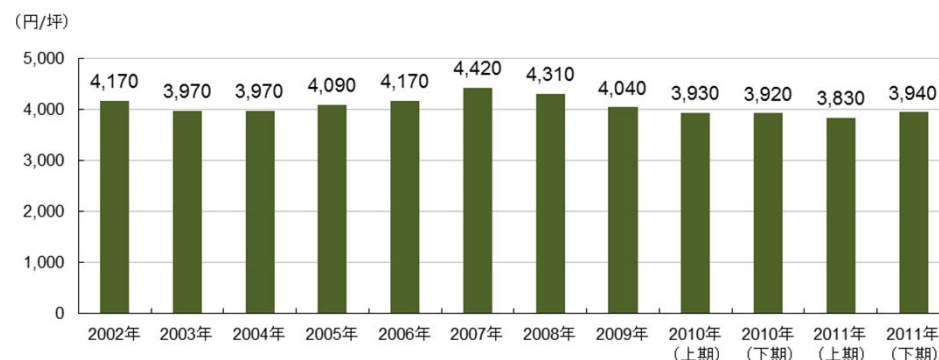
プロロジスパーク座間Ⅱについては3PL企業等の契約にて2012年2月現在約44%が内定。

物件名	運営主体	階数	延床面積	竣工予定
A プロロジスパーク座間Ⅱ	プロロジス	5階	マルチ型: 約35,075坪	2012年8月
B Dプロジェクト相模原	大和ハウス工業	5階	マルチ型: 約31,592坪	2013年6月
C (仮称) ロジポート相模原	ラサールインベストメントマネジメント、三菱地所	5階	マルチ型: 約63,525坪	2013年秋

出典: 弊社調査



厚木エリアの平均募集賃料と需要動向



出所: シービーアールイー株式会社

- 広域(東京三多摩地区及び横浜、川崎といった大消費地向け)配送拠点としての引き合いが多い。
- 平成24年度以降の圏央道の開通により関東一円への配送が可能となる立地として注目が集まるエリア。
- 本年8月以降、マルチ型の大型施設供給が予定されているため、今後の需給バランスに注意が必要。

厚木LCリーシング② IIF厚木ロジスティクスセンターの施設の特徴について

都心から約40km圏内の物流集積エリアに立地

立地条件

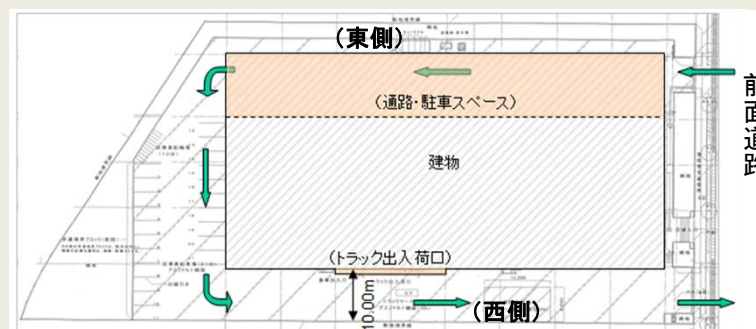
- 東名高速道路「厚木IC」まで約3km
- 神奈川県を東西に結ぶ国道246号線、南北に結ぶ129号線へも好アクセス
- 最寄り駅 小田急線「愛甲石田駅」まで徒歩約20分
- 最寄バス停 神奈川中央交通「依胡田」(小田急線「本厚木駅」、「愛甲石田駅」行)



流通加工業務に適した仕様を兼ね備えた建物

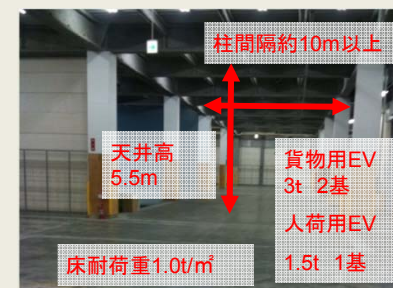
外構部

- 敷地内一方通行によるトラックの周回が可能
- 従業員用駐車スペース52台完備



倉庫内部

流通加工業務を行う上で、必要な設備(空調、高照度照明、休憩室)が完備



厚木LCリーシング③ リーシング活動状況のご報告

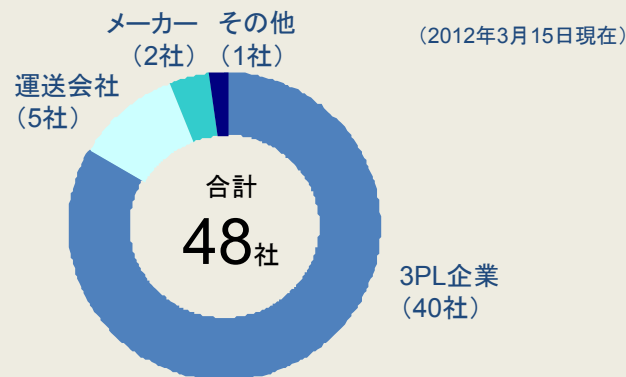
後継テナントの早期誘致による分配金向上に向けて鋭意リーシング活動中

■ 本施設の特性(空調設備完備、高照度の照明設備等)を活かせる流通加工を主体とした3PL企業など、幅広くリーシング活動を展開

具体的なリーシング活動

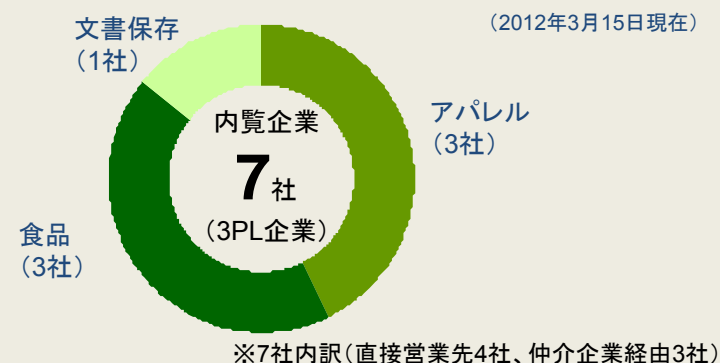
- ✓ 既存物流テナントへの直接営業
- ✓ 厚木エリアを中心に営業を展開する物流企業への直接営業
- ✓ 豊富な情報ソースを持つ仲介企業との連携

直接営業先の業種による分類



内覧企業の状況

▶ 内覧企業の取り扱い貨物



▶ 内覧企業の本施設に対する主なコメント

- ✓ 明るい照明と全館空調は流通加工業務を行う上でメリットがあり、顧客への提案の幅が広がる。
- ✓ トラックバースと待機スペースの増設により使い勝手が高まる。

後継テナントの早期誘致に向けた取組み

- ✓ 内覧企業と諸条件の交渉を継続
- ✓ 内覧の多かった3PL企業を中心にリーシング活動を継続
- ✓ 物流企業向けの内覧会を実施。
- ✓ リーシングの状況によってはトラックバース増設や待機スペース確保の為の改良工事を検討

足許の運用課題と対応方針

2012年公募増資後における第11期(2012年12月期)業績予想に対する分配金の積み上げへの取り組み

第11期(2012年12月期)の予想分配金 **13,760円**に対して、以下の分配金の積み上げに取り組む

▶ PO時の投資口価格上昇により生じた余剰資金で質の高い資産を厳選し取得すべく注力

【ご参考】 物件取得が第11期の分配金に与える影響のシミュレーション(注)

			物件取得価格					
			40億円 (確保手元資金全額+借入金)		30億円 (確保手元資金全額+借入金)		20億円 (確保手元資金全額)	
			2012年7月1日取得 (フル寄与)	2012年10月1日取得 (3ヶ月寄与)	2012年7月1日取得 (フル寄与)	2012年10月1日取得 (3ヶ月寄与)	2012年7月1日取得 (フル寄与)	2012年10月1日取得 (3ヶ月寄与)
分配金	償却後 NOI利回り	6.00%	+666円	+333円	+546円	+273円	+427円	+213円
		5.50%	+595円	+297円	+493円	+246円	+391円	+195円
		5.00%	+524円	+262円	+440円	+220円	+356円	+178円
物件取得後LTV			48.9%		48.6%		48.3%	

(注) 予想分配金の上昇額は、物件取得による賃貸事業損益の予想上昇額及び現時点において想定される借入金の利息額のみに基づくシミュレーションです。

▶ 厚木LCの早期リーシングの実現

保守的に第11期中は空室が続くものとして業績予想を実施しているが、早期リーシングを実現し分配金が向上を目指す

【ご参考】厚木LCのリーシングが第11期分配金に与える影響のシミュレーション

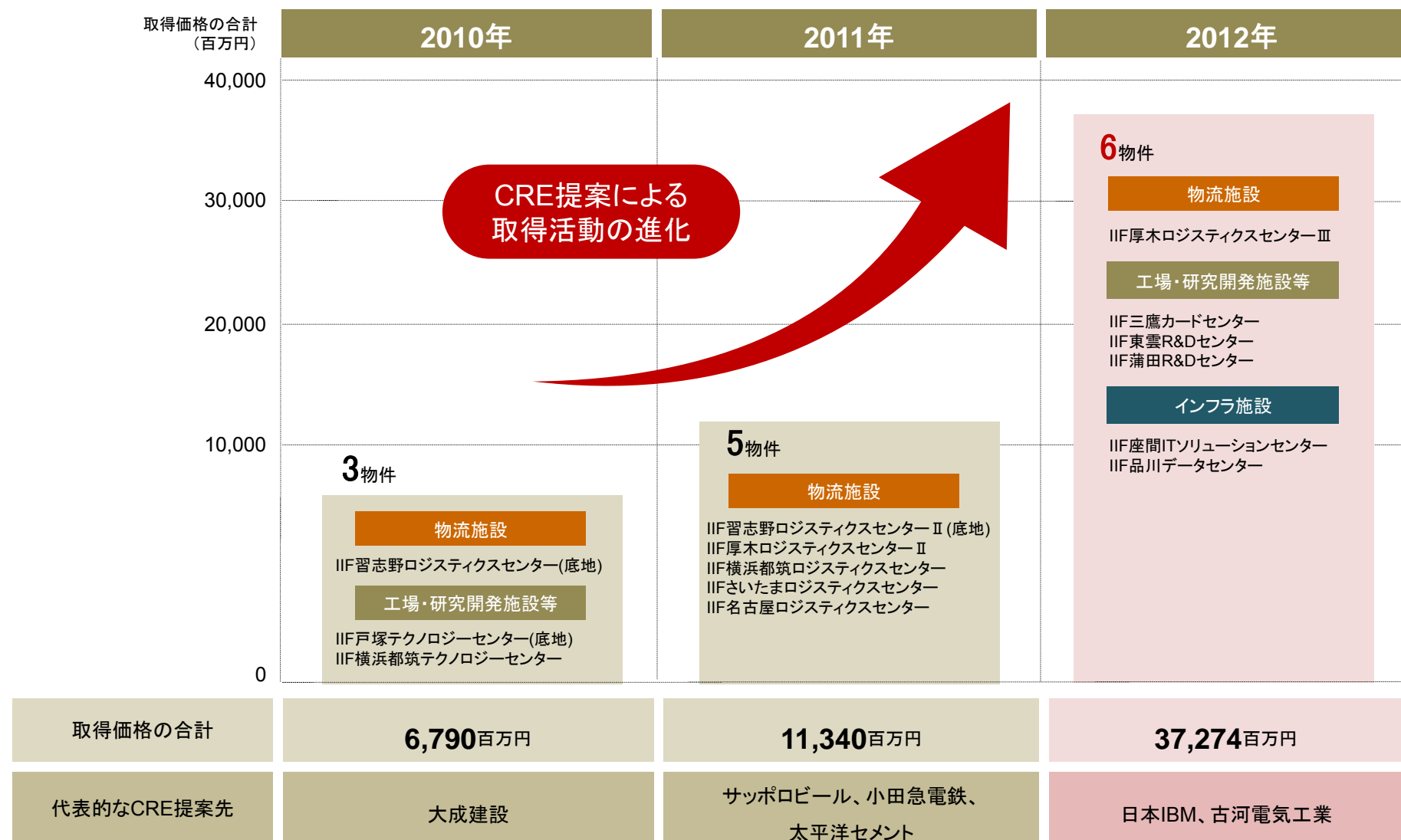
		入居日	
		2012年7月1日入居 (フル寄与)	2012年10月1日入居 (3ヶ月寄与)
坪単価	4,000円/坪	+520円	+260円
	3,500円/坪	+455円	+228円
	3,000円/坪	+390円	+195円

4. 今後の成長戦略

独自の取得手法による取得実績の積み上げ

CRE提案への継続的取組みによる取得実績の拡大

■ 「物流施設」・「工場・研究開発施設等」・「インフラ施設」全てのアセットカテゴリーにCRE提案が浸透



CRE提案の進化により競合を避けた多彩な資産取得を実現し、ポートフォリオ価値が向上

独自の取得方法

CRE提案
の進化

- ▶ 多様なアセットカテゴリーへのCRE提案の展開 : 物流施設 1物件、工場・研究開発施設等 3物件、インフラ施設 2物件
- ▶ 幅広いCRE戦略ニーズへのソリューションの提示 : 資産入替え、リファイナンス、オフバランス/継続利用、P/Lコントロール
- ▶ 独自の取得ネットワークの構築 : 全ての取得予定資産(6物件)が競合を排除した相対取引による取得で含み益及び収益性向上に寄与
- ▶ テナントにとっての重要施設の取得 : 本投資法人の運用方針の根幹である長期継続性を追求

アセット カテゴリー	取得予定資産	取得手法			テナント		取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り	
		売主	CRE戦略ニーズ	独自の取得 ネットワークの活用	テナント名	テナントにとっての 本施設の位置付け	含み損益率			
物流施設	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	ロジH	資産入替え	相対取引	東京ロジファクトリー	大手外食チェーン・大手量販店などの3PL物流を支える重要施設	2,290	2,540	6.8%	
							+10.9%			
							小計	2,290	2,540	6.8%
							+10.9%			
工場・ 研究開発 施設等	IIF三鷹カードセンター	SPC ^(注1)	リファイナンス	相対取引	ジェーシービー	ジェーシービーのグローバルなクレジットカード事業における重要拠点	8,700	9,110	7.0%	
							+4.7%			
	IIF東雲R&Dセンター	メーブルツリーグループ ^(注2)	資産入替え	相対取引	日本ユニシス	大手サービスインテグレーターである日本ユニシスの主要拠点	8,800	10,700	7.7%	
							+21.6%			
	IIF蒲田R&Dセンター	SPC ^(注3)	リファイナンス	相対取引	東京計器	老舗精密機械メーカー東京計器の本社兼研究開発施設	7,200	7,510	6.6%	
							+4.3%			
							小計	24,700	27,320	7.1% ^(注5)
							+10.6%			
インフラ 施設	IIF座間ITソリューションセンター	日本IBM ^(注4)	オフバランス/ 継続利用	相対取引	日本IBM	主要事業であるサービスビジネス事業を支えるバックボーン拠点	5,384	5,600	7.5%	
							+4.0%			
	IIF品川データセンター	古河電気工業	P/Lコントロール	相対取引	ザイマックスアクシス	ハイスペックマルチ型データセンター	4,900	6,300	6.4%	
							+28.6%			
							小計	10,284	11,900	7.0% ^(注5)
							+15.7%			
							合計	37,274	41,760	7.1% ^(注5)
								+12.0%		

(注1) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリックとなります。

(注2) 実際の売主はメーブルツリーグループが出資するSPCである、Sakura Industrial 特定目的会社となります。

(注3) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、三菱商事を含む投資家が匿名組合出資するSPCによるブリッジ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・アセット・ホールディングス2号となります。

(注4) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリックとなります。

(注5) 取得予定資産に係る平均NOI利回りを記載しています。

(注1) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリックとなります。

(注2) 実際の売主はメーブルツリーグループが出資するSPCである、Sakura Industrial 特定目的会社となります。

(注3) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、三菱商事を含む投資家が匿名組合出資するSPCによるブリッジ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・アセット・ホールディングス2号となります。

(注4) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリックとなります。

(注5) 取得予定資産に係る平均NOI利回りを記載しています。

取得機会を的確に捉えるブリッジ機能の確立

外部パートナーとの連携によるブリッジ機能の確立によって売主ニーズに柔軟に対応

■ 売主の売却希望時期と産業ファンドの取得時期の乖離を様々なパートナーとのブリッジ機能の活用により解消

2011年取得資産		2010年						2011年			
	ブリッジ先	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ(底地)	三菱商事						◎	→			★
		売主(サッポロビール)決算期									
2012年取得資産		2011年						2012年			
	ブリッジ先	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
IIF蒲田R&Dセンター	三菱商事が一部 出資するSPC					◎	→			★	
		売主(ファンド)リファイナンス									
IIF三鷹カードセンター	ヒューリック						◎	→			★
		売主(ファンド)リファイナンス									
IIF座間ITソリューションセンター	ヒューリック	◎	→							★	
		売主(日本IBM)中間期									

◎:ブリッジ先による取得 ★:産業ファンドによる取得

(注)産業ファンドとブリッジ企業はフォワードコミットメントに該当しないNon-Bindingの書面取り交わしを行っています。

取得活動の状況(今後の取組方針とパイプラインの状況)

進化を続けるCRE提案を軸に、物件パイプラインをさらに拡充

産業ファンドの強み

▶ 企業のCRE戦略に対するソリューション提案力

- ✓ 企業のリファイナンス、P/Lコントロール、オフバランス等に対する幅広い提案を実施可能とする提案力

▶ 高い情報収集力・豊富な情報源

- ✓ 独自ルートからの確度の高い情報の先行取得
- ✓ 直近3年間の取得実績(14物件・554億円)のアナウンス効果によるビジネスパートナーからの協働提案要請が増加

▶ 企業の売却希望時期への柔軟な対応力

- ✓ ブリッジ機能の活用により企業の売却希望時期に柔軟に対応し、優良資産取得の機会を的確に捉えることが可能

外部要因の変化

▶ 企業のCRE戦略の進展

- ✓ 企業の不動産の効率的利用意識が高まり、不動産売却の理由も多様化
 - i) オフバランスニーズに基づく資産のセール&リースバック
 - ii) キャッシュニーズに基づくノンコア資産の売却
 - iii) P/Lコントロールニーズに基づく簿価の低廉な不動産の売却
 - iv) BCPの観点によるバックアップ拠点の整備・物流網の再構築
- ex. IIFが新規拠点の底地ホルダーとなることで企業の設備投資負担を軽減

現在の取得活動状況

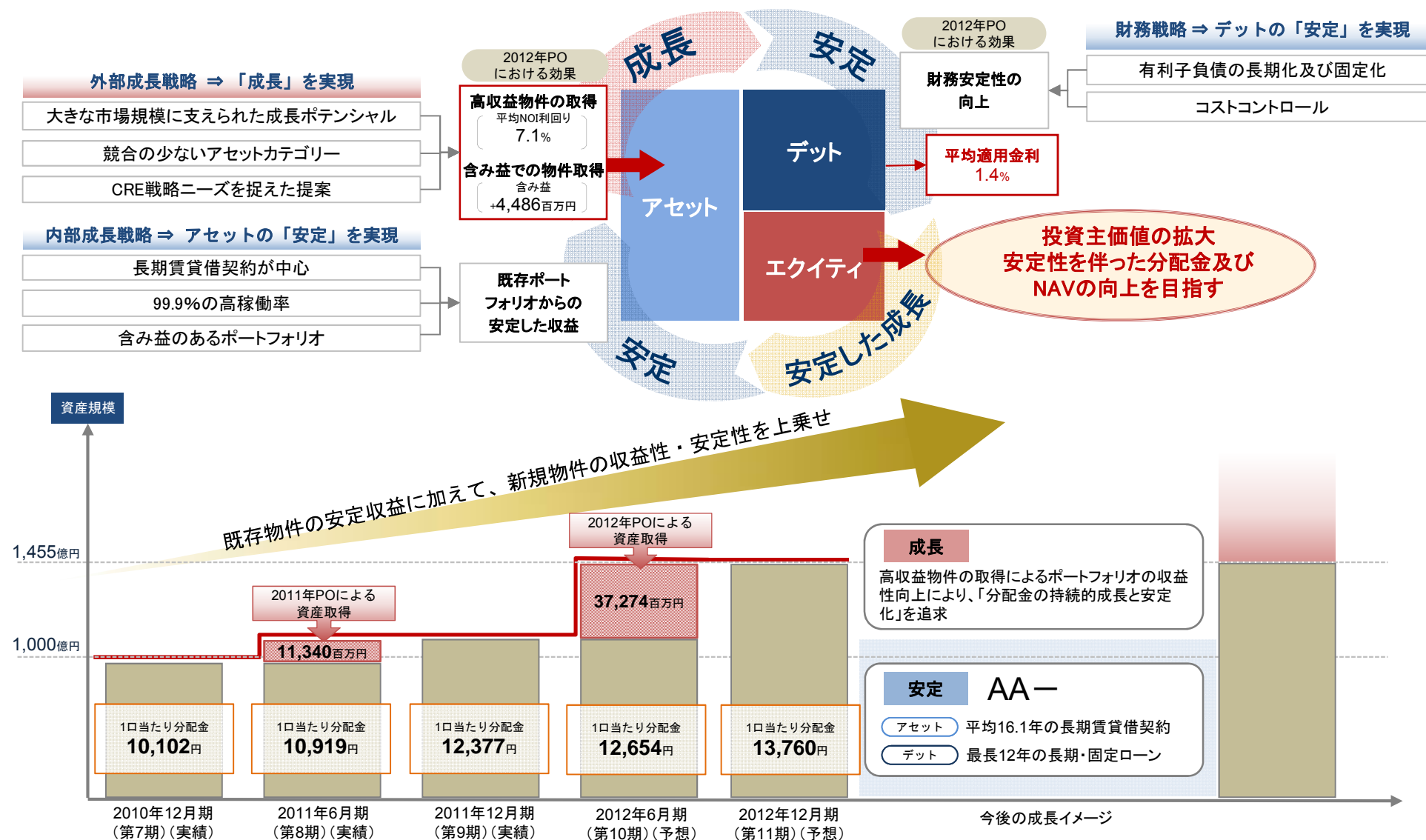
▶ 51物件、総額2,500億円のパイプライン(2012年3月16日時点)

- ✓ POによる物件取得後も継続して優良な物件の情報を収集し、複数案件を検討中
ex. 大手機械メーカーの新規R&Dセンター、大手電気メーカーのノンコア資産売却提案 等
- ✓ 2年連続の増資成功によりパートナー企業からのCRE協働提案要請が更に増加
- ✓ 他者との競争を避けた優位的な取得に向けた継続的取り組み

CRE提案を軸とした取得活動に今後も注力

産業ファンドの今後の成長戦略

今後も優良資産の取得によって1口当たり分配金及びNAVの向上を目指しながら
更なる資産規模拡大を目指します



5. 2011年12月期（第9期）運用報告及び
2012年6月期（第10期）、2012年12月期（第11期）業績予想

2011年12月期(第9期)運用報告

項目	2011年6月期 (第8期実績)	2011年12月期 (第9期実績)	前期比	
1. 営業収益	3,295百万円	3,526百万円	+230百万円	+7.0%
A. 営業費用	1,673百万円	1,691百万円	+18百万円	+1.1%
2. 営業利益(1-A)	1,622百万円	1,834百万円	+211百万円	+13.1%
B. 営業外収益	3百万円	2百万円	△0百万円	△26.1%
C. 営業外費用	587百万円	677百万円	+89百万円	+15.2%
3. 経常利益(2+B-C)	1,038百万円	1,159百万円	+121百万円	+11.7%
D. 特別損失	15百万円	0百万円	△15百万円	△100.0%
4. 当期純利益(≒3-D)	1,022百万円	1,158百万円	+136百万円	+13.4%
1口当たり分配金	10,919円	12,377円	+1,458円	+13.4%
資本的支出	29百万円	(注1) 127百万円	+98百万円	-
修繕費	4百万円	(注2) 32百万円	+27百万円	-
合計	34百万円	159百万円	+125百万円	-
減価償却費	575百万円	586百万円	+10百万円	-
物件数	16物件	16物件	-	-
稼働率	99.9%	99.9%	-	-
取得価格合計	108,240百万円	108,240百万円	-	-
発行済投資口数	93,632口	93,632口	-	-

(注1) 東雲LC: 護岸改修43百万円、越谷LC: 外部塗装他補修29百万円、羽田MC: 連絡橋下部改修25百万円、西宮LC: 南西東面外壁改修19百万円

(注2) 厚木LCⅡ: 空調機・自家発電機修繕等9百万円、神戸DHC: ビル内空調用熱交換器整備等7百万円、新砂LC: 外部鉄部塗装等4百万円、越谷LC: 屋根漏水補修等3百万円、西宮LC: 南西東面外壁改修等2百万円

■2011年12月期の主な増減益要因(対前期比)

営業収益 +230百万円

- ✓2011年実施PO取得5物件賃料等(通期寄与) +223百万円
- ✓既存ポートフォリオ +7百万円
 - ・戸塚TC賃借人負担国都税収入(通期寄与) +8百万円
 - ・羽田MC賃借人負担国有地使用料過年度分修正の反動減 △78百万円
 - ・厚木LC解約違約金(三菱商事ロジスティクス) +74百万円

営業費用 +18百万円

【賃貸事業費用】 △15百万円

- ✓2011年実施PO取得5物件経費等(通期寄与) +30百万円
 - ・PM報酬、建物管理費、減価償却費等 +20百万円
 - ・修繕費 +10百万円
- ✓既存ポートフォリオ △45百万円
 - ・第5期・第6期取得資産国都税(通期寄与) +14百万円
(習志野LC、戸塚TC、横浜都筑TC)
 - ・修繕費の増加 +17百万円
 - ・羽田MC国有地使用料過年度分修正の反動減 △78百万円

【その他の営業費用】 +33百万円

- ✓神戸DHC契約更改に伴う弁護士報酬 +20百万円

営業外費用 +89百万円

- ✓2011年実施PO時追加借入に係る支払利息等(通期寄与)

特別損失 △15百万円

- ✓東日本大震災に係る特別損失計上の反動減
(震災関連対応は前期までに全て完了済み)

2012年6月期(第10期)、2012年12月期(第11期)業績予想

項目	2011年12月期 (第9期実績)	2012年6月期 (第10期予想)	前期比	
1. 営業収益	3,526百万円	4,402百万円	+875百万円	+24.8%
A. 営業費用	1,691百万円	2,018百万円	+326百万円	+19.3%
2. 営業利益(1-A)	1,834百万円	2,383百万円	+548百万円	+29.9%
B. 営業外収益	2百万円	0百万円	△2百万円	△100.0%
C. 営業外費用	677百万円	684百万円	+7百万円	+1.0%
3. 経常利益(2+B-C)	1,159百万円	1,699百万円	+539百万円	+46.6%
D. 特別利益	0百万円	95百万円	+95百万円	-
E. 特別損失	0百万円	14百万円	+14百万円	-
4. 当期純利益(≒3+D-E)	1,158百万円	1,779百万円	+620百万円	+53.6%
1口当たり分配金	12,377円	12,654円	+277円	+2.2%
資本的支出	127百万円	(注1) 56百万円	△71百万円	-
修繕費	32百万円	(注2) 45百万円	+13百万円	-
合計	159百万円	101百万円	△57百万円	-
減価償却費	586百万円	690百万円	+104百万円	-
物件数	16物件	22物件	+6物件	-
稼働率	99.9%	99.9%	-	-
取得価格合計	108,240百万円	145,514百万円	+37,274百万円	+34.4%
発行済投資口数	93,632口	140,632口	+47,000口	+50.2%

(注1) 厚木LC: パース新設45百万円、羽田MC: M1加圧給水ポンプ更新6百万円、羽田MC: M1, M2屋根笠木補強2百万円

(注2) 厚木LC: 原状回復11百万円(テナント負担分約8百万円収受予定)、厚木LC: パース新設に係る解体・処分費等8百万円、
神戸DHC: 電気設備精密点検等3百万円、さいたまLC: オーバースライダー整備等1百万円、
名古屋LC: オーバースライダー整備等1百万円、横浜都筑TC: 冷却水ポンプオーバーホール等1百万円

■ 2012年12月期の主な増減益要因(対前期比)

項目	2012年12月期 (第11期予想)	【営業収益】
1. 営業収益	4,903百万円	■ 2012年実施PO取得6物件賃料等(通期寄与) + 630百万円
2. 営業利益	2,713百万円	■ 神戸DHC賃料改定(通期寄与) △46百万円
3. 経常利益	1,936百万円	■ 厚木LC空室発生(保守的に通期空室を想定) △84百万円
4. 当期純利益	1,935百万円	【営業費用】
1口当たり分配金	13,760円	■ 2012年実施PO取得6物件経費等(通期寄与) + 115百万円
		■ 2011年実施PO取得5物件固都税(通期寄与) + 23百万円
		【営業外費用】
		■ 2012年実施PO時追加借入に係る支払利息(通期寄与) + 22百万円
		【特別利益・特別損失】
		■ 台風に係る保険金収入・対応費用計上の反動減 △81百万円

■ 2012年6月期の主な増減益要因(対前期比)

営業収益 +875百万円

- ✓ 2012年実施PO取得6物件賃料等(約3か月寄与) +950百万円
- ✓ 既存ポートフォリオ △75百万円
 - ・ 神戸DHC賃料改定(約1ヶ月寄与) △7百万円
 - ・ 厚木LC解約違約金計上の反動減 △74百万円

営業費用 +326百万円

【賃貸事業費用】 +213百万円

- ✓ 2012年実施PO取得6物件経費等(約3か月寄与) +192百万円
 - ・ PM報酬、建物管理費、減価償却費等 +176百万円
 - ・ 修繕費 +16百万円
- ✓ 既存ポートフォリオ +20百万円
 - ・ 2011年実施PO取得5物件固都税発生(通期の1/2相当) +23百万円

【その他の営業費用】 +113百万円

営業外費用 +7百万円

- ✓ 2012年実施PO時追加借入に係る支払利息等(約3か月寄与) +80百万円
- ✓ 劣後債早期償還等によるコスト削減 △95百万円
- ✓ 2012年実施POに係る投資口交付費償却増加(約3か月寄与) +19百万円

特別利益 +95百万円

- ✓ 2011年9月発生の台風に係る保険金収入

特別損失 +14百万円

- ✓ 2011年9月発生の台風に係る対応費用のうち修繕費支出分

6. Appendix

ポートフォリオ一覧(第10期取得(予定)資産取得後22物件ベース)

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)(注2)		総賃貸可能 面積(注3)		稼働率	PML (注4)
					比率		比率		比率		
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター(注5)	東京都江東区	2006年2月	13,700	9.4%	14,600	9.8%	27,493.29㎡	5.9%	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	4.5%	6,840	4.6%	38,828.10㎡	8.3%	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	3.6%	5,800	3.9%	5,741.75㎡	1.2%	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	1.4%	2,170	1.5%	10,959.68㎡	2.3%	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	1.4%	2,280	1.5%	10,113.50㎡	2.2%	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	0.9%	1,470	1.0%	10,608.00㎡	2.3%	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	0.8%	2,010	1.3%	19,834.71㎡	4.3%	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	2.3%	3,890	2.6%	58,070.00㎡	12.5%	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	2.1%	3,250	2.2%	20,661.13㎡	4.4%	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	1.6%	2,670	1.8%	9,464.03㎡	2.0%	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	1.0%	1,720	1.2%	8,995.00㎡	1.9%	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	0.7%	1,130	0.8%	8,721.01㎡	1.9%	100.0%	8.7%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	1981年10月	2,290	1.6%	2,540	1.7%	16,584.64㎡	3.6%	100.0%	7.3%
物流施設合計				45,720	31.4%	50,370	33.7%	246,074.84㎡	52.8%	100.0%	—
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	3.1%	4,760	3.2%	31,442.47㎡	6.7%	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	0.8%	1,250	0.8%	4,655.48㎡	1.0%	100.0%	3.3%
F-3	IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	8,700	6.0%	9,110	6.1%	21,615.01㎡	4.6%	100.0%	6.7%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	東京都江東区	1989年3月	8,800	6.0%	10,700	7.2%	17,045.30㎡	3.7%	100.0%	4.5%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	1988年6月	7,200	4.9%	7,510	5.0%	21,896.56㎡	4.7%	100.0%	7.7%
工場・研究開発施設等合計				30,300	20.8%	33,330	22.3%	96,654.82㎡	20.7%	100.0%	—
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	12.4%	14,300	9.6%	11,189.36㎡	2.4%	97.5%	4.2%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	41,110	28.3%	39,500	26.4%	81,995.81㎡	17.6%	100.0%	M1:4.5% M2:3.2%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市	1988年11月	5,384	3.7%	5,600	3.7%	10,931.89㎡	2.3%	100.0%	7.3%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	4,900	3.4%	6,300	4.2%	19,547.11㎡	4.2%	100.0%	8.9%
インフラ施設合計				69,494	47.8%	65,700	44.0%	123,664.17㎡	26.5%	99.8%	—
ポートフォリオ合計				145,514	100.0%	149,400	100.0%	466,393.83㎡	100.0%	99.9%	3.8%

(注1)「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2)「期末算定価額」は、2011年12月31日時点の鑑定評価額又は調査価額です。ただし、L-15、F-3～F5、I-3、I-4については2012年1月10日時点の鑑定評価額です。

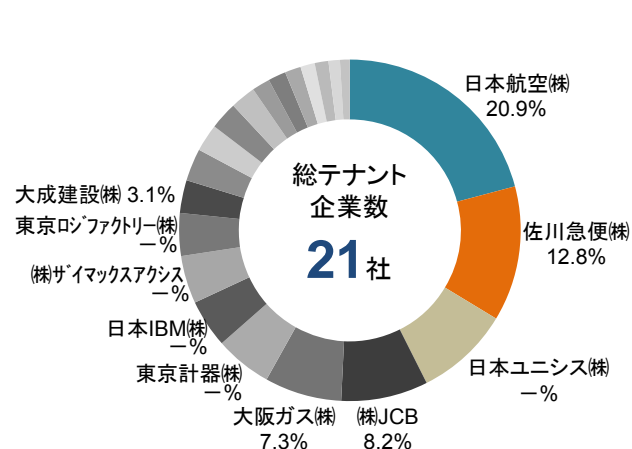
(注3)「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の床面積を記載しています。

(注4)「PML」は2012年1月調査時点の値です。IIF羽田空港メイ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。

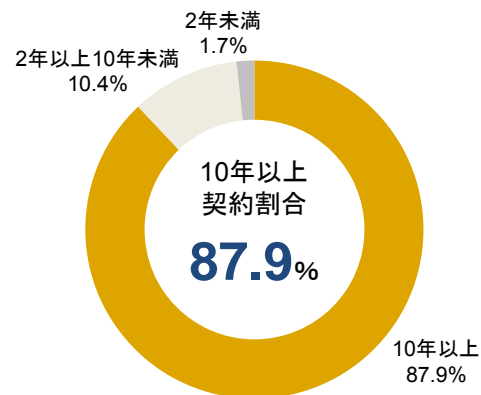
(注5) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に53%(信託受益権の準共有持分の割合)を乗じ、算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

テナントとの賃貸借契約のまとめ(第10期取得(予定)資産取得後22物件ベース)

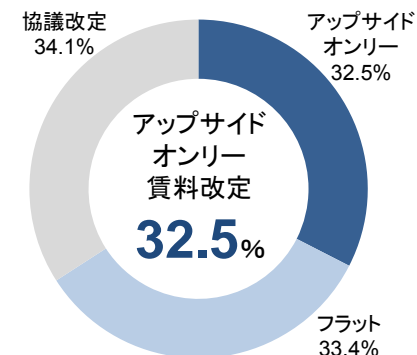
■ 賃借人別賃料比率 (年間賃料ベース)



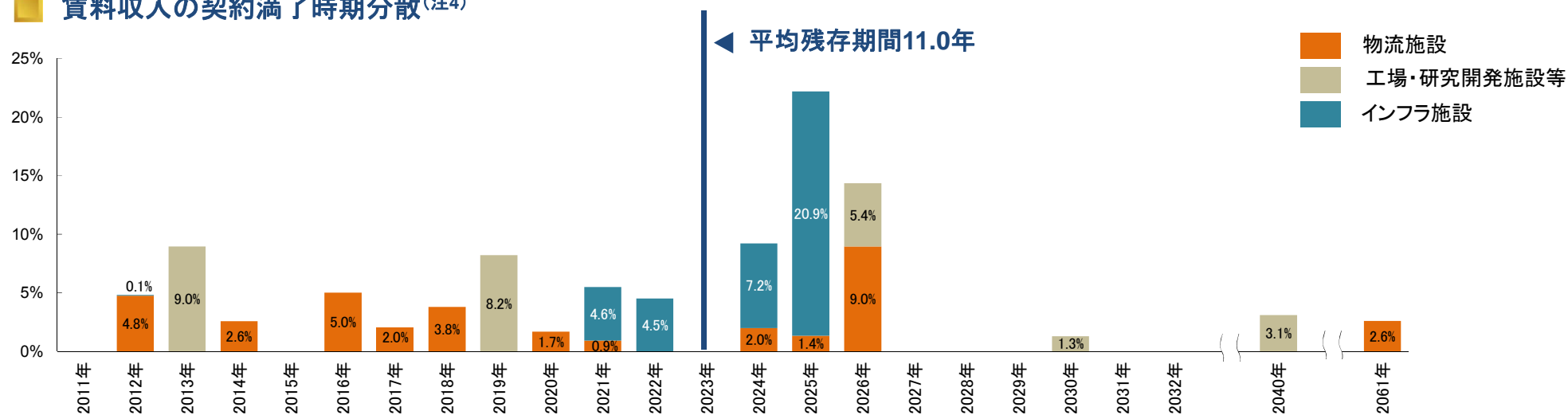
■ 賃貸借期間(契約期間)別 (年間賃料ベース)



■ 賃料改定方法 (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、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(取得予定資産については、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)に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、IIF 神戸地域冷暖房センターについては、2012年6月7日以降に適用される月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を用いています。また、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。)を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、2012年3月7日までにテナントと契約を締結した内容を基準としており、取得予定物件のIIF三鷹カードセンターについては2012年4月2日取得を前提としております。

(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) 「賃貸借残存期間」は、取得予定資産の最終取得予定日(2012年4月2日)から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(取得予定資産については、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に基づいています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。

保有物件契約状況(第10期取得(予定)資産取得後22物件ベース)

物件番号	物件名	テナント名	年間賃料 (百万円)	比率	契約種類	賃貸借期間	契約年数	契約残存 年数
L-1	東雲LC	佐川急便(株)	795	9.0%	定期借家	2006/2/21 ~ 2026/2/20	20.0年	13.9年
L-4	野田LC	三菱商事ロジスティクス(株)	非開示	—	定期借家	2006/4/10 ~ 2016/4/10	10.0年	4.0年
		三菱電機ロジスティクス(株)	非開示	—	定期借家	2011/5/1 ~ 2016/4/30	5.0年	4.1年
L-5	新砂LC	佐川急便(株)	338	3.8%	普通借家	1998/7/15 ~ 2018/7/14	20.0年	6.3年
L-6	厚木LC	(株)ストリーム	150	1.7%	定期借家	2012/1/1 ~ 2012/6/30	0.5年	0.2年
L-7	越谷LC	(株)ツカサ	151	1.7%	定期借家	2011/1/1 ~ 2020/12/31	10.0年	8.8年
L-8	西宮LC	(株)鈴与	120	1.4%	定期借家	2005/8/25 ~ 2025/8/31	20.0年	13.4年
L-9	習志野LC(底地)	鹿島リース(株)、JA三井リース建物(株)	非開示	—	定期借地	2001/9/1 ~ 2021/8/31	20.0年	9.4年
L-10	習志野LC II(底地)	三菱UFJ信託銀行(株)	232	2.6%	定期借地	2011/4/28 ~ 2061/4/26	50.0年	49.1年
L-11	厚木LC II	サン都市建物(株)	非開示	—	普通借家	2007/9/1 ~ 2012/8/31	5.0年	0.4年
L-12	横浜都筑LC	東京ロジファクトリー(株)	非開示	—	定期借家	2009/4/1 ~ 2024/3/31	15.0年	12.0年
L-13	さいたまLC	(株)MMコーポレーション	134	1.5%	普通借家	2007/5/24 ~ 2014/11/30	7.5年	2.7年
L-14	名古屋LC	DHLサプライチェーン(株)	97	1.1%	定期借家	2011/3/14 ~ 2014/3/13	3.0年	1.9年
L-15	厚木LC III	東京ロジファクトリー(株)	非開示	—	定期借家	2011/10/27 ~ 2017/1/31	5.3年	4.8年
F-1	戸塚TC(底地)	大成建設(株)	276	3.1%	定期借地	2010/3/31 ~ 2040/3/30	30.0年	28.0年
F-2	横浜都筑TC	テュフ ラインランド ジャパン(株)	115	1.3%	定期借家	2008/10/1 ~ 2030/9/30	22.0年	18.5年
F-3	三鷹CC	(株)JCB	730	8.2%	普通借家	2002/8/30 ~ 2019/2/28	16.5年	6.9年
F-4	東雲R&DC	日本ユニシス(株)	非開示	—	普通借家	1989/4/1 ~ 2013/3/31	24.0年	1.0年
F-5	蒲田R&DC	東京計器(株)	非開示	—	定期借家	2011/5/1 ~ 2026/3/31	14.9年	14.0年
I-1	神戸DHC	大阪ガス(株)	640	7.2%	定期借家	2012/6/7 ~ 2024/6/6	12.0年	12.2年
			5	0.1%	定期借家	2008/4/1 ~ 2012/6/6	4.2年	0.2年
			1	0.0%	定期借家	2010/5/1 ~ 2012/6/6	2.1年	0.2年
I-2	羽田空港MC	日本航空(株)	1,849	20.9%	定期借家	2010/8/10 ~ 2025/12/31	15.4年	13.8年
I-3	座間ITSC	日本IBM(株)	非開示	—	定期借家	2011/7/26 ~ 2021/7/25	10.0年	9.3年
I-4	品川DC	(株)ザイマックスアクシス	非開示	—	定期借家	2012/3/7 ~ 2022/3/6	10.0年	9.9年

(注1) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(取得予定資産については、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)に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、IIF 神戸地域冷暖房センターについては、2012年6月7日以降に適用される月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を用いています。また、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。)を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、2012年3月7日までにテナントと契約を締結した内容を基準としており、取得予定物件のIIF三鷹カードセンターについては2012年4月2日取得を前提としております。

(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) 「賃貸借残存期間」は、取得予定資産の最終取得予定日(2012年4月2日)から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(取得予定資産については、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に基づいています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。

継続鑑定状況(第9期末保有16物件ベース)

継続鑑定利回り

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			適用利回り					
			算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	直接還元法 還元利回り	DCF法		前期比		
							割引率	最終還元 利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター ^(注2)	13,494	14,600	+ 600	+ 4.3%	5.1%	4.7%	5.3%	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	6,071	6,840	+ 350	+ 5.4%	5.6%	5.4%	5.8%	Δ0.3ポイント	Δ0.3ポイント	Δ0.3ポイント
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,325	5,800	+ 90	+ 1.6%	5.1%	4.8%	5.1%	Δ0.1ポイント	Δ0.2ポイント	0.0ポイント
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,858	2,170	+ 30	+ 1.4%	6.0%	5.5%	6.3%	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,995	2,280	+ 80	+ 3.6%	5.8%	5.5%	5.9%	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,257	1,470	+ 40	+ 2.8%	6.1%	5.8%	6.3%	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,223	2,010	+ 40	+ 2.0%	—	5.3%	—	—	Δ0.2ポイント	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3,435	3,890	+ 120	+ 3.2%	5.5%	4.4%	6.2%	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,284	3,250	+ 60	+ 1.9%	5.7%	5.4%	6.0%	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,433	2,670	+ 90	+ 3.5%	5.5%	5.3%	5.7%	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,542	1,720	+ 20	+ 1.2%	6.2%	5.9%	6.5%	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,102	1,130	+ 20	+ 1.8%	6.4%	6.1%	6.7%	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント	Δ0.1ポイント
物流施設 合計		43,024	47,830	+ 1,540	+ 3.3%						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,553	4,760	0	0.0%	—	6.0%	—	—	0.0ポイント	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,189	1,250	+ 10	+ 0.8%	5.9%	5.9%	6.3%	+ 0.1ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
工場・研究開発施設等 合計		5,742	6,010	+ 10	+ 0.2%						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	17,705	14,300	Δ1,500	Δ9.5%	4.5%	3.7%	4.7%	Δ0.3ポイント	0.0ポイント	Δ0.1ポイント
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,118	39,500	+ 1,500	+ 3.9%	4.5%	3.7%	5.0%	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント	Δ0.2ポイント
インフラ施設 合計		58,823	53,800	0	0.0%						
ポートフォリオ合計		107,591	107,640	+ 1,550	+ 1.5%						

(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。

2011年12月期(第9期): 不動産鑑定士(財団法人日本不動産研究所もしくはシービー・リチャードエリス株式会社)による調査報告書。

(注2) 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。

第10期新規取得(予定)資産に係る鑑定評価の状況

■ 新規取得(予定)資産の鑑定利回り

物件 番号	物件名称	2012年1月10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
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,540	5.9%	5.6%	6.1%
物流施設 合計		2,540			
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,110	6.1%	5.9%	6.3%
F-4	IIF東雲R&Dセンター	10,700	5.9%	5.7%	6.1%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,510	6.1%	5.8%	6.3%
工場・研究開発施設等 合計		27,320			
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,600	7.1%	5.8%	7.7%
I-4	IIF品川データセンター	6,300	4.7%	5.2%	5.6%
インフラ施設 合計		11,900			
新規取得物件 合計		41,760			

(注) 新規取得(予定)資産の算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、2012年1月10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。

各物件の収益状況

(百万円)

勘定科目	L1(東雲)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		L7(越谷)		L8(西宮)		L9(習志野)		L10(習志野II)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	64日	184日
賃料	397	397	223	222	168	168	74	74	75	75	59	59	非開示	非開示	40	115
その他	-	0	16	18	-	-	0	74	0	0	-	-			-	-
収益 計	397	397	239	240	168	168	74	149	75	75	59	59			40	115
管理業務費	0	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0			0	0
給水光熱費	-	-	9	11	-	-	-	-	0	-	-	-			-	-
公租公課	31	31	22	22	16	16	6	6	4	4	8	8			0	-
修繕費	0	0	0	0	-	4	0	0	0	4	-	2			-	-
その他	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	1	1			0	0
費用 計	33	34	40	42	18	23	8	9	7	10	11	13			0	0
NOI	364	363	199	197	149	145	66	140	67	65	48	46	39	37	40	115
減価償却費	46	47	58	58	13	13	31	31	21	22	11	11	-	-	-	-
不動産賃貸事業利益	317	315	140	139	136	131	34	109	46	42	37	34	39	37	40	115
敷金	1,457	1,457	222	222	84	84	74	12	37	37	89	89	非開示	非開示	115	115
保証金	-	-	-	-	269	269	-	-	-	-	-	-			-	-
期末預り金	1,457	1,457	222	222	354	354	74	12	37	37	89	89			115	115

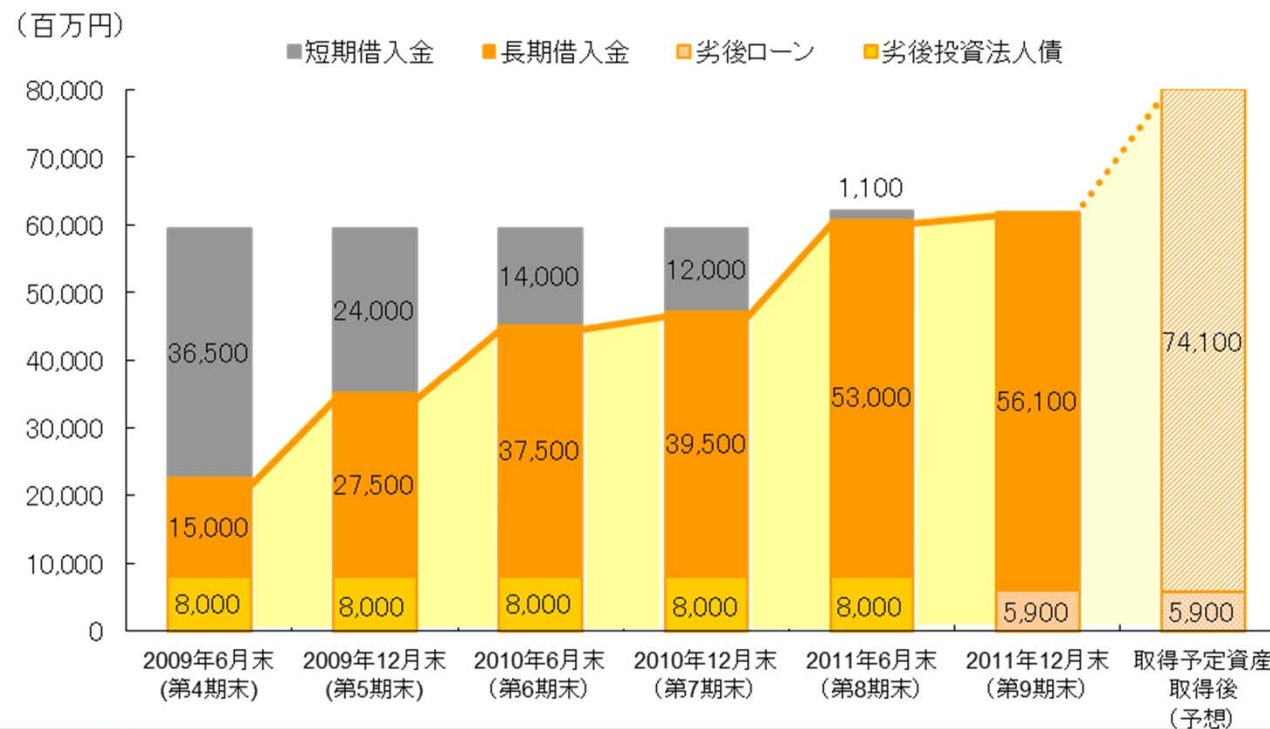
(百万円)

勘定科目	L11(厚木II)		L12(横浜都筑)		L13(さいたま)		L14(名古屋)		F1(戸塚)		F2(横浜都筑)		I1(神戸)		I2(羽田)		前期末 実績	当期末 実績
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期		
運用日数	101日	184日	105日	184日	99日	184日	109日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日		
賃料	非開示	非開示	非開示	非開示	36	66	28	48	146	155	56	57	377	377	1,423	1,345	3,277	3,430
その他					0	0	-	-	0	0	-	-	1	1	0	0	17	95
収益 計					36	66	28	48	146	155	56	57	378	378	1,424	1,345	3,295	3,526
管理業務費					0	1	0	0	0	0	6	6	0	0	1	1	26	33
給水光熱費					-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	-	-	12	15
公租公課					0	-	0	-	8	16	4	8	13	13	107	107	225	239
修繕費					1	1	-	1	-	-	0	0	1	7	-	-	4	32
その他					0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	396	318	407	330
費用 計					1	2	0	2	9	17	12	16	18	25	505	427	677	651
NOI	71	119	48	84	34	63	28	46	137	137	44	40	359	352	918	918	2,617	2,875
減価償却費	8	13	8	12	6	9	1	2	-	-	4	4	124	124	237	232	575	586
不動産賃貸事業利益	62	106	40	71	27	54	26	43	137	137	40	36	235	228	680	685	2,042	2,289
敷金	非開示	非開示	非開示	非開示	33	33	48	48	276	276	92	92	2,493	2,493	973	973	6,225	6,163
保証金					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	269	269
期末預り金					33	33	48	48	276	276	92	92	2,493	2,493	973	973	6,495	6,433

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

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)	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%	47.8%	49.7%	48.3%
②LTV(劣後ローン含む)	57.1%	57.3%	56.9%	57.2%	54.8%	54.9%	52.1%
③長期比率	38.7%	59.7%	76.5%	79.8%	98.2%	100.0%	100.0%
④固定比率	0.0%	3.4%	3.4%	3.4%	25.0%	46.9%	58.9%
⑤平均借入残存年数	1.3年	1.5年	1.7年	2.1年	3.1年	3.8年	4.3年

①第4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4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4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4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、劣後投資法人債又は劣後ローン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～取得予定資産取得後: 有利子負債合計(劣後ローン除く)/資産合計

第9期末～取得予定資産取得後: 有利子負債合計(劣後ローン含む)/資産合計

第9期末～取得予定資産取得後: 長期借入金/有利子負債合計(劣後ローン含む)

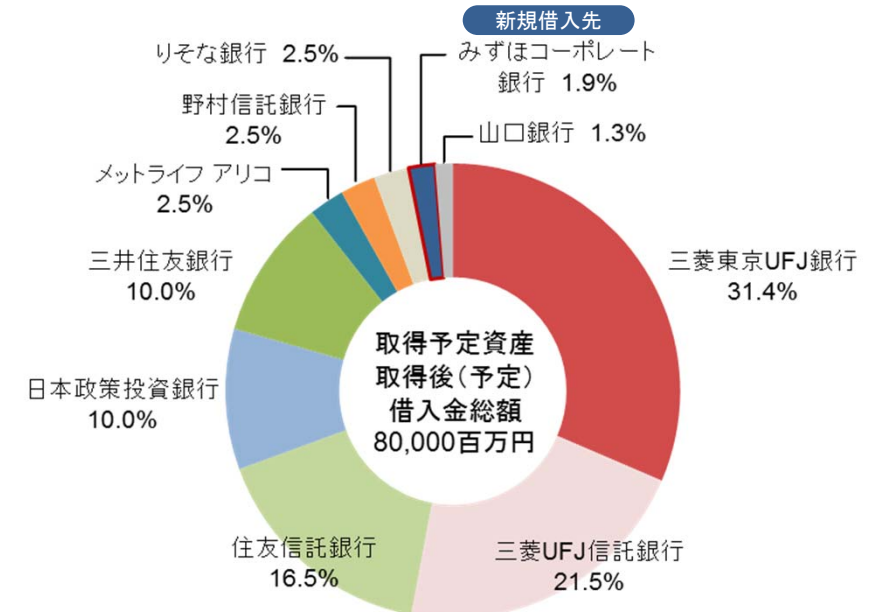
第9期末～取得予定資産取得後: 固定金利借入金合計/有利子負債合計(劣後ローン含む)

有利子負債の状況

借入金融機関の状況

区 分	借入残高(注1) (百万円)		借入日	適用 利 率 (注2)(注3) (%)	返 済 期 限	固定/変動	ローン年数	残存年数 (注4)	
	借 入 先	内訳							合計
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	2014年12月25日	固定	5年	2.8年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,765	10,000	2010年2月26日	1.13643	2013年2月28日	変動	3年	0.9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	0.93643	2013年9月30日	変動	3年	1.5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	0.93643	2013年10月18日	変動	3年	1.6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	1.03643	2014年12月30日	変動	4年	2.8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	2018年2月27日	固定	7年	5.9年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	3,200	8,500	2011年3月11日	1.76500	2018年3月9日	固定(注5)	7年	6.0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日	1.16750	2016年8月31日	固定(注5)	5年	4.4年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,463	11,600	2011年9月30日	1.30000	2017年9月30日	固定(注5)	6年	5.5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							
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2,823	7,500	2012年3月6日	0.94500	2017年3月6日	固定(注5)	5年	5.0年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,603							
	住友信託銀行株式会社	2,074							
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	2012年3月30日	0.94500	2017年3月6日	固定(注5)	5年	5.0年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		未定	2024年3月29日	固定(注6)	12年	12.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000	1,000		未定	2022年3月30日	固定(注6)	10年	10.0年
	株式会社三井住友銀行	500	500		未定	2022年3月31日	固定(注6)	10年	10.0年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000		未定	2022年3月29日	固定(注6)	10年	10.0年
	株式会社みずほコーポレート銀行	1,500	1,500		未定	2019年3月31日	固定(注6)	8年	8.0年
	株式会社三菱東京UFJ銀行	565	1,500		未定	2019年3月29日	固定(注6)	7年	7.0年
	三菱UFJ信託銀行株式会社	520							
	住友信託銀行株式会社	415							
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		未定	2019年3月29日	固定(注6)	7年	7.0年
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日	1.73643	2016年8月31日	変動	5年	4.4年
	株式会社三井住友銀行	2,460							
合計 / 平均			80,000		1.28			5.3年	4.4年

レンダーフォーメーション



- (注1) 2012年3月23日時点の借入残高。ただし、2012年3月30日に借入を行う予定の90億円を含んでいます。
- (注2) 適用利率は、2012年3月23日現在に適用されている金利に基づき表示しています。
平均は各借入金利率を借入額で加重平均して算出しています。
- (注3) 合計/平均の欄の適用金利は、2012年3月30日に実行される借入の適用金利を含んでいません。
- (注4) 残存年数は、既存借入金は2012年3月23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5) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っています。
- (注6) 2012年3月30日の借入実行に合わせて、金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図る予定です。

投資口価格推移

■ 上場来推移(2007年10月18日～2012年3月15日)

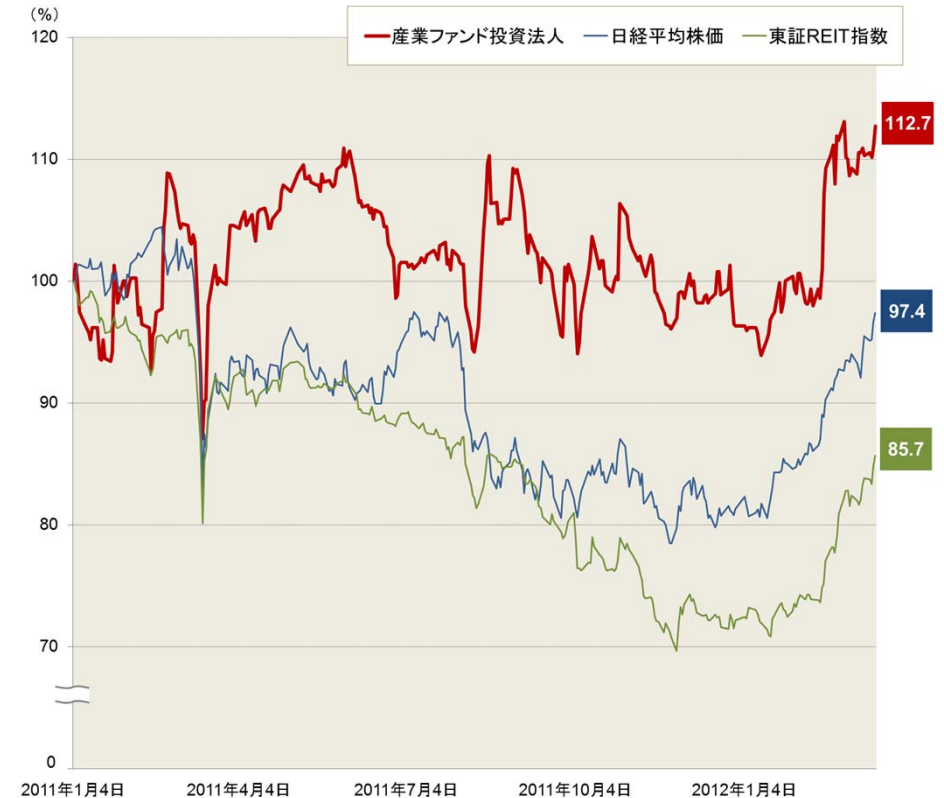


(注1) 終値ベース

(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(2011年1月4日～2012年3月15日)



(注1) 終値ベース

(注2) 左軸は2011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。

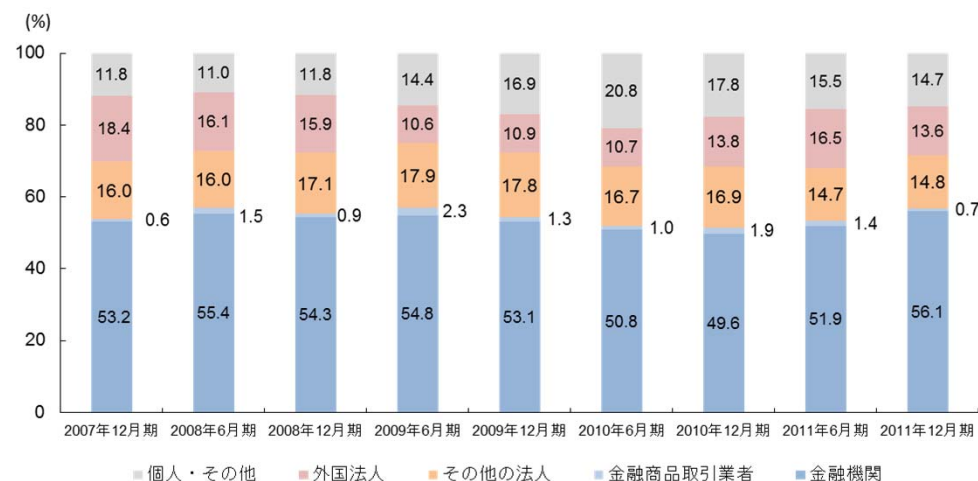
(出所) Bloombergのデータを基に作成

投資主属性の分析

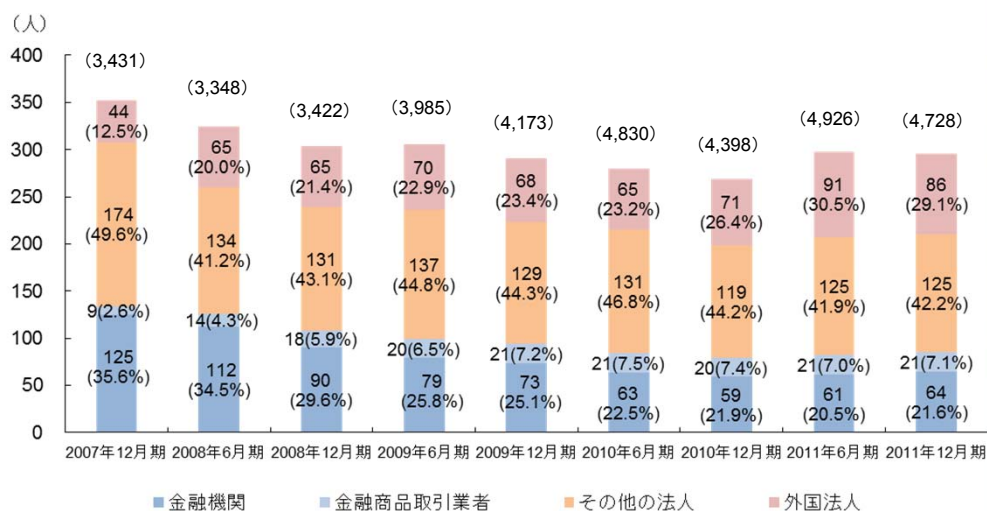
2011年12月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	14,043	14.99
2	三菱商事株式会社	9,600	10.25
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,541	8.05
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,879	6.27
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)	4,014	4.28
8	株式会社北洋銀行	2,235	2.38
9	株式会社徳島銀行	1,492	1.59
10	株式会社大光銀行	1,480	1.58
11	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	1,278	1.36
12	株式会社常陽銀行	1,231	1.31
13	日本図書普及株式会社	1,128	1.20
14	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,013	1.08
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	819	0.87
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	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	597	0.63
19	山口県信用農業協同組合連合会	589	0.62
20	株式会社池田泉州銀行	581	0.62
上位20名合計		64,928	69.34

所有者別投資口数の割合の推移



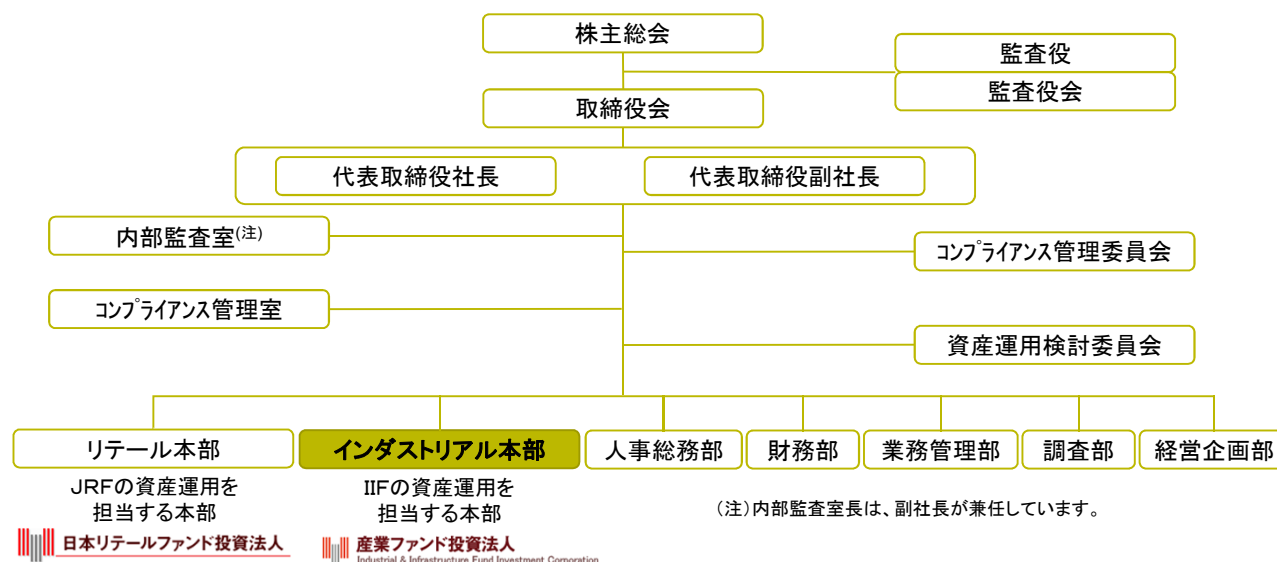
所有者別投資主数の推移（個人その他を除く）



(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89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	39名
一級建築士	5名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	3名

(注) 2012年3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	日本リテールファンド投資法人 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12月31日現在

7. 2012年3月実施の公募増資の概要



産業ファンド投資法人の理念

「日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に
投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」

産業ファンド投資法人は
唯一の産業用不動産特化型J-REITとして
競合の少ない取得環境を活かした資産取得により
収益の向上・安定を実現することで
分配金水準の更なる向上・安定化を目指します

取得予定資産

～ 独自のCRE提案により競合の少ない新しいアセットカテゴリーを開拓 ～

物流施設
1物件 2,290百万円

平均NOI利回り(※1) **6.8%** (注1)

工場・研究開発施設等
3物件 24,700百万円

平均NOI利回り **7.1%**

インフラ施設
2物件 10,284百万円

平均NOI利回り **7.0%**

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) 本資料において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨てて、比率は小数第二位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

(注2) 表紙の写真には、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。

「成長」と「安定」を両立しながら「エクイティの継続的な成長」を実現

成長

◆「ポートフォリオ収益力向上」と「鑑定評価額に対する含み益」を伴った資産規模拡大

		CRE提案の進化		
		平成22年取得資産	平成23年取得資産	平成24年取得予定資産
資産規模拡大	取得（予定）資産数／ 取得（予定）価格合計	3 物件 6,790 百万円	5 物件 11,340 百万円	6 物件 37,274 百万円
	平均 NOI利回り	取得(予定)資産 （※1） 6.3%	6.9%	7.1%
ポートフォリオ 収益力の向上	取得後のポート フォリオ全体 （※2）	5.0%（注）	5.3%（注）	5.8%
	鑑定評価額に対する 含み益（※3）	+1,090 百万円	+990 百万円	+4,486 百万円

(注) 平成22年12月末日 (第7期末日) 及び平成23年12月末日 (第9期末日) 現在におけるポートフォリオ全体のNOI利回りを記載しています。

安定

◆ 長期賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー

アセット 長期安定	平均賃貸借期間 (※5) 16.1 年	平均賃貸借残存期間 (※5) 11.0 年	上場平均空室率 (※6) 0.01%
--------------	------------------------	--------------------------	-----------------------

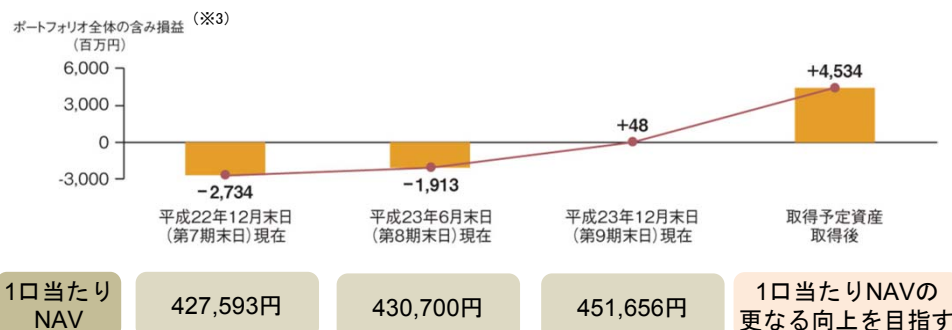
◆「AA-」格付 (※7) が物語る長期安定したバランスシート

デット AA-	LTV (※8) 48.7%	J-REIT 最長 (※9) の 12 年 ローン の 導入	長期比率 (※8) 100.0%
------------	-------------------	-----------------------------------	---------------------

エクイティの継続的な成長

1口当たりNAV (※) の向上

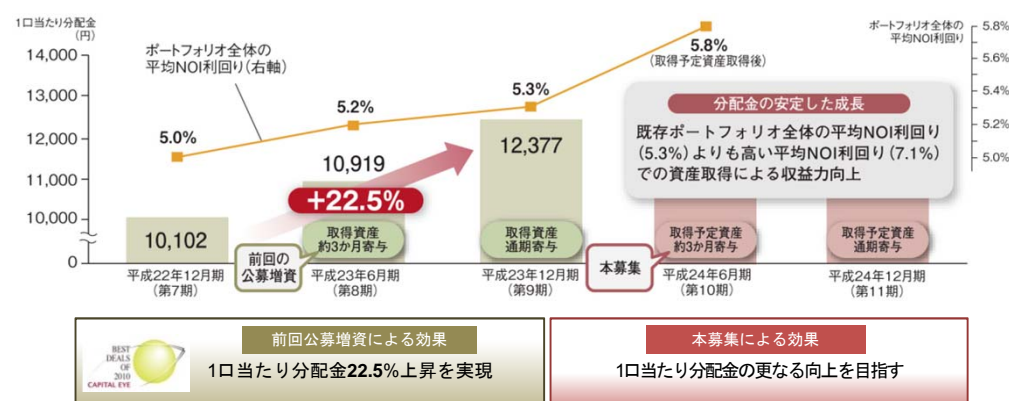
◆ 3年連続で含み益を有する資産を取得し、1口当たりNAVの向上を目指す



(※) 1口当たりNAVは、その時点における鑑定評価額 (又は調査価格) に基づく1口当たり純資産額を指しており、参照有価証券報告書に記載されている1口当たり純資産額とは異なります。

1口当たり分配金の安定した向上

◆ 収益力の高い資産を取得することで、1口当たり分配金の継続的な安定向上を目指す



(注) 前回の公募増資は、株式会社キャピタル・アイ (※13) のBEST DEAL OF 2010 (不動産投資信託証券部門) (※14) に選ばれました。

「ポートフォリオ収益力向上」・「NAV向上」・「安定性の向上」・「クオリティ追求」を伴った資産規模拡大

取得予定資産のサマリー

▶ 取得予定資産数 : **6** 物件

▶ 平均NOI利回り : **7.1** % > 5.3 % 〔平成23年12月末日(第9期末日)現在
ポートフォリオ全体平均NOI利回り〕

▶ 平均償却後NOI利回り(※1) : **6.2** % > 4.2 % 〔平成23年12月末日(第9期末日)現在
ポートフォリオ全体平均償却後NOI利回り〕

▶ 取得予定価格の合計 : **37,274** 百万円 < 41,760 百万円 〔取得予定資産の
鑑定評価額合計〕

含み損益 : +4,486 百万円 含み損益率(※4) : +12.0%

▶ 取得予定資産取得後の
ポートフォリオ含み益 : **+4,534** 百万円

▶ テナント分散の進展 平成23年12月末日
(第9期末日)現在 取得予定資産取得後

総テナント企業数 : **16** 社 ⇒ **21** 社

上位3テナント割合 : **61.7** % ⇒ **42.6** %
(年間賃料ベース)

▶ **継続性** **汎用性** の2つの基準で取得候補物件を厳しくスクリーニングし、
ポートフォリオクオリティの向上を追求

▶ すべての取得予定資産が東京圏(※2)のうち、東京都又は神奈川県に所在
(詳細は45ページ～53ページをご参照下さい。)

(注1) 各物件名称は、本投資法人が各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。

(注2) 東京圏とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

取得予定資産一覧

物流施設	取得予定価格 (含み損益、含み損益率(※4))	鑑定評価額	NOI利回り(※1)	償却後 NOI利回り(※1)
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ				
<テナント名> 東京ロジファクトリー株式会社	2,290 百万円	2,540 百万円	6.8 %	6.0 %
<所在地> 神奈川県厚木市	(+250 百万円、+10.9%)			

工場・研究開発施設等	取得予定価格 (含み損益、含み損益率(※4))	鑑定評価額	NOI利回り(※1)	償却後 NOI利回り(※1)
IIF三鷹カードセンター				
<テナント名> 株式会社ジェシービー	8,700 百万円	9,110 百万円	7.0 %	6.2 %
<所在地> 東京都三鷹市	(+410 百万円、+4.7%)			
IIF東雲R&Dセンター				
<テナント名> 日本ユニシス株式会社	8,800 百万円	10,700 百万円	7.7 %	6.6 %
<所在地> 東京都江東区	(+1,900 百万円、+21.6%)			
IIF蒲田R&Dセンター				
<テナント名> 東京計器株式会社	7,200 百万円	7,510 百万円	6.6 %	5.9 %
<所在地> 東京都大田区	(+310 百万円、+4.3%)			

インフラ施設	取得予定価格 (含み損益、含み損益率(※4))	鑑定評価額	NOI利回り(※1)	償却後 NOI利回り(※1)
IIF座間ITソリューションセンター				
<テナント名> 日本アイ・ビー・エム株式会社	5,384 百万円	5,600 百万円	7.5 %	6.2 %
<所在地> 神奈川県座間市	(+216 百万円、+4.0%)			
IIF品川データセンター				
<テナント名> 株式会社ザイマックスアクセス	4,900 百万円	6,300 百万円	6.4 %	5.9 %
<所在地> 東京都品川区	(+1,400 百万円、+28.6%)			

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。

分配金及びNAVの継続的な成長を目指す戦略の実行

▶ 前回実施した公募増資では1口当たり分配金と1口当たりNAVが向上

▶ 本募集においても同様にポートフォリオ収益力の向上と財務安定性の向上により、分配金及びNAVの向上・安定化を目指します

アセット		ポートフォリオの「収益力」・「含み益」・「安定性」向上を伴った外部成長を実現					
CRE提案と 独自のネットワークの 活用による外部成長	▶ 2年連続増資による資産規模拡大		平成22年12月末日 (第7期末日)現在	平成23年公募増資	平成23年12月末日 (第9期末日)現在	本募集	取得予定資産取得後
	▶ ポートフォリオ収益力の向上に資する物件取得	・取得(予定)資産	11物件	5物件	16物件	6物件	22物件
	▶ 含み益向上に資する物件取得	・取得(予定)価格の合計	96,900百万円	11,340百万円	108,240百万円	37,274百万円	145,514百万円
	▶ テナント分散の進展による安定性向上	・平均NOI利回り	5.0%	6.9%⇒	5.3%	7.1%⇒	5.8%
		・平均償却後NOI利回り	3.8%	6.2%⇒	4.2%	6.2%⇒	4.7%
		・鑑定評価額に対する含み益	—	+990百万円	—	+4,486百万円	—
		・上位3テナントの割合	74.1%		61.7%		42.6%

デット		継続的な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一貫した財務戦略			
財務安定性向上 AA- 格付取得	▶ 安定したLTVコントロール	・LTV (※8)	平成22年12月末日 (第7期末日)現在	平成23年12月末日 (第9期末日)現在	取得予定資産取得後
	▶ 長期安定性の向上	・長期比率 (※8)	49.5%	49.7%	48.7%
	▶ コストをコントロールしながら財務安定化を実現	・固定比率 (※8)	79.8%	100.0%	100.0%
		・平均借入残存期間 (※8)	3.4%	46.9%	58.9%
			2.1年	3.8年	4.3年

エクイティ		AA-格付の安定したバランスシートに収益力の高い物件での外部成長を加え分配金とNAVの安定した向上を目指す			
分配金とNAVの 向上・安定化	▶ 高利回りの物件の取得と公募増資の実施により、資産規模を安定的に拡大しながら、1口当たり分配金の向上を目指す	1口当たり 分配金	平成23年公募増資の効果	第7期	第9期
				10,102円	12,377円
	▶ 含み益を有する資産の取得により1口当たりNAVの向上を目指す	1口当たり NAV	本募集の効果	平成22年12月末日 (第7期末日)現在	平成23年12月末日 (第9期末日)現在
				427,593円	451,656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。

CRE提案の進化により競合を避けた多彩な資産取得を実現し、ポートフォリオ価値が向上

独自の取得方法

CRE提案の進化

- ▶ 多様なアセットカテゴリーへのCRE提案の展開 : 物流施設 1物件、工場・研究開発施設等 3物件、インフラ施設 2物件
- ▶ 幅広いCRE戦略ニーズへのソリューションの提示 : 資産入替え、リファイナンス、オフバランス/継続利用、P/Lコントロール
- ▶ 独自の取得ネットワークの構築 : 全ての取得予定資産(6物件)が競合を排除した相対取引による取得で含み益及び収益性向上に寄与
- ▶ テナントにとっての重要施設の取得 : 本投資法人の運用方針の根幹である長期継続性を追求

アセット カテゴリー	取得予定資産	取得手法			テナント		取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り	
		売主	CRE戦略ニーズ	独自の取得 ネットワークの活用	テナント名	テナントにとっての 本施設の位置付け	含み損益率			
物流施設	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	有限会社ロジH	資産入替え	相対取引	東京ロジファクトリー株式会社	大手外食チェーン・大手量販店などの3PL物流を支える重要施設	2,290	2,540	6.8%	
							+10.9%			
							小計	2,290	2,540	6.8%
							+10.9%			
工場・ 研究開発 施設等	IIF三鷹カードセンター	SPC ^(注1)	リファイナンス	相対取引	株式会社 ジェーシービー	株式会社ジェーシービーのグローバルなクレジットカード事業における重要拠点	8,700	9,110	7.0%	
							+4.7%			
	IIF東雲R&Dセンター	メーブルツリーグループ ^(注2)	資産入替え	相対取引	日本ユニシス株式会社	大手サービスインテグレーターである日本ユニシス株式会社の主要拠点	8,800	10,700	7.7%	
							+21.6%			
	IIF蒲田R&Dセンター	SPC ^(注3)	リファイナンス	相対取引	東京計器株式会社	老舗精密機械メーカー東京計器株式会社の本社兼研究開発施設	7,200	7,510	6.6%	
							+4.3%			
							小計	24,700	27,320	7.1% ^(注5)
							+10.6%			
インフラ 施設	IIF座間ITソリューションセンター	日本アイ・ビー・エム株式会社 ^(注4)	オフバランス/ 継続利用	相対取引	日本アイ・ビー・エム株式会社	主要事業であるサービスビジネス事業を支えるバックボーン拠点	5,384	5,600	7.5%	
							+4.0%			
	IIF品川データセンター	古河電気工業株式会社	P/Lコントロール	相対取引	株式会社 ザイマックスアクシス	ハイスペックマルチ型データセンター	4,900	6,300	6.4%	
							+28.6%			
							小計	10,284	11,900	7.0% ^(注5)
							+15.7%			
							合計	37,274	41,760	7.1% ^(注5)
							+12.0%			
<div>(注1) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。</div> <div>(注2) 実際の売主はメーブルツリーグループが出資するSPCである、Sakura Industrial 特定目的会社となります。</div> <div>(注3) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、三菱商事株式会社を含む投資家が匿名組合出資するSPCによるブリッジ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・アセット・ホールディングス2号となります。</div> <div>(注4) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。</div> <div>(注5) 取得予定資産に係る平均NOI利回りを記載しています。</div>										

- (注1) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。
- (注2) 実際の売主はメーブルツリーグループが出資するSPCである、Sakura Industrial 特定目的会社となります。
- (注3) 当該SPCの許可が得られていないため名称は非開示としています。取得に際しては、三菱商事株式会社を含む投資家が匿名組合出資するSPCによるブリッジ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・アセット・ホールディングス2号となります。
- (注4) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。
- (注5) 取得予定資産に係る平均NOI利回りを記載しています。

新しいアセットカテゴリーを開拓するパイオニア

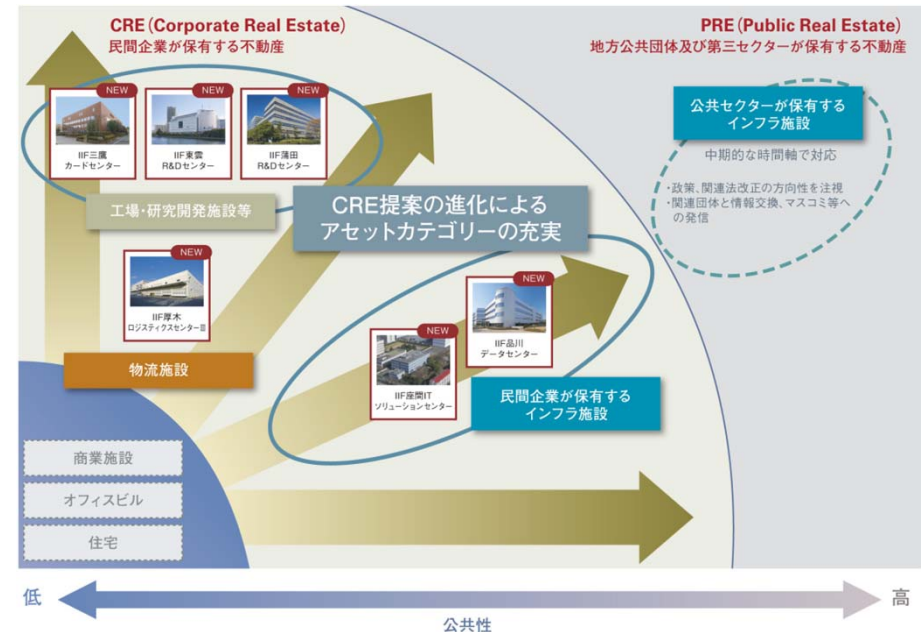
外部成長戦略

▶ 独自のCRE提案活動による物件取得のトラックレコード



▶ 競合の少ないアセットカテゴリーを投資対象とした外部成長のイメージ

産業ファンド投資法人は日本で唯一の産業用不動産特化型 J-REIT として、従来の J-REIT が投資してこなかった新しいアセットカテゴリーに投資し、着実に実績を積み上げています。(注)



(注) インフラ施設には、平成 24 年 2 月 15 日現在、制度上本投資法人による投資が困難なものが含まれています。

▶ 産業ファンド投資法人が売主・テナントに選択される理由

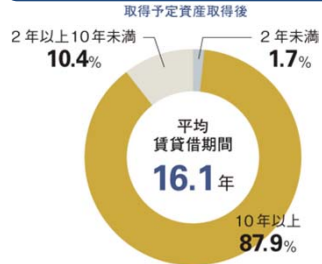


「AA-」格付が物語る安定したバランスシート

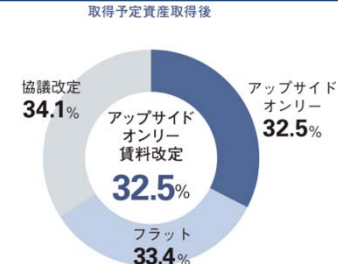
アセット：安定したキャッシュ・フローを生み出すポートフォリオを構築

▶ 長期賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー

賃貸借期間(契約期間)別 (年間賃料ベース)

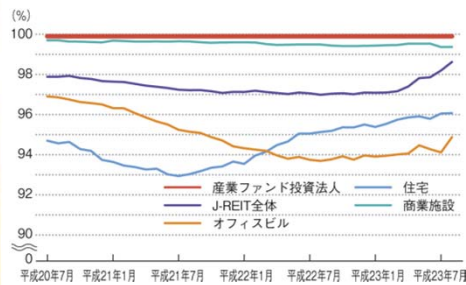
平均賃貸借残存期間
11.0年

賃料改定方法 (※10) (年間賃料ベース)



▶ 他のアセットクラスとの比較

安定した稼働率



(出所) 産業ファンド投資法人以外は一般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23年8月までのデータを記載しています。「平均稼働率=総賃賃面積÷総賃賃可能面積」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。

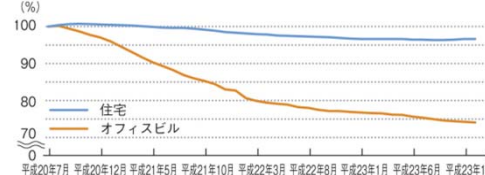
安定した賃料

各物件取得時を基準とした本投資法人の賃料推移



(注) 各物件の取得時賃料を100とした指数を、月末現在の保有物件にかかる賃料で加重平均して算出しています。

(ご参考) 同じ期間の他のアセットクラスの新規賃料水準の推移

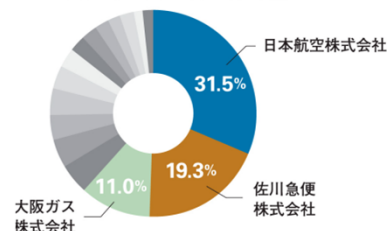


(出所) リクルート住宅価格インデックス住宅賃料指数 (東京都区部)、三鬼商事 (東京ビジネス地区月次平均賃料)

(注) 平成20年7月の数値を100%として相対的に計算しています。

▶ テナント分散の進展 (年間賃料ベース)

平成23年12月末日 (第9期末日) 現在



総テナント企業数

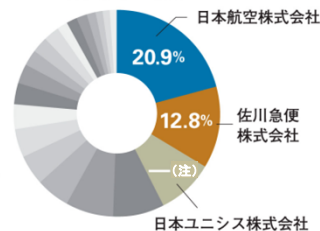
16社 ▶ 21社

上位3テナント割合

61.7% ▶ 42.6%

分散の進展

取得予定資産取得後



(注) 賃借人からの同意が得られていないため、非開示としています。

デット：一貫した長期化・固定化・借入期限分散化で長期安定した財務体質を構築

▶ 財務基盤の改善により長期優先債務格付AA-(安定的)を取得 (注)

平成24年1月18日付取得

AA-

ポートフォリオの収益力の安定性、及び財務基盤の安定性を評価され株式会社日本格付研究所 (JCR) より取得

(注) 国内募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

▶ 本募集にあわせて長期固定借入れ (最長12年) を国内有力金融機関から調達

借入期間	借入額	金利	借入先金融機関
J-REIT最長12年	1,000百万円	固定	株式会社日本政策投資銀行
10年	1,000百万円	固定 (※11)	株式会社三菱東京UFJ銀行
	500百万円	固定 (※11)	株式会社三井住友銀行
	2,000百万円	固定	株式会社日本政策投資銀行
8年	1,500百万円	固定 (※11)	新規借入れ 株式会社みずほコーポレート銀行
7年	1,500百万円	固定 (※11)	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
	1,500百万円	固定 (※11)	株式会社三井住友銀行
5年	7,500百万円	固定 (※11)	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
	1,500百万円	固定 (※11)	株式会社三井住友銀行

新規借入れの

平均借入期間 (※12)	合計借入額	平均適用金利 (注)
6.9年	18,000百万円	1.4%

(注) 新規借入れの平均適用金利は、平成24年2月15日に締結された各新規借入れに係る契約及び借入契約締結後に締結される金利スワップ契約の内容を基に、東証ICAP株式会社が平成24年2月3日 (金) 午前9時30分 (東京時間) に発表した6か月LIBORベースの円/円スワップレート (期間5年から12年物ASKサイド) 等に基づき試算したレートに各借入契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成24年2月15日に締結された各借入契約及び借入契約締結後に締結される金利スワップ契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。

▶ 本募集でのALM (Asset Liability Management)



取得予定資産の平均賃貸借残存期間と平均借入期間とを一致させ、かつ、平均NOI利回りと平均適用金利とのスプレッドを確保することが長期にわたる安定した分配金の源泉に

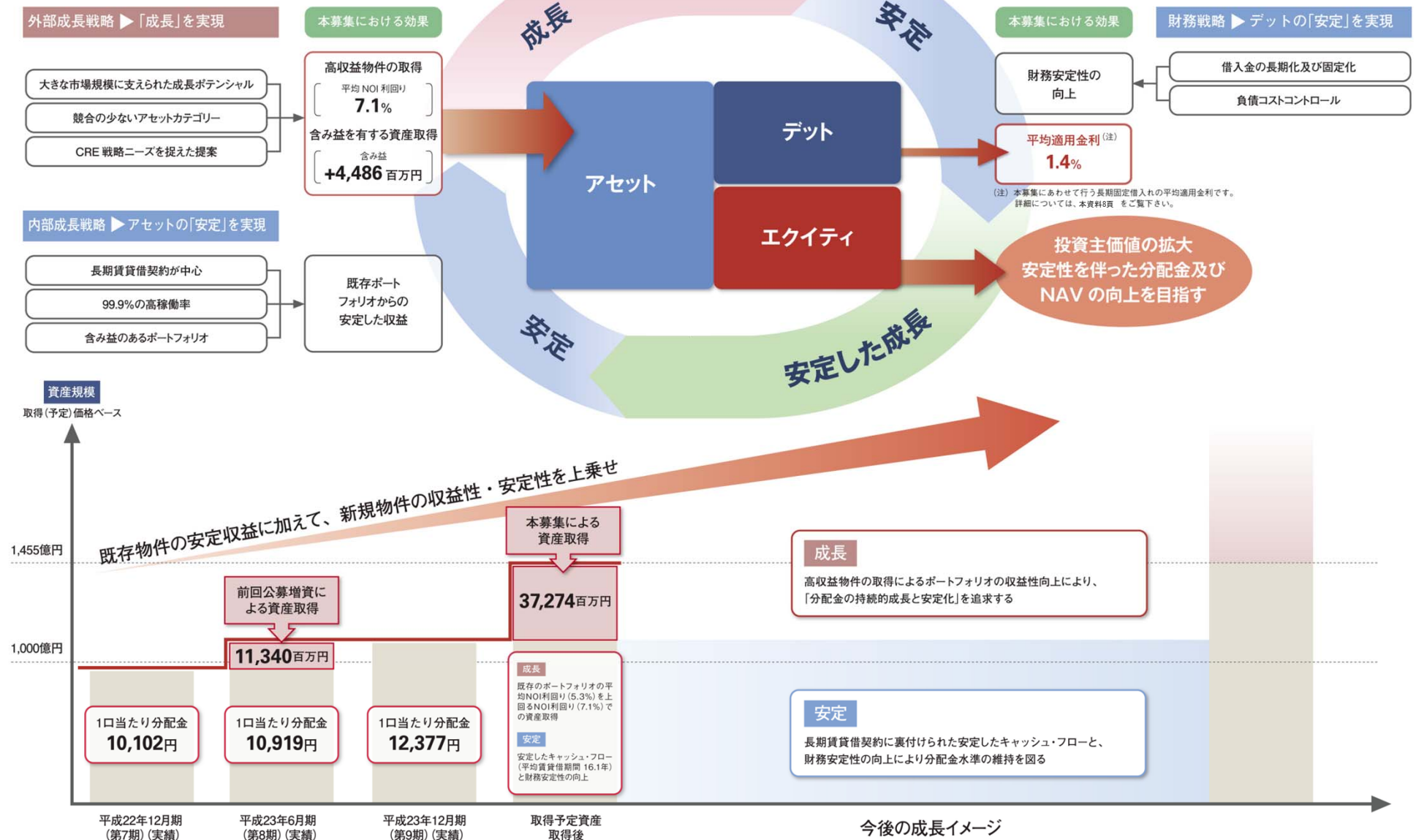
▶ 安定したLTVコントロールと借入れの長期化・固定化の進捗のトラックレコード

	平成21年6月末日 (第4期末日) 現在	平成21年12月末日 (第5期末日) 現在	平成22年6月末日 (第6期末日) 現在	平成22年12月末日 (第7期末日) 現在	平成23年6月末日 (第8期末日) 現在	平成23年12月末日 (第9期末日) 現在	取得予定資産取得後
LTV	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%	47.8%	49.7%	48.7%
長期比率	38.7%	59.7%	76.5%	79.8%	98.2%	100.0%	100.0%
固定比率	0.0%	3.4%	3.4%	3.4%	25.0%	46.9%	58.9%
平均借入残存期間	1.3年	1.5年	1.7年	2.1年	3.1年	3.8年	4.3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ください。

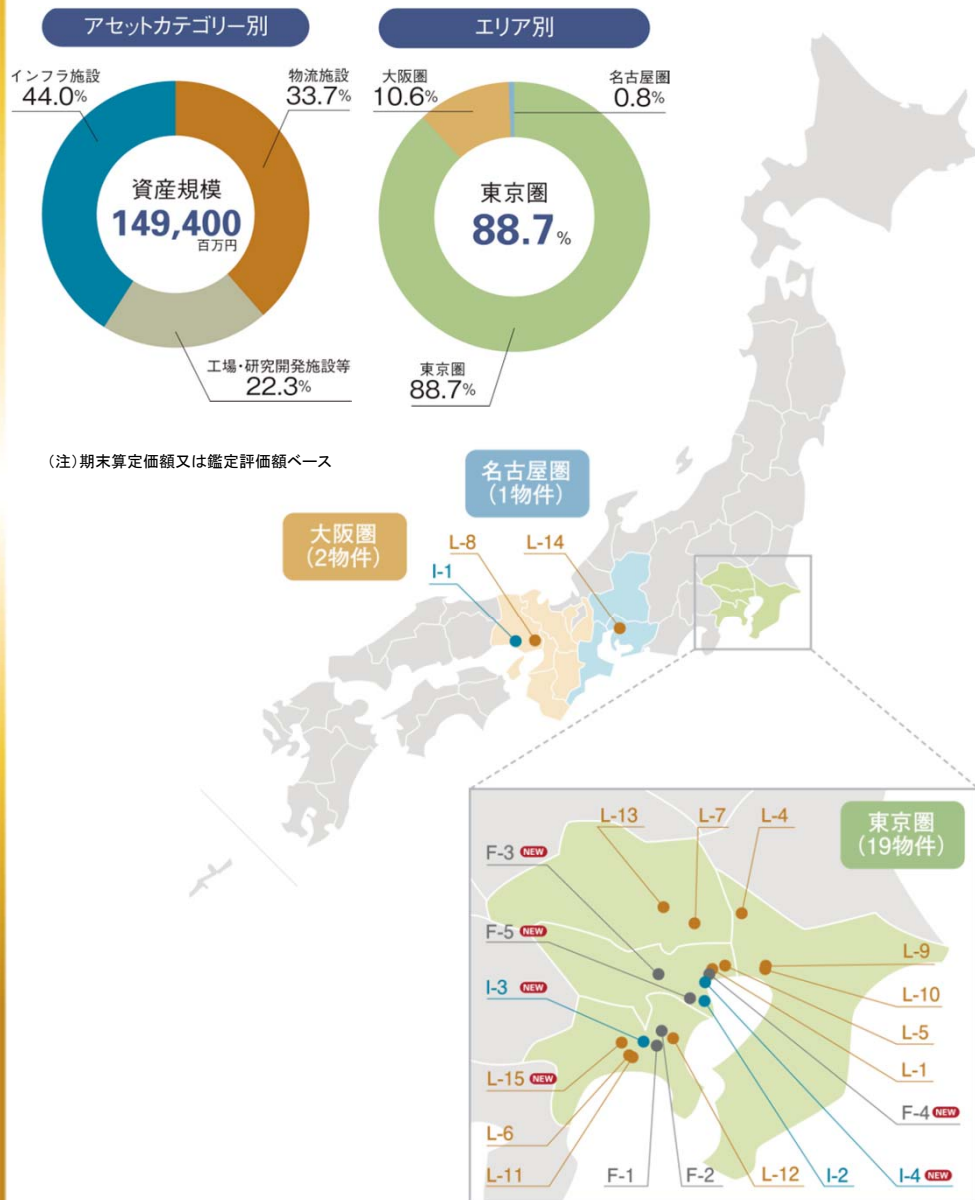
今後の産業ファンド投資法人の成長イメージ

今後も優良資産の取得によって
1口当たり分配金及びNAVの向上を目指しながら
更なる資産規模の拡大を目指します



ポートフォリオ (取得予定資産取得後)

取得予定資産取得後におけるポートフォリオは、以下のとおりです



東京圏 (19物件)

物流施設

11 物件



工場・研究開発施設等

5 物件



インフラ施設

3 物件



名古屋圏 (1物件)

物流施設

1 物件



大阪圏 (2物件)

物流施設

1 物件



インフラ施設

1 物件



IIF三鷹カードセンター

工場・研究開発
施設等所在地：東京都三鷹市
延床面積：21,615.01㎡取得予定価格
8,700百万円NOI利回り
7.0%稼働率
100%

- ・株式会社ジェーシービーのグローバルなオペレーションに不可欠な基幹施設
- ・周囲にデータセンター、研究所などの集積する地盤の強固な地域に立地し、事業継続・災害復旧への対応力に優位性



取得ハイライト

CRE戦略ニーズ：リファイナンス

相対取引

ブリッジ

- 売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 高い継続性と長期建物賃貸借契約に裏付けされた安定的なキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回るNOI利回り7.0%でポートフォリオ収益性向上に寄与
- ヒューリック株式会社との連携によるブリッジ機能を活用し、売主ニーズに機動的に対応

継続性

現テナントが継続利用する蓋然性

- 唯一の日本発国際ブランド^(注)カード会社である株式会社ジェーシービーのグローバルなクレジットカード事業における重要拠点
- 港区青山に所在する本社から約40分、日常業務での連携と非常時対応の迅速性に優れた戦略的立地
- 自社利用拠点として開発され、執務環境に優れたテナントにとって使い勝手の良い施設
- 本投資法人による取得以前から実施されている、施設の機能維持に対する継続的な資本投下
- 賃貸借期間16年6か月の長期建物賃貸借契約

賃貸借契約の概要

テナント名	株式会社ジェーシービー(JCB)
契約期間	平成14年8月30日～平成31年2月28日 (期間16年6か月)
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃料改定	平成28年2月28日まで改定不可 原則契約更新の都度、協議改定
中途契約	平成28年2月28日まで解約不可 (解約時は違約金として残存期間賃料受領)

(注) 国際ブランドとは、決済可能な加盟店ネットワークを国際的に構築している企業であり、通常「JCB」に「VISA」、「Master Card」、「American Express」及び「Diners Club」を加えた5社を指します。



<テナントのオペレーションを支える基幹施設(イメージ)>

自然光を取り入れた
1階アトリウム

IIF三鷹カードセンター(続き)

非常時にも電力供給を
継続できるUPS設備多量の電力消費に対応
可能な特高変電設備停電等の非常時に備え
た非常用自家発電設備

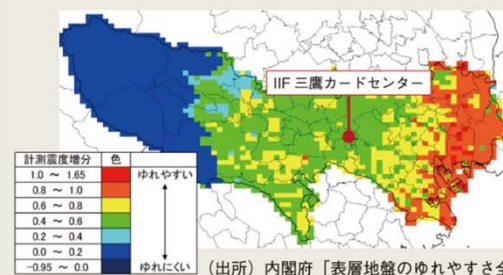
汎用性

不動産としての汎用性

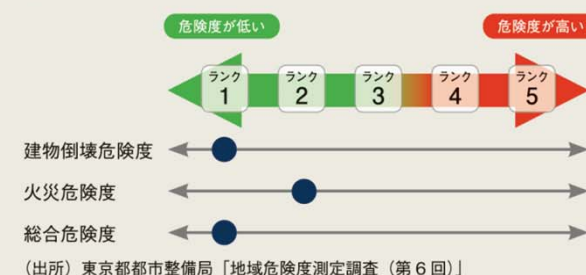
立地

- JR中央線「三鷹駅」より「新宿駅」まで約15分、「東京駅」まで約30分と都心へのアクセスが良好であり、研究開発施設・データセンター・バックオフィスとして本社機能との連携・非常時対応の迅速性といったニーズに対応
- 地盤の強固な武蔵野台地中央部に位置し、大地震発生時の事業継続、災害復旧への対応力に優れ、重要な研究・重要なデータの保管・本社機能の補完に有効
- 都心へのアクセス、強固な地盤などから、三菱商事株式会社、セコム株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ・データを始めとしたデータセンター、独立行政法人宇宙航空研究開発施設(JAXA)、独立行政法人海上技術安全研究所などの研究開発施設等が周辺に立地
- 周辺は優良な住宅街を形成しており、良質なオペレーターの確保が可能

■ 表層地盤のゆれやすさ(東京都)



■ 本施設が所在する地域の危険度: 三鷹市下連雀七丁目

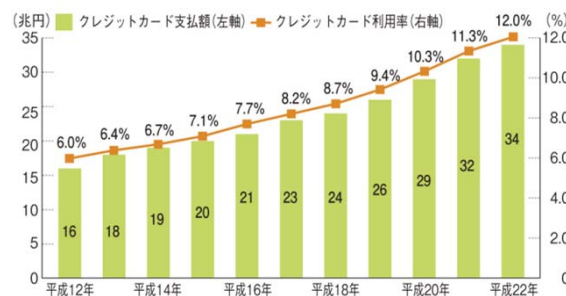


施設

- 個別空調方式、天井高2,700mm(サーバールームフリーアクセスフロア高600mm)、床耐荷重300~500kg/m²、特別高圧2回線受電など、インテリジェントビルとしての高いスペックと安定性を備え、研究開発施設、データセンター、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPSを装備(非常用自家発電設備は連続48時間、全館への電力供給が可能)
- 非接触ICカードによる複数階層のセキュリティ体制を完備

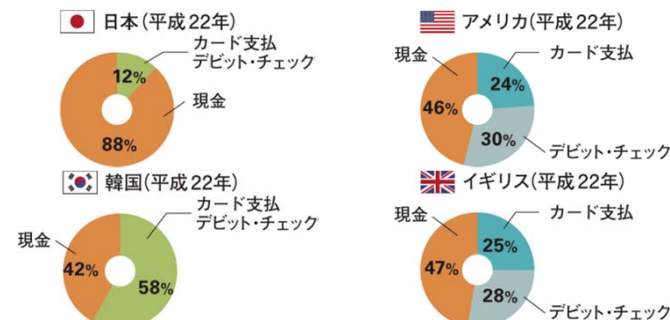
ご参考: <国内クレジットカード業界の潜在的成長性>

■ クレジットカード市場規模の推移状況



日本のクレジットカードの国内市場規模の推移は上記の通りであり、平成12年から平成22年までの間でクレジットカードの支払額、利用率は約2倍に拡大しました。平成22年においても民間最終消費支出の約283兆円に占める割合は12%に過ぎず、更にクレジットカード払いが伸びる余地があります。

■ 主要各国のクレジットカード利用率の比較(最終消費支出ベース)



(出所) 日本の消費者信用統計 平成22年版(社団法人日本クレジット協会)、平成22年度国民経済計算(内閣府)等、各種公開情報を基に株式会社日本能率協会コンサルティングが作成

IIF品川データセンター

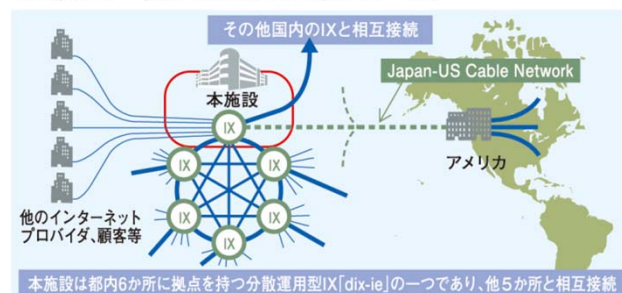
インフラ施設

所在地: 東京都品川区
延床面積: 19,547.11㎡取得予定価格
4,900百万円NOI利回り
6.4%稼働率
100%

- CRE提案によって都心立地のハイスペックマルチ型データセンターを取得
- 賃料保証型のマスターリース・スキームを導入し、キャッシュ・フローの安定化を実現



< IX (インターネット エクスチェンジ) のイメージ >



(出所) 株式会社三菱総合研究所

取得ハイライト

CRE戦略ニーズ: P/Lコントロール

相対取引

- CRE提案により、売主のP/Lコントロールニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- データセンター運営ノウハウを持つマスターレシーである株式会社ザイマックスアクシスとのコラボレーションにより新たに設定するマスターリース契約(期間10年間)に基づく安定的なキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回るNOI利回り6.4%でポートフォリオ収益性向上に寄与
- 賃貸借契約開始から5年経過時点で賃料パススルー型への転換協議によるアップサイドの可能性

継続性

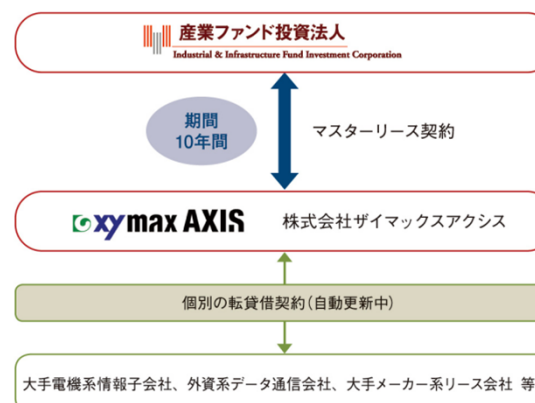
現テナントが継続利用する蓋然性

本施設の特徴とエンドテナントの継続利用の蓋然性

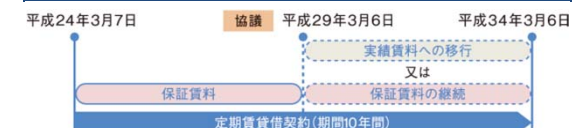
- 日米のインターネットの主要経路の一つである、JAPAN-US Cable Network の海底光ファイバーの終端装置が設定されており、海外キャリア等の多くの通信事業者の交換器から各社の専用線、インターネットサービスに分歧している。北米と接続する拠点としてはKDDI株式会社等の通信キャリアを除けば国内最大の拠点であり、海外の通信事業者における知名度も高い
- インターネットでも最も重要な相互接続の結末点であるインターネットエクスチェンジのうち、冗長性担保のために都内6か所に拠点を有する分散運用型IX「dix-ie」の一つで、エンドテナントにとって情報通信インフラ施設として重要な拠点
- エンドテナントによる非常用自家発電設備等への多額の追加投資がなされており、継続利用する可能性は高いと判断

本施設における新規マスターリース・スキーム

- データセンターのリーシング・運営ノウハウを有する株式会社ザイマックスアクシスをマスターレシーとして新たに締結する、期間10年間・中途解約不可の賃料保証型マスターリース契約(予定)に裏付けられた高い継続性



賃貸借契約の概要(予定)	
テナント名	株式会社ザイマックスアクシス
契約期間	平成24年3月7日～平成34年3月6日 (期間10年間)
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃料改定	平成29年3月6日まで減額改定不可(賃料保証型) 5年経過後に賃借人が保証賃料の継続又はパススルー型へ移行の選択可能
中途契約	解約不可



IIF品川データセンター(続き)



汎用性

不動産としての汎用性

立地

- JR横須賀線・湘南新宿ライン「西大井駅」徒歩圏に立地し、「西大井駅」から「品川駅」まで約5分、「渋谷駅」まで約11分、「東京駅」まで約12分、「新宿駅」まで約16分と都内主要ターミナル駅への良好なアクセスから、通常時の管理に加え、緊急時・非常時にも都心から徒歩でのアクセスが容易であり、24時間の緊急時技術対応が可能
- 地盤の強固な武蔵野台地辺縁部に位置し海岸線から距離もあるため、大地震発生時の事業継続、災害復旧への対応力に優れ、重要なデータの保管に有効
- 大小さまざまな事業者が都心型データセンターを構え、高い立地ポテンシャルを有する品川エリア

【品川区内に研究開発施設を設置する主な企業】

株式会社エヌ・ティ・ティ・シー コミュニケーションズ、KDDI株式会社、株式会社ビットアイル、株式会社ブロードバンドタワー、TIS株式会社
(出所)株式会社三菱総合研究所

施設

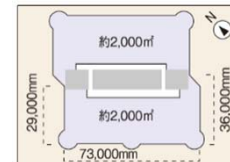
- 日本データセンター協会(JDCC)による評価において「ティア3」相当の高い性能を持つデータセンター(下記データセンターの評価基準>参照)
- 個別空調方式、天井高2,500mm(フリーアクセスフロア高500mm)、床耐荷重600kg/m²、特別高圧3回線スポットネットワーク受電など、インテリジェントビルとしての高いスペックと安定性を備え、研究開発施設、データセンター、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPSを装備
- 非接触ICカードによる複数階層のセキュリティ体制を完備



停電等の非常時に備え非常用自家発電設備、UPSを設置



フリーアクセスフロア

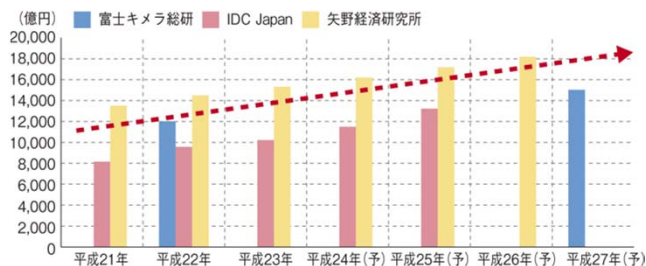


汎用性の高いフロアプラン

<データセンター市場について>

- データセンター業界の範囲が明確ではなく、またその市場規模についての正確な記述は不可能であるものの、下の図のように、民間市場調査機関によれば、データセンター全体の市場規模は既に1兆円前後に達していると推計され、平成27年には1兆5,000億円前後に拡大するとの予測もあります。

(株式会社三菱総合研究所調べ)



(出所)株式会社三菱総合研究所(発表時期により予測数値を含みます。)

<データセンターの評価基準>

- データセンターの施設評価の指標として世界的に有名なUptime Institute(米国)作成の「Uptime Tier」等を参考に、日本データセンター協会(JDCC)が日本の実情に即したデータセンター評価の指標として作成した「データセンターファシリティスタンダード」において、本施設は総合評価としてティア3相当(4段階評価・ティア4が最高)の高いスペックを持つデータセンター
- 一般的に、金融機関などのデータセンターはティア3~4、データセンター事業者はティア3レベルを選好

分類	評価項目	ティア1	ティア2	ティア3	ティア4
セキュリティ	セキュリティ管理レベル	サーバ室のみ	サーバ室のみ	建物、サーバ室	敷地、建物、サーバ室、ラック
	受電回線	単一回線	単一回線	複数回線	複数回線
電気設備	非常用自家発電設備	なし	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1回線
	UPS設備	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1回線	必要数+2回線
空調	空調方式	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1基	必要数+2基
	回線引き込み管路	単一経路	複数経路	複数経路	複数経路
通信	キャリア数	単一キャリア	単一キャリア	複数キャリア	複数キャリア
	建物内ネットワーク経路	単一経路	複数経路	複数経路	複数経路
設備運用	常駐管理体制	なし	なし	8時間/日以上の常駐管理	24時間×365日の常駐管理

(出所) JDCC データセンターファシリティスタンダードを基に株式会社三菱総合研究所作成

本施設のティア評価

IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ

物流施設

所在地：神奈川県厚木市
延床面積：16,470.24㎡取得予定価格
2,290百万円NOI利回り
6.8%稼働率
100%

- 大手外食チェーン・大手量販店などの3PL物流を支える重要施設
- 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)開通(平成24年度～25年度予定)により、東名高速道路、中央自動車道、関越自動車道等へのアクセスの大幅な向上が見込める戦略的立地



取得ハイライト

CRE戦略ニーズ: 資産入替え

相対取引

- 売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 定期建物賃貸借契約(期間約5年間)に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回るNOI利回り6.8%でポートフォリオ収益性向上に寄与

継続性

現テナントが継続利用する蓋然性

- テナントである東京ロジファクトリー株式会社は首都圏西部を中心に主に3PLを展開する有力な物流会社(注)で、本施設においては大手外食チェーン・大手量販店などから物流サービスを安定的に受託・運営
- 期間約5年間の定期建物賃貸借契約に裏付けされた、高い継続性

(注) 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が平成22年10月1日を分割効力発生日として新設分割により設立された、倉庫事業を行う子会社です。

賃貸借契約の概要

テナント名	東京ロジファクトリー株式会社
契約期間	平成23年10月27日～平成29年1月31日 (期間5年3か月)
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃料改定	平成25年10月27日以降協議可能 (ただし、現行賃料を下回らない)
中途契約	解約不可(解約時は残存期間賃料受領)

汎用性

不動産としての汎用性

- 八王子を始めとした東京都西部及び川崎・横浜などの大規模消費地への配送が可能な広域管轄拠点。また、東名高速道路「厚木IC」を利用して中部・近畿方面と首都圏中心部の中継地点としても機能
- 圏央道開通後は、「(仮称)相模原IC」が本施設から約1kmの距離に開設され、東名高速道路、中央自動車道、関越自動車道等へのアクセスが向上、配送エリアが広域化することにより戦略的立地としての優位性が更に高まる
- 神奈川県内陸部最大規模の面積を誇り、立地企業数140社(平成23年12月9日現在)である神奈川県内陸工業団地に立地し、24時間365日稼働が実現できる環境

施設

- 通過・保管機能を兼ね備えた、広域管轄拠点として標準的なスペックを具備
 <使い勝手の良い外周、高い従業員の利便性>
 <汎用性の高いスペック>



IIF東雲R&Dセンター

工場・研究開発
施設等所在地：東京都江東区
延床面積：21,903.15㎡取得予定価格
8,800百万円NOI利回り
7.7%稼働率
100%

- 大手サービスインテグレーターである日本ユニシス株式会社の主要拠点
- IT系企業の集積する豊洲・東雲エリアに所在するハイスペックな施設



取得ハイライト

CRE戦略ニーズ：資産入替え

相対取引

- 売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 日本ユニシスグループの重要拠点として継続使用される可能性が高く、長期に渡る安定したキャッシュ・フローが期待できる
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回るNOI 利回り7.7%でポートフォリオ収益性向上に寄与

継続性

現テナントが継続利用する蓋然性

- 大手サービスインテグレーター(注)である日本ユニシス株式会社の主要拠点
- 自社施設として開発された、テナントにとって使い勝手の良い施設
- テナントによるサーバー室設備等への設備投資

(注) サービスインテグレーターとは、企業のニーズに合わせてシステムの構築に携わり、計画立案から、企画、設計、運用・保全までトータルに提供する事業者の総称であり、従前のシステムインテグレーター業に加え、クラウドサービス等新たなサービス・機能の提供が可能です。

賃貸借契約の概要

テナント名	日本ユニシス株式会社
契約期間	平成元年4月1日～平成25年3月31日 (期間24年間)
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃料改定	契約期間満了までは改定なし
中途契約	6か月前予告により解約可(6か月前予告に代えて6か月相当分の賃料支払により即時解約可)

汎用性

不動産としての汎用性

- 立地**
- 東京メトロ有楽町線「豊洲駅」から徒歩圏、「東京駅」から直線距離で約4.5kmに位置し、日常業務での連携に加え、緊急時・非常時に都心から徒歩でのアクセスが容易であり、24時間の緊急時技術対応が可能
 - 企業が選好し易い基準階面積1,000坪以上の大型ビルの集積効果から有力企業も多数集積するなど、業務エリアとしてのイメージが浸透しつつあり、周辺に本社を構える企業のバックオフィス機能などに訴求力のある豊洲・東雲エリア
- 施設**
- 個別空調方式、天井高2,600mm(フリーアクセスフロア高150mm)、床耐荷重500kg/㎡、特別高圧2回線受電など、インテリジェントビルとしての高い汎用性と安定性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
 - 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPSを装備
 - 非接触ICカードによる複数階層のセキュリティ体制を完備



特高受変電設備



非常用自家発電設備

IIF蒲田R&Dセンター

工場・研究開発
施設等所在地：東京都大田区
延床面積：21,896.56㎡取得予定価格
7,200百万円NOI利回り
6.6%稼働率
100%

- 東証一部上場の老舗精密機械メーカー東京計器株式会社の重要拠点（本社兼研究開発施設）
- 三菱商事株式会社を含む投資家が匿名組合出資するSPCによるブリッジ機能を活用し、機動的に売主ニーズに対応



三菱商事 UBS リアルティ

取得ハイライト

CRE戦略ニーズ：リファイナンス

相対取引

ブリッジ

三菱商事との連携

- 売主のリファイナンスを契機とした資産売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 中途解約不可の定期建物賃貸借契約（期間約15年間）に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均（5.3%）を上回るNOI利回り6.6%でポートフォリオ収益性向上に寄与
- 三菱商事株式会社を含む投資家が匿名組合出資するSPCによるブリッジ機能を活用し、売主ニーズのタイミングを逃さず取得

継続性

現テナントが継続利用する蓋然性

- 東証一部上場の老舗精密機械メーカー東京計器株式会社の本社及び全事業分野における基礎研究・製品開発を行う唯一の施設
- テナントの専用拠点として開発された使い勝手の良い施設
- テナントによる各種実験室等への多額の設備投資
- 長期利用前提の期間約15年間の定期建物賃貸借契約



試作制作室



クリーンルーム

エアシャワー
ルーム

賃貸借契約の概要

テナント名	東京計器株式会社
契約期間	平成23年5月1日～平成38年3月31日 (期間14年11か月)
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃料改定	平成28年4月30日まで改定不可。5年・10年経過時点で相場賃料に±5%以上変動が生じた場合には賃料改定について協議
中途契約	解約不可（賃借人都合による解約時は違約金として残存期間賃料受領）

汎用性

不動産としての汎用性

- JR京浜東北線「蒲田駅」、京浜急行線「京急蒲田駅」から徒歩圏内に所在し、多くの企業が本社を構える都心三区と東海道路沿線や京浜東北線沿線に所在することが多い工場、研究所機能までのアクセス、また全国の拠点への往來の容易性などによる利便性の高さ
- 電気・電子機械器具、精密機械器具、一般機械器具を中心とした製造業の工場・研究所などの機能が古くから集積し業務効率性が高い大田区に立地

【大田区内に研究開発施設を設置する主な企業】

富士通株式会社（ソリューションスクエア）、キャノン株式会社（下丸子研究所）、ソニー株式会社（羽田テクノロジーセンター）、株式会社セガ（研究開発本部）、株式会社ディスコ（R&Dセンター）、日本たばこ産業株式会社（食品開発センター）、大同信号株式会社（技術開発本部）、株式会社荏原製作所（本社内研究所）、株式会社寺岡精工（包装環境事業部）

（出所）シービーアールイー株式会社

施設

- 個別空調方式、天井高2,650mm（コンピューター室フリーアクセスフロア高105mm）、床耐荷重400kg/㎡、高圧受電など、大型検査機器の配置、検査用電力の供給等を充足するスペックを備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPSを装備
- 非接触ICカードによるセキュリティ体制を完備

IIF座間ITソリューションセンター

インフラ施設

所在地: 神奈川県座間市
延床面積: 10,931.89㎡取得予定価格
5,384百万円NOI利回り
7.5%稼働率
100%

- ・CRE提案によって日本アイ・ビー・エム株式会社のサービスビジネスを支える主要拠点をセール&リースバックで取得
- ・大手企業の施設が集積した座間東原ハイテクパーク内に立地するハイスペックな施設



取得ハイライト

CRE戦略ニーズ: オフバランス/継続利用

相対取引

ブリッジ

- 売主のオフバランス及び施設の長期継続使用ニーズに対し、CRE提案によってソリューションを提供し、相対取引を実現
- 中途解約・賃料改定不可の定期建物賃貸借契約(期間10年間)に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回るNOI利回り7.5%でポートフォリオ収益性向上に寄与
- ヒューリック株式会社との連携によるブリッジ機能を活用し、優良物件取得機会を逃さず相対取引にて取得

継続性

現テナントが継続利用する蓋然性

- 世界的IT企業であるIBMコーポレーションの日本法人、日本アイ・ビー・エム株式会社の主要事業を支えるバックボーン拠点
- 主要な建物設備の大半を、テナントが長期利用を前提に近年更新しており、本投資法人の取得後も躯体を除く建物設備はテナント負担による維持管理を継続
- 日本アイ・ビー・エム株式会社の長期使用ニーズを受け締結した期間10年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた、高い継続性

テナントによる建物設備更新例



非常用自家発電装置(一部更新)



空調設備(一部更新)

賃貸借契約の概要

テナント名	日本アイ・ビー・エム株式会社
契約期間	平成23年7月26日～平成33年7月25日 (期間10年間)
契約形態	定期建物賃貸借契約
賃料改定	改定不可
中途契約	解約不可

汎用性

不動産としての汎用性

立地

- 「横浜駅」まで30分の相模鉄道「さがみ野駅」から徒歩圏に立地し、近接する国道246号線で東名高速道路「横浜町田IC」まで約7kmと広域アクセスに優れるため、日常のオペレーションでの利便性に加え大規模災害時にも迅速な対応が可能
- 本施設の立地する神奈川県中部の工業団地である「座間東原ハイテクパーク」には、株式会社朝日新聞、森永乳業株式会社、コナミ株式会社を始めとした大手企業の研究所などが集積するとともに、施設の北側一帯には、東芝機械株式会社、日産自動車株式会社、プロロジスパーク座間などの工場・物流施設が集積し、一般的な産業用地としての汎用性も高い

施設

- 個別空調方式、天井高2,500mm(フリーアクセスフロア高600mm)、床耐荷重500kg/㎡、特別高圧2回線受電など、インテリジェントビルとしての高い汎用性、安全性、拡張性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPSを装備
- 非接触ICカードによる複数の階層のセキュリティ体制を完備

注記事項①

(※1) 各取得(予定)資産の平均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=NOI*の合計÷取得(予定)価格の合計

平均償却後NOI利回り={(NOI*－減価償却費*)の合計}÷取得(予定)価格の合計

* NOIは、取得予定資産であるIIF厚木ロジスティクスセンターⅢを除き、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。ただし、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢについては、鑑定評価書における価格時点において、賃借人のフリーレント期間があるため、2年目の運営純収益を使用しています。なお、本投資法人取得予定時点において、フリーレント期間は終了しています。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。なお、平成22年取得資産については、各取得資産の取得時点において、本投資法人が公表した予想NOIを使用しています。

(※2) 平成22年12月末日(第7期末日)現在、平成23年6月末日(第8期末日)現在及び平成23年12月末日(第9期末日)現在におけるポートフォリオ全体の平均NOI利回りは、以下の計算式により求めています。

各期末日現在における本投資法人の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

* 平成22年12月末日(第7期末日)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2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、IIF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日を乗じることにより、年換算して使用しています。

* 平成23年6月末日(第8期末日)については、第8期(平成23年1月1日～平成23年6月30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、第8期に行った公募増資(以下「平成23年公募増資」といいます。)により取得した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及びIIF名古屋ロジスティクスセンターの5物件については、第8期(平成23年1月1日～平成23年6月30日)の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。

平成23年公募増資により取得した物件に係る平均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=NOI**の合計÷取得価格の合計

平均償却後NOI利回り=(NOI**の合計－減価償却費**の合計)÷取得価格の合計

** NOIは、各取得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、本投資法人の他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。

* 平成23年12月末日(第9期末日)については、第9期(平成23年7月1日～平成23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。

平成24年取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均NOI利回りは、平成23年12月末日現在における既存保有資産に係る数値及び平成24年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。

(※3) 「鑑定評価額に対する含み益」とは、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額をいいます。以下、単に「含み益」又は「含み損益」と記載することがあります。なお、取得(予定)価格は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は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記載しています。)に記載しています。

また、ポートフォリオ全体の含み損益の計算方法は以下の計算により求めています。

・第7期末日～第9期末日

期末現在の保有資産における鑑定評価額(又は調査価格)合計－期末現在のポートフォリオ全体の帳簿価格

・取得予定資産取得後

第9期末現在のポートフォリオ全体の含み損益(鑑定評価額と帳簿価格の差額)と取得予定資産の鑑定評価額と取得予定価格との差額の単純合算

(※4) 含み損益率とは、含み損益(取得予定資産に係る取得予定価格と鑑定評価額との差額(又はその合計))の取得予定価格(又はその合計)に対する比率をいいます。

注記事項②

(※5) 第7 期末日及び第8 期末日現在に係る平均賃貸借残存期間は、それぞれ第7 期末日及び第8 期末日から、当該時点における、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。
また、平成23 年公募増資により取得した物件に係る平均賃貸借残存期間は、当初の当該資産の最終取得日から、各資産の取得日において効力を有していた各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。

(※6) 上場来平均空室率は、本投資法人の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場以降の、各営業期間末日における稼働率を基に算出しています。

(※7) 平成24年2月15日現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付AA- (安定的)を取得しています。国内募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

(※8) 各期末日のLTV、長期比率及び固定比率は、当該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。

$LTV = \text{有利子負債(劣後ローン・劣後投資法人債を除きます。)}の総額 \div \text{総資産額} *$

$* \text{総資産額} = \text{負債総額} + \text{純資産額}$

$\text{長期比率} = (\text{長期借入金額} + \text{劣後投資法人債・劣後ローン}) \div \text{有利子負債の総額(劣後投資法人債・劣後ローンを含みます。)}$

$\text{固定比率} = \text{固定金利による有利子負債(劣後投資法人債・劣後ローンを含みます。)}の総額 \div \text{有利子負債の総額(劣後投資法人債・劣後ローンを含みます。)}$

なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、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。

取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めています。

$LTV = (\text{第9 期末日現在の有利子負債(劣後ローンを除きます。)}の総額 + \text{新規借入れの合計借入金額} - \text{仮払消費税相当額} *) \div (\text{取得予定資産取得後総資産額} - \text{仮払消費税相当額} *)$

$* \text{本投資法人が取得予定資産取得時に支払う消費税相当額です。当該仮払消費税は、その後還付されることが見込まれることから、LTV の算出に際し考慮していません。}$

$\text{長期比率} = (\text{第9 期末日現在の長期借入金額} + \text{第9 期末日現在の劣後ローン} + \text{新規借入れの合計借入金額}) \div (\text{第9 期末日現在の有利子負債(劣後ローンを含みます。)}の総額 + \text{新規借入れの合計借入金額})$

$\text{固定比率} = (\text{第9 期末日現在の固定金利による有利子負債(劣後ローンを含みます。)}の総額 + \text{新規借入れの合計借入金額}) \div (\text{第9 期末日現在の有利子負債(劣後ローンを含みます。)}の総額 + \text{新規借入れの合計借入金額})$

$\text{エクイティ調達額} = \text{本募集による発行価額の総額} + \text{本第三者割当による発行価額の総額}$

$\text{取得予定資産取得後総資産額} = \text{第9 期末日現在の負債総額} + \text{第9 期末日現在の純資産額} + \text{取得予定資産取得に伴う資金調達額} + \text{取得予定資産の取得代金に充当される取得予定資産に係る敷金保証金額}$

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予定価格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、35,479,864,000 円を見込んでいます。本投資法人は、本募集及び本第三者割当(エクイティ調達額)並びに新規借入れにより、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達します。

また、取得予定資産取得後のLTV は、本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16,647,524,944 円及び832,339,056 円を見込んで算出しています。これらの金額は平成24 年2 月3 日(金)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371,912 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、本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、実際のLTV は前記よりも高くなります。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、実際のLTV は前記よりも低くなります。更に、エクイティ調達額が減少した結果追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際の長期比率及び固定比率が変動する可能性があります。

なお、平均借入残存期間については、各時点における返済日までの期間を、借入金額で加重平均しています。

(※9) 平成24年1月31日現在。各J-REIT(上場不動産投資信託)の公表資料に基づいています。

注記事項③

(※10) 賃料改定方法における「アップサイドオンリー型賃料形態」・「フラット型賃料形態」・「協議改定型賃料形態」とは以下のとおり定義しています。

「アップサイドオンリー型賃料形態」とは、賃貸借契約書において、一定期間毎の増額改定、又は増額改定のみ協議が可能と規定されている契約をいいます。

「フラット型賃料形態」とは、賃貸借契約書において、取得予定資産取得以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、及び、一定条件が成就した場合増額協議の規定はあるが、原則的には改定がないものとされている契約をいいます。

「協議改定型賃料形態」とは、上記「アップサイドオンリー型賃料形態」及び「フラット型賃料形態」以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約などからなります。

なお、定期建物賃貸借契約を締結している場合を除き、賃貸借契約書の条項によっても、借地借家法に基づく賃借人の賃料(地代)減額請求権を排除することはできません。

(※11) 各借入契約は変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して、借入期間5年の借入れについては借入実行日から、その他の借入れについては平成24年7月1日以降の金利を固定化する予定です。

(※12) 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(※13) 株式会社キャピタル・アイは金融市場に関するオンライン情報サービス、金融専門誌や関連書籍の製作・発行等を主な事業の内容としています。

(※14) 引受証券会社・機関投資家に対して実施したアンケートの回答を基に、市場に円滑に受け入れられたか、市場にとって意義があったか、市場の発展や活発化に資するかなどの観点から選出したものとされています。

- ▶ 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)