

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
 東京ビルディング20階
 産業ファンド投資法人
 代表者名 執行役員 倉都 康行
 (コード番号 3249)

資産運用会社名
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 久我 卓也
 問合せ先 インダストリアル本部長 西川 嘉人
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

格付取得(AA-)に関するお知らせ

本投資法人は、本日、指定格付機関である株式会社日本格付研究所(JCR)より、長期優先債務格付 AA- (格付の見通し:安定的)を新規に取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得した格付の内容

指定格付機関	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期優先債務	AA- (ダブル A マイナス)	安定的

上記格付事由等の詳細については、添付の JCR ニュースリリース及び JCR ウェブサイトをご参照ください。

(ご参考)

長期優先債務格付けとは、債務者（発行体）の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものです。JCR による長期格付の記号の定義において、AA は「債務履行の確実性は非常に高い。」と定義されています。JCR の格付定義等、詳細については、以下の JCR ウェブサイトにてご確認ください。

- ・ JCR ウェブサイト：<http://www.jcr.co.jp/>

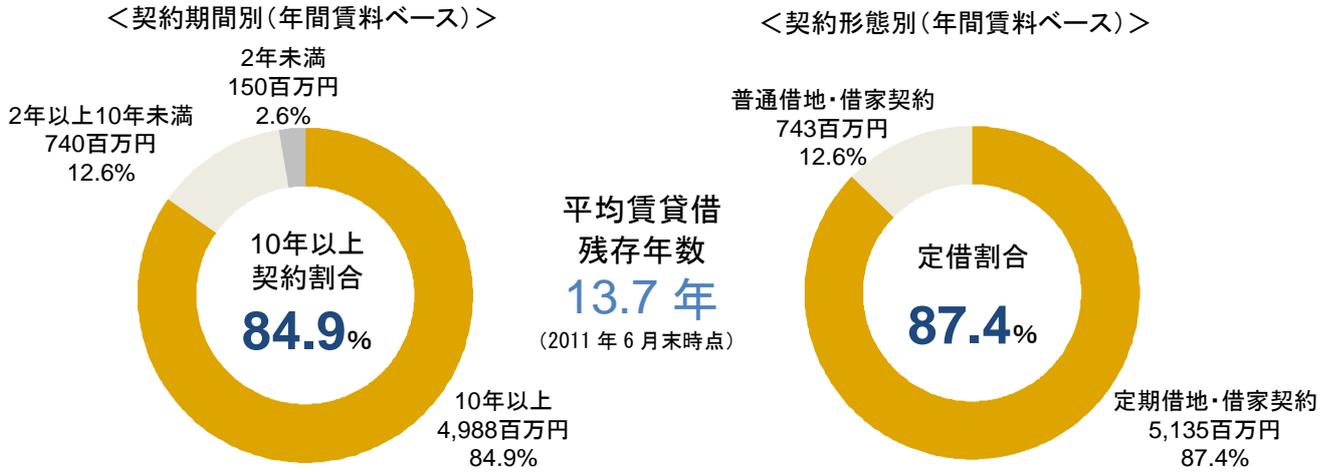
2. 格付取得の目的

将来の投資法人債発行に向けた体制整備として格付を取得したものです。

以上

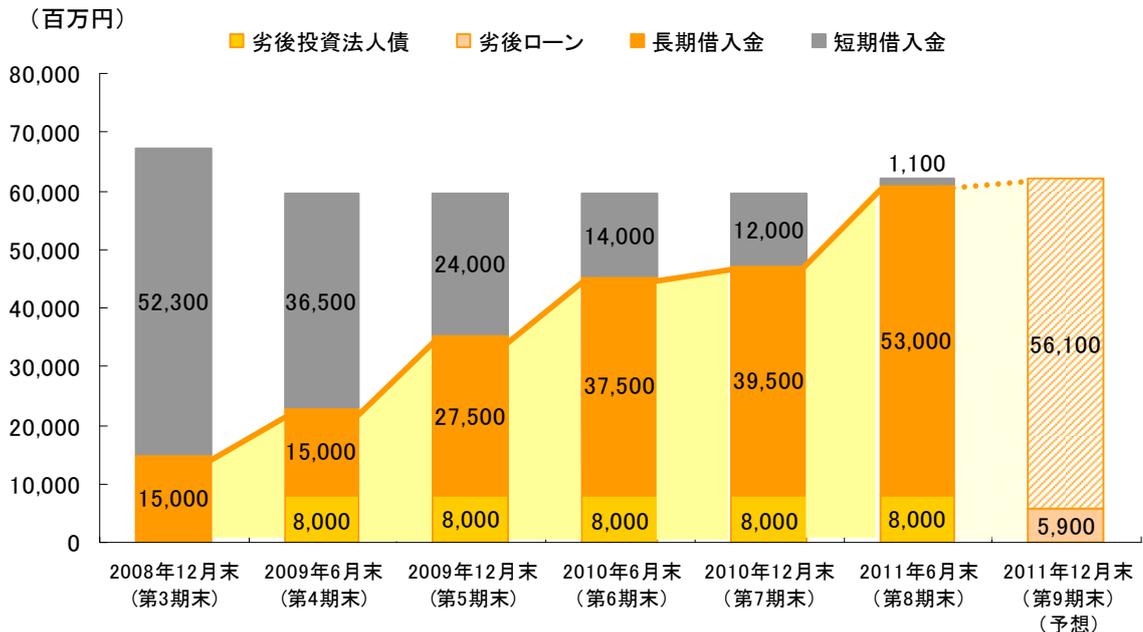
- * 本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>

■本投資法人の安定したキャッシュ・フローを生み出すポートフォリオ



(注1) 「年間賃料」は、各賃貸借契約書に表示された資産に係る本投資法人の取得後有効となる年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている物件については、その合計金額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。
 (注2) 「契約賃貸借期間」及び「年間賃料」は、2011年8月11日までにテナントと契約を締結した内容を基準としています。
 (注3) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、少数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注4) 2011年6月30日を基準日としています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。

■本投資法人の財務安定性の向上を目指す継続的な取組み



①LTV(劣後ローン除く)	60.0%	49.4%	49.6%	49.2%	49.5%	47.8%	49.5%
②LTV(劣後ローン含む)	60.0%	57.1%	57.3%	56.9%	57.2%	54.8%	54.8%
③長期比率	22.3%	38.7%	59.7%	76.5%	79.8%	98.2%	100.0%
④固定比率	0.0%	0.0%	3.4%	3.4%	3.4%	25.0%	46.9%
⑤平均借入残存年数	0.6年	1.3年	1.5年	1.7年	2.1年	3.1年	3.8年

①第3期末～第8期末: 有利子負債合計(劣後投資法人債除く)／資産合計
 ②第3期末～第8期末: 有利子負債合計(劣後投資法人債含む)／資産合計
 ③第3期末～第8期末: (長期借入金＋劣後投資法人債)／有利子負債合計
 ④第3期末～第8期末: 固定金利借入金合計／有利子負債合計(劣後投資法人債含む)
 ⑤各借入金、劣後投資法人債の返済期限までの残存年数を借入金額に応じて加重平均することにより算出しています。

第9期末: 有利子負債合計(劣後ローン除く)／資産合計
 第9期末: 有利子負債合計(劣後ローン含む)／資産合計
 第9期末: 長期借入金／有利子負債合計(劣後ローン含む)
 第9期末: 固定金利借入金合計／有利子負債合計(劣後ローン含む)
 * 固定金利借入金には金利スワップの活用により金利を固定化する予定の借入金を含みます。

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

産業ファンド投資法人（証券コード:3249）

【新規】

長期優先債務格付	AA-
格付の見通し	安定的

格付事由

本投資法人は、07年3月26日に設立され、10月18日に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した不動産投資法人（J-REIT）である。「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」という理念の下、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり安定的な利用が見込まれる物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることによって、投資主価値の継続的な拡大を目指すことを運用戦略の基本方針としている。

資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下 MCUBSR）の株主は、三菱商事（出資比率 51.0%）、ユービーエス・エイ・ジー（同 49.0%）から構成されている。日本首位の総合商社である三菱商事、世界最大級の金融グループの一つであるユービーエス・エイ・ジーをスポンサーに、今後も物件取得、資産運用等における一定のサポートが期待される。MCUBSR の役職員は、マネジメントレベルでは、スポンサーからの出向者を中心に構成されている一方で、大層が同社のプロパー社員で構成されている。スポンサーのみならず、各プロパー社員の高い専門知識と幅広いネットワークを通じ、MCUBSR が本投資法人の不動産を適切に運営する体制は強固であるとみている。なお、MCUBSR は商業施設特化型 REIT である日本リテールファンド投資法人の資産運用も受託しているが、それぞれが投資対象とする資産カテゴリーが大きく異なることもあり、両投資法人間での利益相反リスクの排除について特段の懸念はみられないものと考えられる。

本投資法人は、物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設を投資対象としており、当面は を中心にポートフォリオを構築し、徐々に 及び民間で保有されている の投資比率を増やしつつ、その後、運用実績を踏まえて公的セクターが保有している についても取得を進めていく方針としている。工場・研究開発施設等及びインフラ施設というアセットカテゴリーへの投資に関しては、本投資法人が J-REIT におけるパイオニアといえよう。また、すでに CRE 戦略（コーポレトリアルエステート戦略：一般に、企業の不動産所有に係る見直しとその対処を戦略的に立案することを意味する）に対応した、ソリューション提案を通じ一部の物件取得が行われていることも、本投資法人の特徴といえる。なお、11年12月現在、 が12物件、 が2物件、 が2物件の計16物件、取得価格総額1,082億円の資産規模であり、エリア別では東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）に所在する物件への投資を主体とし、同エリアへの投資比率は取得価格ベースで81%となっている。

本投資法人は上場時以降、ほぼ100%の稼働率を維持している。従前一度だけ物流施設にて発生したテナント交替において、迅速な後継テナント確保により空室期間を発生させない実績を残しているなど、テナントリーシング力についても懸念は少ないものと想定される。また、IIF 羽田空港メインテナンスセンター（テナント：日本航空）、IIF 戸塚テクノロジーセンター（同：大成建設）、IIF 神戸地域冷暖房センター（同：大阪ガス）など、各テナントの業務遂行上、極めて他の資産による代替性が低く、希少性の高い施設に投資を実現させていることから、スポンサーの信用力をも背景に、相応の物件ソーシング力を有しているものと考えられる。

11/6 期末時点において、テナントとの賃貸借契約形態は契約期間10年超が84.9%（年間賃料ベース）、定期借地・借家契約が87.4%（同）と長期固定の契約が主体となっている。テナントごとにカスタマイズされた契約内容の中で、テナントや物件特性に柔軟に対応した解約条項や賃料改定条項が適宜定められており、テナント退去

や賃料減額要請によるキャッシュフロー低下リスクは一定程度抑制されているものと考えられる。一方、ポートフォリオの中には、汎用性のある物流施設を中心に今後一年以内に現行テナントとの契約期間満了を迎える物件がいくつか存在する。ポートフォリオ全体に占める割合は賃料収入ベースで 7.3%と、その影響は限定的とみられるものの、こうした物件のテナントリーシングに係る MSUBSR の対応についても注視していく。

11/6 期に 5 物件を新規取得した効果として、平均 NOI 利回りが 5.0% (10/12 期実績値) から 5.3% (11/6 期実績値) へ、平均賃貸借残存期間が 11.9 年 (同) から 12.3 年 (同) へと改善が進むなど、J-REIT を取り巻く環境が芳しくない中においても、ポートフォリオの競争力強化が図られている。ただ、取得価格ベースで上位 3 物件 (IIF 羽田空港メインテナンスセンター、IIF 神戸地域冷暖房センター、IIF 東雲ロジスティクスセンター) への投資比率は 67.4%、年間賃料ベースでみたテナント集中度も上位 3 社 (日本航空、佐川急便、大阪ガス) で 61.8% と、ポートフォリオの物件集中度、テナント集中度は高い水準にある。新規物件の取得によってこれらの集中度合いは若干緩和される方向にあるものの、ポートフォリオ全体の収益安定度向上にむけ、外部成長による物件集中、テナント集中の一段の緩和が課題と考えられる。

一方、物件取得面等において、ウェアハウジング機能の活用など三菱商事グループとの協働が可能であるとともに、CRE 戦略を含めた MCUBSR 独自ルートのパイプラインも構築され、それらによる実績が積み上げられている。幅広いネットワークを活かした運営体制が構築されていることは、今後も本投資法人の外部成長をサポートしていくものと考えられる。なお、MCUBSR では順調に取得候補を積み上げ、相応のパイプラインを有しているもようである。

加えて、今後の国や地方公共団体の財政再建の一環として、公的インフラ施設の売却が進められる見込みであることについては、本投資法人にとって物件取得機会の拡大につながることも期待され、こうした分野での外部成長戦略の展開にも注目していく。

財務方針では、LTV (資産総額ベース) について上限の目安を 60%としている。LTV の推移をみると、上場後に物件取得を先行させた結果として 08/6 期末に 60.9%まで上昇したが、その後は物件売却等による有利子負債の圧縮などを通じて低下方向にあり、11 年 3 月に約 57 億円の公募増資を実施したことも相俟って、11/6 期末には 54.8% (11 年 8 月に劣後ローン等の借入により償還済の劣後投資法人債を含む。劣後投資法人債を含まない場合は 47.8%) まで低下した。直近の LTV は 54.8% (劣後ローンを含む。劣後ローンを含まない場合は 49.5%) となっており、今後も資産サイドの特性も勘案し、LTV コントロールを意識した財務運営が行われることで、財務の健全性は一定程度確保されるものと想定されるが、物件取得状況と増資等による LTV コントロールの状況を注視していく。

金融機関との取引状況についてみると、借入金は上場時以降、全額無担保・無保証で調達されている。レンダーフォーメーションは三菱東京 UFJ 銀行、三菱 UFJ 信託銀行、住友信託銀行の三行をメインとしつつ、分散も図られており、特段懸念はみられない。また、リファイナンスの実績が着実に積み上げられているとともに、11 年 8 月にはデットリストラクチャリング (劣後投資法人債の期限前償還及び劣後ローンを含む資金借入) を実行したことで、借入金長期比率、固定比率の上昇、返済期日の分散化が図られている。今後も、金利変動リスクやリファイナンスリスクの軽減等、財務基盤強化に向けた施策の実施状況やその効果について注目していく。

以上を総合的に判断し、本投資法人の格付を「AA-/安定的」とした。

【ポートフォリオの分析】

本投資法人の上場時 (07 年 10 月時点) のポートフォリオは、9 物件、取得価格総額 660 億円の資産規模であり、当初の外部成長戦略として、3 年後に 2,000 億円、5 年後に 4,000 億円への資産規模の成長を目指していた。本投資法人は 08 年 2 月、現行ポートフォリオの中で最大規模の物件である IIF 羽田空港メンテナンスセンターを取得したことで、08/6 期末には 10 物件、1,071 億円の資産規模を達成した。だが同時に、投資口マーケットの軟化、

物件取得環境やスポンサーによるウェアハウジング機能の活用などを考慮の上、08年7月に予定していた新投資口の発行及びこれに伴う物件取得を中止し、上記のポートフォリオ成長目標に関する時間軸も撤回した。この時点では、当面の間、保有資産の入替えによる収益力の向上に軸足を置き、目先の規模拡大の追求からは一線を画すこととし、また09/6期にはIIF武蔵村山ロジスティクスセンターを売却したことで、売却益の計上、借入金の期限前弁済に伴うLTVの引下げを実現した。さらに10/6期には、競合の多いアセットカテゴリーである物流施設から、競合が緩やかで有利な利回りで購入できるアセットカテゴリーである工場・研究開発施設へと、資産の入替えを行う方針（入替目標規模50-100億円）を明確化した。具体的には、IIF船橋ロジスティクスセンターを売却し、IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）を取得したことで、10/6期末は10物件、958億円の資産規模となった。その後、工場・研究開発施設等の底地に最大の取得機会を見出し、同アセットカテゴリーへのCRE戦略提案に最注力しつつ、IIF横浜都筑テクノロジーセンターを取得し10/12期末の資産規模は11物件、969億円の、さらに11年3月には初の公募増資を実施し57億円を調達、同時に新規5物件（習志野ロジスティクスセンター（底地）、厚木ロジスティクスセンター等）を取得したことで、11/6期末には16物件、1,082億円の資産規模となっている。今後も、広義の産業用不動産への投資にかかる実績・ノウハウ等、同分野でのパイオニアとしての優位性を発揮していくことで、企業へのCRE戦略提案を絡めつつ、引続き競合の緩やかな分野での物件取得活動を継続する方針である。このようにCRE戦略提案によるAM会社独自ルートのパイプライン活用等に伴う今後の外部成長の可能性と、スポンサーサポートをも活かした安定的な賃貸事業運営は、現行格付を下支えする要因の一つとみている。

なお、ポートフォリオの構築方針としては、アセットカテゴリー別、立地カテゴリー別、賃貸借契約期間別に投資基準が設けられている。

アセットカテゴリー別の投資基準では、産業活動の拠点となる不動産（インダストリアル不動産）である物流施設及び工場・研究開発施設等が50-80%（鑑定評価額ベース）、産業活動を支える基盤となる不動産（インフラ不動産）であるインフラ施設が20-50%（同）と、各カテゴリーに応じて目標投資比率が規定されている。足元の投資比率（11/6月末の鑑定評価額ベース）は、インダストリアル不動産が49.3%、インフラ不動産が50.7%であり、将来的にも引き続き、インダストリアル不動産とインフラ不動産によるポートフォリオの構成バランスに留意した取得が図られるものと見込まれる。

立地カテゴリー別では、都市近郊型又は工業集積地型が80%以上（鑑定評価額ベース）、独立立地型が20%以下（同）となるよう投資基準が規定されている。東京圏、大阪圏、名古屋圏に所在する物件で構成される現行ポートフォリオでは、都市近郊型又は工業集積地型が100%となっており、実態としては東京圏に所在する物件が82.7%を占めているものの、保有物件の立地特性からみて、現状の立地カテゴリーの偏りに伴う集中リスクは特段大きくはないものと考えられる。

賃貸借契約期間別の投資基準も、賃料収入ベースで契約期間が10年以上の長期にわたる物件が40~80%となるように規定されている。現状、定期借地借家契約が大層を占めており、主として少数ではあるものの信用力に懸念のないテナントとの間で長期固定契約を締結している保有物件によって、投資基準に沿った比率でポートフォリオが構成されている。今後についても、保有物件の特性から、長期固定契約を主体としたポートフォリオが維持されていくものと想定される。

このようなテナントとの長期固定契約に基づく収益安定度の高さは、評価点として挙げられよう。これまで契約変更等があった事例では、まず、10年1月にJALグループ3社で会社更生手続開始申立て及び開始決定され、これを契機とした協議の結果、8月に同社との間でIIF羽田空港メンテナンスセンターにかかる賃貸借契約変更合意書が締結された。この変更合意の中では一定期間賃料の減額（最大5%）を認めた一方で、契約期間を10年間から約15年5ヶ月間へ長期化し、定期建物賃貸借契約への変更により借主からの賃料減額請求権の排除、賃貸借期間中の解約不可を改めて規定したことから、収益の安定度は高まったものと考えられる。また、11年8月にはIIF神戸地域冷暖房センターにおいて大阪ガスとの間で新規に定期建物賃貸借契約を巻き直し、本件についても

当該センターの稼働状況等を勘案の上、同様に若干の賃料減額（14%程度）とはなったものの、契約期間は10年間から12年間へ長期化している。

テナントリーシングの状況についてみると、10/12期におけるIIF越谷ロジスティクスセンターでの本投資法人初のテナント入替において、ダウンタイムを発生させることなく後継テナントを確保し長期の定期建物賃貸借契約を締結、賃料も従前より増加させている。これにより、テナントリーシング力についても一定の評価が可能であるものと想定される。また、ポートフォリオ稼働率は上場時以降ほぼ100%で推移し、11年6月末時点では99.9%となっており、現状IIF神戸地域冷暖房センターの一部で空室が発生しているのみである。今後については特に、2年以内に契約満了を迎える物件（IIF厚木ロジスティクスセンター、IIF神戸地域冷暖房センター（倉庫他）IIF厚木ロジスティクスセンター）2年以内に賃料改定を迎える物件（IIF厚木ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑テクノロジーセンター、IIF新砂ロジスティクスセンター）にかかるテナントリーシングの進捗状況を注視していく。

一方で、現行ポートフォリオは特定の物件やテナントへの集中度合いが高く、収益の偏りが大きいことから、ポートフォリオ全体の収益安定度の向上には、集中度の一段の緩和が課題と考えられる。また、一般に物流施設等、特に本投資法人にユニークな投資対象である工場・研究開発施設等やインフラ施設に関し、オフィスや住宅などのアセットに比べ、テナントの代替性には留意が必要と考えられる。本投資法人は信用力に懸念のないテナントとの長期固定契約を基本としつつ、後継テナントによる継続的利用の可能性も考慮の上、最終的には不動産としての汎用性をも加味した選別によって物件を取得する方針であるが、今後の外部成長における取得物件の賃貸借契約内容、不動産としての汎用性の高さで、他の用途と比較した場合に限定的なテナント代替性を引続きカバーしていくことができるか注目している。

【財務の分析】

上場以降の当初の段階では、必ずしもレバレッジを利かせた運営を厭わず、資産規模の成長をやや優先課題として指向していたことも影響し、LTVは相対的に高い水準で推移していた。08/6期には増資によるLTVの低下等も企図されたものの、市場環境悪化に伴う投資口価格の大幅下落もあって、08年7月に当該増資は中止され、その後、金融機関との取引関係にも配慮しつつ、無理な増資によるLTVの引下げを性急には行わないという方向に転じた。

以降の資金調達状況についてみると、リーマンショック後の09/6期、調達環境が大きく悪化した中であって、リファイナンスの円滑化、負債の長期化、LTVの引下げに向けた財務基盤強化を図るため、引受先を三菱商事とする劣後投資法人債が発行された。これについては、スポンサーサポートの実績の一つとして評価され、09/12期には期中にリファイナンスを迎えた借入金の長期化（1年から3年）や、新規取引先からの長期固定借入を実現してきている。

その後も、増資の実行については、LTVや分配金の水準等を十分に考慮しつつ、収益力の向上、優良物件の取得、金融市場の改善を前提として、引続き財務の安定性を維持・向上する施策が実行されている。11年2月及び3月には7年間の長期固定資金の導入（50億円、85億円）、11年3月にはコミットメント型タームローン契約の締結（100億円）及び公募増資（57億円）を実施し、LTVの低下にもつながった。11年8月には、劣後投資法人債の全額期限前償還や劣後ローンを含む資金借入が行われたことで、借入金長期比率や固定比率の上昇、平均借入残存年数の長期化などが進んでおり、財務の柔軟性は高まっているものと考えられる。今後も、増資等によるLTVコントロールの状況、財務基盤強化に向けた施策の実施状況やその効果などについて注目していく。

【主要物件についての概要】

(1) IIF 羽田空港メンテナンスセンター

- ・ 93 年 6 月に竣工した、乗降客数国内第 1 位を誇る羽田空港にある航空機整備用格納庫（ハンガー）。羽田空港はテナントの日本航空にとっても発着路線が最大の基幹空港であり、本物件は航空法により義務付けられている各種の機体整備、運航整備の中核となっている。
- ・ 本物件は航空機運航にとって不可欠なインフラ施設であること、空港内における新整備場エリアで 4 本の滑走路に囲まれ、ターミナル至近に立地し運用上の優位性を有していること等から、テナントによる施設利用の継続性や、後継テナントの利用可能性も考慮した汎用性について特段懸念はないものと考えられる。
- ・ 本物件はメンテナンスセンター1（M1）及びメンテナンスセンター2（M2）で構成されている。M1 では重整備、M2 では運航整備と日常的な機材メンテナンスが実施されている。また、M1 と M2 は連絡橋で接続され、人の通行とパーツ等物資の輸送が可能な構造となっており、整備にかかる移動の短縮化や効率化が図られている。
- ・ M1 は航空機 2 機を、M2 は航空機 5 機を同時に格納可能な無柱空間の大規模な施設であるが、トラス構造の堅固な設計がなされていることで、東日本大震災による影響も特に発生していない。
- ・ なお、本物件の底地を含めて羽田空港の土地は国有財産であり、土地の使用許可を得て本物件を運営しているが、空港の利用目的に即した本物件の用途の希少性や重要性に鑑み、当該使用許可が制限される蓋然性は低いものと想定される。

取得日：08 年 2 月 29 日

取得価格：41,110 百万円（現行ポートフォリオ比：38.0%）

稼働率：100%（11 年 6 月末現在）

(2) IIF 神戸地域冷暖房センター

- ・ 神戸ハーバランド地区における地域冷暖房施設として利用されている事務所付地域冷暖房施設用ビル。90 年 4 月竣工のインフラ施設で、同地区内の大規模商業施設、業務施設、地下鉄ハーバランド駅への熱の安定供給のため、全長約 1km の地域導管を通じて、冷水や蒸気の熱供給を実施している。また、10 年からはエネルギー効率の向上にむけた熱源設備の更新が行われている。
- ・ テナントは大阪ガスで、一部の施設・区画は同社の 100%子会社であるクリエイティブテクノソリューションに転貸されている。地域熱供給事業は法令上、地域独占性が高く、事業継続も要請されていることから、テナント退去リスクは一定程度抑制されているものと考えられる。なお、地域冷暖房用プラント設備は、本投資法人の取得資産ではない。
- ・ 神戸ハーバランド地区は、神戸の都心西部のウォーターフロントに位置している。神戸市マスタープランにおいて「海につながる文化都心の創造」をテーマとし、旧国鉄湊川貨物駅とその周辺の倉庫群を再開発することによる街づくりが、神戸市・住宅都市整備公団（現都市再生機構）のほか、民間事業者により推進された。現在では、最寄駅（JR 山陽本線神戸駅や神戸市営地下鉄・海岸線ハーバランド駅）からのアクセスに優れたエリアとして、観光を含む商業及びビジネス機能の集積地となっている。一方で、12 年には街びらき 20 年を迎えるエリアであり、地区内施設の所有者・テナントの変更や、本物件の施設による供給対象とならない新規分譲マンションの建設など、街区の様相にも変化がみられている。今後、同エリアにおけるエネルギー供給の要衝としての、本物件の稼働状況に注目している。

取得日：07 年 10 月 19 日

取得価格：18,100 百万円（現行ポートフォリオ比：16.7%）

稼働率：97.5%（11 年 6 末日現在）

(3) IIF 東雲ロジスティクスセンター

- ・06年2月に竣工した、佐川急便が運営する国内最大の貨物取扱量を誇る貨物中継センター。営業店、メールセンター、研修センターとしての機能も有する、24時間365日稼働が可能な複合物流施設である。
- ・首都高速湾岸線臨海副都心IC・新木場ICの各々から約3kmに立地し、道路アクセスは良好。また、鉄道アクセスについても東京高速臨海鉄道りんかい線東雲駅より徒歩約5分であることから、背後住宅地の人口を吸収した安定雇用の確保が可能とみられるなど、物流適地として優位性があるものと考えられる。
- ・テナントの佐川急便にとって、国内のハブセンターの中でも基幹施設であることから利用継続性は高いと考えられ、後継テナントによる利用可能性を含めた汎用性についても、設備面・機能面等からみて特に阻害される要因はみられない。
- ・なお、本物件に係る不動産信託受益権について、日本ロジスティクスファンド投資法人との間で受益者間協定が締結されており、本投資法人53%、日本ロジスティクスファンド投資法人47%の割合での準共有の形態となっている。

取得日：07年10月19日

取得価格：13,700百万円（現行ポートフォリオ比：12.7%）

稼働率：100%（11年6月末現在）

（担当）杉山 成夫・松田 信康

格付対象

発行体：産業ファンド投資法人

【新規】

対象	格付	見通し
長期優先債務	AA-	安定的

格付提供方針に基づくその他開示事項

1. 信用格付を付与した年月日：2012年1月16日
2. 信用格付の付与について代表して責任を有する者：藤本 幸一
主任格付アナリスト：杉山 成夫
3. 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準については、JCRのホームページ（<http://www.jcr.co.jp>）の「格付方針等」に「信用格付の種類と定義」として掲載している。
4. 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法（格付方法）の概要は、JCRのホームページ（<http://www.jcr.co.jp>）のストラクチャード・ファイナンス「格付の方法」のページに、「J-REIT」（公表日：04年4月1日）および「不動産」（最終更新日：07年5月11日）の信用格付の方法として掲載している。回収金口座や倒産隔離など他の付随的な論点についても上記のページで格付方法を開示している。格付方法は追加・変更されることもあるが、その場合は時系列的に掲載する。本リリースの公表日と格付方法の公表日（各方法が有効となった日）とを照らし合わせた上で、上記格付方法を参照されたい。
5. 格付関係者：
（発行体・債務者等） 産業ファンド投資法人
6. 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関するJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。

7. 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：

- ・発行体が提供した発行体の監査済財務諸表
- ・発行体が提供した発行体の業績、経営方針などに関する資料および説明
- ・経済・業界動向などに関し中立的な機関が公表した統計・報告

8. 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：

JCR は、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、いずれかの格付関係者による表明保証もしくは対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。

9. JCR に対して直近 1 年以内に講じられた監督上の措置：なし

留意事項

本文書に記載された情報は、JCR が、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCR は、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果的正確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCR は、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCR は、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかなるものを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCR の格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCR の格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいて行っております。JCR の格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCR が保有しています。JCR の格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCR に無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

用語解説

長期優先債務格付と短期優先債務格付：債務者（発行体）の債務全体を包括的に捉え、その債務履行能力を評価したものです。このうち、期限 1 年以内の債務に対する債務履行能力を評価したものを短期優先債務格付と位置づけています。個別債務の評価（債券の格付、ローンの格付等）では、債務の契約内容、債務間の優先劣後関係、回収可能性の程度も考慮するため、個別債務の格付が長期優先債務格付と異なること（上回ること、または下回ること）もあります。

格付の見直し：長期優先債務格付または保険金支払能力格付が中期的にどの方向に動き得るかを示すもので、「ポジティブ」「安定的」「ネガティブ」「不確定」「方向性複数」の 5 つからなります。今後格上げの方向で見直される可能性が高ければ「ポジティブ」、今後格下げの方向で見直される可能性が高ければ「ネガティブ」、当面変更の可能性が低ければ「安定的」となります。ごくまれに、格付の見通しが「不確定」または「方向性複数」となることがあります。格上げと格下げいずれの方向にも向かう可能性がある場合に「不確定」となり、個別の債券や銀行ローンの格付、長期優先債務格付などが異なる方向で見直される可能性が高い場合には「方向性複数」となります。

情報提供電子メディア(検索コード)

BLOOMBERG (和文:JCRA / 英文:JCR) REUTERS (JRS120) QUICK (和文:QR / 英文:QQ) JIJI PRESS

本件に関するお問い合わせ先

情報・研修部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官（格付）第 1 号

〒104-0061 東京都中央区銀座 5-15-8 時事通信ビル