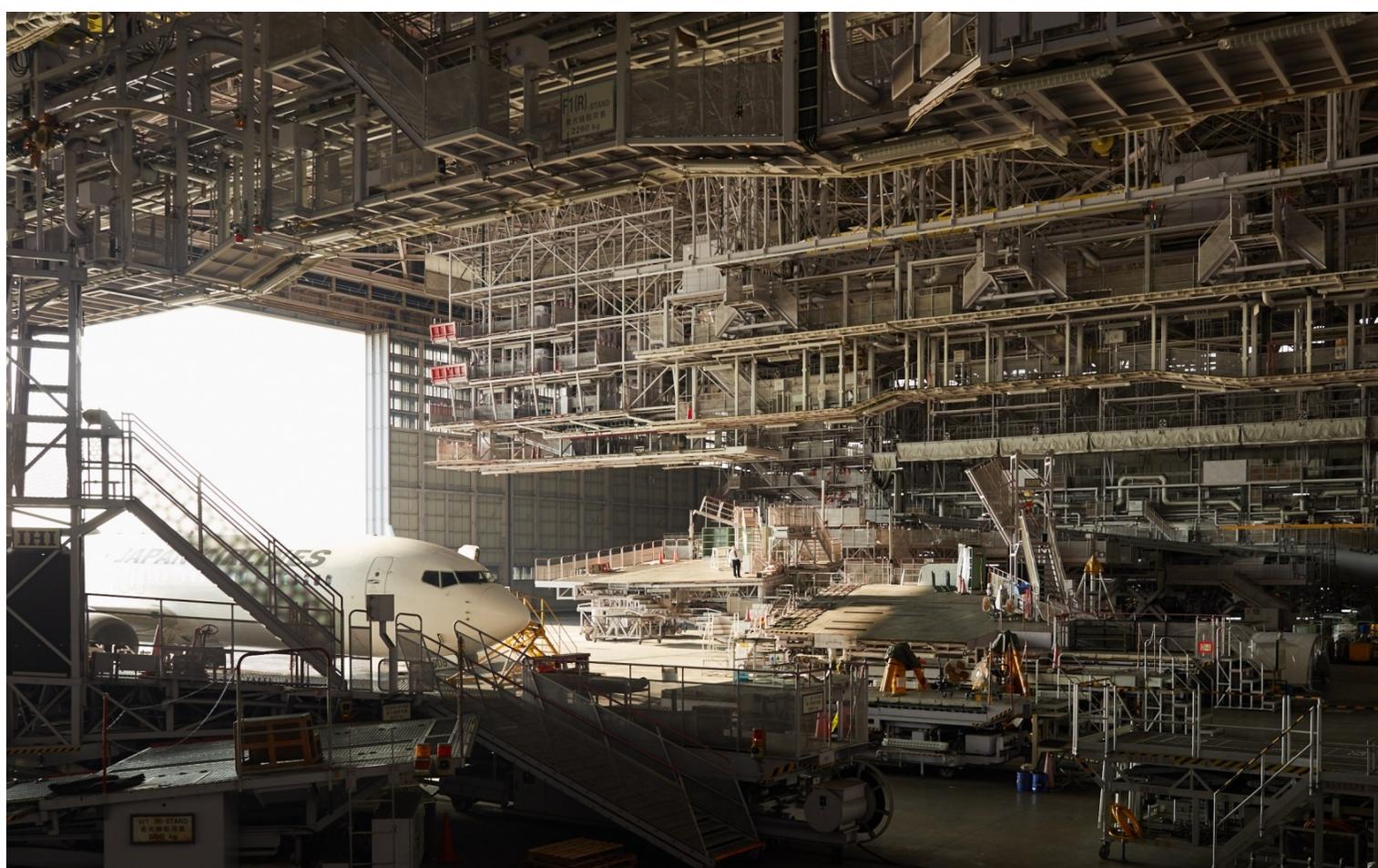


確かな今を、豊かな明日へ。



第7回 運用状況報告会

2018年10月30日（火）

証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

目次

1	産業ファンド投資法人のこれまでの歩み	P.2
	今後の成長：	
2	①新規物件の取得	P.10
	②既存物件の取組み	P.16
3	保有資産：長期安定的な資産構成	P.20
4	財務：強固な財務体質	P.24
5	ご参考資料	P.28

1. 産業ファンド投資法人のこれまでの歩み



投資法人理念

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 R E I T

- ✓ 従来のJリート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

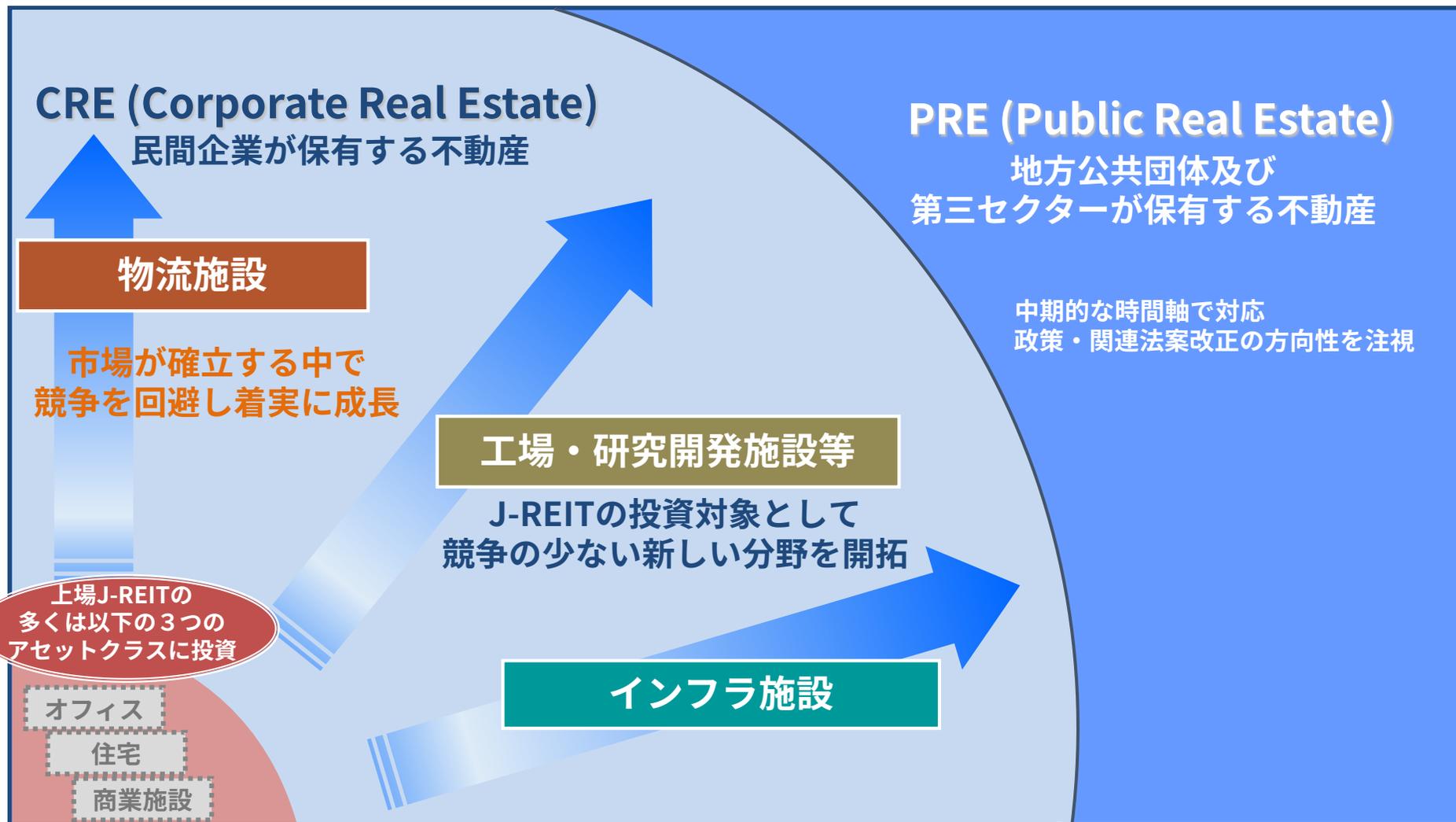
■ 企業活動の基盤となる不動産を保有

- ✓ 医療・食品・電気・ITなど多岐に亘る優良企業の事業の基盤となる不動産を保有
- ✓ 空港や港湾などのインフラ関連施設も積極的に取得

■ 三菱商事がメインスポンサー

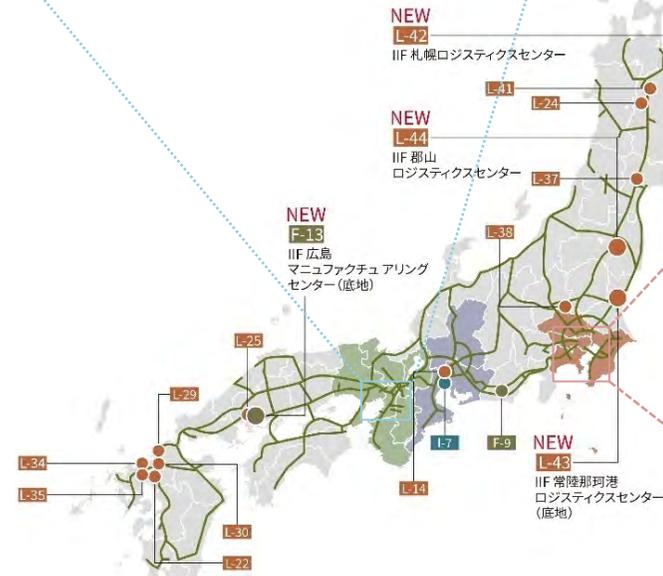
- ✓ 三菱商事の総合商社としての知見とネットワークを活用

投資対象は3つの産業用不動産。CRE提案が大きな強み。



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

日本全国の産業用不動産への投資



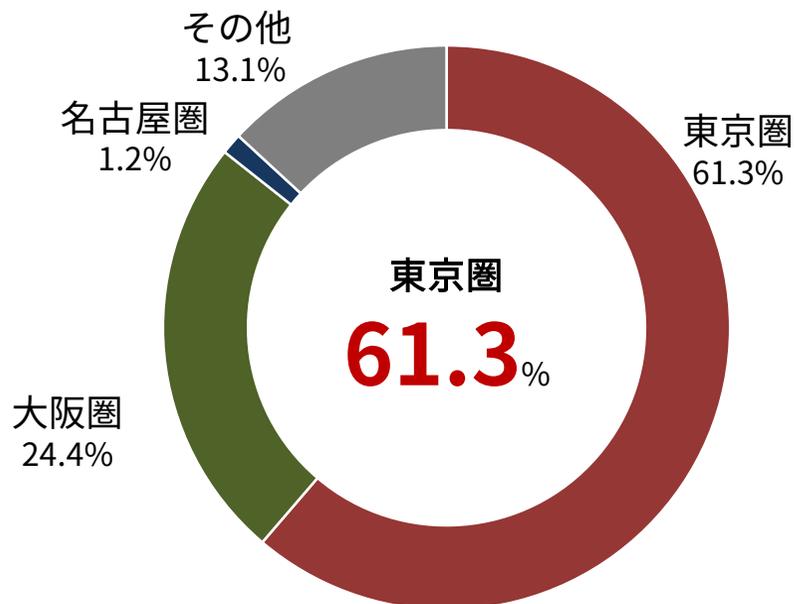
- (注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。
 (注2) 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。
 (注3) 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。以下同じです。
 (注4) 「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。以下同じです。

エリア	保有物件数
東京圏 (注1)	36物件
大阪圏 (注2)	13物件
名古屋圏 (注3)	2物件
その他 (注4)	15物件
合計	66物件

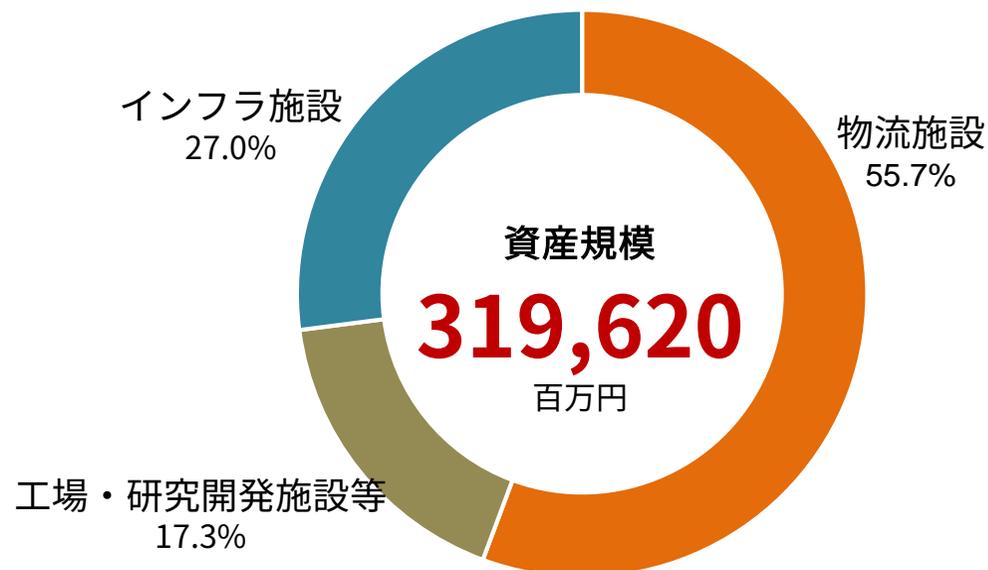


産業用不動産の投資地域と物件タイプ

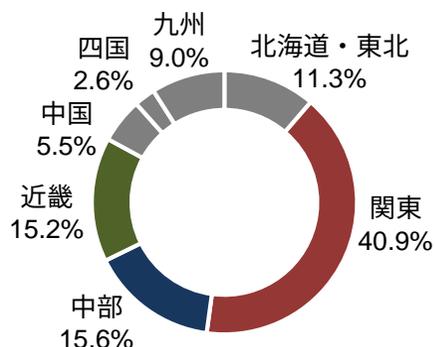
地域別



物件タイプ別



(参考) 地域別県内総生産 (名目)

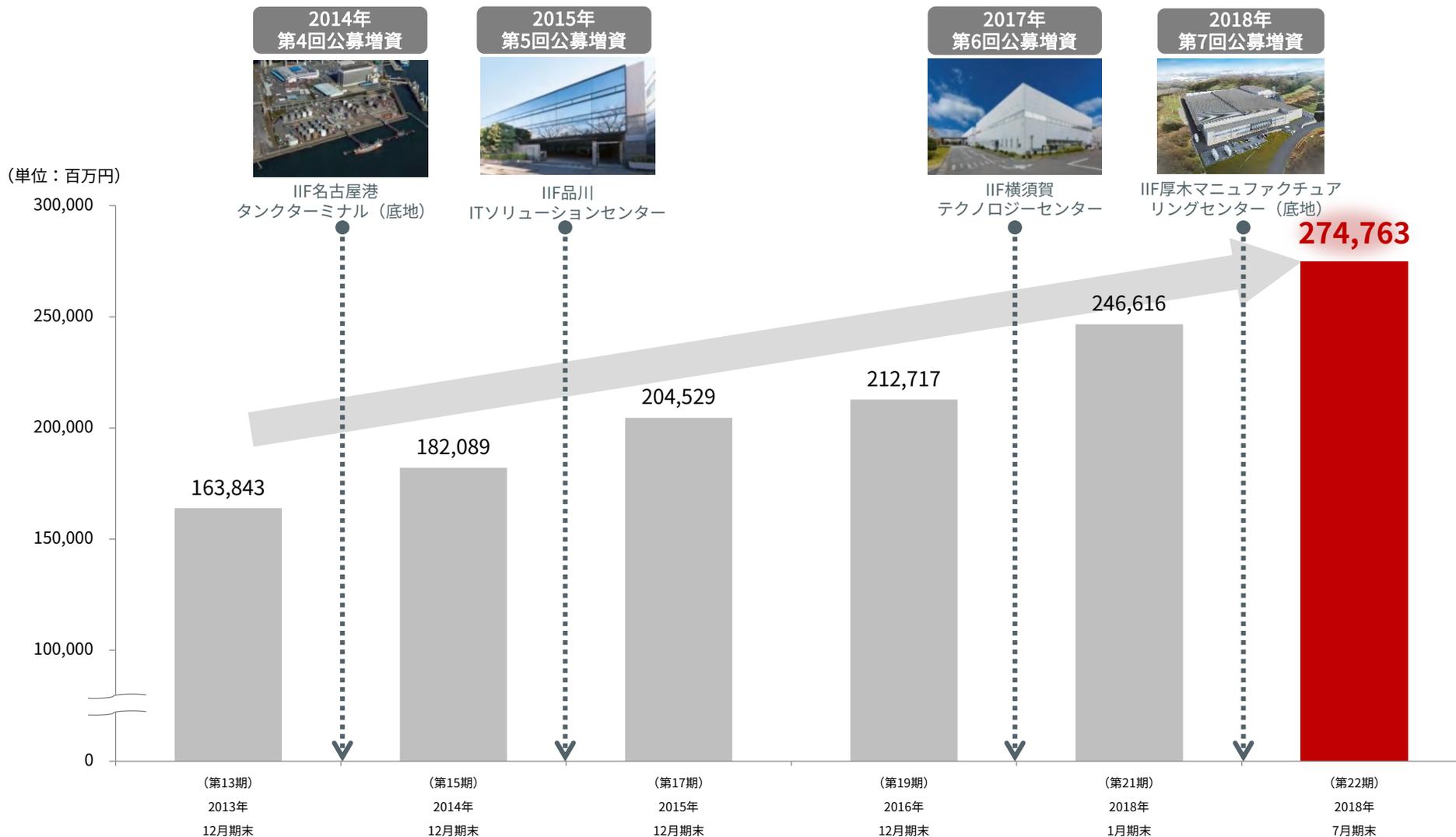


(出所) 内閣府「平成27年度県民経済計算」
(2018年8月31日公表)

(注) 期末算定価額又は鑑定評価額ベース、2018年7月31日現在

継続的な公募増資による物件取得を通じて、資産規模は着実に成長

資産規模は5年間で約1.7倍に成長

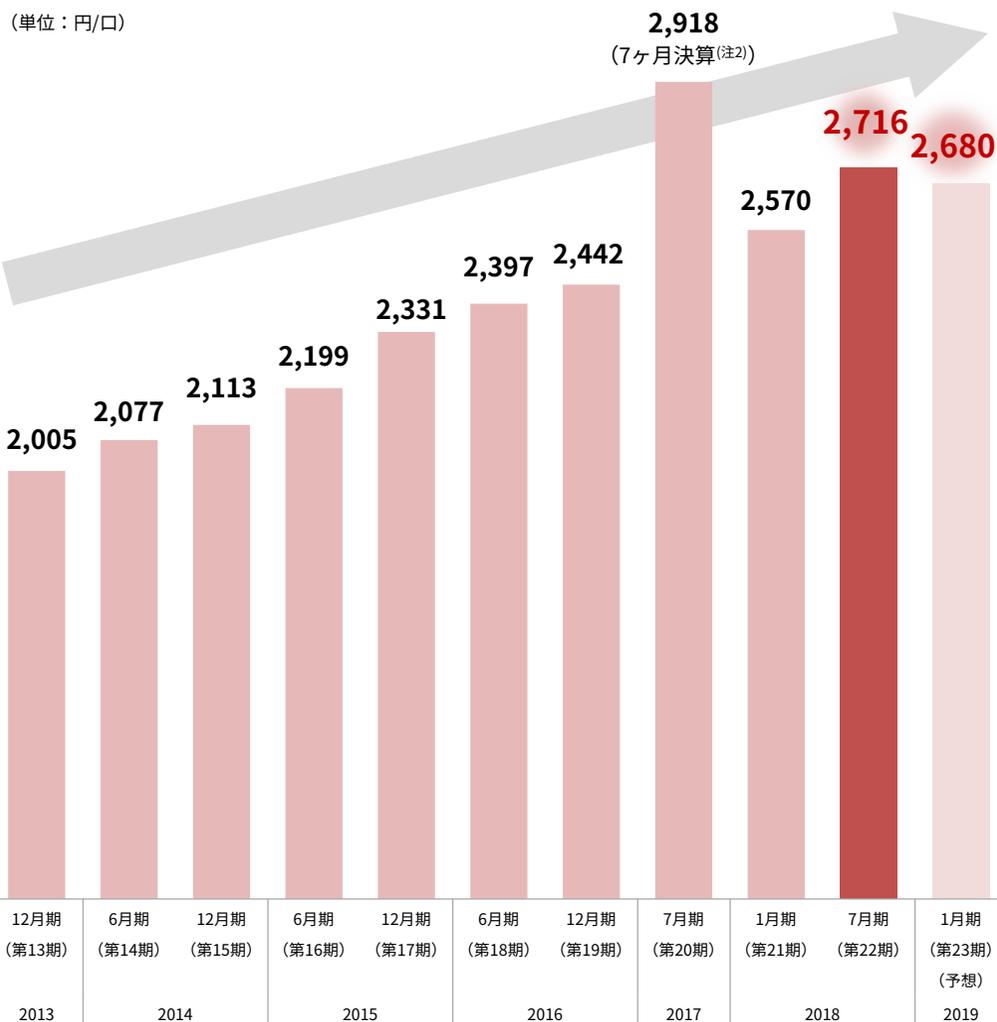


1口当たり分配金とNAV（時価純資産価値）の成長

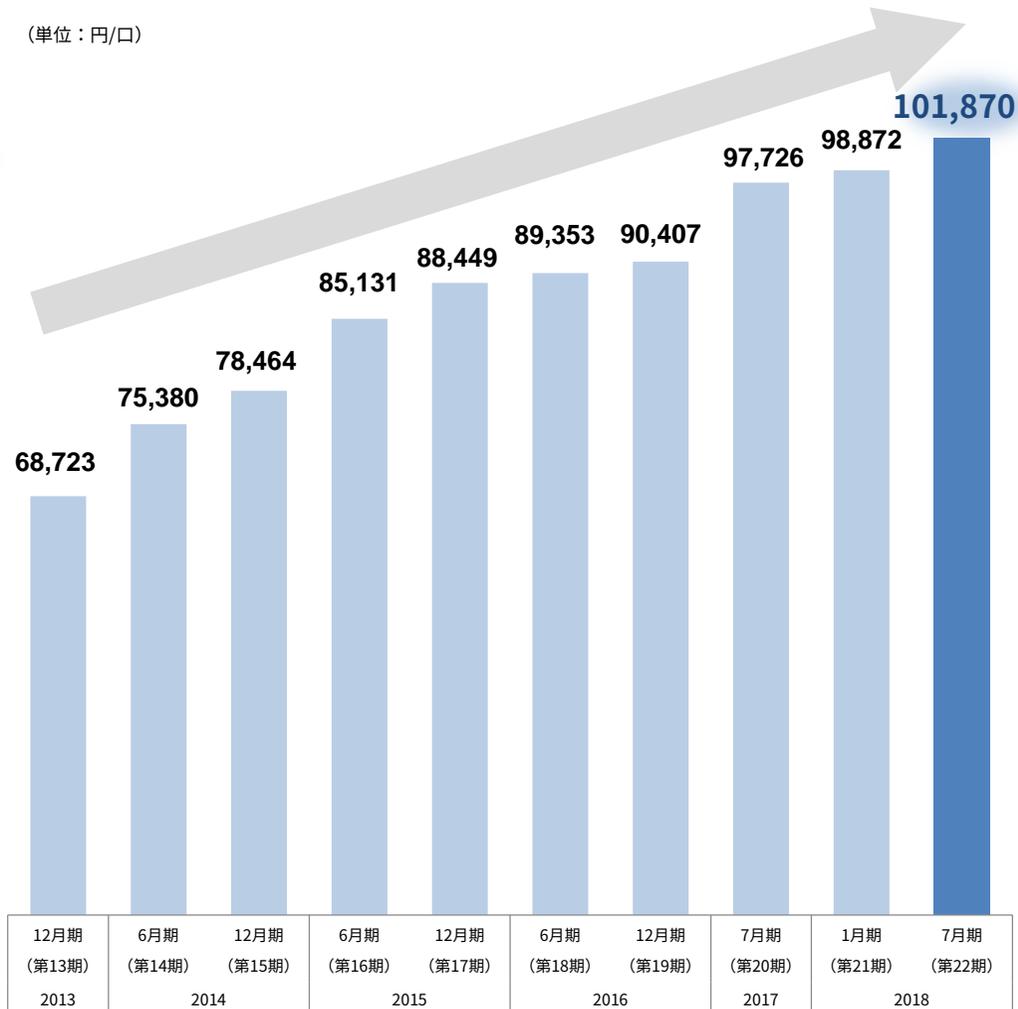
1口当たり分配金は5年間で実質約1.3倍に成長（注1）

1口当たりNAVは5年間で実質約1.5倍に成長（注1）

（単位：円/口）



（単位：円/口）



（注1） 2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施し、更に、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2015年6月期（第16期）から2017年7月期（第20期）までについては1口当たり分配金及び1口当たりNAV（時価純資産価値）を4で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、2014年12月期（第15期）以前については1口当たり分配金及び1口当たりNAV（時価純資産価値）を8で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、それぞれ前提としています。以下同じです。

（注2） 2017年1月より決算期を6月/12月から1月/7月へ変更しており、2017年7月期（第20期）については2017年1月1日から2017年7月31日までの7か月決算となっています。

投資口価格推移 (2010年1月4日～2018年10月19日)

■ 各種指数との比較



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(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。

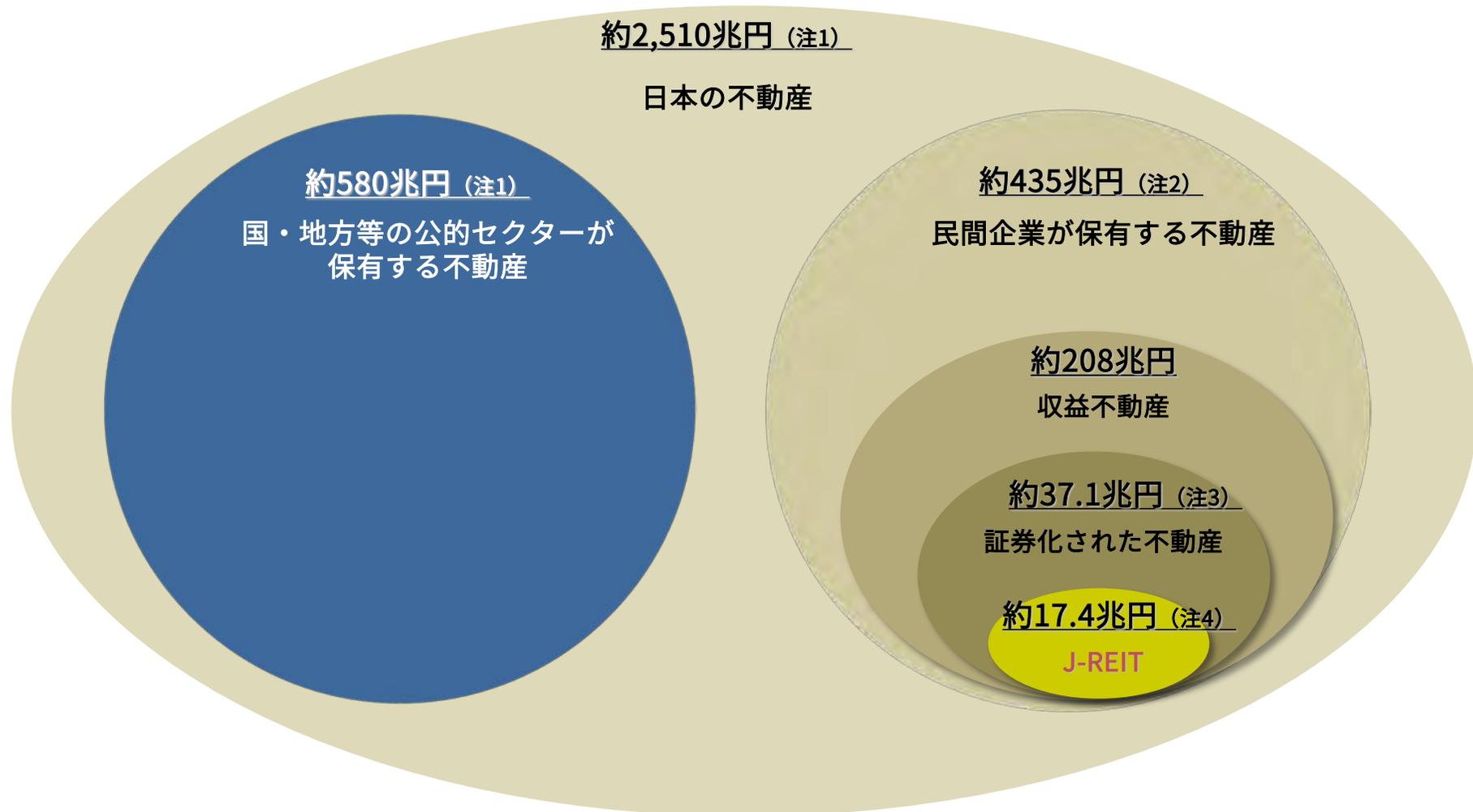
(注3) 2015年1月1日を効力発生日として本投資法人の投資口1口を2口に分割し、更に、2018年2月1日を効力発生日として本投資法人の投資口1口を4口に分割しました。

2. 今後の成長：①新規物件の取得



投資対象は競合が少なく大きな成長ポテンシャルを有する

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



(注1) 内閣府「国民経済計算」(平成28年確報)

(注2) 国土交通省「平成25年 法人土地・建物基本調査」

(注3) J-REIT、私募REITの保有不動産総額(取得価格ベース)に私募ファンドの市場規模を加算しています。

出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」(2018年8月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2018年7月」。

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」(2018年8月)

3分野の投資対象の中で、新しいアセットタイプを開拓

■ 外部成長のイメージ

J-REITの投資対象として**競争の少ない新しい分野**について
CRE提案による独自のビジネスモデルで開拓

IIF川崎サイエンスセンター



IIF厚木マニュファクチャリングセンター (底地)



IIF横須賀テクノロジーセンター



IIF入間ロジスティクスセンター



IIF名古屋港タンクターミナル



IIF板橋ロジスティクスセンター



IIF羽田空港
メンテナンスセンター



IIF東雲ロジスティクスセンター



IIF座間
ITソリューションセンター



工場・研究開発
施設等

物流施設

インフラ施設

CREを通じた工場の開拓の事例：IIF横須賀テクノロジーセンター

工場・研究開発施設

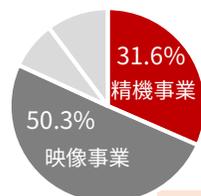


取得価格	4,000百万円
鑑定価格	4,470百万円 ^(注1)
NOI利回り	7.2% ^(注2)
所在地	神奈川県 横須賀市
テナント名	株式会社ニコン
契約期間（残存期間）	10.0年（8.1年）

施設の特徴

圧倒的なシェアを誇る、ニコンのFPD露光装置^(注3)製造の重要行程を担う
基幹拠点となる工場施設

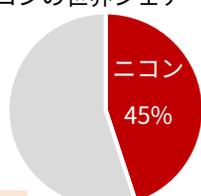
ニコンの事業構成^(注4)



(主要製品)

- ・ FPD露光装置
- ・ 半導体露光装置

FPD露光装置製造の
ニコンの世界シェア^(注5)



- (注1) 鑑定価格は、不動産鑑定士による2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。以下同じです。
 (注2) 取得時の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価格で除算したものを記載しています。以下同じです。
 (注3) FPD露光装置とは、TVやPC、スマートフォン等で仕様する液晶・有機ELディスプレイに高精細の画像を表現するための微細な回路をガラス面に焼き付ける装置です。
 (注4) ニコンの事業構成についてはニコン「2018年3月期 決算関係データ」を基に計算しています。
 (注5) 2018年3月期のニコンによる推計です（台数ベース）。

継続的な開発案件の取組みによる「収益性の高い物件取得」と「取得機会の確保」

2014年	2015年	2016年	2017年	2018年															
IIF川崎サイエンスセンター (2014年5月竣工)	IIF西宮ロジスティクスセンター 増築棟 (2016年5月竣工)	IIF仙台大和ロジスティクスセンター 増築棟 (2017年12月竣工)	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II 増築棟 (2018年3月竣工)																
 <table border="1"> <tr> <td>NOI利回り (竣工後)</td> <td>7.5% (注1)</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>15.0年</td> </tr> </table>	NOI利回り (竣工後)	7.5% (注1)	契約期間	15.0年	 <table border="1"> <tr> <td>NOI利回り (竣工後)</td> <td>7.1% (注1)</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>20.0年</td> </tr> </table>	NOI利回り (竣工後)	7.1% (注1)	契約期間	20.0年	 <table border="1"> <tr> <td>NOI利回り (竣工後)</td> <td>6.2% (注1)</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>5.0年</td> </tr> </table>	NOI利回り (竣工後)	6.2% (注1)	契約期間	5.0年	 <table border="1"> <tr> <td>NOI利回り (竣工後)</td> <td>6.5% (注1)</td> </tr> <tr> <td>契約期間</td> <td>10.0年</td> </tr> </table>	NOI利回り (竣工後)	6.5% (注1)	契約期間	10.0年
NOI利回り (竣工後)	7.5% (注1)																		
契約期間	15.0年																		
NOI利回り (竣工後)	7.1% (注1)																		
契約期間	20.0年																		
NOI利回り (竣工後)	6.2% (注1)																		
契約期間	5.0年																		
NOI利回り (竣工後)	6.5% (注1)																		
契約期間	10.0年																		

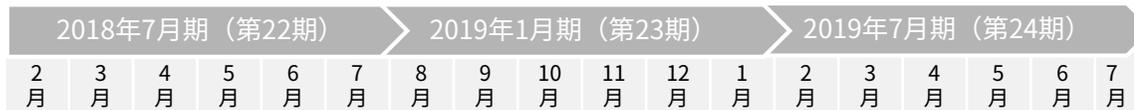
2019年	2020年																									
きふかかみがはら (仮称) 岐阜各務原物流センター (2019年2月竣工予定)	IIF厚木マニュファクチャリングセンター (2019年5月竣工予定)	ひろしませいふうしんと (仮称) 広島西風新都物流センター (2020年4月竣工予定)																								
 <p style="text-align: right;">(注2)</p>	 <p style="text-align: right;">(注2)</p>	 <p style="text-align: right;">(注2)</p>																								
<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>優先交渉権</td> <td>テナント</td> <td>大手物流企業</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>延床面積</td> <td>17,837.51㎡</td> </tr> </table>	建物	優先交渉権	テナント	大手物流企業	土地		延床面積	17,837.51㎡	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>優先交渉権</td> <td>テナント</td> <td>市光工業</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>2018年4月取得済</td> <td>延床面積</td> <td>13,020.28㎡</td> </tr> </table>	建物	優先交渉権	テナント	市光工業	土地	2018年4月取得済	延床面積	13,020.28㎡	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>優先交渉権</td> <td>テナント</td> <td>大手物流企業</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td></td> <td>延床面積</td> <td>41,649.92㎡</td> </tr> </table>	建物	優先交渉権	テナント	大手物流企業	土地		延床面積	41,649.92㎡
建物	優先交渉権	テナント	大手物流企業																							
土地		延床面積	17,837.51㎡																							
建物	優先交渉権	テナント	市光工業																							
土地	2018年4月取得済	延床面積	13,020.28㎡																							
建物	優先交渉権	テナント	大手物流企業																							
土地		延床面積	41,649.92㎡																							

(注1) IIF川崎サイエンスセンターの竣工後のNOI利回りは、2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。IIF西宮ロジスティクスセンター及びIIF仙台大和ロジスティクスセンターの増築棟のNOI利回りは、増築に際して取得した鑑定評価書に基づき算出しています。また、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIの増築棟のNOI利回りは、2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。なお、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIの増築棟のNOIについては、増築棟の取得により、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIにおいて増築棟部分に係る地代を得られなくなることから、これを反映するため、増築棟に係る不動産鑑定評価書に記載の、増築棟単体のDCF法における運営純収益ではなく、増築棟を含むIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIのDCF法における運営純収益から増築棟を含まないIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIに係る不動産鑑定評価書に記載のDCF法における運営純収益を控除した金額を用いています。

(注2) 本図は、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。以下同じです。
 (注3) 本投資法人は、優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人は、これらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。更に、これらの建物は、本書の日付現在未竣工であり、予定どおり竣工しない可能性及び竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。以下同じです。

開発案件への取組みによる、将来の取得機会の確保

今後の開発案件（予定）



IIF厚木マニュファクチャリングセンター

開発のポイント

IIFが建物の取得に関する
優先交渉権取得済み

- IIF初の工場施設のオフバランス型開発案件
- 市光工業の新設工場として、主力製品である自動車ヘッドランプの製造拠点となる予定



ぎふかかみがはら (仮称)岐阜各務原物流センター

開発のポイント

IIFが土地・建物の取得に関する
優先交渉権取得済み

- 大手物流企業の新設ニーズを捉えた開発案件
- 名古屋市、岐阜市内の両地域へのアクセスが良好な物流施設



ひろしませいふうしんと (仮称)広島西風新都物流センター

開発のポイント

IIFが土地・建物の取得に関する
優先交渉権取得済み

- 地元3PL企業の賃貸ニーズと売主の土地売却ニーズを捉えた、汎用性の高い物流施設の開発案件
- テナント候補と長期の賃貸借予約契約を締結済み



2.今後の成長：②既存物件の取組み



内部成長の各施策により、安定性と収益性の向上を実現

■ 内部成長施策の実施による収益向上



増築

IIF福岡箱崎 ロジスティクス センターII

増築のポイント

テナントを確保した上で敷地内での増築により収益性向上

増築前 増築後

NOI利回り 4.4% ▶ 4.7%

● 準共有持分
60%取得

工事着工

基礎工事着工

● 準共有持分
(40%取得)

● 増築棟取得
(100%)

2018年3月14日
竣工・引渡し



賃貸借契約変更

IIF相模原R&Dセンター

変更契約のポイント

収益性向上と契約安定化

変更前 変更後

NOI利回り 7.5% ▶ 8.4%

契約期間 1年 ▶ 10年

解約不可期間 なし ▶ 5年

中途解約通知 6か月前 ▶ 24か月前

旧賃貸借契約

賃貸借変更契約開始

テナント工事着工 テナント工事完了 IIF工事着工



- テナントは、長期に亘る継続利用を前提として、従業員の労働環境の改善、R&Dセンターとしての機能拡充を企図し、事務所スペースを中心とした内装工事や電気設備、IT設備等の工事を実施
- IIFは、賃貸借変更契約締結にあたり従業員用トイレ・共用部床面の更新等の工事を実施予定

収益性・安定性の向上と環境負荷低減を同時に実現

■ 内部成長施策の実施による収益向上及び環境負荷低減

2017年7月期（第20期）

2018年1月期（第21期）

2018年7月期（第22期）

2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月

太陽光発電設備の設置

IIF入間ロジスティクスセンター
2017年4月



IIF神戸ロジスティクスセンター
2017年7月

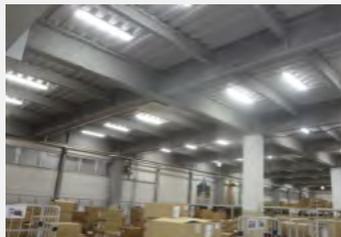


IIF印西ロジスティクスセンター
2017年11月



照明設備のLED化

IIF厚木
ロジスティクスセンター
2017年4月



IIF柏
ロジスティクスセンター
2017年6月



IIF加須
ロジスティクスセンター
2018年3月



IIF越谷
ロジスティクスセンター
2018年3月



IIF野田
ロジスティクスセンター
2018年4月



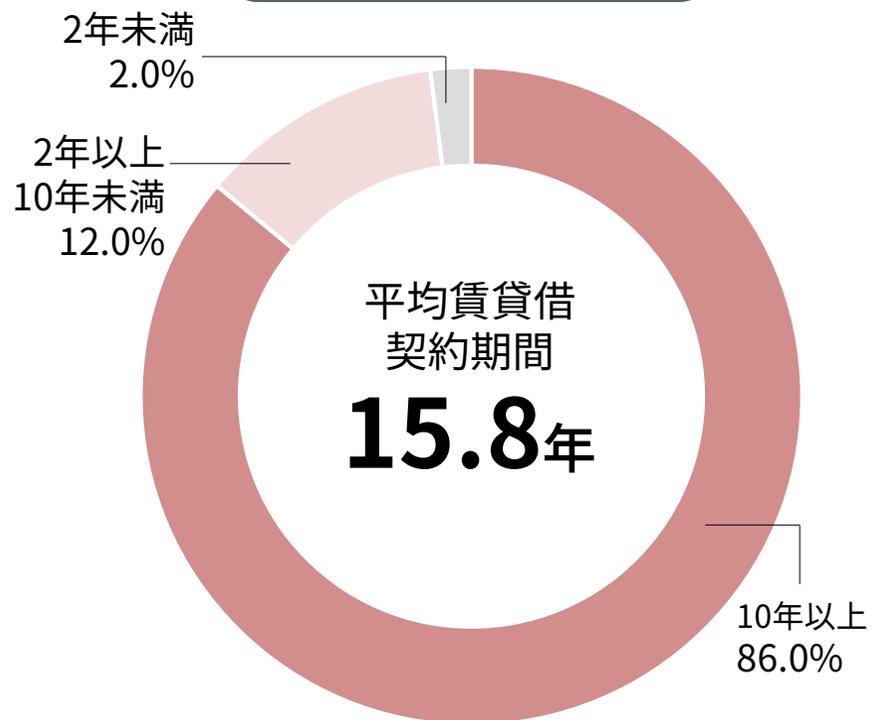
空白ページ

3.保有資産：長期安定的な資産構成



保有物件契約状況① (2018年7月31日時点)

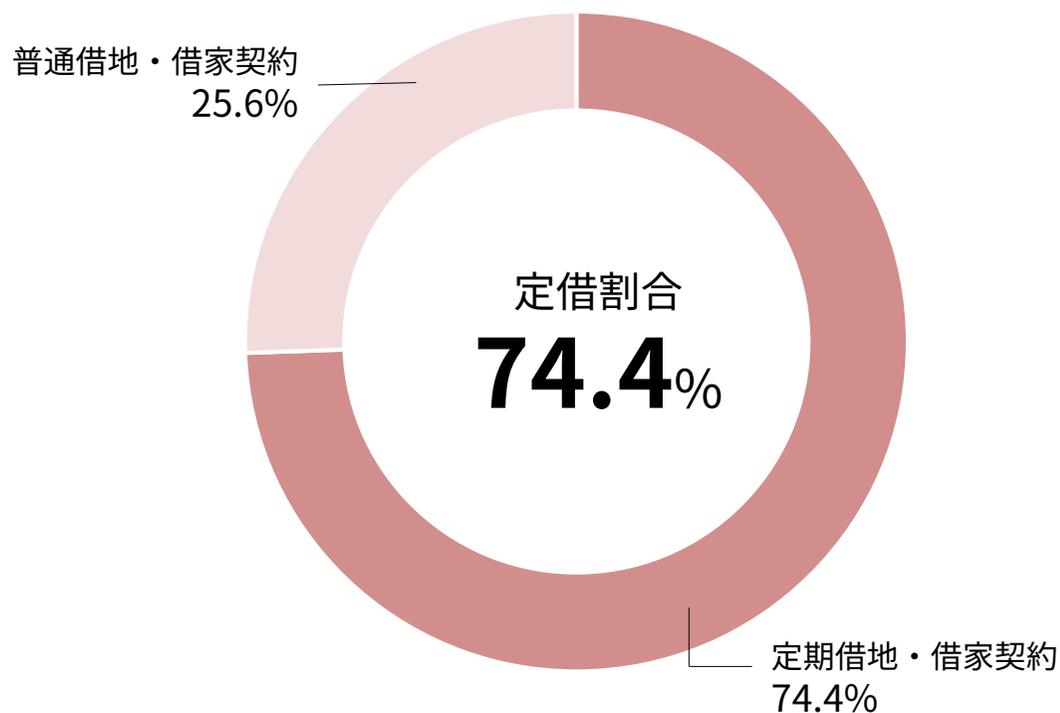
賃貸借契約期間



平均賃貸借契約残存期間 (注)

9.0年

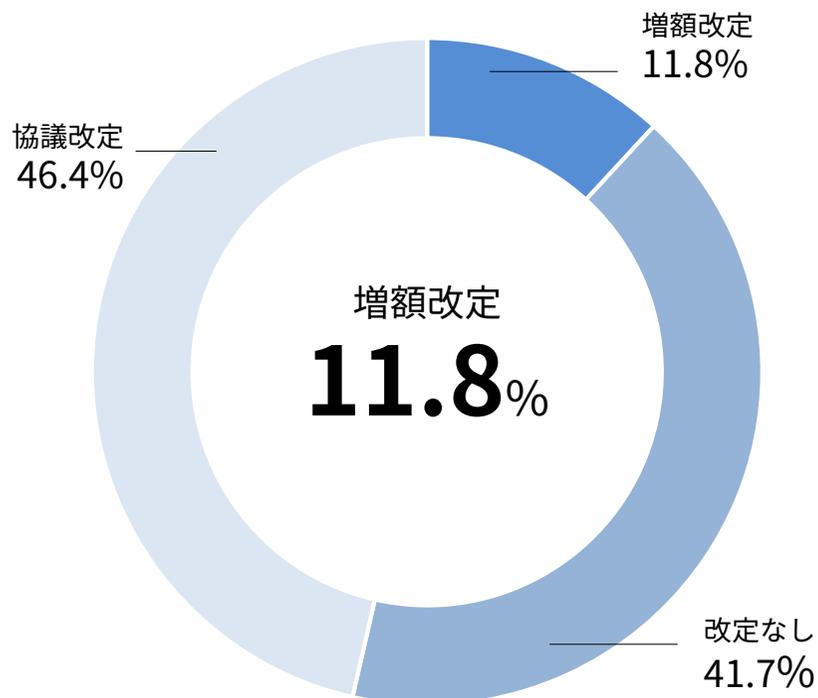
定借割合



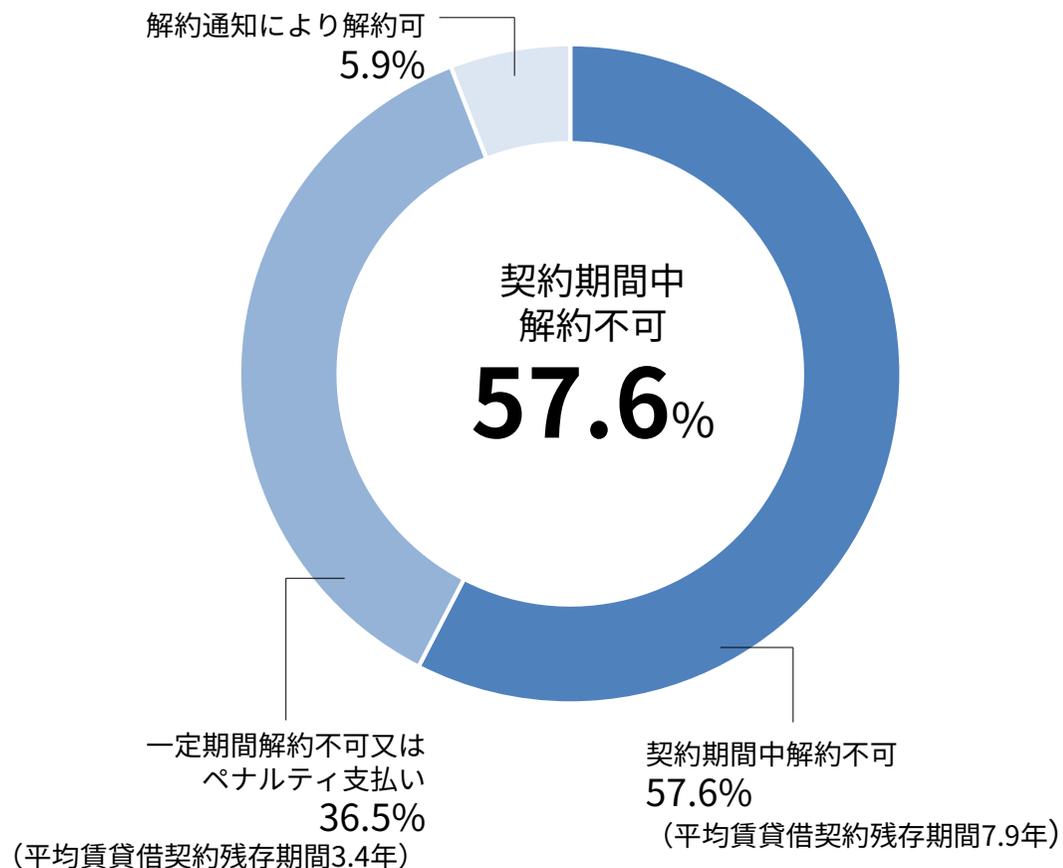
(注) 年間賃料ベース

保有物件契約状況② (2018年7月31日時点)

賃料改定方法



中途解約条項



(注) 年間賃料ベース

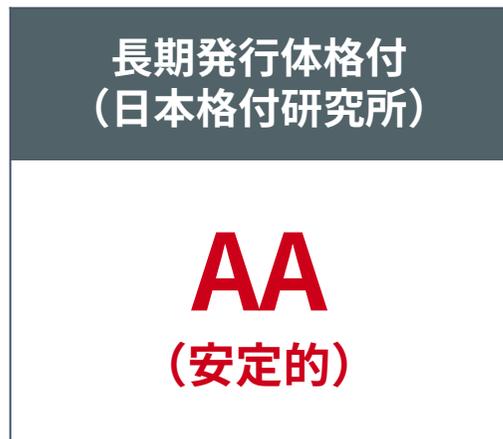
空白ページ

4.財務：強固な財務体質

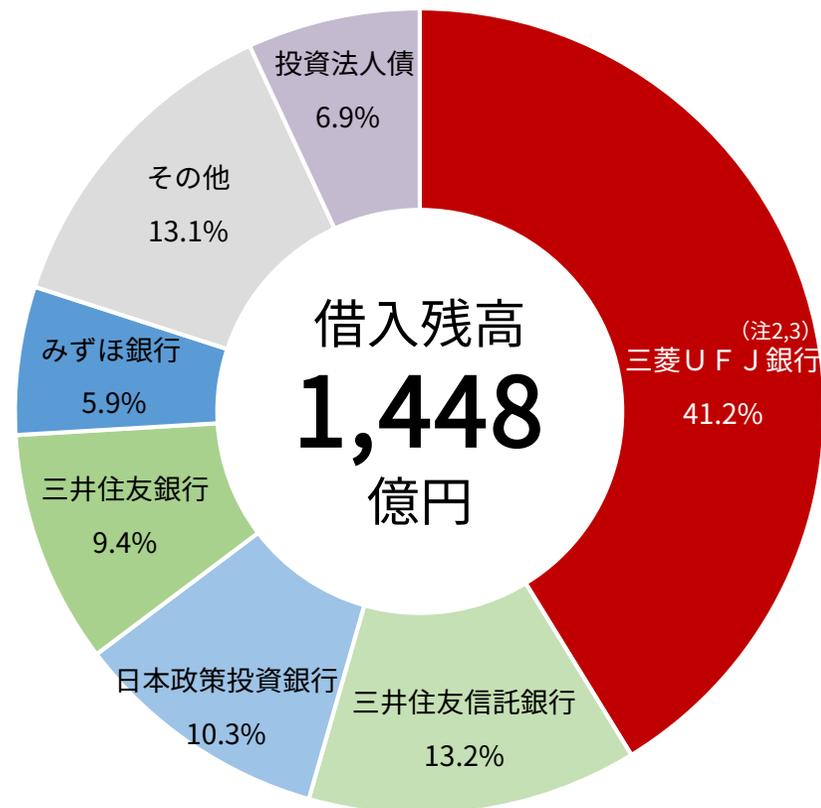


健全な財務体質

■ 主な財務指標



■ 大手を中心とした借入先の分散



(注1) LTV (有利子負債比率 (簿価ベース)) は、2018年7月末時点の有利子負債総額を総資産額で除して計算しています。

(注2) 2018年4月1日付で、株式会社三菱東京UFJ銀行は株式会社三菱UFJ銀行に商号を変更しています。

(注3) 2018年4月16日付で法人貸出等業務が移管されたことに伴い、三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入金の債権が株式会社三菱UFJ銀行に譲渡されました。

財務基盤を固めつつ、着実に金利費用の削減を実現

■ 各種財務指標の推移

	2016年6月期末 (第18期末)	2016年12月期末 (第19期末)	2017年 第6回 公募増資	2017年7月末 (第20期末)	2018年1月末 (第21期末)	2018年 第7回 公募増資	2018年7月末 (第22期末)
LTV (有利子負債比率) (簿価ベース) (注1)	50.2%	52.7%		50.2%	50.3%		50.1%
LTV (有利子負債比率) (時価ベース) (注2)	43.6%	45.3%		43.2%	43.0%		43.0%
固定比率	100.0%	91.0%		100.0%	100.0%		100.0%
平均借入期間	8.2年	7.8年		8.9年	9.2年		9.3年
平均適用金利	1.31%	1.21%		1.16%	1.10%		0.95%

(注1) LTV (有利子負債比率 (簿価ベース)) = 有利子負債の総額 ÷ 総資産額

(注2) LTV (有利子負債比率 (時価ベース)) = 有利子負債の総額 ÷ (総資産額 + 保有資産の含み益合計)

空白ページ

5.ご参考資料



サステナビリティの基本的な考え方と取組み

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社はESG^(注)への対応を進めており、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、以下のような取組みを行っています。本投資法人についても、この考え方に基づいて運用を行っています。

主な取組み

2013年	<ul style="list-style-type: none"> 「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)」へ署名
2015年	<ul style="list-style-type: none"> 国連PRI総会で策定されたCO2削減に向けた新たな取組み「モンリオール・カーボン・プレッジ」への署名
2016年	<ul style="list-style-type: none"> J-REITの資産運用会社として初めて「国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)」へ署名し、ワーキンググループに参加 国連事務総長室傘下の組織「国連グローバル・コンパクト(UNGC)」にJ-REITの資産運用会社として初めて署名

資産運用会社のサステナビリティ体制

■サステナビリティコミッティの設置

- ✓ 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・コミッティーを組織
- ✓ 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。



Signatory of:



Signatory of:



(注) ESGとは、Environment (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。

サステナビリティの取組みが評価され、外部から各認証を取得

MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への組入れ

IIFはMSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。2018年9月20日現在、IIFのESG格付けはJREIT最高位となるAを付与されています。



2018 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

■ GRESBリアルエステイト評価

2018年9月にGRESB最高位の「Green Star」を6年連続で取得。



不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価

G R E S B
★ ★ ★ ★ ☆ 2018

外部評価・各認証

■ CASBEE

8物件で本認証を取得



建築物の環境性能で評価・格付けする手法で環境配慮、快適性や景観への配慮等も含め建物の品質を総合的に評価

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII



■ BELS

8物件で本認証を取得



建築物のエネルギー消費の状態を第三者が一定の方法で評価し、当該建築物の省エネルギー性能を表示する制度

IIF柏ロジスティクスセンター



■ DBJ Green Building認証

5物件で本認証を取得



日本政策投資銀行が提供する環境・社会配慮の観点から物件を認証する制度

IIF広島ロジスティクスセンター



保有物件一覧① (2018年7月31日時点)

東京圏 36 物件

物流施設 19 物件 工場・研究開発施設等 12 物件 インフラ施設 5 物件



L-1 IIF東雲
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



L-9 IIF習志野
ロジスティクスセンター
(底地)



L-10 IIF習志野
ロジスティクスセンター II



L-11 IIF厚木
ロジスティクスセンター II



L-12 IIF横浜都筑
ロジスティクスセンター



L-13 IIFさいたま
ロジスティクスセンター



L-15 IIF厚木
ロジスティクスセンター III



L-16 IIF川口
ロジスティクスセンター



L-19 IIF柏
ロジスティクスセンター



L-20 IIF三郷
ロジスティクスセンター



L-21 IIF入間
ロジスティクスセンター



L-23 IIF印西
ロジスティクスセンター



L-32 IIF加須
ロジスティクスセンター



L-33 IIF羽村
ロジスティクスセンター



L-36 IIF板橋
ロジスティクスセンター



F-1 IIF戸塚
テクノロジーセンター
(底地)



F-2 IIF横浜都筑
テクノロジーセンター



F-3 IIF三鷹カードセンター



F-5 IIF蒲田R&Dセンター



F-6 IIF川崎サイエンスセンター



F-7 IIF相模原R&Dセンター



F-8 IIF横浜新山下R&Dセンター



F-10 IIF浦安
マシナリーメンテナンス
センター (底地)



F-11 IIF横須賀
テクノロジーセンター



F-12 IIF湘南
テクノロジーセンター



F-14 IIF戸塚
マニュファクチュア
リングセンター (底地)



F-15 IIF厚木
マニュファクチュア
リングセンター (底地)



I-2 IIF羽田空港
メインテナンスセンター



I-3 IIF座間IT
ソリューションセンター



I-4 IIF品川データセンター



I-8 IIF品川IT
ソリューションセンター



I-9 IIF東松山
ガスタックメンテナ
ンスセンター (底地)

保有物件一覧② (2018年7月31日時点)

大阪圏 13 物件 物流施設 10 物件 インフラ施設 3 物件



L-8 IIF西宮
ロジスティクスセンター



L-17 IIF神戸
ロジスティクスセンター



L-18 IIF東大阪
ロジスティクスセンター



L-26 IIF泉大津
e-shopロジスティクス
センター (底地)



L-27 IIF泉佐野フードプロセス&
ロジスティクスセンター



L-28 IIF京田辺
ロジスティクスセンター



L-31 IIF大阪此花
ロジスティクスセンター



L-39 IIF大阪住之江
ロジスティクスセンター I



L-40 IIF大阪住之江
ロジスティクスセンター II



L-45 IIF神戸西ロジスティクス
センター (底地)



I-1 IIF神戸地域
冷暖房センター



I-5 IIF大阪豊中
データセンター



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 インフラ施設 1 物件



L-14 IIF名古屋
ロジスティクスセンター



I-7 IIF名古屋港
タンクターミナル (底地)

その他 15 物件

物流施設 13 物件 工場・研究開発施設等 2 物件



L-22 IIF鳥栖
ロジスティクスセンター



L-24 IIF盛岡
ロジスティクスセンター



L-25 IIF広島
ロジスティクスセンター



L-29 IIF福岡古賀ヴィークル
ロジスティクス
センター (底地)



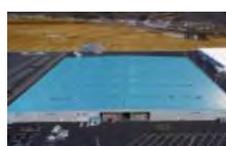
L-30 IIF福岡東
ロジスティクスセンター



L-34 IIF福岡箱崎
ロジスティクスセンター I



L-35 IIF福岡箱崎
ロジスティクスセンター II



L-37 IIF仙台大和
ロジスティクスセンター



L-38 IIF太田
ロジスティクスセンター



L-41 IIF盛岡
ロジスティクスセンター II



L-42 IIF札幌
ロジスティクスセンター



L-43 IIF常陸那珂港
ロジスティクスセンター
(底地)



L-44 IIF郡山
ロジスティクスセンター



F-9 IIF掛川
マニュファクチャ
リングセンター (底地)



F-13 IIF広島マニュファクチャ
リングセンター (底地)

ポートフォリオ一覧① (2018年7月31日時点)

物流施設

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)	
					比率	比率	比率	比率	比率	比率			
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター (注7)	東京都江東区	2006年2月	12.5年	13,700	5.0%	16,748	5.2%	27,493.29㎡	1.9%	100.0%	4.6%	
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	12.4年	6,500	2.4%	8,900	2.8%	38,828.10㎡	2.6%	100.0%	0.3%	
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	20.2年	5,300	1.9%	7,290	2.3%	5,741.75㎡	0.4%	100.0%	6.4%	
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	13.5年	2,100	0.8%	2,120	0.7%	10,959.68㎡	0.7%	100.0%	8.7%	
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	32.9年	2,000	0.7%	2,730	0.9%	10,113.50㎡	0.7%	100.0%	2.6%	
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	既存棟	兵庫県西宮市	1997年5月	21.2年	1,300	0.5%			10,608.00㎡	0.7%	100.0%	9.9%
		増築棟	兵庫県西宮市	2016年5月	2.2年	859	0.3%	2,990	0.9%	6,592.00㎡	0.4%	100.0%	6.7%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	千葉県習志野市	—	—	1,190	0.4%	2,690	0.8%	19,834.71㎡	1.3%	100.0%	—	
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII (注8)	(底地)	千葉県習志野市	—	—	3,350	1.2%			58,070.00㎡	4.0%	100.0%	—
		(借地権付建物)		1991年4月	27.3年	1,200	0.4%	6,460	2.0%	25,835.16㎡	1.8%	100.0%	9.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	神奈川県厚木市	1992年10月	25.8年	3,100	1.1%	3,960	1.2%	20,661.13㎡	1.4%	100.0%	7.6%	
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	19.9年	2,350	0.9%	3,210	1.0%	9,464.03㎡	0.6%	100.0%	8.7%	
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	28.6年	1,490	0.5%	2,090	0.7%	8,995.00㎡	0.6%	100.0%	4.2%	
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	1990年4月	28.3年	1,050	0.4%	1,580	0.5%	8,721.01㎡	0.6%	100.0%	9.1%	
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII	神奈川県厚木市	1981年10月	36.8年	2,290	0.8%	3,060	1.0%	16,584.64㎡	1.1%	100.0%	7.3%	
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月	16.3年	1,770	0.6%	4,380	1.4%	11,705.02㎡	0.8%	100.0%	10.7%	
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	2001年1月	17.5年	5,193	1.9%	7,560	2.4%	39,567.74㎡	2.7%	100.0%	5.5%	
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	1991年11月	26.7年	2,280	0.8%	3,210	1.0%	20,495.06㎡	1.4%	97.3%	9.0%	
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	27.7年	1,810	0.7%	2,890	0.9%	17,379.78㎡	1.2%	100.0%	4.4%	
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	2007年2月	11.5年	3,550	1.3%	5,310	1.7%	19,019.71㎡	1.3%	100.0%	4.0%	
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	2010年12月	7.6年	3,184	1.2%	4,220	1.3%	17,881.65㎡	1.2%	100.0%	5.8%	
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	2007年2月	11.5年	1,570	0.6%	1,970	0.6%	13,862.05㎡	0.9%	100.0%	0.8%	
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市	2007年2月	11.4年	1,060	0.4%	1,370	0.4%	5,490.00㎡	0.4%	100.0%	4.7%	
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2005年8月	13.0年	600	0.2%	1,240	0.4%	8,001.57㎡	0.5%	100.0%	1.9%	
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2013年12月	4.6年	3,540	1.3%	4,570	1.4%	22,768.24㎡	1.5%	100.0%	4.8%	
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	大阪府泉大津市	—	—	4,000	1.5%	4,430	1.4%	48,932.00㎡	3.3%	100.0%	—	
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	1996年10月	21.8年	860	0.3%	1,090	0.3%	13,947.83㎡	0.9%	100.0%	12.3%	
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	2007年3月	11.4年	5,730	2.1%	7,380	2.3%	33,243.99㎡	2.3%	100.0%	5.6%	
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	福岡県古賀市	—	—	860	0.3%	981	0.3%	30,815.97㎡	2.1%	100.0%	—	
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月	21.6年	1,860	0.7%	2,050	0.6%	11,262.86㎡	0.8%	100.0%	0.2%	
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年1月	27.6年	8,700	3.2%	9,560	3.0%	46,262.20㎡	3.1%	100.0%	9.6%	
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1989年4月	29.3年	2,361	0.9%	2,760	0.9%	17,744.41㎡	1.2%	100.0%	8.2%	
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	1991年7月	27.0年	820	0.3%	908	0.3%	3,892.66㎡	0.3%	100.0%	4.2%	
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターI	福岡県福岡市	2008年2月	10.5年	5,170	1.9%	5,210	1.6%	24,999.77㎡	1.7%	100.0%	0.4%	
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII	既存棟	福岡県福岡市	2008年3月	10.4年							0.2%	
		増築棟		2018年2月	0.4年	10,179	3.7%	10,900	3.4%	51,385.32㎡	3.5%	100.0%	0.7%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2007年5月	11.2年	1,717	0.6%	1,930	0.6%	5,057.68㎡	0.3%	100.0%	5.8%	
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2006年1月	12.5年	1,546	0.6%	1,670	0.5%	15,555.15㎡	1.1%	100.0%	2.4%	
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2006年2月	12.4年	1,010	0.4%	1,160	0.4%	6,900.01㎡	0.5%	100.0%	7.0%	
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターI	大阪府大阪市	2006年3月	12.3年	12,100	4.4%	13,900	4.3%	52,201.30㎡	3.6%	100.0%	4.8%	
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターII	大阪府大阪市	1991年7月	27.1年	2,540	0.9%	2,730	0.9%	12,299.76㎡	0.8%	100.0%	3.9%	
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターII	岩手県紫波郡	1997年3月	21.4年	1,302	0.5%	1,570	0.5%	12,383.30㎡	0.8%	100.0%	1.7%	
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市	2009年5月	9.2年	2,480	0.9%	2,610	0.8%	13,064.75㎡	0.9%	100.0%	2.0%	
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)	茨城県那珂郡	—	—	1,145	0.4%	1,210	0.4%	20,000.00㎡	1.4%	100.0%	—	
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	2005年10月	12.8年	2,585	0.9%	3,170	1.0%	17,533.15㎡	1.2%	100.0%	2.8%	
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	兵庫県神戸市	—	—	1,960	0.7%	2,130	0.7%	33,000.00㎡	2.2%	100.0%	—	
物流施設合計				16.6年	141,263	51.4%	177,897	55.7%	925,154.93㎡	62.9%	99.9%	—	

ポートフォリオ一覧② (2018年7月31日時点)

工場・研究開発施設等及びインフラ施設 (ポートフォリオ合計)

物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格 (百万円)		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)
					比率	比率	比率	比率				
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)	神奈川県横浜市	—	—	4,500	1.6%	5,400	1.7%	31,442.47㎡	2.1%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	22.5年	1,100	0.4%	1,340	0.4%	4,655.48㎡	0.3%	100.0%	3.3%
F-3	IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	24.3年	8,700	3.2%	10,100	3.2%	21,615.01㎡	1.5%	100.0%	6.7%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	1988年6月	30.2年	7,200	2.6%	8,400	2.6%	21,896.56㎡	1.5%	100.0%	7.7%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市	2014年5月	4.2年	2,168	0.8%	2,950	0.9%	4,857.73㎡	0.3%	100.0%	9.7%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月	29.1年	3,100	1.1%	3,960	1.2%	19,328.40㎡	1.3%	100.0%	8.5%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	2007年8月	10.9年	3,810	1.4%	4,230	1.3%	4,887.83㎡	0.3%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター (底地)	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.6%	1,760	0.6%	66,171.92㎡	4.5%	100.0%	—
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	千葉県浦安市	—	—	1,300	0.5%	1,660	0.5%	7,925.94㎡	0.5%	100.0%	—
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	22.7年	4,000	1.5%	4,470	1.4%	13,779.77㎡	0.9%	100.0%	5.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡	1994年7月	24.0年	1,200	0.4%	1,340	0.4%	7,244.71㎡	0.5%	100.0%	4.8%
F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター (底地)	広島県広島市	—	—	1,608	0.6%	1,830	0.6%	23,106.75㎡	1.6%	100.0%	—
F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター (底地)	神奈川県横浜市	—	—	2,300	0.8%	2,580	0.8%	19,458.49㎡	1.3%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター (底地)	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.8%	5,270	1.6%	64,327.54㎡	4.4%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				22.8年	47,466	17.3%	55,290	17.3%	310,698.60㎡	21.1%	100.0%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	28.3年	18,100	6.6%	14,700	4.6%	11,476.05㎡	0.8%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	25.1年	41,110	15.0%	41,200	12.9%	81,995.81㎡	5.6%	100.0%	M1 : 4.5% M2 : 3.2%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市	1988年11月	29.7年	5,384	2.0%	5,530	1.7%	10,931.89㎡	0.7%	100.0%	7.3%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	28.9年	4,900	1.8%	6,840	2.1%	19,547.11㎡	1.3%	100.0%	8.9%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	1991年9月	26.9年	5,600	2.0%	6,020	1.9%	20,027.14㎡	1.4%	100.0%	3.8%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市	1992年3月	26.4年	1,150	0.4%	2,410	0.8%	18,435.93㎡	1.3%	100.0%	5.4%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル (底地)	愛知県名古屋市	—	—	1,900	0.7%	2,240	0.7%	51,583.70㎡	3.5%	100.0%	—
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	1993年2月	25.5年	7,200	2.6%	6,740	2.1%	7,089.62㎡	0.5%	76.1%	7.7%
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	埼玉県東松山市	—	—	690	0.3%	753	0.2%	12,880.38㎡	0.9%	100.0%	—
インフラ施設合計				26.5年	86,034	31.3%	86,433	27.0%	233,967.63㎡	15.9%	99.3%	—
ポートフォリオ合計				20.7年	274,764	100.0%	319,620	100.0%	1,469,821.16㎡	100.0%	99.8%	2.8%

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2) 「築年数」は、2018年7月31日時点の築年数を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の床面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、2018年7月31日時点の稼働率を記載しています。

(注6) 「PML」は、2018年8月23日付の地震リスク評価(ポートフォリオ)報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

(注7) 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、算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額を記載しています。

(注8) IIF習志野ロジスティクスセンターIIについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。

継続鑑定状況① (2018年7月31日時点)

物流施設

物件番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)				適用利回り (注1)					
				第22期末時点			第21期末時点	直接還元法 還元利回り	DCF法		前期比		
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額		割引率	最終還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法	
								割引率				最終還元利回り	
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター (注2)	12,931	+3,816	16,748	△212	△1.3%	16,960	4.3%	3.9%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,425	+3,474	8,900	△60	△0.7%	8,960	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,163	+2,126	7,290	+220	+3.1%	7,070	4.3%	4.0%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,558	+561	2,120	+10	+0.5%	2,110	4.8%	4.5%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,805	+924	2,730	+30	+1.1%	2,700	4.9%	4.6%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,978	+1,011	2,990	+10	+0.3%	2,980	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,223	+1,466	2,690	+40	+1.5%	2,650	-	4.5%	-	-	△0.1%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII	4,654	+1,805	6,460	△20	△0.3%	6,480	4.8%	4.6%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	3,220	+739	3,960	+50	+1.3%	3,910	4.8%	4.5%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,311	+898	3,210	-	0.0%	3,210	4.6%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,457	+632	2,090	+10	+0.5%	2,080	5.1%	4.8%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,143	+436	1,580	-	0.0%	1,580	5.5%	5.2%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII	2,379	+680	3,060	+10	+0.3%	3,050	5.0%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,056	+2,323	4,380	+120	+2.8%	4,260	4.4%	4.2%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,142	+2,417	7,560	+160	+2.2%	7,400	4.6%	4.3%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,507	+702	3,210	+80	+2.6%	3,130	5.1%	4.8%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,852	+1,037	2,890	+50	+1.8%	2,840	4.9%	4.5%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,462	+1,847	5,310	+110	+2.1%	5,200	4.3%	4.1%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,086	+1,133	4,220	-	0.0%	4,220	5.0%	4.5%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,513	+456	1,970	-	0.0%	1,970	5.1%	4.9%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,029	+340	1,370	-	0.0%	1,370	5.4%	5.2%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	570	+669	1,240	-	0.0%	1,240	5.9%	5.7%	6.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,390	+1,179	4,570	+10	+0.2%	4,560	5.2%	5.0%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	4,179	+250	4,430	+10	+0.2%	4,420	-	4.6%	-	-	△0.1%	-
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	954	+135	1,090	-	0.0%	1,090	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,757	+1,622	7,380	+150	+2.1%	7,230	4.7%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	914	+66	981	+4	+0.4%	977	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,927	+122	2,050	-	0.0%	2,050	5.0%	4.6%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,697	+862	9,560	+220	+2.4%	9,340	4.1%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,613	+146	2,760	+30	+1.1%	2,730	4.8%	4.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	921	△13	908	+21	+2.4%	887	4.6%	3年度まで4.5% 4-6年度まで4.6% 7年度以降4.7%	4.8%	△0.1%	3年度まで△0.1% 5-6年度まで△0.1%	△0.1%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターI (注3)	5,195	+14	5,210	△70	△1.3%	5,280	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII (注3)	10,298	+601	10,900	-	0.0%	10,900	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター (注3)	1,737	+192	1,930	+40	+2.1%	1,890	4.3%	3.8%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,597	+72	1,670	+20	+1.2%	1,650	5.4%	5.1%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

(注2) IIF東雲ロジスティクスセンターの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額を記載しています。

(注3) 第21期末時点算定価額及び適用利回りの前期比は、残りの準共有持分 (IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII に関しては増築棟含む) の取得時における鑑定評価額及び各種利回り差異を記載しています。

継続鑑定状況② (2018年7月31日時点)

物流施設 (続き)、工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

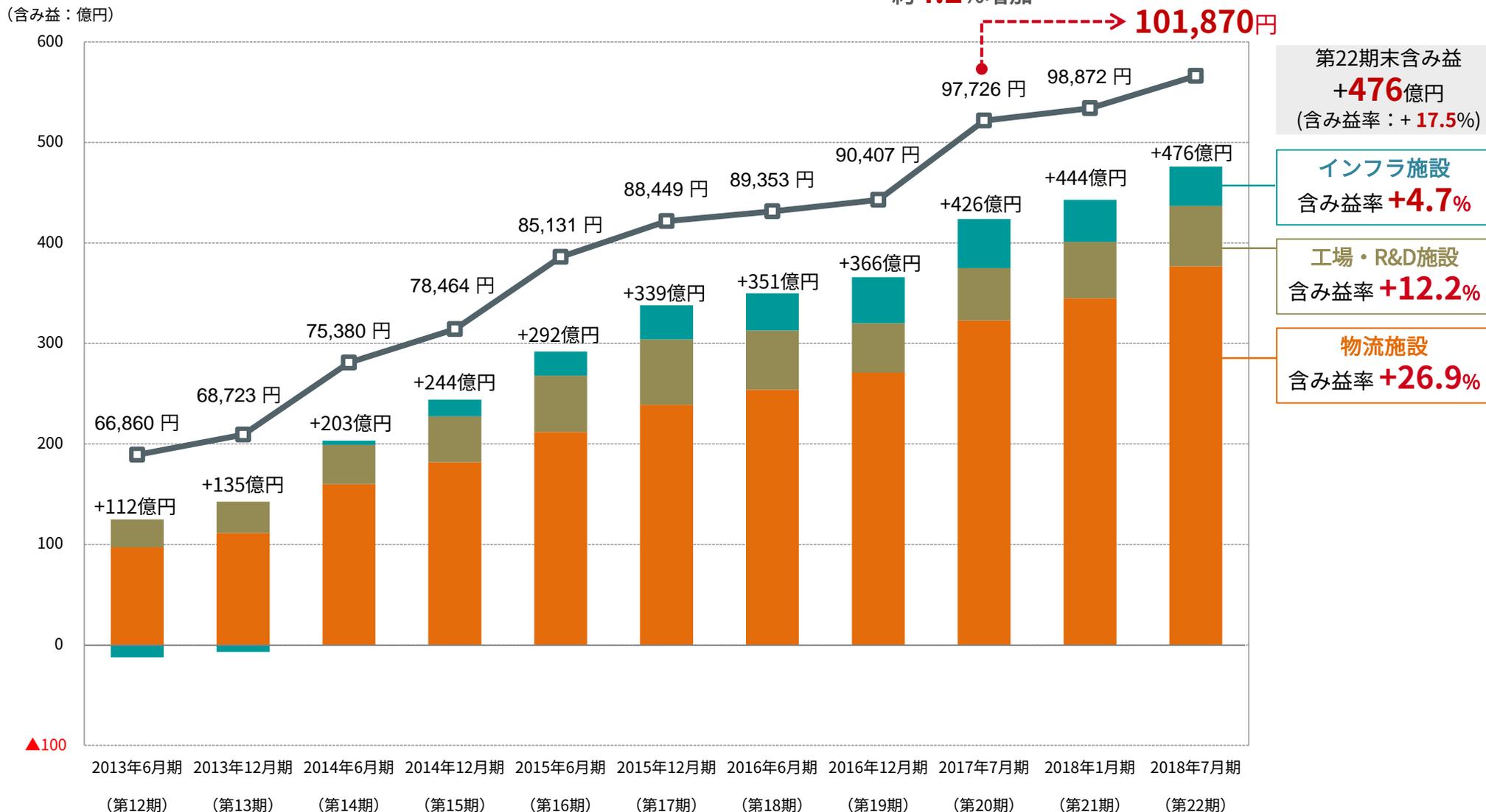
物件番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注1)				適用利回り (注1)					
				第22期末時点			第21期末時点	直接還元法 還元利回り	DCF法		前期比		
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額		割引率	最終還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法	
								割引率				最終還元利回り	
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	1,028	+131	1,160	-	0.0%	1,160	5.5%	8年度まで5.4% 9年度以降5.6%	5.7%	0.0%	-	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ (注2)	12,146	+1,753	13,900	-	0.0%	13,900	4.3%	4.4%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ (注2)	2,565	+164	2,730	-	0.0%	2,730	4.4%	4.5%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,383	+186	1,570	+10	+0.6%	1,560	5.9%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター (注2)	2,519	+90	2,610	+10	+0.4%	2,600	5.0%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地) (注2)	1,188	+21	1,210	-	0.0%	1,210	4.5%	4.5%	-	0.0%	0.0%	-
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター (注2)	2,606	+563	3,170	+10	+0.3%	3,160	5.6%	7年度まで5.6% 8年度以降5.7%	5.8%	0.0%	8年度△0.1%	0.0%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地) (注2)	2,047	+82	2,130	+30	+1.4%	2,100	-	14年度まで4.5% 15年度以降4.6%	4.7%	-	15年度△0.1%	0.0%
物流施設 合計		140,145	+37,751	177,897	+1,103	+0.6%	176,794						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)	4,553	+846	5,400	-	0.0%	5,400	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,195	+144	1,340	△10	△0.7%	1,350	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,281	+818	10,100	-	0.0%	10,100	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,459	+940	8,400	-	0.0%	8,400	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,063	+886	2,950	-	0.0%	2,950	5.3%	5.1%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,293	+666	3,960	-	0.0%	3,960	5.8%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,892	+337	4,230	+10	+0.2%	4,220	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター (底地)	1,572	+187	1,760	△10	△0.6%	1,770	-	5.1%	-	-	0.0%	-
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1,345	+314	1,660	△10	△0.6%	1,670	4.8%	4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,191	+278	4,470	+20	+0.4%	4,450	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,306	+33	1,340	+20	+1.5%	1,320	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター (底地) (注2)	1,693	+136	1,830	+10	+0.5%	1,820	-	5.7%	-	-	0.0%	-
F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター (底地) (注2)	2,413	+166	2,580	-	0.0%	2,580	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター (底地) (注2)	5,005	+264	5,270	+90	+1.7%	5,180	5.0%	5.0%	-	0.0%	0.0%	-
工場・研究開発施設等 合計		49,267	+6,022	55,290	+120	+0.2%	55,170						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,289	△1,589	14,700	+100	+0.7%	14,600	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	38,457	+2,742	41,200	-	0.0%	41,200	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,109	+420	5,530	-	0.0%	5,530	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,241	+1,598	6,840	△50	△0.7%	6,890	4.7%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,593	+426	6,020	△10	△0.2%	6,030	6.2%	4.9%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,222	+1,187	2,410	+10	+0.4%	2,400	6.1%	5.7%	6.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル (底地)	1,998	+241	2,240	-	0.0%	2,240	5.6%	4.7%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	7,883	△1,143	6,740	△850	△11.2%	7,590	4.5%	4.1%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	729	+23	753	+1	+0.1%	752	-	4.9%	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		82,525	+3,907	86,433	△799	△0.9%	87,232						
ポートフォリオ合計		271,937	+47,682	319,620	+424	+0.1%	319,196						

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

(注2) 第21期末時点算定価額及び適用利回りの前期比は、新規取得時又は残りの準共有持分の取得時における鑑定評価額及び各種利回り差異を記載しています。

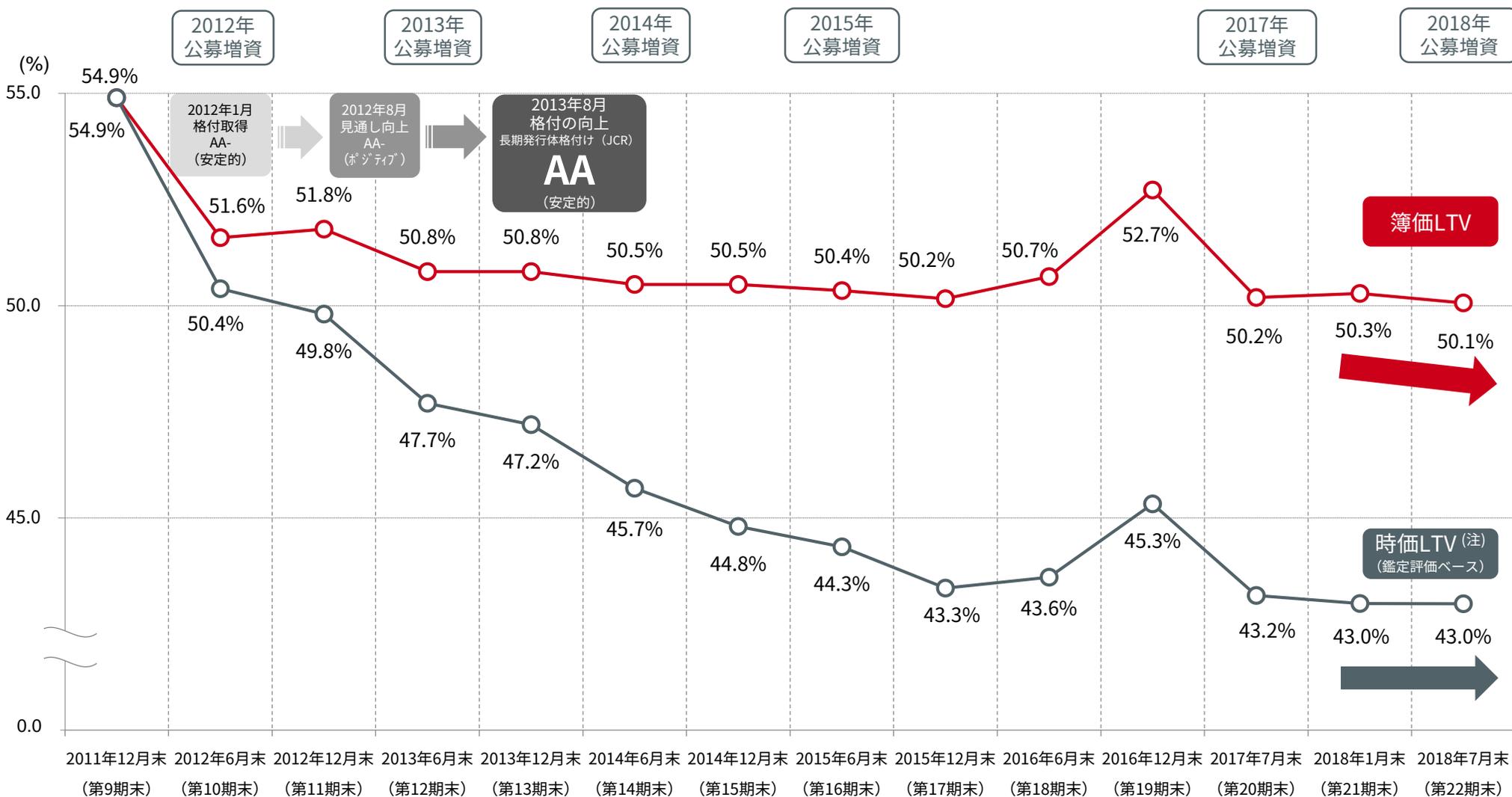
含み益は476億円に。1口当たりNAV（時価純資産価値）は1年で約4.2%増加

■ 含み益と1口当たりNAV（時価純資産価値）の推移



公募増資を経て、LTV（簿価ベース）は50.3%から50.1%に低下

LTVの推移



(注) 時価LTV=有利子負債の総額÷(総資産額+保有資産の含み益合計)

財務基盤の強化と金利コストの低下が進行

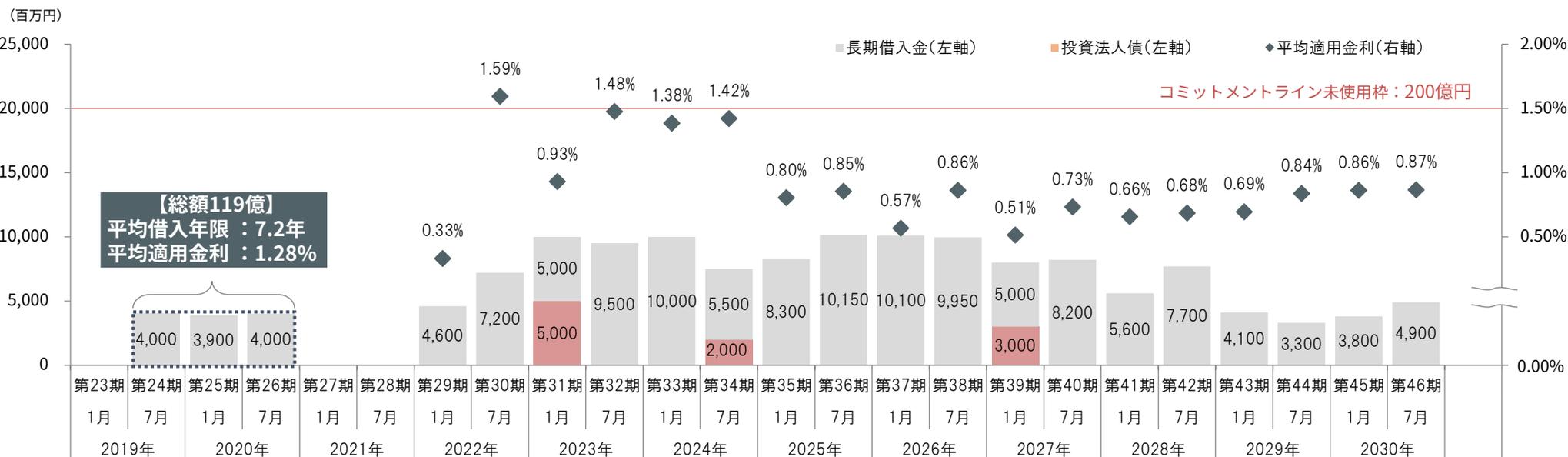
■ 公募増資に伴い新規借入れ（72億）と既存借入の借換（135億）を実行

■ 新規借入れ及び既存借入の借換前後での主要指標の推移

	新規借入れ	既存借入の借換	合計
借入金総額	73億	135億	208億
平均適用金利	0.55%	0.67%	0.63%
平均借入期間	8.1年	9.3年	8.9年

	2018年1月末 (第21期末)	2018年7月期末 (第22期末)
簿価LTV	50.3%	50.1%
平均借入 残存期間	5.9年	6.5年
平均適用金利	1.10%	0.95%

■ 返済期限の分散状況と平均適用金利



投資家層の拡大への取組み：投資口分割（4分割）の実施

投資口分割の目的

投資家層の拡大を図り、個人投資家の「買いやすさ」を高める施策として投資口分割（4分割）を実施

【ご参考】

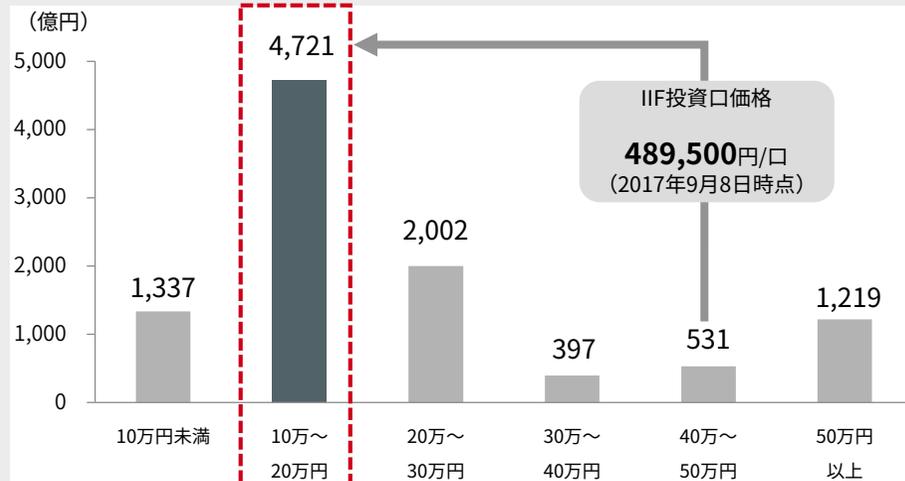
- 個人投資家によるJ-REIT保有が最も多い投資口価格帯：10万~20万円
- 東証一部株式の最低投資金額のうち最も多い価格帯：10~20万円
- J-REIT特化型投信の最低購入価格：1~10万円が中心

■ 投資口分割の概要

基準日	2018年 1月31日	分割割合	1 : 4
効力発生日	2018年 2月 1日	発行済投資口数	(分割前) 397,164口 ↓ (注) (分割後) 1,588,656口

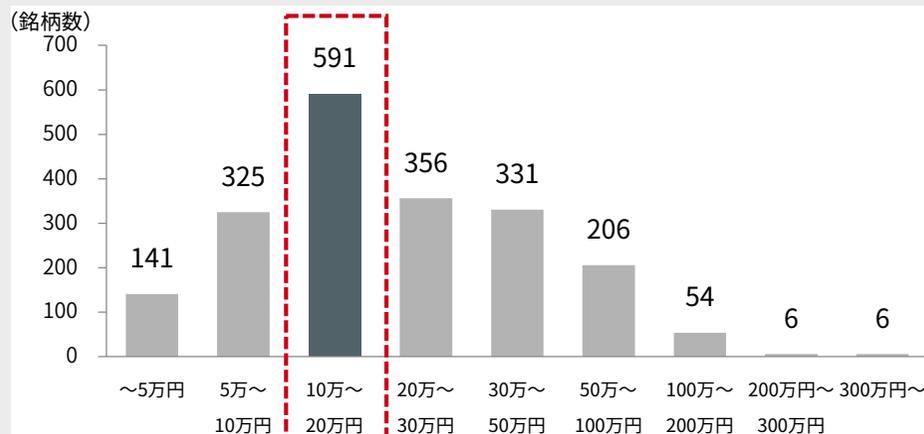
(注) 2018年2月に実施した公募増資及び第三者割当により、10月30日現在の発行済投資口総数は1,698,816口に増加しています。

個人投資家によるJ-REIT保有額（投資口価格帯別）の試算



(注) 2017年7月24日時点公表数値より計算

【ご参考】東証一部株式最低投資金と銘柄数



(注) 2017年6月2日時点終値ベース

MC-UBSグループグループスローガン・グループロゴを制定

産業ファンド投資法人（以下IIF）が資産運用業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社において、グループ力の更なる強化を目的としたグループスローガンとグループロゴを新たに制定しました。

- ✓ グループスローガン

確かな今を、豊かな明日へ。

- ✓ グループロゴ



- ✓ 産業ファンド投資法人ロゴ

産業ファンド投資法人

- ✓ 資産運用会社ロゴ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

<グループスローガンの意味>

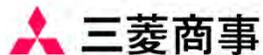
提供価値「日本と世界の明日を見据え、ユニークネスとフェアネスで、確かな今を創る」を端的に表現したスローガンです。不動産という確かな価値を通じて、未来の社会における豊かさへと繋がっていることを訴求しています。

<MC-UBSグループの概要>



資産運用会社の概要

■ 大株主の状況



三菱商事株式会社



ユービーエス・アセット・
マネジメント・エイ・ジー

出資比率
51.0%

出資比率
49.0%

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

■ 資産運用会社の役職員数

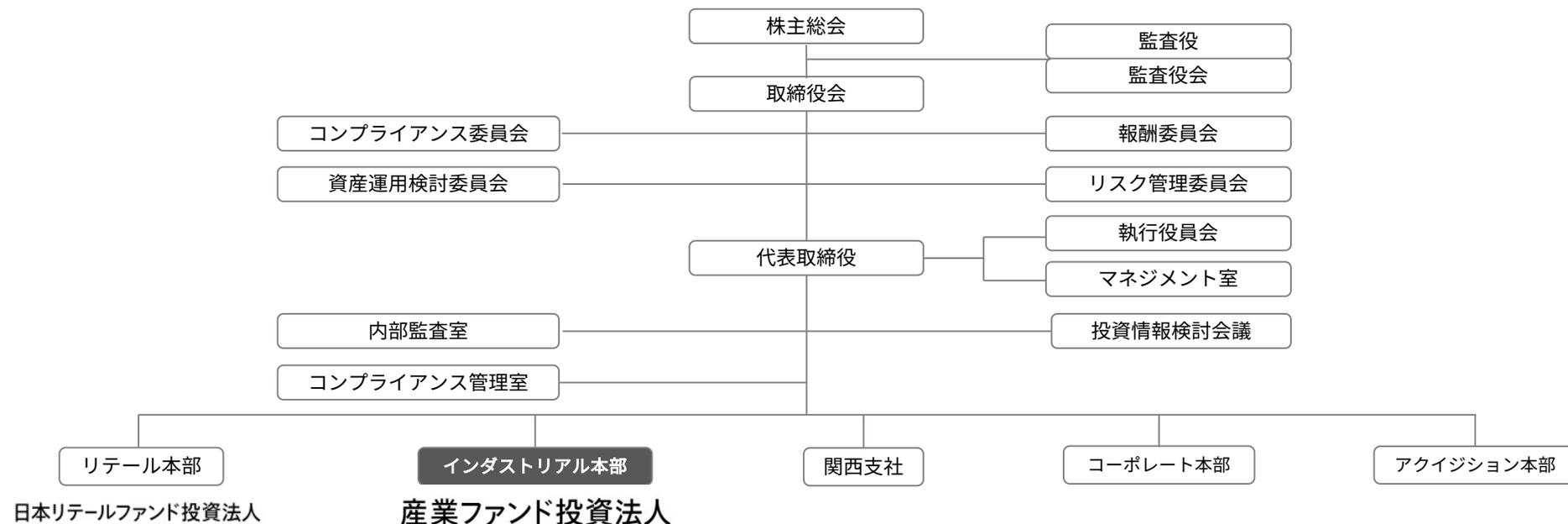
役職員数 133名 (非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く)

うち有資格者数

宅地建物取引士	39名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	3名
日本証券アナリスト協会検定会員	7名
公認会計士	2名
税理士	2名
MBA (米・英を含む)	3名

2018年9月30日現在

■ 組織図

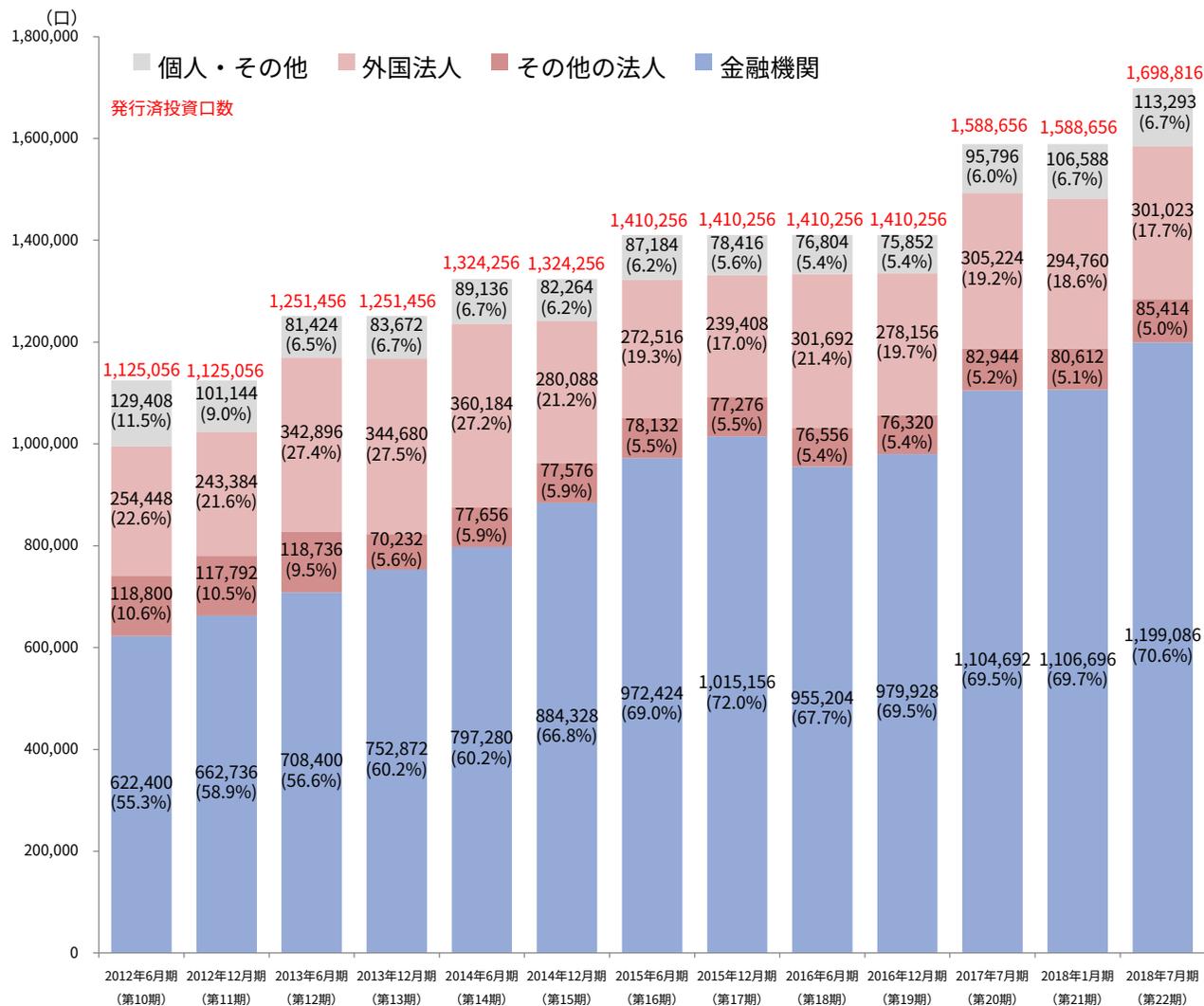


投資主属性の分析

2018年7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)	245,867	14.47
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	245,795	14.46
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	78,890	4.64
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	71,049	4.18
5	三菱商事株式会社	25,600	1.50
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	24,574	1.44
7	みずほ信託銀行株式会社	24,265	1.42
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	24,094	1.41
9	株式会社常陽銀行	22,232	1.30
10	株式会社八十二銀行	22,220	1.30
11	株式会社中国銀行	22,000	1.29
12	株式会社日本政策投資銀行	20,000	1.17
13	THE BANK OF NEW YORK 133970	19,840	1.16
14	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	19,516	1.14
15	三菱UFJ信託銀行株式会社	19,155	1.12
16	株式会社中京銀行	18,424	1.08
17	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,423	1.08
18	株式会社群馬銀行	17,659	1.03
19	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	16,721	0.98
20	株式会社北陸銀行	14,978	0.88
上位20名合計		971,302	57.17

所有者別投資口数の推移



(注) 2015年1月1日を効力発生日としてIIFの投資口1口を2口に分割し、更に、2018年2月1日を効力発生日としてIIFの投資口1を4口に分割致しました。当該分割を考慮し、本頁における第16期～第21期の投資口数については、4倍した数値、第15期以前の投資口数については、8倍した数値を記載しています。

空白ページ

空白ページ

空白ページ

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

- 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、産業ファンド投資法人の決算の分析等に関する資料であって、産業ファンド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。
- 産業ファンド投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、産業ファンド投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは産業ファンド投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

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）