

確かな今を、豊かな明日へ。



# 産業ファンド投資法人のご紹介

2018年4月27日 (金)

証券コード： 3249

産業ファンド投資法人

(空白ページ)

# 目次

1	産業ファンド投資法人のご紹介	P.3
2	今後の成長：新規物件の取得	P.16
3	保有資産：長期安定的なポートフォリオ	P.22
4	財務：堅固な財務体質	P.26
5	ご参考資料	P.30

# 1. 産業ファンド投資法人のご紹介



IIF名古屋港タンクターミナル

# 基本情報

	<b>産業ファンド投資法人（IIF）</b>
<b>証券コード</b>	<b>3249</b>
<b>決算期</b>	<b>1月末日及び7月末日</b>
<b>分配金支払月</b>	<b>4月及び10月</b>
<b>投資口価格</b>	<b>120,400円（2018年4月20日時点）</b>
<b>1口当たり予想分配金</b>	<b>2,689円/口</b> (2018年7月期（第22期）) <b>2,656円/口</b> (2019年1月期（第23期）)
<b>予想分配金利回り</b>	<b>4.4%</b> (2019年1月期（第23期）予想ベース)

## 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ＲＥＩＴ

- ✓ 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

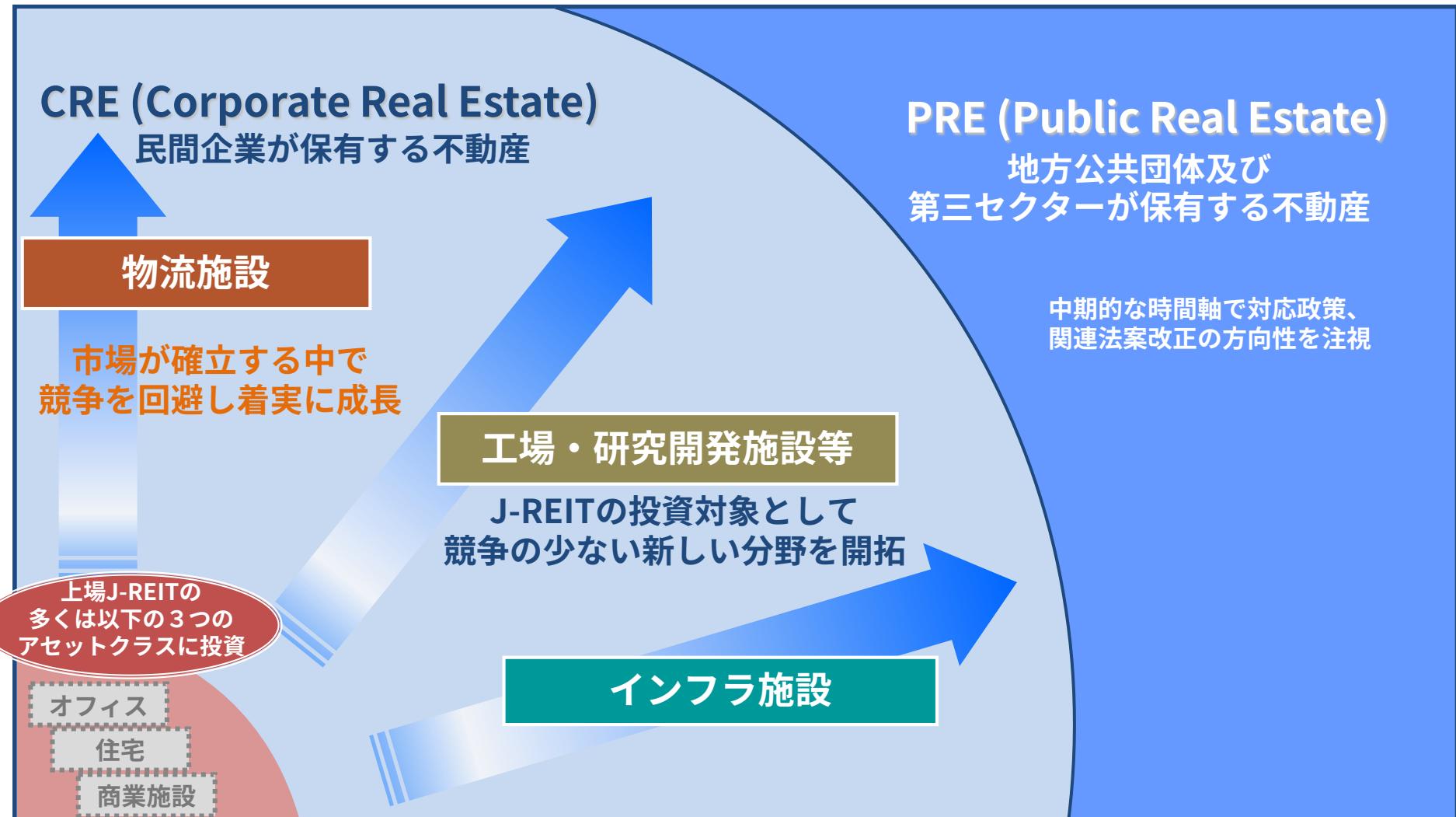
### ■ 企業活動の基盤となる不動産を保有

- ✓ 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

## 大阪圏<sup>(注2)</sup> 13物件

## 名古屋圏<sup>(注3)</sup> 2物件

This map highlights the Nagoya area with the following labels:

- 名古屋圏 (Nagoya Area)
- 名古屋駅 (Nagoya Station)
- 名古屋市街地 (Nagoya City Center)
- 大治南IC (Daiichi-nan IC)
- 千音寺IC (Chinenji IC)
- 黄金IC (Koganei IC)
- L-14 (Route L-14)
- 302 (Route 302)
- 名港潮見IC (Nagoya Port Shioemi IC)
- I-7 (Route I-7)
- 愛知県 (Aichi Prefecture)
- 東名高速道路 (Tohoku Expressway)
- 中部国際空港 (Chubu International Airport)
- セントレア (Sentearia)
- 247 (Route 247)
- 248 (Route 248)
- 19 (Route 19)

**保有物件数**  
**66**物件

NEW (注4)  
L-42  
IIF 札幌ロジスティクスセンター

NEW (注4)  
L-41  
L-24  
IIF 郡山ロジスティクスセンター

NEW (注4)  
L-44  
IIF 広島マニュファクチャーリングセンター(底地)

NEW (注4)  
L-13  
IIF 広島マニュファクチャーリングセンター(底地)

NEW (注4)  
L-38  
L-25  
L-29  
L-34  
L-35  
L-30  
L-22  
L-14  
L-7  
L-9  
NEW (注4)  
L-43  
IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター(底地)

東京圈<sup>(注1)</sup> 36物件

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をい

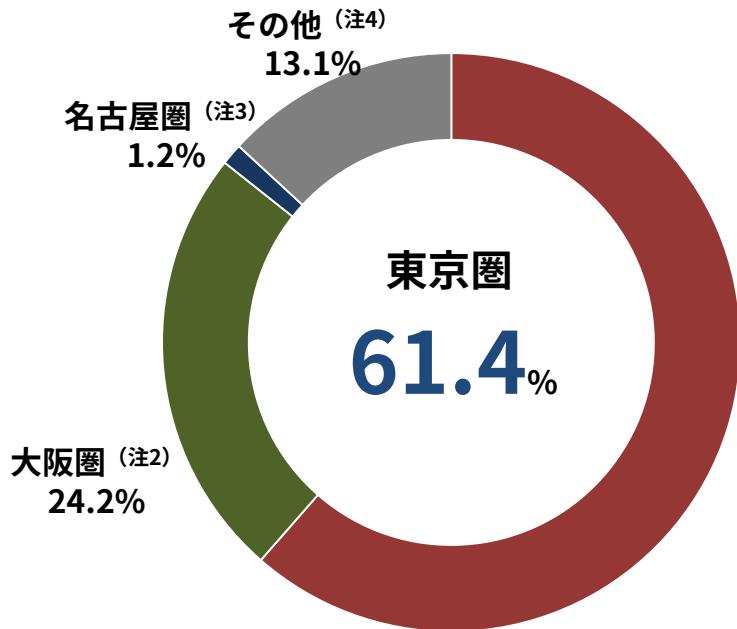
(注2) 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

(注3) 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

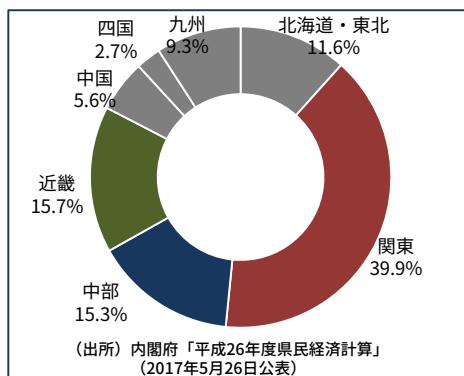
(注4) 「NEW」とは、2018年3月に実施した公募増資により取得した物件です。

# 産業用不動産の投資地域と物件タイプ

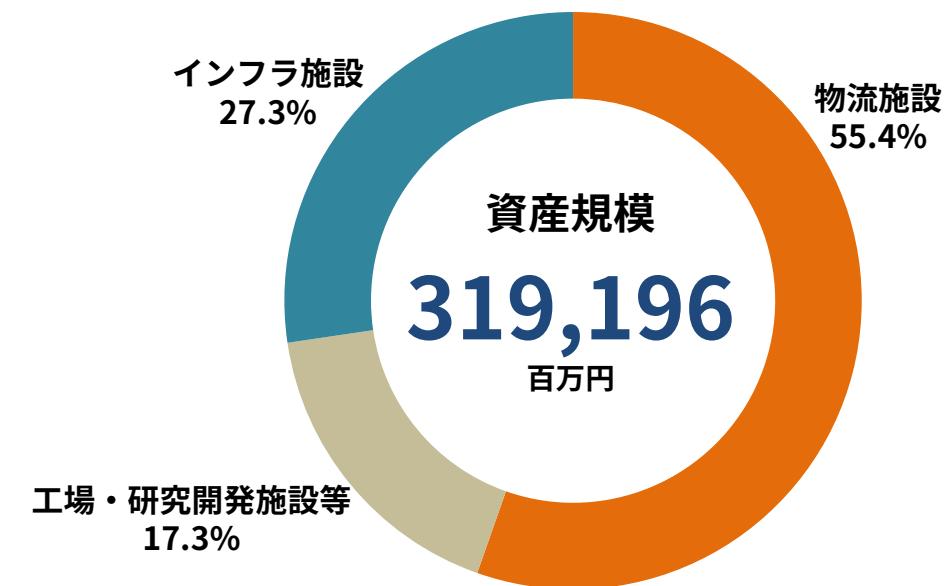
## 地域別



(ご参考) 地域別県内総生産 (名目)



## 物件タイプ別



<鑑定評価額ベース>

(注1) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県  
(注2) 大阪圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県  
(注3) 名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県  
(注4) その他：上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリア

## テナントにとって重要な施設の取得：IIF羽田空港メインテナスセンター



取得価格	41,110百万円
鑑定価格	41,200百万円
NOI利回り	4.6%
所在地	東京都 大田区
テナント名	日本航空株式会社
契約期間（残存期間）	15.4年（7.7年）

## 施設の特徴

- JALグループの航空機整備における最重要拠点**  
※整備部門の本社機能を併設。羽田はJAL旅客数の約50%を占める基幹空港
- 航空法により義務付けられた運航整備を当該施設で実施**
- 羽田空港の中でも最も立地優位性の高い4つの滑走路の内側に立地**  
※羽田空港では約1分に1本の割合で航空機が離発着しています（年間約45万回）。運行を邪魔することなく、機体が本施設に最短時間で到着することが可能です。

## ■当該施設において航空法に定められた整備を実施

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	750飛行時間	8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からのエンジン、翼、脚等の状態を点検
C整備	7,500飛行時間	7日	パネル等を取り外し、諸系統の機能検査や作動検査等、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	1,600飛行回数 または3,000日 (いずれか早い方)	25日	構造的な点検や交換、改修、塗装等を徹底的に作業



## ■4滑走路に囲まれた最高の立地



## テナントにとって重要な施設の取得：IIF名古屋港タンクターミナル（底地）



取得価格	1,900百万円
鑑定価格	2,240百万円
NOI利回り	6.6%
所在地	愛知県 名古屋市
テナント名	ケミカルロジテック 株式会社
契約期間（残存期間）	49.9年（45.7年）

## 施設の特徴

- 国内外の化学品メーカーの液体化学製品の保管・受払業務を行うケミカルロジテック株式会社にとって唯一のタンクターミナル
- 期間49年11か月間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性
- 名古屋地区初の化学品分析を行う第三者の分析機関を敷地内に備える周辺エリアの重要な拠点



# テナントにとって重要な施設の取得：IIF横須賀テクノロジーセンター

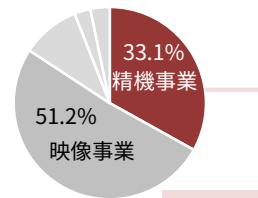


取得価格	4,000百万円
鑑定価格	4,450百万円
NOI利回り	7.2%
所在地	神奈川県 横須賀市
テナント名	株式会社ニコン
契約期間（残存期間）	10.0年（8.4年）

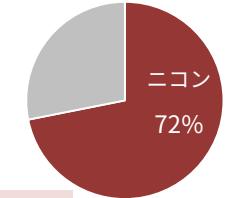
## 施設の特徴

- 圧倒的なシェアを誇る、ニコンのFPD露光装置<sup>(注1)</sup> 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<sup>(注2)</sup>



FPD露光装置製造のニコンの世界シェア<sup>(注3)</sup>



(主要製品)  
・FPD露光装置  
・半導体露光装置



(注1) 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2) ニコンの事業構成についてはニコン「2017年3月期 決算関係データ」を基に計算しています。

(注3) 2017年3月期のニコンによる推計です（台数ベース）。

## ■ 広域への交通アクセスに恵まれた立地

ニコンにとって本社や他製作所への交通利便性が高い



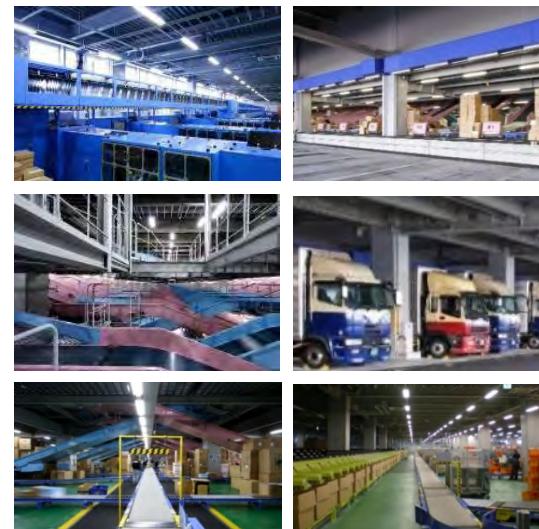
# テナントにとって重要な施設の取得：IIF東雲ロジスティクスセンター



取得価格	13,700百万円 (注)
鑑定価格	16,960百万円 (注)
NOI利回り	5.4%
所在地	東京都 江東区
テナント名	佐川急便株式会社
契約期間（残存期間）	20.0年 (7.8年)

## 施設の特徴

- 全国に5箇所しかないハブセンターのひとつ  
人口9百万人の東京23区を管轄する「Tokyo ビッグベイ」
- 1日の取扱い個数は約40万個（同社取扱貨物数の10%超）  
で同社運営施設中最大
- 500人超の従業員が集荷・仕分け・配達業務を担当し、24時間施設を運営
- 高度に集積した交通インフラを利用可能な都心に立地し、  
配達センターとしての汎用性にも優れた施設

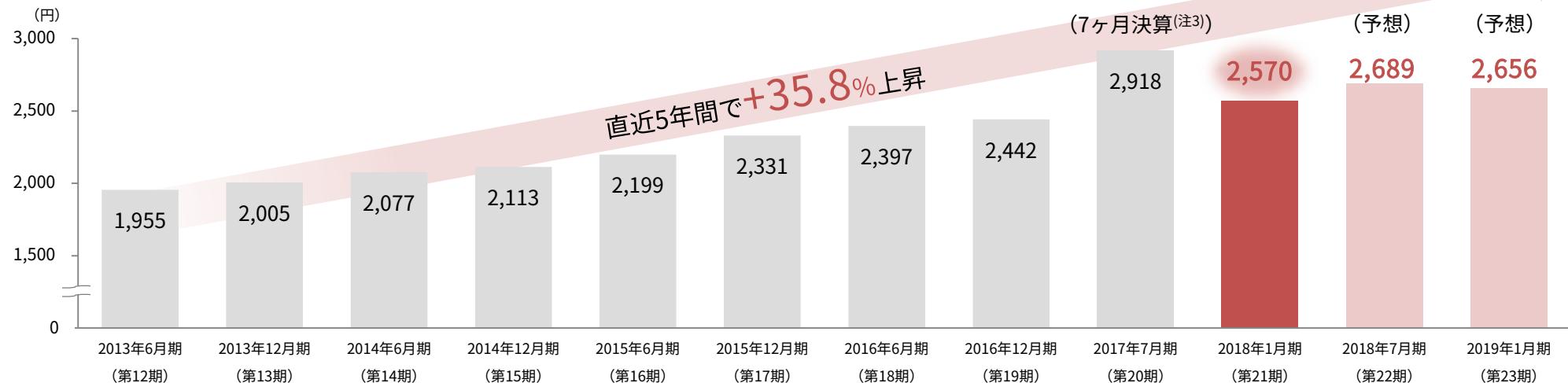


## ■当該施設の管轄地区（東京23区）



# 1口当たり分配金と1口当たりNAV（時価純資産価値）の成長

## 1口当たり分配金（注1）



## 1口当たりNAV（時価純資産価値）（注1,2）



（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）1口当たりNAV（時価純資産価値）は、出資総額に含み益（鑑定評価額又は調査価格と各期末時点の帳簿の簿価との差額）の総額を加えたものを、各期末時点の発行済投資口数で除して計算しています。

（注3）2017年1月より決算期を6月/12月から1月/7月へ変更しています。

# 投資口価格推移 (2010年1月4日～2018年4月20日)

## ■ 各種指標との比較



(出所) Bloombergのデータを基に作成

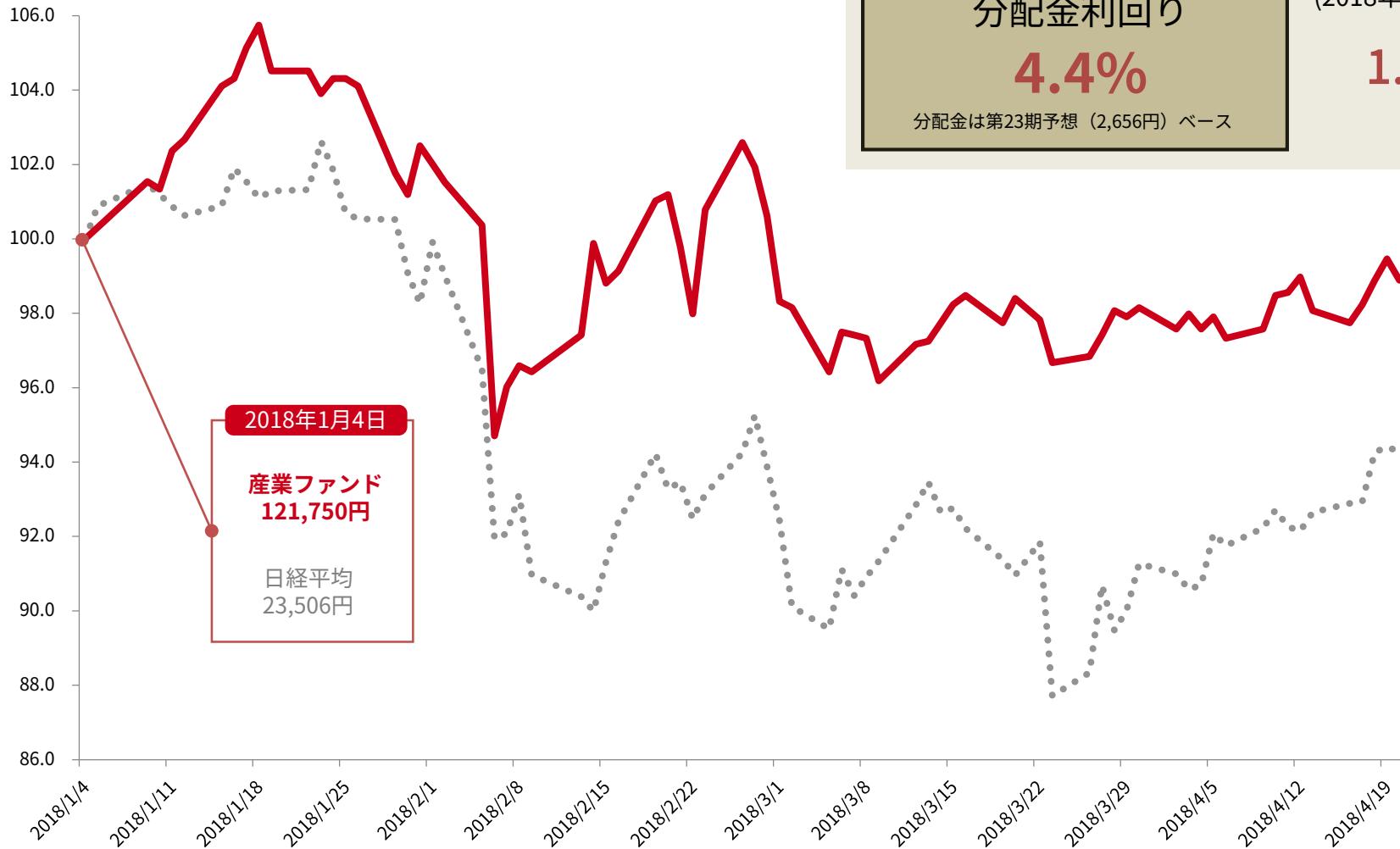
(注1) 終値ベース

(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。

# 足元の投資口価格推移 (2018年1月4日～2018年4月20日)

## ■ 日経平均との比較



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース

(注2) 縦軸は2018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。

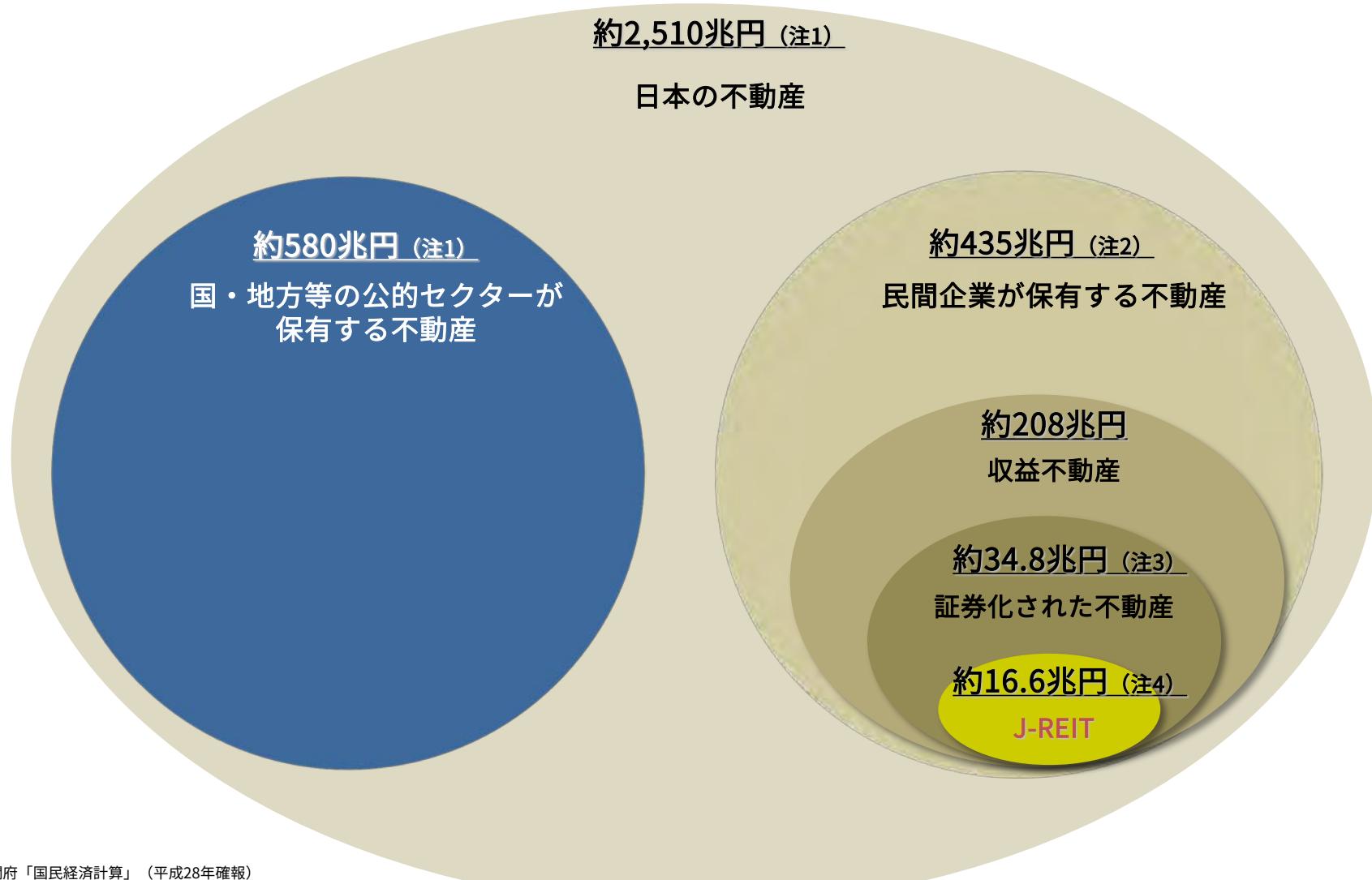
## 2. 今後の成長：新規物件の取得



IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）

# 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。

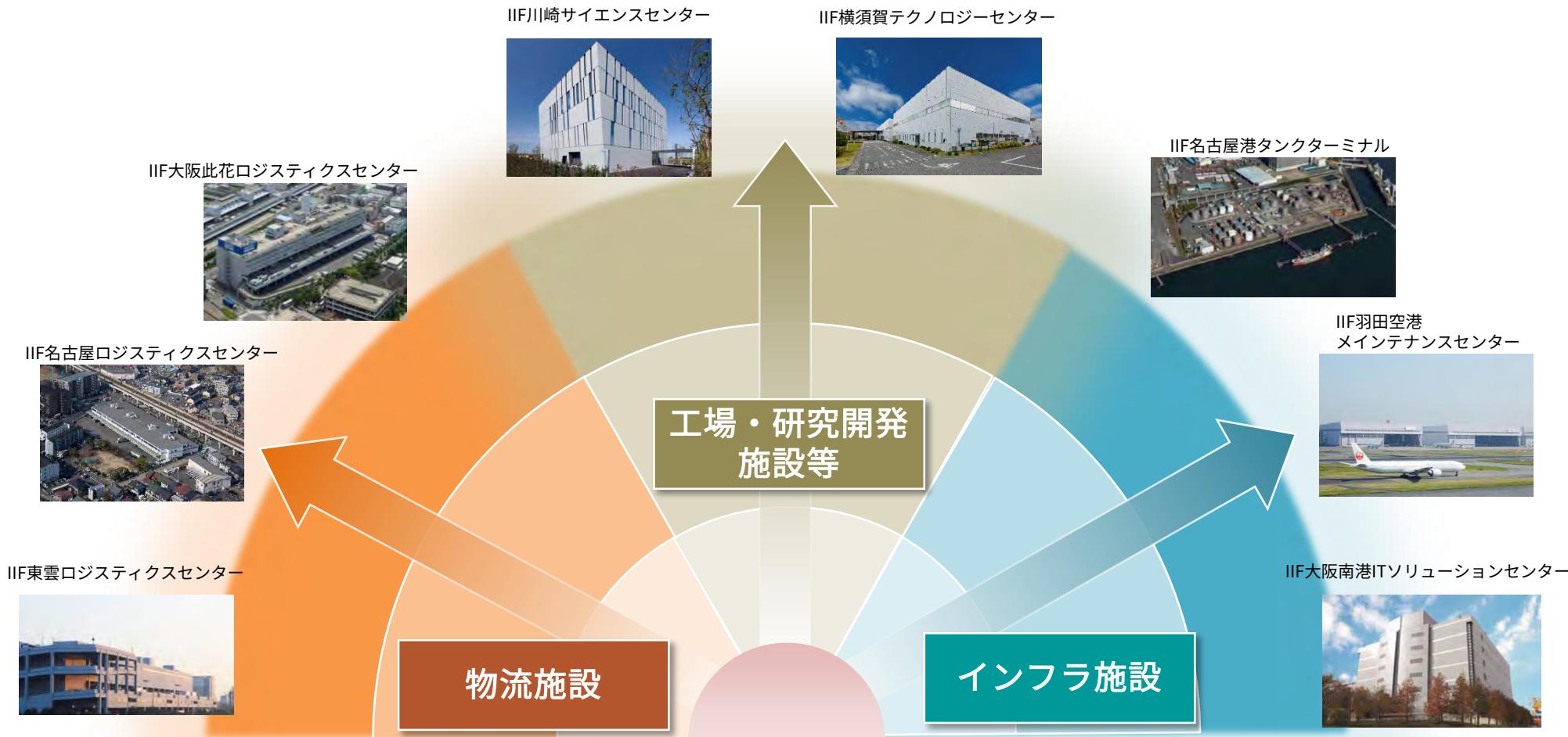
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」（2018年2月）及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2017年7月」。

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」（2018年2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合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



# 直近の公募増資で取得した物件のご紹介

## 2018年取得物件の代表例



# 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



### (仮称)岐阜各務原物流センター

#### 開発のポイント

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



2018年7月期（第22期）												2019年1月期（第23期）												2019年7月期（第24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																		



2018年4月27日 底地取得



建物完成予想図（2019年5月竣工予定）

IIFが建物の取得に関する  
優先交渉権取得済み



着工 → 竣工

建物完成予想図（2019年2月竣工予定）

- 名古屋都心部まで約20 km の交通の結節点に位置する、利便性の高い立地
- 標準的な建物スペックを有する汎用性の高い物流施設

IIFが土地・建物の取得に関する  
優先交渉権取得済み

(空白ページ)

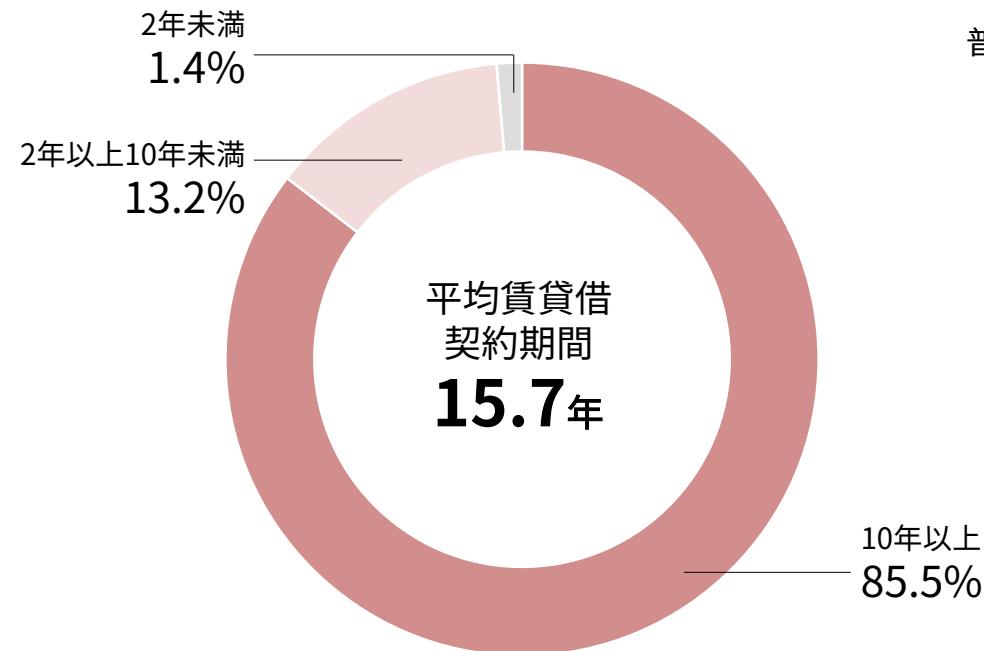
### 3. 保有資産：長期安定的なポートフォリオ

IIF羽田空港メインテナンスセンター

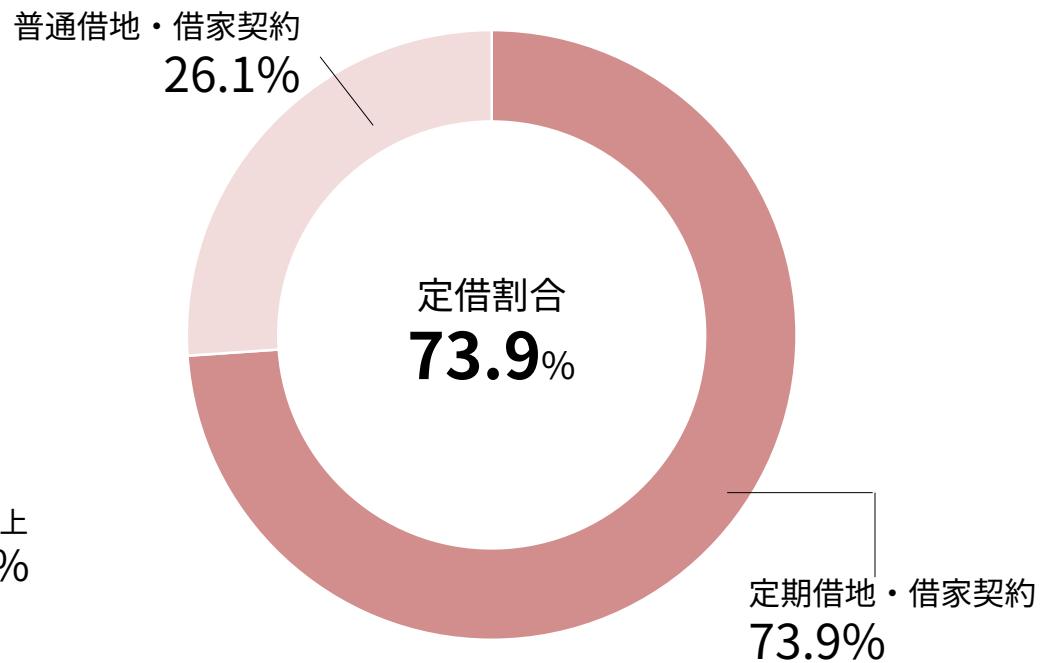


# 保有物件契約状況（2018年4月27日時点）

## 賃貸借契約期間



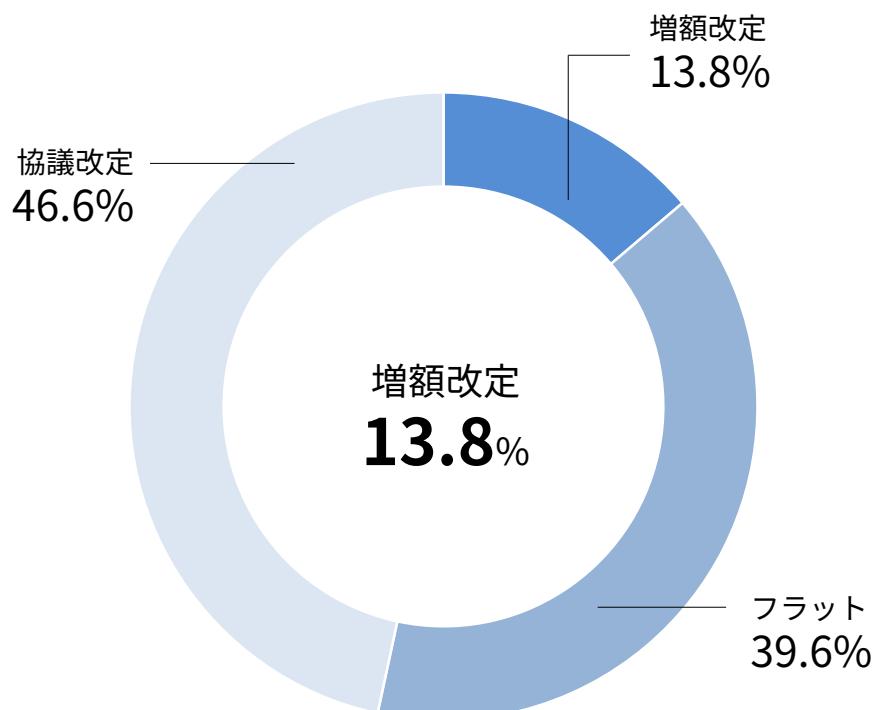
## 定借割合



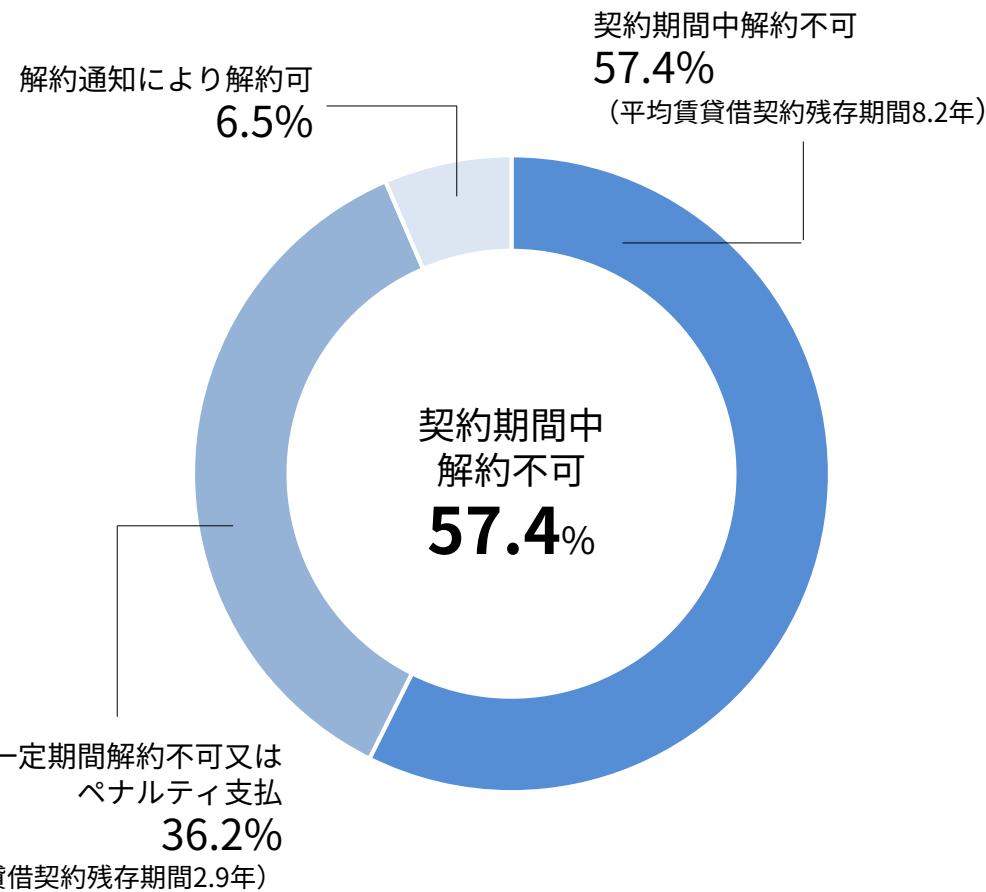
平均賃貸借契約残存期間  
**8.8年**

# 保有物件契約状況（2018年4月27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)

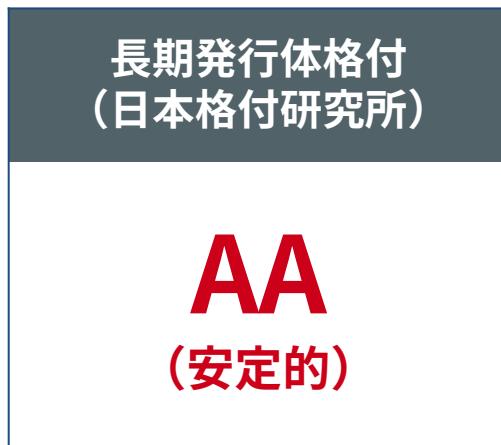
## 4. 財務：堅固な財務体质

IIF東雲ロジスティクスセンター

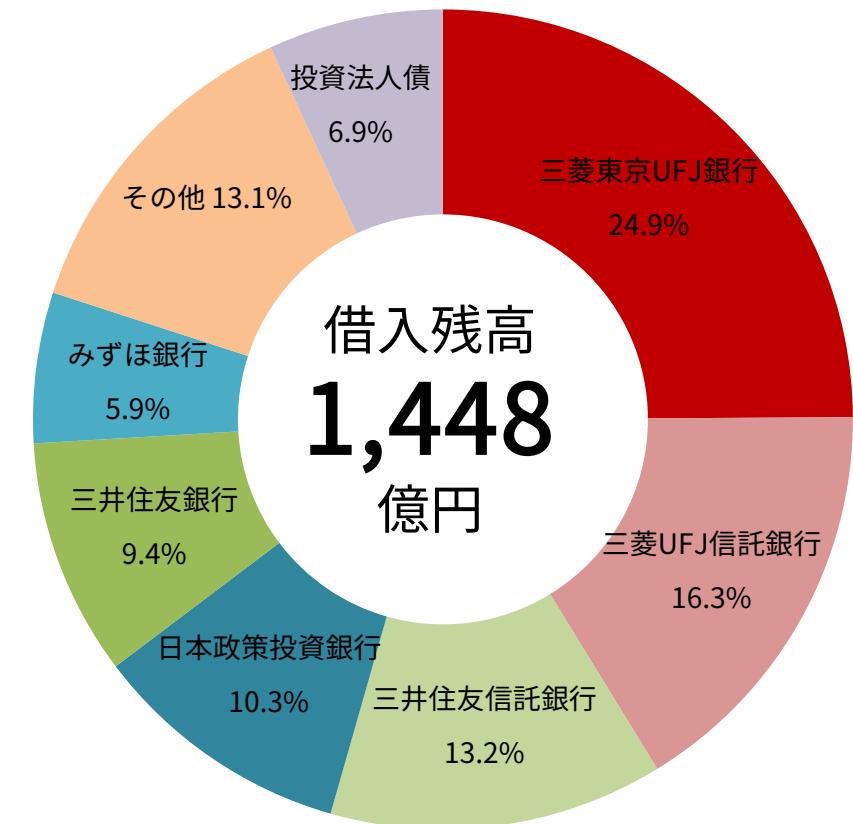


# 健全な財務体質

## ■ 主な財務指標



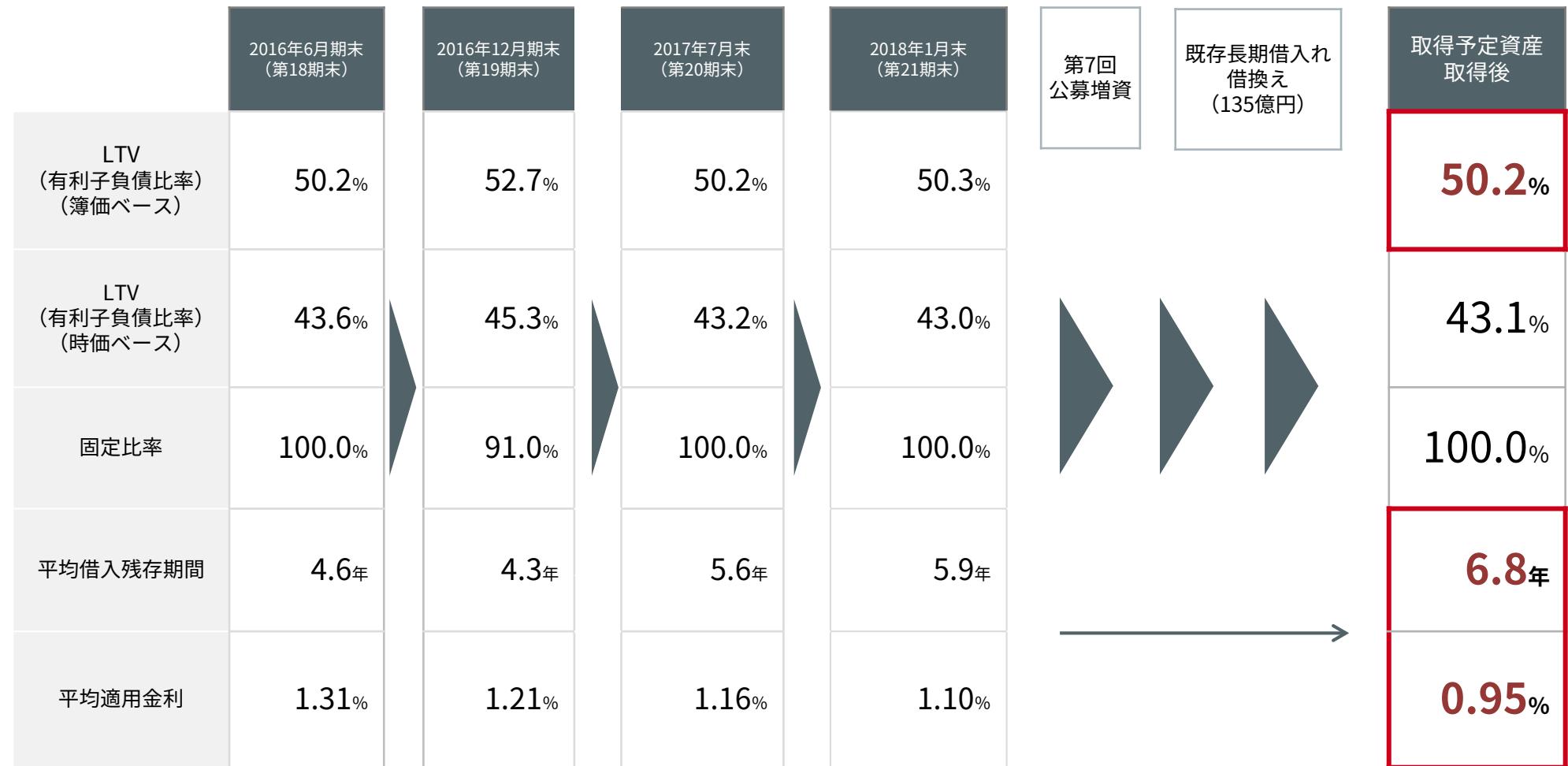
## ■ 大手を中心とした借入先の分散



(注1) LTV（有利子負債比率（簿価ベース））は、2018年3月末時点の有利子負債総額を取得予定資産取得後の想定総資産額で除して計算しています。

# 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



(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

IIF 横須賀テクノロジーセンター



# 保有物件一覧① (2018年4月27日時点)

東京圏 (注) 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  
(底地)



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  
マニュファクチャーチュア  
リングセンター (底地)



F-15 IIF厚木  
マニュファクチャーチュア  
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IT  
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  
ガスタンクメンテナンス  
センター (底地)

(注) 「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。

# 保有物件一覧② (2018年4月27日時点)

## 大阪圏 (注1) 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



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ITSリューションセンター

## 名古屋圏 (注2) 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 (注3) 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福岡古賀ヴィーカ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



新規取得資産

L-42 IIF札幌ロジスティクスセンター



新規取得資産

L-43 IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター(底地)



新規取得資産

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)

(注1) 「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。

(注2) 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

# ポートフォリオ一覧① (2018年4月27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) (注3)	総賃貸可能面積 (注4)	稼動率 (注5)	PML (注6)
					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	12.2年	13,700	5.0%	16,960	5.3%	27,493.29m <sup>2</sup>	1.9%
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	12.1年	6,500	2.4%	8,960	2.8%	38,828.10m <sup>2</sup>	2.6%
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	19.8年	5,300	1.9%	7,070	2.2%	5,741.75m <sup>2</sup>	0.4%
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	13.2年	2,100	0.8%	2,110	0.7%	10,959.68m <sup>2</sup>	0.7%
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	32.5年	2,000	0.7%	2,700	0.8%	10,113.50m <sup>2</sup>	0.7%
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	20.9年	1,300	0.5%	2,980	0.9%	10,608.00m <sup>2</sup>
		増築棟	兵庫県西宮市	2016年5月	1.9年	859	0.3%			6,592.00m <sup>2</sup>
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%	2,650	0.8%	19,834.71m <sup>2</sup>	1.3%
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%	6,480	2.0%	58,070.00m <sup>2</sup>
		(借地権付建物)	—	1991年4月	27.0年	1,200	0.4%			25,835.16m <sup>2</sup>
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	25.4年	3,100	1.1%	3,910	1.2%	20,661.13m <sup>2</sup>	1.4%
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	19.6年	2,350	0.9%	3,210	1.0%	9,464.03m <sup>2</sup>	0.6%
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	28.3年	1,490	0.5%	2,080	0.7%	8,995.00m <sup>2</sup>	0.6%
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	28.0年	1,050	0.4%	1,580	0.5%	8,721.01m <sup>2</sup>	0.6%
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	36.5年	2,290	0.8%	3,050	1.0%	16,584.64m <sup>2</sup>	1.1%
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	16.0年	1,770	0.6%	4,260	1.3%	11,705.02m <sup>2</sup>	0.8%
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	17.2年	5,193	1.9%	7,400	2.3%	39,567.74m <sup>2</sup>	2.7%
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	26.4年	2,280	0.8%	3,130	1.0%	20,495.06m <sup>2</sup>	1.4%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	27.4年	1,810	0.7%	2,840	0.9%	17,379.78m <sup>2</sup>	1.2%
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	11.1年	3,550	1.3%	5,200	1.6%	19,019.71m <sup>2</sup>	1.3%
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	7.3年	3,184	1.2%	4,220	1.3%	17,881.65m <sup>2</sup>	1.2%
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	11.1年	1,570	0.6%	1,970	0.6%	13,862.05m <sup>2</sup>	0.9%
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	11.1年	1,060	0.4%	1,370	0.4%	5,490.00m <sup>2</sup>	0.4%
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	12.7年	600	0.2%	1,240	0.4%	8,001.57m <sup>2</sup>	0.5%
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	4.3年	3,540	1.3%	4,560	1.4%	22,768.24m <sup>2</sup>	1.5%
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%	4,420	1.4%	48,932.00m <sup>2</sup>	3.3%
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	21.5年	860	0.3%	1,090	0.3%	13,947.83m <sup>2</sup>	0.9%
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	11.1年	5,730	2.1%	7,230	2.3%	33,243.99m <sup>2</sup>	2.3%
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%	977	0.3%	30,815.97m <sup>2</sup>	2.1%
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	21.2年	1,860	0.7%	2,050	0.6%	11,262.86m <sup>2</sup>	0.8%
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	27.3年	8,700	3.2%	9,340	2.9%	46,262.20m <sup>2</sup>	3.1%
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	29.0年	2,361	0.9%	2,730	0.9%	17,744.41m <sup>2</sup>	1.2%
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	26.7年	820	0.3%	887	0.3%	3,892.66m <sup>2</sup>	0.3%
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	10.1年	5,170	1.9%	5,280	1.7%	24,999.72m <sup>2</sup>	1.7%
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	10.1年	10,179	3.7%	10,900	3.4%	51,385.32m <sup>2</sup>
		追加取得	福岡県福岡市	2018年2月	0.1年					
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	追加取得	東京都板橋区	2007年5月	10.9年	1,717	0.6%	1,890	0.6%	5,057.68m <sup>2</sup>
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	12.2年	1,546	0.6%	1,650	0.5%	15,555.15m <sup>2</sup>	1.1%
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	12.1年	1,010	0.4%	1,160	0.4%	6,900.01m <sup>2</sup>	0.5%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	追加取得	大阪府大阪市	2006年3月	12.0年	12,100	4.4%	13,900	4.4%	52,201.30m <sup>2</sup>
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	追加取得	大阪府大阪市	1991年7月	26.8年	2,540	0.9%	2,730	0.9%	12,299.76m <sup>2</sup>
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	21.0年	1,302	0.5%	1,560	0.5%	12,383.30m <sup>2</sup>	0.8%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	NEW	北海道札幌市	2009年5月	8.9年	2,480	0.9%	2,600	0.8%	13,064.75m <sup>2</sup>
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)	NEW	茨城県那珂郡	—	—	1,145	0.4%	1,210	0.4%	20,000.00m <sup>2</sup>
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	NEW	福島県郡山市	2005年10月	12.4年	2,585	0.9%	3,160	1.0%	17,533.15m <sup>2</sup>
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	NEW	兵庫県神戸市	—	—	1,960	0.7%	2,100	0.7%	33,000.00m <sup>2</sup>
物流施設合計					16.3年	141,263	51.4%	176,794	55.4%	925,154.88m <sup>2</sup>
									62.9%	99.9%

# ポートフォリオ一覧② (2018年4月27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) (注3)	比率	総賃貸可能面積 (注4)	比率	稼働率 (注5)	PML (注6)
					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%	31,442.47m <sup>2</sup>	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	22.1年	1,100	0.4%	1,350	0.4%	4,655.48m <sup>2</sup>	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	24.0年	8,700	3.2%	10,100	3.2%	21,615.01m <sup>2</sup>	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	29.8年	7,200	2.6%	8,400	2.6%	21,896.56m <sup>2</sup>	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	3.9年	2,168	0.8%	2,950	0.9%	4,857.73m <sup>2</sup>	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	28.8年	3,100	1.1%	3,960	1.2%	19,328.40m <sup>2</sup>	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	10.6年	3,810	1.4%	4,220	1.3%	4,887.83m <sup>2</sup>	0.3%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター (底地)	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.6%	1,770	0.6%	66,171.92m <sup>2</sup>	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%	1,670	0.5%	7,925.94m <sup>2</sup>	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	22.4年	4,000	1.5%	4,450	1.4%	13,779.77m <sup>2</sup>	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	23.7年	1,200	0.4%	1,320	0.4%	7,244.71m <sup>2</sup>	0.5%	100.0%	4.8%
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター (底地)	NEW 広島県広島市	—	—	1,608	0.6%	1,820	0.6%	23,106.75m <sup>2</sup>	1.6%	100.0%	—
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター (底地)	NEW 神奈川県横浜市	—	—	2,300	0.8%	2,580	0.8%	19,458.49m <sup>2</sup>	1.3%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター (底地)	NEW 神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.8%	5,180	1.6%	64,327.54m <sup>2</sup>	4.4%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				22.5年	47,466	17.3%	55,170	17.3%	310,698.60m <sup>2</sup>	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	28.0年	18,100	6.6%	14,600	4.6%	11,476.05m <sup>2</sup>	0.8%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	24.8年	41,110	15.0%	41,200	12.9%	81,995.81m <sup>2</sup>	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	29.4年	5,384	2.0%	5,530	1.7%	10,931.89m <sup>2</sup>	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	28.6年	4,900	1.8%	6,890	2.2%	19,547.11m <sup>2</sup>	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	26.6年	5,600	2.0%	6,030	1.9%	20,027.14m <sup>2</sup>	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	26.0年	1,150	0.4%	2,400	0.8%	18,435.93m <sup>2</sup>	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%	51,583.70m <sup>2</sup>	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	25.2年	7,200	2.6%	7,590	2.4%	7,089.62m <sup>2</sup>	0.5%	100.0%	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%	752	0.2%	12,880.38m <sup>2</sup>	0.9%	100.0%	—
インフラ施設合計				26.2年	86,034	31.3%	87,232	27.3%	233,967.63m <sup>2</sup>	15.9%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				20.4年	274,763	100.0%	319,196	100.0%	1,469,821.11m <sup>2</sup>	100.0%	100.0%	3.0%

(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4月2日時点の築年数を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、既存保有資産については2018年1月末日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。新規取得資産であるIIF札幌ロジスティクスセンター、IIF常陸郡珂港口ロジスティクスセンター (底地)、IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)、IIF広島マニュファクチャリングセンター (底地)、IIF戸塚マニュファクチャリングセンター (底地)、IIF厚木マニュファクチャリングセンター (底地)については2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価額を、IIF板橋ロジスティクスセンター、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ、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、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡについては、物件全体 (IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡは増築棟を含む) に関する2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価額です。

(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4月2日時点の稼働率を記載しています。

(注6) 「PML」は、既存保有物件については2018年2月23日付の地震リスク評価報告書を、IIF郡山ロジスティクスセンターについては2017年2月14日付の地震リスク評価報告書を、IIF札幌ロジスティクスセンターについては2017年7月12日付の地震リスク評価報告書を、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (増築棟) については2018年3月8日付の地震リスク評価報告書を基に記載しています。なお、ポートフォリオ合計は2018年1月末時点の数値であり、第22期取得物件を考慮していません。

(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。

# 継続鑑定の状況① (2018年1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21期末時点			第20期末時点		直接還元法	DCF法		前期比						
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り		割引率	最終還元利回り	直接還元法 還元利回り	割引率	DCF法				
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター (注2)	12,974	+3,985	16,960	-	0.0%	16,960	4.3%	3.9%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,410	+3,549	8,960	+380	+4.4%	8,580	4.5%	4.3%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,175	+1,894	7,070	-	0.0%	7,070	4.4%	4.1%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,577	+532	2,110	△20	△0.9%	2,130	4.8%	4.5%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,799	+900	2,700	+10	+0.4%	2,690	4.9%	4.6%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,996	+983	2,980	△10	△0.3%	2,990	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	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	+1,426	2,650	+100	+3.9%	2,550	-	4.6%	-	-	-	△0.1%	△0.1%				
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II	4,655	+1,824	6,480	+50	+0.8%	6,430	4.8%	4.6%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター II	3,231	+678	3,910	△10	△0.3%	3,920	4.8%	4.5%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,320	+889	3,210	+10	+0.3%	3,200	4.6%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,462	+617	2,080	-	0.0%	2,080	5.1%	4.8%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,150	+429	1,580	+30	+1.9%	1,550	5.5%	5.2%	5.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター III	2,390	+659	3,050	-	0.0%	3,050	5.0%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,055	+2,204	4,260	+80	+1.9%	4,180	4.5%	4.3%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,148	+2,251	7,400	+280	+3.9%	7,120	4.7%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.2%	△0.2%				
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,468	+661	3,130	△50	△1.6%	3,180	5.2%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,853	+986	2,840	-	0.0%	2,840	5.0%	4.6%	5.1%	△0.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,478	+1,721	5,200	+100	+2.0%	5,100	4.4%	4.2%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,109	+1,110	4,220	+80	+1.9%	4,140	5.0%	4.5%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,522	+447	1,970	+40	+2.1%	1,930	5.1%	4.9%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,035	+334	1,370	+30	+2.2%	1,340	5.4%	5.2%	5.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	574	+665	1,240	+20	+1.6%	1,220	5.9%	5.7%	6.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,415	+1,144	4,560	+80	+1.8%	4,480	5.2%	5.0%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	4,179	+240	4,420	+20	+0.5%	4,400	-	4.7%	-	-	-	△0.1%	△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	940	+149	1,090	+10	+0.9%	1,080	4.9%	4.5%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,790	+1,439	7,230	+130	+1.8%	7,100	4.8%	4.5%	4.9%	△0.1%	△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	+62	977	+4	+0.4%	973	-	5.6%	-	-	-	0.0%	0.0%				
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,932	+117	2,050	-	0.0%	2,050	5.0%	4.6%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,727	+612	9,340	+220	+2.4%	9,120	4.2%	4.0%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,605	+124	2,730	+70	+2.6%	2,660	4.8%	4.5%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	921	△34	887	+1	+0.1%	886	4.7%	4年度まで 4.6%		5年度目 +0.1%	8年度目 +0.1%	0.0%	0.0%				
									5-7年度まで 4.7%									
									8年度以降 4.8%									
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I (注3)	3,131	+38	3,170	-	0.0%	3,170	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	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)	5,490	+39	5,530	△10	△0.2%	5,540	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター (注3)	1,043	+86	1,130	+30	+2.7%	1,100	4.4%	3.9%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター (注4)	1,606	+43	1,650	+70	+4.4%	1,580	5.4%	5.1%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	1,032	+127	1,160	-	0.0%	1,160	5.5%	5.7%	0.0%	9年度目 +0.2%	9.0%	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5)	9,125	+1,274	10,400	-	0.0%	10,400	4.3%	4.4%	4.5%	0.0%	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5)	1,927	+119	2,047	△3	△0.1%	2,050	4.4%	4.5%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%				
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター II	1,388	+171	1,560	+30	+2.0%	1,530	5.9%	5.5%	5.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%				
物流施設合計		120,785	+34,515	155,301	+1,772	+1.2%	153,529											

(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1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) IJFE東電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〕Ⅲ福岡箱崎ロジスティクスセンター、Ⅳ及びⅤ板橋ロジスティクスセンターの期末算定額についても、信託受益権の進歩持分60%に対する評価額を記載しています。

(注5) HFP向相隔ロングノットオンラインセミナー、HFP及びHFP板橋ロングノットオンラインセミナーの  
(注4) 2017年12月22日に取得し、た増算棟を含む帳簿価格及び評価額を記載しています。

(注5) IIE大阪住之江ロジスティクスセンターに及びる期末算定期額については、信託受益権の準共有持分75%に対する評価額を記載しています。

# 継続鑑定の状況② (2018年1月31日時点)

## ■ 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)				前期比		
				第21期末時点		第20期末時点		直接還元法		DCF法		直接還元法 還元利回り	割引率	最終還元利回り
				算定価額	前期比 増減	算定価額	前期比 増減率	還元利回り	割引率	最終還元利回り	割引率			
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%	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,189	+160	1,350	-	0.0%	1,350	5.6%	5.4%	5.8%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カーボンセンター	9,161	+938	10,100	△100	△1.0%	10,200	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,441	+958	8,400	-	0.0%	8,400	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,087	+862	2,950	-	0.0%	2,950	5.3%	5.1%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,226	+733	3,960	+310	+8.5%	3,650	5.8%	5.5%	5.9%	0.3%	0.3%	0.3%	0.3%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,912	+307	4,220	+60	+1.4%	4,160	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター (底地)	1,572	+197	1,770	-	0.0%	1,770	-	5.1%	-	-	0.0%	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	+324	1,670	-	0.0%	1,670	4.8%	4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,184	+265	4,450	-	0.0%	4,450	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,296	+23	1,320	-	0.0%	1,320	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		39,971	+5,618	45,590	+270	+0.6%	45,320	-	-	-	-	-	-	-
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,421	△1,821	14,600	-	0.0%	14,600	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	38,687	+2,512	41,200	△400	△1.0%	41,600	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,144	+385	5,530	-	0.0%	5,530	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,228	+1,661	6,890	+80	+1.2%	6,810	4.7%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,611	+418	6,030	-	0.0%	6,030	6.2%	4.9%	5.4%	0.4%	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	1,231	+1,168	2,400	+10	+0.4%	2,390	6.1%	5.7%	6.8%	0.0%	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	△30	△1.3%	2,270	5.6%	4.7%	6.3%	0.1%	0.0%	0.0%	0.1%
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	7,889	△299	7,590	△390	△4.9%	7,980	4.6%	4.2%	4.7%	△0.1%	△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	+22	752	+4	+0.5%	748	-	4.9%	-	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		82,943	+4,288	87,232	△726	△0.8%	87,958	-	-	-	-	-	-	-
ポートフォリオ合計		243,699	+44,423	288,123	+1,316	+0.5%	286,807	-	-	-	-	-	-	-

(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1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。

# 継続鑑定の状況（第22期新規取得資産に係る鑑定評価）

## ■ 第22期新規取得資産に係る鑑定評価の状況

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円)	算定価額 <sup>(注1)</sup> (百万円)	含み益想定額 (百万円)	直接還元法 還元利回り <sup>(注1)</sup>	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り <sup>(注1) (注2)</sup>	価格時点
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I (注3) (注4)	2,055	2,110	+55	4.6%	4.2%	4.6%	2018年1月1日
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (注3) (注5)	3,593	3,690	+97	4.6%	4.2%	4.6%	2018年1月1日
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II 増築棟 (注5)	1,135	1,290	+154	4.6%	4.2%	4.6%	2018年1月1日
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター (注3) (注6)	686	756	+69	4.4%	3.9%	4.4%	2018年1月1日
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I (注7) (注8)	3,025	3,500	+475	4.3%	4.4%	4.5%	2018年1月1日
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II (注7) (注9)	635	683	+48	4.4%	4.5%	4.6%	2018年1月1日
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,480	2,600	+120	5.0%	4.8%	5.2%	2018年1月1日
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)	1,145	1,210	+65	4.5%	4.5%	-	2018年1月1日
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,585	3,160	+575	5.6%	8年度まで5.6% 9年度以降5.7%	5.8%	2018年1月1日
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	1,960	2,100	+139	-	15年度まで4.5% 16年度以降20年度まで4.6% 復帰価格割引率4.7%	-	2018年1月1日
物流施設合計		19,299	21,099	+1,799				
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター (底地)	1,608	1,820	+212	-	5.7%	-	2018年1月1日
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター (底地)	2,300	2,580	+280	4.6%	4.6%	-	2018年1月1日
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター (底地)	4,940	5,180	+240	5.0%	5.0%	-	2018年1月1日
工場・研究開発施設等合計		8,848	9,580	+732				
新規取得物件合計		28,147	30,679	+2,531				

(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1月1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常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)、IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)、IIF広島マニュファクチャリングセンター (底地)、IIF戸塚マニュファクチャリングセンター (底地) 及びIIF厚木マニュファクチャリングセンター (底地) に関しては、借地期間終了後に事業用定期借地権設定契約等に基づき、更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

(注3) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I、II 及びIIF板橋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40%に対する評価額を記載しています。

(注4) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I の、物件全体の算定価額は、5,280百万円 (価格時点：2018年1月1日) になります。

(注5) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II の、増築棟を含む物件全体の算定価額は、10,900百万円 (価格時点：2018年1月1日) になります。

(注6) IIF板橋ロジスティクスセンターの、物件全体の算定価額は、1,890百万円 (価格時点：2018年1月1日) になります。

(注7) IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I 及びII の期末算定価額については、信託受益権の準共有持分25%に対する評価額を記載しています。

(注8) IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I の、物件全体の算定価額は、13,900百万円 (価格時点：2018年1月1日) になります。

(注9) IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II の、物件全体の算定価額は、2,730百万円 (価格時点：2018年1月1日) になります。

## ■ 第22期新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の鑑定評価

アセットカテゴリー	鑑定評価額 (百万円)
物流	176,794
工場・研究開発	55,170
インフラ	87,232
ポートフォリオ合計	319,196

# 継続的な資産規模の拡大（約2,747億円）

## ■直近取得した主な物件

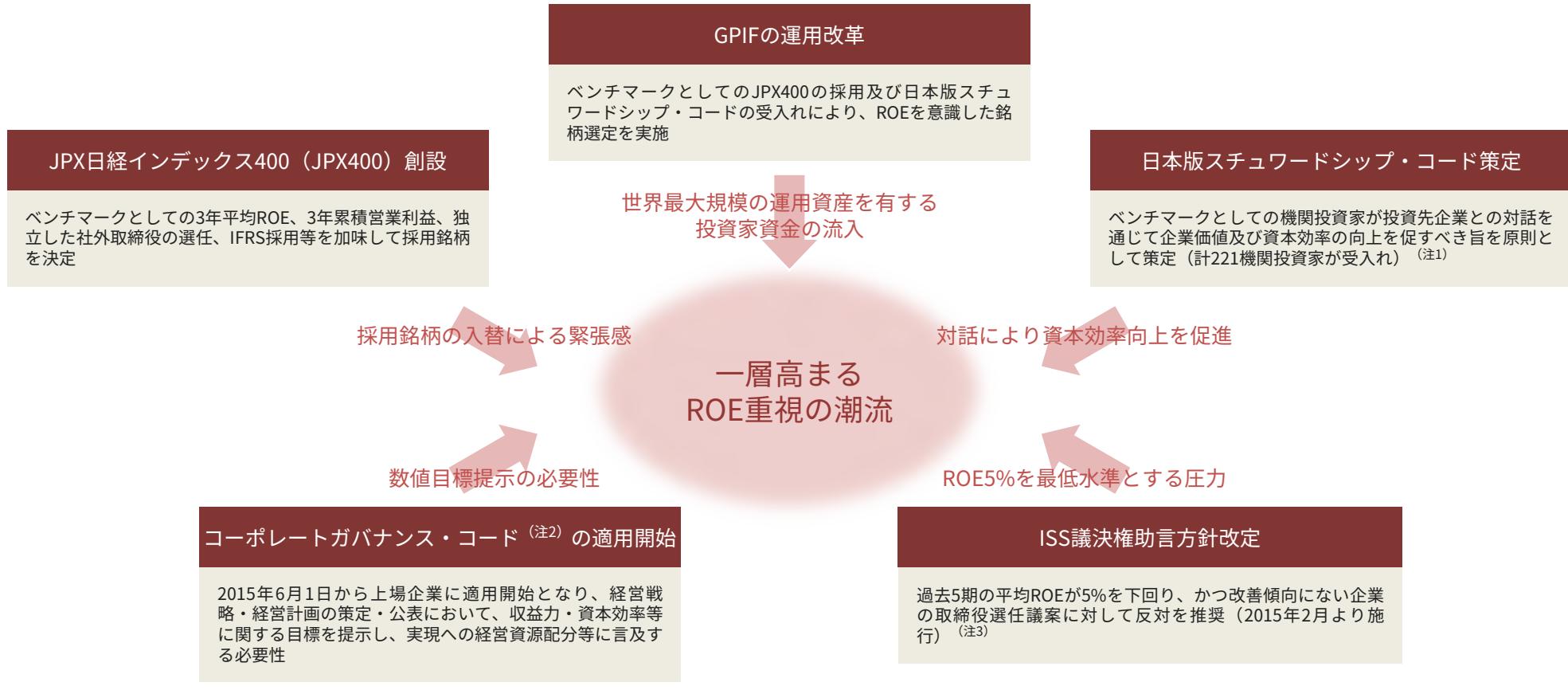


（注）取得価格ベース

# CREニーズ開拓のポテンシャル

## 社会的な背景から資本効率向上ニーズの増加が見込まれる

日本企業のROEが世界的に見ても低水準であることや、投資家と企業のROEに対する意識のギャップ等を背景に、企業に対して資本効率の向上を求める潮流が高まっており、この潮流を捉えたCRE提案の推進により更なる取得ポテンシャルの開拓を目指す



(注1) 2014年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」にて策定し、2017年5月に改訂。受入れ機関投資家数は2018年2月19日時点。

(注2) 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス（企業統治）において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。

(注3) ただし、直近期のROEが5%以上の場合は除きます。

# 含み益は総額473億円まで順調に増加

## ■ 含み益の推移

(億円)

500

400

300

200

100

0

### 取得予定資産取得後の含み益

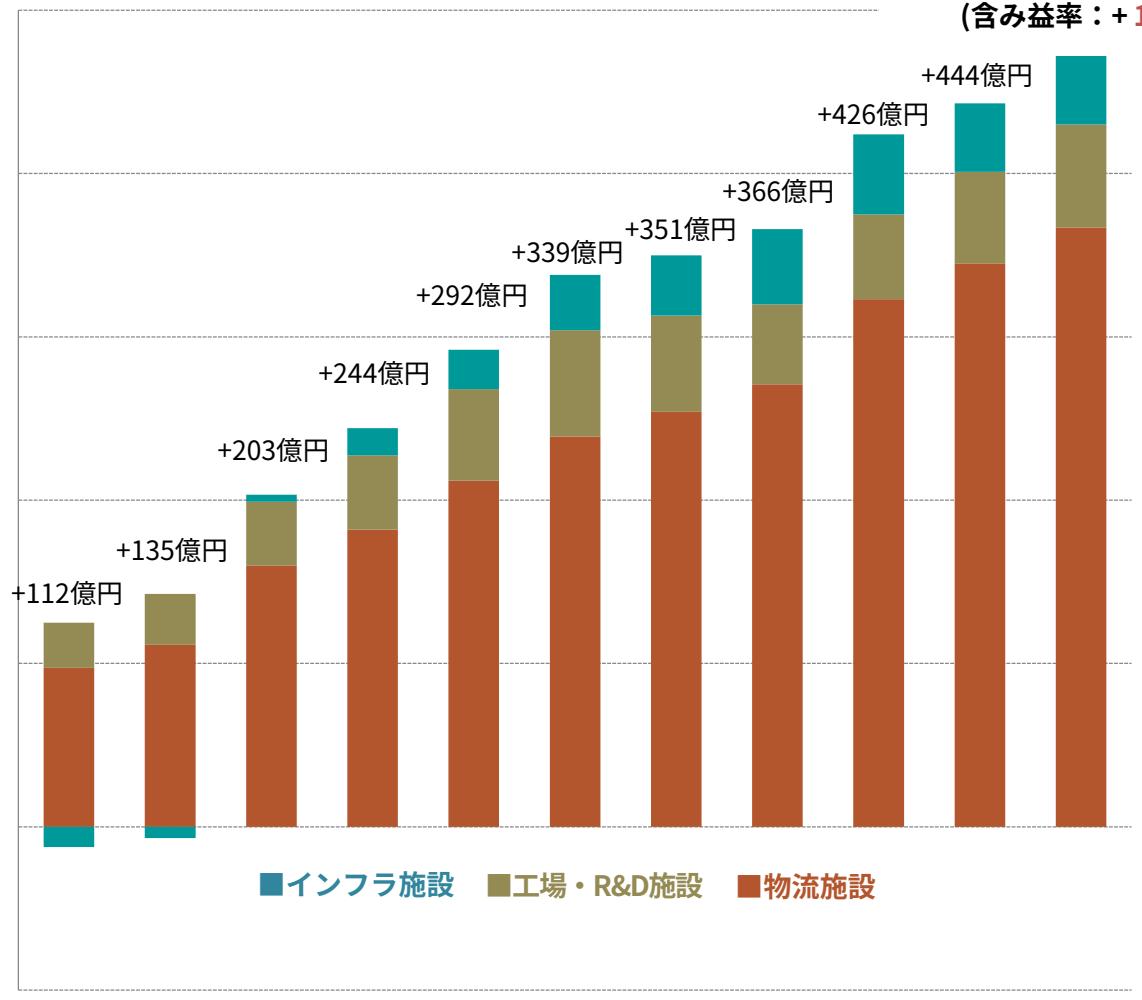
+473 億円

(含み益率 : + 17.4%)

インフラ施設  
含み益率  
+5.2%

工場・R&D施設  
含み益率  
+13.0%

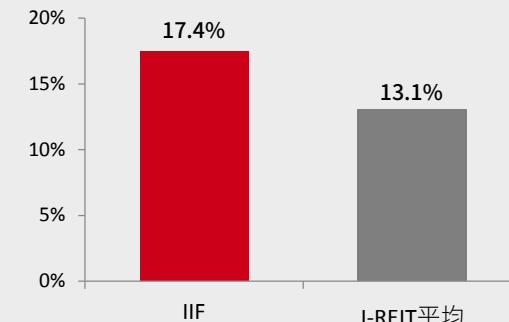
物流施設  
含み益率  
+26.2%



### 【ご参考】J-REIT平均との含み益率の比較

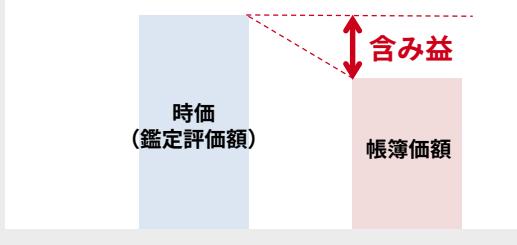
他リート比でも多くの含み益を確保

<含み益率>



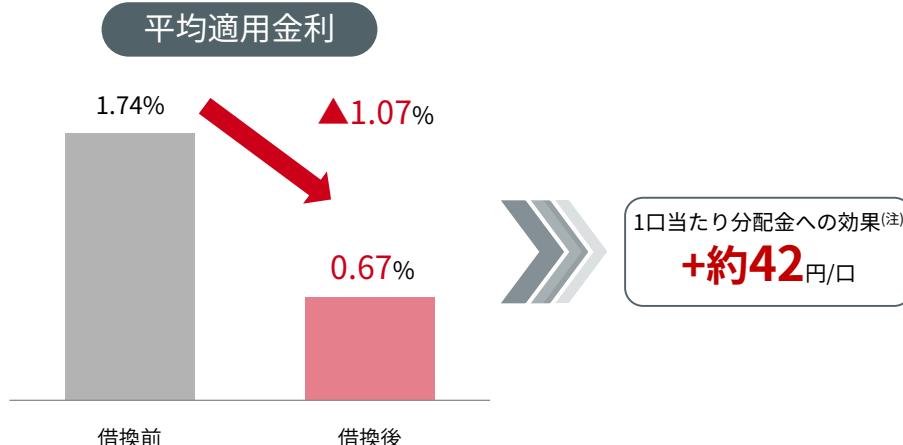
### 【含み益とは？】

保有資産の時価（鑑定評価額）と帳簿価額との差額を言います。



# 金利費用の削減と返済期限の分散

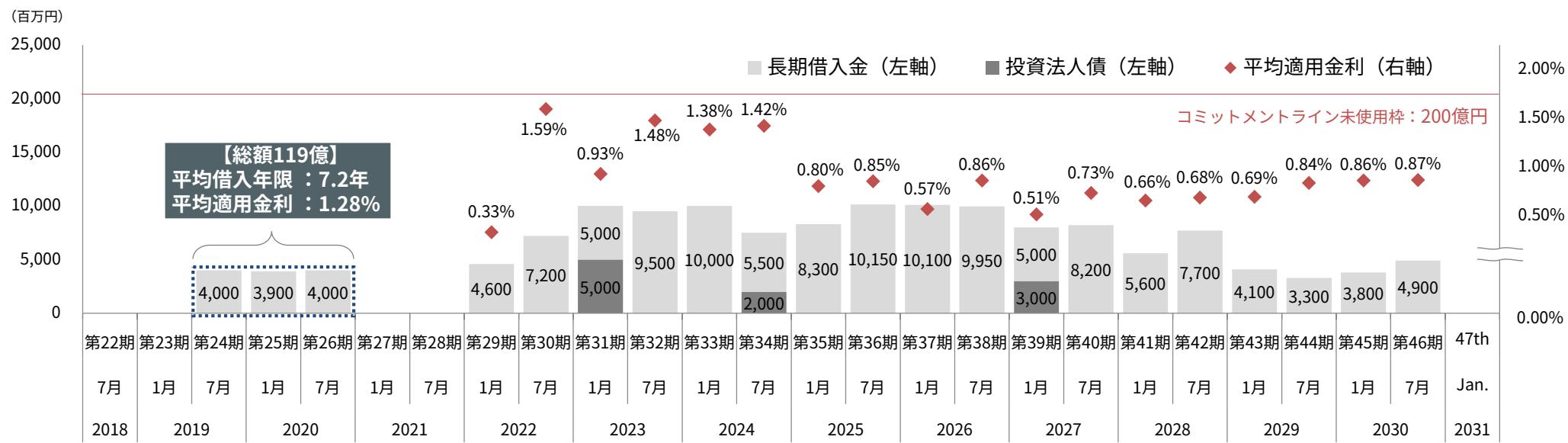
## ■ 2018年2月及び3月実行済の借換え（135億円）



## ■ 2018年7月期（第22期）に実行した新規借入れ

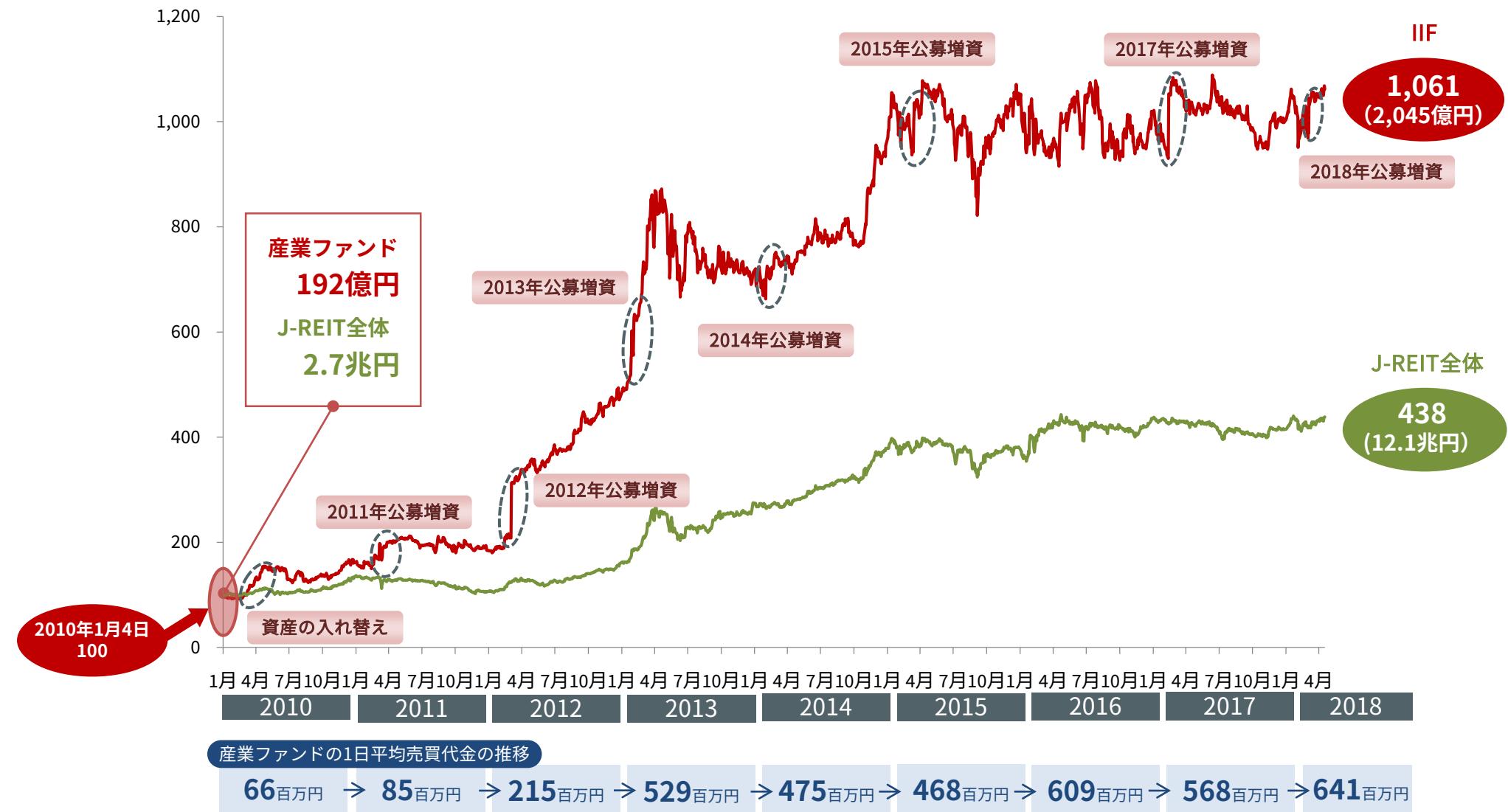
借入条件	
借入金総額	208億
平均適用金利	0.63%
平均借入期間	8.9年

## ■ 返済期限の分散状況と平均適用金利



(注) 一口当たり分配金への効果に関する記載は、発行済投資口数1,698,816口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

## 時価総額及び1日平均売買代金の推移 (2010年1月4日～2017年4月20日)



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース

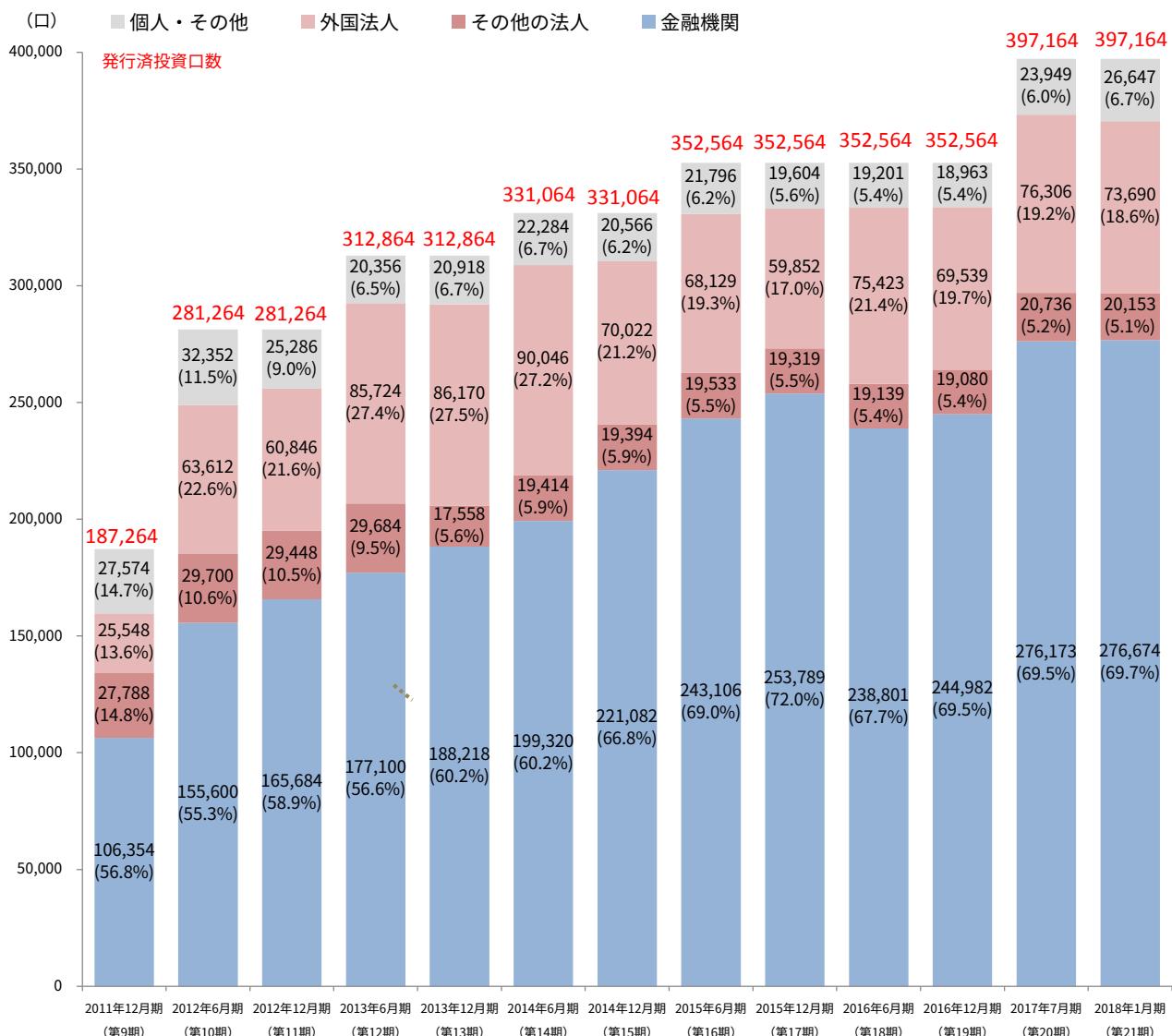
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

# 投資主属性の分析

## 2018年1月末現在における上位20投資主

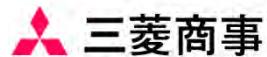
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	62,265	15.67
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	50,603	12.74
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	20,603	5.18
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,337	4.11
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	8,721	2.19
6	みずほ信託銀行株式会社	6,872	1.73
7	三菱商事株式会社	6,400	1.61
8	株式会社中国銀行	6,098	1.53
9	株式会社常陽銀行	5,558	1.39
10	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	5,163	1.29
11	株式会社日本政策投資銀行	5,000	1.25
12	THE BANK OF NEW YORK 133970	4,960	1.24
13	株式会社中京銀行	4,606	1.15
14	株式会社八十二銀行	4,530	1.14
15	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,098	1.03
16	株式会社群馬銀行	4,072	1.02
17	三菱UFJ信託銀行株式会社	4,068	1.02
18	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	4,012	1.01
19	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	3,952	0.99
20	株式会社足利銀行	3,733	0.93
上位20名合計		231,651	58.32

## 所有者別投資口数の推移



# 資産運用会社の概要

## ■ 大株主の状況



三菱商事株式会社



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

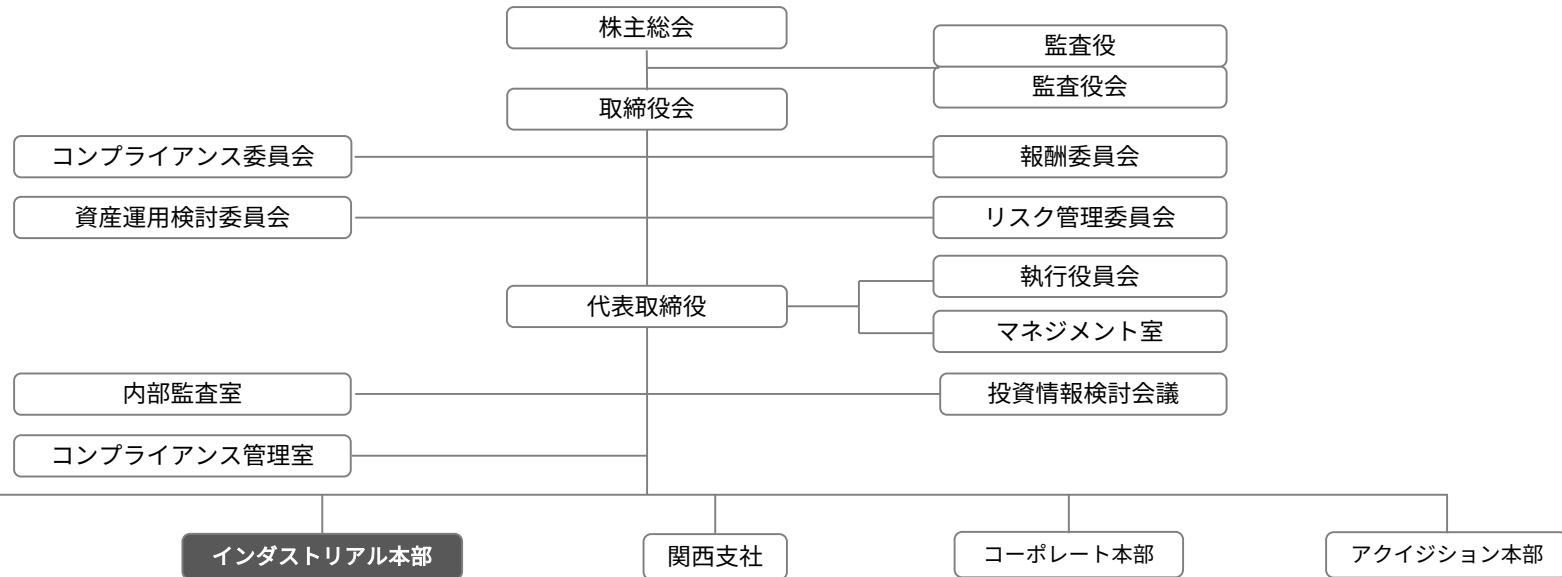
## ■ 資産運用会社の役職員数

役職員数 134名 (非常勤役職員を除く)

うち有資格者数

宅地建物取引士	39名
不動産証券化協会(ARES)認定マスター	57名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	4名
日本証券アナリスト協会検定会員	7名
弁護士	1名
公認会計士	2名
税理士	2名
MBA (米・英を含む)	2名

## ■ 組織図



# サステナビリティへの取組み

## MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への組入れ



### 2017 Constituent MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

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3月15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。

## 外部評価・各認証

### ■ GRESBリアルエステイト評価

2017年9月に、GRESB最高位の「Green Star」を5年連続で取得。  
GRESBレーティング（5段階評価）においても、2年連続で5つ星の評価を取得



### ■ DBJ Green Building認証

2018年1月末現在、5物件で本認証を取得



### ■ CASBEE

2017年6月に、J-REITが保有する物流施設として初となる「CASBEE不動産評価認証」をIIF東大阪LC及びIIF京田辺LCにて取得



## ESGに対する継続的な取組み

- ・「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

2013年

- ・国連PRI総会で策定されたCO2削減に向けた新たな取組み「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名

2015年

- ・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（UNG）」にJ-REITの資産運用会社として初めて署名

2016年



Signatory of:



Signatory of:



(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、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。
- 本投資法人は、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、本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。詳しくは本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)