



# 産業ファンド投資法人のご紹介

2017年6月12日（月）

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

# 目次

1	産業ファンド投資法人の概要 Industrial & Infrastructure Fund ( IIF )	P.2
2	資産：賃貸借契約と賃料改定の状況	P.14
3	財務：堅固で長期安定的な財務体质	P.20
4	今後の成長：投資主価値向上を伴った資産規模拡大	P.24
5	ご参考資料	P.28



# 1. 産業ファンド投資法人の概要 Industrial & Infrastructure Fund ( IIF )

# 基本情報

投資法人名	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(予定)		
投資口価格	500,000円(2017年5月31日時点)		
1口当たり分配金	第20期 11,538円/口	7か月分	(2017年7月期予想)
	第21期 10,173円/口	6か月分	(2018年1月期予想)
分配金利回り	第20期分配金ベース 4.0%	(2017年5月31日時点)	
	第21期分配金ベース 4.1%		

# 産業ファンド投資法人の特徴

## 産業ファンド投資法人の理念

『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』

### ■ 日本初の産業用不動産特化型リート（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（唯一無二の独自性）

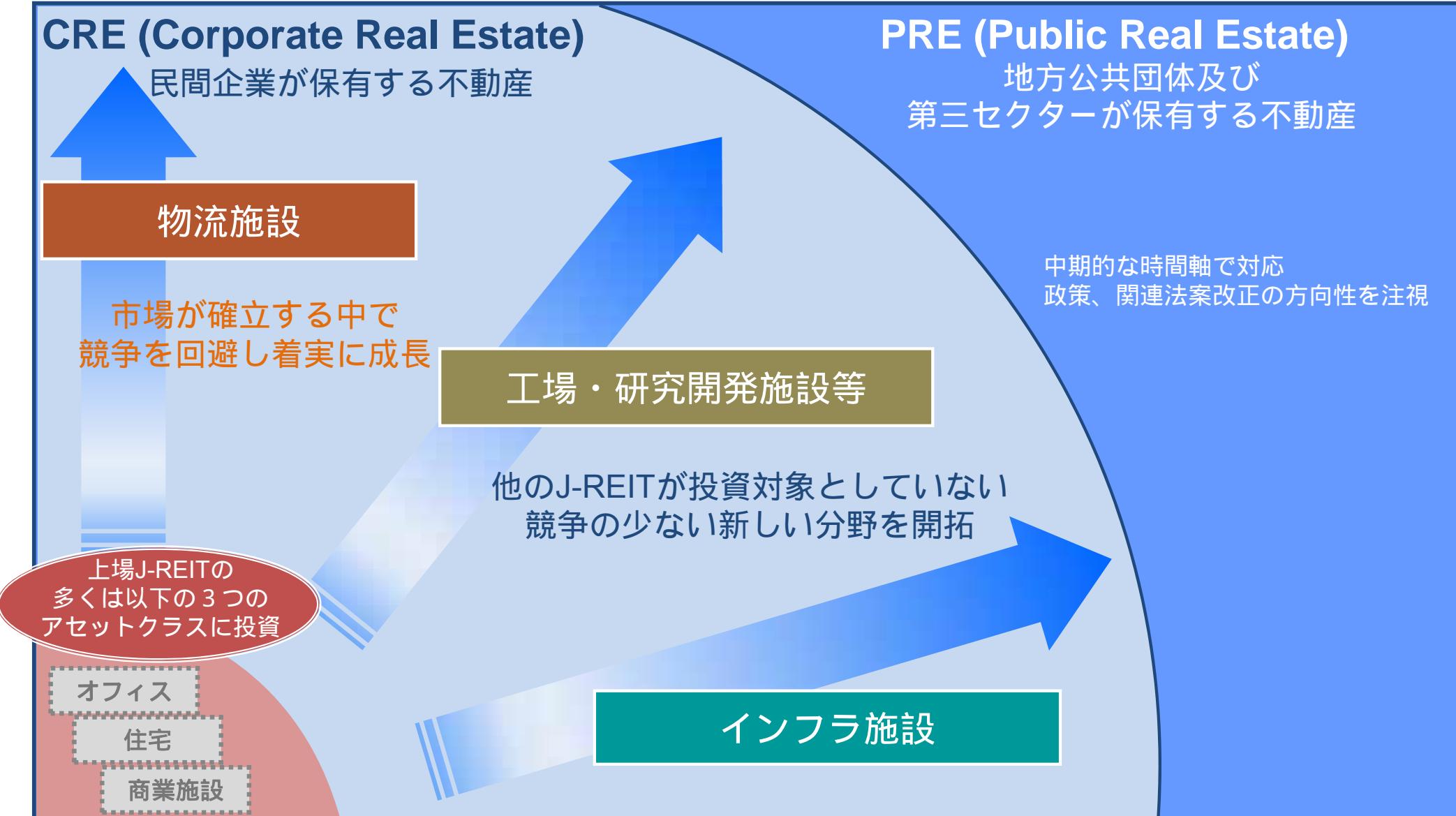
### ■ 三菱商事がメインスポンサー

- ✓ 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

### ■ 13期連続の增收・増益・増配へ

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

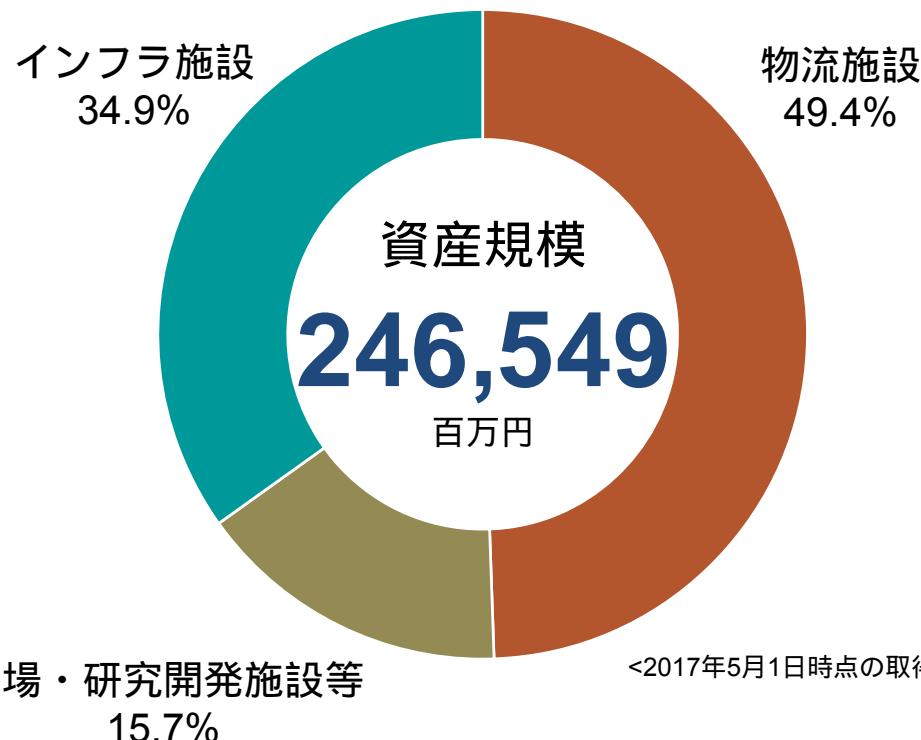
# 投資対象は3つのアセット分野（独自のCRE提案による開拓）



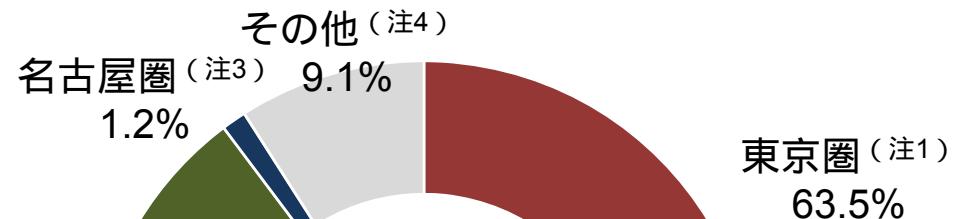
**CRE提案とは** 企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、  
その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

# 取得物件の分散状況

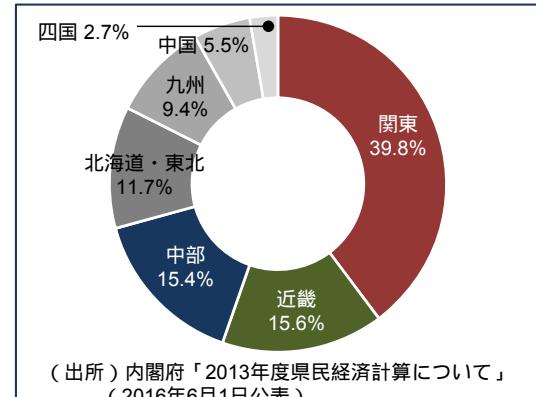
物件種類別



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

# 日本の産業用不動産への投資



# 大阪圏<sup>(注1)</sup> 12 物件



産業ファンド投資法人

(注1) 大阪圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山县

(注1) 大阪圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県  
(注2) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県



# 保有物件 59 物件



東京圈 34 物件 (注2)

# 保有物件一覧

## 東京圏<sup>(注1)</sup> 34 物件



## 大阪圏<sup>(注2)</sup> 12 物件



## その他<sup>(注4)</sup> 11 物件



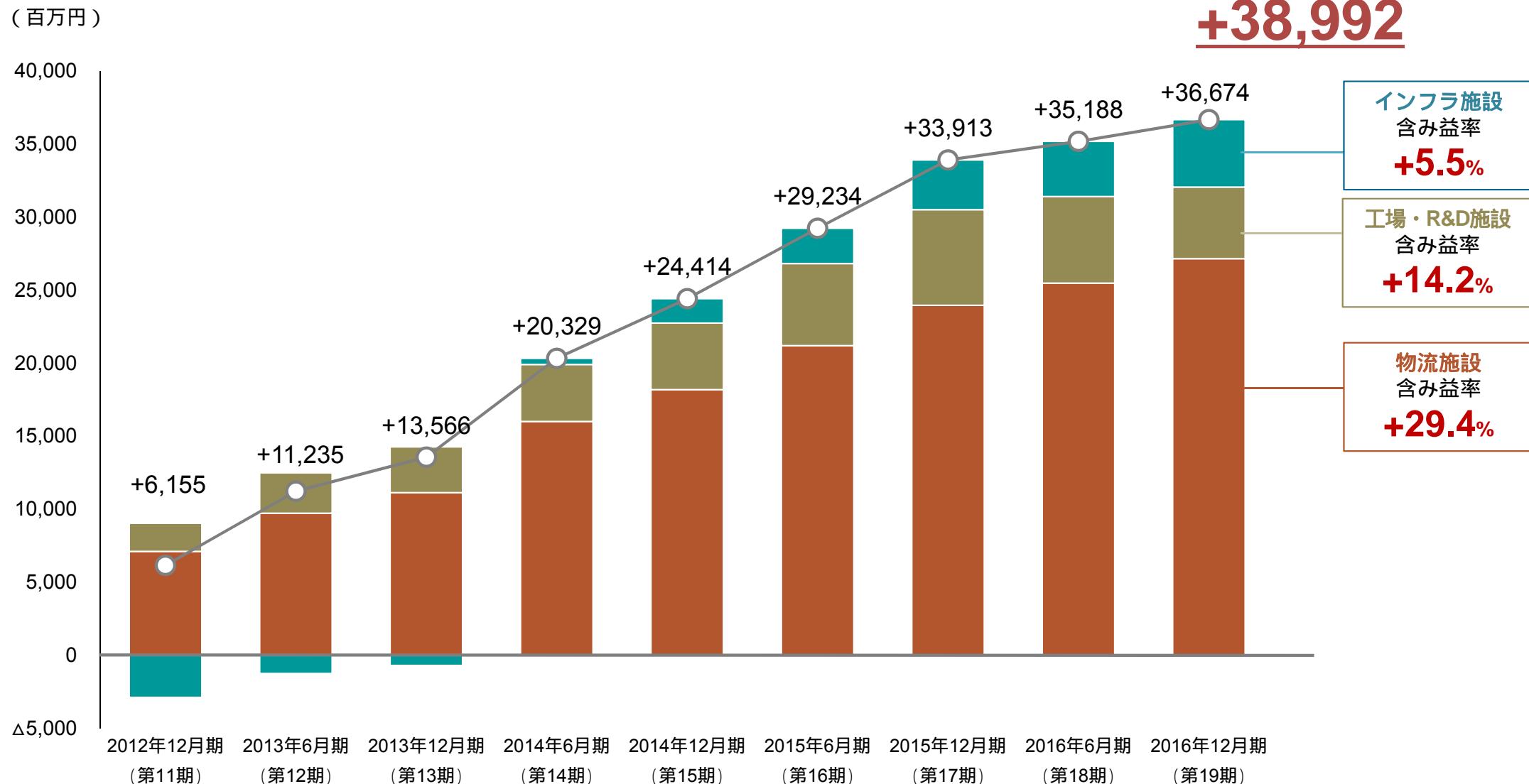
# CRE戦略による継続的な資産規模の拡大（約2,465億円）

## 直近取得した主な物件



# 含み益は順調に増加、総額389億円に

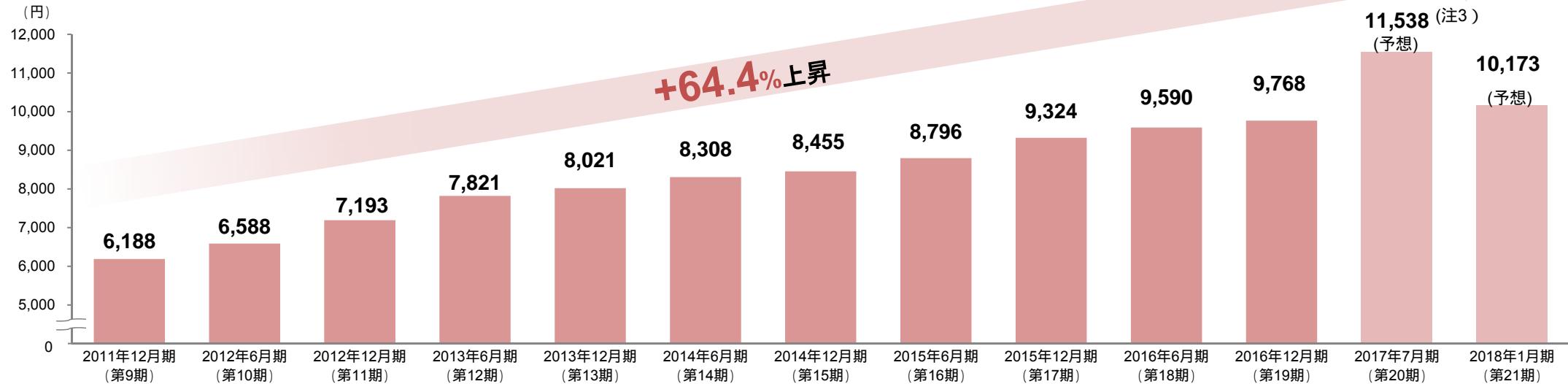
2017年2月に実施した公募増資による資産取得後の含み益



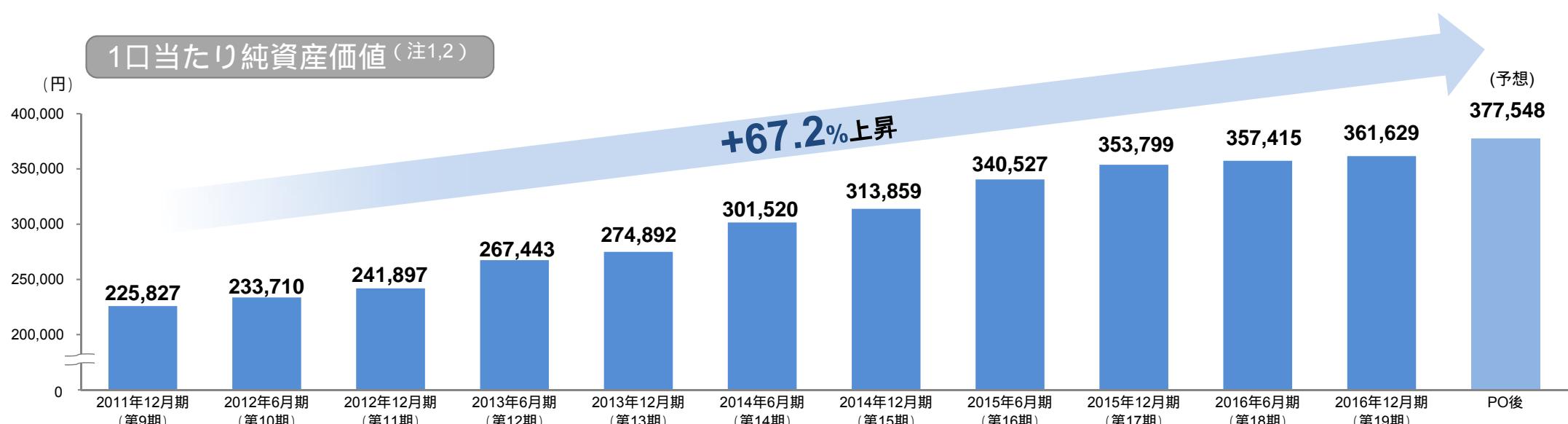
含み益とは 鑑定評価額（又は調査価格）と各期末時点の帳簿価格との差額をいいます

# 1口当たり分配金と1口当たり純資産価値の成長

1口当たり分配金（注1）



1口当たり純資産価値（注1,2）

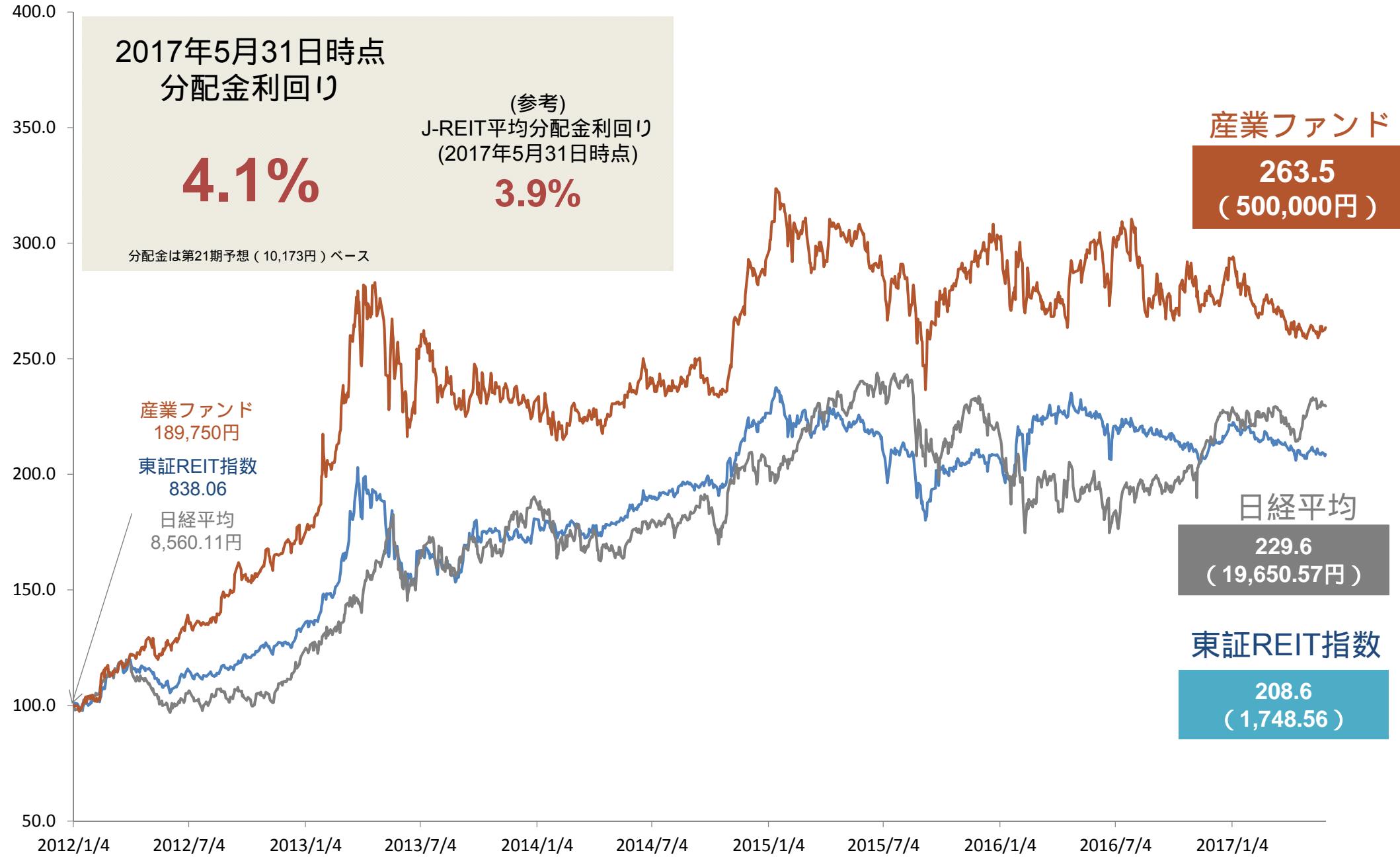


（注1）2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、2014年12月期（第15期）までは1口当たり分配金及び1口当たり純資産価値を2で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。また、発行済投資口数は397,164口を前提に資産し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

（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7月期は営業期間が7か月となることを前提に予想を計算しています。

# 投資口価格推移(2012年1月4日~2017年5月31日)

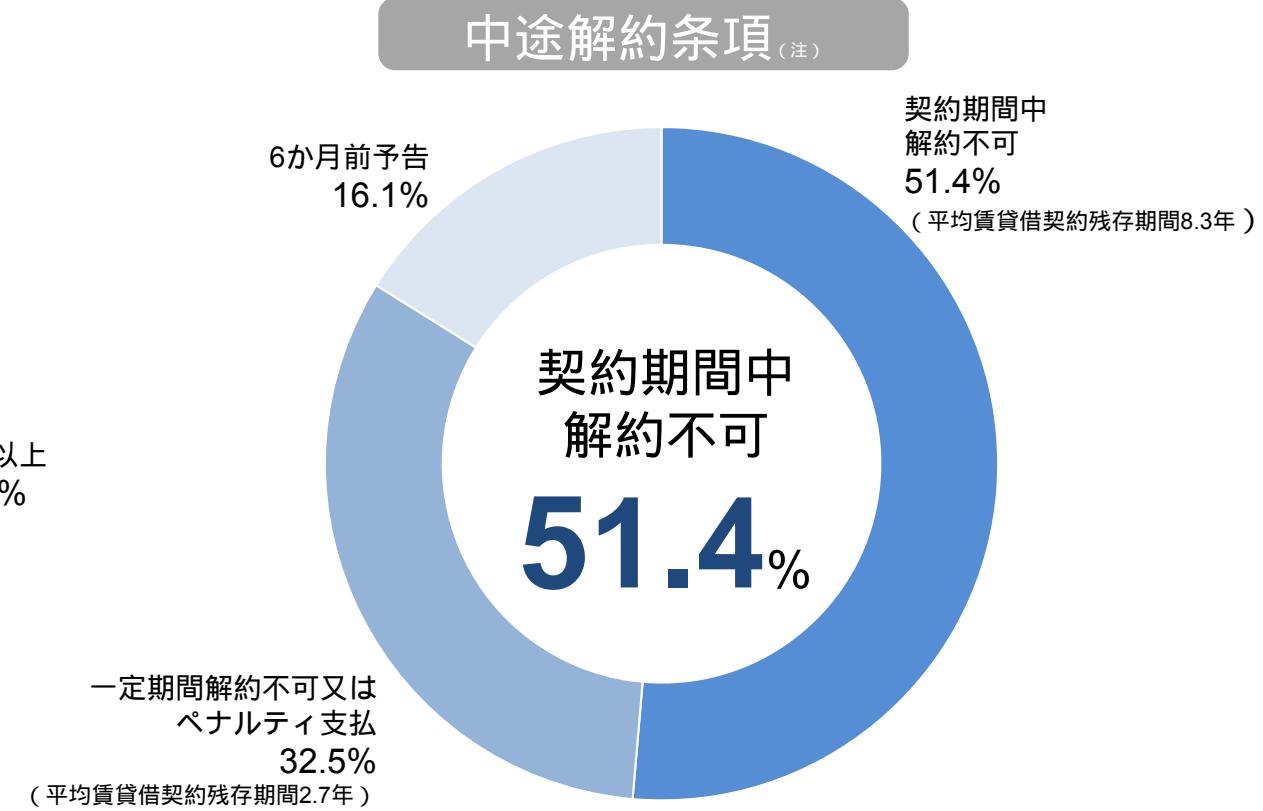
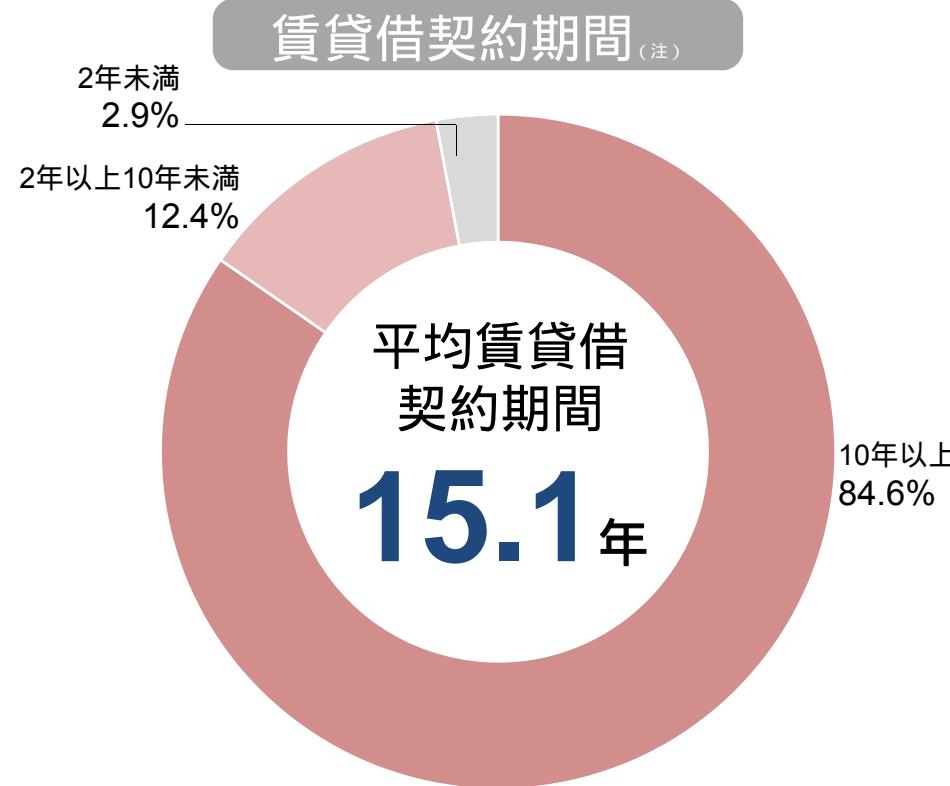


(空白ページ)

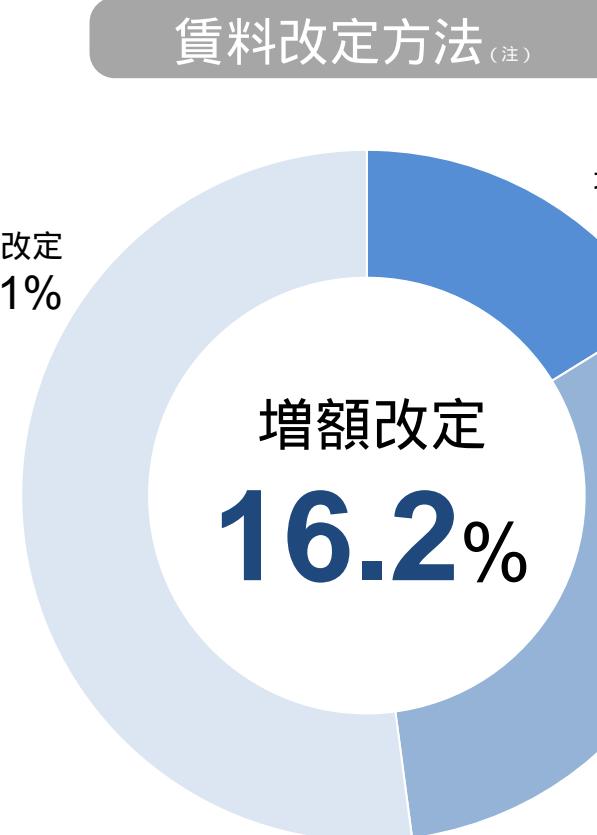
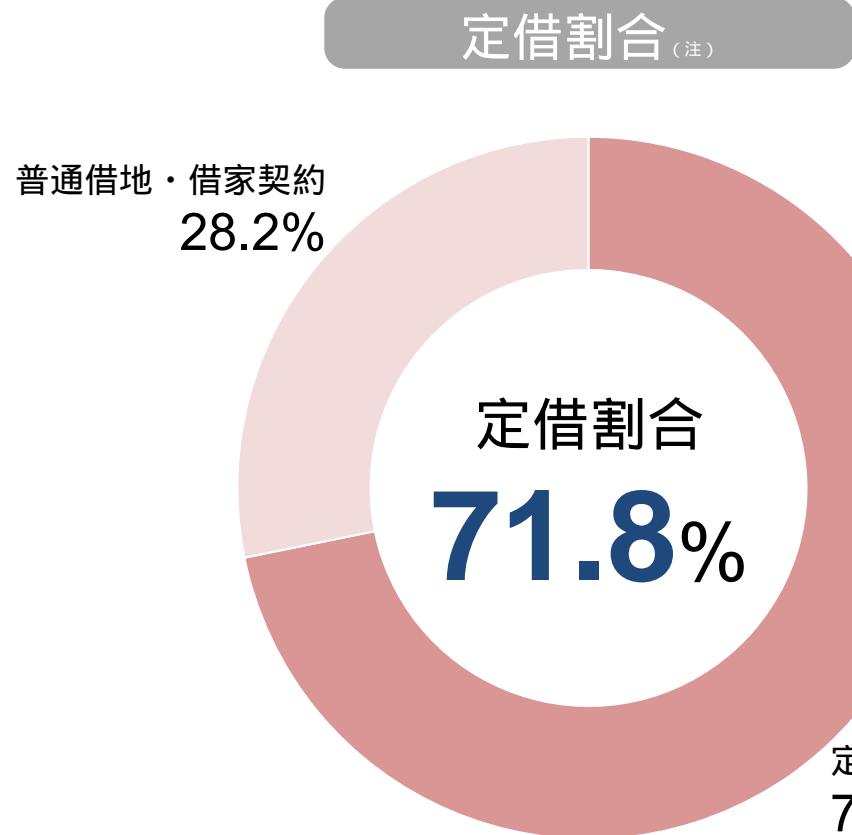


## 2. 資産：賃貸借契約と賃料改定の状況

# 長期安定的な収益の源泉となる賃貸借契約



# 長期安定的な収益の源泉となる賃貸借契約

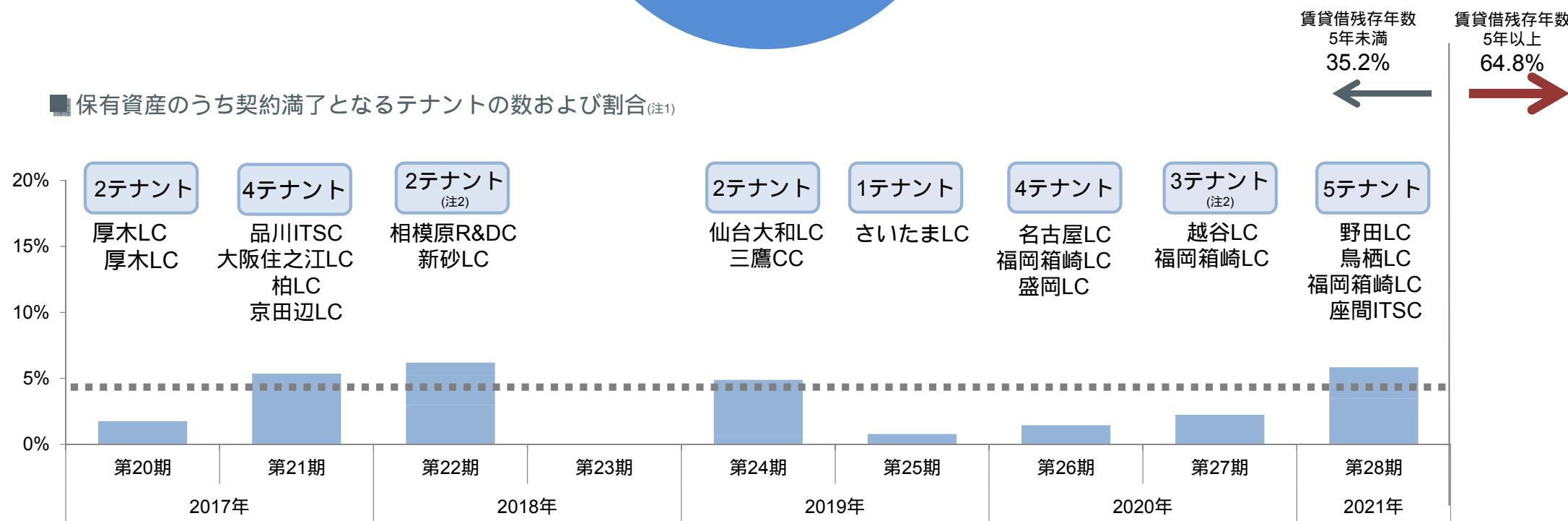


# 長期安定的な収益の源泉となる賃貸借契約

## ■ 長期の賃貸借残存期間と契約満了時期の分散



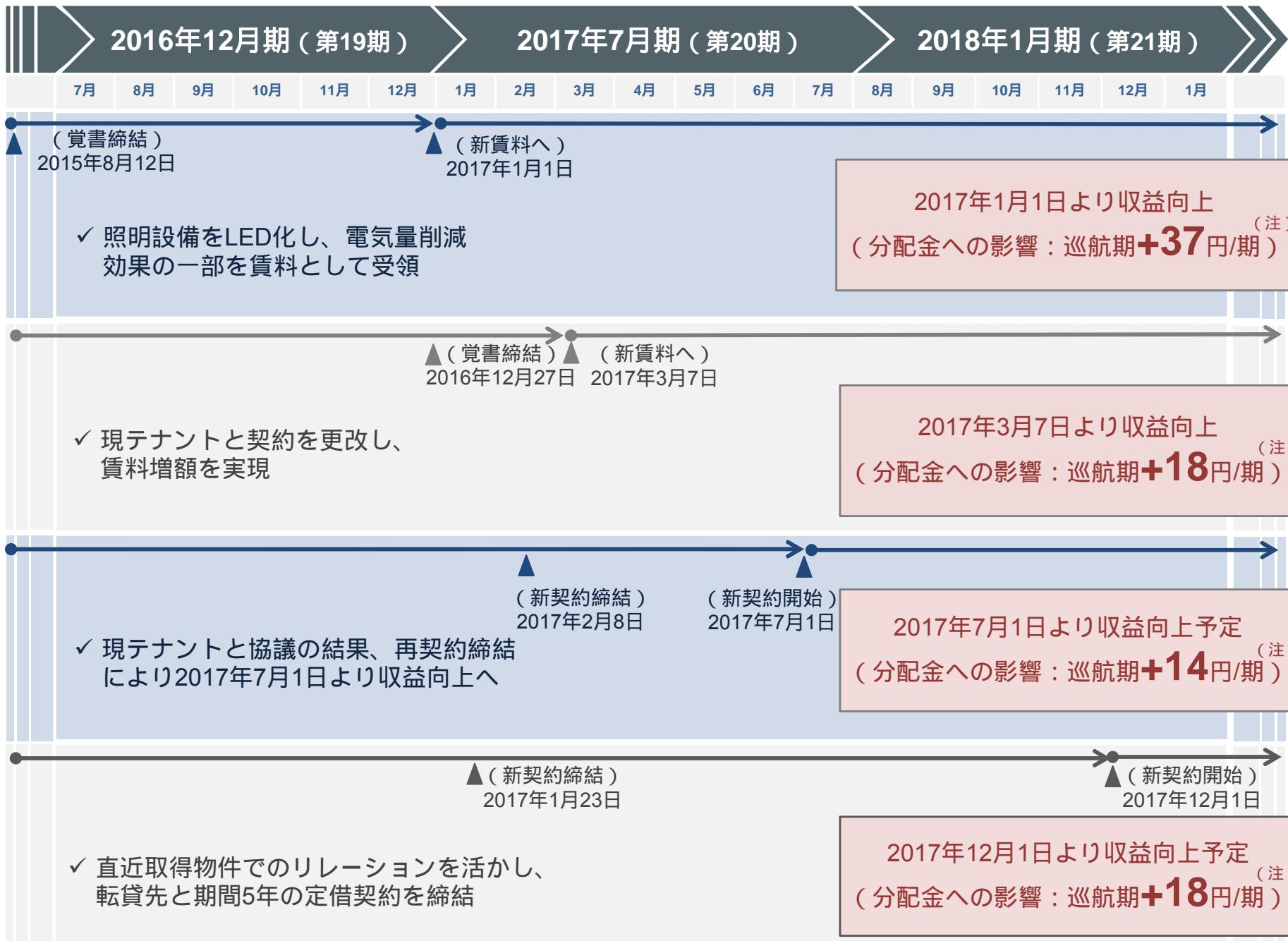
## ■ 保有資産のうち契約満了となるテナントの数および割合<sup>(注1)</sup>



(注1) ポートフォリオ全体に対する賃料割合が0.5%に満たないテナントについては、テナント数等から省略して記載しています。

(注2) 賃借人からの同意が得られていないため、一部物件名等の記載を省略しています。

# 着実な内部成長と収益性の向上





### 3. 財務：堅固で長期安定的な財務体質

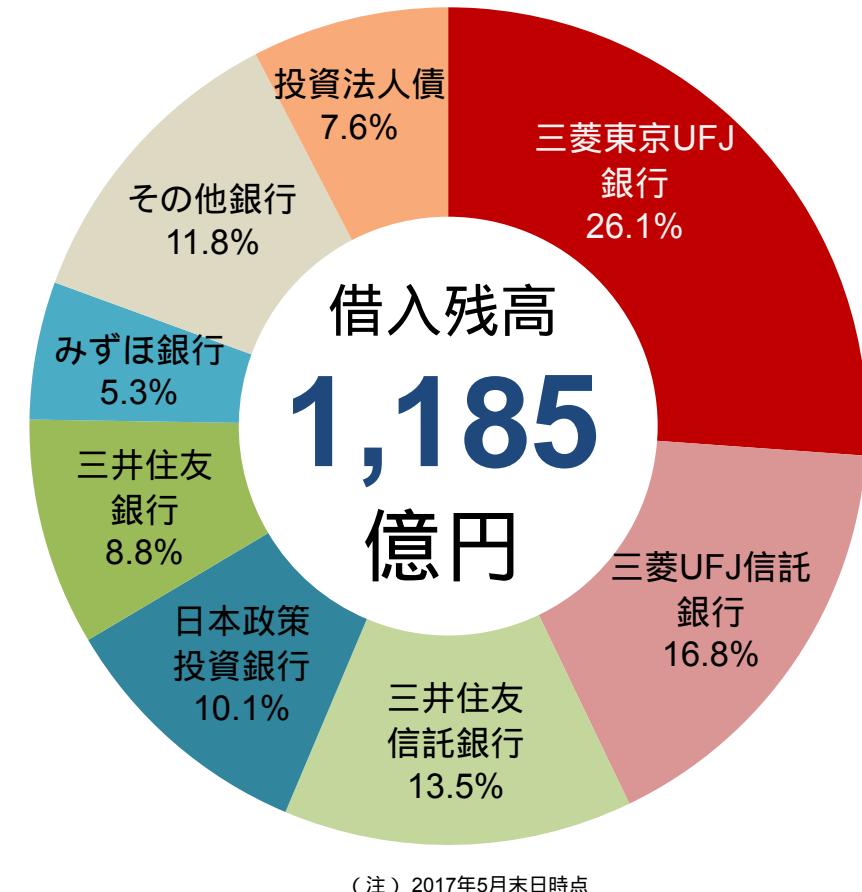
# 堅固な財務体質（長期・安定）

## ■ 主な財務指標



日銀による  
買入対象に該当

## ■ 大手行を中心とした借入先の分散



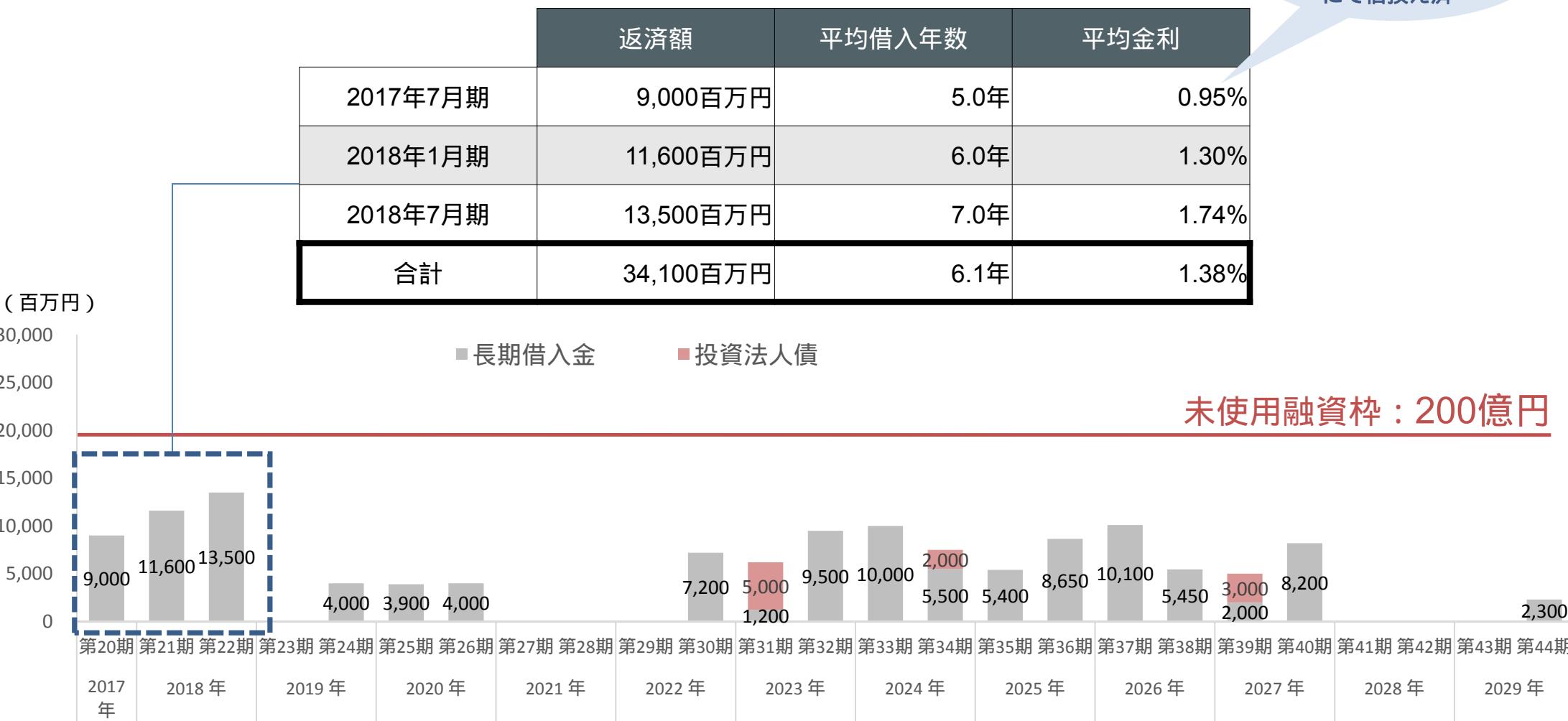
# 借入返済期限の分散と金利費用の削減余地

## ■ 借入返済期限の分散

今後約2年間で総額341億円（平均適用金利1.38%）の長期借入金の借換えがあり、  
金利費用の改善による更なる収益向上を目指す

### ■ 借換え対象の長期借入金

平均金利**0.62%**  
にて借換え済





#### 4. 今後の成長：投資主価値向上を伴った資産規模拡大

# 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

2016年に**J-REIT初の工場**を開拓して以来、

工場は計**4**物件、約**80**億円まで拡大

マーケットが確立する中において、  
独自のCRE提案による取得に加え、  
プライムロケーションに立地する優良資産  
を厳選して取得

IIF大阪住之江  
ロジスティクスセンター  
(準共有持分75%)



IIF大阪此花  
ロジスティクスセンター



物流施設

工場・研究開発  
施設等

IIF浦安マシナリー  
メンテナンスセンター(底地)



IIF掛川マニュファクチャ  
リングセンター(底地)



取得済工場物件



他の多くのJ-REITが投資対象としていない、  
競合の少ない新しいセクターについて  
CRE提案による独自のビジネスモデルで開拓

IIF大阪南港  
ITソリューションセンター



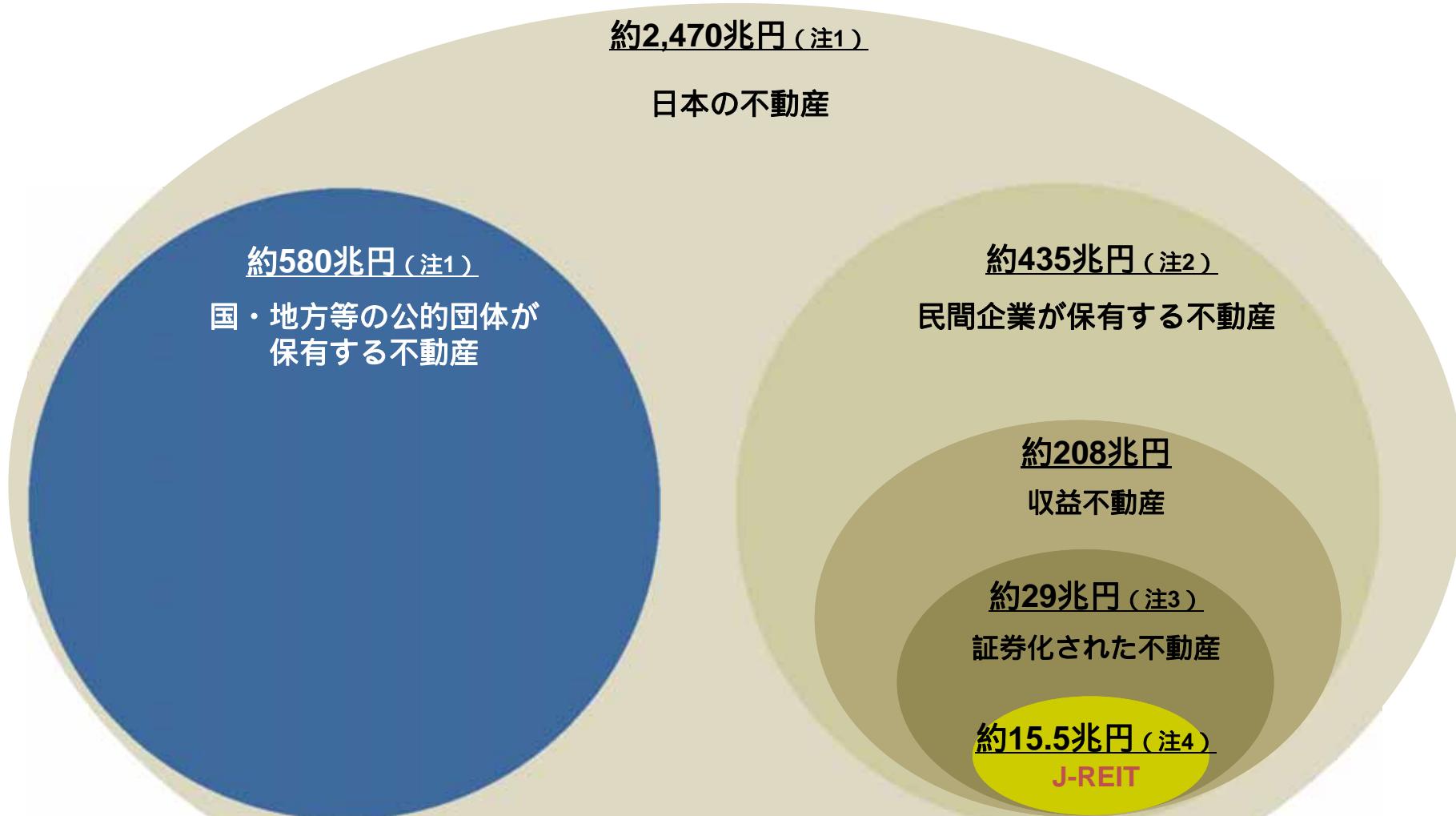
IIF神戸地域冷暖房センター



インフラ施設

# 競合の少ない大きな成長可能性

公的・民間団体が保有する不動産は大きな成長可能性を有する



(注1) 内閣府「国民経済計算」(2015年確報)

(注2) 国土交通省「2013年 法人土地・建物基本調査」

(注3) 国土交通省「2015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1月)

(空白ページ)



## 5. ご参考資料

# 直近2年間で取得した資産の概要

物件名称	所在地	取得日	テナント	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り	償却後 NOI利回り	賃貸借 契約期間 (契約形態)	賃貸借契約 残存期間	
				含み益(含み益率) (百万円)						
工場・ 研究開発 施設等	IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	2017年2月20日	ニコン	4,000	4,430	7.2%	6.6%	10.0年 (普通借)	9.3年
	IIF湘南 テクノロジーセンター	神奈川県高座郡 寒川町			+430 (+10.8%)					
	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	2016年3月31日	西尾 レントオール	1,200	1,320	6.6%	6.2%	10.0年 (普通借)	9.3年
	IIF掛川マニュファクチュアリング センター(底地)	静岡県掛川市			+120 (+10.0%)					
	IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	2016年3月1日(0.3%) 2016年7月1日(99.7%)	TRWオートモーティブ ジャパン	1,300	1,670	6.1%	6.1%	49.0年 (定借)	47.9年
インフラ 施設	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	2015年11月13日		+369 (+28.4%)					
	IIF仙台大和 ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡			1,540	1,770	5.6%	5.6%	30.0年 (定借)	28.7年
物流 施設	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2017年5月1日	三八五流通	+230 (+14.9%)					
	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2017年2月21日		3,810	4,150	5.4%	4.3%	20.0年 (定借)	10.3年
	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	2016年12月22日	名鉄運輸	+340 (+8.9%)					
	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	2016年9月1日		690	746	5.3%	5.3%	30.1年 (定借)	28.6年
	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	2017年1月18日		+56 (+8.1%)					
	IIF仙台大和 ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2017年2月21日	三八五流通	1,480	1,560	6.0%	4.8%	3.0年 (普通借)	1.8年
	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2017年2月21日		+80 (+5.4%)					
	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	2016年12月22日	コカ・コーラライースト ジャパン	1,302	1,490	6.3%	5.6%	3.0年 (定借)	3.0年
	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	2016年9月1日		+188 (+14.4%)					
	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	2017年1月18日	ピップ	1,010	1,140	6.6%	5.7%	20.0年 (定借)	8.8年
	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	2016年12月22日		+130 (+12.9%)					
	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	2016年9月1日	トールエクス プレスジャパン	820	864	5.4%	4.4%	8.0年 (定借)	7.4年
	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	2017年1月18日		+44 (+5.4%)					
	IIF横須賀 テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	2017年2月20日	ニコン	2,361	2,570	5.6%	4.9%	10.0年 (定借)	8.9年
	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2017年5月1日		+208 (+8.8%)					
	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2017年2月21日	名鉄運輸	1,860	2,030	5.5%	5.0%	15.0年 (定借)	13.8年
	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	2016年12月22日		+170 (+9.1%)					

# 直近2年間で取得した資産の概要

物件名称	所在地	取得日	テナント	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI利回り	償却後 NOI利回り	賃貸借 契約期間 (契約形態)	賃貸借契約 残存期間	
				含み益(含み益率) (百万円)						
物流施設	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	福岡県福岡市	2017年2月20日	福岡倉庫等 (注1)	3,115	3,170	4.5%	3.5%	10.0年 (定借) (注2)	0.9年 (注2)
					+55 (+1.8%)					
	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	福岡県福岡市	2017年2月20日	エヌ・ティ・ティ・ ロジスコ等 (注1)	5,451	5,530	4.4%	3.6%	10.0年 (定借) (注2)	3.7年 (注2)
					+79(+1.4%)					
	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%)	大阪府大阪市	2017年3月21日	東芝 ロジスティクス	9,075	10,100	4.2%	3.3%	20.0年 (定借)	8.9年
					+1,025 (+11.3%)					
	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%)	大阪府大阪市	2017年3月21日	東芝 ロジスティクス	1,905	2,000	4.7%	4.1%	1.0年 (普通借)	0.3年
					+95 (+5.0%)					
	IIF板橋ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	東京都板橋区	2017年2月20日	ヒガシ トゥエンティ ワン	1,031	1,070	4.4%	3.7%	20.0年 (普通借)	10.1年
					+39 (+3.8%)					
	IIF大阪此花ロジスティクスセンター (準共有持分49%)	大阪府大阪市	2017年2月20日	佐川急便	4,263	4,340	4.9%	4.1%	36.3年 (普通借)	9.8年
					+77 (+1.8%)					
	IIF大阪此花ロジスティクスセンター (準共有持分51%)	大阪府大阪市	2016年7月1日	佐川急便	4,437	4,510	4.9%	4.1%	36.3年 (普通借)	9.8年
					+73 (+1.6%)					

合計又は平均 (百万円)	50,651	54,460	5.1%	4.4%	18.1年 (注3)	9.9年 (注3)
	+3,808(+7.5%)					

(注1) テナントについては略称にて主要なもののみを記載しています。

(注2) 主要なテナントに関するもののみ記載しています。

(注3) 賃貸借契約期間及び賃貸借契約残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

# 物件紹介（工場）：IIF横須賀テクノロジーセンター



取得価格	4,000百万円
NOI利回り	7.2%
	6.6%
テナント名	株式会社ニコン
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	10.0年(9.3年)
中途解約 / 賃料改定	5年間不可 / 原則不可
継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>ニコンの精機事業において業界トップシェアを誇る部品等の製造を行う拠点</li> </ul>
汎用性	<ul style="list-style-type: none"> <li>製造業の工場が集積する、工業団地「久里浜テクノパーク」に位置</li> <li>工場棟は軒高約11mの吹抜けとクレーンを有し、幅広い業種の事業者による転用が可能な汎用性を有する施設</li> </ul>



# 物件紹介（物流）：IIF大阪此花ロジスティクスセンター



取得価格	8,700百万円
NOI利回り	償却前 4.9%
	償却後 4.1%
テナント名	佐川急便株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	36.3年(9.8年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可 / 協議可
継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>佐川急便の関西エリア重要拠点として継続利用中</li> <li>2015年にテナントによる大規模設備更新の実施</li> </ul>
汎用性	<ul style="list-style-type: none"> <li>大阪都心部約6kmの高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地</li> <li>隣地は西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」であり、優れた物流立地としての裏付け</li> </ul>

# ポートフォリオ一覧

## 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	東京都江東区	2006年2月	11.2年	13,700	5.6%	16,642	5.9%	27,493.29m <sup>2</sup>	2.3%			
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	11.1年	6,500	2.6%	8,400	3.0%	38,828.10m <sup>2</sup>	3.2%			
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	18.9年	5,300	2.1%	6,750	2.4%	5,741.75m <sup>2</sup>	0.5%			
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	12.3年	2,100	0.9%	2,170	0.8%	10,959.68m <sup>2</sup>	0.9%			
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	31.6年	2,000	0.8%	2,640	0.9%	10,113.50m <sup>2</sup>	0.8%			
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	20.0年	2,159	0.9%	2,970	1.0%	17,200.00m <sup>2</sup>	1.4%			
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%	2,460	0.9%	19,834.71m <sup>2</sup>	1.6%			
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地) (借地権付建物)	千葉県習志野市	1991年4月	26.1年	3,350	1.4%	6,290	2.2%	58,070.00m <sup>2</sup>	4.8%			
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	1992年10月	24.5年	3,100	1.3%	3,850	1.4%	20,661.13m <sup>2</sup>	1.7%			
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	18.6年	2,350	1.0%	3,140	1.1%	9,464.03m <sup>2</sup>	0.8%			
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	27.4年	1,490	0.6%	2,040	0.7%	8,995.00m <sup>2</sup>	0.7%			
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	27.1年	1,050	0.4%	1,520	0.5%	8,721.01m <sup>2</sup>	0.7%			
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	1981年10月	35.5年	2,290	0.9%	3,000	1.1%	16,584.64m <sup>2</sup>	1.4%			
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	15.0年	1,770	0.7%	4,080	1.4%	11,705.02m <sup>2</sup>	1.0%			
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	16.3年	5,193	2.1%	6,920	2.4%	39,567.74m <sup>2</sup>	3.2%			
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	25.5年	2,280	0.9%	3,120	1.1%	20,495.06m <sup>2</sup>	1.7%			
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	26.4年	1,810	0.7%	2,670	0.9%	17,373.53m <sup>2</sup>	1.4%			
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	10.2年	3,550	1.4%	4,950	1.7%	19,019.71m <sup>2</sup>	1.6%			
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	6.4年	3,184	1.3%	4,030	1.4%	17,881.65m <sup>2</sup>	1.5%			
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	10.2年	1,570	0.6%	1,890	0.7%	13,862.05m <sup>2</sup>	1.1%			
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	10.2年	1,060	0.4%	1,310	0.5%	5,490.00m <sup>2</sup>	0.5%			
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	11.7年	600	0.2%	1,200	0.4%	8,001.57m <sup>2</sup>	0.7%			
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	3.4年	3,540	1.4%	4,370	1.5%	22,768.24m <sup>2</sup>	1.9%			
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%	4,370	1.5%	48,932.00m <sup>2</sup>	4.0%			
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	20.6年	860	0.3%	1,040	0.4%	13,947.83m <sup>2</sup>	1.1%			
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	10.1年	5,730	2.3%	6,930	2.4%	33,243.99m <sup>2</sup>	2.7%			
L-29	IIF福岡古賀ヴィーカロジスティクスセンター(底地)	福岡県古賀市	—	—	860	0.3%	965	0.3%	30,815.97m <sup>2</sup>	2.5%			
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	20.3年	1,860	0.8%	2,030	0.7%	11,262.86m <sup>2</sup>	0.9%			
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	26.3年	8,700	3.5%	8,850	3.1%	46,262.20m <sup>2</sup>	3.8%			
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	28.1年	2,361	1.0%	2,570	0.9%	17,744.41m <sup>2</sup>	1.5%			
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	25.8年	820	0.3%	864	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	福岡県福岡市	2008年2月	9.2年	3,115	1.3%	3,170	1.1%	14,999.86m <sup>2</sup>	1.2%			
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	2008年3月	9.1年	5,451	2.2%	5,530	2.0%	25,338.99m <sup>2</sup>	2.1%			
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2007年5月	10.0年	1,031	0.4%	1,070	0.4%	3,034.61m <sup>2</sup>	0.2%			
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	11.3年	1,480	0.6%	1,560	0.6%	15,290.75m <sup>2</sup>	1.3%			
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬都太田市	2006年2月	11.2年	1,010	0.4%	1,140	0.4%	6,900.01m <sup>2</sup>	0.6%			
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	2006年3月	11.1年	9,075	3.7%	10,100	3.6%	39,150.98m <sup>2</sup>	3.2%			
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年7月	25.8年	1,905	0.8%	2,000	0.7%	9,224.82m <sup>2</sup>	0.8%			
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	1997年3月	20.1年	1,302	0.5%	1,490	0.5%	12,383.30m <sup>2</sup>	1.0%			
物流施設合計					16.2年	121,897	49.4%	150,091	53.0%	787,091.81m <sup>2</sup>	64.5%	99.9%	—

# ポートフォリオ一覧

## 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)		稼動率 (注5)	PML (注6)
					比率	比率			面積(注4)	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%	5,340	1.9%	31,442.47m <sup>2</sup>	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	21.2年	1,100	0.4%	1,350	0.5%	4,655.48m <sup>2</sup>	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	23.0年	8,700	3.5%	10,200	3.6%	21,615.01m <sup>2</sup>	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	28.9年	7,200	2.9%	8,400	3.0%	21,896.56m <sup>2</sup>	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	3.0年	2,168	0.9%	2,950	1.0%	4,857.73m <sup>2</sup>	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	27.9年	3,100	1.3%	3,650	1.3%	14,304.37m <sup>2</sup>	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	9.7年	3,810	1.5%	4,150	1.5%	4,887.83m <sup>2</sup>	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%	66,171.92m <sup>2</sup>	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%	7,925.94m <sup>2</sup>	0.6%	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	1994年7月	22.8年	4,000	1.6%	4,430	1.6%	13,779.77m <sup>2</sup>	1.1%	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	22.8年	1,200	0.5%	1,320	0.5%	7,244.71m <sup>2</sup>	0.6%	100.0%	4.8%
工場・研究開発施設等合計				21.7年	38,618	15.7%	45,230	16.0%	198,781.79m <sup>2</sup>	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	27.1年	18,100	7.3%	14,600	5.2%	11,292.79m <sup>2</sup>	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	23.9年	41,110	16.7%	41,600	14.7%	81,995.81m <sup>2</sup>	6.7%	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	28.5年	5,384	2.2%	5,530	2.0%	10,931.89m <sup>2</sup>	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	27.7年	4,900	2.0%	6,850	2.4%	19,547.11m <sup>2</sup>	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	25.6年	5,600	2.3%	6,040	2.1%	20,027.14m <sup>2</sup>	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	25.1年	1,150	0.5%	2,380	0.8%	18,435.93m <sup>2</sup>	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%	51,583.70m <sup>2</sup>	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	24.3年	7,200	2.9%	7,830	2.8%	7,089.62m <sup>2</sup>	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%	746	0.3%	12,880.38m <sup>2</sup>	1.1%	100.0%	—
インフラ施設合計				25.2年	86,034	34.9%	87,846	31.0%	233,784.37m <sup>2</sup>	19.2%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				20.2年	246,549	100.0%	283,167	100.0%	1,219,657.97m <sup>2</sup>	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5月1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2016年12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。但し、IIF福岡箱崎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、IIF板橋ロジスティクスセンター、IIF仙台大和ロジスティクスセンター、IIF太田ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター、IIF盛岡ロジスティクスセンター、IIF横須賀テクノロジーセンター、IIF湘南テクノロジーセンターについては、2016年12月1日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格を記載しています。

(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5月1日時点の稼働率を記載しています。

(注6)「PML」は2017年2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%に対する評価額です。

(注8) 習志野ロジスティクスセンター 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、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター、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%に対する評価額です。

(注10) IIF大阪住之江ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江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%に対する評価額です。

# サステナビリティの基本的な考え方と取組み体制の構築

## 資産運用会社のサステナビリティ方針

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

- ✓ 「環境憲章」の制定
- ✓ 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
- ✓ 国連事務総長が提唱した「責任投資原則(PRI)」への署名
- ✓ 国連PRI総会で策定された、CO2削減に向けた新たな取り組み「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名
- ✓ J-REITの資産運用会社として初めて「国連環境計画・金融イニシアチブ(UNEP FI)」へ署名し、ワーキンググループに参加
- ✓ 国連事務総長室の傘下にある組織である、「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



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。

## 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。

# 環境対策やエネルギー利用の効率化に関する各認証・評価

## GRESBリアルエスティート評価において最高位の「Green Star」を4年連続で取得

本投資法人は、2013年に実施されたGRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark)の環境対応調査において、J-REITとして初めて、アジアの産業用不動産部門で最も優れた環境事業者として「Sector Leader」に認定されました。また、2016年に実施されたGRESB リアルエスティート評価において、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を4年連続で取得しています。また、同年より導入された相対評価に基づく「GRESBレーティング」(5段階評価)においても5つ星の評価を取得しました。

### GRESBとは

「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」は、APG、PGGMなど欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際などに活用しています。



★ ★ ★ ★ ★ 2016

## DBJ Green Building認証

本投資法人は、2012年にJ-REITが保有する物流物件として初めて「IIF 越谷ロジスティクスセンター」と「IIF 野田ロジスティクスセンター」にて本認証を受けました。その後、同物件の再認証を含め、2015年10月30日に全5物件が本認証を受けています。

IIF越谷LC



IIF鳥栖LC



IIF広島LC



IIF野田LC



IIF神戸LC



DBJ Green Building

## BELS評価：J-REIT初の物流施設における評価取得

J-REITが保有する物流施設で初となる「IIF 広島ロジスティクスセンター」を始め、本投資法人は4物件でBELS評価を取得しています。「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」では最高の5つ星を取得しました。

IIF横浜都筑LC



IIF広島LC



IIF川崎SC



IIF西宮LC(増築棟)



### DBJ Green Building 認証制度とは

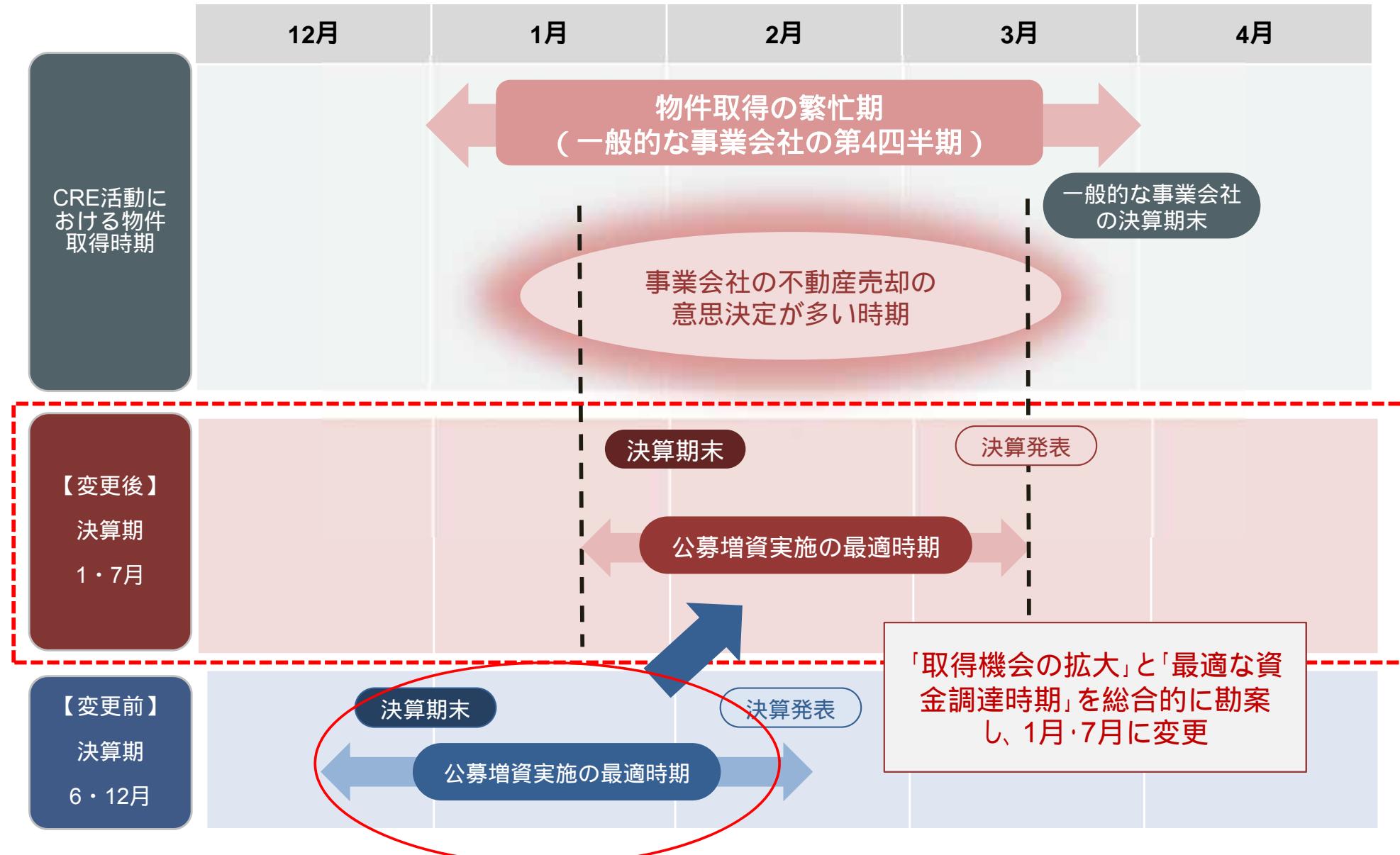
DBJ Green Building 認証制度は、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産('Green Building')を対象に、5段階の評価ランク(1つ星 ~ 5つ星)に基づく認証をDBJが行うものです。

### 建築物省エネルギー性能表示(BELS)とは

建築物省エネルギー性能表示制度(BELS (Building Energy-efficiency Labeling System))とは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が定め、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として2014年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI (Building Energy Index)の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることになります。

# 決算期の変更

CRE提案により事業会社から産業用不動産を取得する場合、売主様は第4四半期以降に意思決定をすることが多い

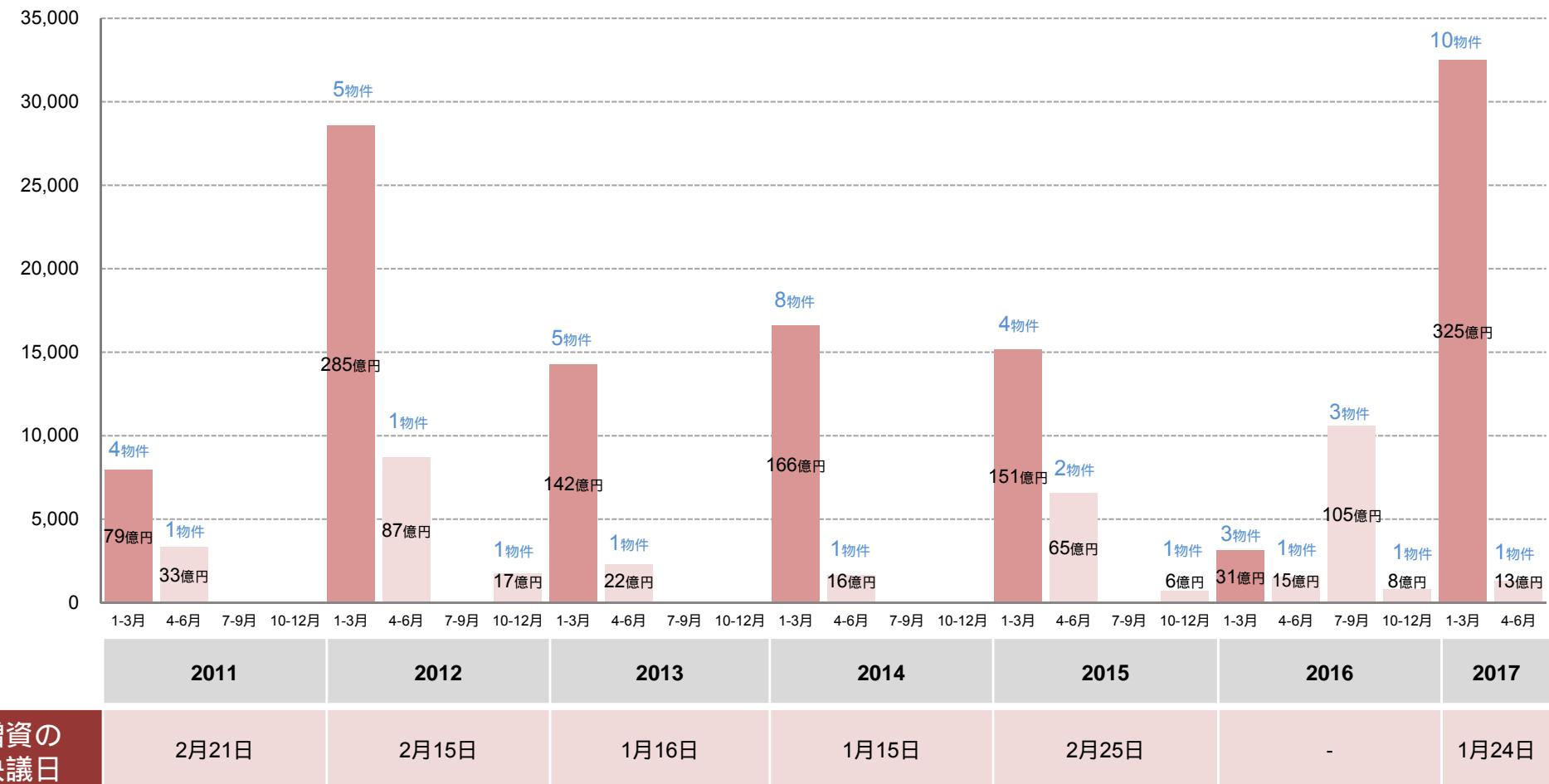


# 決算期の変更

これまでのIIFの物件取得時期は毎年1月 - 3月に集中

## ■ 物件取得時期と取得価格・物件数

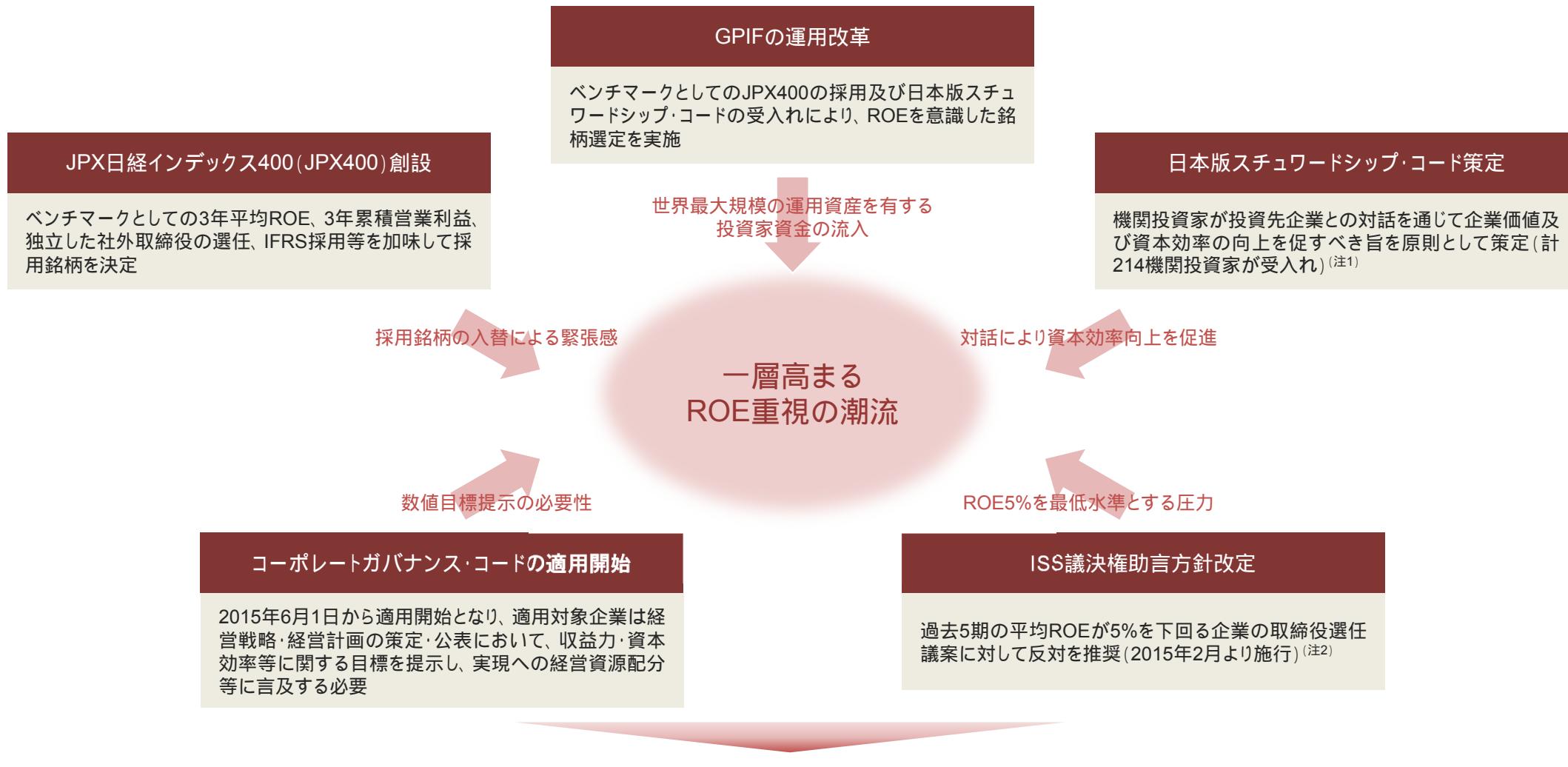
取得物件額の合計  
(百万円)



# CRE提案の社会的背景

## 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

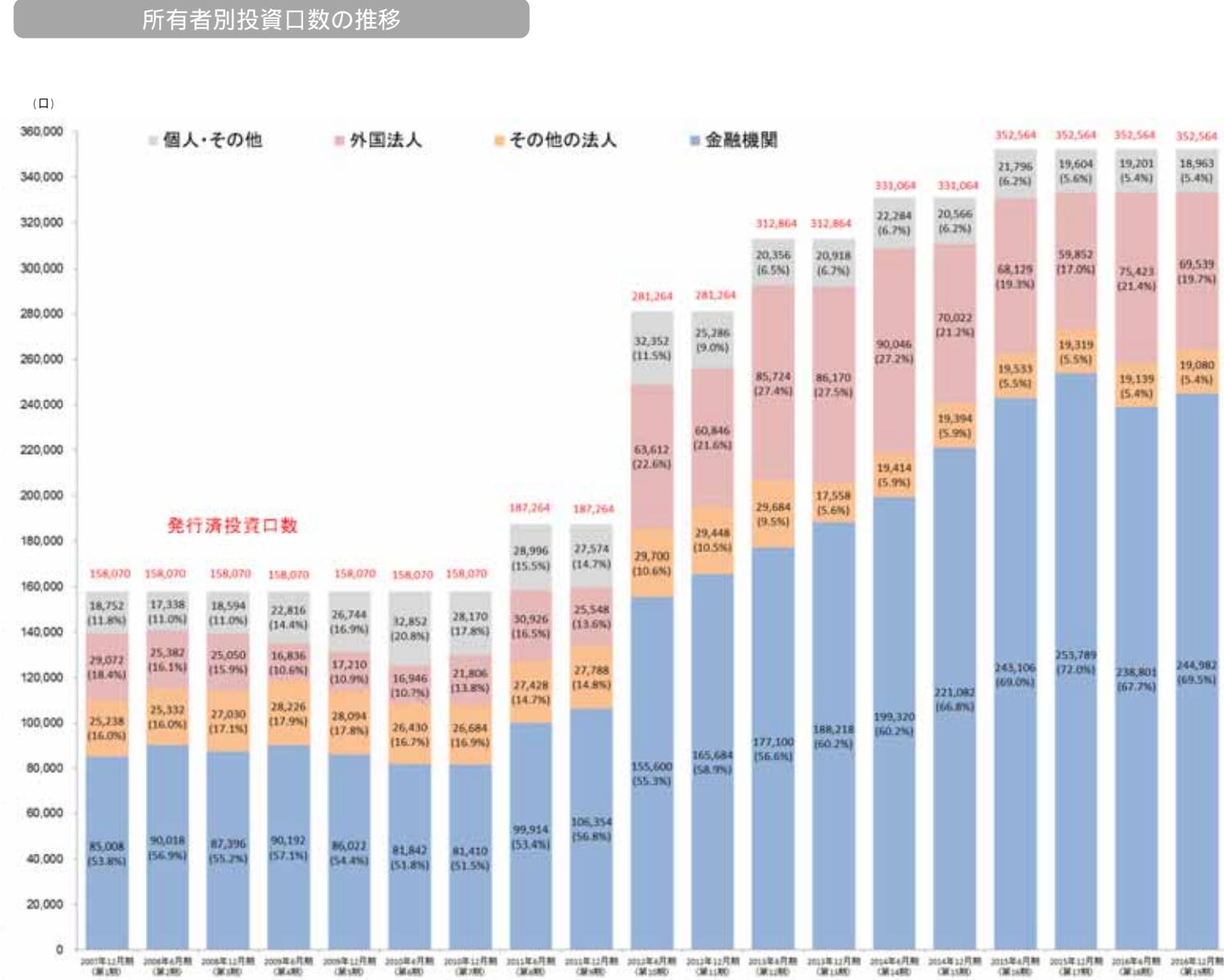


# 投資主属性の分析

2016年12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)	61,097	17.32
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,138	9.96
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	27,998	7.94
4	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	21,302	6.04
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,580	3.85
6	株式会社中国銀行	7,874	2.23
7	三菱商事株式会社	6,400	1.81
8	株式会社常陽銀行	5,558	1.57
9	みずほ信託銀行株式会社	5,279	1.49
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,071	1.43
11	株式会社日本政策投資銀行	5,000	1.41
12	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	4,829	1.36
13	株式会社中京銀行	4,606	1.30
14	株式会社八十二銀行	4,530	1.28
15	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,791	1.07
16	株式会社北陸銀行	3,734	1.05
17	株式会社足利銀行	3,530	1.00
18	日本図書普及株式会社	3,140	0.89
19	株式会社京都銀行	3,123	0.88
20	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	2,923	0.82
上位20名合計		228,503	64.81

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1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。

# ディスクリーマー

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 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）