

産

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

第3回 運用状況報告会

2011年3月22日（火）



三菱商事 UBS リアルティ

2011年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震により被害を受けられた皆様には、心よりお見舞い申し上げます。皆様の安全と、一日も早い復旧をお祈り申し上げます。



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』

目次

I.	東北地方太平洋沖地震による影響等	.....	3
II.	運用実績	.....	6
III.	増資の概要	.....	9
IV.	今後の成長戦略	.....	18
V.	参考資料	.....	24

I. 東北地方太平洋沖地震による影響等

ポートフォリオ全体における状況の概要①

全保有資産が通常稼働(地震による中断なし)しており、取得予定資産の引渡しも順調に進捗

□ 新規取得予定資産

L:物流施設
F:工場・研究開発施設
I:インフラ施設

第7期末時点保有資産 (11物件)



L-1 東雲LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-4 野田LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-5 新砂LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-6 厚木LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-7 越谷LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-8 西宮LC
通常稼働
(地震による中断なし)



L-9 習志野LC(底地) (注1)
通常稼働
(地震による中断なし)



F-1 戸塚TC(底地) (注1)
通常稼働
(地震による中断なし)



F-2 横浜都筑TC
通常稼働
(地震による中断なし)



I-1 神戸DHC
通常稼働
(地震による中断なし)



I-2 羽田MC
通常稼働
(地震による中断なし)

増資による取得(予定)資産 (5物件)



L-10 習志野LC II(底地) (注1)
地震の影響がないことを確認して取得予定



L-11 厚木LC II
地震の影響がないことを確認して取得予定



L-12 横浜都筑LC
地震の影響がないことを確認し、3月18日取得済



L-13 さいたまLC
地震の影響がないことを確認して取得予定



L-14 名古屋LC
地震の影響がないことを確認し、3月14日取得済

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

産業ファンド投資法人

ポートフォリオ全体における状況の概要②

地震の影響は軽微であり、2011年2月21日に公表した運用状況の予想に変更はない

■ 各保有資産における状況の概要

第7期末保有資産に係る対応費用の概算額は17百万円(11物件の取得価格合計の約0.02%)を見込む。

	物件番号	物件名称	物的損害状況
第7期末 時点 既存 保有 資産	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	外溝部分に一部破損
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	特になし
	L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	外溝部分に一部破損
	L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	内装部分に一部破損
	L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	特になし
	L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	特になし
	L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	特になし(注1)
	F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	特になし
	F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	特になし
	I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	特になし
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	特になし	
第8期 取得 (予定) 資産	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	特になし(注1,2)
	L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	内装に一部破損(注2)
	L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	地震による影響が無いことを確認の上取得済み
	L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	内装に一部破損(注2)
	L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	地震による影響が無いことを確認の上取得済み

(注1)外構部分に一部破損が確認されておりますが、本投資法人は当該資産の土地のみを所有しているため外構部分は本投資法人の資産ではありません。

(注2)地震の影響について外部専門家による現地調査等を行っており、売主と引渡時期等について合意が得られ次第順次取得する予定です。

II. 運用実績

上場来の運用トピック

上場来推移(2007年10月18日～2011年3月17日)



- 2007年12月期 (第1期): 産業ファンド投資法人 上場
- 2008年6月期 (第2期): IIF羽田空港メンテナンスセンター取得
- 2008年12月期 (第3期): 公募増資の中止
- 2009年6月期 (第4期): J-REIT初の劣後投資法人債を発行
IIF武蔵村山ロジスティクスセンターを売却
- 2009年12月期 (第5期): 負債の長期化による安定性の向上
新規取引先(アリコ)からの長期固定借入(5年)
- 2010年6月期 (第6期): IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)の取得
IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)の取得
IIF船橋ロジスティクスセンターの売却
- 2010年12月期 (第7期): IIF横浜都築テクノロジーセンターの取得
- 2011年6月期 (第8期): 第一回公募増資の実施



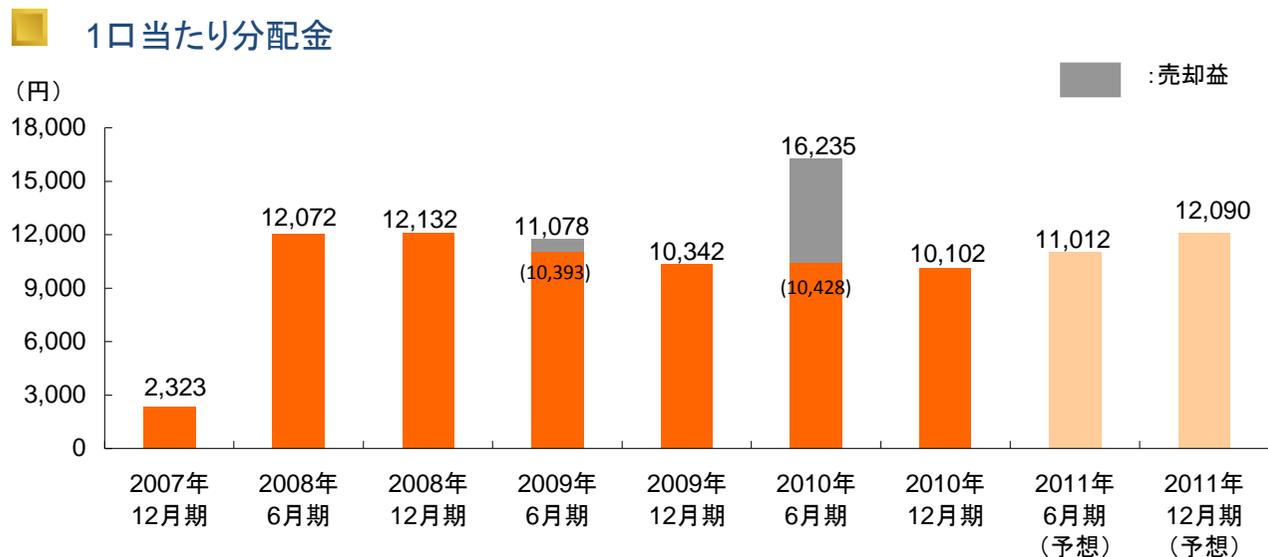
(注1) 終値ベース

(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、右軸は出来高の口数を示しています。

(出所) Bloombergのデータを基に作成

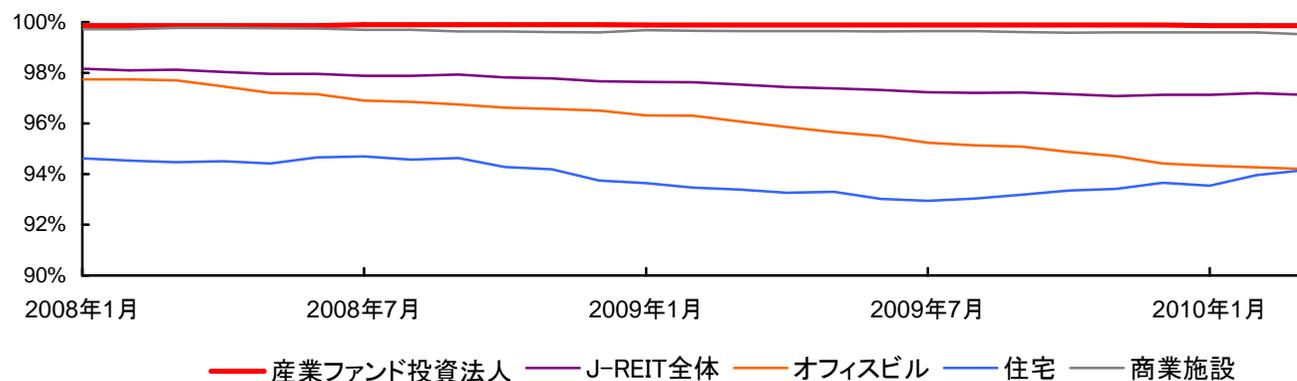
一口当たり分配金と稼働率の推移

サブプライム問題発生を契機とする2008年以降の市況環境の悪化の中でも、安定した分配金を維持



産業ファンドの稼働率実績及び他のJ-REITとの稼働率の比較

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



(注) 産業ファンド投資法人以外は社団法人不動産証券化協会(以下「ARES」といいます。)が確定値として公表する2010年3月までのデータを記載しています。

- ・ 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。

III. 増資の概要

増資の概要

分配金の安定した成長を目指す戦略の実行

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

デット 財務安定性の向上と負債コントロールを重視した財務戦略



エクイティ 分配金水準の向上・安定化

増資の概要

オファリング形態	国内新投資口発行及びオーバーアロットメントによる売り出し
募集口数	15,600口(一般募集:14,200口、オーバーアロットメント:1,400口)
発行価格の総額	5,556百万円(一般募集分)
発行決議日	2011年2月21日
条件決定日	2011年3月1日
払込期日	2011年3月8日(一般募集分)

取得予定資産①

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

サッポロビール株式会社の物流機能効率化ニーズ及び資産の流動化ニーズに対し、三菱商事株式会社及びラサール インベストメント マネージメント株式会社と協働で行ったソリューション提案に基づき取得します。今後約2年間は、サッポロビール株式会社が引き続き本施設を利用しますが、平成23年2月21日現在、期間満了後における再開発に向けて、三菱商事株式会社及びラサール インベストメント マネージメント株式会社との間で協議を進めています。本投資法人は、底地所有者として、再開発期間中も継続して現状と同額の地代を得る予定であり、再開発後には地代の改定協議を行うこととされているため、収益力の向上に応じて地代が上昇することが見込まれます。本物件取得に際しては、三菱商事株式会社によるウェアハウジング機能を活用すると共に、再開発においても同社のデベロップメント機能を活用します。

■ 継続性

テナント(借地人)となるみずほ信託銀行株式会社とは、平成23年2月21日現在のエンドテナントであるサッポロビール株式会社との契約期間満了後に再開発を行うことを前提に期間50年の事業用定期借地契約を締結する予定であり、安定的な地代収入と再開発後の地代の上昇を図ります。平成23年2月21日現在の建物の容積率は、法定容積率200%に対し約4分の1の約53%にとどまりますが、再開発により、より大型の物流センターへの建替えが可能になると考えられます。

■ 汎用性

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



	取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
	3,350 百万円	6.3%	6.3%
鑑定評価額	3,760百万円		
所在地 (住居表示)	千葉県習志野市茜浜三丁目6番4号		
土地面積	58,070㎡	延床面積	—
契約内容	事業用定期借地契約（平成73年3月23日まで）(注2)		
売主	合同会社インダストリアル茜浜		
テナント名	みずほ信託銀行株式会社(注3)		

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

取得予定資産②

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

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

■ 継続性

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

■ 汎用性

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



取得予定価格 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 (平成24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		

取得予定資産③

L-12 IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

物流施設



■ 取得ハイライト

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争を回避して取得します。テナントとの長期契約に裏付けられた、長期安定した賃料収入が見込まれます。

■ 継続性

テナントである東京ロジファクトリー株式会社は、前身の東京システム運輸株式会社としての利用を含めると平成10年以來、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平成21年に期間15年の定期建物賃借契約(中途解約不可期間の残存年数約8年、賃借契約残存年数約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、平成22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。



取得予定価格	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	延床面積	9,562.26㎡
5,088.48㎡		
契約内容	定期建物賃借契約(平成36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	

取得予定資産④

L-13 IIFさいたまロジスティクスセンター

物流施設



■ 取得ハイライト

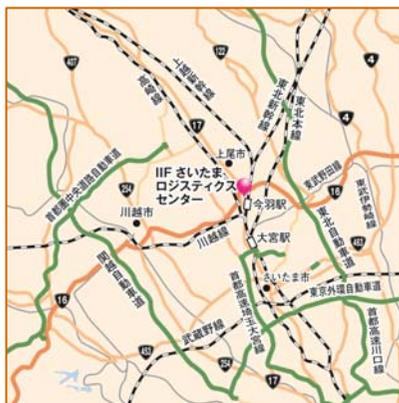
唯一の海外資産である本物件の売却を図り本国資産の運用に特化するという海外ファンドのポートフォリオ戦略を捉え、立地優位性の高い本資産を取得します。売主からは三菱商事株式会社をスポンサーの一社とする資産運用会社が運用する本投資法人の高い信用力を評価され、相対取引により取得します。

■ 継続性

株式会社メディカ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に位置することから、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。



取得予定価格	NOI利回り	償却後NOI利回り
1,490 百万円	8.2%	6.7%
鑑定評価額	1,700百万円	
所在地 (住居表示未実施)	埼玉県さいたま市北区吉野町一丁目398番地3 他	
土地面積	延床面積	8,610.44㎡
4,545.49㎡		
契約内容	普通建物賃貸借契約(平成26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	

取得予定資産⑤

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

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

■ 継続性

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

■ 汎用性

JR名古屋駅から約6kmと名古屋市中心部へは非常に近く、港湾や高速道路ICなどの多様な物流インフラへの近接性を備えた、物流運営上リードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地に所在します。名古屋高速道路黄金IC、千音寺IC、東名阪自動車道大治南ICへはいずれも車で約15分圏の距離に位置し、周辺都市部への広域配送も可能な立地といえます。周辺エリアでは中小倉庫・工場等の立地は見られますが、1,000坪以上クラスの中大型倉庫は自社利用の事業所などに限定されており、大型用地の希少性が高いといえます。延床面積約8,700㎡、荷物用エレベーター1基が設置されています。床耐荷重は1階1t/㎡・2階400kg/㎡で、一般的に汎用性を有する大型優良施設と異なり、在庫保管を目的としない検品・仕分け配送主体の通過型センターを主体とするテナントに限られるスペックとなっていますが、トラックバースは十分に設置されており、敷地内のオペレーションは特段問題ないといえます。



取得予定価格	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	延床面積	8,721.01㎡
8,321.51㎡		
契約内容	普通建物賃貸借契約(平成24年5月31日まで)(注)	
売主	太平洋セメント株式会社	
テナント名	DHLサプライチェーン株式会社	

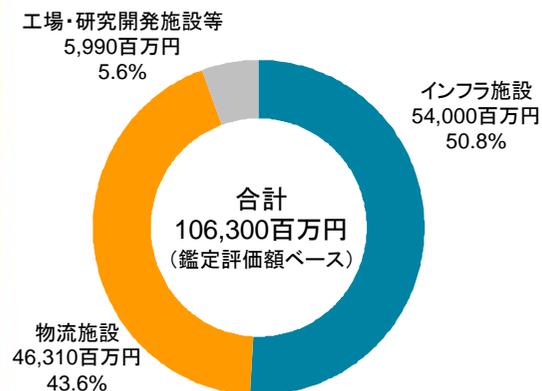
(注)平成23年2月21日現在、賃借人と定期建物賃貸借契約へと変更することについて協議中です。

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・安定化を目指す

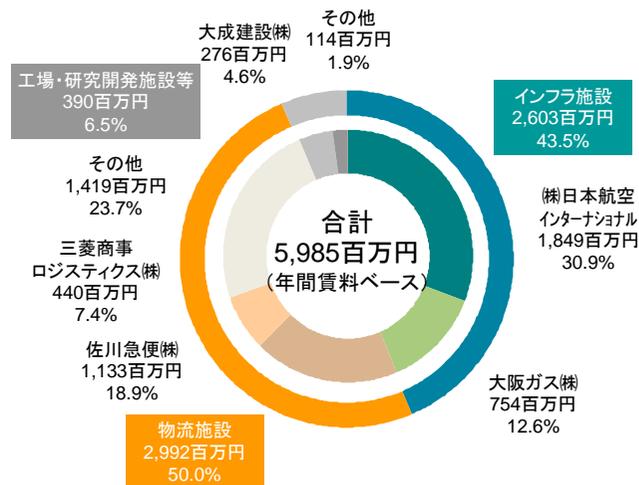
アセット				デット			
ポートフォリオの収益性とクオリティを維持向上できる外部成長戦略				財務安定性の向上と負債コストコントロールを重視した財務戦略			
	2010年12月末日 (第7期末日)現在	取得予定資産	取得予定資産 取得後		2010年12月末日 (第7期末日)現在	取得予定資産 取得後	
・物件数	11物件+	5物件	→ 16物件	・LTV(注2)	49.5%	→ 48.4%	
・取得(予定)価格の合計	96,900+ 百万円	11,340 百万円	→ 108,240 百万円	・長期比率(注2)	79.8%	→ 97.4%	
・平均NOI利回り(注1)	5.0% +	6.9%	→ 5.2%	・固定比率(注2)	3.4%	→ 24.8%	
・平均償却後NOI利回り(注1)	3.8% +	6.2%	→ 4.0%				
・平均賃貸借残存期間(注1)	11.9年+	16.4年	→ 12.3年				
				エクイティ			
				分配金水準の向上・安定化と投資主価値の持続的成長			
				2010年12月期 (第7期)(実績)	2011年3月期 (第8期)(予想)	2011年12月期 (第9期)(予想)	
・1口当たり 分配金				10,102円	→ 11,012円	→ 12,090円	
					取得予定資産 約3か月寄与	取得予定資産 6か月寄与	

ポートフォリオの分散（取得予定資産を含む）

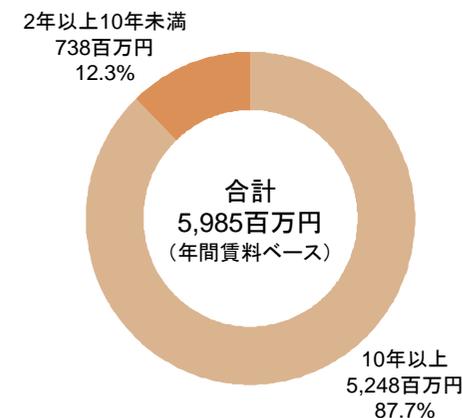
■ アセットカテゴリー別



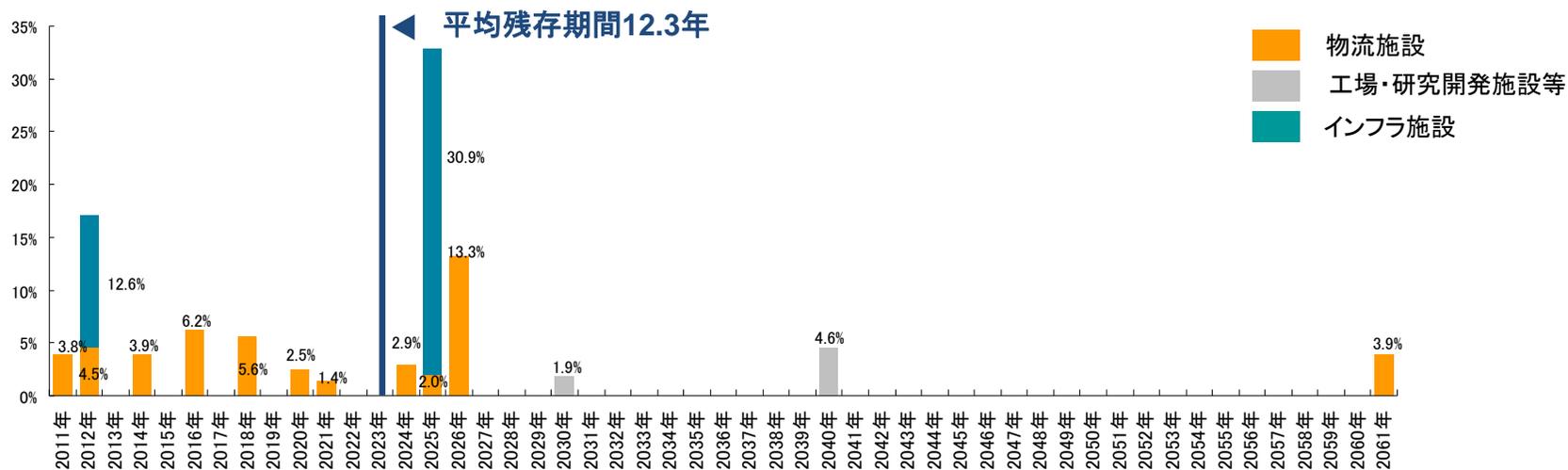
■ 賃借人別賃料比率



■ 賃貸借期間(契約期間)別



■ 賃料収入の契約満了時期分散(注4)



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

(注2) 「契約賃貸借期間」及び「年間賃料」は、2011年3月25日現在を基準としています。

(注3) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 2011年3月25日を基準日としています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。

IV. 今後の成長戦略

分配金の安定した成長を目指す戦略の実行

様々な取得手法と
先行者アドバンテージ

外部成長戦略

分配金の
安定した成長

財務戦略

内部成長戦略

安定した分配金を生み出す
安定した財務体質の構築

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

外部成長戦略 様々な取得手法と先行者アドバンテージ

様々な取得手法と先行者アドバンテージ

■ 取得実績

売主のCRE戦略に対応したソリューション提案に基づく取得

IIF羽田空港
メンテナンスセンター



売主: 株式会社日本航空インターナショナル
(長期のセール&リースバック)

独自の取得ネットワークの活用による取得

IIF習志野
ロジスティクスセンター(底地)



売主: オリックス株式会社
(相対取引)

スポンサー等との
コラボレーションによる取得

IIF東雲
ロジスティクスセンター



(三菱商事株式会社
ウェアハウジング/開発業務)

IIF戸塚
テクノロジーセンター(底地)



売主: 大成建設株式会社
(長期のセール&リースバック)

IIF戸塚
テクノロジーセンター(底地)



売主: 大成建設株式会社
(相対取引)

IIF神戸
地域冷暖房センター



(三菱商事株式会社のウェアハウジング)

【ご参考】 2010年6月期(第6期)の検討件数・金額

90件 約2,700億円

2010年12月期(第7期)

横浜都筑テクノロジーセンターを取得

2010年12月期(第7期)の検討件数・金額

106件 約2,550億円

2011年6月期(第8期)

習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)
厚木ロジスティクスセンターⅡ、横浜都筑ロジスティクスセンター
さいたまロジスティクスセンター、名古屋ロジスティクスセンター
の5物件を取得(予定)

今後も「収益性」「継続性」「汎用性」の3軸で選定

後継の優良テナントを空室期間なく確保し賃料も増加(IIIF越谷ロジスティクスセンター)

立地・施設共に優れた施設

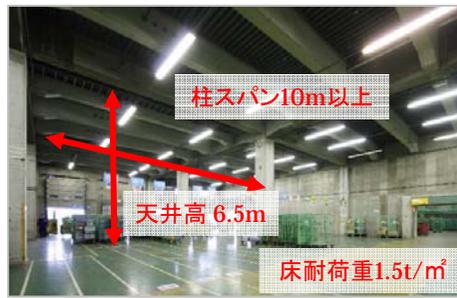
立地 首都圏北部を幅広くカバーできる越谷エリア

- ✓ 都心から25km圏に位置し、1日の配送可能エリアとして都内23区・千葉・埼玉の広範囲をカバー
- ✓ 24時間の施設運営が可能な越谷流通団地内に所在



施設 汎用性が高く、使い勝手の良い施設

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



10年間の定期建物賃貸借契約の締結・賃料増加

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

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

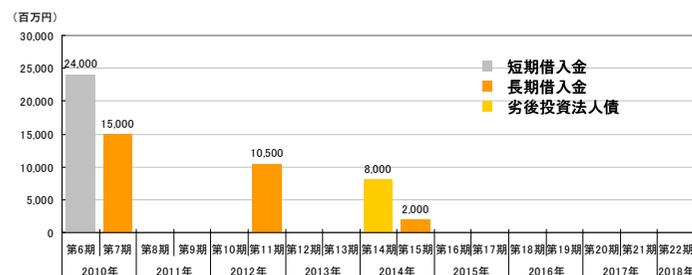
テナントによる今後の使用方法

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

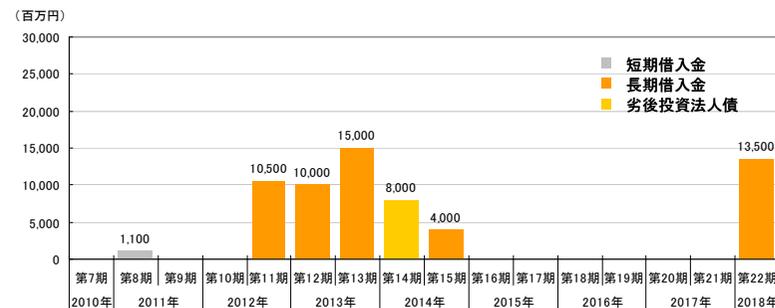
資金の長期化、返済期日の分散化、借入先の多様化を実行

返済期日の分散状況

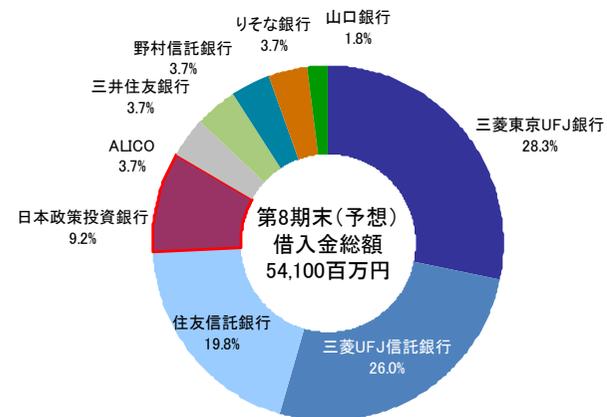
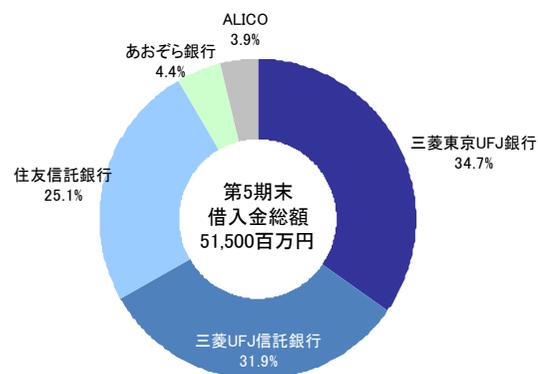
2009年12月末(第5期末)時点



2011年6月末(第8期末予想)時点



借入先金融機関の状況



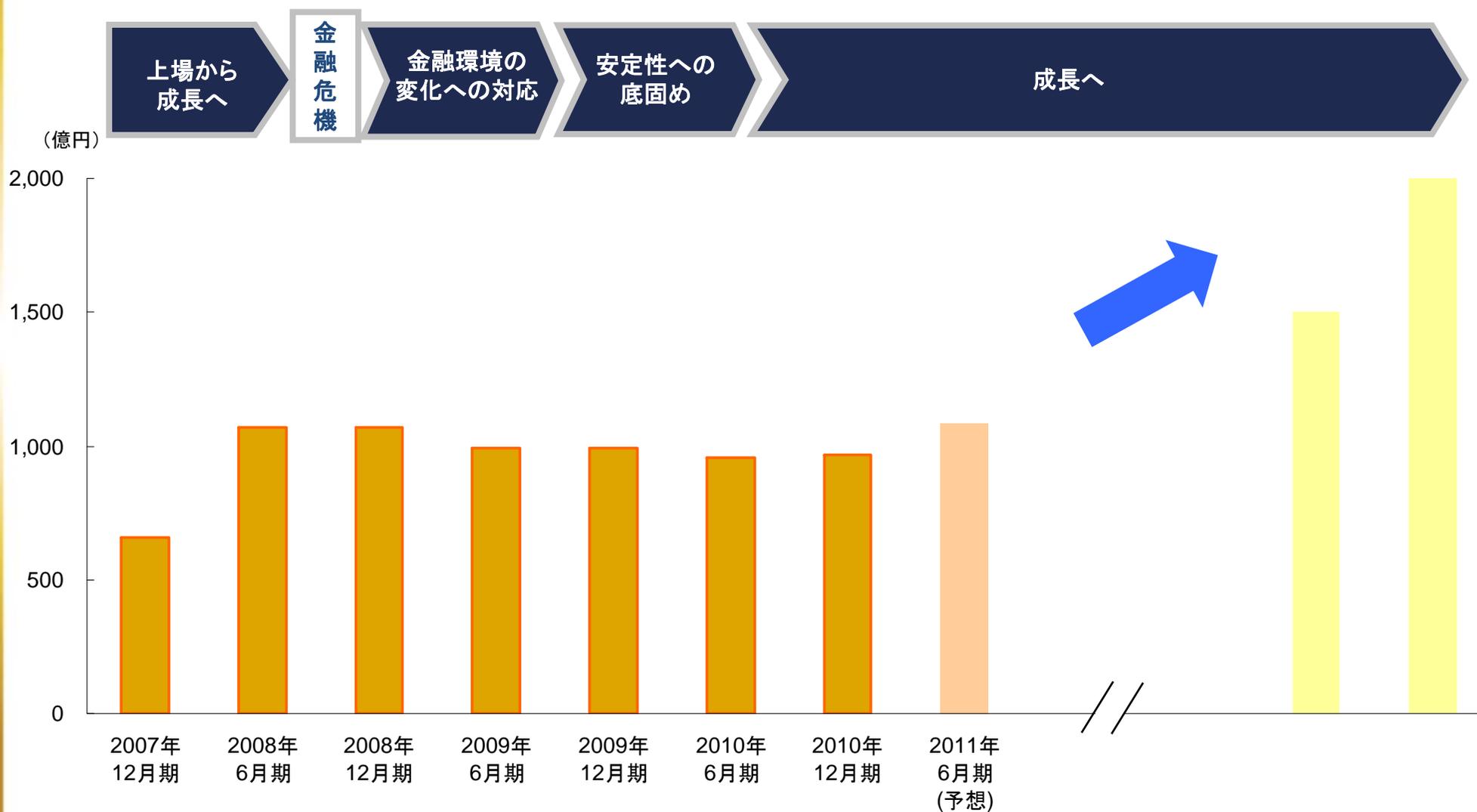
コミットメント型タームローン契約の締結

将来の成長に備え、魅力的な投資機会を確実に捉えるため、コミットメント型タームローン契約を締結。

契約締結先	株式会社日本政策投資銀行
借入極度額	10,000百万円
契約期間	3年間
借入可能期間	2011年3月14日～2014年3月14日
資金用途	特定資産の取得資金等、借入に係る返済資金、改修・修繕工事資金、敷金・保証金返還資金、運転資金

今後の成長に向けて

安定的な分配金の成長を達成するため、資産規模の拡大を視野に入れ成長を目指す



V. 参考資料

2010年12月期末貸借対照表

(千円)

	前期 (2010年6月)	当期 (2010年12月)	増減 金額	前期比 (%)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金	7,004,678	5,435,254	△1,569,423	
信託現金及び信託預金	1,030,003	1,231,979	201,975	
営業未収入金	139,813	2,976	△136,837	
前払費用	196,739	259,459	62,719	
繰延税金資産	19	19	△0	
未収消費税等	—	105,047	105,047	
その他	91	399	308	
流動資産合計	8,371,347	7,035,136	△1,336,210	△16.0
固定資産				
有形固定資産				
建物（純額）	21,992,091	22,100,997	108,905	
土地	1,215,241	2,018,489	803,248	
信託建物（純額）	19,475,445	19,274,849	△200,596	
信託構築物（純額）	202,558	192,185	△10,373	
信託工具、器具及び備品 （純額）	361	1,750	1,389	
信託土地	33,282,269	33,282,269	—	
有形固定資産合計	76,167,969	76,870,541	702,572	0.9
無形固定資産				
借地権	19,833,966	19,833,966	—	
無形固定資産合計	19,833,966	19,833,966	—	0.0
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	—	
長期前払費用	211,744	293,967	82,222	
投資その他の資産合計	221,744	303,967	82,222	37.1
固定資産合計	96,223,680	97,008,475	784,794	0.8
繰延資産				
投資口交付費	17,138	—	△17,138	
投資法人債発行費	20,087	17,348	△2,739	
繰延資産合計	37,225	17,348	△19,877	△53.4
資産合計	104,632,253	104,060,960	△571,293	△0.5

(千円)

	前期 (2010年6月)	当期 (2010年12月)	増減 金額	前期比 (%)
負債の部				
流動負債				
営業未払金	132,329	170,563	38,233	
短期借入金	14,000,000	12,000,000	△2,000,000	
1年内返済予定の長期借入金	15,000,000	—	△15,000,000	
未払金	192,548	220,171	27,622	
未払費用	81,417	81,375	△41	
未払法人税等	821	665	△156	
未払消費税等	284,730	—	△284,730	
前受金	456,853	485,671	28,817	
その他	7,519	50,296	42,777	
流動負債合計	30,156,220	13,008,743	△17,147,477	△56.9
固定負債				
投資法人債	8,000,000	8,000,000	—	
長期借入金	22,500,000	39,500,000	17,000,000	
預り敷金及び保証金	1,015,609	1,107,609	92,000	
信託預り敷金及び保証金	5,033,380	5,010,435	△22,944	
その他	114,525	106,374	△8,150	
固定負債合計	36,663,516	53,724,420	17,060,904	46.5
負債合計	66,819,736	66,733,163	△86,572	△0.1
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	36,529,370	36,529,370	—	0.0
剰余金				
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)	1,283,146	798,426	△484,720	
剰余金合計	1,283,146	798,426	△484,720	△37.8
投資主資本合計	37,812,516	37,327,796	△484,720	△1.3
純資産合計	37,812,516	37,327,796	△484,720	△1.3
負債純資産合計	104,632,253	104,060,960	△571,293	△0.5

2010年12月期損益計算書

	(千円)			
	前期 (2010年6月期)	当期 (2010年12月期)	増減 金額	前期比 (%)
営業収益				
賃貸事業収入	2,980,654	2,962,317	△18,336	
不動産等売却益	459,734	—	△459,734	
営業収益合計	3,440,389	2,962,317	△478,071	△13.9
営業費用				
賃貸事業費用	1,181,069	1,166,896	△14,172	
資産運用報酬	310,869	315,612	4,742	
役員報酬	5,820	5,820	—	
資産保管手数料	5,217	5,227	10	
一般事務委託手数料	21,054	21,394	340	
その他営業費用	52,379	82,689	30,310	
営業費用合計	1,576,409	1,597,640	21,230	1.3
営業利益	1,863,979	1,364,677	△499,301	△26.8
営業外収益				
受取利息	927	1,656	729	
還付加算金	972	—	△972	
営業外収益合計	1,899	1,656	△242	△12.8
営業外費用				
支払利息	280,959	282,891	1,932	
投資法人債利息	120,689	120,326	△362	
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—	
融資関連費用	141,700	140,302	△1,397	
投資口交付費償却	34,276	17,138	△17,138	
その他	1,363	3,525	2,162	
営業外費用合計	581,727	566,923	△14,803	△2.5
経常利益	1,284,151	799,410	△484,741	△37.7
税引前当期純利益	1,284,151	799,410	△484,741	△37.7
法人税、住民税及び事業税	1,006	996	△10	
法人税等調整額	△2	0	2	
法人税等合計	1,004	997	△7	△0.7
当期純利益	1,283,146	798,412	△484,733	△37.8
前期繰越利益	0	13	13	
当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	1,283,146	798,426	△484,720	

(注1) 前期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。(注2) 当期(2010年12月期)は2010年7月1日より2010年12月31日まで(運用日数184日間)です。

2010年12月期キャッシュ・フロー計算書/分配金に係る計算書

(千円)			
	前期 (2010年6月期)	当期 (2010年12月期)	増減
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	1,284,151	799,410	△484,741
減価償却費	623,815	567,045	△56,769
投資法人債発行費償却	2,739	2,739	—
投資口交付費償却	34,276	17,138	△17,138
受取利息	△927	△1,656	△729
支払利息	401,648	403,218	1,569
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△130,951	136,837	267,788
未収消費税等の増減額 (△は増加)	82,414	△100,304	△182,718
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,808	△62,719	△60,911
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△48,931	△82,222	△33,291
営業未払金の増減額 (△は減少)	130,124	△61,366	△191,491
未払金の増減額 (△は減少)	3,949	13,555	9,605
未払費用の増減額 (△は減少)	△72	60	132
未払消費税等の増減額 (△は減少)	284,730	△284,730	△569,461
前受金の増減額 (△は減少)	△76,260	28,817	105,077
その他の固定負債の増減額 (△は減少)	△8,128	△8,150	△21
信託有形固定資産の売却による減少額	8,500,995	—	△8,500,995
その他	181	41,595	41,413
小計	11,081,946	1,409,266	△9,672,680
利息の受取額	927	1,656	729
利息の支払額	△406,482	△403,320	3,162
法人税等の支払額	△950	△1,152	△201
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,675,439	1,006,449	△9,668,990

(円)			
	前期 (2010年6月期)	当期 (2010年12月期)	増減
当期未処分利益	1,283,146,944	798,426,613	△484,720,331
分配金の額	1,283,133,225	798,411,570	△484,721,655
投資口1口当たり分配金の額	16,235	10,102	△6,133
次期繰越利益	13,719	15,043	1,324

(千円)			
	前期 (2010年6月期)	当期 (2010年12月期)	増減
投資活動によるキャッシュ・フロー			
有形固定資産の取得による支出	△1,215,241	△1,160,693	54,548
信託有形固定資産の取得による支出	△4,563,719	—	4,563,719
預り敷金及び保証金の受入による収入	42,240	92,000	49,760
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	276,150	—	△276,150
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△351,990	△22,944	329,045
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,812,561	△1,091,638	4,720,923
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	14,000,000	—	△14,000,000
短期借入金の返済による支出	△24,000,000	△2,000,000	22,000,000
長期借入れによる収入	10,000,000	17,000,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△15,000,000	△15,000,000
分配金の支払額	△816,210	△1,282,259	△466,049
財務活動によるキャッシュ・フロー	△816,210	△1,282,259	△466,049
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,046,668	△1,367,448	△5,414,116
現金及び現金同等物の期首残高	3,988,013	8,034,682	4,046,668
現金及び現金同等物の期末残高	8,034,682	6,667,234	△1,367,448

(注1) 前期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。
(注2) 当期(2010年12月期)は2010年7月1日より2010年12月31日まで(運用日数184日間)です。

各物件の収益状況

(百万円)

勘定科目	L1(東雲)		L3(船橋)(注3)		L4(野田)		L5(新砂)		L6(厚木)		L7(越谷)	
	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
賃料	397	397	134	-	225	225	163	168	74	74	74	74
その他	2	-	10	-	15	18	-	-	0	0	0	40
収益計	399	397	145	-	240	243	163	168	74	74	74	114
管理業務費	0	1	2	-	6	6	0	0	0	0	0	1
給水光熱費	-	-	9	-	9	11	-	-	-	-	-	0
公租公課	30	31	25	-	23	22	16	16	6	6	4	4
修繕費	2	0	-	-	0	-	-	0	0	-	0	65
その他	1	1	0	-	1	1	1	1	1	1	1	1
費用計	35	80	37	-	40	101	18	32	8	40	6	92
NOI	364	363	108	-	199	200	144	149	66	66	67	40
減価償却費	46	46	58	-	58	58	13	13	31	31	17	18
不動産賃貸事業利益	317	316	50	-	141	141	131	136	34	34	49	22
敷金	1,457	1,457	-	-	225	225	84	84	74	74	22	-
保証金	-	-	-	-	-	-	308	308	-	-	-	-
期末預り金	1,457	1,457	-	-	225	225	393	393	74	74	22	-

(百万円)

勘定科目	L8(西宮)		L9(習志野)		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		
賃料	59	59	30	41	69	138	-	3	377	377	1,342	1,342	2,950	2,902
その他	-	-	-	-	0	0	-	-	1	1	0	0	30	59
収益計	59	59	30	41	69	138	-	3	378	378	1,342	1,342	2,980	2,962
管理業務費	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	1	1	15	14
給水光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3	-	-	20	15
公租公課	8	8	0	-	-	-	-	-	13	13	108	107	236	211
修繕費	0	-	-	-	-	-	-	-	3	11	-	-	7	77
その他	1	1	0	0	0	0	-	0	1	4	266	266	277	279
費用計	11	22	0	0	0	0	-	1	21	157	376	637	557	1,166
NOI	48	48	30	41	68	137	-	2	356	344	966	966	2,423	2,362
減価償却費	11	11	-	-	-	-	-	0	124	124	261	261	623	567
不動産賃貸事業利益	37	37	30	41	68	137	-	2	232	220	704	704	1,799	1,795
敷金	89	89	41	41	276	276	-	92	2,493	2,493	973	973	5,739	5,808
保証金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	308	308
期末預り金	89	89	41	41	276	276	-	92	2,493	2,493	973	973	6,048	6,117

(注1)前期(2010年6月期)は2010年1月1日より2010年6月30日まで(運用日数181日間)です。(注2)当期(2010年12月期)は2010年7月1日より2010年12月31日まで(運用日数184日間)です。

(注3)2010年3月9日付で本物件の譲渡契約を締結し、2010年3月19日付で譲渡を完了しました。

保有物件のテナント動向①

テナント名	物件動向	
<p>佐川急便株式会社</p> <p>SGホールディングスグループでデリバリー事業(宅急便・クール便・メール便配送事業)を展開 売上高: 物流業界 第5位(注)</p>	<p>L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 全国に4箇所ある貨物中継拠点の一つ • 施設内に同社の研修施設がある • 1日の取り扱い個数は40万個 (参考: 新潟・長野・北陸3県の1日の合計と同じ個数) 	<p>L-5 IIF新砂ロジスティクスセンター 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 台東区エリアの集配センター • 1日の取扱個数は約7万個
<p>三菱電機ロジスティクス株式会社</p> <p>三菱電機グループの物流企業 売上高: 物流業界 第25位(注)</p>	<p>L-4 IIF野田ロジスティクスセンター 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 北関東地区の広いエリアをカバーする首都圏配送拠点の一つ • エコポイント対象商品(液晶テレビ、大型冷蔵庫等)は好調な荷動き 	
<p>鈴與株式会社</p> <p>静岡を中心に全国で多種多様な事業を展開 売上高: 物流業界 第19位(注)</p>	<p>L-8 IIF西宮ロジスティクスセンター 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 同社の関西における主要な拠点であり、今後の重点強化拠点の一つ • 生活用品メーカーの通販事業向け物流センターとして全国の個人消費者に発送 	
<p>株式会社ロジワン</p> <p>ダイエーグループの物流企業 (ダイエーが100%保有)</p>	<p>L-7 IIF越谷ロジスティクスセンター 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 自社・親会社が所有する物流拠点へ貨物を集約 	
<p>鹿島リース株式会社</p> <p>JA三井リース建物株式会社</p>	<p>L-9 IIF習志野ロジスティクスセンター(底地) 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 大手食品会社系 物流会社へ賃貸。小売大手の基幹配送センターとして運営されている。 	

(注)業界順位はLOGI-BIZ(2010年2月号)より抜粋

保有物件のテナント動向②

テナント名	物件動向	
<p>三菱商事ロジスティクス株式会社</p> <p>三菱商事グループの物流企業 売上高: 物流業界 第84位(注)</p>	<p>L-4 IIF野田ロジスティクスセンター 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> 他の物流会社へ転貸。メーカー(食品・玩具等)の物流拠点として運営。 	<p>L-6 IIF厚木ロジスティクスセンター 物流施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> 2010年5月より他の物流会社へ転貸。現在は通販(PC周辺機器等)の物流拠点として運営。
<ul style="list-style-type: none"> 同社物流戦略上の重要拠点との位置付け 上記2物件では現在、賃貸事業を展開 		
<p>大成建設株式会社</p> <p>売上高: ゼネコン業界 第3位</p>	<p>F-1 IIF 戸塚テクノロジーセンター 工場・研究開発施設等</p>  <ul style="list-style-type: none"> 同社唯一の技術センター 受注拡大のための新技術・新素材導入、施工のための各種実験および現場との連携機能 業界トップクラスの実験設備 センター本館 2010年2月 第3回サステナブル建築賞「審査委員会奨励賞」受賞 	
<p>大阪瓦斯株式会社</p> <p>売上高: 都市ガス業界 第2位</p>	<p>I-1 IIF 神戸地域冷暖房センター インフラ施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> 神戸ハーバーランド地区22.6ha(延床面積 577,801㎡)への熱供給施設 熱供給設備の更新計画を策定中 	
<p>株式会社日本航空インターナショナル</p> <p>売上高: 日本の航空業界 第1位</p>	<p>I-2 IIF羽田空港メンテナンスセンター インフラ施設</p>  <ul style="list-style-type: none"> 2010年1月19日、「(株)企業再生支援機構による支援決定及び会社更生手続の開始決定等に関するお知らせ」を公表。再生計画提出は8月末を予定。 2010年10月21日より国際線ターミナル及び新滑走路の供用が開始され、国際線2路線の増便及び6路線の新規開設を予定 	

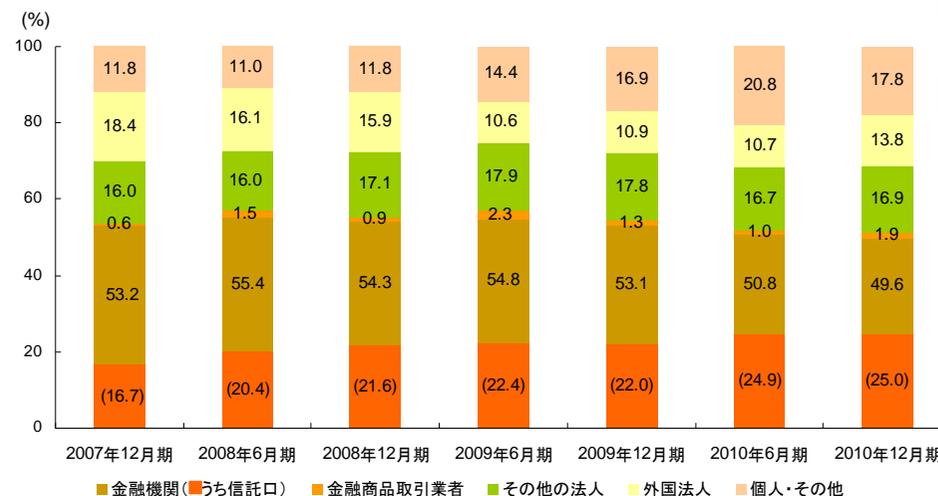
(注)業界順位はLOGI-BIZ(2010年2月号)より抜粋

投資主属性の分析

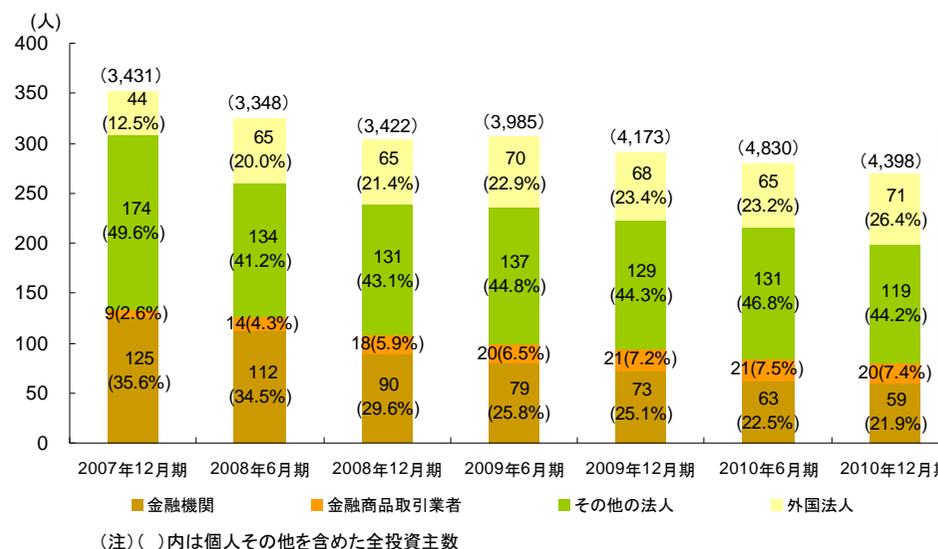
2010年12月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数	保有比率 (%)
1	三菱商事株式会社	9,600	12.14
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	8,302	10.50
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,321	6.73
4	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	5,200	6.57
5	株式会社日本政策投資銀行	5,000	6.32
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,577	3.26
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,264	2.86
8	株式会社北洋銀行	2,235	2.82
9	株式会社徳島銀行	1,492	1.88
10	株式会社大光銀行	1,480	1.87
11	ノムバンクルクセンブルグエスエー	1,119	1.41
12	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,014	1.28
13	朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
14	日本図書普及株式会社	965	1.22
15	SI Income Strategy投資事業有限責任組合	700	0.88
16	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー ジーエイエール	608	0.76
17	株式会社北海道銀行	600	0.75
18	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
19	山口県信用農業協同組合連合会	589	0.74
20	株式会社池田泉州銀行	581	0.73
合計		51,247	64.84

所有者別投資口数の割合の推移

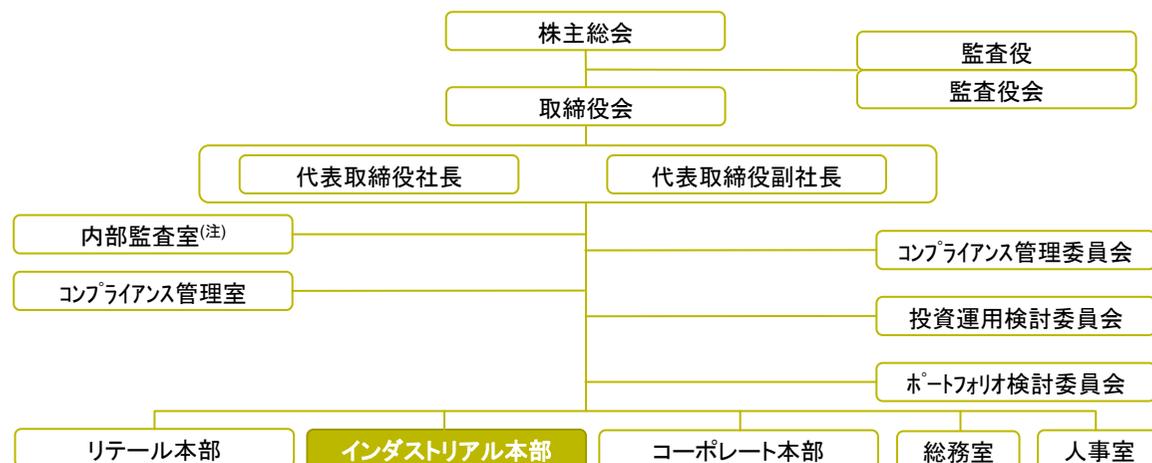


所有者別投資主数の推移 (個人その他を除く)



資産運用会社の概要

経営体制



本投資法人の資産運用を担当する本部

(注)内部監査室長は、副社長が兼任しています。

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6月5日	コンサルティング業務、委託代行業務に係る兼業承認取得（承認番号:金監第2161号）（注）
2005年5月17日	信託受益権販売業登録（登録番号:関東財務局長（売信）第131号）（注）
2006年1月27日	宅地建物取引業者免許更新（免許証番号:東京都知事（2）第79372号）
2007年1月25日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
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7月26日	旧投信法第10条の2の規定に基づく認可（業務の方法の変更の認可）取得
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）
2010年3月1日	金融商品取引法第35条第3項に基づき、同条第2項第4号及び第7号に規定される兼業業務の届出

(注)当該業務は、現在行っていません。

資産運用会社：
役職員数85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	29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	4名
公認会計士	1名
税理士	3名
MBA(米・英を含む)	5名

(注) 2011年3月1日現在

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)2010年12月31日現在

注記事項

- (* 1) 第7 期末日現在に係る平均NOI 利回り及び平均償却後NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。
平均NOI 利回り=既存保有資産に係る{(不動産賃貸事業収入 * -不動産賃貸事業費用 *)の合計+減価償却費の合計 * } ÷ 取得価格の合計
平均償却後NOI 利回り=既存保有資産に係る{(不動産賃貸事業収入 * -不動産賃貸事業費用 *)の合計} ÷ 取得価格の合計
※ 第7 期(2010年7月1日~2010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(2010年7月1日~2010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。
また、取得予定資産に係るNOI利回り、償却後NOI利回り、平均NOI利回り及び平均償却後NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。
NOI 利回り=NOI※ ÷ 取得(予定) 価格
償却後 NOI 利回り=取得予定資産に係る(NOI※ - 減価償却費※) ÷ 取得予定価格
平均NOI 利回り=取得予定資産に係るNOI ※の合計 ÷ 取得予定価格の合計
平均償却後NOI 利回り=(取得予定資産に係るNOI ※の合計 - 減価償却費※の合計) ÷ 取得予定価格の合計
- ※取得予定資産に係るNOI は、各取得予定資産に係る鑑定評価書に記載されたDCF 法における初年度運営純収益を使用しています。また、減価償却費は、本投資法人の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。
取得予定資産取得後の平均NOI 利回り及び平均償却後NOI 利回りは、各数値について、上記既存保有資産に係る数値、及び取得予定資産に係る数値の合計値を使用して、上記と同じ計算式により求めています。
- (* 2) 第7 期末日現在における本投資法人の既存保有資産にかかる平均賃貸借残存期間は、第7 期末日から、各既存保有資産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を、当該各賃貸借契約書に表示された賃料に基づき加重平均して求めています。
取得予定資産に係る賃貸借残存期間は、取得予定資産の最終取得予定日から、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。また、取得予定資産に係る平均賃貸借残存期間は、取得予定資産の最終取得予定日から、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を、当該各賃貸借契約書に表示された賃料に基づき加重平均して求めています。
取得予定資産取得後の平均賃貸借残存期間は、取得予定資産の最終取得予定日から、各既存保有資産に係る各賃貸借契約書及び各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を、当該各賃貸借契約書に表示された賃料に基づき加重平均して求めています。
- (* 3) 第7 期末日の各指標は、第7期末日現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。
・LTV=有利子負債(劣後投資法人債を除きます。)の総額 ÷ 総資産額
・長期比率=(長期借入金額+劣後投資法人債残高) ÷ 有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)の総額
・固定比率=固定金利による有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)の総額 ÷ 有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)の総額
・総資産額=負債総額+純資産額
取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めています。
・LTV=(第7期末日現在の有利子負債(劣後投資法人債を除きます。)の総額+追加借入金額) ÷ 取得予定資産取得後総資産額
・長期比率=(第7期末日現在の長期借入金額+第7期末日現在の劣後投資法人債残高+2011年2月28日借入予定の株式会社日本政策投資銀行からの借入金額+2011年3月11日借入予定の株式会社三菱東京UFJ銀行等からの借入金額) ÷ (第7期末日現在の有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)の総額+追加借入金額)
・固定比率=(第7期末日現在の固定金利による有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)の総額+2011年2月28日借入予定の株式会社日本政策投資銀行からの借入金額+2011年3月11日借入予定の株式会社三菱東京UFJ銀行等からの借入金額) ÷ (第7期末日現在の有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)の総額+追加借入金額)
・追加借入金額=取得予定資産取得に伴う資金調達額-エクイティ調達額
・エクイティ調達額=一般募集による発行価額の総額+本第三者割当による発行価額の総額
・取得予定資産取得後総資産額=第7期末日現在の負債総額+第7期末日現在の純資産額+取得予定資産取得に伴う資金調達額
株式会社三菱東京UFJ銀行からの借入金については、2011年6月末日を目処に金利スワップの活用により金利を固定化する予定であるため、固定比率の計算においては固定金利による有利子負債として計算しています。
取得予定資産取得に伴う資金調達額は、取得予定資産の取得価額の合計及び付随費用の合計見込額から、手元資金等により充当される見込額を控除した金額であり、8,716,000,000円を見込んでいます。本投資法人は、一般募集及び本第三者割当(エクイティ調達額)並びに金融機関からの追加借入れ(追加借入額)により、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達することを予定しています。
- 前記の各指標は、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ5,112,000,000円及び504,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は2011年2月9日(水)現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1 口当たり360,000円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、全額が野村證券株式会社により申し込まれ払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は前記よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTV は前記よりも高くなり、また、実際の長期比率及び固定比率は前記よりも低くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTV は前記よりも低くなり、また、実際の長期比率及び固定比率は前記よりも高くなります。
- (* 4) 株式会社ツカサについては、2010年11月1日に締結した賃貸借契約の内容及び記載されています(賃貸借開始日:2011年1月1日)。
取得予定資産であるIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)上に存する建物はみずほ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人はみずほ信託銀行株式会社となる予定であり、エンドテナントは異なります。
- (* 5) ・取得予定価格は、売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金(税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。
・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
・土地面積は、登記簿上の記載(借地がある場合には借地面積を含みます。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・延床面積は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。

- ▶ 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- ▶ 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- ▶ 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、社団法人投資信託協会会員)