

平成23年3月23日

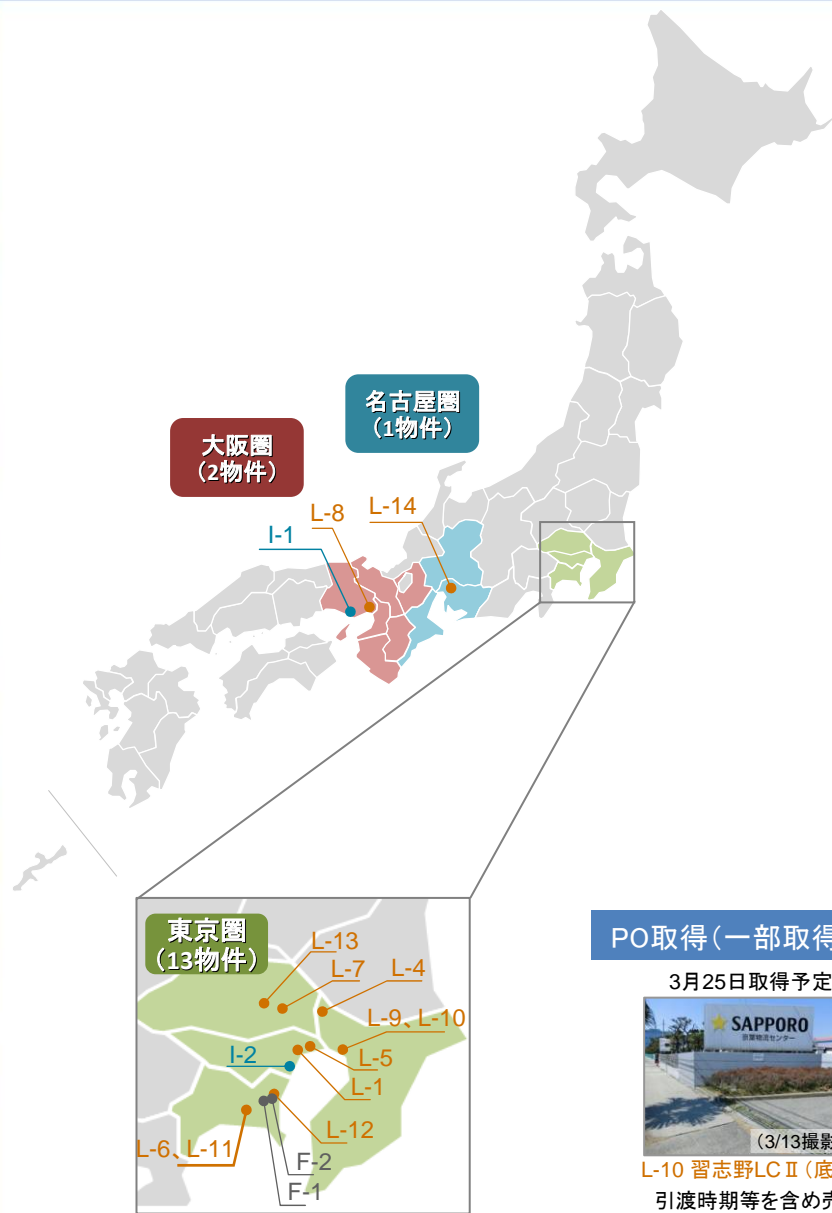
不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)

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

東北地方太平洋沖地震による影響等について(まとめ)

平成23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。

ポートフォリオ全体における状況の概要



地震発生時保有資産 (11物件) は、地震による中断なく通常稼働を継続



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)
通常稼働
(地震による中断なし)



F-1 戸塚TC(底地)
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)

PO取得(一部取得予定)資産 (5物件) も地震による影響を調査後、順次取得

3月25日取得予定



L-10 習志野LC II (底地)
引渡時期等を含め売主と協議中

3月22日取得済



L-11 厚木LC II
売主による補修工事完了を確認して取得済

3月18日取得済



L-12 横浜都筑LC
地震の影響がないことを確認して取得済

3月24日取得予定



L-13 さいたまLC
3/24取得で売主と合意。補修予算690万円を引渡し時に売主と精算。取得後に補修実施。

3月14日取得済



L-14 名古屋LC
地震の影響がないことを確認して取得済

地震発生時保有資産における影響のまとめ

11物件中、3物件に軽微な影響あり

人的被害はなく、建物の倒壊及び津波の被害等も発生しておりません。

ポートフォリオ全体の
対応費用概算額(見込み)

17百万円

対応費用の取得価格合計
に対する割合

0.02%

物件番号	物件名称	調査日	調査会社	調査結果
L-1	IF東雲ロジスティクスセンター	3月14日	シーバー・リチャード・エリス・アセットサービス(株)	外構部分に一部破損
L-4	IF野田ロジスティクスセンター	3月16日	日本管財(株)、三菱商事(株)	特になし
L-5	IF新砂ロジスティクスセンター	3月16日	三井不動産ビルマネジメント(株)、三菱商事(株)	外構部分に一部破損
L-6	IF厚木ロジスティクスセンター	3月16日	三井不動産ビルマネジメント(株)、三菱商事(株)	内装部分に一部破損
L-7	IF越谷ロジスティクスセンター	3月16日	日本管財(株)、三菱商事(株)	特になし
L-8	IF西宮ロジスティクスセンター	3月11日	日本管財(株)	特になし
L-9	IF習志野ロジスティクスセンター(底地)	3月11日	シーバー・リチャード・エリス・アセットサービス(株)	特になし(注)
F-1	IF戸塚テクノロジーセンター(底地)	3月11日	シーバー・リチャード・エリス・アセットサービス(株)	特になし
F-2	IF横浜都筑テクノロジーセンター	3月16日	シーバー・リチャード・エリス・アセットサービス(株)、三菱商事(株)	特になし
I-1	IF神戸地域冷暖房センター	3月11日	日本管財(株)	特になし
I-2	IF羽田空港メンテナンスセンター	3月11日	三井不動産ビルマネジメント(株)、(株)エージェンシー	特になし

(注) 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おり、外構部分は本投資法人の資産ではありません。

保有資産のうち物的損害が発生した資産の状況①

IIF東雲ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/14撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/14撮影)

【アスファルト舗装ひび割れ】



【縁石側溝損傷】



破損状況及び補修方法

1. アスファルト舗装の複数個所にひび割れ発生。既存舗装撤去の上舗装遣り換え。
2. 外構植栽部分に陥没発生。埋め戻し。
3. 外構部縁石側溝に損傷。縁石交換。
4. その他各種軽微な損傷。

保有資産のうち物的損害が発生した資産の状況②

IIF新砂ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)

【アスファルト舗装ひび割れ】



【雨水配管破損】



破損状況及び補修方法

1. アスファルト舗装の複数個所にひび割れ発生。
既存舗装撤去の上舗装遣り換え。
2. 外部雨水配管一部破損。配管交換。
3. アスファルト舗装部分と建物取合部分の一部に隙間発生。
舗装部分補修。
4. 事務棟休憩室天井ボード一部破損。
天井ボード交換。

保有資産のうち物的損害が発生した資産の状況③

IIF厚木ロジスティクスセンター

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)

【屋内非常階段間仕切り板破損】



【柱耐火ボード破損】



破損状況及び補修方法

1. 屋内間仕切り板(ALC板)一部破損。
ALC板補修。
2. 柱部耐火ボード破損。ボード交換。
3. 耐火被覆一部剥離。耐火被覆補修。
4. 屋内設備配管吊金具一部変形。
吊金具等交換。
5. 事務所内トイレ内装一部破損。内装補修。

PO取得資産（5物件）に対する基本方針とまとめ

PO取得資産に対する基本方針

1. 地震発生時取得予定であった5物件については、外部専門家による現地調査等を実施し地震の影響有無を把握できるまで取得を延期する。
2. 影響があった物件については売主側に対応を依頼し、引渡し条件の協議が整ってから取得する。

⇒ 地震による影響は軽微で順次取得中。

物件番号	物件名称	当初取得予定日	現地調査日 (起用業者)	調査結果	物的損害の取り扱い	取得(予定)日
L-10	IIF名古屋ロジスティクスセンター	3月14日	3月14日 (日本管財(株))	特になし	-----	同日付取得済
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	3月14日	3月16日 (株ERS)	特になし	-----	3月18日取得済
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3月14日	3月16日 (株ERS)	内装に一部破損	3月19日売主負担での補修実施。 同日補修完了を確認。	3月22日取得済
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	3月14日	3月15日(株ERS) 3月16日(三菱商事(株))	内装に一部破損	補修予算690万円を引渡し時に売主より受領、取得後本投資法人による補修実施。	3月24日取得にて売主と合意済
L-14	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ (底地)	3月25日	3月19日 (株ERS)	特になし(※)	建物の状況を含め調査を実施しており、現在引渡時期等を含め売主と協議中。	

※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取得する予定であり、外構部分は本投資法人の資産とはなりません。

PO取得資産のうち地震の影響が確認された物件への対応について

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ

建物外観写真(3/16撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/16撮影)



耐火被覆一部剥離

(3/19撮影)



耐火被覆補修後
(耐火充填材にて補修)

**売主による補修の完了を3月19日に確認し、
3月22日に取得完了**

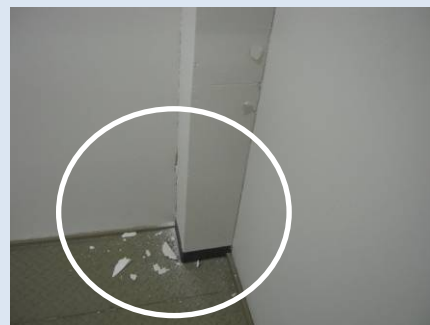
IIFさいたまロジスティクスセンター

建物外観写真(3/15撮影)



建物躯体、外装には損傷はありません。

損傷部分写真(3/15撮影)



階段室化粧柱型脱落

破損状況、補修予定内容

- 1.間仕切り内壁に一部破損。破損部補修。
- 2.エレベーターシャフト壁部一部破損。破損部補修。
- 3.階段室壁部一部破損。破損部補修。
- 4.階段室化粧柱型脱落。ボード交換。
- 5.階段室内壁一部破損。破損部補修。

**補修予算690万円を売主から受領の上、
本投資法人が物件取得後に工事を実施**

予想分配金への影響

■ 東北地方太平洋沖地震による予想分配金への影響

			2011年6月期 (第8期)	2011年12月期 (第9期)
■ 地震発生時保有物件のうち影響のあった3物件への対応費用 (注1)			△181円	0円
■ 地震発生時保有物件の調査費用			△24円	0円
■ PO取得(一部取得予定)物件の引渡延期による影響 (注2)				
	当初取得予定日	実際取得日		
IIF名古屋ロジスティクスセンター	3月14日	3月14日	0円	0円
IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	3月14日	3月18日	△20円	0円
IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3月14日	3月22日	△64円	0円
IIFさいたまロジスティクスセンター (注3)	3月14日	3月24日予定 (売主と合意済)	△40円	0円
IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(底地)	3月25日	売主と協議中	引渡しが遅れた場合の 影響は1日当たり△7円	0円

【ご参考】予想分配金公表後に生じた上記以外の主な分配金増加要因

期末発行済投資口数の確定(当初想定 94,635口 ⇒ 93,632口)	+117円	+129円
PO物件取得に伴う追加借入額の減少(当初想定 31億円 ⇒ 26億円)による利払い減	+19円	+48円

(注1) 対応費用17百万円全額を第8期に修繕費計上した場合について記載しています。実際には一部が修繕費とはならない可能性があります。

(注2) PO取得物件の調査費用は、物件取得時の経費として取得簿価に算入されます。当該費用の一部は、減価償却の手続きにより当期に費用処理されますが、その額は軽微であるため記載を省略しています。

(注3) 地震による物的損害に対する補修予算690万円を引渡し時に売主と精算し、取得後に本投資法人による補修を実施予定です。このため、当該補修による予想分配金への影響はなく、引渡延期による影響のみを記載しています。

(注4) 予想分配金への影響額は、単位未満の端数を切り捨てて記載しています。

(注5) 上記の予想分配金への影響額に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

(注6) 平成23年6月期(平成23年1月1日～平成23年6月30日)及び平成23年12月期(平成23年7月1日～平成23年12月31日)の運用状況への影響は軽微であり、上記のなか、運用状況の予想に変更はありません。

<ご参考> 2011年3月に実施した増資の結果概要

	発行決議日時点想定 (2011年2月21日)	結果
基準となる投資口価格	385,500円	418,500円

	口数	払込金額 の総額	口数	払込金額 の総額
①国内一般募集	14,200口	5,112百万円	14,200口	5,556百万円
②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1,400口	504百万円	397口	155百万円
③合計=①+②	15,600口	5,616百万円	14,597口	5,711百万円

(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) 国内一般募集については平成23年3月8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、平成23年3月22日付で実際の発行口数が確定され、平成23年3月24日に払い込まれる予定です。

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)