

産

 産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2007年12月期(第1期)

決算説明会資料

 三菱商事 UBS リアルティ



目次

1. 2007年12月期(第1期)運用報告ハイライト
2. 産業ファンド投資法人の概要
3. 今後の成長戦略について
4. ポートフォリオの概要(2007年12月期末時点)
5. 2007年12月期(第1期)決算の詳細
6. 産業ファンド投資法人及び資産運用会社の概況

参考資料

その他ポートフォリオの概要

1. 2007年12月期(第1期)運用報告ハイライト

運用報告ハイライト

■ 外部成長

- ▶ 2007年10月18日の上場後、物流施設8物件及びインフラ施設1物件を取得(資産規模729.2億円、取得価格合計660億円)
- ▶ 2008年6月期(第2期)中において、IIF羽田空港メンテナンスセンターを取得予定

■ 財務戦略

- ▶ 運用会社の実績の活用によって上場当初より低金利(平均デットコスト1.1%)かつ無担保での借入が実現

■ 決算概要

- ▶ 2007年12月期は**営業収益806百万円**、**当期純利益183百万円**、**一口当たり分配金2,323円**、**一口当たりFFO5,582円**
(実質運用期間は74日間)

2007年12月期(第1期)運用報告ハイライト及び第2期業績予想

	2007年12月期(第1期) 実績値 ①	2007年12月21日 業績予想値 ②	予実差 ① - ②	(ご参考)2007年10月18日 上場時業績予想
営業収益	806百万円	799百万円	7百万円	795百万円
営業利益	382百万円	376百万円	6百万円	376百万円
当期純利益	183百万円	177百万円	6百万円	106百万円
1口当たり分配金	2,323円	2,239円	84円	1,318円
1口当たりFFO(注1)	5,582円	5,504円	78円	4,490円
FFOペイアウトレシオ	41.6%	40.7%	0.9%	29.4%

▶ <ご参考>

固定資産税調整後分配金(注2)	1,613円
固定資産税調整後FFO(注1)(注2)	4,872円
資本的支出	—
減価償却費	257百万円

▶ 運用資産残高(2007年12月期末時点)

物件数	9物件
総資産	72,921百万円
取得価格合計	66,000百万円
同期末算定価格合計	71,180百万円

▶ 2008年6月期(第2期)業績予想

	今回修正値	2007年12月21日 業績予想値	増減額
営業収益	2,669百万円	2,015百万円	654百万円
当期純利益	953百万円	771百万円	182百万円
1口当たり分配金	12,063円	9,755円	2,308円
1口当たりFFO(注1)	20,844円	16,132円	4,712円
FFOペイアウトレシオ	57.9%	60.5%	-2.6%

注1: (当期純利益+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: 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配金」(概算)及び「1口当たりFFO」(概算)を表しています。
なお、当該数値は監査の対象ではありません。

2. 産業ファンド投資法人の概要

産業ファンド投資法人の特徴

1. 新しいアセットクラス

- ▶ 工場・研究開発施設等、インフラ施設への幅広い投資
- ▶ 安定した資産への投資
- ▶ 投資家への新しい投資機会の提供

2. 外部成長戦略

- ▶ 独自のネットワーク及び三菱商事のパイプライン
- ▶ 三菱商事等によるウェアハウジング機能の活用

3. 実績のある資産運用会社

- ▶ 本邦初の商業施設特化型REITを上場させた資産運用会社
- ▶ 充実したコンプライアンス体制に基づいた運用体制

 **産業ファンド投資法人**
Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

対象不動産(産業用不動産)の分類

▶ 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。

	アセットカテゴリー	定義	具体例(注2)
インダストリアル不動産 (産業活動の拠点)	物流施設	輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設	宅配・路線業者用ハブセンター 消費地向け配送センター 製品・原材料保管型物流センター 輸出入物流施設 温度帯管理型物流センター(冷凍冷蔵チルド倉庫) トランクルーム等
	工場・研究開発施設等	研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設	食品加工工場 一般機械・産業機械工場 飲料工場 輸送用機器工場 パルプ・紙加工工場 電子部品工場 化学品工場 印刷工場 石油・石炭工場 研究開発施設等 金属製品工場
インフラ不動産 (基盤)	インフラ施設(注1)	交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設	エネルギー関連施設(地域冷暖房施設) データセンター・通信関連施設 空港・港湾関連施設(ターミナルビル、格納庫等) 鉄道関連施設(ターミナルビル、線路底地等) 自動車交通関連施設(有料道路、サービスエリア等) 水道関連施設(浄水場等) その他公共施設(クリーンセンター等)

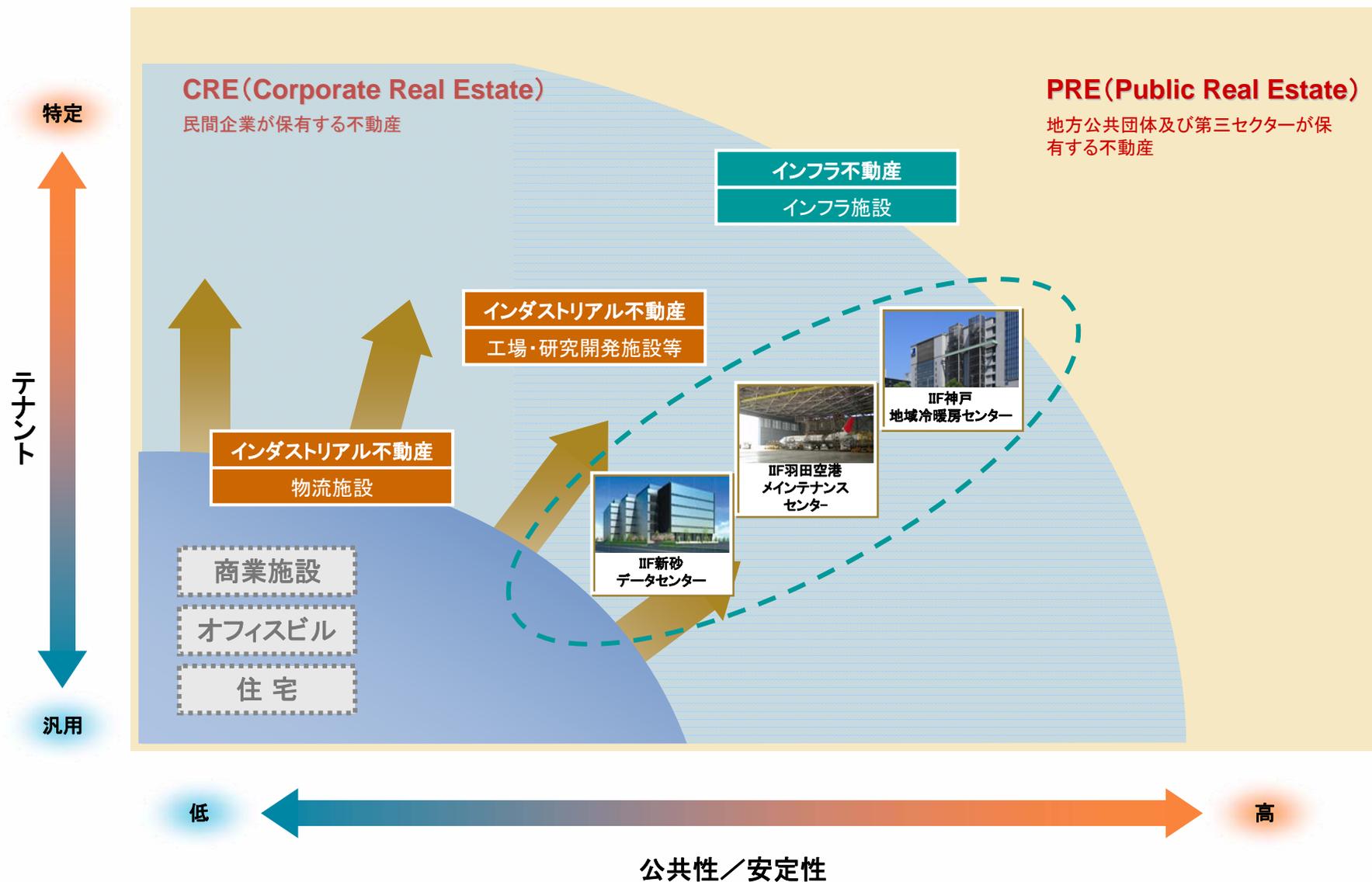


注1: インフラ施設には、現在、制度上本投資法人による投資が困難なものもあります。

注2: 具体例の赤字ハイライトは本投資法人が取得または取得予定の不動産を示しています。

投資対象とする不動産のエリア

▶ 本投資法人は、従来のJ-REITが投資対象としてこなかった産業用不動産に投資します。



物件選定方針及び立地カテゴリー

物件選定方針

	分析の観点		
継続性の分析	賃借人の属する産業分野	賃借人の行う事業	賃借人の施設
汎用性の分析	産業用不動産としての立地の汎用性		一般的な立地の汎用性

立地カテゴリー

立地カテゴリー	概要
都市近郊型	三大都市圏 ^(注1) 並びに政令指定都市及びそれに準ずる主要都市に立地する物件
工業集積地型	原則として製造品出荷額が1兆円以上の工業地区 ^(注2) に立地する物件
独立立地型	都市近郊型、工業集積地型には該当しないが、リスクに見合ったリターンが十分に期待できると考えられる物件

注1: 三大都市圏とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏をいいます。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。大阪圏とは滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。名古屋圏とは愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

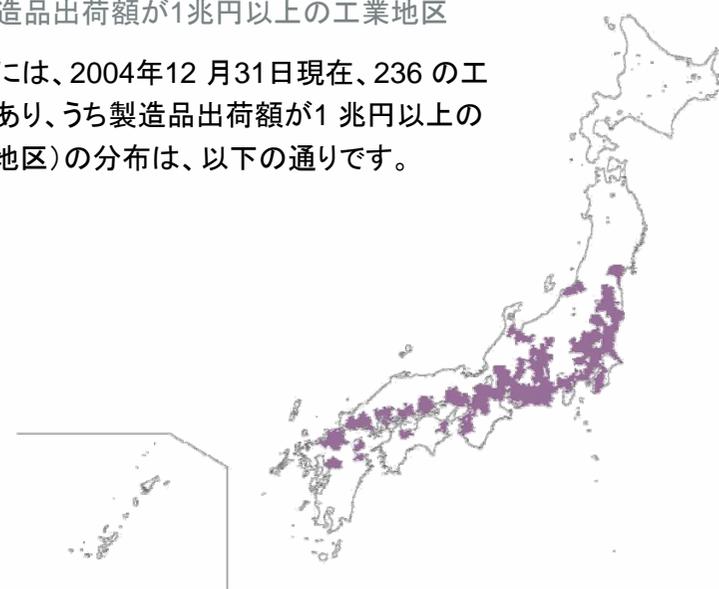
注2: 工業地区とは、経済産業省「工業統計表」における工業地区をいいます。

目標ポートフォリオ

アセットカテゴリー	立地カテゴリー	賃貸借契約期間
物流施設及び工場・研究開発施設等 50 ～ 80%	都市近郊型又は工業集積地型 80%以上	2年未満 0 ～ 20%
インフラ施設 20 ～ 50% (鑑定評価額ベース)	独立立地型 20%以下 (鑑定評価額ベース)	2年以上10年未満 20 ～ 40%
		10年以上 40 ～ 80% (賃料収入ベース)
既稼働物件の割合は、ポートフォリオ全体の 80% 以上とする (鑑定評価額ベース)		

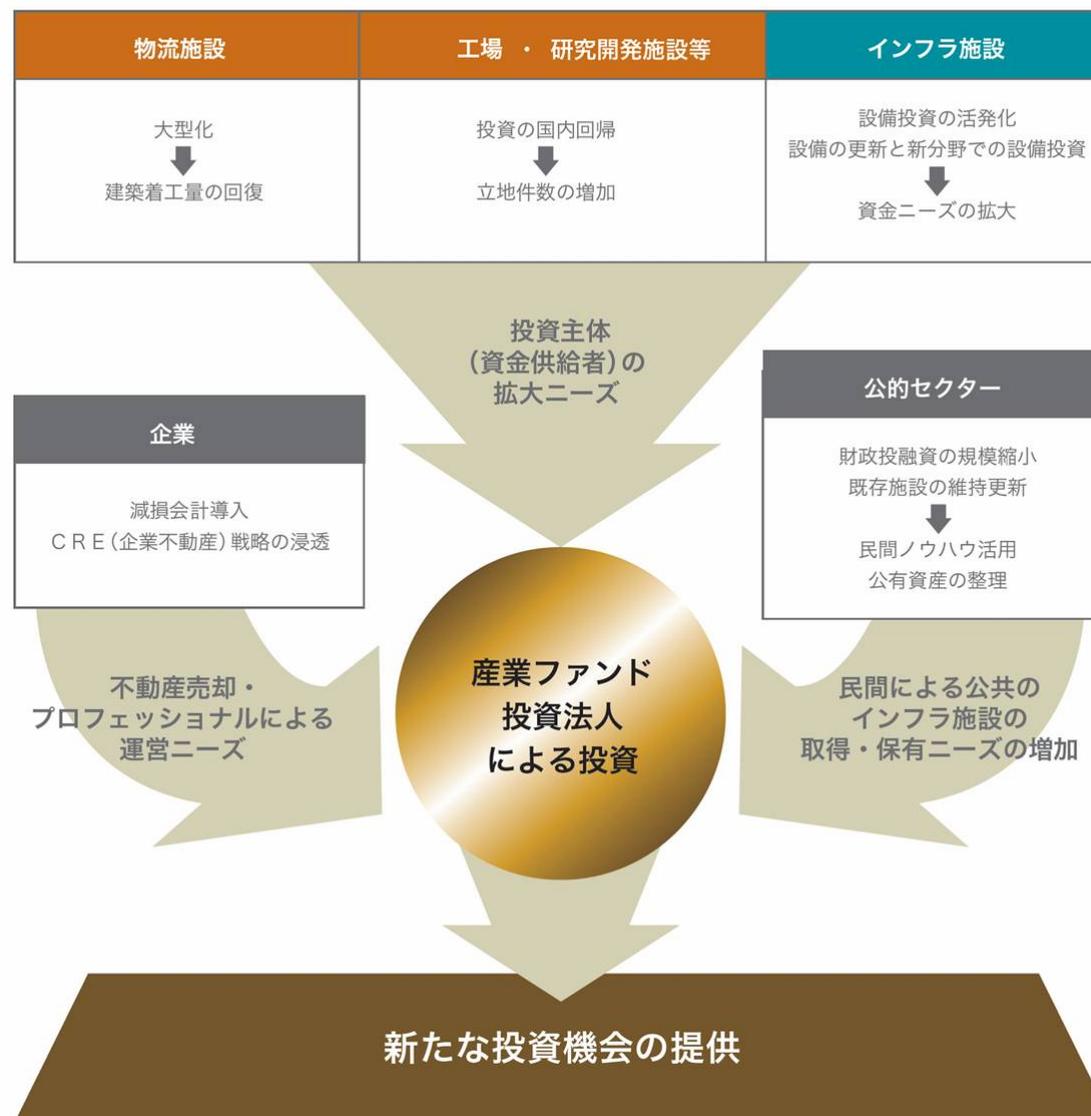
(ご参考) 製造品出荷額が1兆円以上の工業地区

▶ 日本国内には、2004年12月31日現在、236の工業地区があり、うち製造品出荷額が1兆円以上の地区(74地区)の分布は、以下の通りです。



3. 今後の成長戦略について

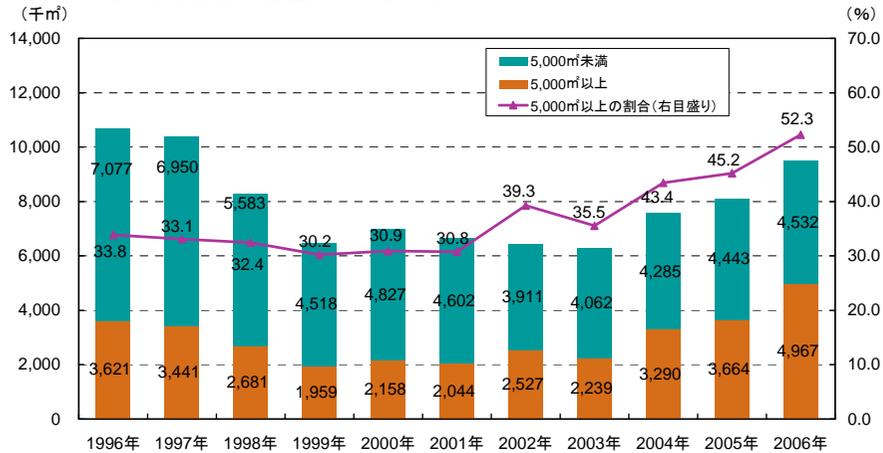
産業用不動産へ投資する社会的・経済的背景



産業用不動産への投資理由

規模別倉庫建築着工床面積

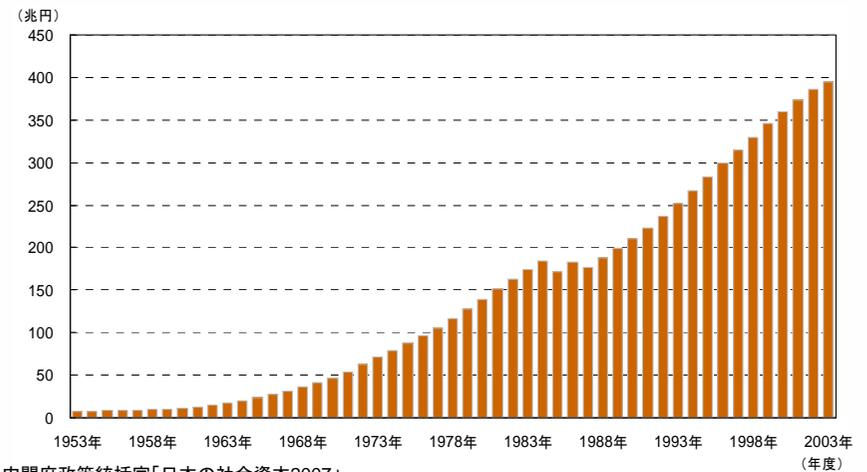
- 景気回復を背景として、倉庫の着工床面積は、2003年以降増加し、また大規模化も進んでいます。



出所: 国土交通省「平成19年度版建築統計年報」

社会資本ストック量の拡大

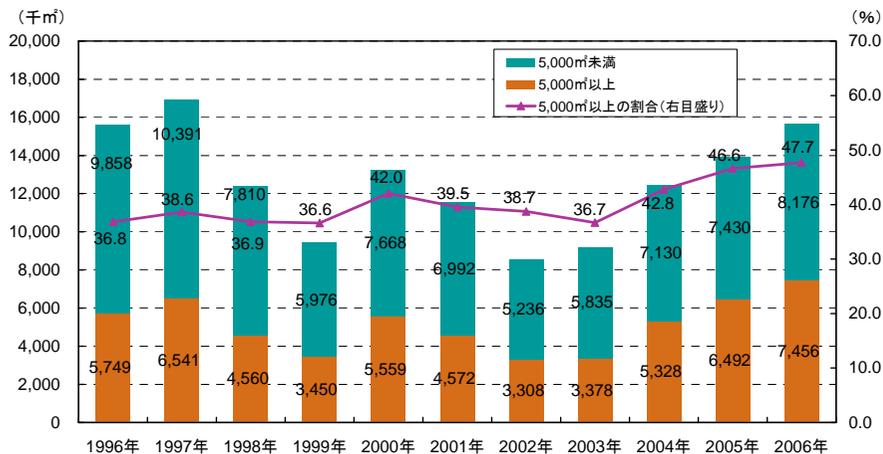
- 内閣府による推計では、我が国の社会資本ストック量は着実に増加を続けており、400兆円に迫る水準となっています。



出所: 内閣府政策統括官「日本の社会資本2007」

規模別工場建築着工床面積の動向

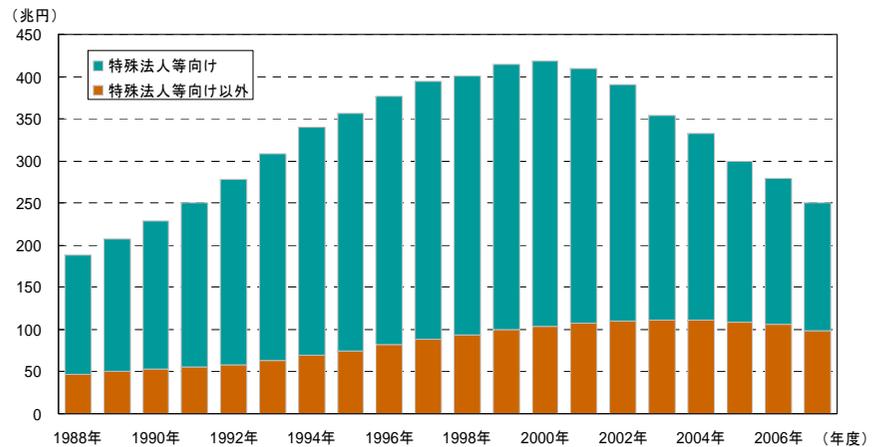
- 工場の着工床面積も2002年以降増加し、また、大規模化も進んでおり、床面積5,000㎡以上の大規模な工場の占める割合が高まっています。



出所: 国土交通省「平成19年度版建築統計年報」

財政投融资計画残高の推移

- 2001年に開始された財政投融资改革の進展により、我が国の財政投融资計画残高は減少傾向にあります。



出所: 財務省理財局「財政投融资リポート2006」

公的インフラ施設を取り巻く社会的背景

地域力再生機構(内閣府)

- ▶ 中堅企業や第三セクターの経営再建を支援することを目的として内閣府が2008年度の設立を目指している組織
- ▶ 資本金は国と都道府県、金融機関が出資
- ▶ 地域力再生機構は3年以内の再生を条件に、金融機関から債権を買い取り、再生の経験が豊富な人材を派遣

地方公共団体財政健全化法(総務省)

- ▶ 地方公共団体の財務指標の整備と情報開示の徹底を目的として2007年6月に公布
- ▶ 地方自治体及び第三セクターが、それぞれ健全化比率及び資金不足比率を監査委員の審査に付した上で議会に報告することを義務化
- ▶ 基準に満たない場合は議会の議決により財政健全化計画を定め、毎年度、実施状況の報告及び公表を実施

不採算の第三セクターの
売却促進の可能性

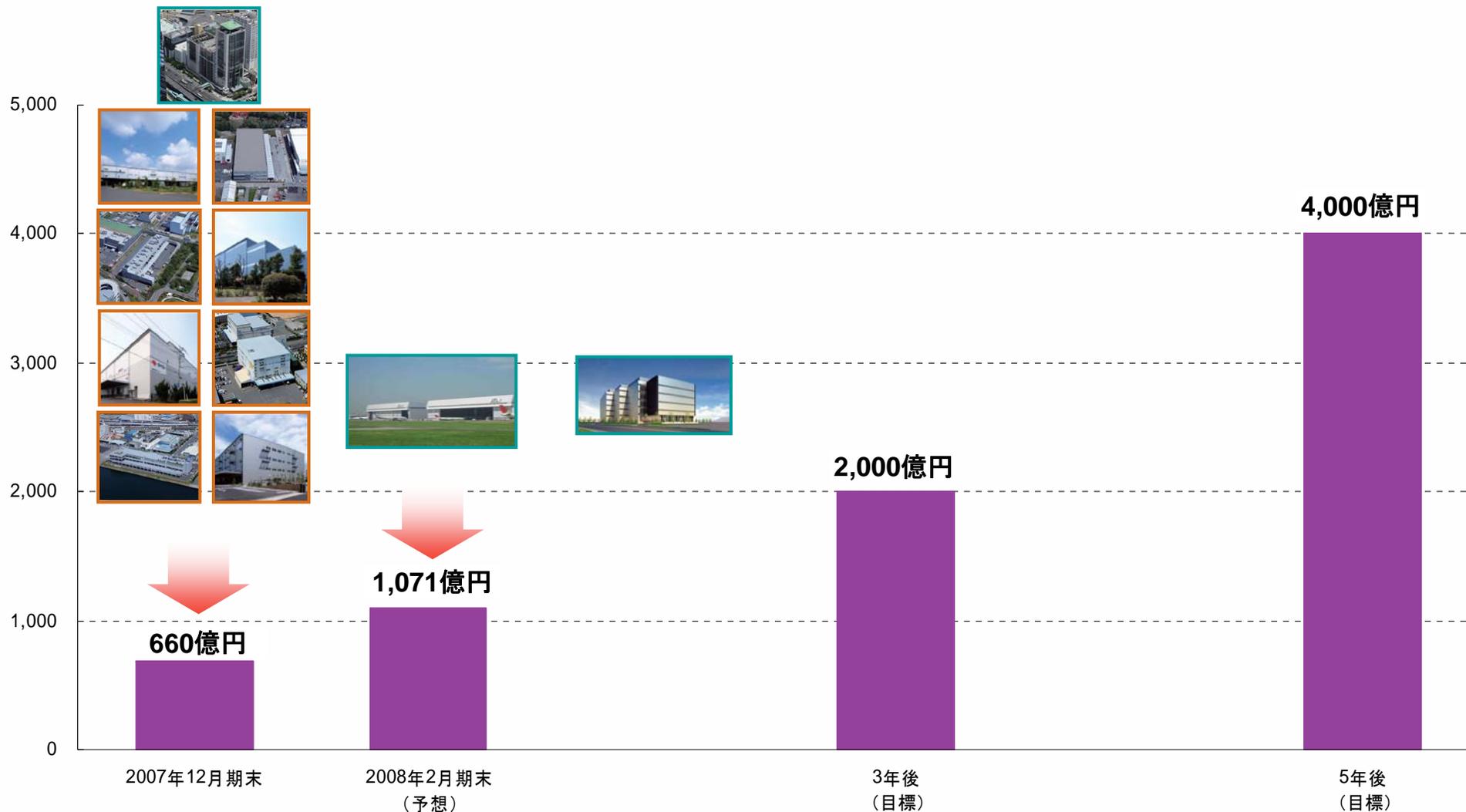
地方公共団体が自主的な財務改善により
保有する資産売却の可能性

民間による公共インフラ施設の
取得・保有ニーズの増加

産業ファンド投資法人による投資機会の拡大

外部成長目標

- ▶ 本投資法人の資産規模は取得価格ベースで、2008年2月末時点で1,071億円に達する予定であり、3年後に2,000億円、5年後に4,000億円を目指します。
- ▶ 2007年12月までに持ち込まれた案件数は累計約250案件あります。



財務戦略

レバレッジ戦略

- ▶ 本投資法人は、取得する物件の賃借人の属性（公共性・安定性等）、賃貸借契約の内容、立地カテゴリー等を分析することで、アセットカテゴリーに応じたリスク／リターン特性を把握し、総合的にポートフォリオ全体における負債比率^(注)を判断します。

注：負債比率とは、本投資法人の資産総額のうち、借入金額及び投資法人債発行残高並びに本投資法人（及び本投資法人が保有する受益権の対象たる信託の信託財産）が受け入れた敷金又は保証金等の占める割合をいいます。



デットファイナンス方針

- ▶ 有利な条件での借入の実現に向けた早期の格付けの取得
- ▶ 投資法人債、CP等の機動的なファイナンス手法の整備
- ▶ 大手国内金融機関を中心とした資金調達
- ▶ 減価償却費が大きく、手元流動性が高い場合には、外部成長／内部成長等に利用
- ▶ 敷金・保証金の活用を検討

▶ 借入金の詳細

分類	借入先	借入金額	利率	借入実行日	返済期日	借入・返済方法
短期借入金	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行 あおぞら銀行 中央三井信託銀行	15,000 百万円	1.171670% ^(注)	2007年 10月19日	2008年 10月20日	無担保・無保証、 期限一括返済
長期借入金	三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 住友信託銀行 あおぞら銀行	15,000 百万円	1.211670% ^(注)	2007年 10月19日	2010年 10月19日	無担保・無保証、 期限一括返済

注：2007年12月29日～2008年3月31日。
2008年4月1日以降の金利については2008年3月27日に決定する予定です。

スポンサー・サポート

- ▶ 三菱商事等によるウェアハウジングを含む外部成長に対する様々なサポート

内部成長戦略

成長戦略とアクションプラン

成長戦略	<ul style="list-style-type: none"> ▶ アセットカテゴリーにおける特性を踏まえた成長戦略の策定 ▶ 賃借人との連携を密にすることによるニーズの把握と満足度の向上
アクションプラン	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 施設拡張工事・改築等の実施等 ▶ ポートフォリオ全体としての賃料収入及び稼働率の維持・向上 ▶ 管理運営の効率化、管理運営費用の随時見直し

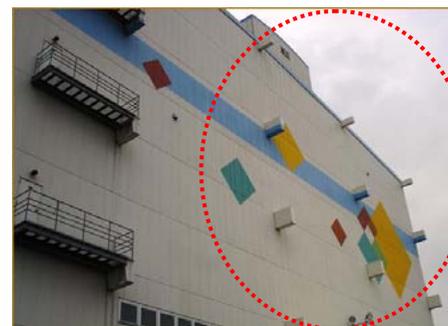
賃料の維持・向上策

IIF船橋 ロジスティクスセンター	2010年8月及び、以降3年毎に消費者物価指数の変動率に連動して改定
IIF野田 ロジスティクスセンター	3つの定期建物賃借契約が締結されており、2つの契約に各々以下の特約があります。 ① 2009年3月に名目GDP連動方式により改定 ② 2011年4月及び以降、5年毎に名目GDP連動方式により賃料改定
IIF厚木 ロジスティクスセンター	2011年12月に賃料改定時期到来 改定率は、消費者物価指数の変動率に連動して決定

施設拡張について

- ▶ 本投資法人の物件は、上限容積率に未達の物件も多く、増築等による内部成長の可能性ががあります。

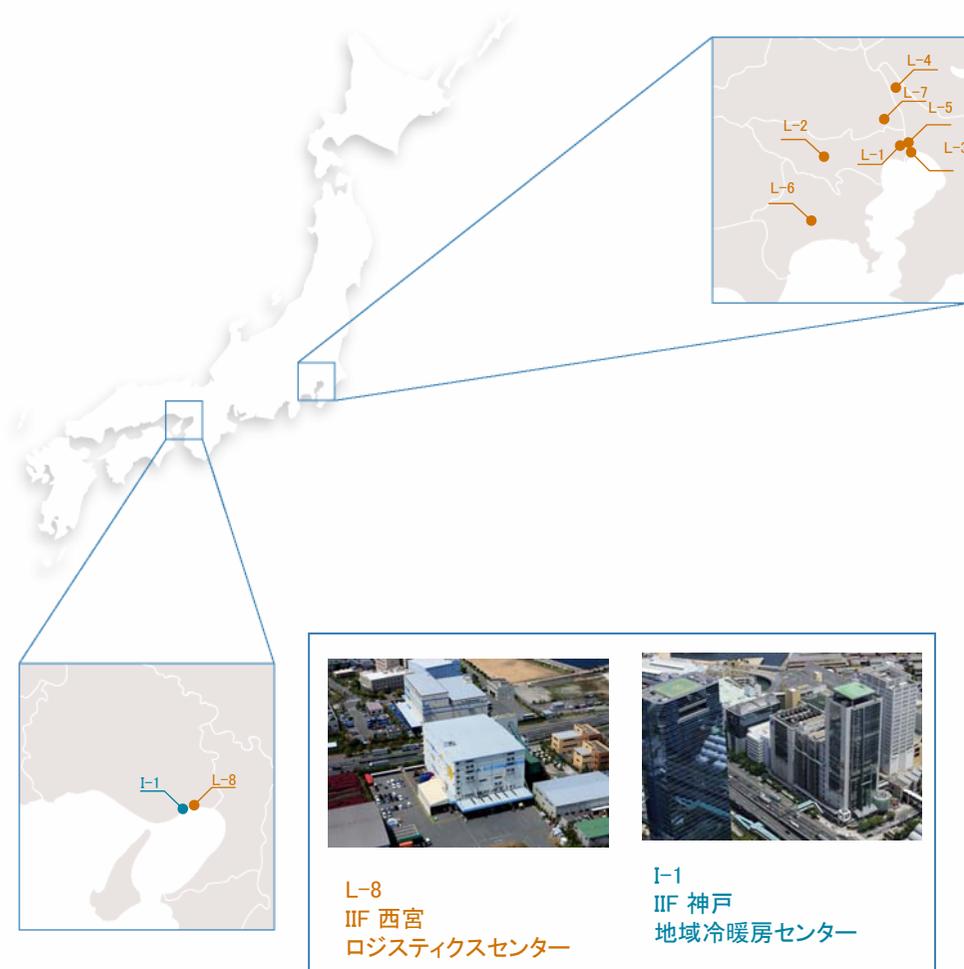
IIF西宮ロジスティクスセンターの事例



将来の増築を
前提とした設計

4. ポートフォリオの概要(2007年12月期末時点)

ポートフォリオマップ(2007年12月期末時点)



L-1
IIF 東雲
ロジスティクスセンター



L-2
IIF 武蔵村山
ロジスティクスセンター



L-3
IIF 船橋
ロジスティクスセンター



L-4
IIF 野田
ロジスティクスセンター



L-5
IIF 新砂
ロジスティクスセンター



L-6
IIF 厚木
ロジスティクスセンター



L-7
IIF 越谷
ロジスティクスセンター

ポートフォリオ一覧(2007年12月期末時点)

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)	投資比率 (%)	NOI キャップ レート(注3) (%)	鑑定評価額 (百万円)(注4)	投資比率 (%)	総賃貸可能 面積(注5) (㎡)	稼働率 (注6) (%)	PML (注7) (%)	主な貸借人
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	20.8	5.3	15,000	21.1	27,493.29	100.0	4.6	佐川急便株式会社
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	東京都武蔵村山市	2003年7月	8,000	12.1	6.1	8,580	12.1	40,884.25	100.0	4.1	株式会社バンテック
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	2007年7月	9,000	13.6	6.3	10,400	14.6	42,336.00	100.0	5.2	佐川グローバルロジスティクス株式会社 三菱商事ロジスティクス株式会社
	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	9.8	6.0	7,110	10.0	38,828.10	100.0	0.3	三菱商事ロジスティクス株式会社 三菱電機ロジスティクス株式会社
	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	8.0	5.5	5,790	8.1	5,741.75	100.0	6.4	佐川急便株式会社
	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	3.2	6.2	2,300	3.2	10,959.68	100.0	8.7	三菱商事ロジスティクス株式会社
	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	3.0	6.7	2,190	3.1	10,113.50	100.0	2.6	株式会社ロジワン
	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	2.0	7.4	1,510	2.1	10,608.00	100.0	9.1	鈴興株式会社
		小計			47,900	72.6	5.9	52,880	74.3	186,964.57	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	27.4	3.8	18,300	25.7	11,189.36	97.7	4.2	大阪ガス株式会社
		小計			18,100	27.4	3.8	18,300	25.7	11,189.36	97.7	-	
		ポートフォリオ合計			66,000	100.0	5.3	71,180	100.0	198,153.93	99.9	-	

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)及びI(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

注2: 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

注3: 「NOIキャップレート」は取得時の鑑定評価書記載の直接還元法による価格算出における運営純収益を取得価格で割った値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注4: 「鑑定評価額」は2007年12月31日時点の継続鑑定評価額です。

注5: 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。

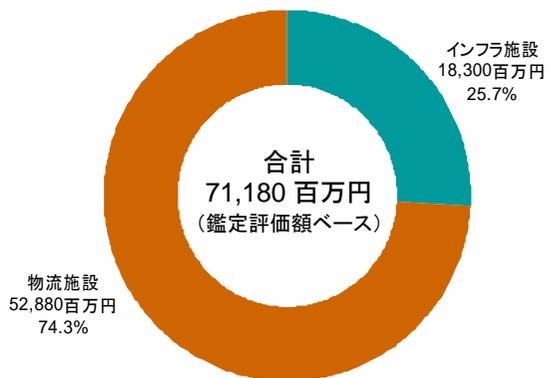
注6: 2007年12月31日現在の稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

注7: PMLは2007年4月時点の値です。ただし、IIF船橋ロジスティクスセンター及びIIF神戸地域冷暖房センターについては2007年7月時点の値です。

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、鑑定評価額については、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第3位を四捨五入して記載しています。

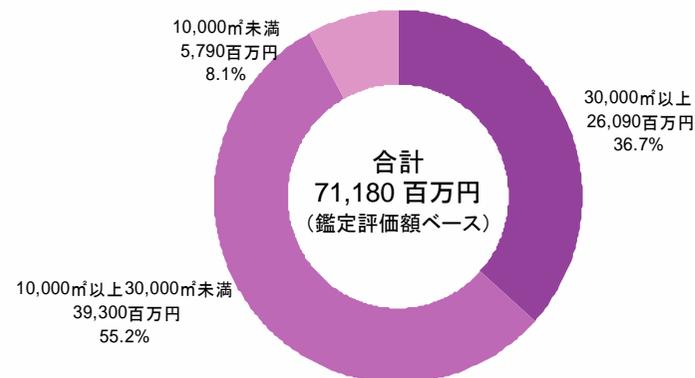
ポートフォリオ分析(2007年12月期末時点)

■ アセットカテゴリー別



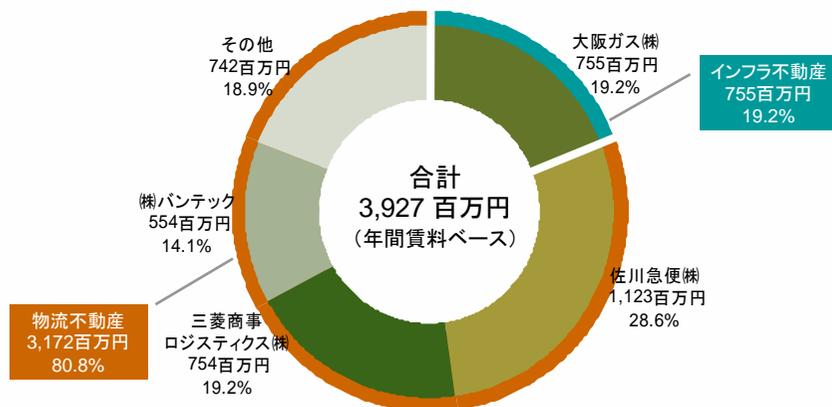
注: 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 総賃貸面積別



注: 比率は、鑑定評価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

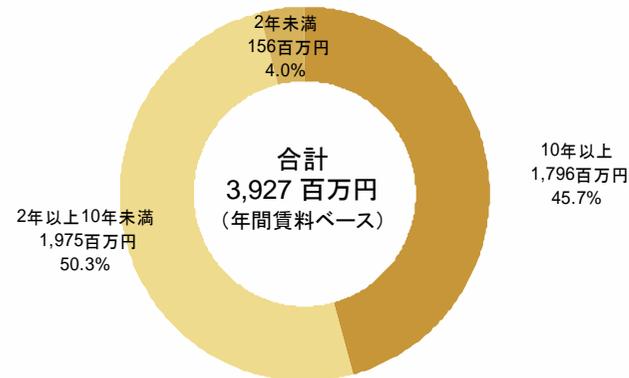
■ 賃借人別



注1: 年間賃料は、各信託不動産に係る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(複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

注2: 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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 賃貸借期間(残存期間)別



注1: 残存賃貸借期間は2007年12月31日現在を基準としています。

注2: 年間賃料は、各信託不動産に係る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(複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

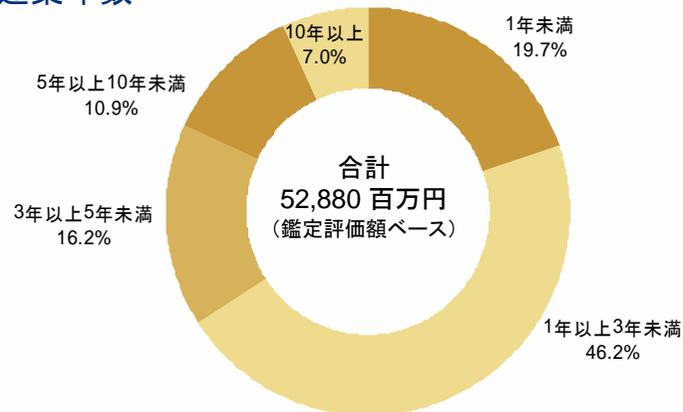
注3: 比率は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

物流施設ポートフォリオの競争優位性

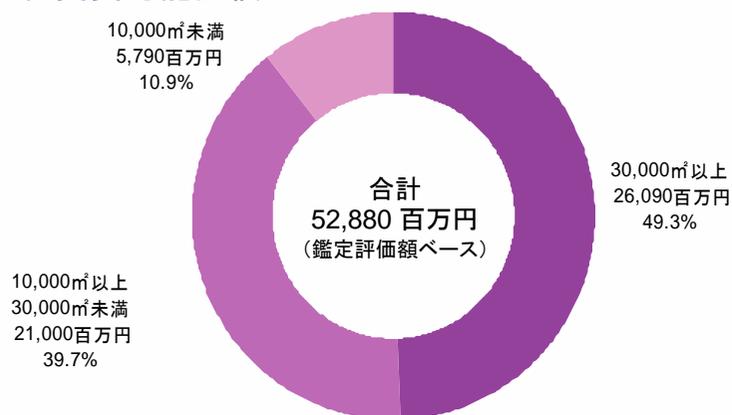
物流施設ポートフォリオの競争優位性

- ▶ 最重要である立地条件において、**主要幹線道路・最寄IC、大消費地からの距離が近い好立地**であり、**住宅地からのアクセスも良く雇用確保の面においても優位性を持つ**、競争優位な物件といえます。
- ▶ ①**新しい物件**、②**大きい物件**、③**適正な購入価格**、④**安全な物件**という大きな4つの特徴を有しています。
- ▶ 三菱商事との協働によって取得・開発された物件です。取得競争が激しい昨今においても、**総合社社のネットワークを活用した物件取得による外部成長**が期待できます。

建築年数



総賃貸可能面積



物流施設ポートフォリオの概要

物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	PML	最寄IC	ICからの距離
L-1	IIF東雲	13,700	14,400	4.6%	新木場	3 km
L-2	IIF武蔵村山	8,000	8,250	4.1%	入間	12 km
L-3	IIF船橋	9,000	9,890	5.2%	湾岸市川	2 km
L-4	IIF野田	6,500	6,910	0.3%	柏	5 km
L-5	IIF新砂	5,300	5,570	6.4%	新木場	6 km
L-6	IIF厚木	2,100	2,210	8.7%	厚木	3 km
L-7	IIF越谷	2,000	2,090	2.6%	草加	6 km
L-8	IIF西宮	1,300	1,450	9.1%	西宮浜	0 km
合計		47,900	50,770			

低いPML

鑑定評価額を5.7%
下回る価格で取得

注：鑑定評価額は取得時の鑑定評価額です。

主要物件の概要

I-1 IIF神戸地域冷暖房センター



- ▶ 神戸ハーバーランド地区における地域冷暖房施設として利用されている事務所付地域冷暖房施設用ビルです。下層階を中心とする地域冷暖房事業用機械室、上層階の事務室、地下階の駐車場は大阪ガス株式会社に賃貸され、事務室は同社の営業所として、駐車場は当該営業所に利用されています。
- ▶ 地域冷暖房事業用機械室は、賃借人である大阪ガス株式会社から同社の100%出資の子会社である株式会社ガスアンドパワーインベストメント(転借人)に転貸されており、転借人は本物件内のプラント設備(吸収式冷凍機、ターボ冷凍機、ガス焚蒸気ボイラー等)で蒸気と冷水を作り、地域導管を通してハーバーランド地区内の顧客施設に供給しています。
- ▶ 供給先の施設には、ハーバーランドエリア内のオフィスビル、商業施設、地下鉄ハーバーランド駅等があります。

(*) 地域冷暖房用プラント設備は、本投資法人の取得資産ではありません。

▶ 周辺地図



▶ 拡大地図



《熱供給区域のイメージ》



蒸気ボイラー



冷凍機



地域導管

▶ 物件データ

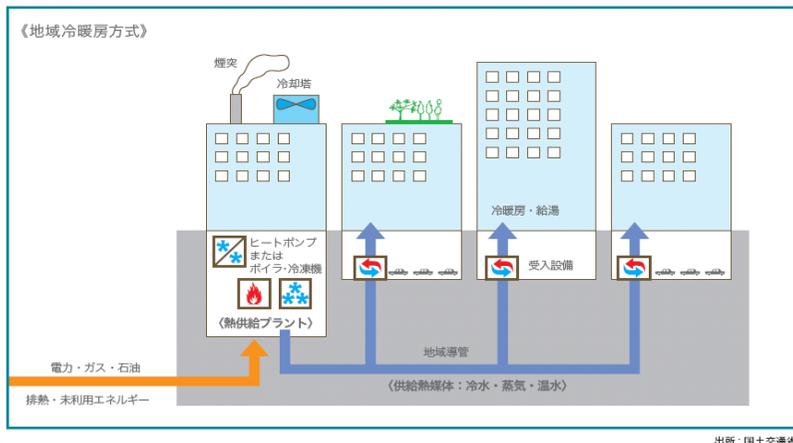
取得年月	2007年10月
取得価格	18,100百万円
所在地	兵庫県神戸市中央区東川崎町一丁目8番2号
土地面積	6,002.21 m ² (注1)
延床面積	54,485.71 m ² (注1)
構造と階数	全体建物:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造19階建地下3階 本投資法人は、全体建物のうち、以下の3つの専有部分を区分所有します。 機械室専有部分:鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造9階建(3,241.14 m ²)(注2) 事務所専有部分:鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建(4,417.21 m ²)(注2) 車庫専有部分:鉄骨鉄筋コンクリート造4階建(3,531.01 m ²)(注2)
建築時期	1990年4月12日
賃借人	大阪ガス株式会社

注1:全体建物は、区分所有者2者により区分所有されており、土地の面積及び建物の延床面積は、他の区分所有者が所有している面積を含んでいます。

注2:専有部分の面積は、本投資法人取得部分の面積です。

参考：地域冷暖房施設について

一般的な熱供給事業の基本的な仕組み



地域冷暖房施設とは・・・

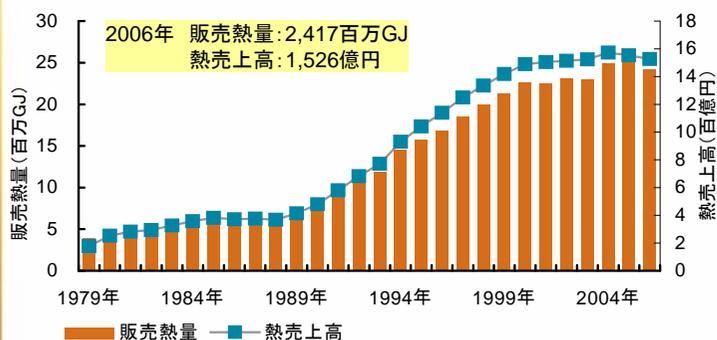
ガス、電気、石油、あるいは工場の排熱等を利用して、一定の区域内にある建物、施設に対して熱(温/冷)を供給する施設

熱供給事業法による地域独占・・・

地域冷暖房施設を用いて地域熱供給を行なう事業者(熱供給事業者)は供給区域ごとの認可制。事業者の判断で事業の休止・廃止をすることは出来ず、経済産業大臣の許可が必要

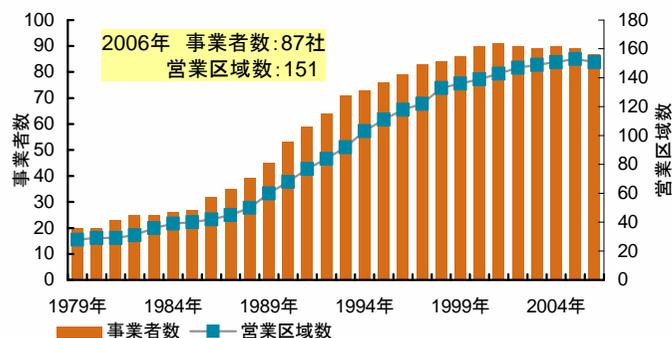
- ▶ 既に事業を開始している地域には競合の参入はなく、安定したキャッシュフローが確保される。
- ▶ 事業の継続性が法的に求められ、テナントである熱供給事業者が転出するリスクは極めて低い。

地域熱供給市場規模の推移



出所：社団法人 日本熱供給事業協会「熱供給事業便覧 平成19年版」

熱供給事業者数と営業区域数の推移



販売熱量上位10社

上位10社：販売熱量カバー52%

事業者名	販売熱量 (GJ)	供給区域数
(株)エネルギーアドバンス	3,573,720	15
丸の内熱供給(株)	1,794,581	5
東京都市サービス(株)	1,376,500	16
(株)ガスアンドパワーインベストメント	1,304,493	9
東京臨海熱供給(株)	1,054,803	1
みなとみらい二十一熱供給(株)	933,210	1
(株)北海道熱供給公社	897,279	2
大阪臨海熱供給(株)	702,933	4
六本木エネルギーサービス(株)	674,925	1
東京熱供給(株)	654,358	5
上位10社合計	12,966,802	59

出所：熱供給事業便覧平成18年度版より野村総合研究所作成

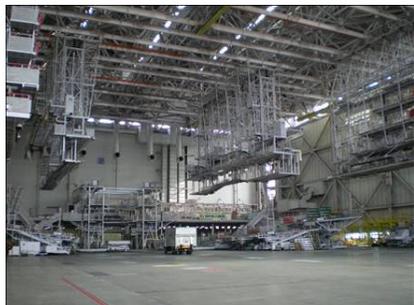
第2期取得予定物件：IIF羽田空港メンテナンスセンター

IIF羽田空港メンテナンスセンター



注：羽田空港とは、東京国際空港の通称です。

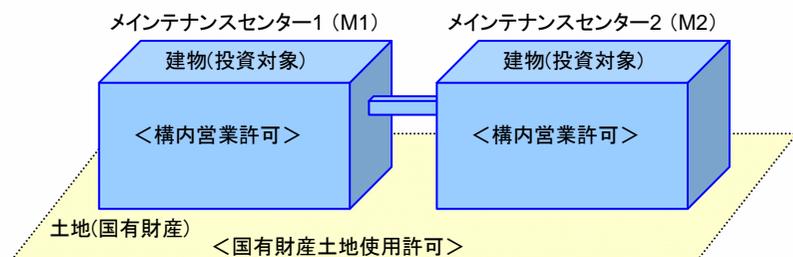
メンテナンスセンター1 (M1)



メンテナンスセンター2 (M2)



本物件の概要及び権利関係 (<>内は本投資法人が得た許可)



注1：羽田空港の土地は国有財産であり、格納庫用敷地として東京航空局長から土地の使用許可を得ています。

注2：テナントへ格納庫を賃貸することにつき、東京航空局長から構内営業の承認を得ています。

物件選定のポイント

- ▶ 国内外における羽田空港の位置付け
- ▶ 羽田空港内における立地優位性
- ▶ 羽田空港及び航空機整備格納庫(ハンガー)の重要性
- ▶ 航空機整備格納庫(ハンガー)としての優位性

周辺地図



拡大地図



本物件は、連絡通路で繋がった2棟の航空機整備用格納庫(ハンガー)でメンテナンスセンター(M1)及びメンテナンスセンター(M2)から構成されます。

物件データ

取得年月	2008年2月29日(予定)	
取得価格	42,210百万円(税込み)(注)	
所在地	東京都大田区羽田空港三丁目1番地	
延床面積	メンテナンスセンター1(本棟)	49,823.52㎡
	(附属建物)	159.81㎡
	メンテナンスセンター2(本棟)	31,940.32㎡
	(附属建物)	72.16㎡
構造と階数	メンテナンスセンター1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 メンテナンスセンター2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建	
建築時期	1993年6月	
賃借人	株式会社日本航空インターナショナル (株式会社日本航空(持株会社)の100%子会社)	

注：取得価額は、売買契約書に記載された価額を記載しています。

第3期以降取得予定物件の概要

■ IIF新砂データセンター



本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

- ▶ 本物件は、主としてデータセンター（DC）として利用される施設です。一般的にDCは、全国の拠点としての金融・情報サービス業、企業の統計データ、学術研究用、国家機関等における情報化・効率化の要請にフレキシブルに対応し、顧客のITシステム（サーバー等）を預かる専用施設であることから、特に構造・設備等において、高耐久性、堅牢性、精密性、電気容量の確保、システムの機動性に着目して設計・施工されています。
- ▶ 本物件も、特別高圧受電、UPS（無停電電源装置）容量2,000～2,400kVA（各階）、床荷重1,000kg/m²（機器室）、2,500kg/m²（電気室）等最新のスペックを備え、高い市場競争力を有しています。
- ▶ 1フロア約1,000坪の専有部分を有し、竣工時点においてもサーバー増設スペースを残していることから、将来的にも拡張性が高く、増強余力も大きい施設であると考えられます。

物件選定のポイント

- ▶ 産業分野の継続性・・・当面DC需要は旺盛、将来のネットワークインフラに必須
- ▶ 事業の継続性・・・コンテンツビジネスの成功に固定通信網は必須
- ▶ 施設の継続性・・・DCとしては最新設備、交通至便で立地競争力も高い
- ▶ 汎用性・・・DCとしての施設の汎用性は高く、また商業施設、住宅とも近接

▶ 周辺地図 ▶ 拡大地図



取得年月（注1）	2008年8月
取得価格（注2）	15,198百万円
所在地	東京都江東区新砂三丁目4番12
土地面積	8,041.93 m ²
延床面積（注3）	20,503.98 m ²
構造と階数（注3）	鉄骨造6階建
建築時期	2008年8月（予定）
賃借人	ソフトバンクテレコム株式会社

注1: 本物件は、現在建築中であり、竣工後第3期以降に取得する予定です。

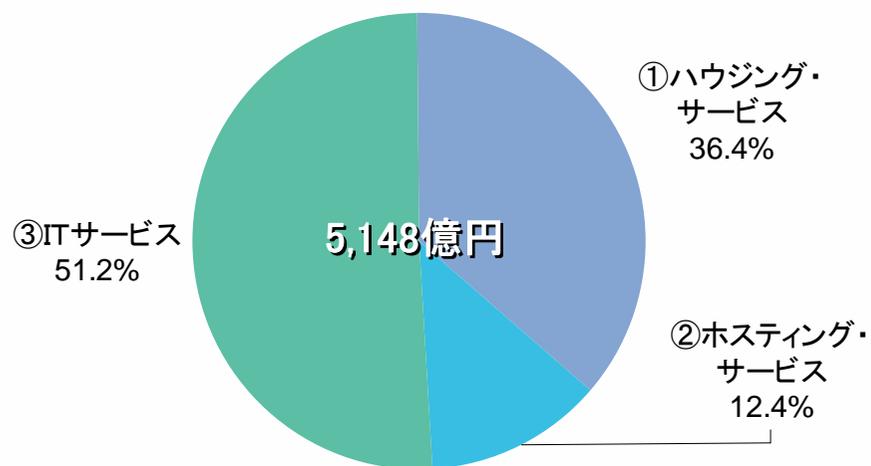
注2: 本件建物の建設工事費には上限を設けており、上限金額に満たなかった場合には、その差額を取得予定価格より控除した金額が取得価格となります。

注3: 建物が未竣工のため、建築確認済証の内容により記載しています。

参考：データセンター業界の動向

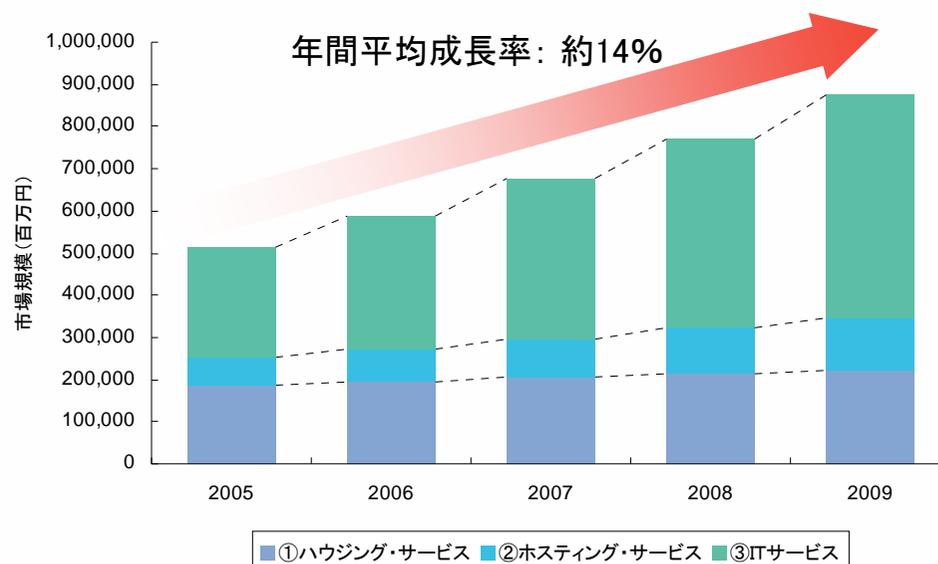
- ▶ データセンターの市場規模は、2005年実績ベースで5,148億円となっていますが、事業継続や災害復旧関連の需要が、金融業、製造業で拡大しており、2009年までに年平均約14%で成長し、2009年には8,754億円となる見通しであります。
- ▶ データセンターへの選定にあたっては、①ロケーション(首都圏立地の需要が大きい)、②ハード(建物の耐震性、バックアップ電源の冗長性)、③ソフト(情報守秘のためのセキュリティ)が重要となります。
- ▶ 新砂データセンターは、東京都心部、最寄駅からのアクセスも良好(地下鉄東西線 南砂駅徒歩6分)であり、かつ新築物件でサーバーの増設スペースもあるため、上記の条件をすべて満たしており、データセンターとしては、賃借人の満足度の高い物件と言えます。

■ データセンター市場規模(2005年実績)



出所: IDC Japan株式会社

■ データセンター市場規模予測



出所: IDC Japan株式会社

5. 2007年12月期(第1期)決算の詳細

2007年12月期損益計算書

	当期 (2007年12月期)	
	金額	構成比
	千円	%
I 営業収益		
貸貨事業収入	806,276	100.0
II 営業費用		
貸貨事業費用	281,448	
資産運用報酬	89,331	
役員報酬	8,730	
資産保管委託報酬	2,952	
一般事務委託報酬	9,306	
その他営業費用	32,206	52.6
営業利益	382,301	47.4
III 営業外収益		
受取利息	436	
その他営業外収益	3,669	0.5
IV 営業外費用		
支払利息	68,029	
融資関連費用	10,937	
投資口交付費償却	17,138	
創業費	100,000	
その他営業外費用	5,134	24.9
経常利益	185,167	23.0
税引前当期純利益		23.0
法人税、住民税及び事業税	1,569	
法人税等調整額	△33	0.2
当期純利益	183,630	22.8
当期未処分利益	183,630	

注: 2007年12月期は2007年3月26日より2007年12月31日まで(運用日数281日間)

2007年12月期末貸借対照表

資産の部	当期（2007年12月期）	
	金額	構成比
	千円	%
I 流動資産		
現金及び預金	3,182,326	
信託現金及び信託預金	1,044,190	
営業未収入金	9,792	
前払費用	46,569	
繰延税金資産	33	
未収入金	1,701	
未収消費税等	1,521,937	
その他の流動資産	798	
流動資産合計	5,807,348	8.0
II 固定資産		
1. 有形固定資産		
信託建物	29,293,711	
信託構築物	585,909	
信託土地	36,940,337	
有形固定資産合計	66,819,959	91.6
2. 投資その他の資産		
差入敷金保証金	10,000	
長期前払費用	95,259	
投資その他の資産合計	105,259	0.1
固定資産合計	66,925,218	91.7
III 繰延資産		
投資口交付費	188,519	
繰延資産合計	188,519	0.3
資産合計	72,921,086	100.0

負債の部	当期（2007年12月期）	
	金額	構成比
	千円	%
I 流動負債		
営業未払金	4,098	
短期借入金	15,000,000	
未払金	187,494	
未払費用	3,067	
未払法人税等	1,552	
前受金	358,914	
その他の流動負債	37,989	
流動負債合計	15,593,117	21.4
II 固定負債		
長期借入金	15,000,000	
信託預り敷金保証金	5,459,728	
その他の固定負債	155,240	
固定負債合計	20,614,968	28.3
負債合計	36,208,086	49.7
純資産の部		
I 投資主資本		
1. 出資総額		
出資総額	36,529,370	50.1
2. 剰余金		
当期未処分利益	183,630	
剰余金合計	183,630	0.2
投資主資本合計	36,713,000	50.3
純資産合計	36,713,000	50.3
負債・純資産合計	72,921,086	100.0

注:2007年12月期は2007年3月26日より2007年12月31日まで(運用日数281日間)

2007年12月期キャッシュフロー計算書

当期 (2007年12月期)	
千円	
I 営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	185,167
減価償却費	257,559
投資口交付費償却	17,138
受取利息	△ 436
支払利息	68,029
営業未収入金の増加・減少額	△ 9,792
未収入金の増加・減少額	△ 1,701
未収消費税等の増加・減少額	△ 1,521,937
前払費用の増加・減少額	△ 46,569
長期前払費用の増加・減少額	△ 95,259
営業未払金の増加・減少額	4,098
未払金の増加・減少額	105,619
未払費用の増加・減少額	129
前受金の増加・減少額	358,914
その他の固定負債の増加・減少額	155,240
その他	37,191
小計	△ 486,608
利息の受取額	436
利息の支払額	△ 65,090
法人税等の支払額	△ 17
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 551,280
II 投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 67,004,894
信託預り敷金保証金の収入	5,461,978
信託預り敷金保証金の支出	△ 2,250
差入敷金保証金の支出	△ 10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 61,555,165
III 財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入金の借入による収入	15,000,000
長期借入金の借入による収入	15,000,000
新投資口の発行による収入	36,529,370
投資口交付費の支出	△ 196,406
財務活動によるキャッシュ・フロー	66,332,963
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	4,226,517
V 現金及び現金同等物の期首残高	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	4,226,517

注: 2007年12月期は2007年3月26日より2007年12月31日まで(運用日数281日間)

各物件の収益状況

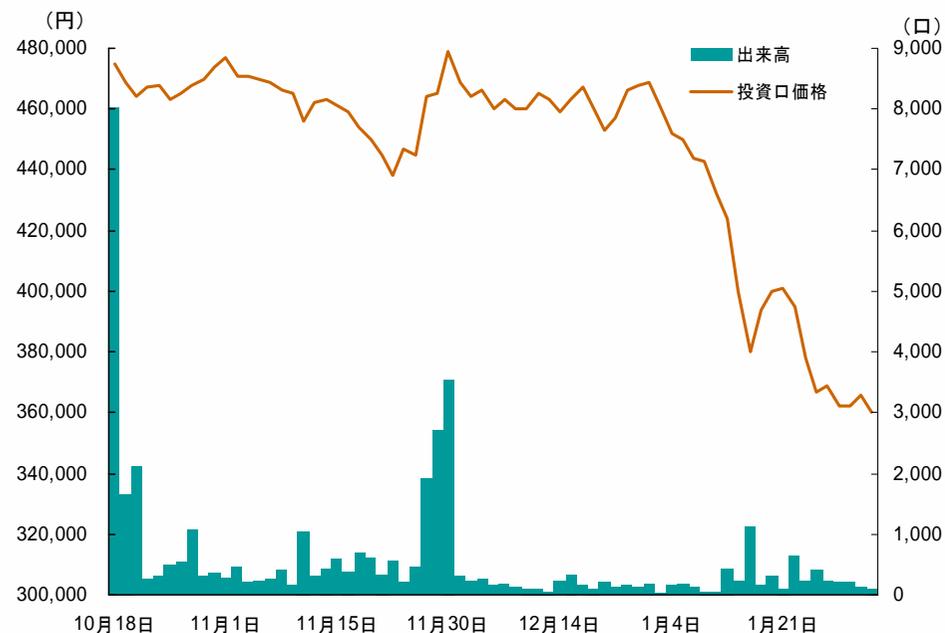
(百万円)

勘定科目	実績(2007年10月9日~2007年12月31日)									当期末 実績	
	L1(東雲)	L2(武蔵村山)	L3(船橋)	L4(野田)	L5(新砂)	L6(厚木)	L7(越谷)	L8(西宮)	I1(神戸)		
収益	賃料	160	112	126	91	66	30	30	24	152	791
	その他	0	0	9	5	0	0	0	0	1	15
	収益計	160	112	135	96	66	30	30	24	153	806
費用	管理業務費	0	1	2	2	0	0	0	0	0	5
	給水光熱費	0	0	6	3	0	0	0	0	1	10
	公租公課	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
	修繕費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	費用計	1	2	9	6	1	1	1	1	2	24
NOI	159	110	126	90	65	29	29	23	151	782	
減価償却費	24	44	59	30	7	16	9	6	63	258	
営業利益	136	66	66	59	58	13	20	18	88	524	
敷金	1,458	274	313	225	84	75	23	90	2,494	5,035	
保証金	0	0	0	0	386	0	0	0	0	386	
期末預り金	1,458	274	313	225	470	75	23	90	2,494	5,421	

6. 産業ファンド投資法人及び資産運用会社の概況

投資口価格の推移

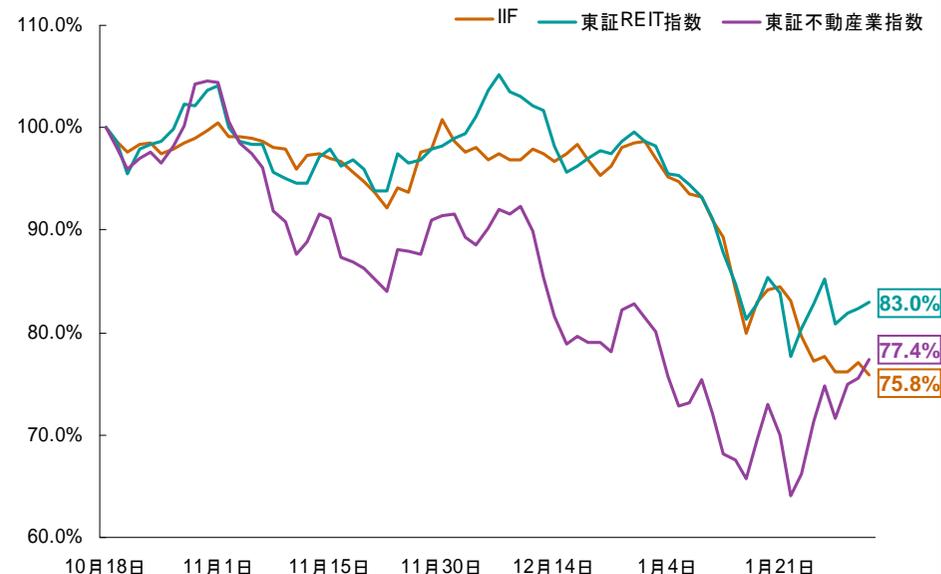
投資口価格の推移(2007年1月末まで) (注)



募集売出し価格	480,000円
高値	479,000円 (2007年11月30日)
安値	360,000円 (2008年1月31日)
単純平均投資口価格	445,391円 (2008年1月31日現在)
総出来高数	39,093口 (2008年1月31日現在)
1日当り平均出来高数	567口 (2008年1月31日現在)

注: 終値ベース
出所: Bloomberg

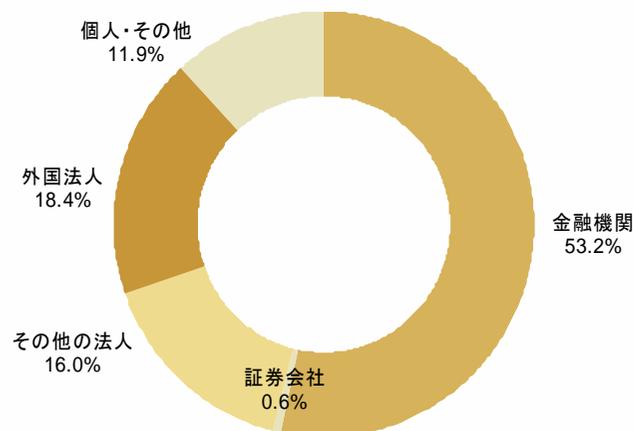
相対投資口価格推移(2007年1月末まで) (注1)(注2)



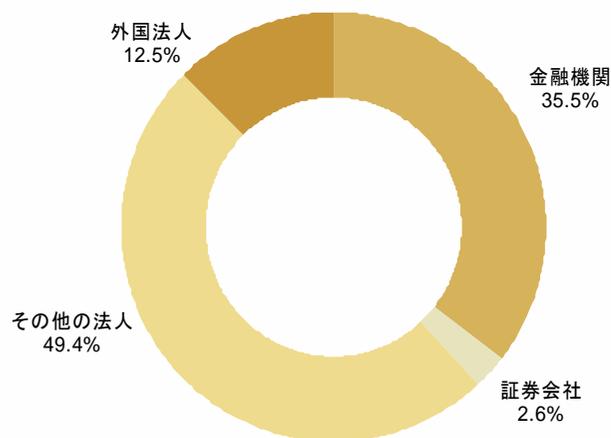
注1: 終値ベース
注2: 2007年10月18日の終値を100%としています
出所: Bloomberg

投資主属性の分析

所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



注 個人その他を除く

2007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	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	5,412	6.84
3	ユービーエスエイジーロンドンジャパンシードキャピタル ファンディング	5,200	6.57
4	日本政策投資銀行	5,000	6.32
5	株式会社北洋銀行	3,205	4.05
6	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,058	3.86
7	ゴールドマンサックスインターナショナル	1,558	1.97
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,445	1.82
9	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,189	1.50
10	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,154	1.46
11	ジェーピーモルガンチェースバンク385058	1,000	1.26
12	朝日火災海上保険株式会社	1,000	1.26
13	シティバンクホンコンコジェンオブティミックスホールセール オーストラリアンプロパティチャレンジャー	926	1.17
14	伊達信用金庫	802	1.01
15	ザバンクオブニューヨークジャスディクトリーティーアカウント	778	0.98
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ル	608	0.76
17	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社	600	0.75
18	ジェーピーモルガンチェースバンク385078	585	0.74
19	株式会社大垣共立銀行	539	0.68
20	ユービーエスエイジーロンドンアカウントアイピービー ノンセグアカウント	525	0.66
合計		44,184	55.80

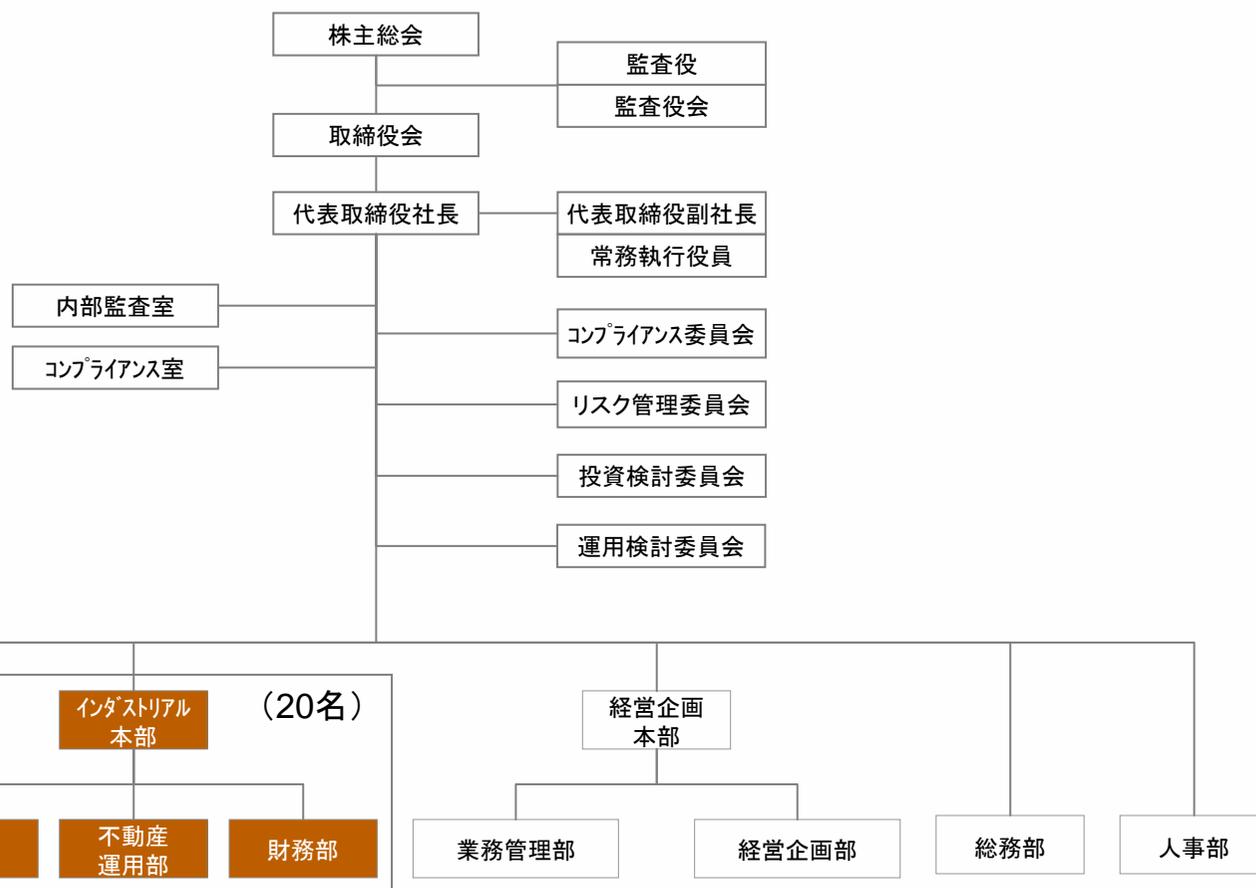
資産運用会社の概要

資産運用会社：
 役職員数77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	6名
CFA認定証券アナリスト	2名
日本証券アナリスト協会検定会員	3名
公認会計士	2名
税理士	4名
MBA(米・英を含む)	5名

(注) 2007年12月31日現在



参考資料

その他ポートフォリオの概要

その他の保有物件の概要①

L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター



周辺地図



▶ 運送大手の佐川急便株式会社が運営する貨物中継センター、宅配便事業等の営業店及びメールセンターとしての機能を併せ持つ複合物流施設であり、同社が運営する施設の中でも最大級の規模と貨物処理能力を有しています。

取得年月	2007年10月
取得価格	13,700百万円
所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号
土地面積	30,283.33 m ²
延床面積	本棟: 34,415.56 m ² 附属建物: 2棟合計11.42 m ²
構造と階数	本棟: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 附属建物: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建2棟
建築時期	2006年2月8日
賃借人	佐川急便株式会社

拡大地図



注: 本投資法人53%、東雲物流センター特定目的会社47%の割合で不動産信託受益権を準共有しており、東雲物流センター特定目的会社との間で受益者間協定書を締結しています。

L-2 IIF武蔵村山ロジスティクスセンター



周辺地図



▶ 大手飲料メーカーを荷主とする株式会社バンテックの飲料事業部村山センターとなっています。高床式の接車バース2面、貨物用エレベーター3基、垂直搬送機14基を備え、縦持ちに優れた物流運営効率の高い物流センターです。

取得年月	2007年10月
取得価格	8,000百万円
所在地	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番地1号
土地面積	32,745.39 m ²
延床面積	40,884.25 m ²
構造と階数	鉄骨造アルミニウム板葺4階建
建築時期	2003年7月8日
賃借人	株式会社バンテック

拡大地図



その他の保有物件の概要②

L-3 IIF船橋ロジスティクスセンター



周辺地図



▶ 物流施設の東西に事務所スペースを確保しているため2名の賃借人による分割利用が可能であり、現在、佐川グローバルロジスティクス株式会社及び大手衣料メーカーを荷主とする三菱商事ロジスティクス株式会社が入居しています。

拡大地図



取得年月	2007年10月
取得価格	9,000百万円
所在地	千葉県船橋市西浦二丁目14番1号
土地面積	26,607 m ²
延床面積	本棟:42,176.24 m ² 附属建物:4.00 m ²
構造と階数	本棟:鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建 附属建物:鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺平家建
建築時期	2007年7月19日
賃借人	佐川グローバルロジスティクス株式会社 三菱商事ロジスティクス株式会社

L-4 IIF野田ロジスティクスセンター



周辺地図



▶ 4階建(倉庫部分は3層)の、4テナントへの分割賃貸が可能なマルチテナント型物流施設です。現在、アパレル系・食品系の大手企業を荷主とした三菱商事ロジスティクス株式会社及び三菱電機ロジスティクス株式会社に賃貸されています。

拡大地図



取得年月	2007年10月
取得価格	6,500百万円
所在地	千葉県野田市西ヶ尾字溜台340番13他
土地面積	26,551.63 m ²
延床面積	38,828.10 m ²
構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根4階建
建築時期	2006年3月17日
賃借人	三菱商事ロジスティクス株式会社 三菱電機ロジスティクス株式会社

その他の保有物件の概要③

L-5 IIF新砂ロジスティクスセンター



周辺地図



▶物流運営の効率性を最重要視した建築仕様で、スピーディーな仕分けや発送を可能にしているほか、屋上などにトラックの待機・駐車スペースを併設しています。現在、佐川急便株式会社の宅配便事業における台東区の配送センターとして機能しています。

拡大地図



取得年月	2007年10月
取得価格	5,300百万円
所在地	東京都江東区新砂三丁目5番15号
土地面積	15,615.00㎡
延床面積	本棟:5,620.97㎡ 附属建物:120.78㎡
構造と階数	本棟:鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物:鉄骨造陸屋根平家建
建築時期	1998年6月12日
賃借人	佐川急便株式会社

L-6 IIF厚木ロジスティクスセンター



周辺地図



▶流通加工向けの倉庫として高い縦持ち機能及び汎用性を持ち、幅広い取扱商品について対応できます。現在、三菱商事ロジスティクス株式会社に賃貸されており、日用品雑貨をメインに運営されています。

拡大地図



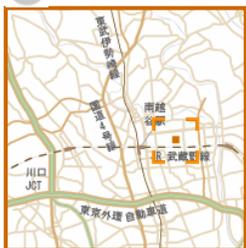
取得年月	2007年10月
取得価格	2,100百万円
所在地	神奈川県厚木市長谷字依胡田6番地19
土地面積	5,648.48㎡
延床面積	10,076.58㎡
構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
建築時期	2005年1月31日
賃借人	三菱商事ロジスティクス株式会社

その他の保有物件の概要④

L-7 IIF越谷ロジスティクスセンター



周辺地図



▶2層の倉庫(一部事務所スペースは3層)を持つシングルテナント型物流センターで、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となりうる大型物流施設といえます。現在、株式会社ダイエーの物流子会社である株式会社ロジワンに賃貸されています。

拡大地図



取得年月	2007年10月
取得価格	2,000百万円
所在地	埼玉県越谷市流通団地四丁目1番1号
土地面積	8,581.86 m ²
延床面積	9,688.47 m ²
構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
建築時期	1985年9月30日
賃借人	株式会社ロジワン

L-8 IIF西宮ロジスティクスセンター



周辺地図



▶全国約100か所、延床面積58万m²以上の倉庫ネットワークを展開する鈴與株式会社の関西における唯一の倉庫施設であり、加工食品、食品原料など多種多数の国内荷主に物流サービスの提供が行われています。

拡大地図



取得年月	2007年10月
取得価格	1,300百万円
所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番
土地面積	9,997.84 m ²
延床面積	本棟: 10,608.00 m ² 附属建物: 9.00 m ²
構造と階数	本棟: 鉄骨造アルミニウム板葺5階建 附属建物: 鉄骨造アルミニウム板葺平家建
建築時期	1997年5月15日
賃借人	鈴與株式会社

ディスクレーマー

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

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

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