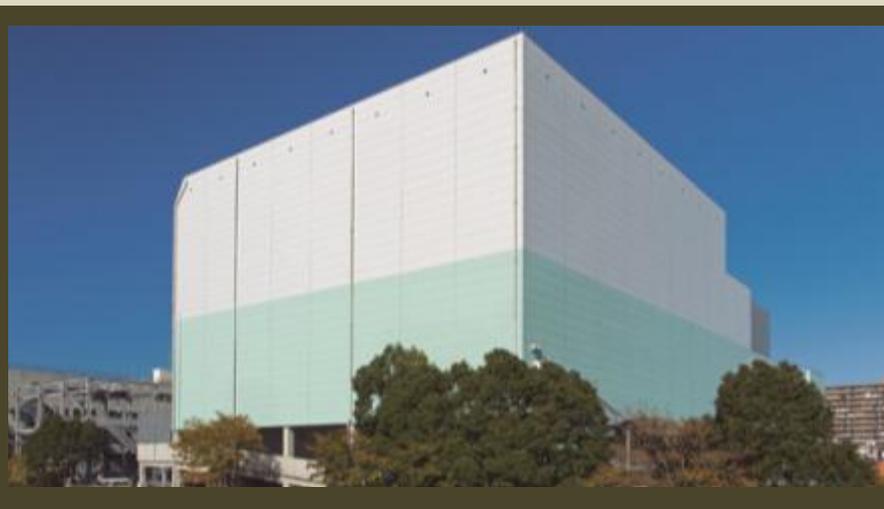




## 第5回 運用状況報告会

平成26年9月30日(火)



# 目次

I. 産業ファンドのご紹介	2
II. ハイライト:「安定」と「成長」を両立した成長戦略	7
1. 安定編(資産) 安定した賃料収入を産み出す“安定した資産”	9
2. 安定編(財務体質) 安定した資産に合わせた“安定した財務体質”	12
3. 成長編 “投資主価値向上を伴った外部成長”	15
III. 足許の運用状況	
1. 既存物件への取組み	19
2. 物件取得への取組み	23
IV. 付属資料	
A. 2014年2月に実施した公募増資の概要	27
B. ポートフォリオ、その他の資料	35

## I. 産業ファンドのご紹介

## 産業ファンド投資法人の特徴

# 産

### 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』

#### ▶ 日本初の産業用不動産特化型REIT

- ✓ 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
- ✓ 物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設の3分野にバランスよく投資

#### ▶ 三菱商事がメインスポンサー

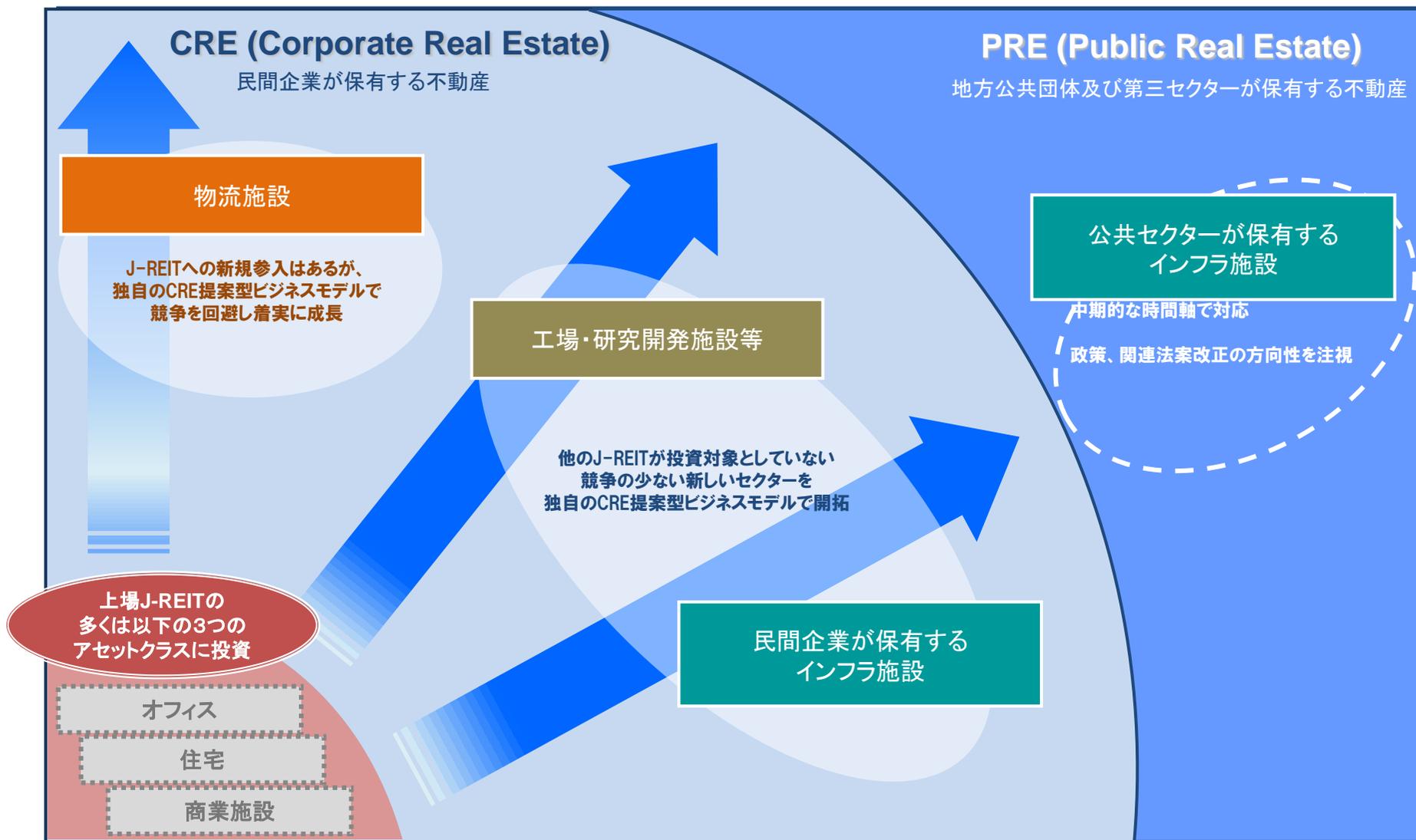
- ✓ 三菱商事の総合商社としての知見とネットワークを活用

#### ▶ 4年連続で公募増資に成功し、8期連続増収・増益・増配へ

- ✓ 「安定」と「成長」を両立させながら、投資主価値を継続的に成長させる確かな戦略に基づく実績

# 産業ファンド投資法人が投資対象とする競合の少ない新しいアセットクラス

競合の少ない新しいアセットクラスをCRE提案型ビジネスモデルで開拓



**CRE提案とは** 企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

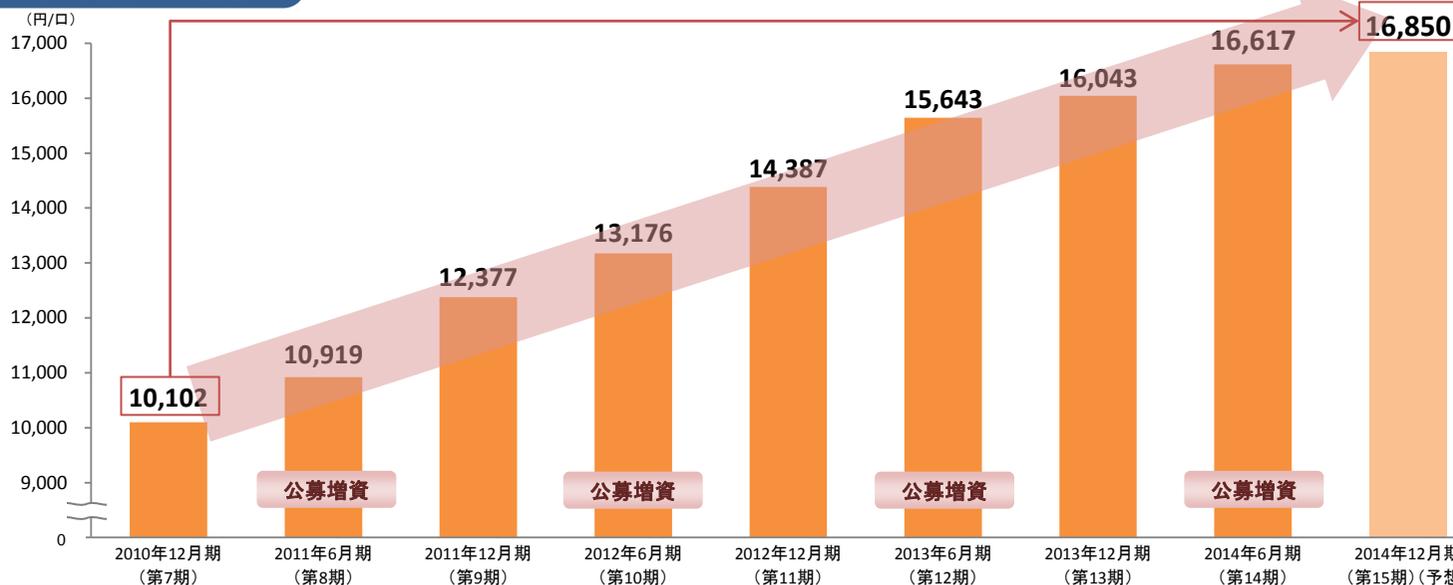
## 4年連続で公募増資に成功し、8期連続の増収・増益・増配へ

### 公募増資を伴った外部成長により継続的に分配金を向上

	2010年12月期 (第7期)	2011年6月期 (第8期) 公募増資	2011年12月期 (第9期)	2012年6月期 (第10期) 公募増資	2012年12月期 (第11期)	2013年6月期 (第12期) 公募増資	2013年12月期 (第13期)	2014年6月期 (第14期) 公募増資	2014年12月期 (第15期) (予想)
営業収益 (百万円)	2,962 (100.0)	3,295 (111.3)	3,526 (119.0)	4,458 (150.5)	5,037 (170.0)	5,791 (195.5)	6,037 (203.8)	6,576 (222.0)	6,798 (229.5)
当期純利益 (百万円)	798 (100.0)	1,022 (128.1)	1,158 (145.2)	1,852 (232.1)	2,023 (253.4)	2,447 (306.5)	2,509 (314.3)	2,750 (344.5)	2,789 (349.3)
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)	156,432 (197.9)	156,432 (197.9)	165,532 (209.4)	165,532 (209.4)
1口当たり分配金 (円)	10,102 (100.0)	10,919 (108.1)	12,377 (122.5)	13,176 (130.4)	14,387 (142.4)	15,643 (154.9)	16,043 (158.8)	16,617 (164.5)	16,850 (166.8)
物件数(件)	11	16	16	22	23	29	29	36	36
取得価格合計 (百万円)	96,900 (100.0)	108,240 (111.7)	108,240 (111.7)	145,514 (150.2)	147,284 (152.0)	165,357 (170.6)	165,357 (170.6)	182,089 (187.9)	182,089 (187.9)

(注) ()内の数値は2010年12月期(第7期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。

#### 1口当たり分配金の推移



4年間で  
67%上昇

# 直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2014年9月17日)

分配金の向上に伴い投資口価格も向上し高いパフォーマンスを維持



(注1) 終値ベース  
 (注2) 縦軸は2010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価格の推移を示しています。  
 (出所) Bloombergのデータを基に作成

## II. ハイライト:「安定」と「成長」を両立した成長戦略

## ハイライト:「安定」と「成長」を両立した成長戦略

### “投資主価値向上を伴った外部成長”

- 競争の少ない新しいアセットクラス
- 進化を続ける独自のCRE提案型物件取得
- 既存ポートフォリオを上回る利回りでの物件取得

### 分配金の「成長」

### 分配金の「安定」

### 長期安定的な分配を可能とする安定したバランスシート

#### “安定した資産”

- 10年以上の長期賃貸借契約が中心
- 75%超が安定的な定期借地・借家契約
- 安定した高い稼働率と安定した賃料収入

#### “安定した財務体質”

- J-REIT最長の平均借入残存期間6.1年
- 100%固定金利による資金調達
- 借入コストとLTVを適切にコントロール
- AA(安定的)の長期発行体格付

## II. ハイライト

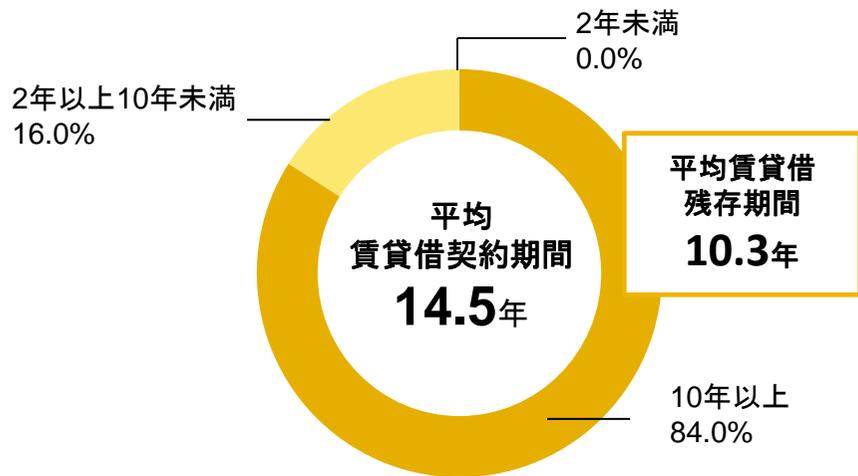
### 1. 安定編(資産)

安定した賃料収入を産み出す“安定した資産”

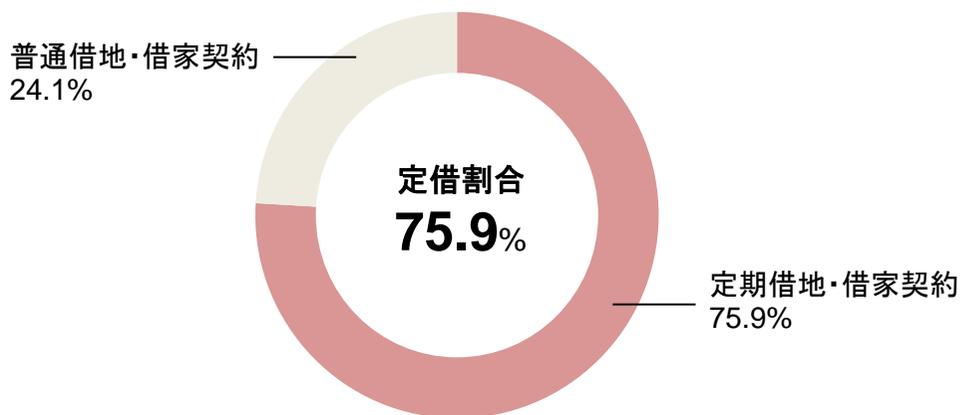
# 長期安定的な賃貸借契約で構成された“安定した資産”

10年以上の長期契約、安定的な定期借地・借家契約を中心とした“安定した資産”

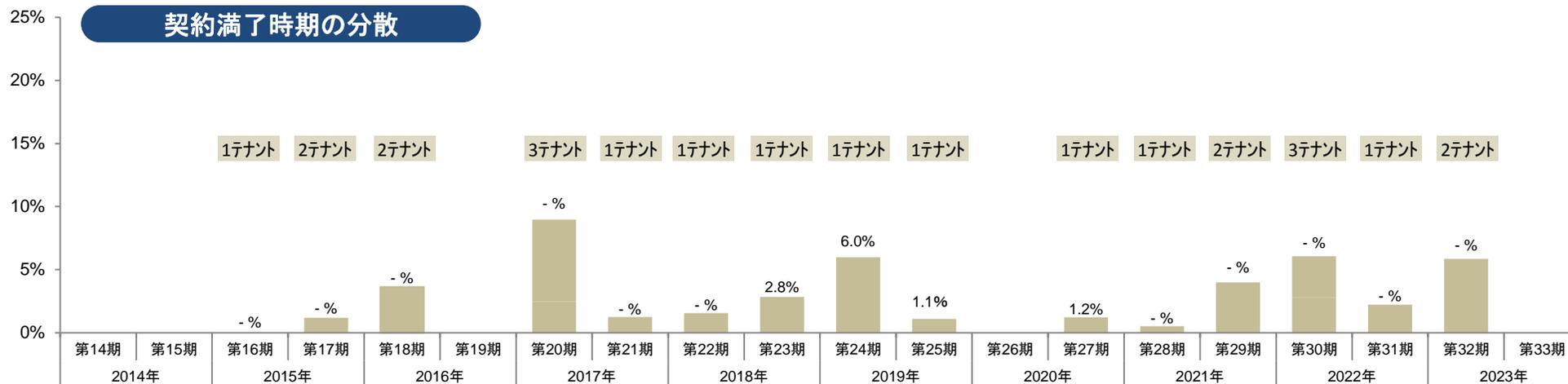
賃貸借契約期間



定借割合



契約満了時期の分散

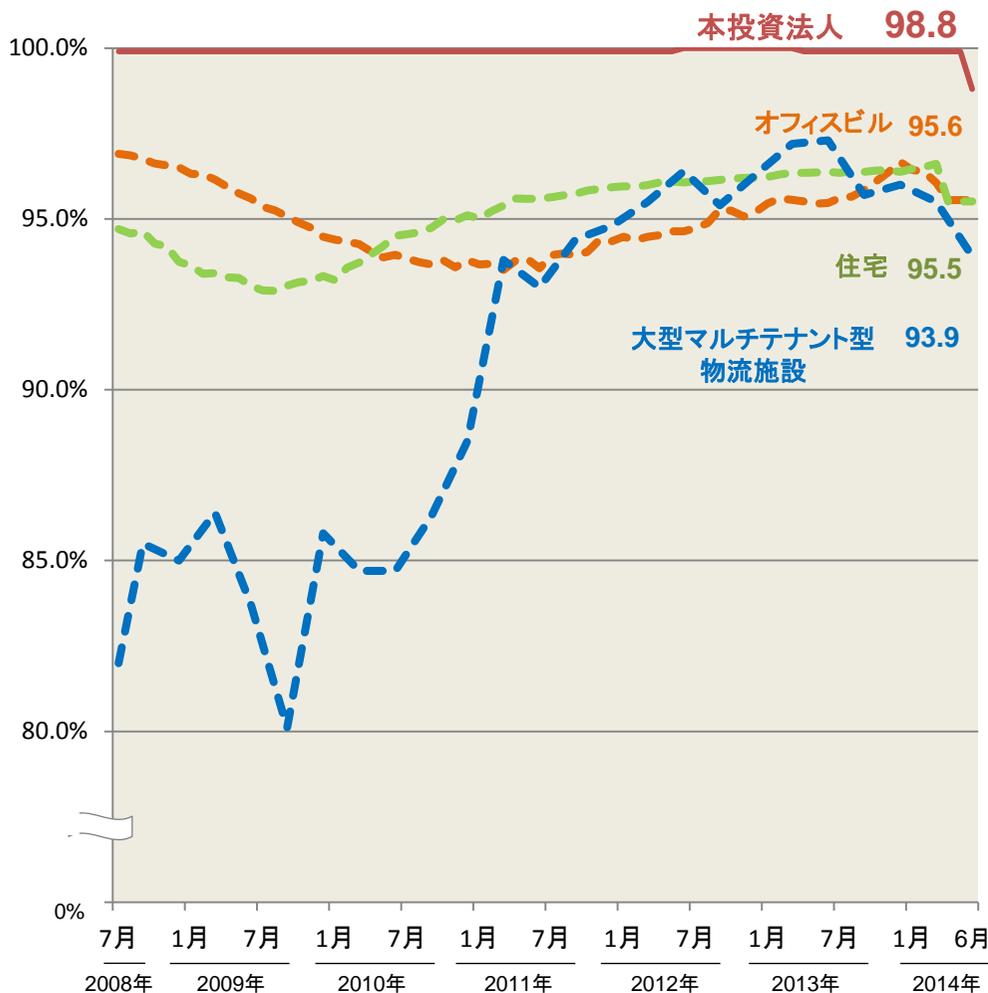


(注1) 年間賃料をベースに算出しています。IIF名古屋ロジスティクスセンターは含めていません。  
 (注2) 賃借人からの同意が得られないため非開示としている賃料については賃料割合を「-」と表示しています。  
 (注3) 第17期には東大阪ロジスティクスセンターにて2015年10月31日付で期間満了となる契約(テナント: 摂津倉庫株)がありますが、事務所区画の一部(約60坪)であるため省略しています。  
 (注4) 2014年8月18日時点

# “安定した資産”が生み出す安定した賃料収入

## 他のアセットクラスと比較しても、安定した稼働率と賃料収入

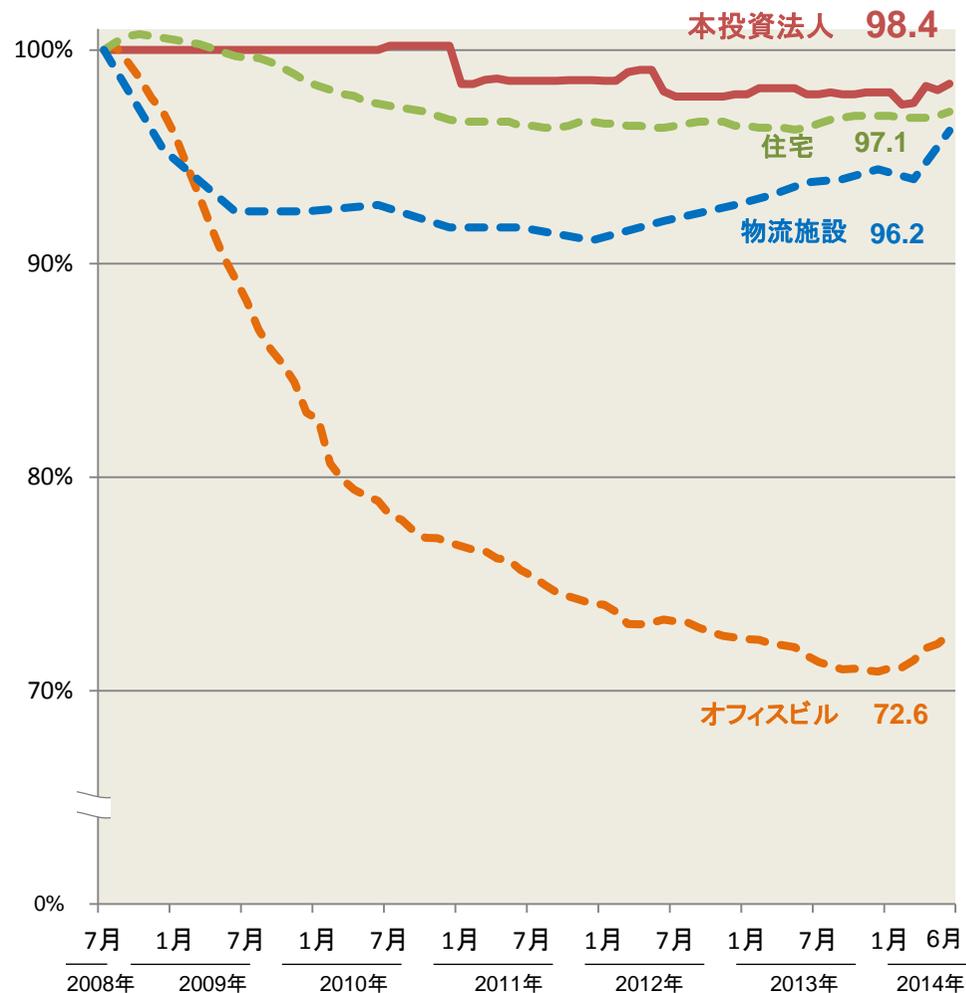
安定した高い稼働率



(出所) オフィスビル及び住宅: ARES、大型マルチテナント型物流施設: CBRE

(注) 上記数値は2014年6月時点

安定した賃料収入



(出所) オフィスビル: 三鬼商事、住宅: リクルート、物流施設: CBRE

(注) 2008年7月の数値を100として指数化

## II. ハイライト

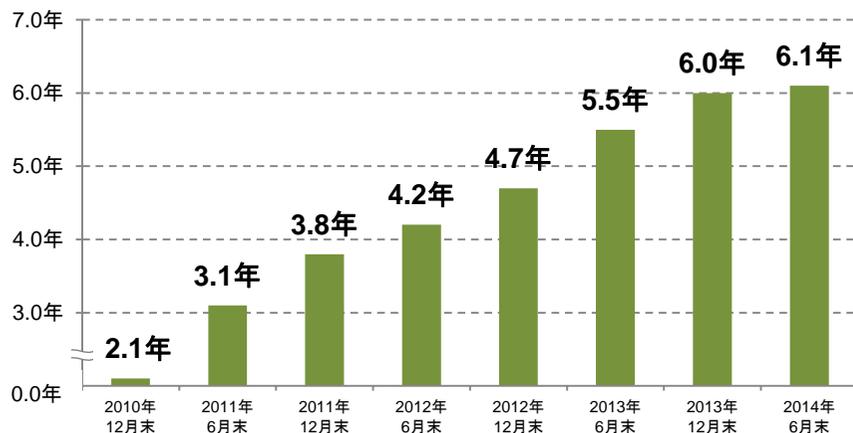
### 2. 安定編(財務体質)

安定した資産に合わせた“安定した財務体質”

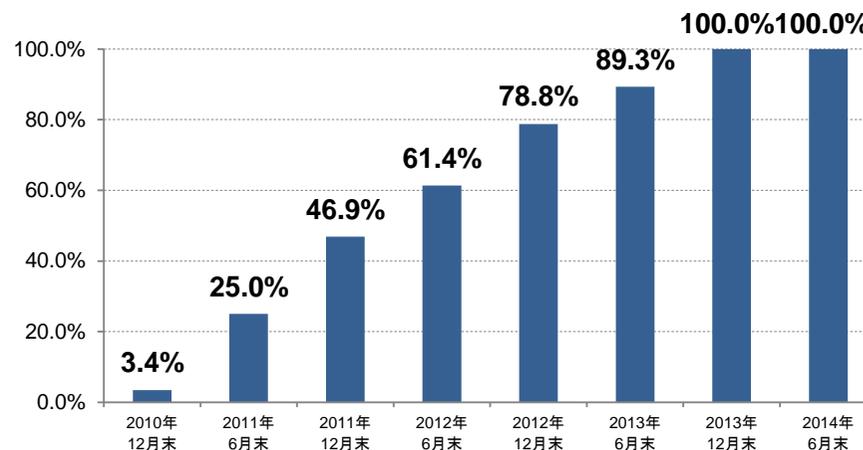
# 安定した資産に合わせた “安定した財務体質”

一貫して長期・固定化を進め、安定した資産に合わせた “安定的した財務体質” を構築

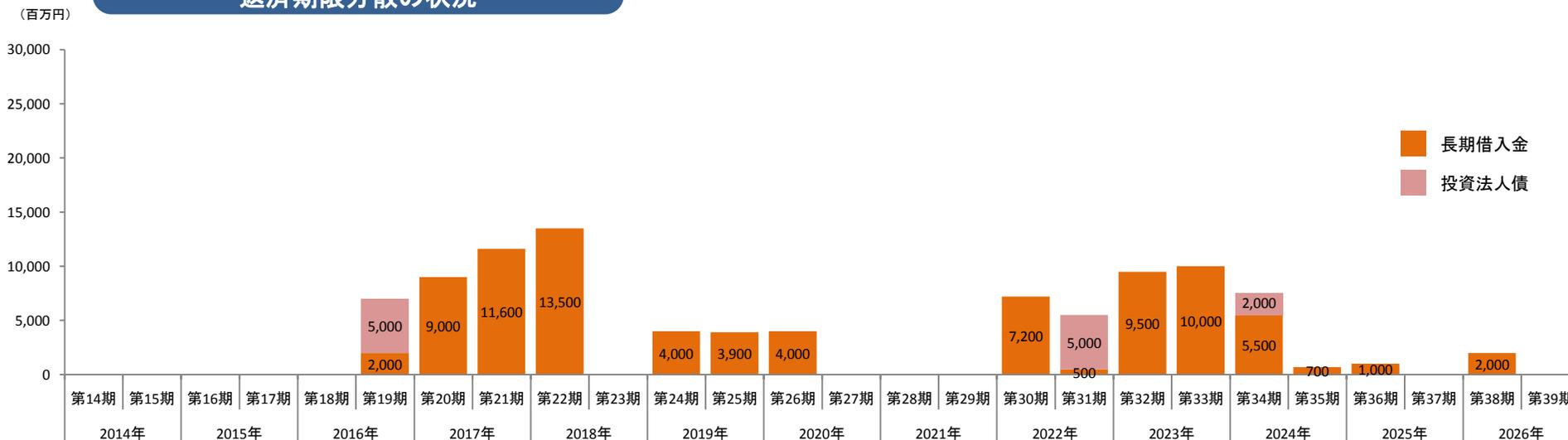
平均借入残存期間



固定比率



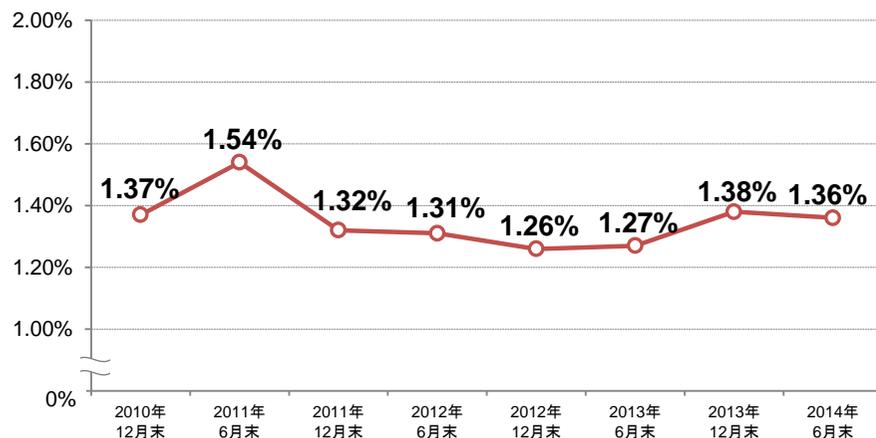
返済期限分散の状況



## 借入コストとLTVを適切にコントロール

### “長期安定的な財務体質”の構築を進めつつ借入コストとLTVを適切にコントロール

平均適用金利のトラックレコード



(注)2014年6月30日時点

LTVの推移



### 継続的な財務基盤・収益基盤の安定性向上に対する評価

#### 格付がAA(安定的)に向上



※本投資法人は株式会社日本格付研究所(JCR)より長期優先債務格付けを取得しております。

【格付事由】(2013年8月6日付JCRプレスリリースから抜粋)

JCRでは、本投資法人による財務基盤の一段の強化や、ポートフォリオの安定性向上にむけた継続的な取組み及びその成果等については現状一定の評価が可能であり、また今後も同様の期待ができるものと判断し、長期発行体格付を1ノッチ格上げの「AA」、見通しを「安定的」とした。

## II. ハイライト

### 3. 成長編

“投資主価値向上を伴った外部成長”

# CRE提案型取得活動で新しいアセットクラスを開拓する外部成長のイメージ

進化したCRE提案により新しいアセットクラスを開拓し、さらなる外部成長を目指す



(注)インフラ施設には、本書の日付現在、本投資法人による投資が制度上困難なものが含まれています。

# 進化を続けるCRE提案型取得手法

多様なニーズに対応してきた実績・ノウハウによりCRE提案は更に進化

幅広い業種における優良企業との実績

**自治体**  
広島県  
IIF広島LC

**電気機器**  
東芝ロジスティクス  
IIF東大阪LC

**食品**  
サッポロビール  
IIF習志野LC II

**医療機器**  
ジョンソン・エンド・ジョンソン  
IIF川崎SC

**建設**  
大成建設  
IIF戸塚TC(余地)

**タンクターミナル**  
ケミカルロジテック  
IIF名古屋港TT

**シンクタンク・IT**  
野村総研  
IIF大阪南港ITSC

**自治体**  
神戸市  
IIF神戸LC

**電鉄**  
小田急電鉄  
IIF厚木LC II

**IT**  
日本IBM  
IIF座間ITSC

**非鉄金属**  
古河電気工業  
IIF品川DC



更なる成長ポテンシャルの開拓

アセットカテゴリーの開拓

**NEW**  
IIF名古屋港TT

新たなアセットカテゴリー  
“港湾インフラ”を開拓  
タンクターミナル

ニーズの開拓

**NEW**  
IIF広島LC

複合ニーズへの  
ソリューション提案  
PRE + オフバランス  
開発

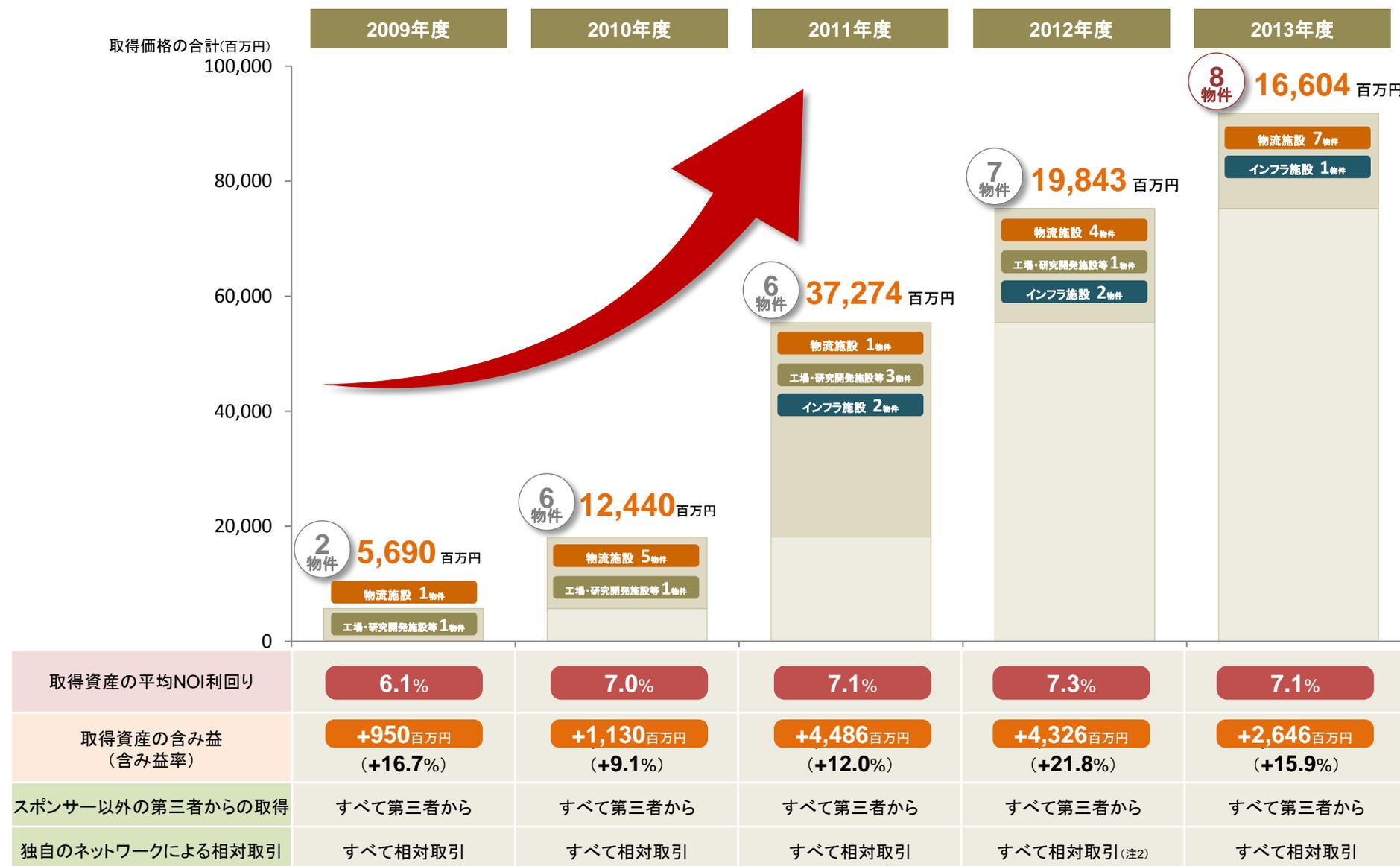
多様なニーズへのソリューション提案

経済環境により変化する  
CREニーズに柔軟に対応

- 新規投資への資金創出
- オフバランス開発
- PRE
- バランスシートのスリム化
- セール&リースバック
- 売却後の継続的な利用
- P/Lコントロール
- コア事業への集中
- 信頼できる長期契約のパートナー

## CRE提案型ビジネスモデルによる取得実績の拡大

独自の取得手法により、様々なアセットカテゴリーで取得実績を拡大



### Ⅲ. 足許の運用状況

#### 1. 既存物件への取組み

# 川口ロジスティクスセンターのリーシング

## 戦略的なリーシング活動により内部成長を実現

### 戦略的なリーシング活動

#### 物件特性を踏まえたリーシングターゲットの設定

都心近接エリアで希少性の高い四温度帯設備と施設規模を活かせる貨物を取り扱う物流会社

#### 《立地特性》

- ✓ 東京・埼玉の広範囲へ配送可能



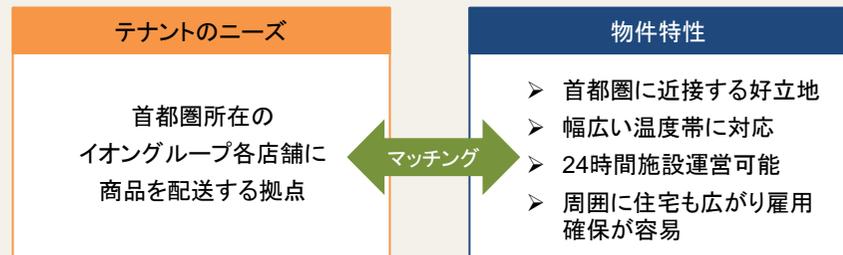
#### 《施設特性》

- ✓ 四温度帯対応と汎用性の高いスペック



### Customize

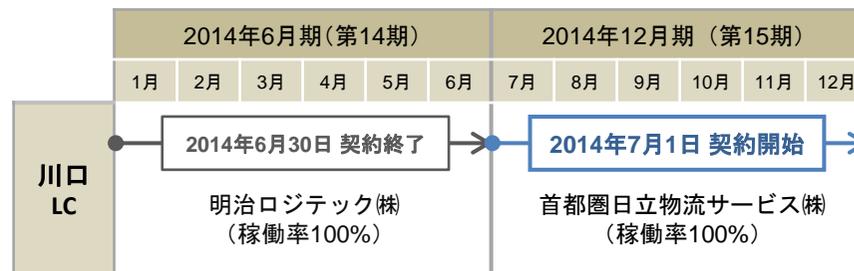
新規テナントの利用ニーズを的確に捉え  
本物件の特性とマッチング



### 内部成長の実現

#### ポイント

- ✓ 高スペックな四温度帯倉庫として適正な賃料水準を確保
- ✓ 契約期間の長期化(定期建物賃貸借契約10年)
- ✓ 空室期間なし



#### Create “長期安定+α”

- ✓ 後継テナントの誘致成功によりNOI利回り、含み益が向上

NOI利回り(注1)	取得時点 <b>6.7%</b>	→	2014年6月末時点 <b>11.4%</b>
含み益(注2) (含み益率)	2013年12月末時点 <b>+1,001</b> 百万円 (+52.8%)	→	2014年6月末時点 <b>+1,580</b> 百万円 (+82.3%)

#### 賃貸借契約の概要

テナント名	首都圏日立物流サービス株式会社
契約期間	10年間(2014年7月1日~2024年6月30日)
契約形態	定期建物賃貸借契約
中途解約/賃料改定	不可/不可

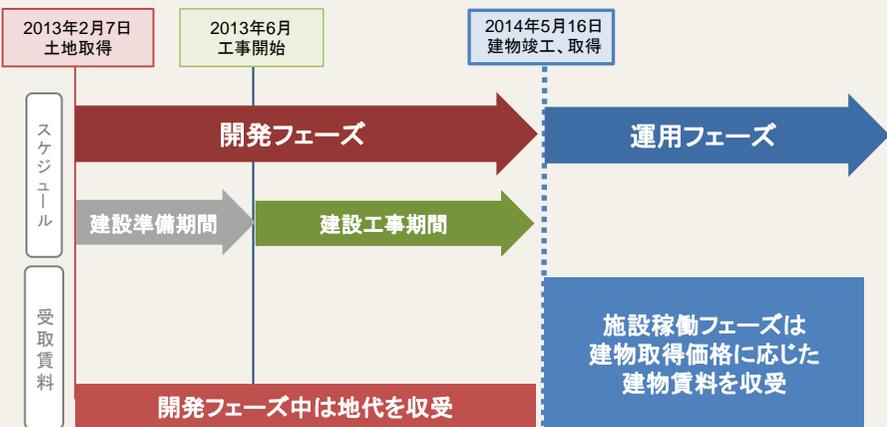
# IIF川崎サイエンスセンターの開発プロジェクト

テナントとの共同による開発型スキームにより、安定収益の確保と含み益の向上を実現

## 開発フェーズの完了

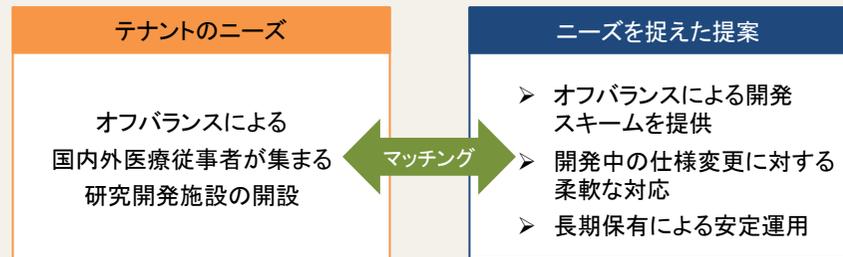
### 開発型スキームを適切にマネジメント

開発期間中の仕様変更等にも丁寧に対応し、テナントの希望に沿った形で施設の開発を実施



### Customize

IIF初の開発型スキーム活用により  
テナントと共同での施設開発を実施



## 安定した運用フェーズへ

### ポイント

- ✓ 建設期間、建物価格ともに当初想定範囲内でマネジメント
- ✓ 期間15年の安定収益を確保
- ✓ 含み益の向上を実現



取得価格: 2,168百万円  
延床面積: 4,857.73 m<sup>2</sup>  
建物用途: 研究開発施設 (医療従業者向けの研究・トレーニング等を実施)



### Create

“長期安定+α”

- ✓ 開発から手掛けることにより、高い収益性と大きな含み益を実現

NOI利回り	<b>7.5%</b>	含み益(含み益率) <small>(注)</small>	<b>+561</b> 百万円 (+25.9%)
--------	-------------	------------------------------	--------------------------

賃貸借契約の概要	
テナント名	ジョンソン・エンド・ジョンソン(株) メディカルカンパニー
契約期間	15年間 (2014年5月16日～2029年5月15日)
契約形態	定期建物賃貸借契約
中途解約/賃料改定	不可/不可

# 長期安定+αを目指す内部成長への取組み

## 環境対応によって新しい価値を付加しながら内部成長を実現

### ■ 屋根貸スキーム活用による太陽光発電設備の設置 (IIF三郷LC、IIF鳥栖LC、IIF神戸LC)

**Customize**

再生可能エネルギーを活用した  
環境負荷低減への取組みと収益向上を両立

右記3物件において太陽光発電事業者と  
期間20年間の屋根賃貸借契約を締結

**Create**

“長期安定+α” 屋根賃貸収入を受領

年間予想発電量 約2,685,000kWh(一般家庭約730戸相当)

<IIF三郷ロジスティクスセンター>



• 屋根賃借人: 京葉プラントエンジニアリング(株)  
• 契約期間: (IIF三郷LC) 2014年4月1日~2034年3月31日  
(IIF鳥栖LC) 2014年6月1日~2034年5月31日

<IIF鳥栖ロジスティクスセンター>



<IIF神戸ロジスティクスセンター(予定)>



• 屋根賃借人: オリックス(株)  
• 契約期間: 2014年12月1日~  
2034年11月30日

### ■ 照明設備のLED化によるコスト削減 (IIF横浜都筑LC)

**Customize**

照明設備のLED化により機能を向上させつつ  
コスト削減効果をテナントと按分

**産業ファンド投資法人**

- 電気料削減効果の50%相当を受領

**Create**

“長期安定+α”

電気料削減効果の50%相当を受領

**テナント**

• 電気料削減効果の50%相当を受領

**Win-Win**

• 照明設備機能の向上  
• 電気料58%削減




※過去に同様の取組みをIIF西宮LCにて実施(2012年)。今後、他の物件へも展開予定。

### ■ ESCO事業による将来の運営コストの抑制 (IIF東雲R&DC)

**Customize**

ESCO事業を活用した空調・照明設備更新により  
設備更新費用を削減し、将来の運営コストも抑制

**産業ファンド投資法人**

- 設備更新費用の削減
- 運営コストの抑制

**Create**

“長期安定+α”

将来の運営コストの抑制

**テナント**

• 設備更新費用の削減  
• 運営コストの抑制

**Win-Win**

• 空調、照明設備の更新  
• 水光熱費削減

**ESCO事業とは**

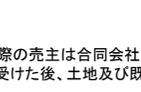
ESCO事業とは、省エネルギー化推進事業の一種で、事業者は省エネに関する包括的なサービスを提供し、その結果得られる省エネルギー効果(光熱費等)を保証する事業です。

### III. 足許の運用状況

#### 2. 物件取得への取組み

## 「収益力」及び「含み益」の向上に資する資産を取得

### 2014年2月に実施した公募増資における取得資産一覧

	物件名	物件写真	CRE提案型取得手法			収益力の向上	含み益の向上		
			売主	CREニーズ	独自のネットワーク	NOI利回り	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益(百万円) (含み益率)
物流 施設	IIF三郷 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.5%	3,550	4,220	+670 (+18.9%)
	IIF広島 ロジスティクスセンター		開拓2:PRE 土地:広島県(注2)	財政健全化	相対取引	6.6%	3,540	3,890	+350 (+9.9%)
			建物:ムロオ(注2)	開拓3:新規投資ニーズ オフバランス開発					
	IIF入間 ロジスティクスセンター		SPC(注3) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.6%	3,184	3,590	+406 (+12.8%)
	IIF鳥栖 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.5%	1,570	1,740	+170 (+10.8%)
	IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)		茜浜プロパティ 特定目的会社	開拓3:新規投資ニーズ テナントの 拠点政策ニーズ	相対取引	11.1%	1,200	1,410	+210 (+17.5%)
	IIF印西 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	7.1%	1,060	1,140	+80 (+7.5%)
IIF盛岡 ロジスティクスセンター		SPC(注1) (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	12.4%	600	1,080	+480 (+80.0%)	
インフラ 施設	開拓1:港湾インフラ IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)		ケミカルロジテック	開拓3:新規投資ニーズ 新規投資に向けた キャッシュニーズ	相対取引	6.6%	1,900	2,180	+280 (+14.7%)
<b>合計又は平均</b>						<b>7.1%</b>	<b>16,604</b>	<b>19,250</b>	<b>+2,646 (+15.9%)</b>

(注1) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主は合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス3号となります。

(注2) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物をブリッジファンドが買い受け(新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人が当該ブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

(注3) 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。

インフラ  
施設

## 代表的な取得資産: IIF名古屋港タンクターミナル(底地)

取得価格  
**1,900** 百万円

NOI利回り  
**6.6** %



取得ハイライト

相対取引

CRE

- J-REIT初となる港湾ターミナル施設底地の相対取得
- テナントにおける最重要事業拠点
- 期間約50年間の契約に裏付けられた高い継続性

テナント

ケミカル  
ロジテック  
※伊藤忠商事  
100%子会社

残存期間

49年9か月

中途解約/賃料改定

8年間不可/10年間不可

### 本投資法人によるソリューション提案

- 伊藤忠商事へのCRE戦略提案を通じ、ケミカルロジテックの新規投資に向けたキャッシュニーズを把握し、事業継続性の高い港湾ターミナルの底地を相対取引で取得

【売主】

ケミカルロジテック  
(伊藤忠商事100%子会社)

新規設備投資のための  
キャッシュニーズ

施設の長期利用ニーズ

土地流動化による  
キャッシュニーズの実現

産業ファンド投資法人

### 化学品タンクターミナルの機能イメージ

<化学品タンクターミナルの機能イメージ>



インフラ  
施設

# 代表的な取得資産：IIF名古屋港タンクターミナル(底地) (続き)

## 継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- ケミカルロジテックにとっての唯一のタンクターミナル
- 期間約50年間の事業用定期借地権設定契約による高い継続性
- 名古屋地区初の化学品分析を行う第三者機関を敷地内に備える周辺エリアの重要拠点

## 汎用性

不動産としての汎用性

- 液体貨物の海上輸送から陸上輸送への中継拠点として国内最大の取扱貨物量を誇る名古屋港に立地
- 多様な化学品の保管を可能にするハイスペックな設備
- タンクの増設余地があり、将来的な顧客ニーズにも対応可能

取扱貨物量第1位の名古屋港に位置し、タンクターミナル集積エリアの中でも競争力のある立地

- 周辺には、同業他社のターミナルも集積し、モノづくりにとって不可欠な原料となる液体化学品等を中継するターミナル事業に適した希少性の高いエリア



ハイスペックな設備(注)

- 内航・外航のタンカーが2隻同時接岸可能なドックを完備
- 敷地内にタンク33基(うち6割は耐腐食性に優れるSUS製タンク)を設置

耐腐食性に優れた最新鋭のタンク(注)



(注)すべてテナントの所有資産であり、本投資法人は所有していません。

## IV. 付属資料

### A. 2014年2月に実施した公募増資の概要

## 2014年2月に実施した公募増資の概要①

これまでの戦略を継続し、4年連続の公募増資で「エクイティの継続的な成長」を実現

### アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

取得予定資産 8物件

**166億円**

- ✓ 平均NOI利回り **7.1%**
- ✓ 平均賃貸借残存期間 **16.6年**
- ✓ 定借割合 **76.0%**

5.8%のポジティブスプレッド

長期固定でマッチング

### デット

～ 安定性の更なる向上 ～

新規借入れによる資金調達

**74億円**

- ✓ 平均適用金利 **1.3%**
- ✓ 平均借入期間 **10.1年**
- ✓ 固定比率 **100.0%**

受入敷金及び手元資金

### エクイティ

～ エクイティの継続的な成長 ～

増資による資金調達

**70億円**

- ✓ 新規発行投資口数 **9,100口**
- ✓ 発行済投資口数比 **5.8%**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

<p>取得予定価格 : 1,900百万円 NOI利回り : 6.6%</p>	<p>取得予定価格 : 3,540百万円 NOI利回り : 6.6%</p>	<p>取得予定価格 : 3,550百万円 NOI利回り : 6.5%</p>	<p>取得予定価格 : 3,184百万円 NOI利回り : 6.6%</p>
<p>取得予定価格 : 1,200百万円 NOI利回り : 11.1%</p>	<p>取得予定価格 : 1,060百万円 NOI利回り : 7.1%</p>	<p>取得予定価格 : 1,570百万円 NOI利回り : 6.5%</p>	<p>取得予定価格 : 600百万円 NOI利回り : 12.4%</p>

(注)取得資産の平均NOI利回りは、各取得資産に係る取得時の鑑定評価書に記載されたDCF法における巡航ベースの運営純収益の合計を取得価格の合計で除して計算しています。

## 2014年2月に実施した公募増資の概要②

### アセット

#### ～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

	2013年12月末日 (第13期末日)現在	2014年2月 公募増資(注1)	2014年6月末日 (第14期末日)現在
・取得資産数	29物件	+ 8物件 <small>(建物追加取得1物件を含む)</small>	= 36物件
・取得価格合計	163,843 百万円	+ 16,604 百万円	= 182,089 百万円 <small>(IF川崎SCの建物竣工による建物取得価格を含む)</small>
・平均NOI利回り	5.8%	7.1%	➔ 6.0%
・平均償却後NOI利回り	4.8%	5.9%	➔ 4.9%

(注1) 2014年2月に実施した公募増資における取得8物件の取得時点における想定値です。

### デット

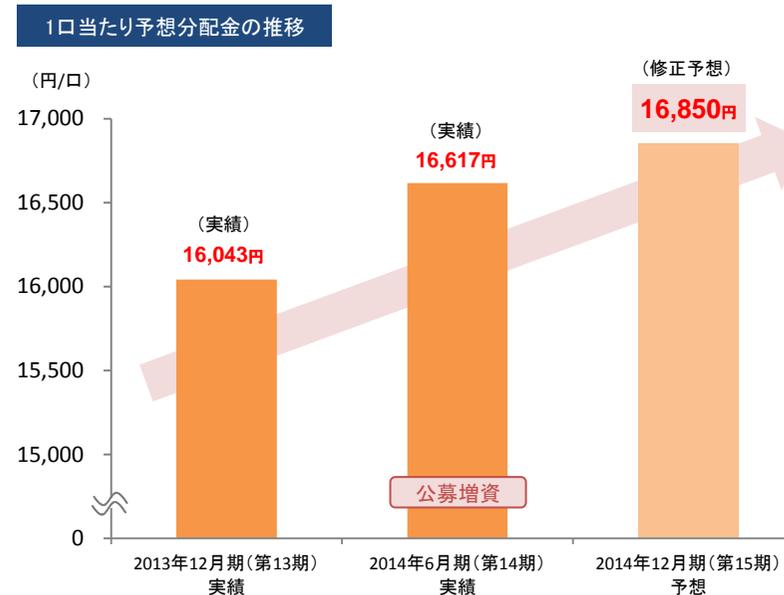
#### ～ 安定性の更なる向上 ～

	2013年12月末日 (第13期末日)現在	2014年6月末日 (第14期末日)現在
・平均適用金利	1.38%	➔ 1.36%
・平均借入残存期間	6.0年	➔ 6.1年
・固定比率	100.0%	➔ 100.0%

(ご参考)長期発行体格付 **AA**(安定的)

### エクイティ

#### ～ エクイティの継続的な成長 ～



## 「収益力」及び「含み益」の向上に資する資産を取得

物件名	CRE提案型取得手法			収益力の向上	含み益の向上			
	売主	CREニーズ	独自のネットワーク	NOI利回り	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益(百万円) (含み益率)	
IIF三郷 ロジスティクスセンター	 SPC <sup>(注1)</sup> (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.5%	3,550	4,220	+670 (+18.9%)	
IIF広島 ロジスティクスセンター	開拓2:PRE 土地:広島県 <sup>(注2)</sup>	財政健全化	相対取引	6.6%	3,540	3,890	+350 (+9.9%)	
	建物:ムロオ <sup>(注2)</sup>	開拓3:新規投資ニーズ オフバランス開発						
IIF入間 ロジスティクスセンター	 SPC <sup>(注3)</sup> (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.6%	3,184	3,590	+406 (+12.8%)	
IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	 SPC <sup>(注1)</sup> (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	6.5%	1,570	1,740	+170 (+10.8%)	
IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	 茜浜プロパティ 特定目的会社	開拓3:新規投資ニーズ テナントの 拠点政策ニーズ	相対取引	11.1%	1,200	1,410	+210 (+17.5%)	
IIF印西 ロジスティクスセンター	 SPC <sup>(注1)</sup> (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	7.1%	1,060	1,140	+80 (+7.5%)	
IIF盛岡 ロジスティクスセンター	 SPC <sup>(注1)</sup> (売主の意向により非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	12.4%	600	1,080	+480 (+80.0%)	
インフラ 施設	開拓1:港湾インフラ IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)	 ケミカルロジテック	開拓3:新規投資ニーズ 新規投資に向けた キャッシュニーズ	相対取引	6.6%	1,900	2,180	+280 (+14.7%)
合計又は平均				7.1%	16,604	19,250	+2,646 (+15.9%)	

(注1) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主は合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス3号となります。

(注2) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物をブリッジファンドが買い受け(新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人が当該ブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

(注3) 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。

インフラ  
施設

## 代表的な取得資産: IIF名古屋港タンクターミナル(底地)

取得価格  
**1,900** 百万円

NOI利回り  
**6.6** %



取得ハイライト

相対取引

CRE

- J-REIT初となる港湾ターミナル施設底地の相対取得
- テナントにおける最重要事業拠点
- 期間約50年間の契約に裏付けられた高い継続性

テナント

ケミカル  
ロジテック  
※伊藤忠商事  
100%子会社

残存期間

49年9か月

中途解約/賃料改定

8年間不可/10年間不可

### 本投資法人によるソリューション提案

- 伊藤忠商事へのCRE戦略提案を通じ、ケミカルロジテックの新規投資に向けたキャッシュニーズを把握し、事業継続性の高い港湾ターミナルの底地を相対取引で取得

【売主】

ケミカルロジテック  
(伊藤忠商事100%子会社)

新規設備投資のための  
キャッシュニーズ

施設の長期利用ニーズ

土地流動化による  
キャッシュニーズの実現

産業ファンド投資法人

### 化学品タンクターミナルの機能イメージ

<化学品タンクターミナルの機能イメージ>



インフラ  
施設

# 代表的な取得資産: IIF名古屋港タンクターミナル(底地) (続き)

## 継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- ケミカルロジテックにとっての唯一のタンクターミナル
- 期間約50年間の事業用定期借地権設定契約による高い継続性
- 名古屋地区初の化学品分析を行う第三者機関を敷地内に備える周辺エリアの重要拠点

## 汎用性

不動産としての汎用性

- 液体貨物の海上輸送から陸上輸送への中継拠点として国内最大の取扱貨物量を誇る名古屋港に立地
- 多様な化学品の保管を可能にするハイスペックな設備
- タンクの増設余地があり、将来的な顧客ニーズにも対応可能

取扱貨物量第1位の名古屋港に位置し、タンクターミナル集積エリアの中でも競争力のある立地

- 周辺には、同業他社のターミナルも集積し、モノづくりにとって不可欠な原料となる液体化学品等を中継するターミナル事業に適した希少性の高いエリア



ハイスペックな設備(注)

- 内航・外航のタンカーが2隻同時接岸可能なドックを完備
- 敷地内にタンク33基(うち6割は耐腐食性に優れるSUS製タンク)を設置

耐腐食性に優れた最新鋭のタンク(注)



(注)すべてテナントの所有資産であり、本投資法人は所有していません。

物流施設

## 代表的な取得資産：IIF広島ロジスティクスセンター

取得価格  
**3,540** 百万円

NOI利回り  
**6.6** %



取得ハイライト

相対取引

PRE + CRE

ブリッジ機能

- 2年連続となるPRE・CRE複合提案案件
- チルド物流大手・ムロオの同社最大級となる重要拠点
- 期間15年の定期建物賃貸借契約による高い継続性

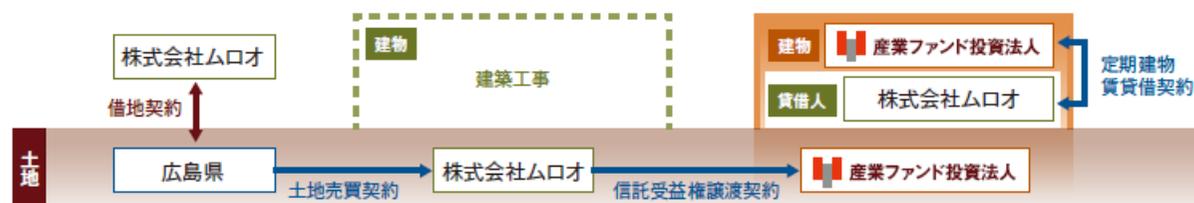
テナント  
ムロオ

残存期間  
14年9か月

中途解約／賃料改定  
不可／不可

### スキームイメージ(注)

- 広島県の土地売却ニーズ及びムロオの拠点新設ニーズを汲み取った2年連続となるPRE・CRE複合提案案件
- 広島港が所有する土地をムロオが買い受けた後、新設された建物と合わせて本投資法人が相対取得



(注) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、ブリッジファンドが土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物を取得し(新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人がブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

### テナントにおける本物件の配送エリア (高速道路網へのアクセス)



物流施設

代表的な取得資産：IIF広島ロジスティクスセンター（続き）

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- チルド物流大手・ムロオの拠点の集約・統合ニーズに基づき新設された同社最大級の重要拠点
- 冷凍冷蔵設備や食品加工ライン等のテナント持込資産を装備
- 期間15年間の定期建物賃貸借契約による高い継続性

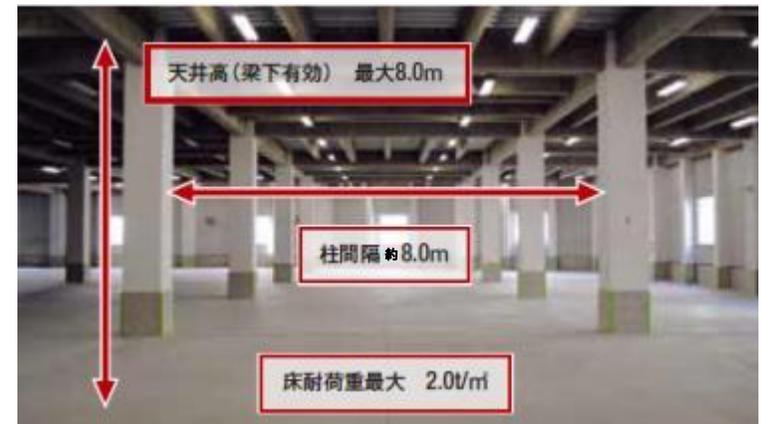
汎用性

不動産としての汎用性

- 高速道路網へのアクセスにより広域配送もカバー可能
- 24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境
- パッキング・仕分け等の流通・加工機能を備えたハイスペックな仕様

汎用性ある倉庫区画

- 商品の保管だけでなく、パッキング・仕分け等の流通加工業務も行える配送拠点としての汎用性を確保



市街地に近接する物流適地に立地し産業用不動産が集積する良好なオペレーション環境

- 古くから物流適地として栄える五日市港エリアに立地



温度管理に適したドックシェルターを備えたトラックバース



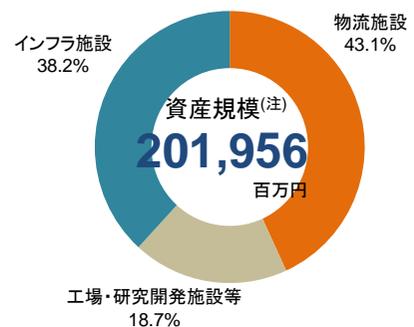
## IV. 付属資料

### B. ポートフォリオ、その他の資料

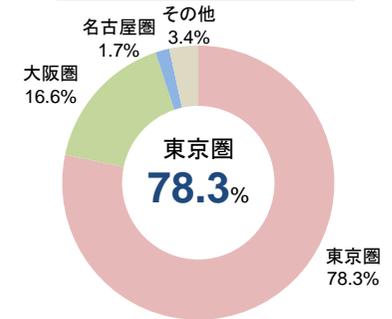
# ポートフォリオ (2014年6月末時点)



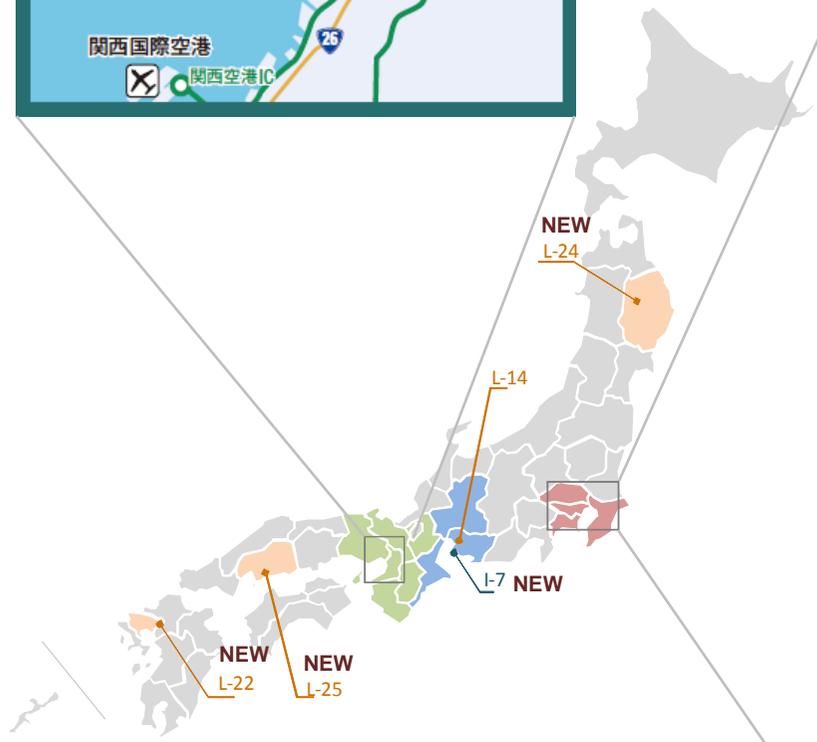
アセットカテゴリー別



エリア別



(注) 期末算定価額又は鑑定評価額ベース



# ポートフォリオ (2014年6月末時点)

## 東京圏 25物件

### 物流施設 16物件



L-1 IIF東雲LC



L-4 IIF野田LC



L-5 IIF新砂LC



L-6 IIF厚木LC



L-7 IIF越谷LC



L-9 IIF習志野LC(底地)



L-10 IIF習志野LC II



L-11 IIF厚木LC II



L-12 IIF横浜都筑LC



L-13 IIFさいたまLC



L-15 IIF厚木LC III



L-16 IIF川口LC



L-19 IIF柏LC



L-20 IIF三郷LC



L-21 IIF入間LC



L-23 IIF印西LC

### 工場・研究開発施設等 6物件



F-1 IIF戸塚TC(底地)



F-2 IIF横浜都筑TC



F-3 IIF三鷹カードセンター



F-4 IIF東雲R&Dセンター



F-5 IIF蒲田R&Dセンター



F-6 IIF川崎SC

### インフラ施設 3物件



I-2 IIF羽田空港MC



I-3 IIF座間  
ITソリューションセンター



I-4 IIF品川DC

LC: ロジスティクスセンター  
TC: テクノロジーセンター  
SC: サイエンスセンター  
MC: メインテナンスセンター  
DC: データセンター

## 大阪圏 6物件

### 物流施設 3物件



L-8 IIF西宮LC



L-17 IIF神戸LC



L-18 IIF東大阪LC

### インフラ施設 3物件



I-1 IIF神戸  
地域冷暖房センター



I-5 IIF大阪豊中DC



I-6 IIF大阪南港  
ITソリューションセンター

## 名古屋圏 2物件

### 物流施設 1物件



L-14 IIF名古屋LC

### インフラ施設 1物件



I-7 IIF名古屋  
タンクターミナル(底地)

## その他 3物件

### 物流施設 3物件



L-22 IIF鳥栖LC



L-24 IIF盛岡LC



L-25 IIF広島LC

## 投資家層の拡大に向けた取り組み

投資主の皆様がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を目指す

2014年12月31日(注)を基準日として投資口分割を実施予定

基準日	2014年12月31日(水) <sup>(注)</sup>	分割割合	1対2
効力発生日	2015年1月1日(木)	発行済投資口数	(分割前) 165,532口 ▼ (分割後) 331,064口

(注) 同日は投資主名簿管理人の休業日につき、実質的には2014年12月30日となります。  
 なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2014年12月25日(木)を予定しております。  
 2014年12月26日(金)以降は、分割後の投資口価格にて取引が行われます。

### 個人投資家に対する取組み

#### 東証初の個人投資家向け物件見学を実施

東証初となる個人向け物件見学会をSMBC日興証券と協働実施

見学物件 IIF羽田空港メンテナンスセンター



※個人投資家向け物件見学の様子



#### 東証J-REIT Viewにて保有物件のご紹介

東証ホームページにて、IIFの代表的な保有物件のひとつであるIIF羽田空港メンテナンスセンターを動画にてご紹介

動画内容 施設の特徴、整備内容、IIFの概要 等



※ J-REIT Viewは東証ホームページ、産業ファンド投資法人ホームページからご覧いただけます

## サステナビリティの基本的な考え方と取組み体制の構築

### 資産運用会社とともに、サステナビリティの考え方を共有し取組みを推進

#### 資産運用会社のサステナビリティ方針

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社はESGへの対応を進めており、以下の通り、2013年にはサステナビリティに関する方針を制定し、責任投資原則への署名を行いました。  
本投資法人(IIF)についても、この考え方に基づいて運用を行っています。

- ✓ 「環境憲章」の制定
- ✓ 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
- ✓ 国連事務総長が提唱した「責任投資原則(PRI)」への署名



- ✓ 環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」への署名

ESGとは、**Environmental**（環境）、**Social**（社会）、**Governance**（企業統治：ガバナンス）のことです。  
企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、さらに、資本市場の健全な育成・発展につながると考えています。

#### 資産運用会社におけるサステナビリティ体制

##### ■ サステナビリティ・コミットteeの設置

- ✓ 責任不動産投資(RPI: Responsible Property Investing)をさらに組織的に推進するため、2013年にサステナビリティ・コミットteeを組織
- ✓ 社長を委員長としてIIFの運用を担当しているインダストリアル本部の主要メンバー、各部門の主要メンバー等で構成

#### 資産運用会社のサステナビリティ目標

1. 太陽光パネル等の環境配慮設備を導入することで、資産の利益率を向上していきます。
2. エネルギー消費量の情報についてモニタリングを実施します。
3. GRESB等の外部評価機関による調査に参加することで、ファンドのESG要因についてモニタリングを行います。また、評価結果を今後の改善に活用していきます。

#### GRESB 認定 最高位の「Green Star」を2年連続で取得

IIFは、2014年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の環境対応調査において、サステナビリティに関する「マネジメントと方針」及び「計測と実行」ともに高い評価を受け、4つにランク分けされる評価の中でGRESB 最高位の「Green Star」を2年連続で取得致しました。



# サステナビリティの主要な取り組み

## 環境や社会全体のサステナビリティを確保するための試みを推進

### 環境への配慮

#### ■ 省エネルギー対策

太陽光パネルの設置やLED照明化により、省エネルギー化に積極的に取り組んでいます。



IIF三郷ロジスティクスセンターの太陽光発電

#### ■ 施設の緑化

IIF保有物件の各所に緑地帯を設けており、ヒートアイランドの軽減やCO2量の削減等に貢献しています。



IIF野田ロジスティクスセンターにおける緑化

#### ■ 資源の有効活用

IIF三鷹カードセンターでは、中水(井戸水)を敷地内の散水や非常用災害時の生活用水等として利用しています。



IIF三鷹カードセンターの自動給水装置

### 環境認証の取得

#### ✓ CASBEE

右記2物件において、建築物の環境性能を評価し格付けする評価システム「CASBEE」において、認証を取得。



IIF川崎サイエンスセンター



IIF広島ロジスティクスセンター

#### ✓ DBJ Green Building

右記2物件において、『極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設』として「Gold2012」の認証を取得。



IIF越谷ロジスティクスセンター



IIF野田ロジスティクスセンター

### コミュニケーション

#### ■ テナント勉強会の開催

テナントと定期的な勉強会を開催しています。テナントのご理解・ご協力のもと、勉強会への参加者数は年々増加しており、サステナビリティに関する「テナントと協働した取り組み」を実現する基礎となっています。

#### ■ 積極的な情報開示

ウェブサイトをはじめ、様々なコミュニケーションツール(決算説明会資料、資産運用報告、プレスリリースなど)を利用し、積極的な情報開示を行っています。

### 外部からの評価

APREA BEST PRACTICES AWARDS 2013 受賞

2013年「インターネットIR・優良賞」受賞

コーポレートガバナンス及び情報開示の面において、日本で最も優れていた企業として「Best Country Submission from Japan」を受賞



大和インベスター・リレーションズ株式会社主催  
2013年「インターネットIR表彰」において優良賞を受賞(上場3,602社対象)



### 社会貢献への取り組み

#### ■ 防災時の取り組み

保有物件に入居するテナント向けの防災対策(保有する全ての物件へのポータブル型蓄電池の設置や災害時のライフライン設備提供)に積極的に取り組んでいます。



IIF東雲R&Dセンターのポータブル型蓄電池

#### ■ 地域とのつながり

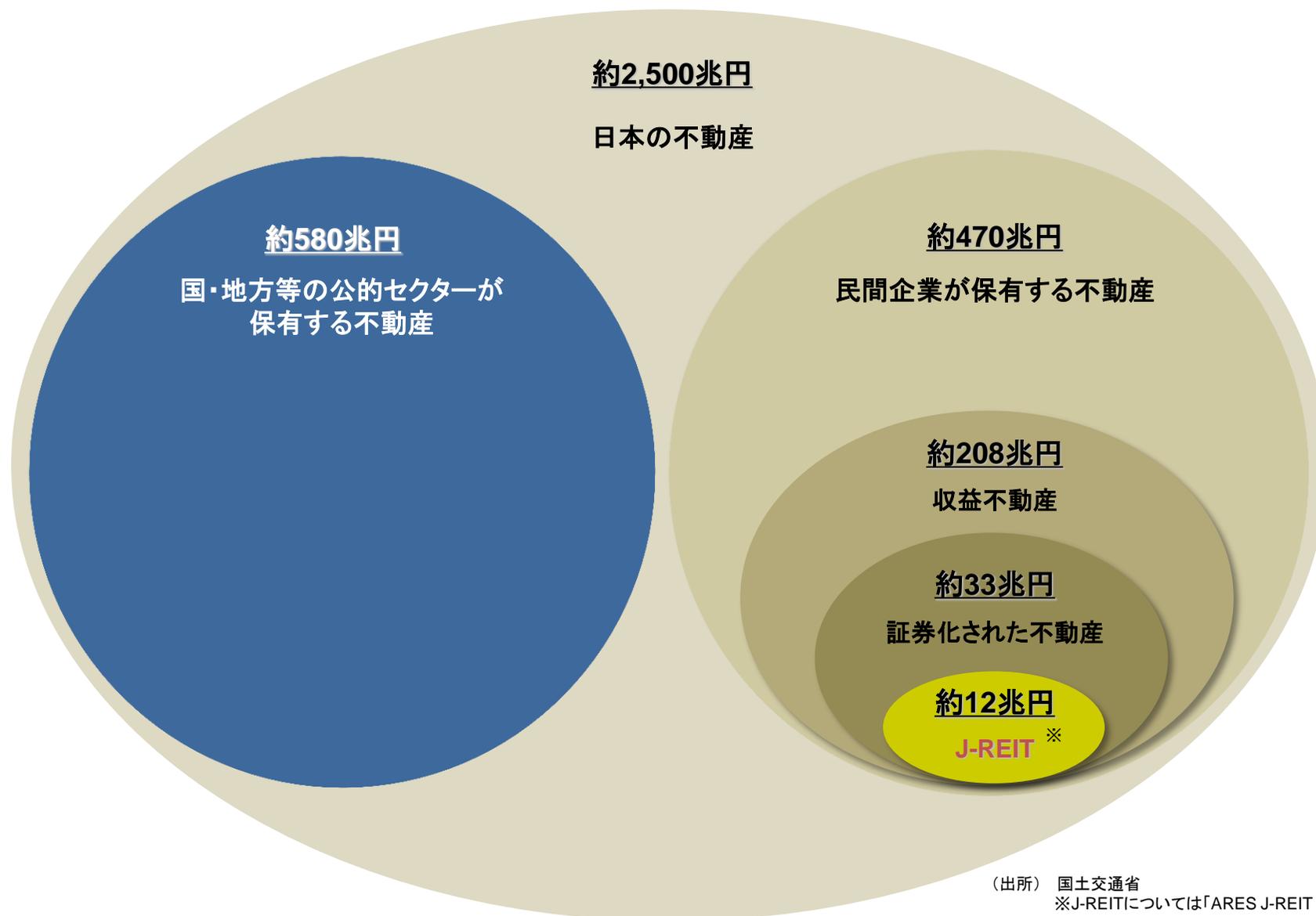
保有物件のスペースについて近隣地域のイベントへの提供や公開空地の行政への提供等を行っています。



IIF三鷹カードセンターの公園用地

## 競合の少ない大きな成長ポテンシャル

公的・民間セクターが保有する不動産は大きなマーケットポテンシャルを有する



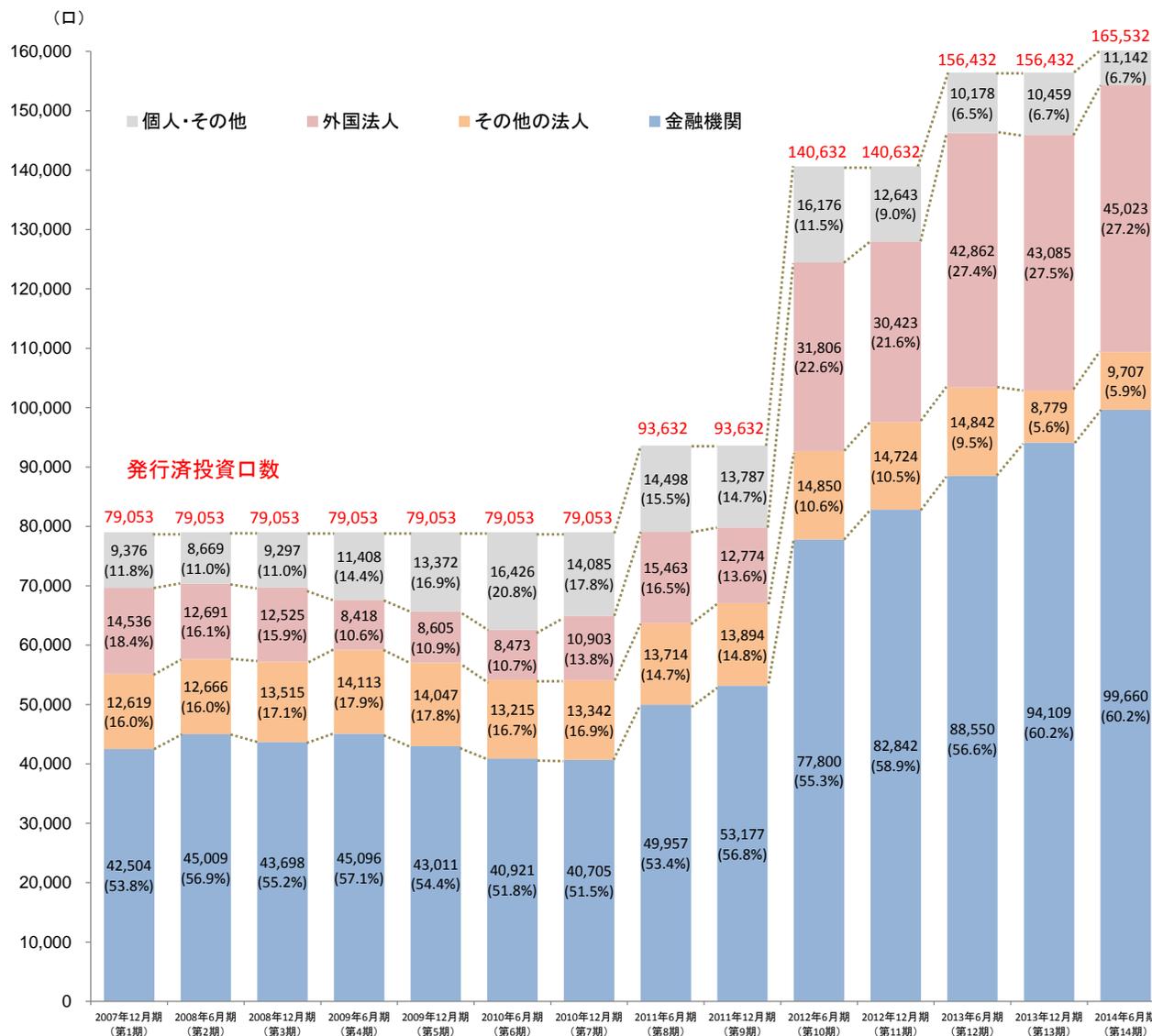
(出所) 国土交通省  
※J-REITについては「ARES J-REIT REPORT」を参照

# 投資主属性の分析

2014年6月末現在における上位20投資主

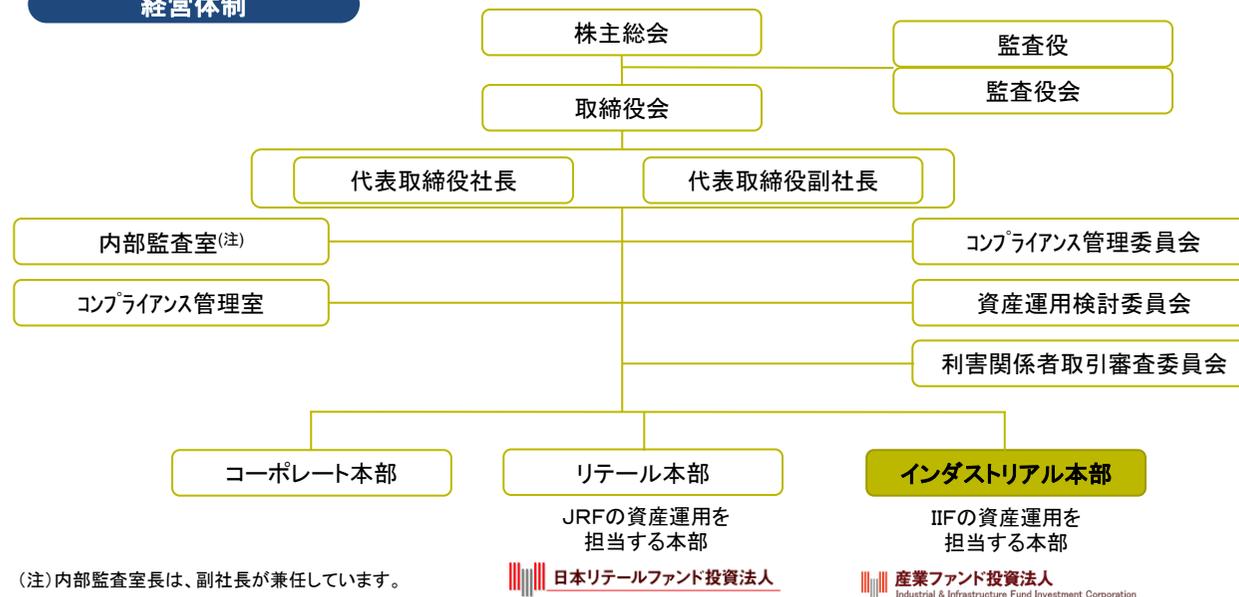
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	24,889	15.03
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託 口)	12,620	7.62
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	12,323	7.44
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,378	5.06
5	ノムバンクルクセンブルグエスエー	6,317	3.81
6	株式会社中国銀行	3,836	2.31
7	ジェーピー モルガン チェース バンク 385174	3,247	1.96
8	三菱商事株式会社	3,200	1.93
9	UBS AG LONDON JAPAN SEED CAPITAL FUNDING	3,200	1.93
10	みずほ信託銀行株式会社	2,580	1.55
11	株式会社常陽銀行	2,519	1.52
12	株式会社日本政策投資銀行	2,500	1.51
13	CBLDN THREADNEEDLE SPECIALIST INVESTMENT FUNDS ICVC-GLOBAL EQUITY INCOME FUND	2,206	1.33
14	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	1,885	1.13
15	ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュ ラーアカウント	1,655	0.99
16	ステート ストリート バンク アンド トラスト カ ンパニー 505041	1,596	0.96
17	株式会社京都銀行	1,569	0.94
18	日本図書普及株式会社	1,557	0.94
19	株式会社大光銀行	1,555	0.93
20	株式会社八十二銀行	1,288	0.77
上位20名合計		98,920	59.75

所有者別投資口数の推移



## 資産運用会社の概要

### 経営体制



資産運用会社：  
役職員数100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	6名
不動産鑑定士	6名
CFA協会認定証券アナリスト	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
税理士	2名
MBA(米・英を含む)	2名

(注) 2014年8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) 2014年6月30日現在

- ▶ 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、一般社団法人投資信託協会会員)