

平成 29 年 1 月 27 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング
産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都 康行
(コード番号 3249)
資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辻 徹
問合せ先 執行役員インダストリアル本部長
深井 聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com
URL: <http://www.iif-reit.com/>

【訂正】平成 29 年 1 月 24 日付で公表した各種施策について

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 1 月 24 日付「平成 29 年 1 月 24 日付で公表した各種施策について」でお知らせいたしました一部内容について、下記の通り訂正いたします。

記

（下線は訂正箇所を示します。）

P3 「参考」 前回増資後取得（予定）資産一覧」

取得日

<訂正前>

IIF 加須ロジスティクスセンター：平成 29 年 9 月 1 日

IIF 福岡東ロジスティクスセンター：平成 29 年 1 月 18 日

<訂正後>

IIF 加須ロジスティクスセンター：平成 28 年 9 月 1 日

IIF 福岡東ロジスティクスセンター：平成 28 年 1 月 18 日

以 上

【別添】（ご参考）訂正後の「平成 29 年 1 月 24 日付で公表した各種施策について」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人が平成29年1月24日付で公表した各種施策に関する資料の訂正について一般に公表するための記者発表文であって、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング

産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都 康行
(コード番号 3249)

資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 辻 徹
問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 深井 聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

平成29年1月24日付で公表した各種施策について

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」

「資金の借入れ(新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え)に関するお知らせ」

「平成29年7月期(第20期)及び平成30年1月期(第21期)の運用状況の予想に関するお知らせ」



「IIF横須賀テクノロジーセンター」



「IIF湘南テクノロジーセンター」



「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ」



「IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ」

証券コード

3249

平成29年1月24日付で公表した各種施策について①

平成29年1月24日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れ（新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え）に関するお知らせ」で公表した各種施策と、同日付プレスリリース「平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21期）の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表した運用状況の予想の概要は以下のとおりです。以下の各数値のうち将来に関するものは、一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値は大きく乖離する可能性があります。本投資法人は、これら将来の数値について保証するものではありません。なお、前提条件等や計算方法の詳細については、上記各プレスリリースをご参照下さい。

アセット（注1）

前回増資後取得（予定）資産* **18**物件 **506**億円

収益性

平均NOI利回り 平均償却後NOI利回り
5.1% **4.4%**

含み益

含み益合計（含み益率）
+38.0億円（**+7.5%**）

安定性

平均賃貸借契約期間
18.1年

取得予定資産**11**物件**338**億円

IIF横須賀テクノロジーセンター



IIF湘南テクノロジーセンター



IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I
（準共有持分60%）



IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II
（準共有持分60%）



IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I
（準共有持分75%）



IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II
（準共有持分75%）



他5物件

取得済資産**8**物件**168**億円

IIF浦安マナリー
メンテナンスセンター（底地）



IIF掛川マニュファクチャ
リングセンター（底地）



IIF横浜新山下R&Dセンター



他5物件

デット（注2）

- 取得予定資産取得に伴う長期借入れ **130**億円
- 既存短期借入れの長期借換え* **107**億円

本募集に伴う新規借入れ 合計 **237**億円

- ✓ 平均適用金利 **0.59%**
- ✓ 平均借入残存期間 **9.2**年
- ✓ 固定比率 **100.0%**

* 平成28年7月1日付で取得した「IIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%の追加取得）」及び「IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分51%）」の取得資金の一部として、並びに平成28年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」の取得資金の一部として充当するために調達した短期借入れを、長期借入金により借換えするものです。

受入敷金及び自己資金も充当して取得予定資産を取得

エクイティ（注3）

新投資口の発行による資金調達 **226**億円*
（差引手取概算額）

- ✓ 新規発行投資口数 **44,600**口
- ✓ 発行済投資口数比 **12.7%**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

* 平成28年12月28日時点の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

平成29年1月24日付で公表した各種施策について②

アセット (注4)

『工場セクターの開拓』と『プライムロケーションへの投資』による資産規模拡大

	平成28年6月末日 (第18期末)現在	取得予定資産 取得後
・物件数	47 物件	59 物件
・取得(予定)価格の合計	210,100 百万円	246,549 百万円
・平均NOI利回り	5.9%	5.7%
・平均償却後NOI利回り	4.9%	4.7%
・鑑定評価額に対する含み益	35,188 百万円	36,480 百万円 (+1,291百万円)

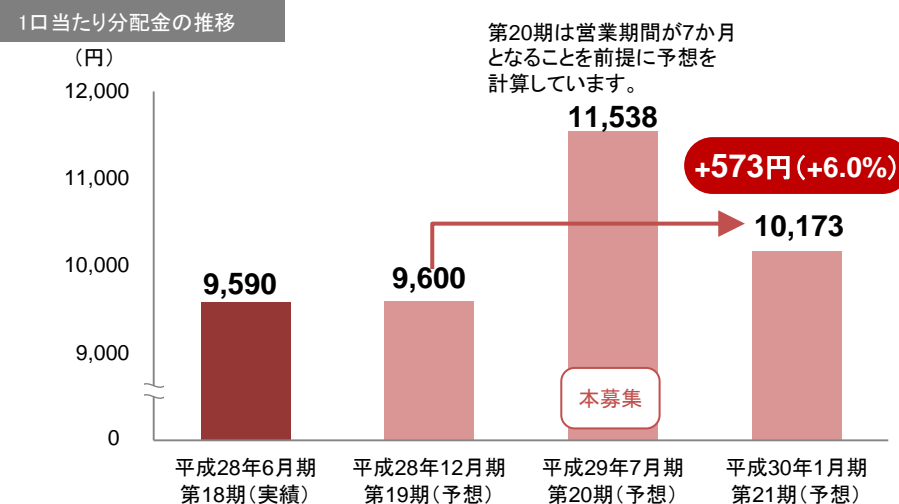
デット (注5)

ALM戦略を通じた強固なバランスシートの構築

	平成28年6月末日 (第18期末)現在	取得予定資産 取得後
・平均適用金利	1.31%	1.15%
・平均借入残存期間	4.6年	5.9年
・固定比率	100.0%	100.0%
・簿価LTV	50.7%	50.5%
(ご参考)長期発行体格付	AA (安定的)	

エクイティ (注6)

投資主価値の継続的な成長



参考 前回増資後取得（予定）資産一覧

	物件名称	取得(予定)日	売主 ^(注7)	テナント ^(注9)	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り		償却後NOI利回り		賃貸借 契約期間 (契約形態)	賃貸借契約 残存期間
					含み益(含み益率) (百万円)		(参考) 直接還元法NOIを 用いた利回り (注11)	(参考) 直接還元法NOIを 用いた利回り (注12)				
工場・ 研究開発 施設等	IIF横須賀テクノロジーセンター 工場 取得予定	平成29年2月20日	コマツNTC ^(注8)	ニコン	4,000	4,430	7.2%	(7.3%)	6.6%	(6.7%)	10.0年 (普通借)	9.3年
	+430 (+10.8%)											
	IIF湘南テクノロジーセンター 工場 取得予定	平成29年2月20日	コマツNTC ^(注8)	ニコン	1,200	1,320	6.6%	(6.8%)	6.2%	(6.4%)	10.0年 (普通借)	9.3年
	+120 (+10.0%)											
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地) 工場	平成28年3月31日	スズヤス	西尾 レントオール	1,300	1,670	6.1%	(6.1%)	6.1%	(6.1%)	49.0年 (定借)	47.9年
+369 (+28.4%)												
IIF掛川マニュファクチュアリングセンター (底地) 工場	平成28年4月15日	日本商業開発	シーバイエス	1,540	1,770	5.6%	(5.6%)	5.6%	(5.6%)	30.0年 (定借)	28.7年	
+230 (+14.9%)												
インフラ 施設	IIF横浜新山下R&Dセンター	平成28年3月1日 (0.3%) 平成28年7月1日 (99.7%)	SPC ^(注8)	ティーアール ダブリュー オートモーティ ブジャパン	3,810	4,150	5.4%	(5.4%)	4.3%	(4.3%)	20.0年 (定借)	10.3年
	+340 (+8.9%)											
物流 施設	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	平成27年11月13日	日本エア・リキード	Jシリンダー サービス	690	746	5.3%	(5.3%)	5.3%	(5.3%)	30.1年 (定借)	28.6年
	+56 (+8.1%)											
	IIF仙台大和ロジスティクスセンター 取得予定	平成29年2月21日	インダストリアル・ アセット・ ホールディングス 4号	三五流通	1,480	1,560	6.0%	(6.0%)	4.8%	(4.8%)	3.0年 (普通借)	1.8年
	+80 (+5.4%)											
	IIF盛岡ロジスティクスセンター II 取得予定	平成29年5月1日	国内事業会社	三五流通 ^(注10)	1,302	1,490	6.3%	(7.3%)	5.6%	(6.6%)	3.0年 (定借) ^(注10)	3.0年 ^(注10)
	+188 (+14.4%)											
	IIF太田ロジスティクスセンター 取得予定	平成29年2月21日	三井住友 ファイナンス&リース	名鉄運輸	1,010	1,140	6.6%	(6.5%)	5.7%	(5.6%)	20.0年 (定借)	8.8年
+130 (+12.9%)												
IIF羽村ロジスティクスセンター	平成28年12月22日	国内事業会社	コカ・コーラ イースト ジャパン	820	864	5.4%	(5.4%)	4.4%	(4.4%)	8.0年 (定借)	7.4年	
+44 (+5.4%)												
IIF加須ロジスティクスセンター	平成28年9月1日	ピップ ^(注8)	ピップ	2,361	2,570	5.6%	(5.6%)	4.9%	(4.9%)	10.0年 (定借)	8.9年	
+208 (+8.8%)												
IIF福岡東ロジスティクスセンター	平成28年1月18日	えん	トールエク プレスジャパン	1,860	2,030	5.5%	(5.5%)	5.0%	(5.0%)	15.0年 (定借)	13.8年	
+170 (+9.1%)												

(注 7) 売主については略称を記載しており、取得に関してブリッジ機能を利用している場合は、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています。なお売主及びブリッジ先より開示について承諾が得られていない場合には、属性に応じて単にSPC又は国内事業会社と記載しています。以下同じです。
(注 8) 取得に関してはブリッジ機能を利用しています。ブリッジ先は「IIF加須ロジスティクスセンター」についてはヒューリック株式会社、その他の物件については国内事業会社です。
(注 9) テナントについては略称にて主要なもののみを記載しています。以下同じです。
(注 10) 本投資法人による本物件の取得予定日である平成29年5月1日に入居予定のテナント名及び当該テナントとの賃貸借契約に関する情報を記載しており、本書の日付現在入居しているテナント及び当該テナントとの賃貸借契約に関する情報とは異なります。
(注 11) 不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を取得(予定)価格で除算したものを記載しています。ただし、「IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)」及び「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)」については、直接還元法による鑑定評価を行っていないため、DCF法における10年目の運営純収益を取得価格で除算したものを記載しています。
(注 12) 不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益から、減価償却費(実績値又は想定額)を引いたものを、取得(予定)価格で除算したものを記載しています。ただし、「IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)」及び「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)」については、直接還元法による鑑定評価を行っていないため、DCF法における10年目の運営純収益から、減価償却費実績値を引いたものを、取得価格で除算したものを記載しています。

参考 前回増資後取得（予定）資産一覧

物件名称	取得(予定)日	売主	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		償却後NOI利回り		賃貸借 契約期間 (契約形態)	賃貸借契約 残存期間	
				含み益(含み益率) (百万円)		(参考) 直接還元法NOIを 用いた利回り (注15)	(参考) 直接還元法NOIを 用いた利回り (注16)					
物流 施設	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分60%) プライムロケーション 取得予定	平成29年2月20日	SPC(注13)	福岡倉庫 等	3,115	3,170	4.5%	(4.9%)	3.5%	(4.0%)	10.0年 (定借) (注17)	0.9年 (注17)
	+55 (+1.8%)											
	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分60%) プライムロケーション 取得予定	平成29年2月20日	SPC(注13)	エヌ・ティ・ティ・ ロジスコ 等	5,451	5,530	4.4%	(5.0%)	3.6%	(4.2%)	10.0年 (定借) (注17)	3.7年 (注17)
	+79(+1.4%)											
	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分75%) プライムロケーション 取得予定	平成29年3月21日	国内事業者社(注14)	東芝 ロジスティクス	9,075	10,100	4.2%	(5.3%)	3.3%	(4.4%)	20.0年 (定借)	8.9年
	+1,025 (+11.3%)											
	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分75%) プライムロケーション 取得予定	平成29年3月21日	国内事業者社(注14)	東芝 ロジスティクス	1,905	2,000	4.7%	(5.3%)	4.1%	(4.6%)	1.0年 (普通借)	0.3年
+95 (+5.0%)												
IIF板橋ロジスティクスセンター (準共有持分60%) プライムロケーション 取得予定	平成29年2月20日	SPC(注13)	ヒガシ トウエンティ ワン	1,031	1,070	4.4%	(4.9%)	3.7%	(4.2%)	20.0年 (普通借)	10.1年	
+39 (+3.8%)												
IIF大阪此花ロジスティクスセンター (準共有持分49%) プライムロケーション 追加取得予定	平成29年2月20日	SPC(注13)	佐川急便	4,263	4,340	4.9%	(4.9%)	4.1%	(4.1%)	36.3年 (普通借)	9.8年	
+77 (+1.8%)												
IIF大阪此花ロジスティクスセンター (準共有持分51%) プライムロケーション	平成28年7月1日	SPC(注13)	佐川急便	4,437	4,510	4.9%	(4.9%)	4.1%	(4.1%)	36.3年 (普通借)	9.8年	
+73 (+1.6%)												

合計又は 平均 (百万円)	50,651	54,460	5.1%	(5.5%)	4.4%	(4.8%)	18.1年 (注18)	9.9年 (注18)
	+3,808(+7.5%)							

(注13) 取得に関してはブリッジ機能を利用しています。ブリッジ先は国内事業者社です。

(注14) 取得に関してはブリッジ機能を利用しています。ブリッジ先は元の売主とは別の国内事業者社です。

(注15) 不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を取得(予定)価格で除算したものを記載しています。ただし、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分60%)」及び「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分60%)」については、太陽光発電設備が設置されており、当該太陽光発電設備について直接還元法による鑑定評価の対象とされていないことから、DCF法における10年目の運営純収益を取得(予定)価格で除算したものを記載しています。

(注16) 不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益から、減価償却費(実績値又は想定額)を引いたものを、取得(予定)価格で除算したものを記載しています。ただし、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分60%)」及び「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分60%)」については、太陽光発電設備が設置されており、当該太陽光発電設備について直接還元法による鑑定評価の対象とされていないことから、DCF法における10年目の運営純収益から減価償却費想定額を引いたものを、取得(予定)価格で除算したものを記載しています。

(注17) 主要なテナントに関するもののみ記載しています。

(注18) 賃貸借契約期間及び賃貸借契約残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

各種注記及び計算式①

(注1)

- 前回増資後取得（予定）資産とは、前回増資後の平成27年12月期（第17期）、平成28年6月期（第18期）及び平成28年12月期（第19期）に取得した資産並びに平成29年1月24日付プレスリリース「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産合計18物件（IIF大阪此花ロジスティクスセンターの準共有持分を含みます。）をいいます。
- 前回増資後取得（予定）資産の平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りの計算は以下の通りです。
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*の合計-減価償却費**の合計)÷取得（予定）価格の合計
*NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各前回増資後取得（予定）資産に係る不動産鑑定評価書（前回増資後取得（予定）資産のうち、平成28年6月期（第18期）末までに取得済である資産及び第19期取得済資産については平成28年12月末日時点、取得予定資産については平成28年12月1日を価格時点とする鑑定評価書。以下「鑑定評価書」ということがあります。）又は調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（初年度に特殊要因がある場合等には2年目の運営純収益）を使用しています。
**減価償却費は、取得予定資産についても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た想定額を用いています。以下同じです。
- 「含み益」とは、別途注記する場合を除き、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。なお、取得（予定）価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。また、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意ください。
- 「含み益率」は、以下の計算式により求めています。
含み益率=含み益の合計÷取得（予定）価格の合計
- 「賃貸借契約期間」は、契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成29年5月1日から賃貸借終了日までの期間（賃貸借契約残存期間）とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。なお、本投資法人による取得予定資産の取得予定日時点における賃貸借契約の内容を基に算出しています。以下同じです。
- 取得予定資産には、IIF大阪此花ロジスティクスセンターの準共有持分（49%）を含みます。
- 取得済資産とは、平成27年12月期（第17期）、平成28年6月期（第18期）及び平成28年12月期（第19期）に取得した資産をいいます。

(注2)

- 「本募集」とは、平成29年1月24日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募増資及び第三者割当増資をいいます。
- 「平均適用金利」は、平成29年1月24日付プレスリリース「資金の借入れ（新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え）に関するお知らせ」をご参照ください。
- 「平均借入残存期間」は、平成29年3月31日現在における各有利子負債の返済日までの期間を、借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注3)

- 「新投資口の発行による資金調達」には、平成29年1月24日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の、公募増資及び第三者割当による資金調達の上限金額（見込）を記載しています。実際の資金調達額は記載した金額とは異なる場合があります。
- 新規発行投資口数は、平成29年1月24日開催の役員会で決定された公募については海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利が全て行使され、かつ、平成29年1月24日開催の役員会で決定された第三者割当については発行口数の全部について野村證券株式会社より払込みがなされることを前提とした数値です。また、当該数値を現在の発行済投資口数で除して算出した割合を発行済投資口数比として記載しています。
- 「グローバル・オファリング」とは、平成29年1月24日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の国内募集及び海外募集をいいます。

各種注記及び計算式②

(注4)

- 「プライムロケーション」とは、物流施設においては、交通の要衝に位置し、かつ大消費地に近接する希少な立地のことをいいます。
- 平成28年6月末日（第18期末）現在のポートフォリオ全体の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りの計算方法は以下の通りです。
平均NOI利回り＝平成28年6月末日（第18期末）現在における本投資法人の既存保有資産に係るNOIの合計 \div 平成28年6月末日（第18期末）現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計
*NOIの合計＝（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
平成28年6月期（第18期）のNOIの合計は、第18期（平成28年1月1日～平成28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。
平均償却後NOI利回り＝平成28年6月末日（第18期末）現在における本投資法人の既存保有資産に係る償却後NOIの合計 \div 平成28年6月末日（第18期末）現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計
*償却後NOIの合計＝（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用）の合計
平成28年6月期（第18期）の償却後NOIの合計は、第18期（平成28年1月1日～平成28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。
- 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、第19期に売却した資産を除く平成28年6月末日（第18期末）現在における本投資法人の既存保有資産、第19期に取得した資産（以下「第19期取得済資産」といいます。）及び取得予定資産に係る平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りを、取得（予定）価格に基づき加重平均して算定しています。なお、取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、平成28年6月末日（第18期末）現在における本投資法人の既存保有資産に係る同日時点の指標に、第19期取得済資産の指標を加え第19期に売却した資産の指標を除いた上で、取得予定資産に係る指標を加えて算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。
- 鑑定評価額に対する含み益は、平成28年6月末日（第18期末）現在の本投資法人の保有資産に関しては平成28年6月末日（第18期末）現在の鑑定評価額と簿価との差額を基に算出した数値を記載しています。また、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の含み益については、第19期取得済資産に関しては平成28年12月末日（第19期末）現在の鑑定評価額又は調査価格と取得価格との差額を、取得予定資産については鑑定評価額と取得予定価格との差額を基にそれぞれ算出した第19期取得済資産及び取得予定資産の含み益と、平成28年6月末日（第18期末）現在の本投資法人の保有資産（第19期に売却したIIF東雲R&Dセンターを除きます。）に係る平成28年6月末日（第18期末）現在の鑑定評価額と簿価との差額の合計を記載しています。ただし、平成28年6月末日（第18期末）保有資産のうち、平成28年3月1日に取得したIIF横浜新山下R&Dセンターの準共有持分0.3%については、準共有持分0.3%部分のみの鑑定評価額がないため、完全所有権に基づく調査価格に持分割合である0.3%を乗じたもので計算しています。

(注5)

- 平成28年6月末日（第18期末）現在の各指標の計算方法は以下の通りです。
【平均適用金利】 平成28年6月末日（第18期末）時点の各有利子負債に適用されている金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
【平均借入残存期間】 平成28年6月末日（第18期末）時点において存在する各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
【固定比率】 固定比率＝固定金利による有利子負債の総額 \div 有利子負債の総額
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。
【簿価LTV】 簿価LTV＝有利子負債の総額 \div 総資産額*
* 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の計算方法は以下の通りです。
【平均適用金利】 平成28年12月末日（第19期末）時点の各有利子負債から、平成29年1月24日付プレスリリース「資金の借入れ（新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え）に関するお知らせ」に記載の、弁済予定の既存有利子負債（短期借入れ）（以下「弁済予定既存借入れ」といいます。）を除いた有利子負債に適用されている金利と、本募集に伴う新規借入れに係る適用金利とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、平成29年3月6日付で返済期限が到来する借入金については、平均借入契約期間9年、平均適用金利0.6%で借換えを行うことを前提として算出しています。
【平均借入残存期間】 平成28年12月末日（第19期末）時点の各有利子負債から、弁済予定既存借入れを除いた有利子負債と本募集に伴う新規借入れについて、平成29年3月31日現在における返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
【固定比率】 平成28年12月末日（第19期末）時点の各有利子負債から、弁済予定既存借入れを除いた有利子負債と本募集に伴う新規借入れについて、以下の計算式により求めています。
固定比率＝固定金利による有利子負債の総額 \div 有利子負債の総額
なお、金利スワップ契約により金利が固定化された又は固定化される予定の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。

各種注記及び計算式③

【簿価LTV】

簿価LTV＝（平成28年12月末日（第19期末）時点の有利子負債額－弁済予定既存借入額＋本募集に伴う新規借入予定額）÷（取得予定資産取得後総資産額*）

*取得予定資産取得後総資産額は以下の通り計算しています。

取得予定資産取得後総資産額＝平成28年6月末日（第18期末）現在の負債総額＋平成28年6月末日（第18期末）現在の純資産額＋第19期中の有利子負債、敷金・保証金の増減額**＋本募集に伴う新規借入予定額－弁済予定既存借入額＋取得予定資産に係る敷金・保証金額＋新投資口の発行に伴う調達額***

**第19期中の有利子負債、敷金・保証金の増減額は、平成28年6月末日（第18期末）時点の有利子負債、敷金・保証金の残高に、平成28年12月までの有利子負債、敷金・保証金の増減を反映させた残高との差額をいいます。

***新投資口の発行に伴う調達額とは、本募集における発行価額の総額22,669,377,200円（平成28年12月28日（水）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準とした見込み額）を前提としています。

- 本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付AA（安定的）を取得しています。なお、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

（注6）

- 分配金の予想の前提条件については、平成29年1月24日付プレスリリース「平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

◇「平均適用金利」、「固定比率」、「平均借入残存期間」及び「簿価LTV」についての留意事項

本募集の発行価額の総額と本第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した場合等には簿価LTVが変動する可能性があるほか、かかる減少の結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際の平均適用金利、固定比率及び平均借入残存期間も変動する可能性があります。

（※）本募集及び本第三者割当の詳細については、平成29年1月24日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

◇予想分配金についての留意事項

平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21期）の予想数値は、平成29年1月24日付プレスリリース「平成29年7月期（第20期）及び平成30年1月期（第21期）の運用状況の予想に関するお知らせ」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得及び売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。

【ディスクレマー】

- 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、本投資法人が平成29年1月24日付で公表した各種施策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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされ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、一般社団法人投資信託協会会員）