



個人投資家のためのJリートフェア2015

2015年10月4日(日)



目次

I.	産業ファンド投資法人のご紹介	2
II.	産業ファンド投資法人の成長の軌跡と今後の見通し	10
III.	ハイライト:「安定」と「成長」を両立させ継続的な成長を目指す	15
1.	安定編(アセット) 長期賃貸借契約に基づく安定した賃料収入を産み出すポートフォリオ	17
2.	安定編(財務) 負債の長期化・固定化を進め安定した財務体質を構築	19
3.	成長編 外部成長戦略	22
IV.	足許の運用状況 既存ポートフォリオにおける内部成長の取組み	27
V.	付属資料	32

I. 産業ファンド投資法人のご紹介

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REIT

- ✓ 従来のJ-REITが投資対象としてこなかった産業用不動産に投資
- ✓ 物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設の3分野にバランスよく投資

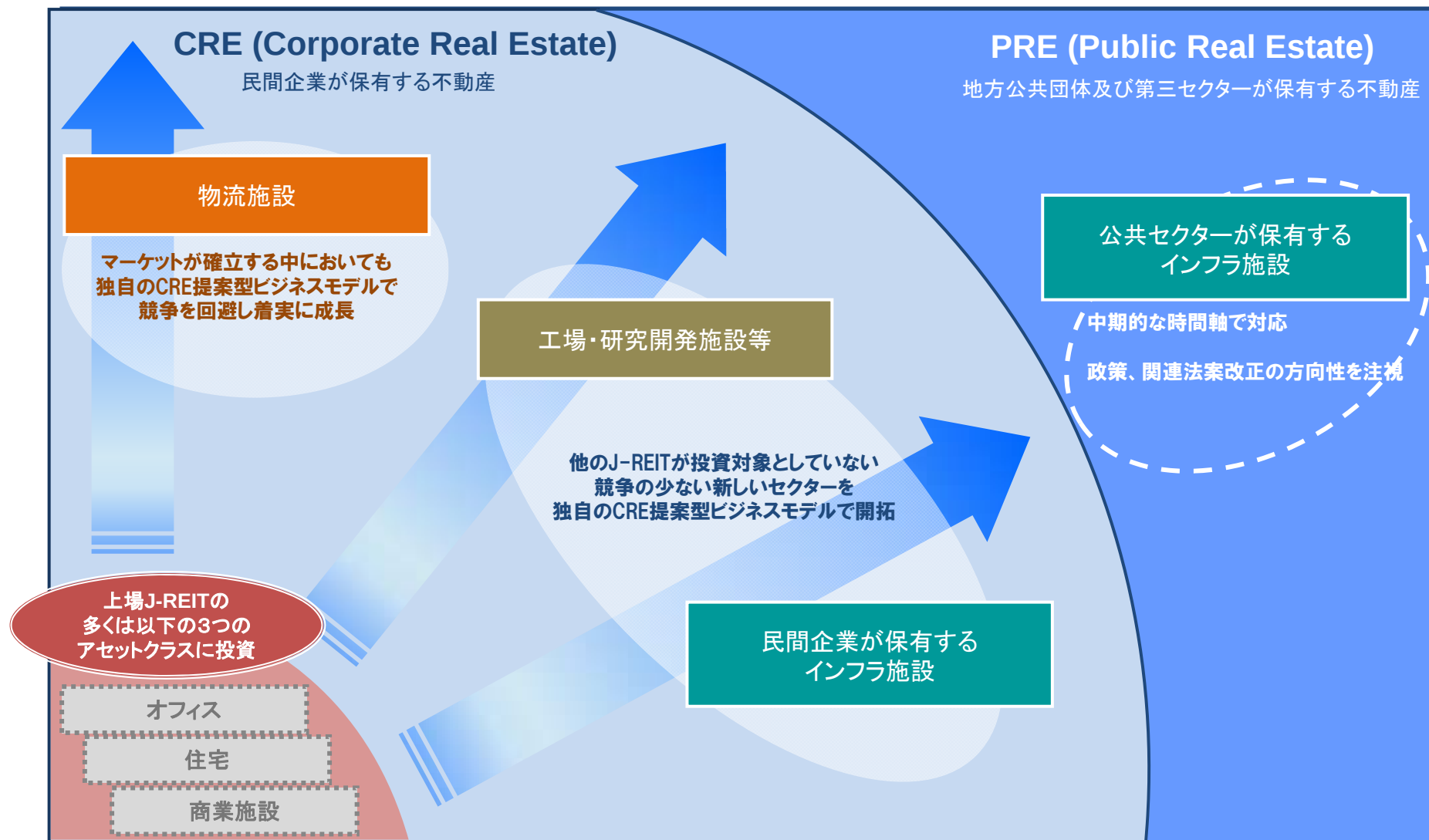
▶ 三菱商事がメインスポンサー

- ✓ 三菱商事の総合商社としての知見とネットワークを活用

▶ 5年連続で公募増資に成功し、10期連続増収・増益・増配へ

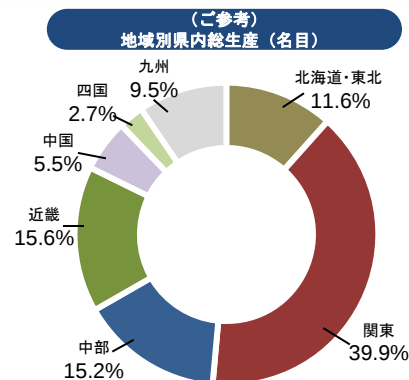
- ✓ 「安定」と「成長」を両立させながら、投資主価値を継続的に成長させる確かな戦略に基づく実績

産業ファンド投資法人が投資対象とする競合の少ない新しいアセットクラス

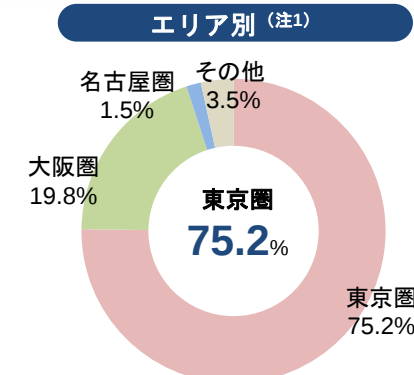
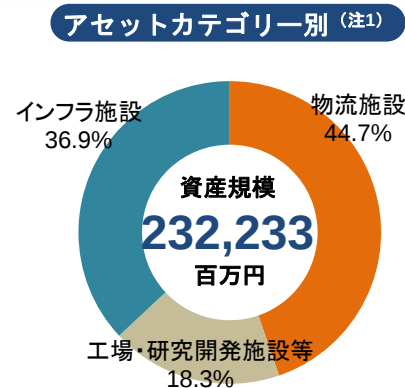


CRE提案とは 企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

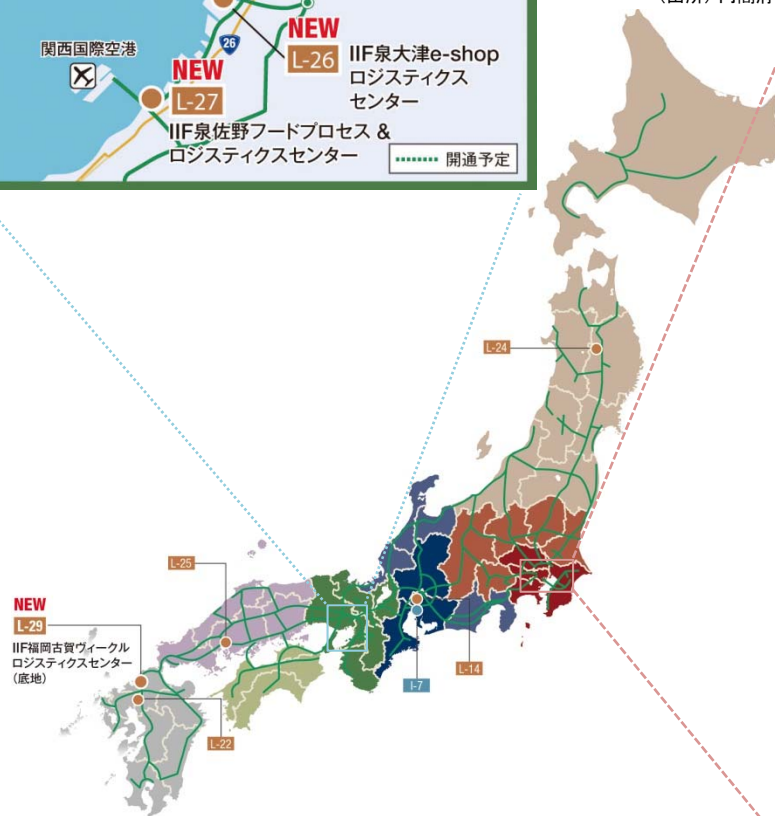
ポートフォリオ(2015年6月末時点)



(出所) 内閣府「平成24年度県民経済計算について」
(2015年6月3日公表)



(注1) 期末算定価額又は鑑定評価額ベース



(注2) 2012年9月国土交通省「首都高速の再生に関する有識者会議 提言書」。

ポートフォリオ (2015年6月末時点)

東京圏 27物件

物流施設 (16物件)



L-1 IIF東雲
ロジスティクスセンター(注)



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II



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

工場・研究開発施設等 (7物件)



F-1 IIF戸塚
テクノロジーセンター
(底地)



F-2 IIF横浜都築
テクノロジーセンター



F-3 IIF三鷹カードセンター



F-4 IIF東雲R&Dセンター



F-5 IIF蒲田R&Dセンター



F-6 IIF川崎
サイエンスセンター



F-7 IIF相模原
R&Dセンター

インフラ施設 (4物件)



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

大阪圏 9物件

物流施設 (6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

インフラ施設 (3物件)



I-1 IIF神戸地域
冷暖房センター



I-5 IIF大阪豊中
データセンター



I-6 IIF大阪南港IT
ソリューション
センター

名古屋圏 2物件

物流施設



L-14 IIF名古屋ロジ
スティクスセンター

インフラ施設



I-7 IIF名古屋港
タンクターミナル(底地)

その他 4物件

物流施設 (4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)

(注) IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分53%を保有しています。

三菱商事 UBS リアルティ

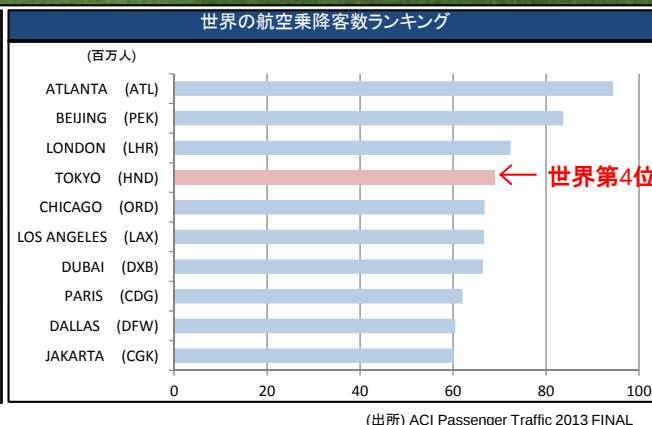
入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で(事例①)

インフラ施設



- メインテナンスセンター1、2において航空法により下記のような整備を実施

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、脚などの状態を点検。
C整備	7,500飛行時間	7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、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、塗装などを徹底的に作業。



I-2 IIF羽田空港メインテナンスセンター

テナント

日本航空株式会社

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
- 航空法により義務付けられた運航整備を本施設で実施
- 旅客数世界4位の羽田空港でも4つの滑走路に囲まれた最高の立地
※羽田空港ではおよそ1分に1本の割合で航空機が離発着(年間約45万回)
- 強靱なトラス構造の採用により様々な航空機の整備に対応可能

賃貸借期間

2010年8月10日～2025年12月31日 (期間**15.4**年間)

入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で(事例②)

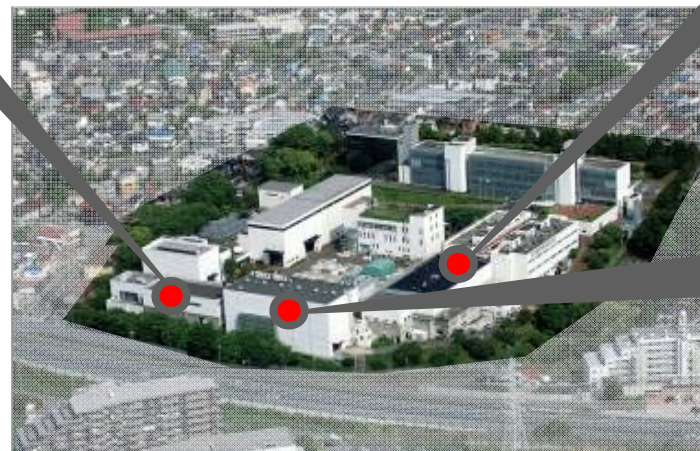
研究開発施設

環境実験棟



●エッフェル型境界層風洞実験装置

風をあて構造物に作用する風の力(風圧)の評価、風揺れの評価、ビル風環境実験を行う施設です



(出所: 大成建設)

(注) 本投資法人は土地のみを取得しており、上記写真の建物設備は本投資法人の保有資産ではありません。

水理実験棟

●海洋沿岸水槽・多方向造波機

反射波吸収装置を搭載した多方向造波機により、実際の海洋と同じ状況を創り出し、海洋構造物に対する潮汐・波・流れの影響を検証する施設です



防耐火実験棟

●20MN載荷加熱炉

超高強度コンクリート柱、コンクリート充填型鋼管柱などの柱部材、梁や合成スラブなどの曲げ部材において実大規模の載荷加熱実験を行う世界トップクラスの施設です



F-1 IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)

テナント

大成建設株式会社

施設の特徴

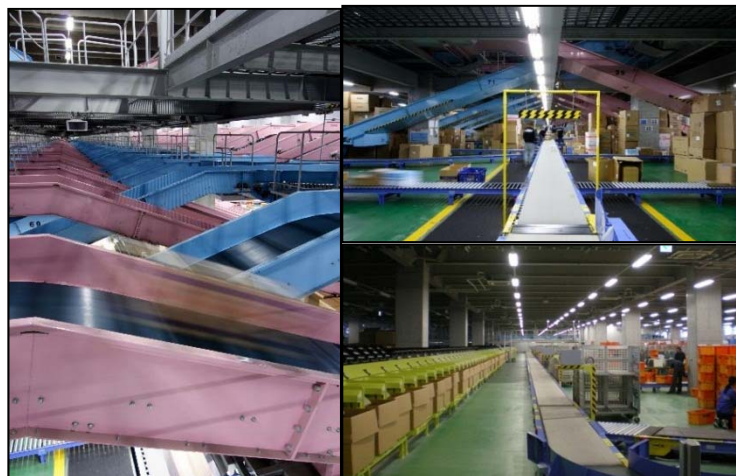
- ・ 大成建設(株)唯一の技術センター
- ・ 広大な敷地に、基礎技術と技術開発の両部門研究員が集結
- ・ 業界トップクラスの実験設備を有する10棟にもおよぶ実験・研究棟で未来の技術を醸成

賃貸借期間

2010年3月31日～2040年3月30日 (期間**30**年間)

入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で(事例③)

物流施設



L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター

テナント

佐川急便株式会社

施設の特徴

- 全国に5箇所しかないハブセンターの一つ
東京23区を管轄する「Tokyo ビックベイ」
- ハブセンターと営業店を併せ持つ複合物流施設であり、同社の
研修施設も有する
- 1日の取り扱い個数は40万個
(ご参考: 佐川急便の新潟・長野・石川・富山・福井の計5県における
1日の取り扱い個数合計と同じ)

賃貸借期間

2006年2月21日～2026年2月20日 (期間**20**年間)

II. 産業ファンド投資法人の成長の軌跡と今後の見通し

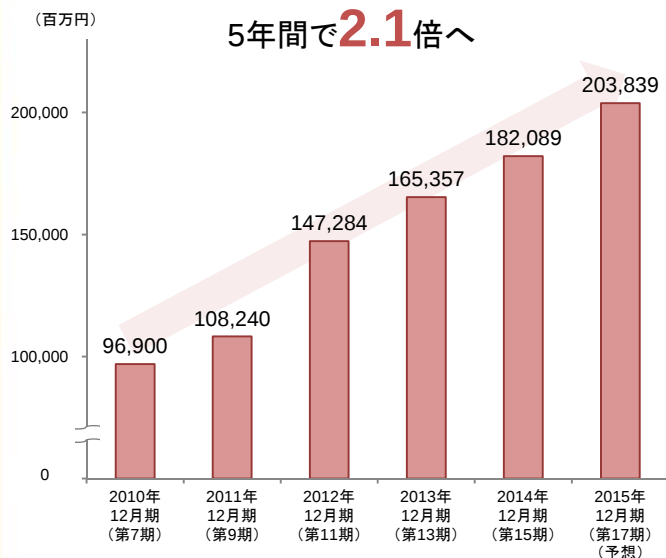
10期連続の増収・増益・増配へ

公募増資		公募増資		公募増資		公募増資		公募増資			
	2010年12月期 (第7期)		2011年12月期 (第9期)		2012年12月期 (第11期)		2013年12月期 (第13期)	2014年6月期 (第14期)	2014年12月期 (第15期)	2015年6月期 (第16期)	2015年12月期 (第17期) (予想)
営業収益 (百万円)	2,962 (100.0)		3,526 (119.0)		5,037 (170.0)		6,037 (203.8)	6,576 (222.0)	6,775 (228.7)	7,357 (248.4)	7,849 (265.0)
当期純利益 (百万円)	798 (100.0)		1,158 (145.2)		2,023 (253.4)		2,509 (314.3)	2,750 (344.5)	2,799 (350.6)	3,101 (388.4)	3,256 (407.8)
発行済投資口数(注1) (口)	158,070 (100.0)		187,264 (118.5)		281,264 (177.9)		312,864 (197.9)	331,064 (209.4)	331,064 (209.4)	352,564 (223.0)	352,564 (223.0)
1口当たり分配金(注1) (円)	5,051 (100.0)		6,188 (122.5)		7,193 (142.4)		8,021 (158.8)	8,308 (164.5)	8,455 (167.4)	8,796 (174.1)	9,236 (182.9)
物件数(件)	11		16		23		29	36	36	42	42
取得価格合計 (百万円)	96,900 (100.0)		108,240 (111.7)		147,284 (152.0)		165,357 (170.6)	182,089 (187.9)	182,089 (187.9)	203,839 (210.4)	203,839 (210.4)

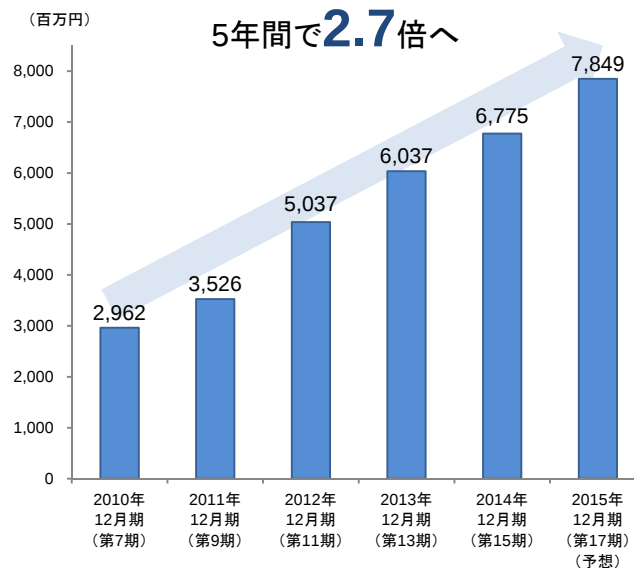
(注1) 2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、2014年12月期(第15期)までは1口当たり分配金を2で除し小数以下を切り捨てた数値を、発行済投資口数を2倍した数値を記載しています。

(注2) ()内の数値は2010年12月期(第7期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。

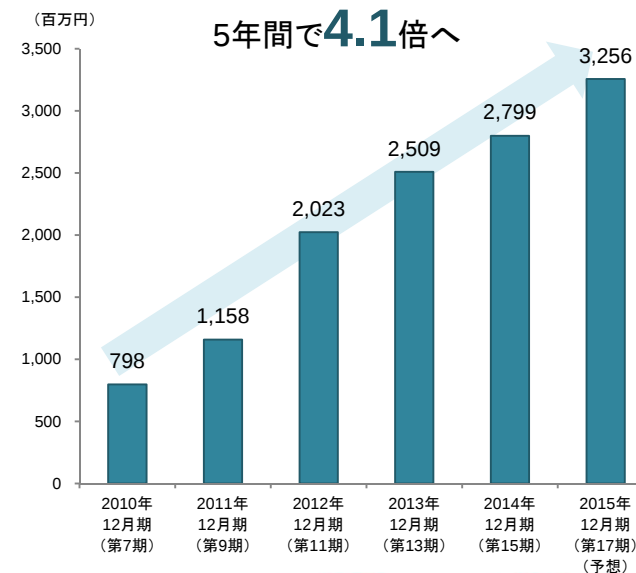
資産規模(取得価格ベース)



営業収益



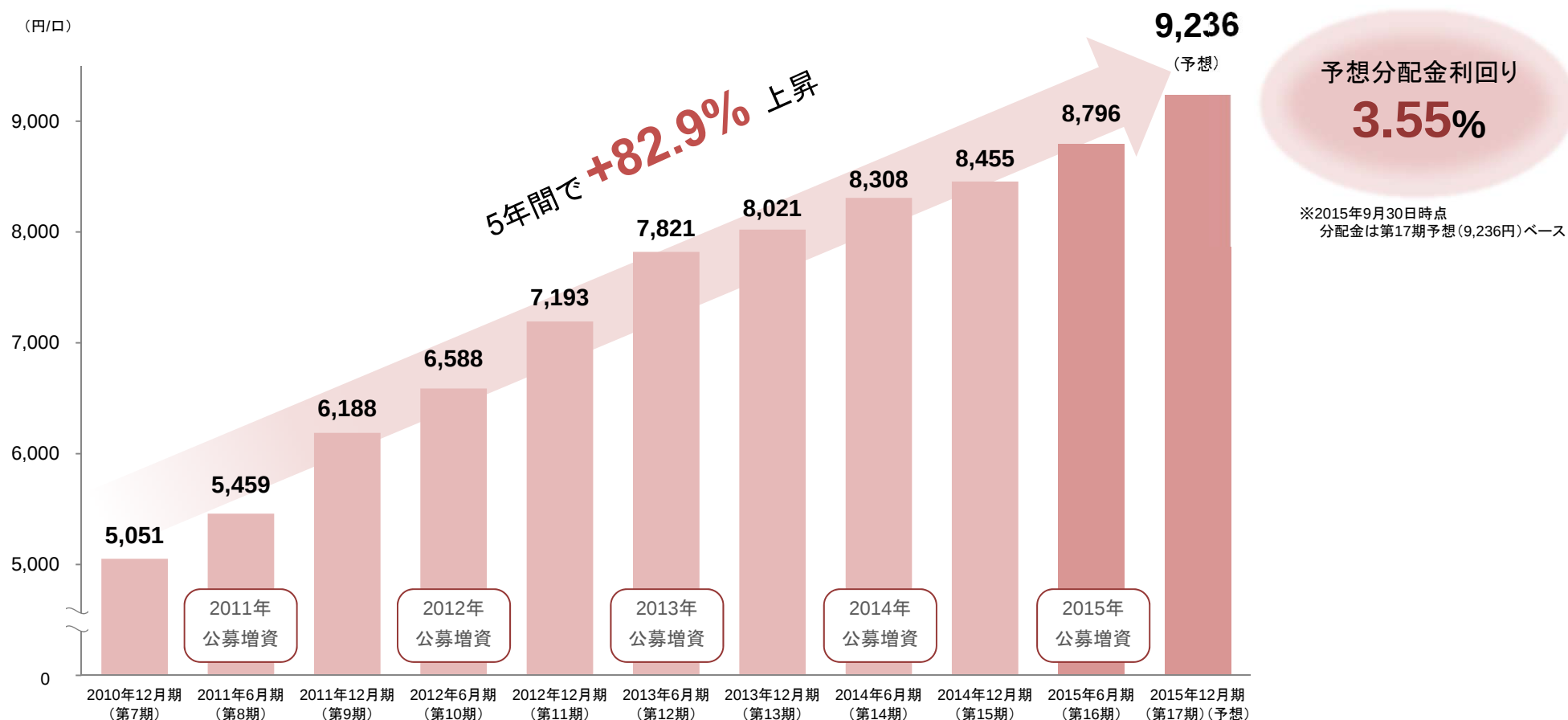
当期純利益



投資主価値の継続的な向上

5年連続の公募増資により、分配金は+82.9%上昇する見込み

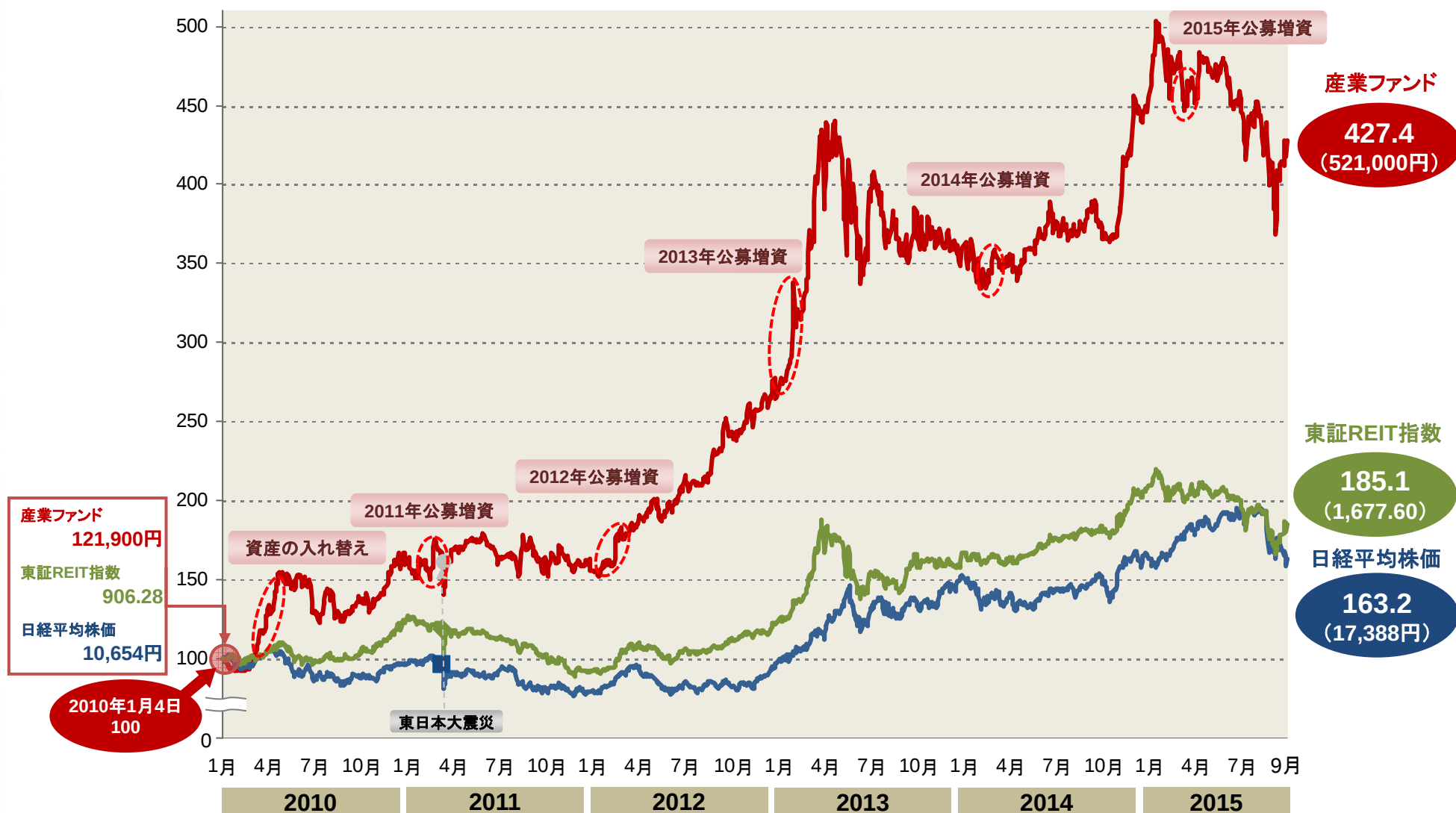
1口当たり分配金^(注)



(注)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口当たり分配金を2で除し小数以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。

2010年以降の投資口価格推移(2010年1月4日～2015年9月30日)

2010年以降、投資口価格は4.3倍へ

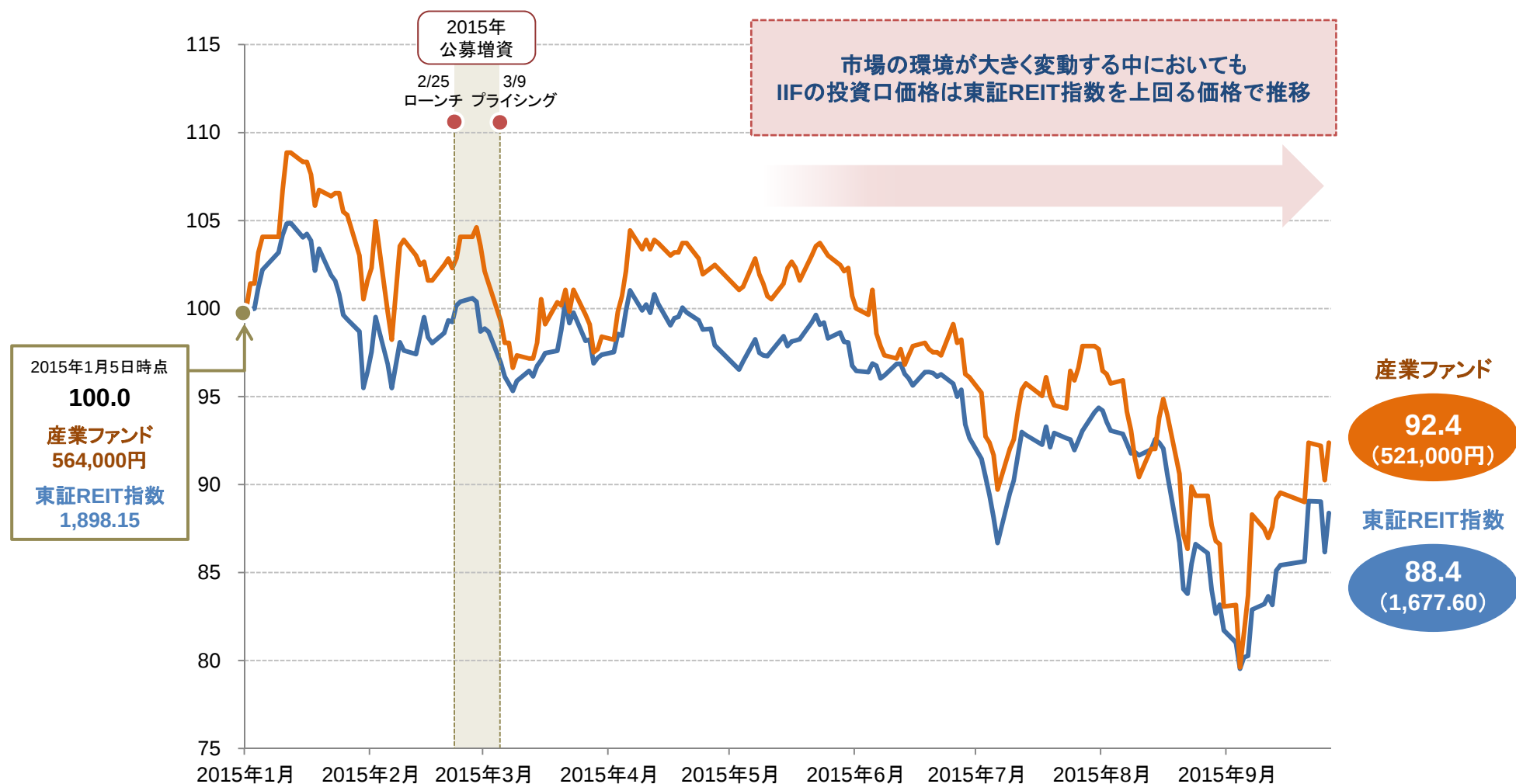


(注1) 終値ベース
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。
(注3) 2015年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口を2口に分割しました。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

2015年以降の投資口価格推移(2015年1月5日～2015年9月30日)

市場の環境が大きく変動する中においても公募増資に成功し、IIFの投資口価格は堅調に推移

投資口価格の推移(2015年1月5日～9月30日)



(注) 2015年1月5日の株式会社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

Ⅲ. ハイライト:「安定」と「成長」を両立させ継続的な成長を目指す

ハイライト:「安定」と「成長」を両立した成長戦略

“収益力向上を伴った外部成長”

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

分配金の「成長」

分配金の「安定」

長期安定的な分配を可能とする安定したバランスシート

“安定した資産”

- 入居テナントにとって重要な拠点
- 10年以上の長期賃貸借契約が中心
- 安定性と収益性の維持・向上を実現するポートフォリオ運用力

“安定した財務体質”

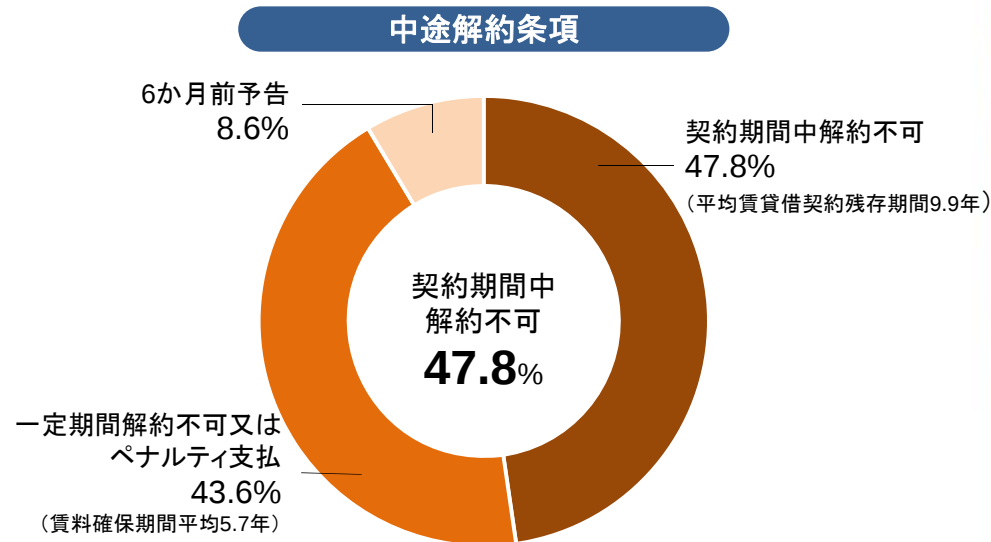
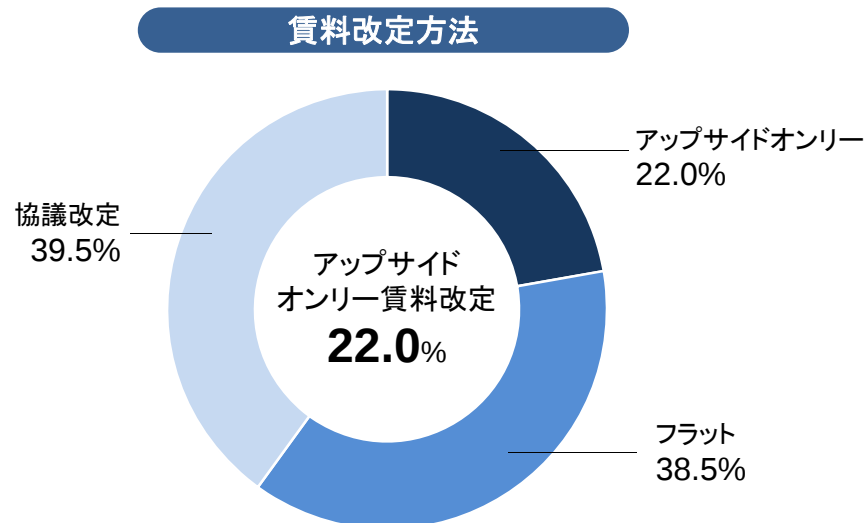
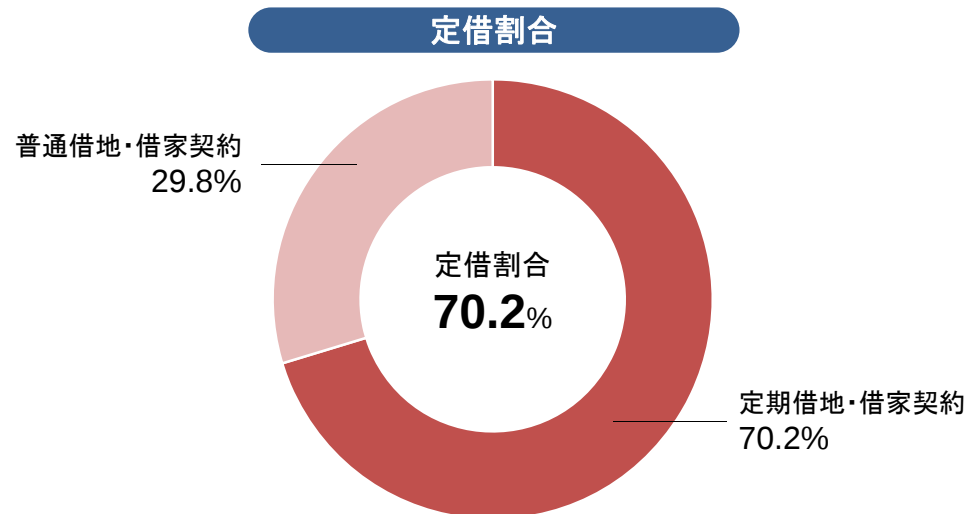
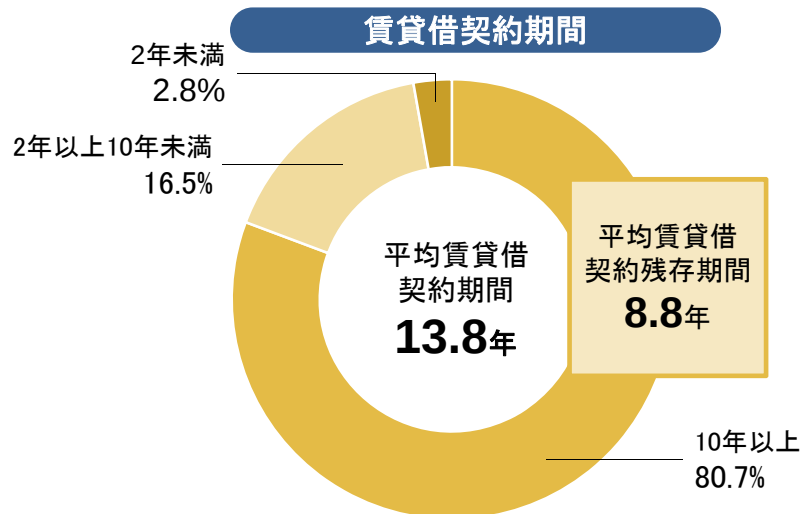
- AA(安定的)格付け取得
- 長期借入金比率100%、固定比率100%
- J-REIT最長水準の平均借入残存期間5.6年

III. ハイライト

1. 安定編(アセット): 長期賃貸借契約に基づく安定した賃料収入を産み出すポートフォリオ

アセットからの安定した賃料収入

長期安定したキャッシュフローを生み出す賃貸借契約



(注) 年間賃料をベースに換算しています。また、取得予定資産取得後の数値です。本書の日付現在から取得予定資産取得後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提として記載しています。

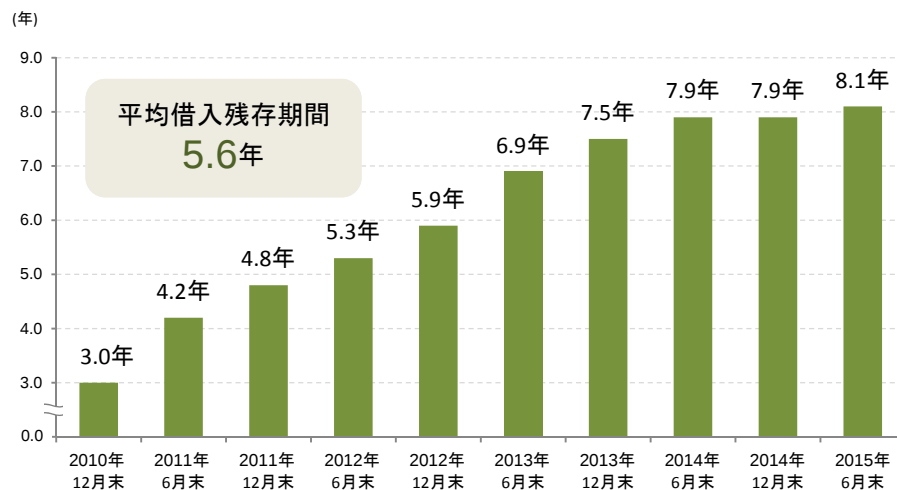
Ⅲ. ハイライト

2. 安定編(財務): 負債の長期化・固定化を進め安定した財務体質を構築

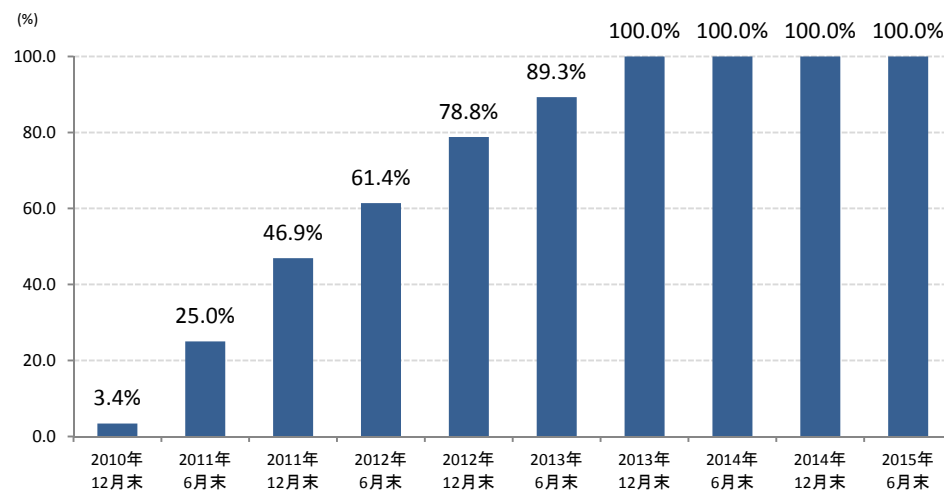
強固な財務基盤

一貫して長期・固定化を進める財務戦略により、長期安定的な財務体質を構築

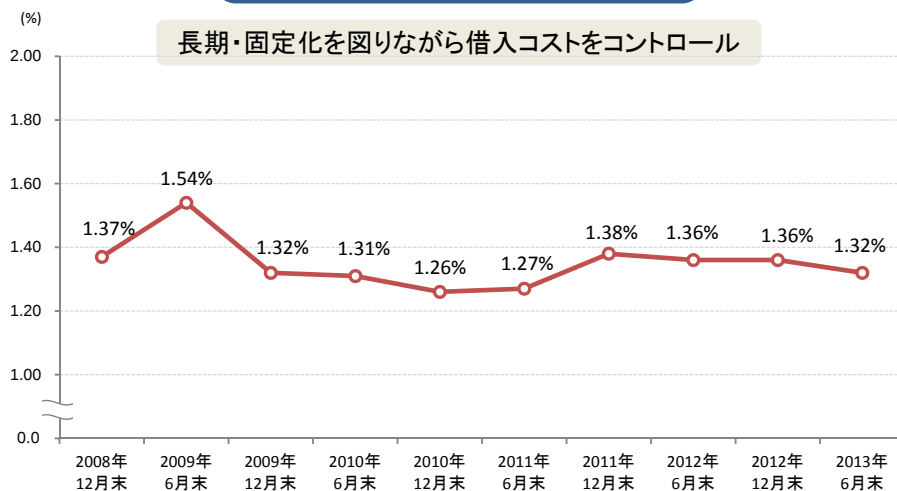
平均借入残存期間



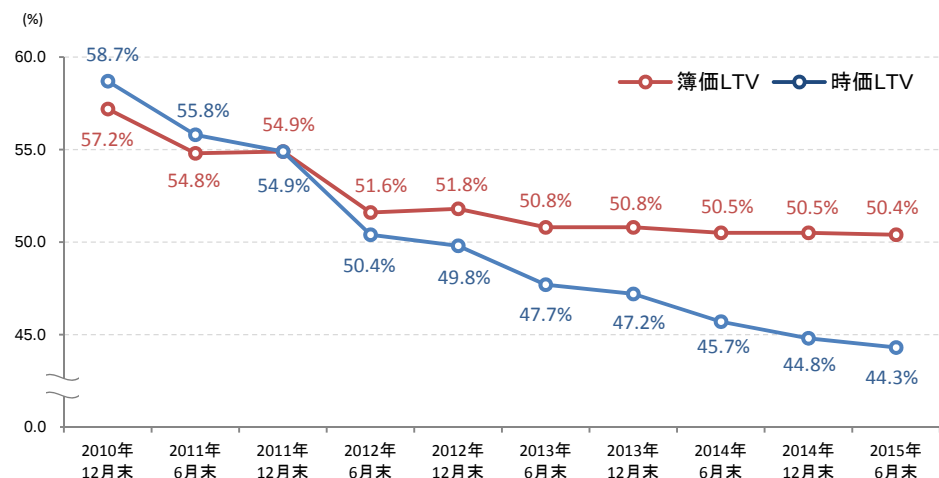
固定比率



平均適用金利の実績



LTV

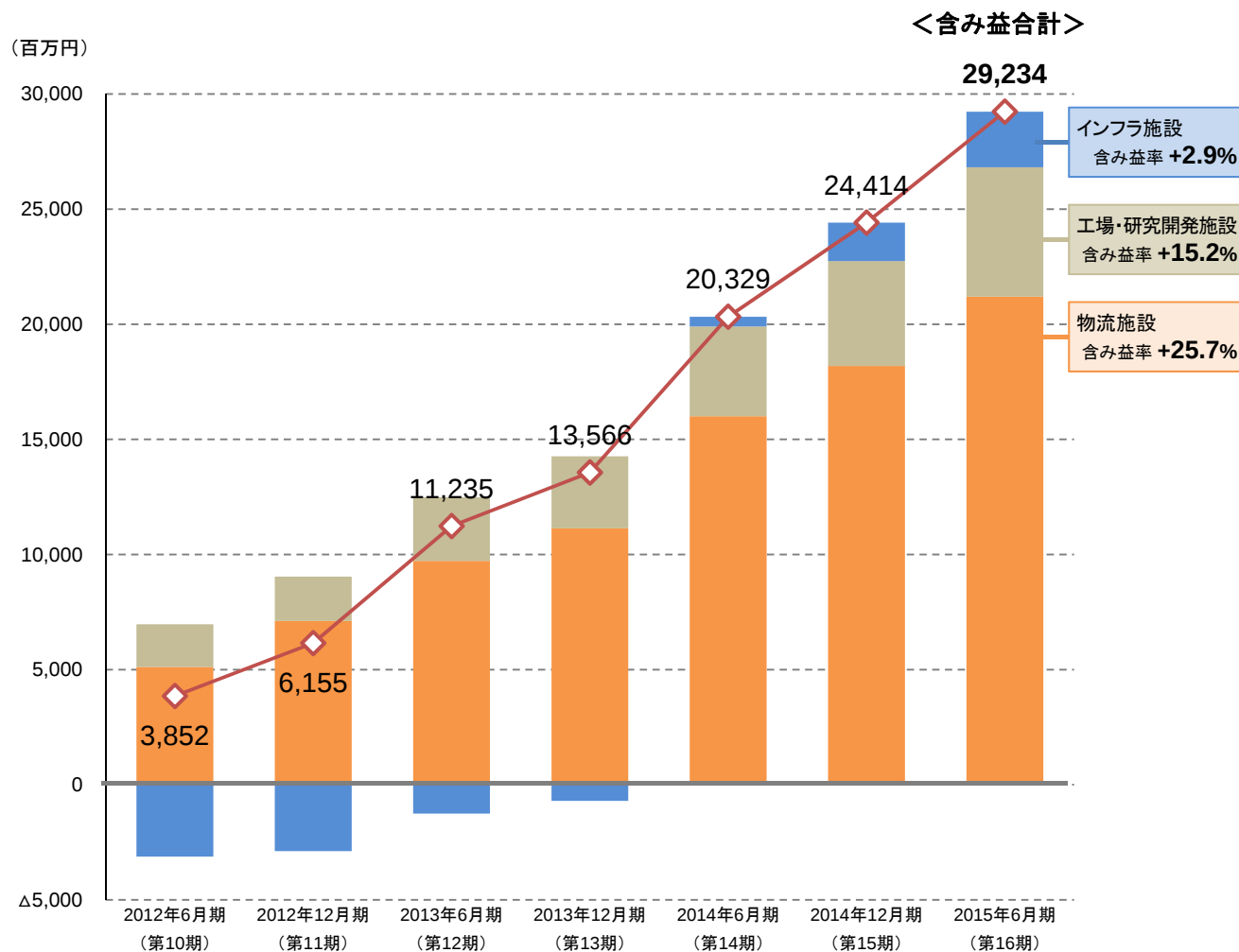


(注) 取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVは、一定の仮定に基づく試算値であり、実際の簿価LTV及び時価LTV並びに平均適用金利と一致するとは限りません。

増加を続ける含み益

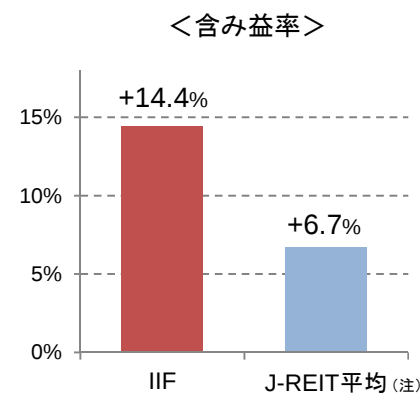
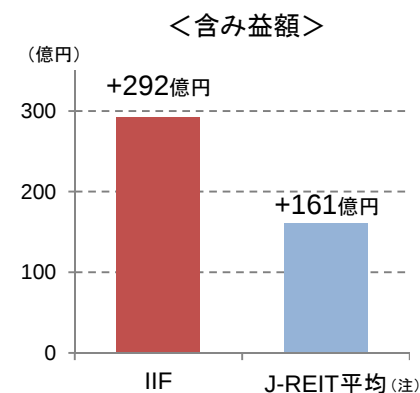
先行者メリットを確保していくことで、長期的な競争優位の獲得を目指す

アセットカテゴリーごとの含み益の推移



【ご参考】J-REIT平均との含み益の比較

他REIT比でも多くの含み益を確保



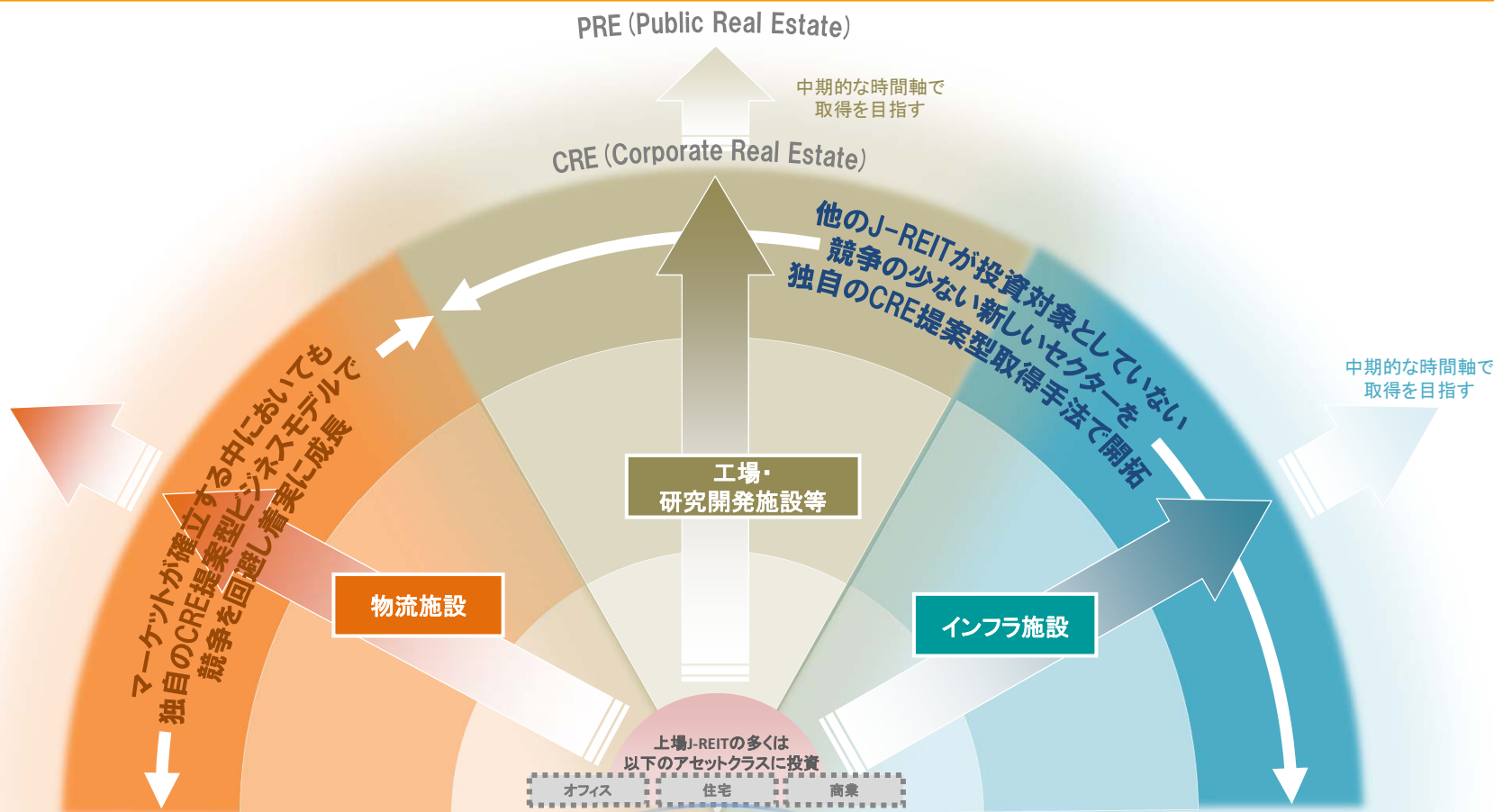
(注) J-REIT平均は、2015年7月末日までに公表された本投資法人以外のJ-REITの直近開示資料を基に集計

III. ハイライト

3. 成長編:外部成長戦略

競合のない少ないアセットクラスを開拓

強みを活かした独自のCRE提案型取得手法により、競争を回避して優良物件を取得



産業ファンド投資法人

強み

ステイタス

- 唯一の産業用不動産特化型J-REIT
- 施設の長期保有を前提とした継続企業としての安定性
- 三菱商事をスポンサーの1社とする信用力

CRE提案型取得手法

- 各企業のCREニーズごとにカスタマイズした提案
- 実績、ノウハウ及びネットワークを確立したことによる先行者アドバンテージ
- 蓄積した実績・ノウハウを活用し、次の実績につなげるポジティブスパイラル

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

独自のCRE提案型ビジネスモデル

多様な売主ニーズに合わせたオーダーメイドした提案により、企業から相対での物件取得を実現

CRE提案による取得例

P/L コントロール

IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）



大成建設株式会社にとって唯一の研究開発施設
(2009年度取得)

<売主> 大成建設株式会社
<売主ニーズ> P/Lコントロール（益出しニーズ）

IIFの提案

研究開発施設のセール・アンド・リースバック
(賃貸借期間：30年間)

ノンコア資産売却

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ



- ・小田急グループの物流センターとして開発された施設
- ・グループ企業の撤退後、第三者へ賃貸
- ・高速道路インターチェンジに近い良好な立地
(2010年度取得)

<売主> 小田急電鉄株式会社
<売主ニーズ> コアビジネスへの資金ニーズ

IIFの提案

ノンコア資産のオフバランス

コアビジネスでの新規投資

IIF名古屋港タンクターミナル（底地）



ケミカルロジテックにとって唯一のタンクターミナルであり最重要事業拠点
(2013年度取得)

<売主> ケミカルロジテック株式会社
<売主ニーズ> 新規設備投資のための資金ニーズ

IIFの提案

土地流動化による資金調達
(セール・アンド・リースバック) (賃貸借期間：49.8年間)

食品
サッポロビール
IIF習志野LCⅡ

電気機器
東芝ロジスティクス
IIF東大阪LC

医療機器
ジョンソン・エンド・ジョンソン
IIF川崎SC

シンクタンク・IT
野村総研
IIF大阪南港ITSC

自治体
広島県
IIF広島LC

IT
日本IBM
IIF座間ITSC

電鉄
小田急電鉄
IIF厚木LCⅡ

非鉄金属
古河電気工業
IIF品川DC

タンクターミナル
ケミカルロジテック
IIF名古屋港TT

建設
大成建設
IIF戸塚TC(底地)

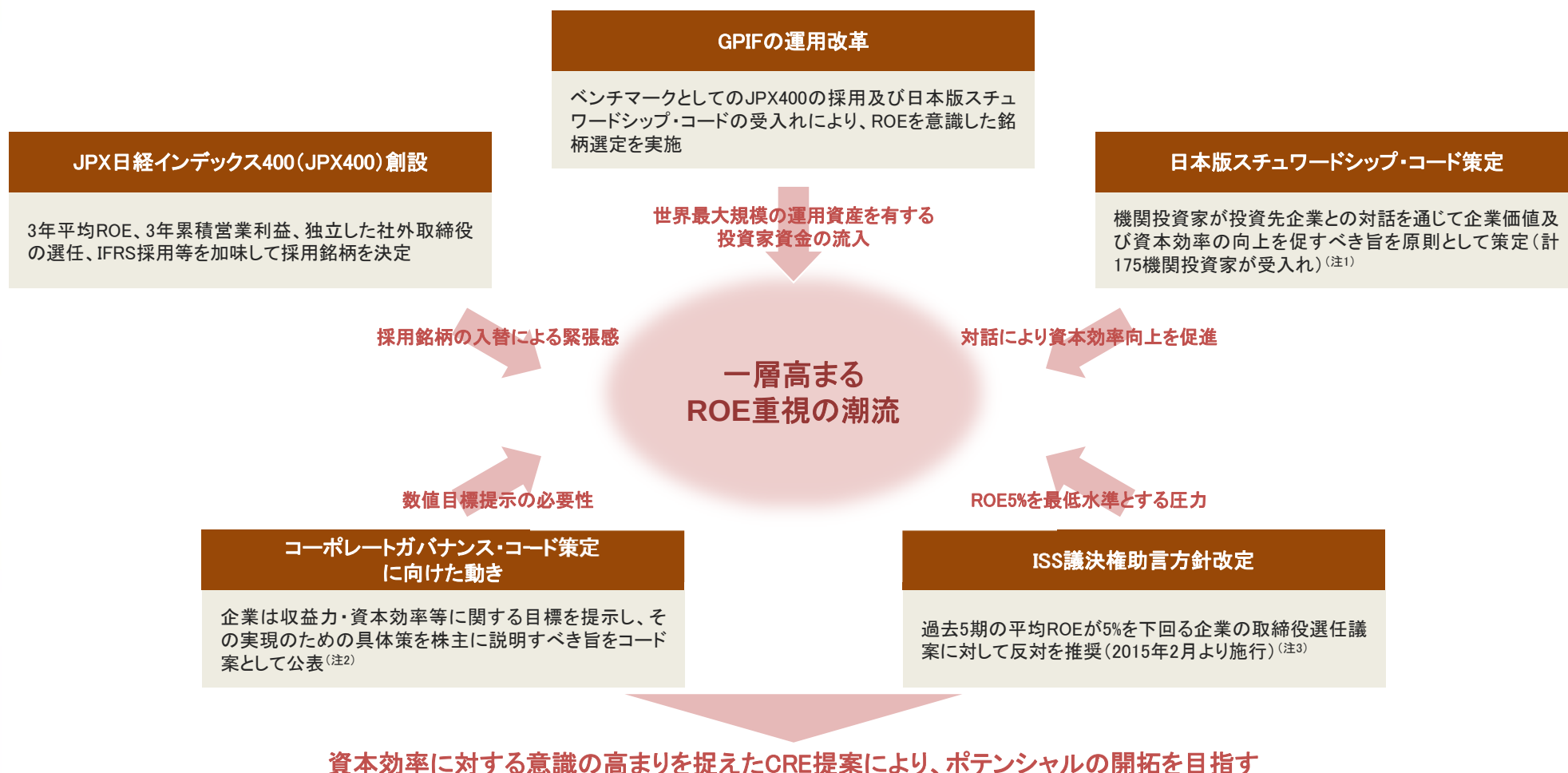
自治体
神戸市
IIF神戸LC

幅広い業種における優良企業からの取得実績

更に広がる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」。受入れ機関投資家数は2014年11月末日時点。

（注2）2014年12月金融庁「コーポレートガバナンス・コードの策定に関する有識者会議」。

（注3）ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。



IV. 足許の運用状況

既存ポートフォリオにおける内部成長の取組み

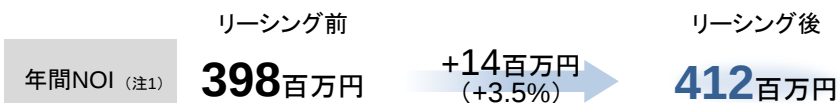
内部成長の取り組み事例①: IIF野田ロジスティクスセンターのリーシング

旺盛なテナント需要に支えられ、空室期間なく前倒しでのリーシングに成功

ポイント

- ✓ 前倒しのリーシング活動で空室期間なし
- ✓ 適正な賃料水準の確保により収益性が向上
- ✓ 長期の契約により安定性を確保(期間5年の定期建物賃貸借契約)

適正な賃料水準で長期安定的な収益を確保



(注1) 年間NOIについては、リーシング前の値は第16期実績NOIを2倍して年換算したものを、リーシング後の値は第16期実績NOIを2倍したものに、リーシングによる影響を反映したものを記載しています。リーシング後のNOIは現時点での予想値であり、実際の値とは異なる可能性があります。

賃貸借契約の概要

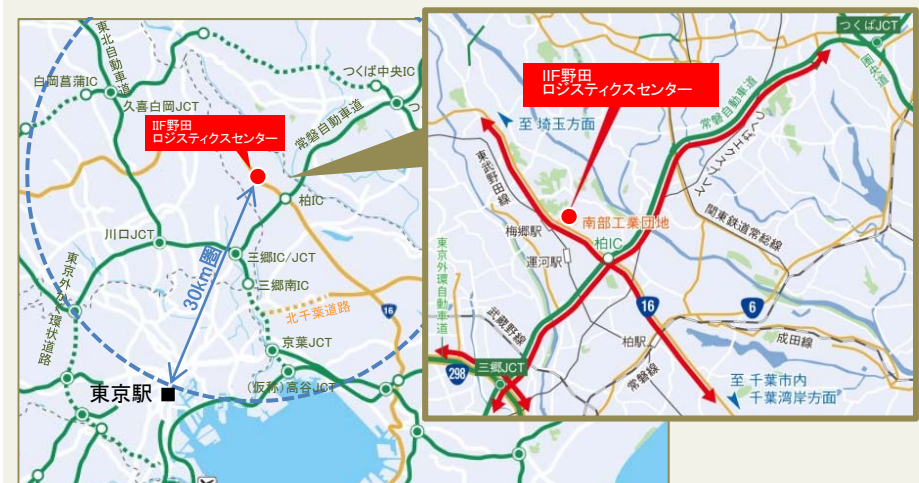
テナント名	日本ロジテム(株)	三菱電機ロジスティクス(株)
賃貸面積 (総賃貸面積比の割合)	19,414.05㎡ (50.0%)	19,414.05㎡ (50.0%)
年間賃料	非開示(注2)	
契約期間	5年間 (2016年5月1日～2021年4月30日)	
契約形態	定期建物賃貸借契約	
中途解約/賃料改定	非開示(注2)	

(注2) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

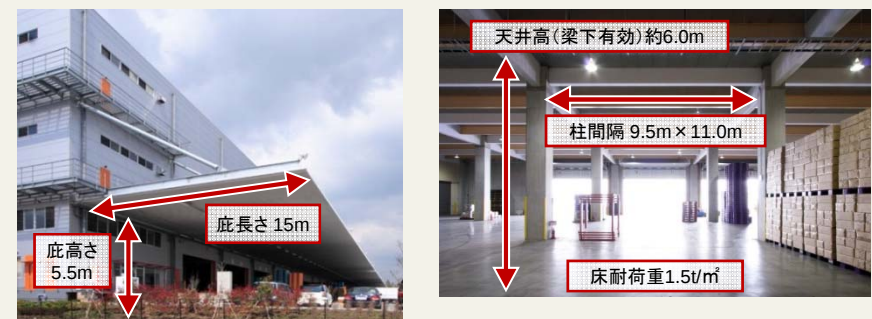
本施設の特性

物流適地「野田エリア」の希少性の高い大規模物流センター

《立地特性》 首都圏広域をカバーできる好立地



《施設特性》 高いスペックを備えた大規模物流センター



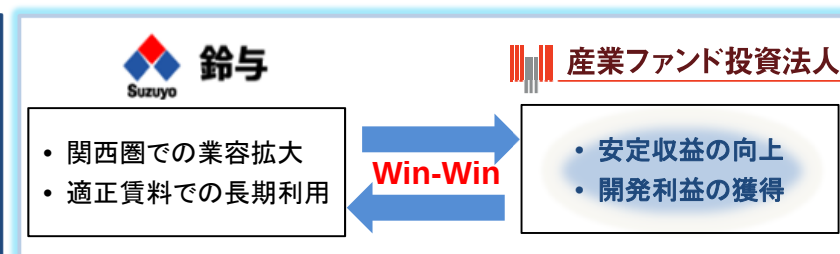
内部成長の取り組み事例②: IIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクト(1)

テナントニーズを捉え、IIF初の増築プロジェクトがスタート

■ テナントの業容拡大ニーズを捉え内部成長を実現

ポイント

- ✓ テナントニーズを捉えて新たな収益源を確保
- ✓ 長期契約締結による安定性の向上(期間20年間の定期建物賃貸借予約契約)
- ✓ リスクを抑えながら開発利益(含み益)を享受できるスキームを採用

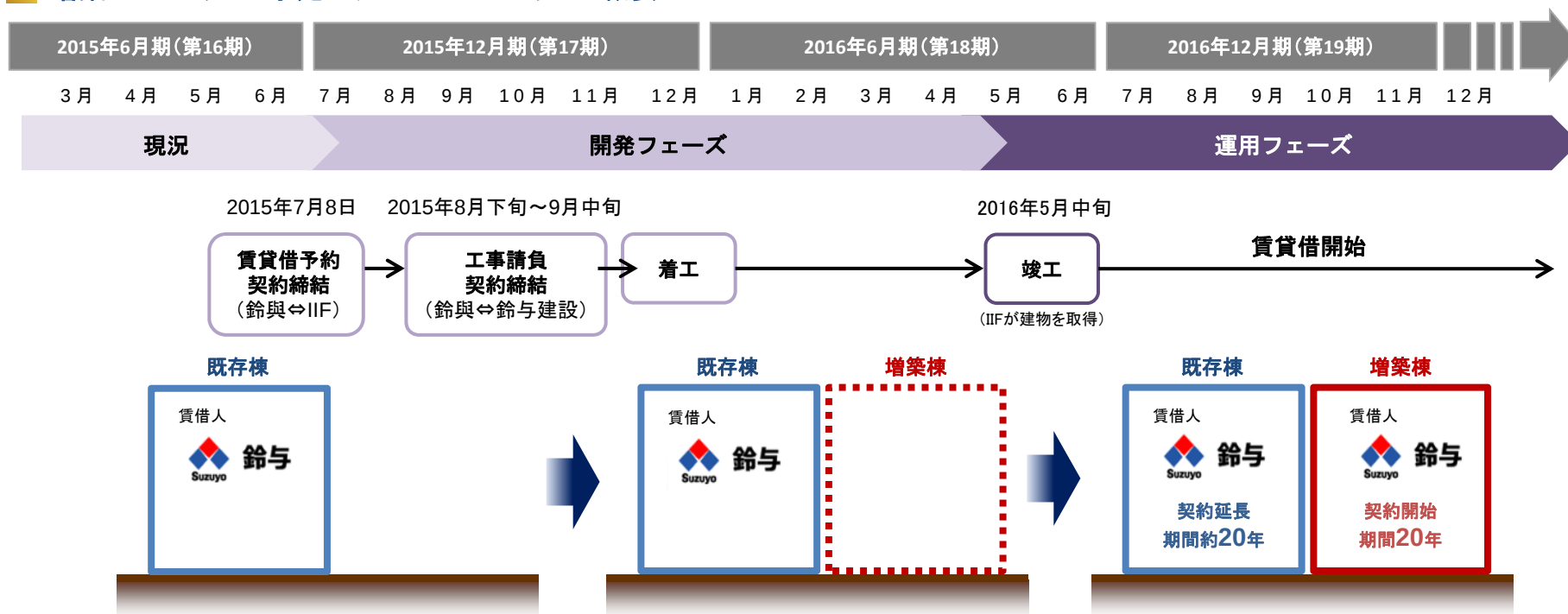


本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

出所: 株式会社バスコ

内部成長の取り組み事例②: IIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクト(2)

増築プロジェクトの予定スケジュールとスキーム概要



増築プロジェクトがもたらす投資主価値の向上

分配金の向上

分配金の効果
(注1) **+61円/口**

(注1) 取得予定価格861百万円、発行済投資口数352,564口を前提とした場合の1期(6ヶ月)当たりの分配金増加額、NOI利回り及び償却後NOI利回りを記載しています。

建築費に比例した賃料設定により投資額に見合う採算性を確保

増築棟の投資利回り(注2) **7.1%** NOI利回り **7.1%** 償却後NOI利回り **5.0%**

安定性の向上

賃貸借
残存期間 **10.2年**

増築前
(2015年6月末時点)

契約期間の
長期化

増築後
(増築棟取得時点) **20.0年**

取得予定建物の概要

構造/階数	鉄骨造/地上4階建
取得予定価格	861百万円

賃貸借予約契約の概要

テナント名	鈴与株式会社
年間賃料	非開示(注2)
契約期間	20年間 (2016年5月～2036年5月を予定)
契約形態	定期建物賃貸借予約契約
中途解約/賃料改定	不可/不可

(注2) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

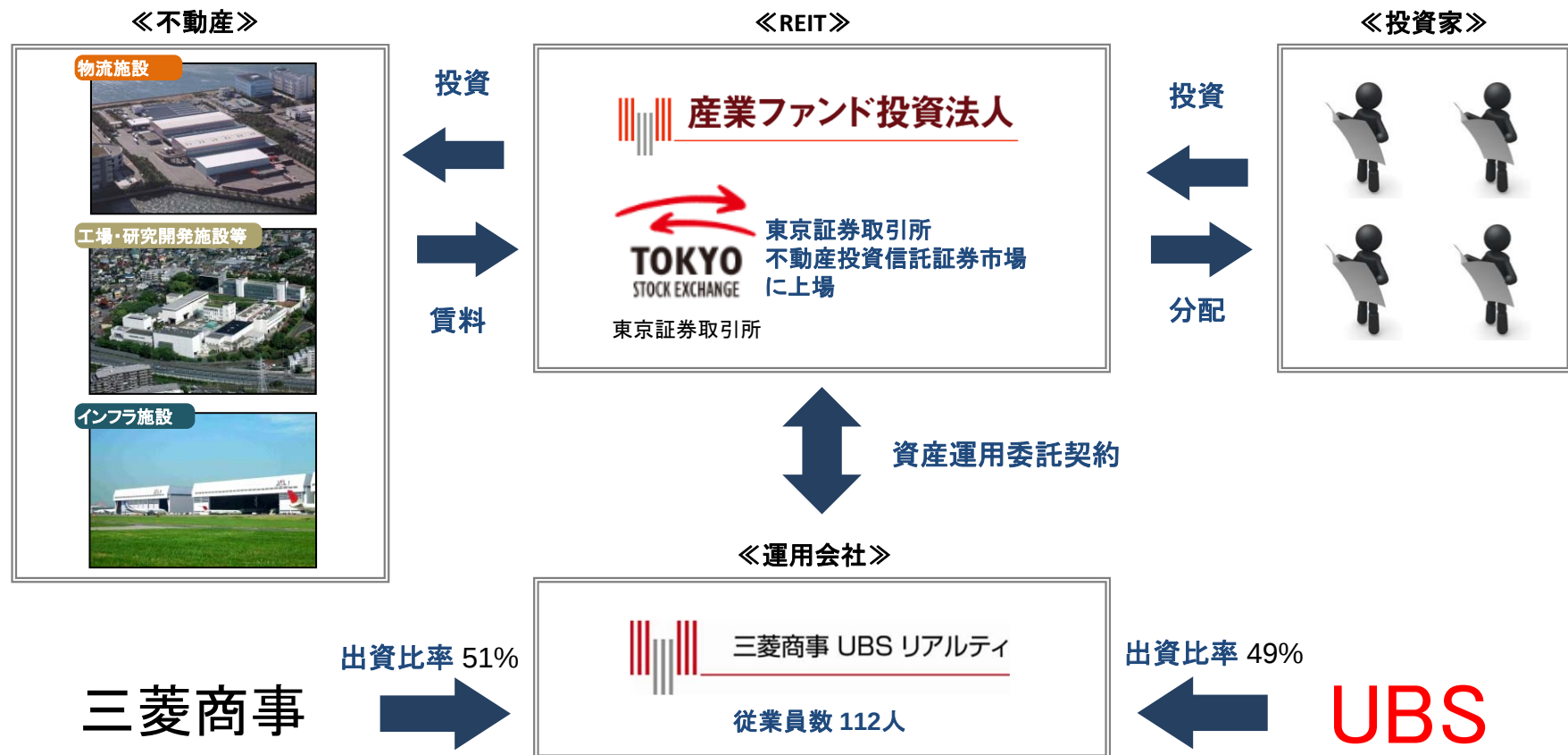


V. 付属資料

産業ファンド投資法人とは

産業ファンド投資法人は、2007年10月に東京証券取引所に上場した
**産業施設（物流施設及び工場・研究開発施設等）・インフラ施設に投資する
 国内唯一のREIT（不動産投資信託）**

企業のB/S再構築や財務体質向上等を目的としたCRE（企業不動産）戦略やPRE（公共不動産）の効率化に伴う
 不動産売却ニーズに対応するため各種ソリューションを提供しております。



三菱商事

出資比率 51%

三菱商事 UBS リアルティ

従業員数 112人

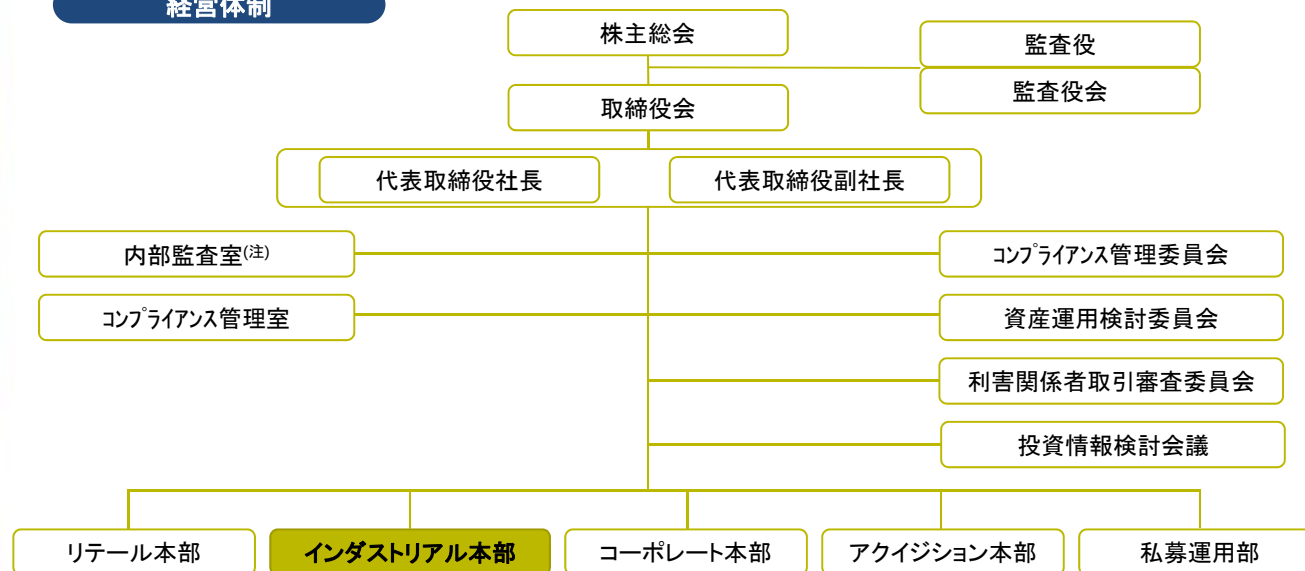
出資比率 49%

UBS

産業ファンド投資法人

運用会社(三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社)の概要

経営体制



資産運用会社:
役職員数112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	45名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	6名
CFA協会認定証券アナリスト	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
税理士	2名
MBA(米・英を含む)	2名

(注) 2015年3月1日現在

(注) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

日本リテールファンド投資法人

産業ファンド投資法人
Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

会社の沿革

2000年11月15日	エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立
2000年12月8日	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更
2001年1月27日	宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号)
2001年4月5日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号)
2002年3月12日	日本リテールファンド投資法人 東京証券取引所に上場
2007年5月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号)
2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号)
2007年10月18日	産業ファンド投資法人 東京証券取引所に上場

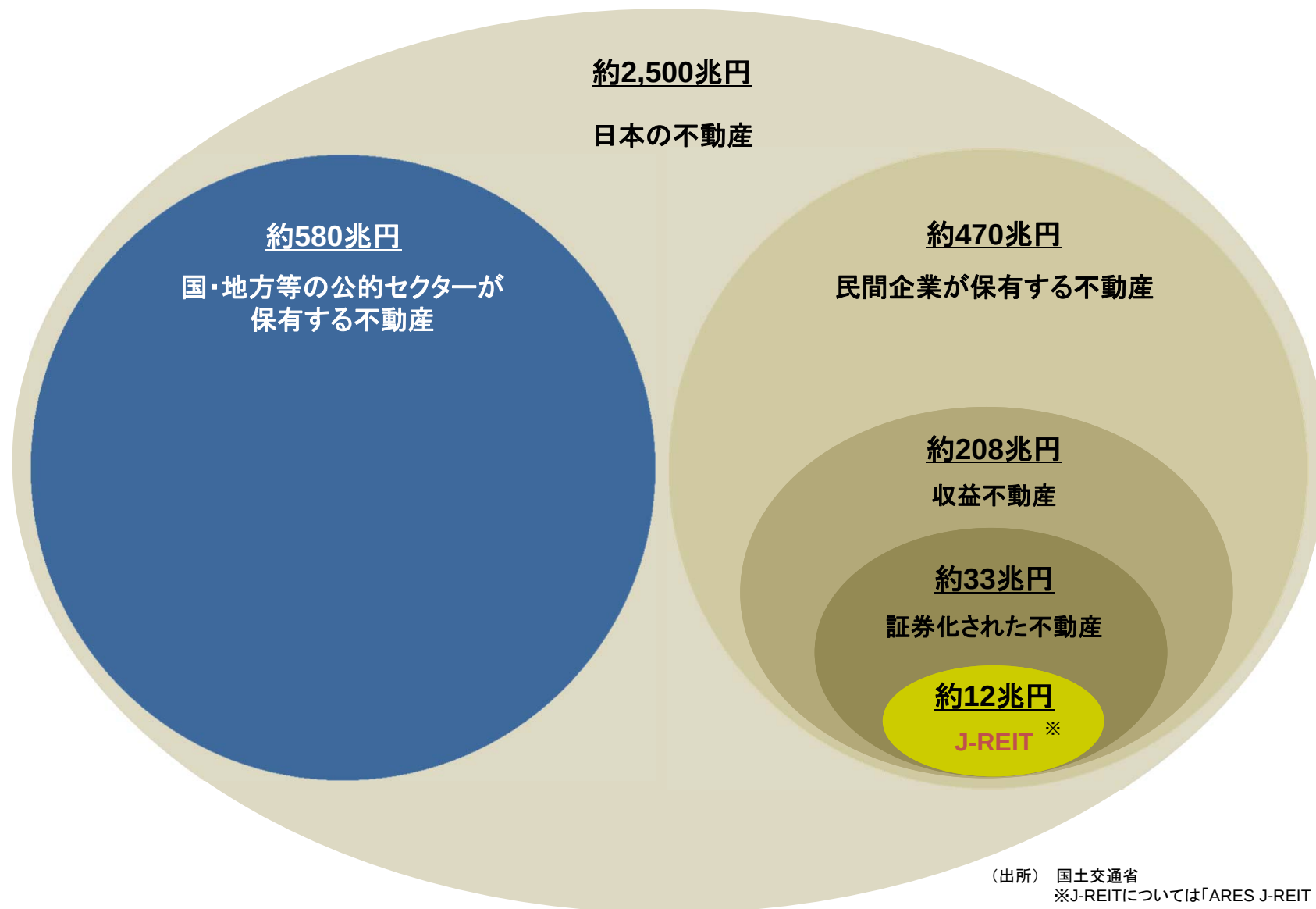
大株主の状況

名称	所有株式数(株)	発行済株式数に対する所有株式数の比率(%)
三菱商事株式会社	5,100	51.0
ユービーエス・エイ・ジー	4,900	49.0

(注) 2014年12月31日現在

競合の少ない大きな成長ポテンシャル

公的・民間セクターが保有する不動産は大きなマーケットポテンシャルを有する



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

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を共有し取組みを推進

資産運用会社のサステナビリティ方針

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

- ✓ 「環境憲章」の制定
- ✓ 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
- ✓ 国連事務総長が提唱した
「責任投資原則(PRI)」への署名
- ✓ 環境省が事務局となり策定された
「持続可能な社会の形成に向けた
金融行動原則(21世紀金融行動原則)」
への署名

Signatory of:



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

資産運用会社におけるサステナビリティ体制

■ サステナビリティ・コミッティーの設置

- ✓ 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。

サステナビリティ・環境への取り組みに対する評価

環境対策やエネルギー利用の効率化への取り組み等が評価され、多くの認証・評価を取得

GRESB最高位の「Green Star」を2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、2014年に実施されたGRESBの環境対応調査においても、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を2年連続で取得しています。



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に活用しています。

CASBEE評価取得

A CASBEE 川崎
BEE=1.7 ★★★★★



IIF川崎サイエンスセンター

B+ CASBEE 広島
BEE=1.3 ★★★



IIF広島ロジスティクスセンター

CASBEEとは

建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

DBJ Green Building認証

本投資法人は、2012年にJ-REITが保有する物流施設として初となるDBJ Green Building認証を「IIF越谷ロジスティクスセンター」及び「IIF野田ロジスティクスセンター」について取得しました。その後、同物件の再認証を含め、2014年10月30日現在5物件が極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとしての認証(4つ星)を受けています。



DBJ Green Building 認証制度とは

「DBJ Green Building認証制度」とは、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。

J-REIT初の物流施設におけるBELS評価取得

IIF広島ロジスティクスセンターについて、J-REITが保有する物流施設で初となるBELS評価を2014年11月に取得しています。評価に用いられるBEIは0.55で、BELSのレーティングでは星4つに該当します。

BELSとは

BELS(Building Energy-efficiency Labeling System)は、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。



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

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第403号、一般社団法人投資信託協会会員)