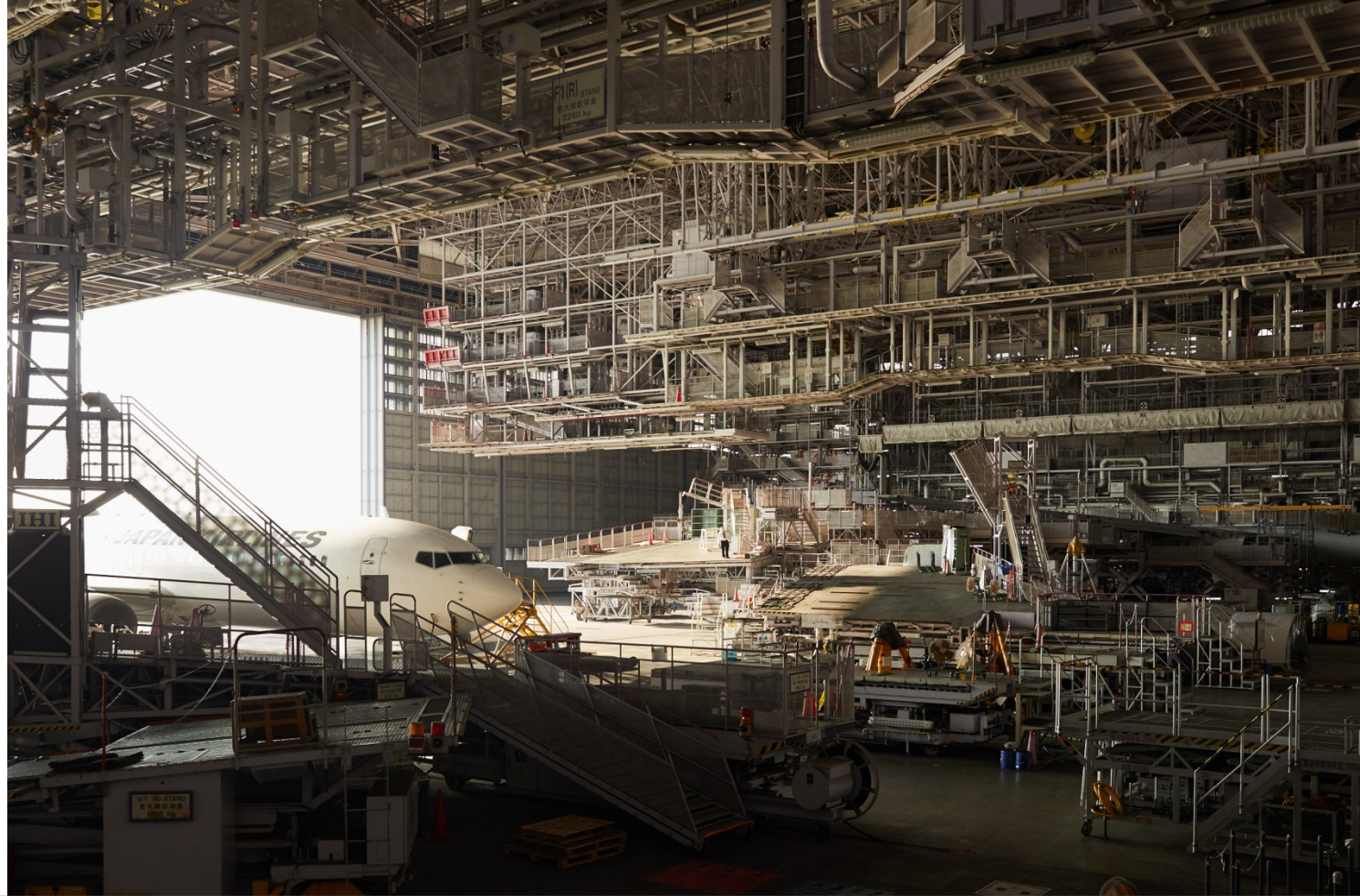


確かな今を、豊かな明日へ。



# ダイワJ-REITキャラバン2017 札幌 産業ファンド投資法人のご紹介

2017年10月20日（金）

証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

# 目次

|          |                           |             |
|----------|---------------------------|-------------|
| <b>1</b> | <b>産業ファンド投資法人のご紹介</b>     | <b>P.2</b>  |
| <b>2</b> | <b>今後の成長：新規物件の取得</b>      | <b>P.16</b> |
| <b>3</b> | <b>保有資産：長期安定的なポートフォリオ</b> | <b>P.20</b> |
| <b>4</b> | <b>財務：堅固な財務体質</b>         | <b>P.26</b> |
| <b>5</b> | <b>ご参考資料</b>              | <b>P.30</b> |

# 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

|            |                           |
|------------|---------------------------|
|            | 産業ファンド投資法人（IIF）           |
| 証券コード      | 3249                      |
| 決算期        | 1月末日及び7月末日                |
| 分配金支払月     | 4月及び10月                   |
| 投資口価格      | 476,000円（2017年10月6日時点）    |
| 1口当たり予想分配金 | 10,186円/口（2018年1月期（第21期）） |
| 予想分配金利回り   | 4.3%（2018年1月期（第21期）予想ベース） |

# 産業ファンド投資法人の特徴

## 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

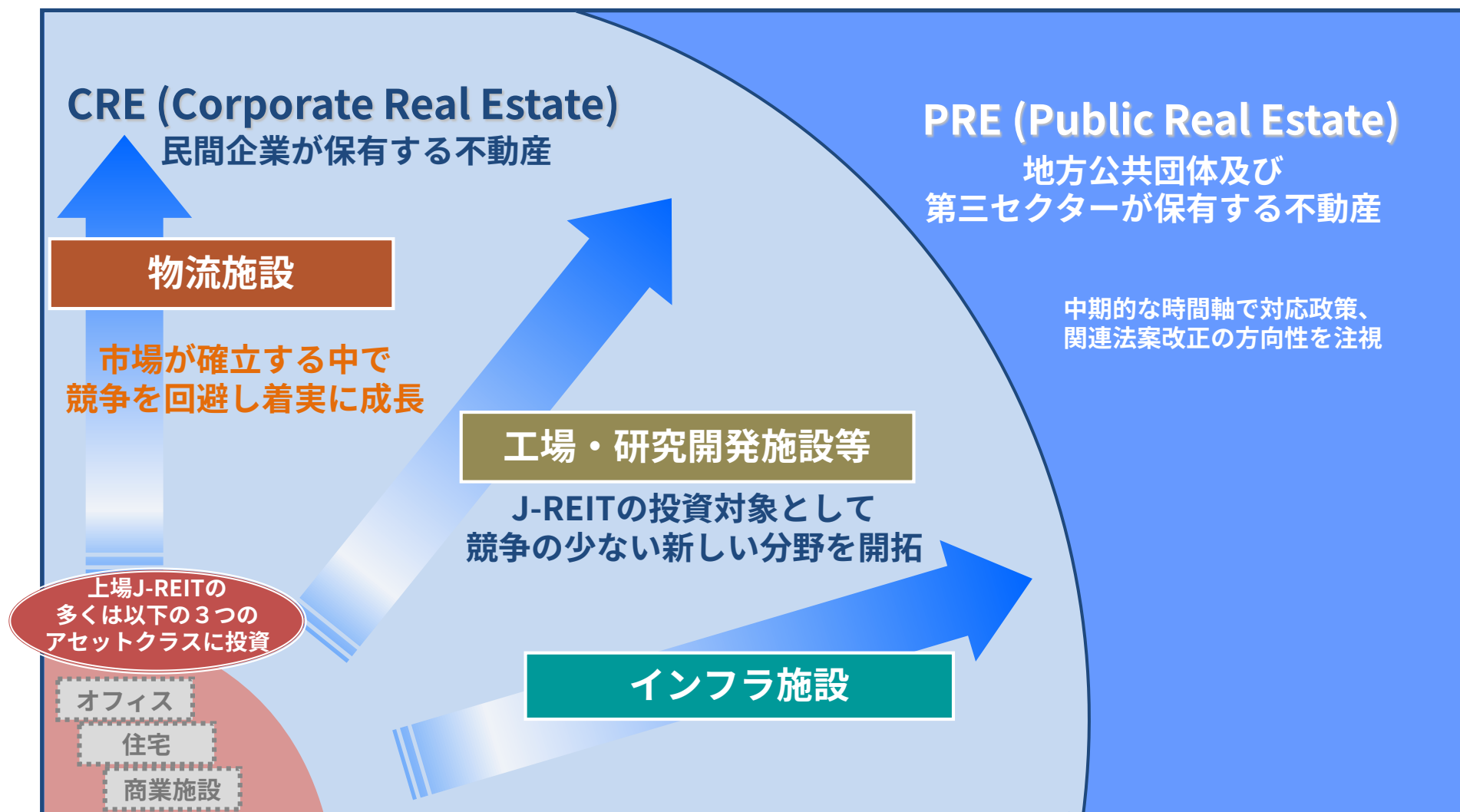
### ■ 企業活動の基盤となる不動産を保有

- ✓ 医療・食品・電気・ITなど多岐に亘る業種の優良資産を保有
- ✓ 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 (注2) **12** 物件

NEW (注3)  
L-34 L-35  
IIF 福岡箱崎  
ロジスティクス  
センターI-II

東京圏 (注1) **34** 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います。  
 (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。  
 (注3) 「NEW」とは、2017年1月に実施した公募増資により取得した11物件です。

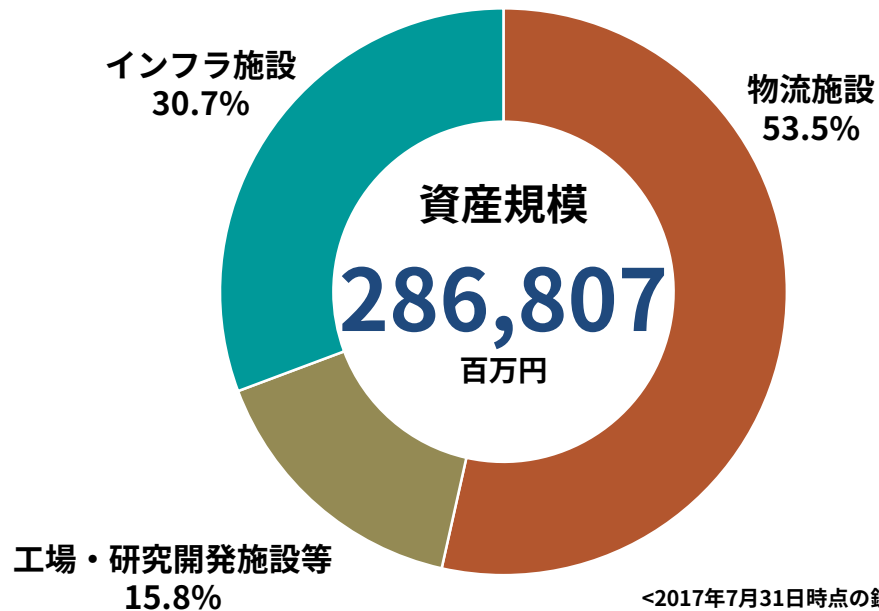
保有物件数

**59** 物件



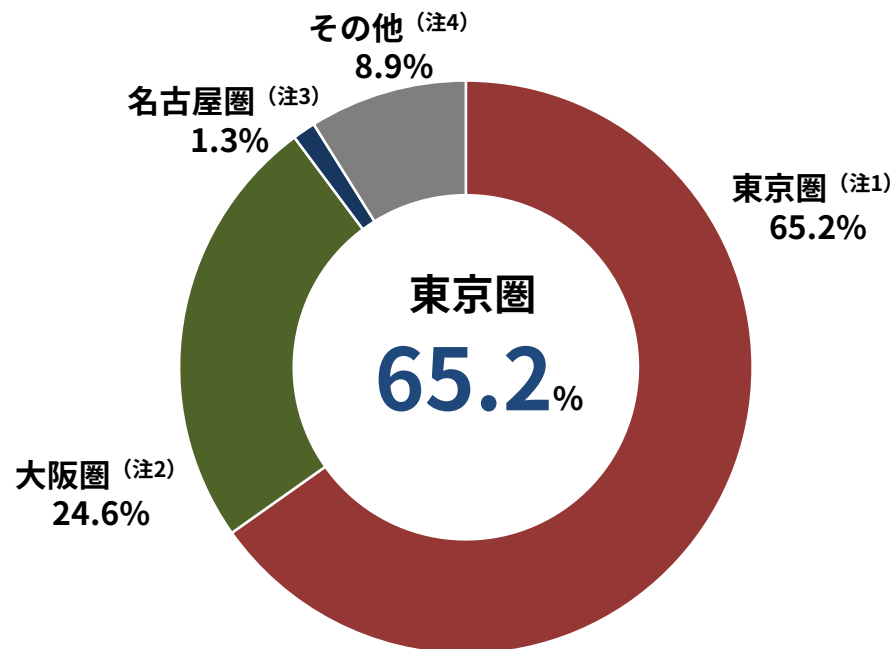
# 産業用不動産の種類と投資地域

物件種類別

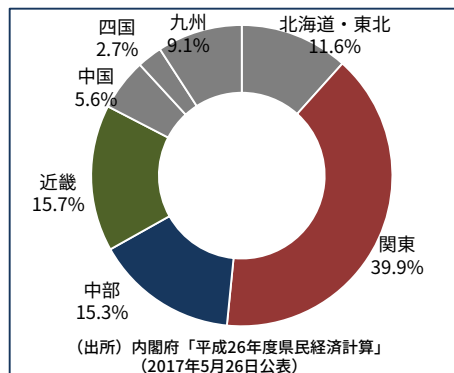


<2017年7月31日時点の鑑定評価額ベース>

地域別



(ご参考) 地域別県内総生産 (名目)



(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

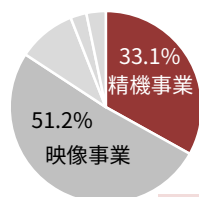


|            |                          |
|------------|--------------------------|
| 取得価格       | 4,000百万円                 |
| 鑑定価格       | 4,450百万円 <sup>(注1)</sup> |
| NOI利回り     | 7.2% <sup>(注2)</sup>     |
| 所在地        | 神奈川県 横須賀市                |
| テナント名      | 株式会社ニコン                  |
| 契約期間（残存期間） | 10.0年（9.1年）              |

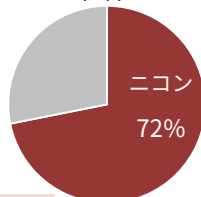
## 施設の特徴

- 圧倒的なシェアを誇る、ニコンのFPD露光装置<sup>(注3)</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4)</sup>



FPD露光装置製造のニコンの世界シェア<sup>(注5)</sup>



(主要製品)  
・FPD露光装置  
・半導体露光装置



## ■ 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



(注1) 鑑定価格は、不動産鑑定士による2017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G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「2017年3月期 決算関係データ」を基に計算しています。

(注5) 2017年3月期のニコンによる推計です（台数ベース）。

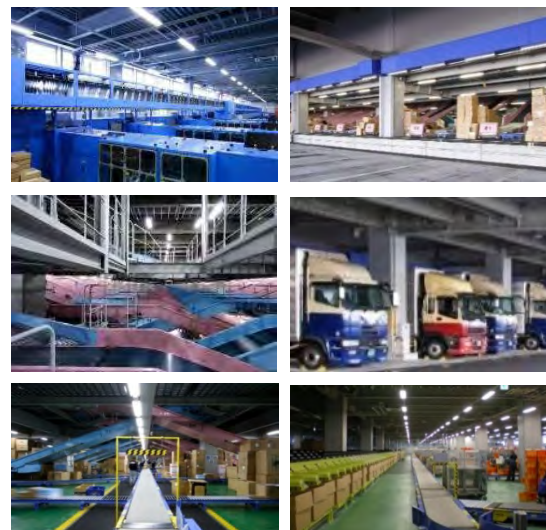
# テナントにとって重要な施設の取得：IIF東雲ロジスティクスセンター



|            |             |
|------------|-------------|
| 取得価格       | 13,700百万円   |
| 鑑定価格       | 16,960百万円   |
| 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（8.6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・配送業務を担当し、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、  
配送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）



（注）本投資法人が不動産信託受益権の53%を保有する準共有物件です。

# テナントにとって重要な施設の取得：IIF羽田空港メンテナンスセンター



|            |             |
|------------|-------------|
| 取得価格       | 41,110百万円   |
| 鑑定価格       | 41,160百万円   |
| NOI利回り     | 4.7%        |
| 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（8.4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



# 継続的な資産規模の拡大（約2,465億円）

## ■ 直近取得した主な物件

IIF座間IT  
ソリューションセンター



(テナント)  
日本アイ・ビー・エム  
2012年3月取得

IIF川崎  
サイエンスセンター



(テナント)  
ジョンソン・エンド・  
ジョンソン  
メディカルカンパニー  
2013年2月取得

IIF名古屋  
タンクターミナル



(テナント)  
ケミカルロジック  
【伊藤忠商事グループ】  
2014年2月取得

IIF品川  
ITソリューションセンター



(テナント)  
日立システムズ  
2015年3月取得

IIF浦安マシナリーメンテ  
ナンスセンター（底地）

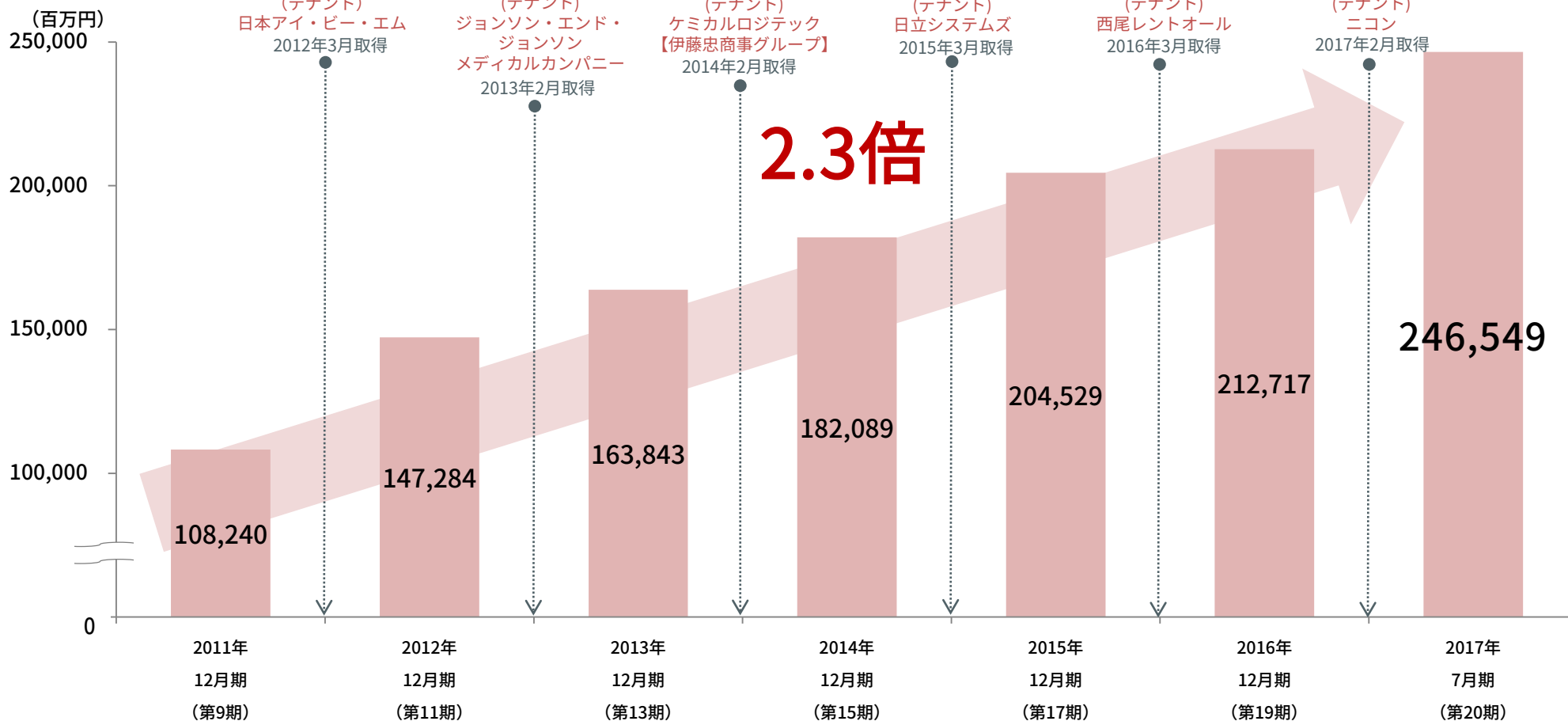


(テナント)  
西尾レントオール  
2016年3月取得

IIF横須賀  
テクノロジーセンター



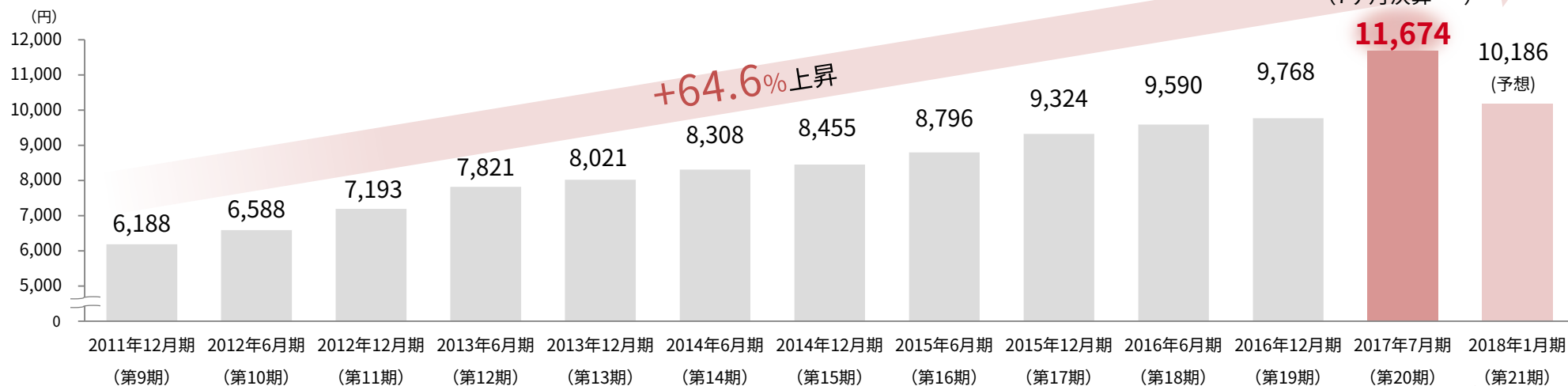
(テナント)  
ニコン  
2017年2月取得



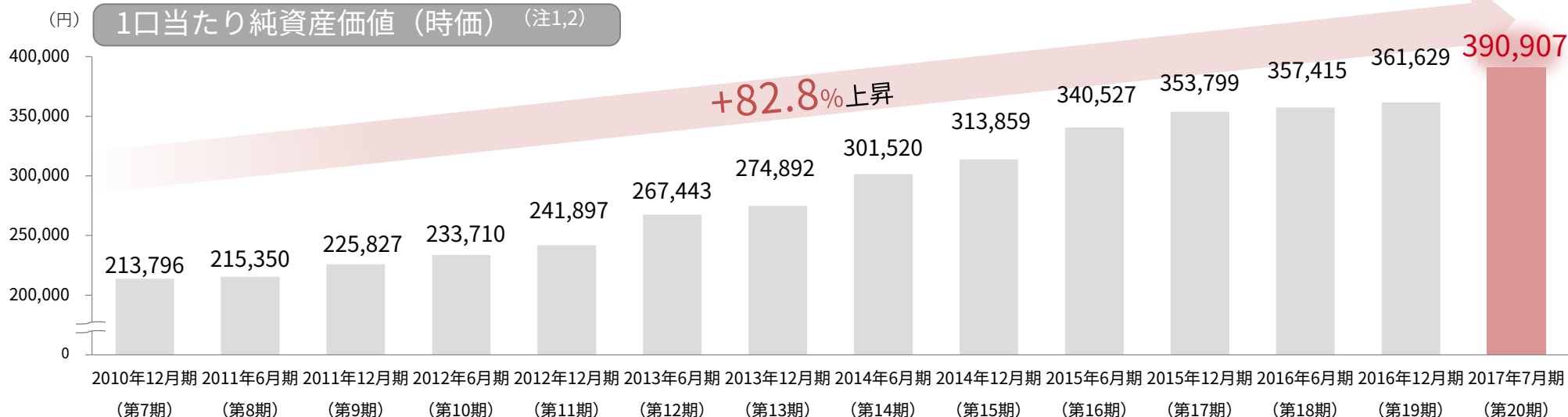
(注) 取得価格ベース

# 1口当たり分配金と1口当たり純資産価値（時価）の成長

1口当たり分配金（注1）



1口当たり純資産価値（時価）（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たため、2014年12月期（第15期）までは1口当たり分配金及び1口当たり純資産価値を2で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。また、発行済投資口数は397,164口を前提に資産し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

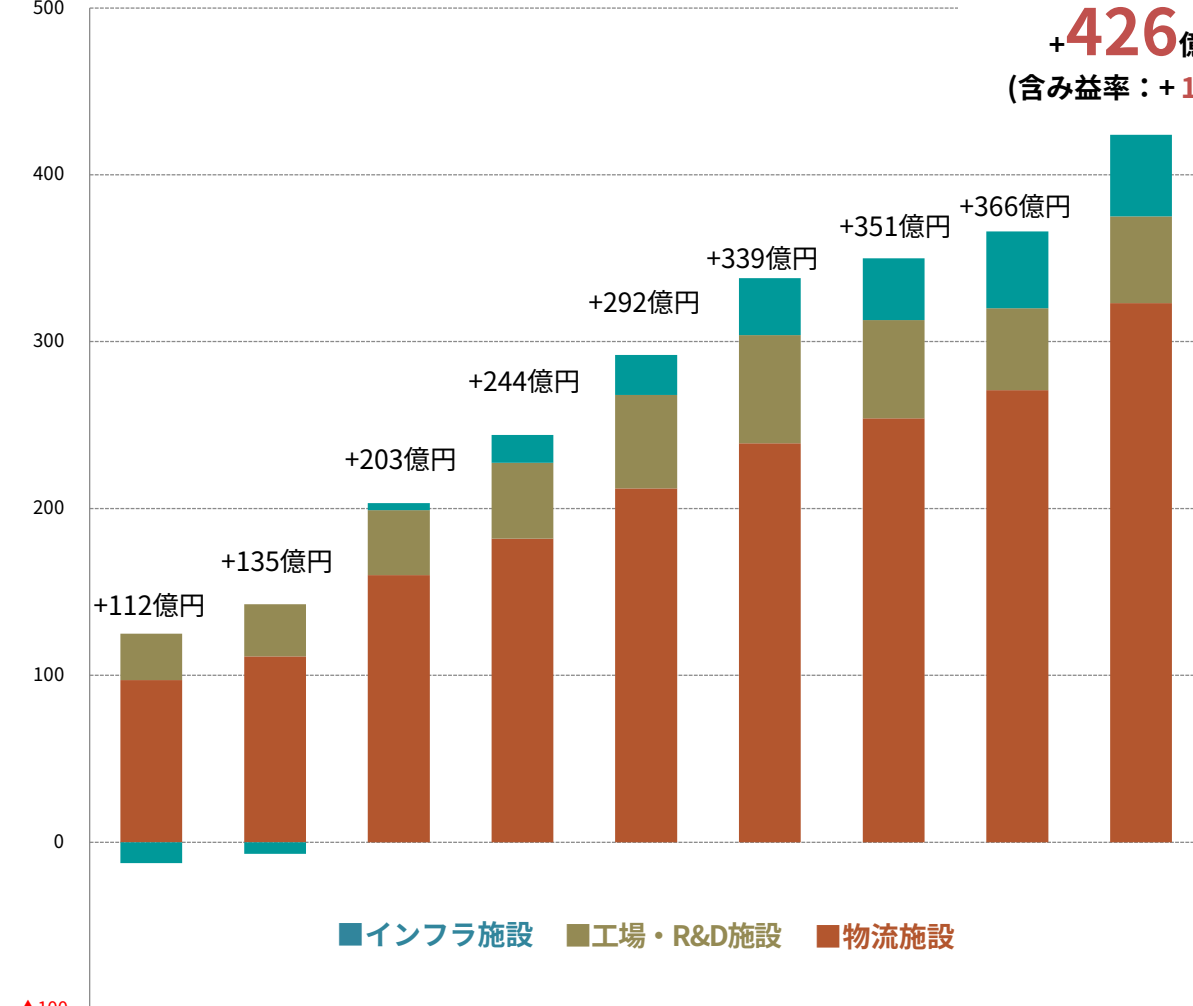
(注2) 1口当たり純資産価値（時価）は、出資総額に含み益（鑑定評価額又は調査価格と各期末時点の帳簿の簿価との差額）の総額を加えたものを、各期末時点の発行済投資口数で除して計算しています。

(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。

# 含み益は総額426億円まで順調に増加

## 含み益の推移

(億円)



第20期末含み益  
+**426**億円  
(含み益率：+**17.4%**)

インフラ施設  
含み益率  
**+6.0%**

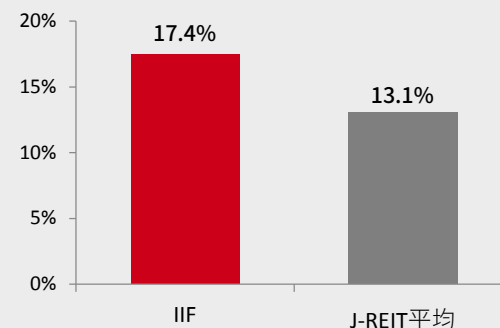
工場・R&D施設  
含み益率  
**+13.2%**

物流施設  
含み益率  
**+26.7%**

## 【ご参考】J-REIT平均との含み益率の比較

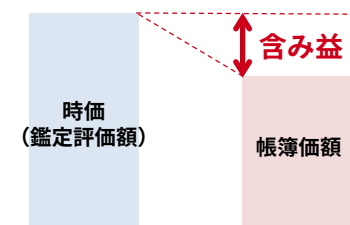
他リート比でも多くの含み益を確保

<含み益率>



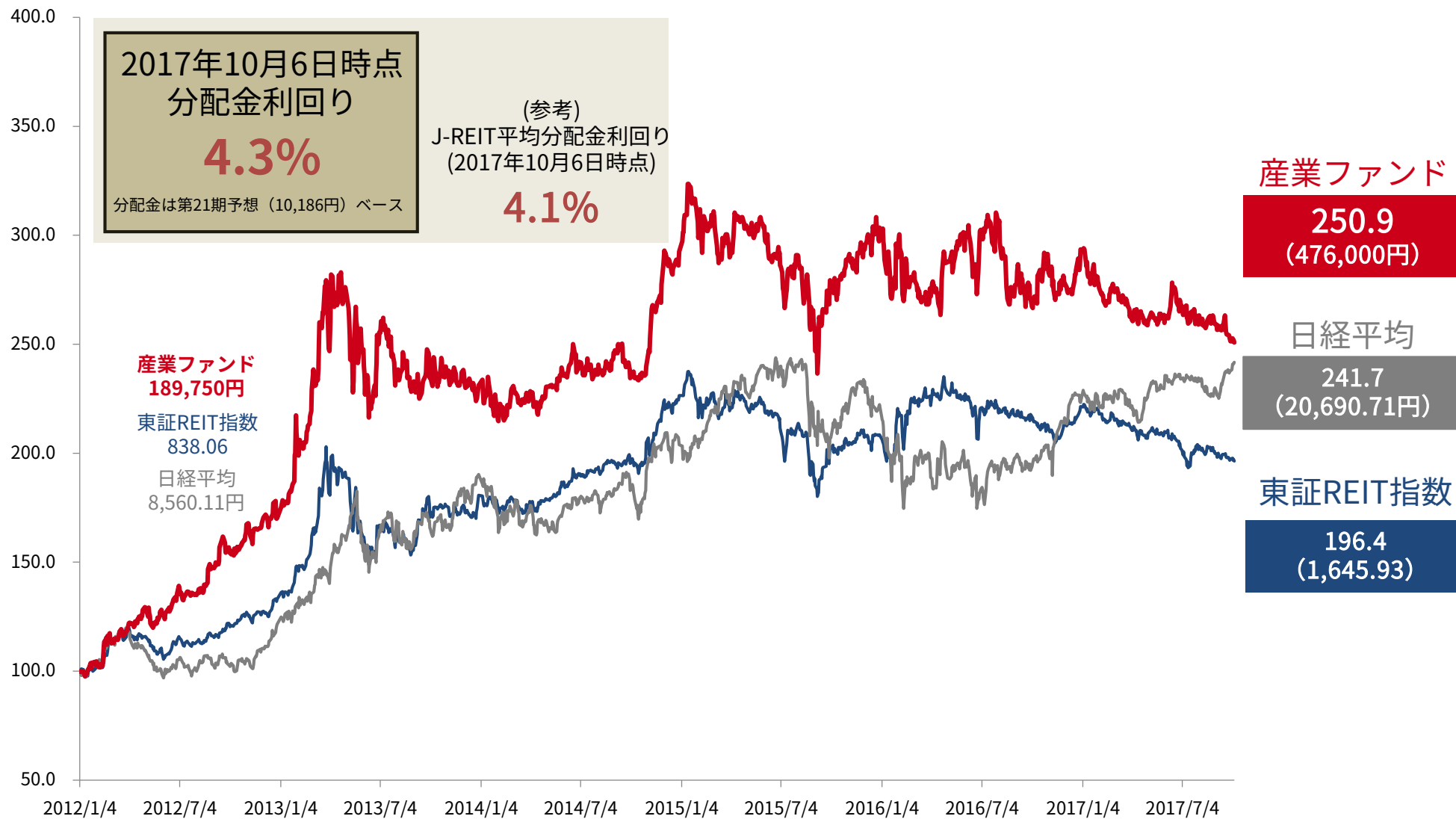
## 【含み益とは？】

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。



# 投資口価格推移（2012年1月4日～2017年10月6日）

## ■ 各種指数との比較



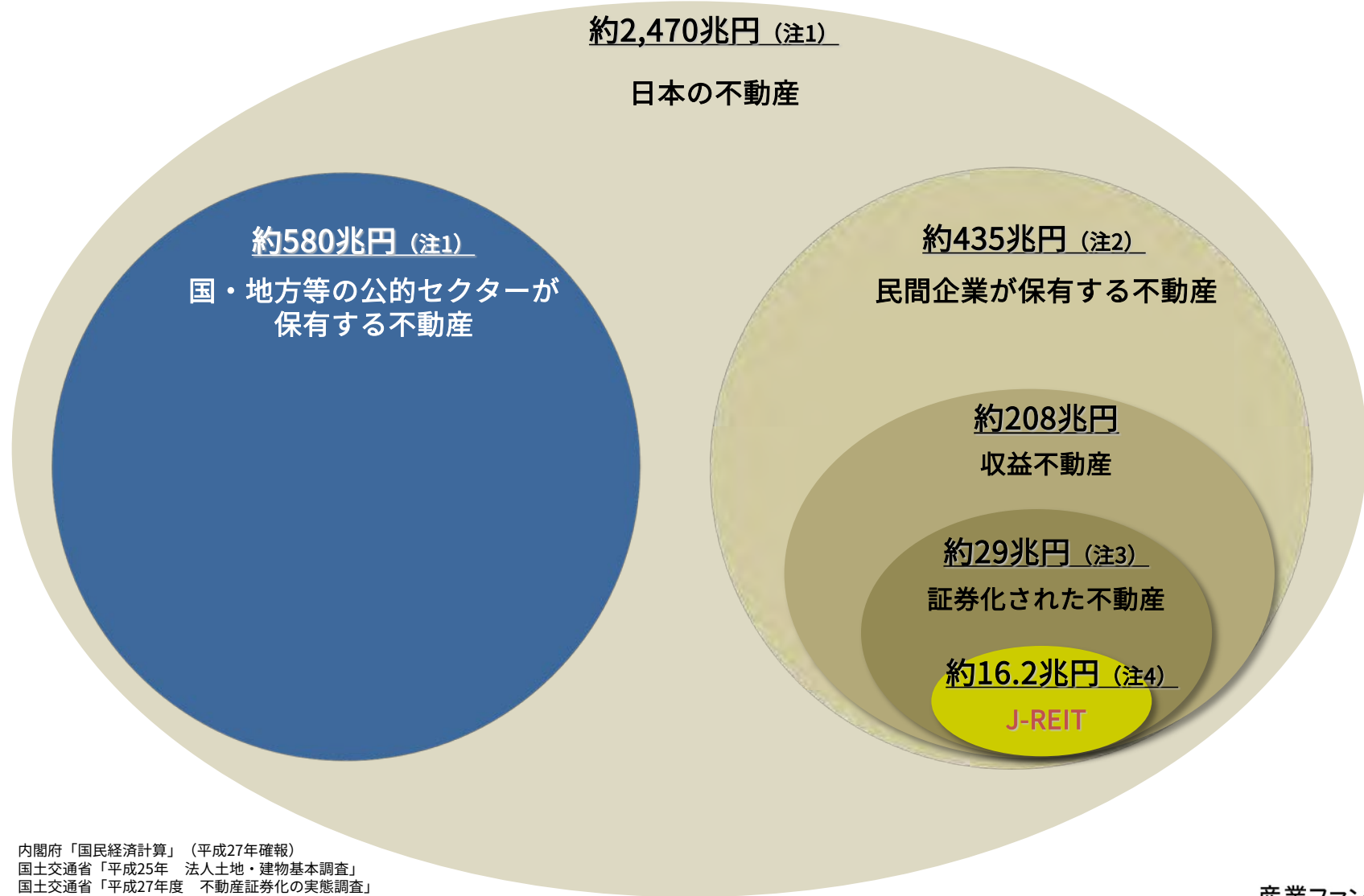
(空白ページ)

## 2. 今後の成長：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27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) 国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」(2017年7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



(空白ページ)

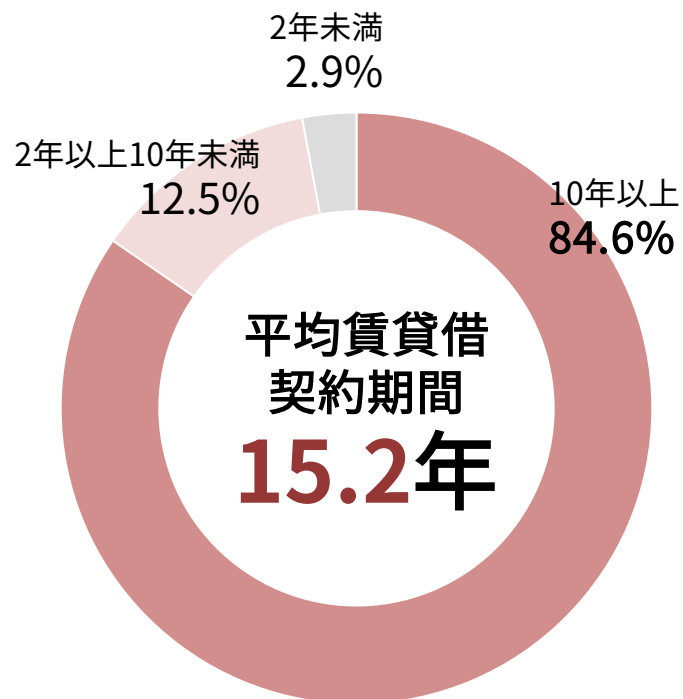
### 3. 保有資産：長期安定的なポートフォリオ

IIF羽田空港メンテナンスセンター

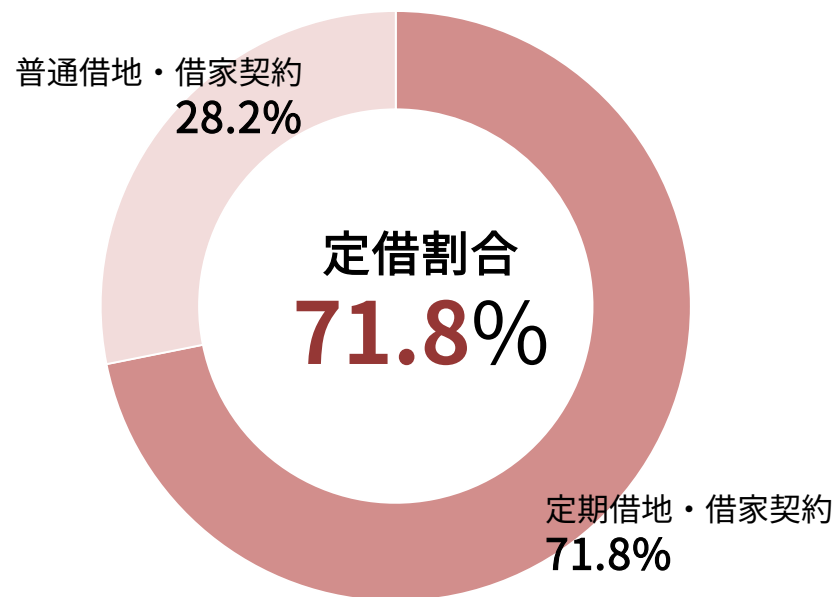


# 保有物件契約状況（2017年7月31日時点）

## 賃貸借契約期間



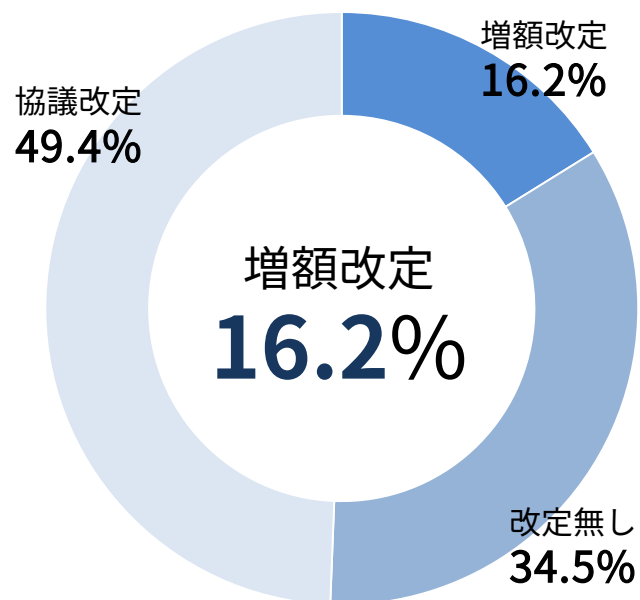
## 定借割合



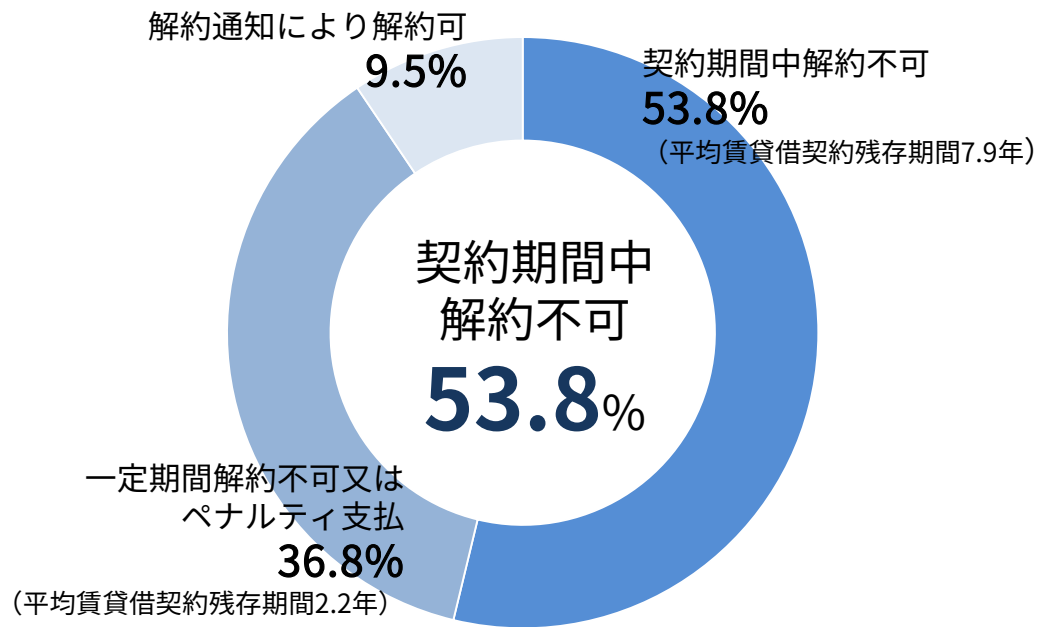
平均賃貸借  
契約残存期間  
**8.2年**

# 保有物件契約状況（2017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

# 増築プロジェクトのご紹介① IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIの増築

## 本増築のポイント

新規テナントの主要な配送拠点新設ニーズを捉えた増築により**収益性向上を目指す**

健康食品・化粧品等を運搬する地元の有力物流会社と予約契約締結済

### テナントのニーズ

- 九州のみならず全国に向けた広域配送拠点の設置
- 雇用確保に優位な立地
- 一棟借りを前提とした使い勝手の良い施設

### 物件特性

- 博多エリア至近、港湾・高速IC至近のプライムロケーション
- 延床面積約10,000㎡、床荷重1.5t/㎡、天井高5.5mのスペック



### 【スケジュール】

2017年7月期（第20期）

2018年1月期（第21期）

2018年7月期（第22期）

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

工事着工

基礎工事

竣工・引渡



### 【周辺地図】



(注) 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。



(空白ページ)

## 4. 財務：堅固な財務体質

IIF東雲ロジスティクスセンター





# 財務基盤を固めつつ、着実に金利コストの削減を実現

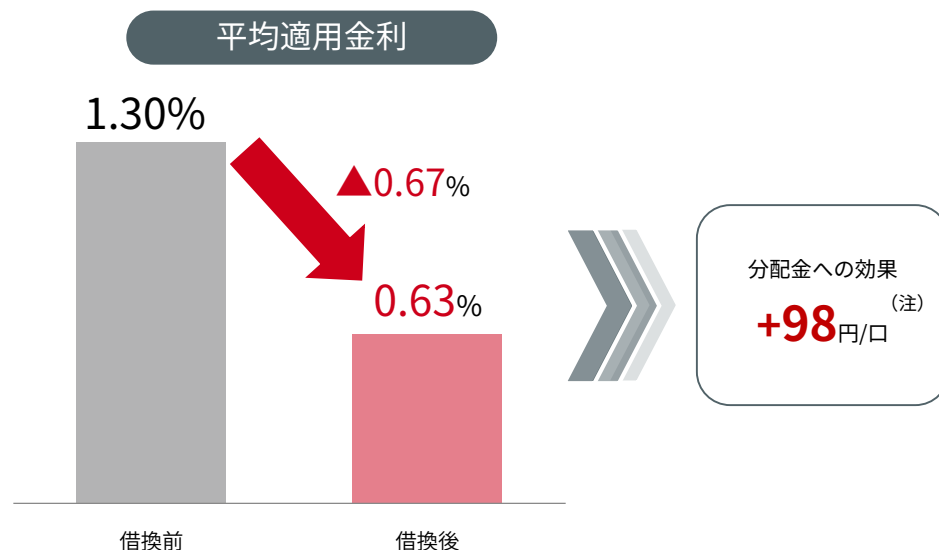
## ■ 各種財務指標の推移

|          | 2016年6月期末<br>(第18期末) | 2016年12月期末<br>(第19期末) | 第6回<br>公募増資 | 2017年7月末<br>(第20期末) | 2017年9月<br>借換後<br>(116億円) | 借換後<br>(2017年9月29日時点) |
|----------|----------------------|-----------------------|-------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|
| 簿価LTV    | 50.2%                | 52.7%                 |             | 50.2%               |                           | 50.2%                 |
| 時価LTV    | 43.6%                | 45.3%                 |             | 43.2%               |                           | 43.2%                 |
| 固定比率     | 100.0%               | 91.0%                 |             | 100.0%              |                           | 100.0%                |
| 平均借入残存期間 | 4.6年                 | 4.3年                  |             | 5.6年                |                           | 6.4年                  |
| 平均適用金利   | 1.31%                | 1.21%                 |             | 1.16%               |                           | 1.10%                 |

## ■ 2017年9月29日実行の借換え事例（116億円）

金利コスト削減により、分配金への効果は+98円/口<sup>(注)</sup>

|        | 借換前        | 借換後        |
|--------|------------|------------|
| 借入実行日  | 2011年9月30日 | 2017年9月29日 |
| 借入額    | 116億円      | 116億円      |
| 平均借入期間 | 6.0年       | 9.0年       |
| 平均適用金利 | 1.30%      | 0.63%      |



(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397,164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。

# 投資家の皆様の「買いやすさ」を高めるため投資口分割を実施

## 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

※投資口価格500,000円で4分割した場合、分割後の価格は125,000円となります。

## 【ご参考】

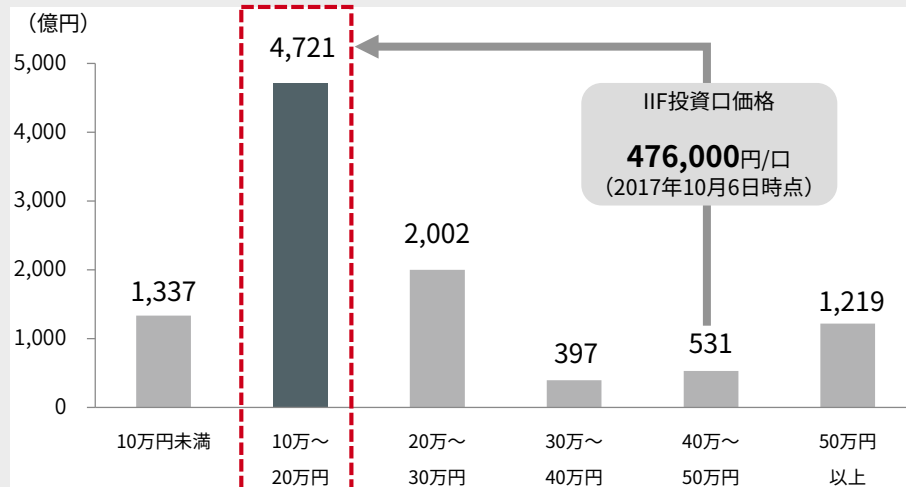
- 個人投資家によるJ-REIT保有が最も多い投資口価格帯 : 10万~20万円
- 東証一部株式の最低投資金額のうち最も多い価格帯 : 10~20万円
- J-REIT特化型投信の最低購入価格 : 1~10万円が中心

## ■ 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<br>発生日 | 2018年 2月 1日 | 発行済<br>投資口数 | (分割前) 397,164口<br>↓<br>(分割後) 1,588,656口 |

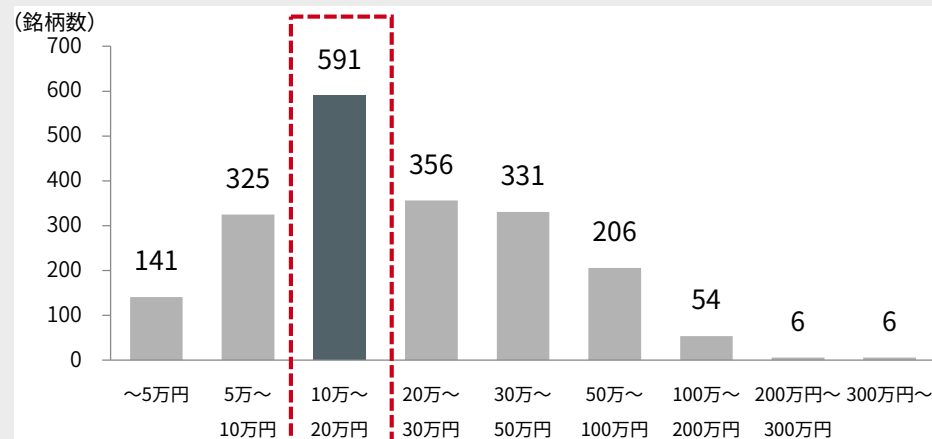
(注) 東京証券取引所での権利付き最終取引日は2018年1月26日（金）予定

## 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

## 5. ご参考資料

IIF 湘南テクノロジーセンター



# 保有物件一覧①

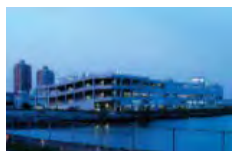
東京圏<sup>(注)</sup>

34 物件

物流施設 19 物件

工場・研究開発施設等 10 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



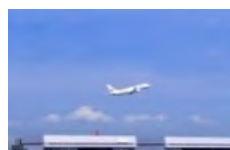
F-10 IIF浦安  
マシナリーメンテナンス  
センター (底地)



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



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

## 大阪圏（注1）

12 物件

物流施設 9 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



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（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）

11 物件

物流施設 10 物件 工場・研究開発施設等 1 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



F-9 IIF掛川  
マニファクチャ  
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3） 「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。  
（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（2017年7月31日時点）

## ■ 物流施設

| 物件<br>番号 | 物件名称                        | 所在地      | 建築時期<br>(注1) | 築年数<br>(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<br>(注4) |       | 稼動率<br>(注5) | PML<br>(注6) |
|----------|-----------------------------|----------|--------------|-------------|-----------|-------|-------------|-------|-----------------|-------|-------------|-------------|
|          |                             |          |              |             |           | 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      | 11.5年       | 13,700    | 5.6%  | 27,493.29   | 5.9%  | 27,493.29㎡      | 2.3%  | 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      | 11.4年       | 6,500     | 2.6%  | 8,580       | 3.0%  | 38,828.10       | 3.2%  | 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      | 19.2年       | 5,300     | 2.1%  | 7,070       | 2.5%  | 5,741.75        | 0.5%  | 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      | 12.5年       | 2,100     | 0.9%  | 2,130       | 0.7%  | 10,959.68       | 0.9%  | 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      | 31.9年       | 2,000     | 0.8%  | 2,690       | 0.9%  | 10,113.50       | 0.8%  | 100.0%      | 2.6%        |
| L-8      | IIF西宮ロジスティクスセンター            | 兵庫県西宮市   | 1997年5月      | 20.2年       | 1,300     | 0.5%  | 2,990       | 1.0%  | 10,608.00       | 0.9%  | 100.0%      | 9.9%        |
|          |                             |          | 2016年5月      | 1.2年        | 859       | 0.3%  |             |       | 6,592.00        | 0.5%  | 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     | 0.5%  | 2,550       | 0.9%  | 19,834.71       | 1.6%  | 100.0%      | —           |
| L-10     | IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注8）      | 千葉県習志野市  | —            | —           | 3,350     | 1.4%  | 6,430       | 2.2%  | 58,070.00       | 4.8%  | 100.0%      | —           |
|          |                             |          | 1991年4月      | 26.3年       | 1,200     | 0.5%  |             |       | 25,835.16       | 2.1%  | 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     | 24.8年       | 3,100     | 1.3%  | 3,920       | 1.4%  | 20,661.13       | 1.7%  | 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      | 18.9年       | 2,350     | 1.0%  | 3,200       | 1.1%  | 9,464.03        | 0.8%  | 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     | 27.6年       | 1,490     | 0.6%  | 2,080       | 0.7%  | 8,995.00        | 0.7%  | 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      | 27.3年       | 1,050     | 0.4%  | 1,550       | 0.5%  | 8,721.01        | 0.7%  | 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     | 35.8年       | 2,290     | 0.9%  | 3,050       | 1.1%  | 16,584.64       | 1.4%  | 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      | 15.3年       | 1,770     | 0.7%  | 4,180       | 1.5%  | 11,705.02       | 1.0%  | 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      | 16.5年       | 5,193     | 2.1%  | 7,120       | 2.5%  | 39,567.74       | 3.2%  | 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     | 25.7年       | 2,280     | 0.9%  | 3,180       | 1.1%  | 20,495.06       | 1.7%  | 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     | 26.7年       | 1,810     | 0.7%  | 2,840       | 1.0%  | 17,373.53       | 1.4%  | 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      | 10.5年       | 3,550     | 1.4%  | 5,100       | 1.8%  | 19,019.71       | 1.6%  | 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     | 6.6年        | 3,184     | 1.3%  | 4,140       | 1.4%  | 17,881.65       | 1.5%  | 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      | 10.5年       | 1,570     | 0.6%  | 1,930       | 0.7%  | 13,862.05       | 1.1%  | 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      | 10.4年       | 1,060     | 0.4%  | 1,340       | 0.5%  | 5,490.00        | 0.5%  | 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      | 12.0年       | 600       | 0.2%  | 1,220       | 0.4%  | 8,001.57        | 0.7%  | 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     | 3.6年        | 3,540     | 1.4%  | 4,480       | 1.6%  | 22,768.24       | 1.9%  | 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     | 1.6%  | 4,400       | 1.5%  | 48,932.00       | 4.0%  | 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     | 20.8年       | 860       | 0.3%  | 1,080       | 0.4%  | 13,947.83       | 1.1%  | 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      | 10.4年       | 5,730     | 2.3%  | 7,100       | 2.5%  | 33,243.99       | 2.7%  | 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%  | 973         | 0.3%  | 30,815.97       | 2.5%  | 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      | 20.6年       | 1,860     | 0.8%  | 2,050       | 0.7%  | 11,262.86       | 0.9%  | 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      | 26.6年       | 8,700     | 3.5%  | 9,120       | 3.2%  | 46,262.20       | 3.8%  | 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      | 28.3年       | 2,361     | 1.0%  | 2,660       | 0.9%  | 17,744.41       | 1.5%  | 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      | 26.0年       | 820       | 0.3%  | 886         | 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（注9）     | 福岡県福岡市   | 2008年2月      | 9.5年        | 3,115     | 1.3%  | 3,170       | 1.1%  | 14,999.86       | 1.2%  | 100.0%      | 0.4%        |
| L-35     | IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（注9）     | 福岡県福岡市   | 2008年3月      | 9.4年        | 5,451     | 2.2%  | 5,540       | 1.9%  | 25,338.99       | 2.1%  | 100.0%      | 0.2%        |
| L-36     | IIF板橋ロジスティクスセンター（注9）        | 東京都板橋区   | 2007年5月      | 10.2年       | 1,031     | 0.4%  | 1,100       | 0.4%  | 3,034.61        | 0.2%  | 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      | 11.5年       | 1,480     | 0.6%  | 1,580       | 0.6%  | 15,290.75       | 1.3%  | 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      | 11.4年       | 1,010     | 0.4%  | 1,160       | 0.4%  | 6,900.01        | 0.6%  | 100.0%      | 7.0%        |
| L-39     | IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（注10）   | 大阪府大阪市   | 2006年3月      | 11.3年       | 9,075     | 3.7%  | 10,400      | 3.6%  | 39,150.98       | 3.2%  | 100.0%      | 4.8%        |
| L-40     | IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（注10）   | 大阪府大阪市   | 1991年7月      | 26.1年       | 1,905     | 0.8%  | 2,050       | 0.7%  | 9,224.82        | 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      | 20.4年       | 1,302     | 0.5%  | 1,530       | 0.5%  | 12,383.30       | 1.0%  | 100.0%      | 1.7%        |
| 物流施設合計   |                             |          |              | 16.4年       | 121,897   | 49.4% | 153,529     | 53.5% | 787,091.81      | 64.5% | 99.9%       | —           |

# ポートフォリオ一覧②（2017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<br>番号     | 物件名称                      | 所在地             | 建築時期<br>（注1） | 築年数<br>（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<br>（注4） |        | 稼働率<br>（注5） | PML<br>（注6）        |
|--------------|---------------------------|-----------------|--------------|-------------|-----------|--------|-------------|--------|-----------------|--------|-------------|--------------------|
|              |                           |                 |              |             |           | 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     | 1.8%   | 5,400       | 1.9%   | 31,442.47㎡      | 2.6%   | 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      | 21.5年       | 1,100     | 0.4%   | 1,350       | 0.5%   | 4,655.48㎡       | 0.4%   | 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      | 23.3年       | 8,700     | 3.5%   | 10,200      | 3.6%   | 21,615.01㎡      | 1.8%   | 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      | 29.2年       | 7,200     | 2.9%   | 8,400       | 2.9%   | 21,896.56㎡      | 1.8%   | 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      | 3.2年        | 2,168     | 0.9%   | 2,950       | 1.0%   | 4,857.73㎡       | 0.4%   | 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      | 28.1年       | 3,100     | 1.3%   | 3,650       | 1.3%   | 14,304.37㎡      | 1.2%   | 98.3%       | 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      | 9.9年        | 3,810     | 1.5%   | 4,160       | 1.5%   | 4,887.83㎡       | 0.4%   | 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%   | 66,171.92㎡      | 5.4%   | 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       | 0.6%   | 7,925.94㎡       | 0.6%   | 100.0%      | —                  |
| F-11         | IIF横須賀テクノロジーセンター          | NEW<br>神奈川県横須賀市 | 1995年11月     | 21.7年       | 4,000     | 1.6%   | 4,450       | 1.6%   | 13,779.77㎡      | 1.1%   | 100.0%      | 5.0%               |
| F-12         | IIF湘南テクノロジーセンター           | NEW<br>神奈川県高座郡  | 1994年7月      | 23.0年       | 1,200     | 0.5%   | 1,320       | 0.5%   | 7,244.71㎡       | 0.6%   | 100.0%      | 4.8%               |
| 工場・研究開発施設等合計 |                           |                 |              | 21.8年       | 38,618    | 15.7%  | 45,320      | 15.8%  | 198,781.79㎡     | 16.3%  | 99.9%       | —                  |
| I-1          | IIF神戸地域冷暖房センター            | 兵庫県神戸市          | 1990年4月      | 27.3年       | 18,100    | 7.3%   | 14,600      | 5.1%   | 11,292.79㎡      | 0.9%   | 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      | 24.1年       | 41,110    | 16.7%  | 41,600      | 14.5%  | 81,995.81㎡      | 6.7%   | 100.0%      | M1：4.5%<br>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     | 28.7年       | 5,384     | 2.2%   | 5,530       | 1.9%   | 10,931.89㎡      | 0.9%   | 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      | 27.9年       | 4,900     | 2.0%   | 6,810       | 2.4%   | 19,547.11㎡      | 1.6%   | 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      | 25.9年       | 5,600     | 2.3%   | 6,030       | 2.1%   | 20,027.14㎡      | 1.6%   | 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      | 25.4年       | 1,150     | 0.5%   | 2,390       | 0.8%   | 18,435.93㎡      | 1.5%   | 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     | 0.8%   | 2,270       | 0.8%   | 51,583.70㎡      | 4.2%   | 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      | 24.5年       | 7,200     | 2.9%   | 7,980       | 2.8%   | 7,089.62㎡       | 0.6%   | 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%   | 748         | 0.3%   | 12,880.38㎡      | 1.1%   | 100.0%      | —                  |
| インフラ施設合計     |                           |                 |              | 25.5年       | 86,034    | 34.9%  | 87,958      | 30.7%  | 233,784.37㎡     | 19.2%  | 100.0%      | —                  |
| ポートフォリオ合計    |                           |                 |              | 20.4年       | 246,549   | 100.0% | 286,807     | 100.0% | 1,219,657.97㎡   | 100.0% | 99.9%       | 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、2017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、2017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、2017年7月31日時点の稼働率を記載しています。

（注6）「PML」は2017年9月調査時点の値です。なお、IIF羽田空港メイ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）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。

（注9）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板橋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60%（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60%に対する評価額を記載しています。

（注10）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、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に75%（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75%に対する評価額を記載しています。

# 継続鑑定の状況①（2017年7月31日時点）

## ■ 物流施設

| 物件<br>番号 | 物件名称                            | 帳簿価額<br>(百万円) | 含み益<br>(百万円) | 期末算定価額（百万円）（注1） |           |            |                 | 直接還元法<br>還元利回り | 適用利回り（注1）                             |         |       |                                          |         |  |
|----------|---------------------------------|---------------|--------------|-----------------|-----------|------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|---------|-------|------------------------------------------|---------|--|
|          |                                 |               |              | 第20期末時点         |           |            | 第19期末時点<br>算定価額 |                | DCF法                                  |         |       | 直接還元法<br>還元利回り                           | 前期比     |  |
|          |                                 |               |              | 算定価額            | 前期比<br>増減 | 前期比<br>増減率 |                 |                | 割引率                                   | 最終還元利回り | 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）            | 13,016        | +3,943       | 16,960          | +318      | +1.9%      | 16,642          | 4.3%           | 3.9%                                  | 4.5%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-4      | IIF野田ロジスティクスセンター                | 5,458         | +3,121       | 8,580           | +180      | +2.1%      | 8,400           | 4.6%           | 4.4%                                  | 4.8%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-5      | IIF新砂ロジスティクスセンター                | 5,186         | +1,883       | 7,070           | +320      | +4.7%      | 6,750           | 4.4%           | 4.1%                                  | 4.5%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-6      | IIF厚木ロジスティクスセンター                | 1,609         | +520         | 2,130           | △40       | △1.8%      | 2,170           | 4.8%           | 4.5%                                  | 5.1%    | △0.4% | △0.3%                                    | △0.2%   |  |
| L-7      | IIF越谷ロジスティクスセンター                | 1,824         | +865         | 2,690           | +50       | +1.9%      | 2,640           | 4.9%           | 4.6%                                  | 5.0%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-8      | IIF西宮ロジスティクスセンター                | 2,012         | +977         | 2,990           | +20       | +0.7%      | 2,970           | 5.1%           | 4.9%                                  | 5.3%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-9      | IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）           | 1,223         | +1,326       | 2,550           | +90       | +3.7%      | 2,460           | ---            | 4.7%                                  | ---     | ---   | 0.0%                                     | ---     |  |
| L-10     | IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ              | 4,649         | +1,780       | 6,430           | +140      | +2.2%      | 6,290           | 4.9%           | 4.7%                                  | 5.1%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-11     | IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ               | 3,246         | +673         | 3,920           | +70       | +1.8%      | 3,850           | 4.8%           | 4.5%                                  | 5.1%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-12     | IIF横浜都筑ロジスティクスセンター              | 2,321         | +878         | 3,200           | +60       | +1.9%      | 3,140           | 4.6%           | 4.4%                                  | 4.8%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-13     | IIFさいたまロジスティクスセンター              | 1,473         | +606         | 2,080           | +40       | +2.0%      | 2,040           | 5.1%           | 4.8%                                  | 5.3%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-14     | IIF名古屋ロジスティクスセンター               | 1,153         | +396         | 1,550           | +30       | +2.0%      | 1,520           | 5.6%           | 5.3%                                  | 5.9%    | △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           | +50       | +1.7%      | 3,000           | 5.0%           | 4.7%                                  | 5.2%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-16     | IIF川口ロジスティクスセンター                | 2,053         | +2,126       | 4,180           | +100      | +2.5%      | 4,080           | 4.6%           | 4.4%                                  | 4.7%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-17     | IIF神戸ロジスティクスセンター                | 5,170         | +1,949       | 7,120           | +200      | +2.9%      | 6,920           | 4.8%           | 4.6%                                  | 5.0%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-18     | IIF東大阪ロジスティクスセンター               | 2,458         | +721         | 3,180           | +60       | +1.9%      | 3,120           | 5.2%           | 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                 | 1,863         | +976         | 2,840           | +170      | +6.4%      | 2,670           | 5.2%           | 4.7%                                  | 5.2%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.2%   |  |
| L-20     | IIF三郷ロジスティクスセンター                | 3,496         | +1,603       | 5,100           | +150      | +3.0%      | 4,950           | 4.5%           | 4.3%                                  | 4.6%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-21     | IIF入間ロジスティクスセンター                | 3,138         | +1,001       | 4,140           | +110      | +2.7%      | 4,030           | 5.1%           | 4.6%                                  | 5.5%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-22     | IIF鳥栖ロジスティクスセンター                | 1,531         | +398         | 1,930           | +40       | +2.1%      | 1,890           | 5.2%           | 5.0%                                  | 5.3%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-23     | IIF印西ロジスティクスセンター                | 1,041         | +298         | 1,340           | +30       | +2.3%      | 1,310           | 5.5%           | 5.3%                                  | 5.6%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-24     | IIF盛岡ロジスティクスセンター                | 580           | +639         | 1,220           | +20       | +1.7%      | 1,200           | 6.0%           | 5.8%                                  | 6.1%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-25     | IIF広島ロジスティクスセンター                | 3,440         | +1,039       | 4,480           | +110      | +2.5%      | 4,370           | 5.3%           | 5.1%                                  | 5.4%    | △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         | +220         | 4,400           | +30       | +0.7%      | 4,370           | ---            | 4.8%                                  | ---     | △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       | 938           | +141         | 1,080           | +40       | +3.8%      | 1,040           | 5.0%           | 4.6%                                  | 5.1%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-28     | IIF京田辺ロジスティクスセンター               | 5,822         | +1,277       | 7,100           | +170      | +2.5%      | 6,930           | 4.9%           | 4.6%                                  | 5.0%    | △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           | +58          | 973             | +8        | +0.8%      | 965             | ---            | 5.6%                                  | ---     | 0.0%  | ---                                      | ---     |  |
| L-30     | IIF福岡東ロジスティクスセンター               | 1,937         | +112         | 2,050           | +20       | +1.0%      | 2,030           | 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（注3）          | 8,759         | +360         | 9,120           | +270      | +3.1%      | 8,850           | 4.3%           | 4.1%                                  | 4.5%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-32     | IIF加須ロジスティクスセンター                | 2,613         | +46          | 2,660           | +90       | +3.5%      | 2,570           | 4.9%           | 4.6%                                  | 5.0%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-33     | IIF羽村ロジスティクスセンター                | 924           | △38          | 886             | +22       | +2.5%      | 864             | 4.7%           | 5年度まで4.6%<br>6-8年度まで4.7%<br>8年度以降4.8% | 4.9%    | △0.1% | 5年度まで△0.1%<br>6-8年度まで△0.1%<br>8年度以降△0.1% | △0.1%   |  |
| L-34     | IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（注4）（注5）     | 3,146         | +23          | 3,170           | -         | 0.0%       | 3,170           | 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4）（注4）（注5） | 5,507         | +32          | 5,540           | +10       | +0.2%      | 5,530           | 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4）（注5）        | 1,047         | +52          | 1,100           | +30       | +2.8%      | 1,070           | 4.5%           | 4.0%                                  | 4.5%    | △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）          | 1,545         | +34          | 1,580           | +20       | +1.3%      | 1,560           | 5.4%           | 5.1%                                  | 5.7%    | △0.1% | 0.0%                                     | 0.0%    |  |
| L-38     | IIF太田ロジスティクスセンター（注4）            | 1,030         | +129         | 1,160           | +20       | +1.8%      | 1,140           | 5.5%           | 9年度まで5.4%<br>10年度以降5.6%               | 5.7%    | △0.1% | 9年度まで△0.1%<br>10年度以降△0.1%                | △0.1%   |  |
| L-39     | IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（注4）（注6）    | 9,163         | +1,236       | 10,400          | +300      | +3.0%      | 10,100          | 4.3%           | 4.4%                                  | 4.5%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-40     | IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（注4）（注6）    | 1,933         | +116         | 2,050           | +50       | +2.5%      | 2,000           | 4.4%           | 4.5%                                  | 4.6%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| L-41     | IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ（注4）           | 1,392         | +137         | 1,530           | +40       | +2.7%      | 1,490           | 6.0%           | 5.6%                                  | 6.0%    | △0.1% | △0.1%                                    | △0.1%   |  |
| 物流施設 合計  |                                 | 121,199       | +32,329      | 153,529         | +3,438    | +2.3%      | 150,091         |                |                                       |         |       |                                          |         |  |

（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2017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） IIF大阪此花ロジスティクスセンターの第19期末時点算定価額は、信託受益権の準共有持分100%に対する評価額を記載しています。

（注4） 第19期末時点算定価格は、取得時の鑑定評価額を記載しています。

（注5） 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60%に対する評価額を記載しています。

（注6） 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75%に対する評価額を記載しています。

# 継続鑑定の状況②（2017年7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

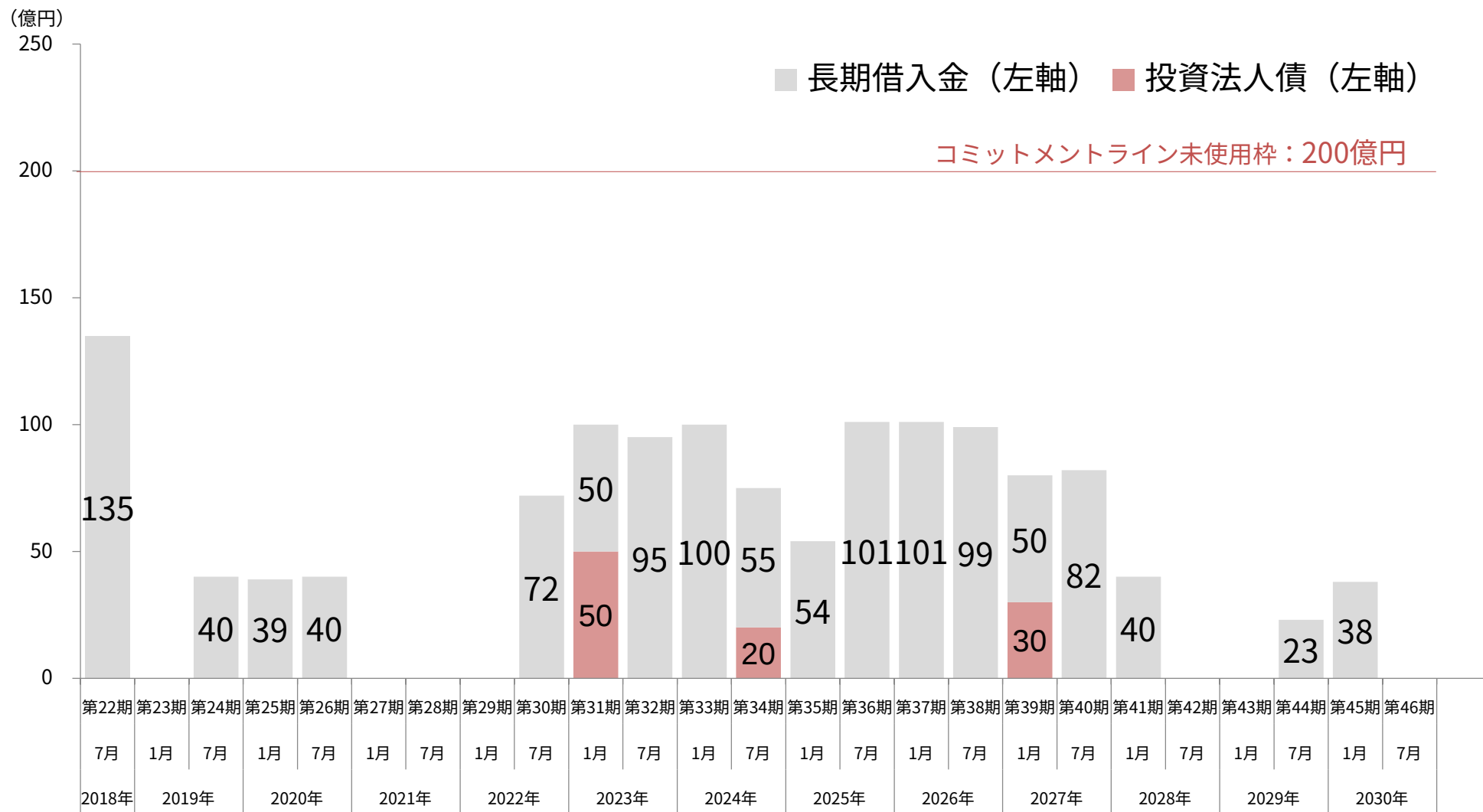
| 物件<br>番号      | 物件名称                      | 帳簿価額<br>(百万円) | 含み益<br>(百万円) | 期末算定価額（百万円）（注1） |           |         |         | 適用利回り（注1）  |      |       |       |       |             |       |
|---------------|---------------------------|---------------|--------------|-----------------|-----------|---------|---------|------------|------|-------|-------|-------|-------------|-------|
|               |                           |               |              | 第20期末時点         |           | 第19期末時点 | 直接還元法   | DCF法       |      |       | 直接還元法 | 前期比   |             |       |
|               |                           |               |              | 算定価額            | 前期比<br>増減 |         |         | 前期比<br>増減率 | 算定価額 | 還元利回り |       | 割引率   | 最終還元<br>利回り | 還元利回り |
| F-1           | IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）       | 4,553         | +846         | 5,400           | +60       | +1.1%   | 5,340   | ---        | 5.0% | ---   | ---   | ---   | △0.1%       | ---   |
| F-2           | IIF横浜都筑テクノロジーセンター         | 1,188         | +161         | 1,350           | -         | 0.0%    | 1,350   | 5.5%       | 5.4% | 5.8%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%        | 0.0%  |
| F-3           | IIF三鷹カードセンター              | 9,160         | +1,039       | 10,200          | -         | 0.0%    | 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              | 7,449         | +950         | 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            | 2,111         | +838         | 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             | 3,240         | +409         | 3,650           | -         | 0.0%    | 3,650   | 5.5%       | 5.2% | 5.6%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%        | 0.0%  |
| F-8           | IIF横浜新山下R&Dセンター           | 3,932         | +227         | 4,160           | +10       | +0.2%   | 4,150   | 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ュアリングセンター（底地） | 1,572         | +197         | 1,770           | -         | 0.0%    | 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         | +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（注2）      | 4,179         | +270         | 4,450           | +20       | +0.5%   | 4,430   | 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（注2）       | 1,289         | +30          | 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 |                           | 40,022        | +5,297       | 45,320          | +90       | +0.2%   | 45,230  |            |      |       |       |       |             |       |
| I-1           | IIF神戸地域冷暖房センター            | 16,386        | △1,786       | 14,600          | -         | 0.0%    | 14,600  | 4.4%       | 3.6% | 4.6%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%        | 0.0%  |
| I-2           | IIF羽田空港メンテナンスセンター         | 38,907        | +2,692       | 41,600          | -         | 0.0%    | 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        | 5,180         | +349         | 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              | 5,134         | +1,675       | 6,810           | △40       | △0.6%   | 6,850   | 4.7%       | 4.8% | 5.2%  | 0.2%  | 0.0%  | 0.0%        | 0.0%  |
| I-5           | IIF大阪豊中データセンター            | 5,632         | +397         | 6,030           | △10       | △0.2%   | 6,040   | 5.8%       | 4.9% | 5.4%  | △0.1% | 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      | 1,241         | +1,148       | 2,390           | +10       | +0.4%   | 2,380   | 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         | +271         | 2,270           | -         | 0.0%    | 2,270   | 5.5%       | 4.7% | 6.2%  | 0.0%  | 0.0%  | 0.0%        | 0.0%  |
| I-8           | IIF品川ITソリューションセンター        | 7,772         | +207         | 7,980           | +150      | +1.9%   | 7,830   | 4.7%       | 4.3% | 4.8%  | △0.2% | △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           | +18          | 748             | +2        | +0.3%   | 746     | ---        | 4.9% | ---   | ---   | ---   | 0.0%        | ---   |
| インフラ施設 合計     |                           | 82,982        | +4,975       | 87,958          | +112      | +0.1%   | 87,846  |            |      |       |       |       |             |       |
| ポートフォリオ合計     |                           | 244,203       | +42,603      | 286,807         | +3,640    | +1.3%   | 283,167 |            |      |       |       |       |             |       |

（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2017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19期末時点算定価格は、取得時の鑑定評価額を記載しています。

# 借入金の返済期限の分散状況

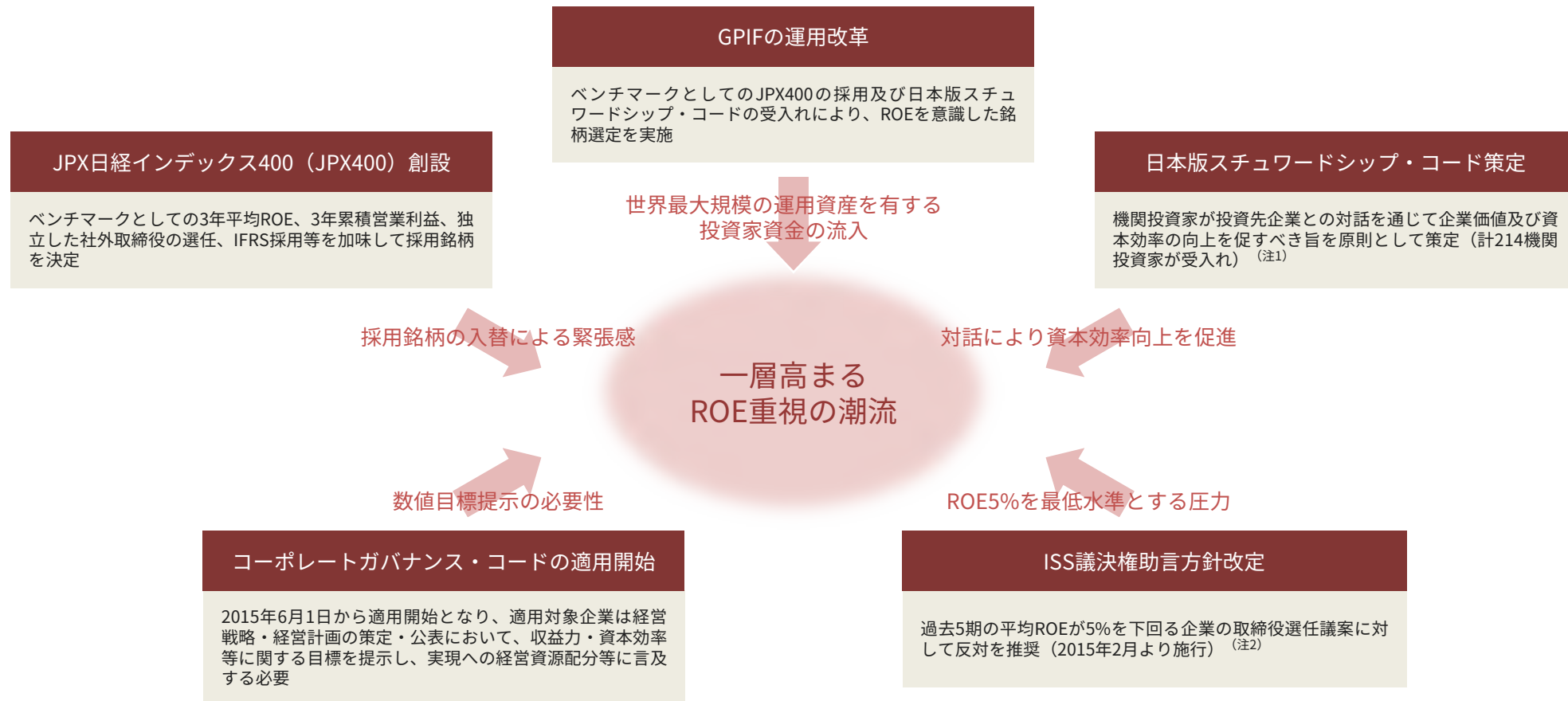
## ■ 返済期限の分散状況



# 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

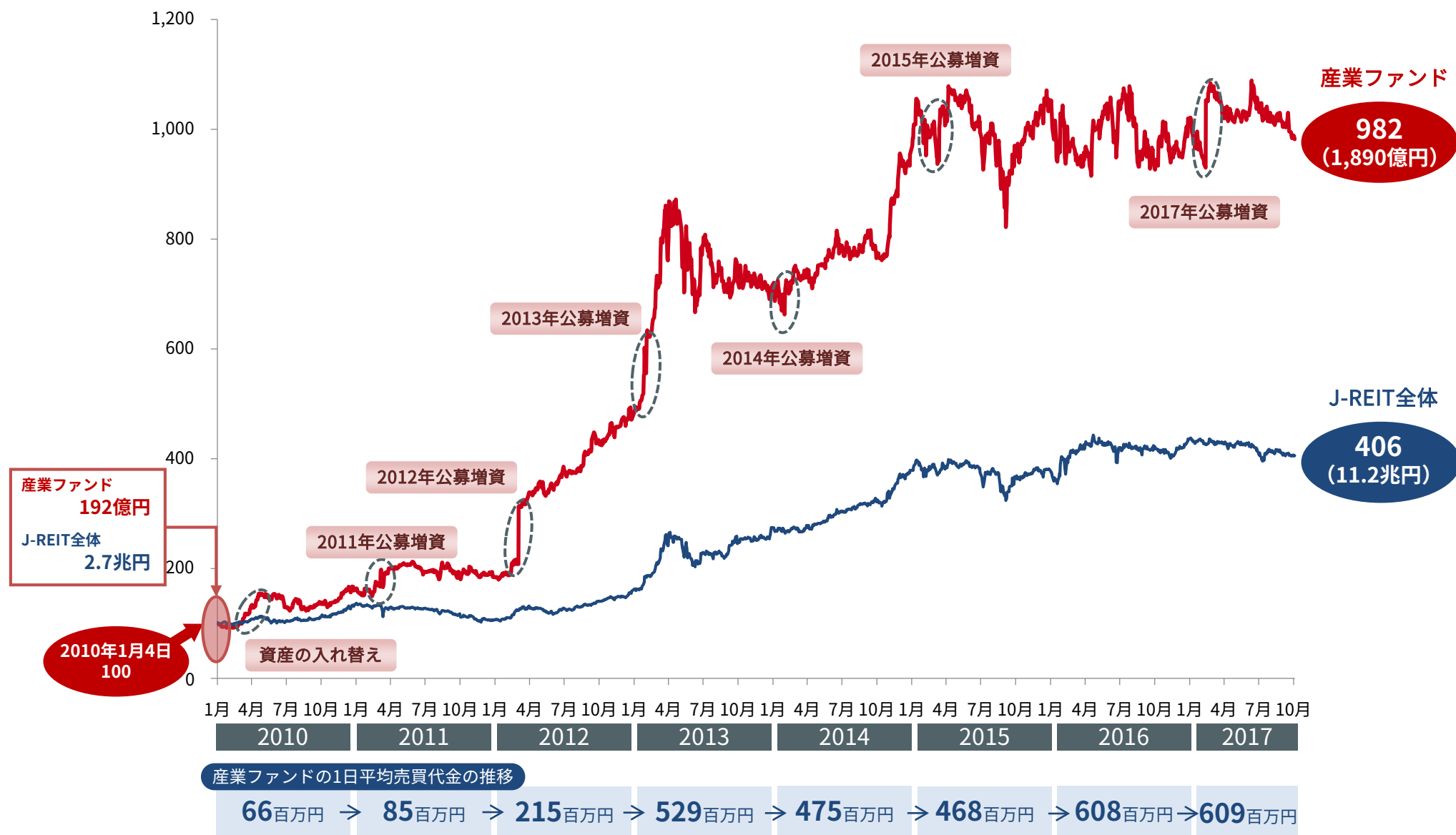


資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

(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」。受入れ機関投資家数は2016年12月27日時点。

(注2) ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。

# 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10月6日)



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース

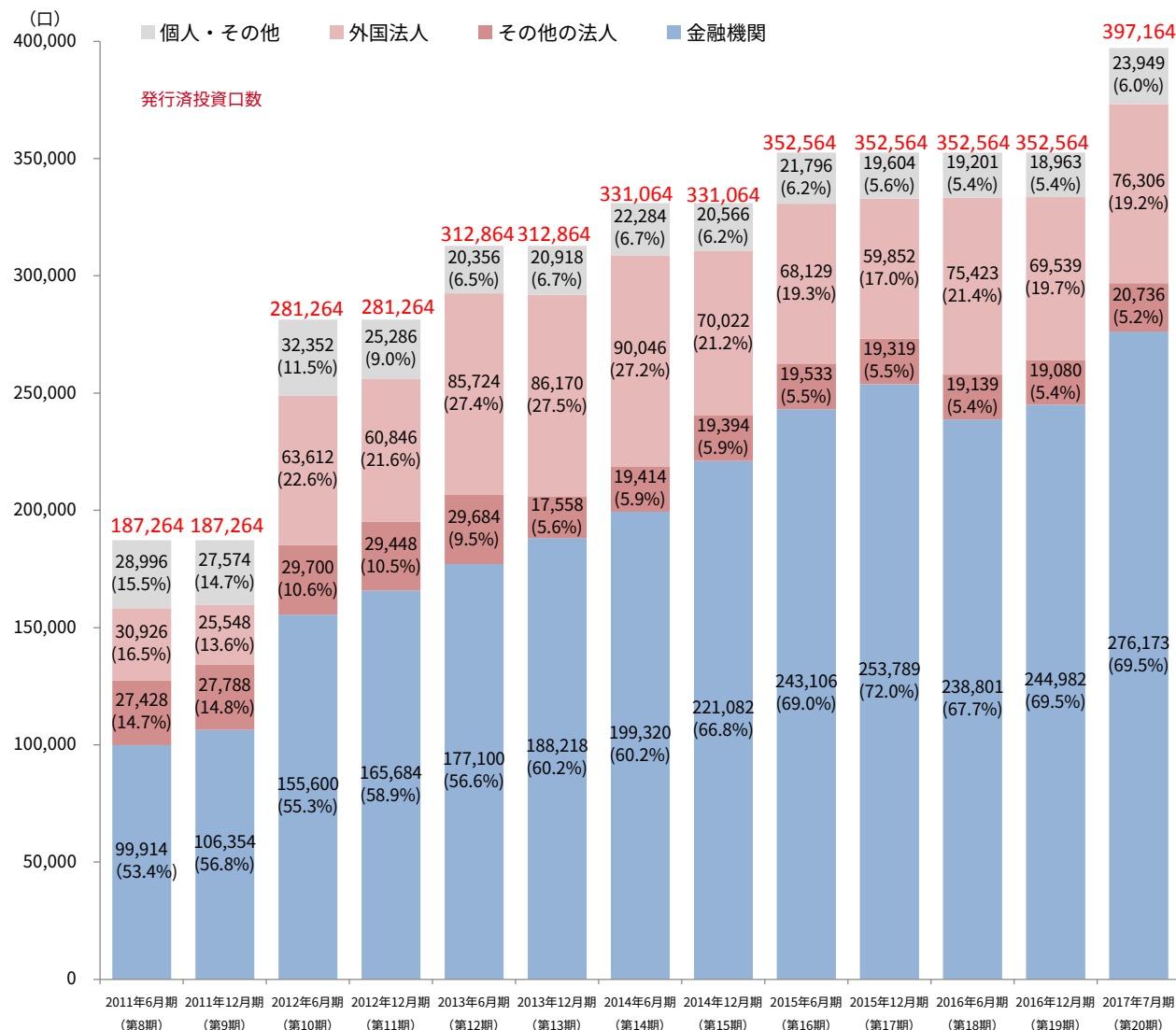
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

# 投資主属性の分析

2017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<br>(口) | 保有比率<br>(%) |
|---------|-------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 1       | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社<br>(信託口)                         | 68,613        | 17.27       |
| 2       | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)                              | 36,144        | 9.10        |
| 3       | 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)                         | 35,272        | 8.88        |
| 4       | 野村信託銀行株式会社(投信口)                                       | 14,440        | 3.63        |
| 5       | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY<br>505012         | 8,391         | 2.11        |
| 6       | 株式会社中国銀行                                              | 7,874         | 1.98        |
| 7       | みずほ信託銀行株式会社                                           | 7,272         | 1.83        |
| 8       | 三菱商事株式会社                                              | 6,400         | 1.61        |
| 9       | 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(金銭信託課税口)                         | 6,099         | 1.53        |
| 10      | 株式会社常陽銀行                                              | 5,558         | 1.39        |
| 11      | STICHTING PENSIOENFONDS METAAL EN<br>TECHNIEK         | 5,047         | 1.27        |
| 12      | 株式会社日本政策投資銀行                                          | 5,000         | 1.25        |
| 13      | THE BANK OF NEW YORK 133970                           | 4,960         | 1.24        |
| 14      | DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES<br>PORTFOLIO | 4,616         | 1.16        |
| 15      | 株式会社中京銀行                                              | 4,606         | 1.15        |
| 16      | 株式会社八十二銀行                                             | 4,530         | 1.14        |
| 17      | THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC<br>ACCOUNT    | 3,961         | 0.99        |
| 18      | 株式会社足利銀行                                              | 3,733         | 0.93        |
| 19      | SIX SIS LTD.                                          | 3,665         | 0.92        |
| 20      | 三菱UFJ信託銀行株式会社                                         | 3,583         | 0.90        |
| 上位20名合計 |                                                       | 239,764       | 60.36       |

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本投資法人の投資口1口を2口に分割いたしました。当該分割を考慮し、本頁における第8期～第15期の投資口数については、2倍した数値を記載しております。

# MC-UBSグループグループスローガン・グループロゴ制定

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

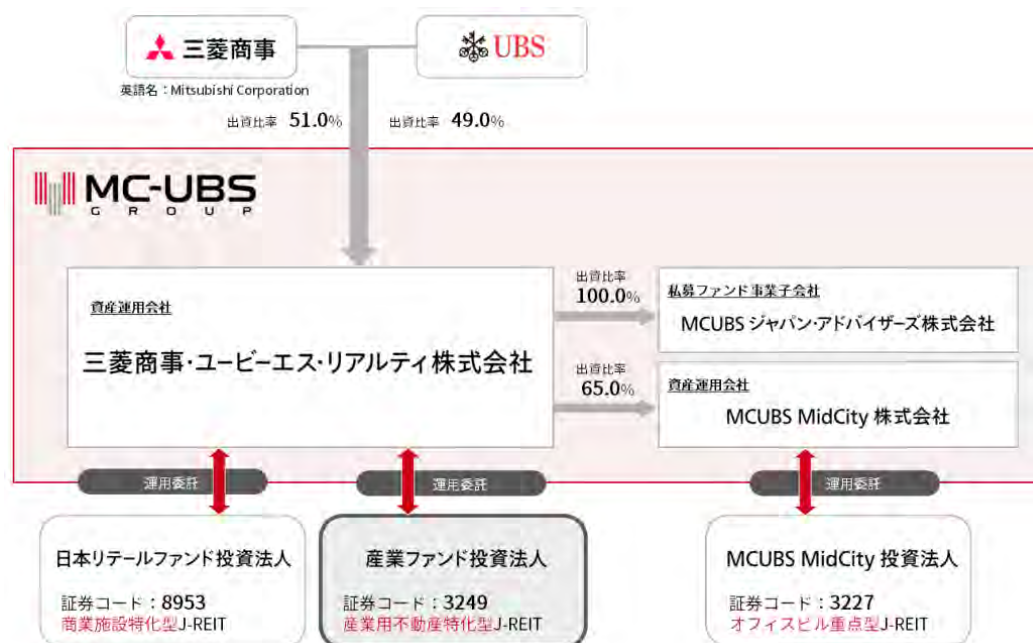
## ✓ 資産運用会社ロゴ

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>

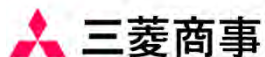
提供価値「日本と世界の明日を見据え、ユニークネスとフェアネスで、確かな今を創る」を端的に表現したスローガンです。  
不動産という確かな価値を通じて、未来の社会における豊かさへと繋がっていることを訴求しています。

## <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

所有株式数 出資比率  
5,100株 51.0%

所有株式数 出資比率  
4,900株 49.0%

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

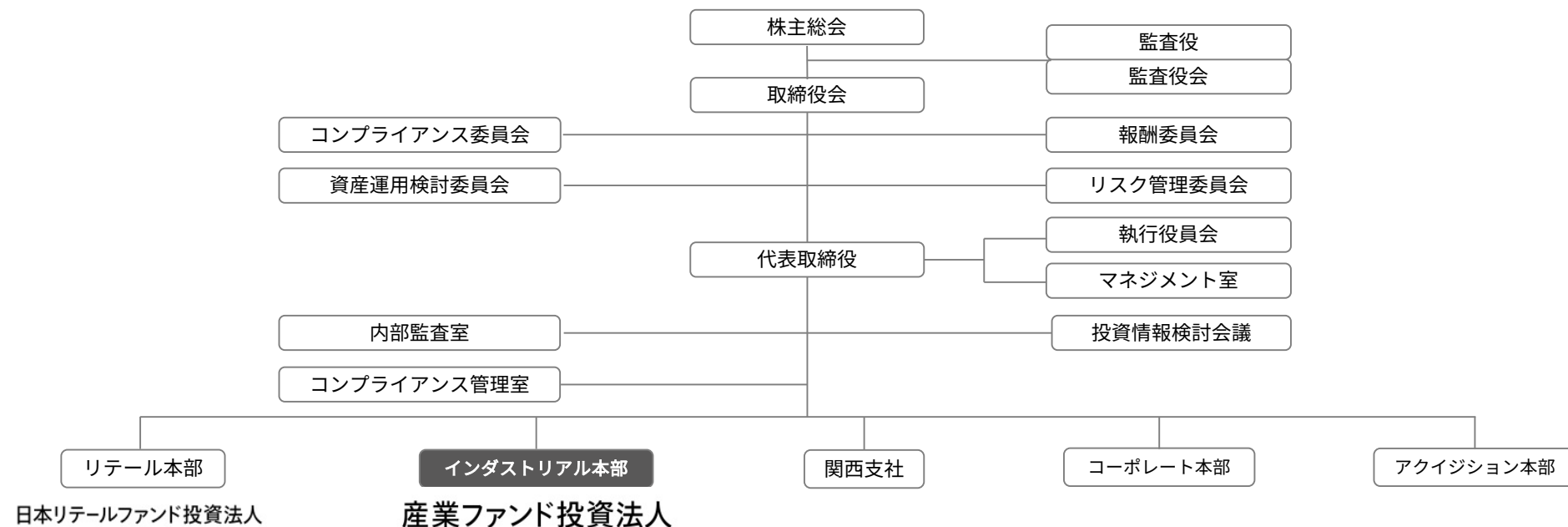
## ■ 資産運用会社の役職員数

役職員数 143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       | 44名 |
| 一級建築士           | 9名  |
| 不動産鑑定士          | 5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             | 1名  |
| MBA（米・英を含む）     | 3名  |

## ■ 組織図



# 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、以下のような取り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。

## 主な取り組み

|       |                                                                                                                                                                                        |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2013年 | <ul style="list-style-type: none"><li>「環境憲章」の制定</li><li>「責任不動産投資に係る基本方針」の制定</li><li>国連事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI）」へ署名</li><li>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</li></ul> |
| 2015年 | <ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>                                                                                     |
| 2016年 | <ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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</li></ul>        |

## 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。

(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。



Signatory of:



Signatory of:



# 環境対策等の取組みが評価され多くの認証・評価を取得

## ■ 外部からの評価

### 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

- MSCI社が提供するESG指数。  
時価総額が一定基準を満たした銘柄のうち、ESG評価の高い銘柄のみが選ばれています。
- MC-UBSグループが運用する、  
**産業ファンド投資法人**と**日本リテールファンド投資法人**は、  
同指数に組み入れられたJ-REIT 7銘柄の内の2つに選ばれました。
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）は、2017年7月、  
同指数に連動したパッシブ運用を開始すると発表しています。

## ■ GRESBリアルエステイト評価 NEW!



- 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  
2年連続で5つ星の評価を取得

## ■ CASBEE



- 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東大阪ロジスティクスセンターと  
IIF京田辺ロジスティクスセンターにて取得

IIF東大阪LC NEW!



IIF京田辺LC NEW!



## ■ BELS



- 2017年1月に、IIF羽田空港メインテナンスセンター  
にてBELS評価を新規取得

IIF羽田空港MC NEW!



IIF横浜都筑LC  
IIF広島LC  
IIF川崎SC  
IIF西宮LC（増築棟）  
計**5**物件

## ■ DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

- 2017年7月末現在、5物件で本認証を取得

IIF広島LC



IIF越谷LC  
IIF鳥栖LC  
IIF神戸LC  
IIF野田LC  
計**5**物件

(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、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）