

平成 25 年 8 月 6 日

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 辻 徹
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

格付変更(1 ノッチ格上げの「AA」に変更)に関するお知らせ

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、本投資法人の長期発行体格付及び債券格付の変更(1 ノッチ格上げの「AA」に変更)が公表されましたので、お知らせいたします。

記

1. 格付変更の内容

指定格付機関：株式会社日本格付研究所（JCR）

変更の内容：

	【変更前】		【変更後】
長期発行体格付	AA-	➡	AA
格付の見通し	ポジティブ	➡	安定的
債券格付	AA-	➡	AA

上記変更に係る格付事由及び格付定義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。

・ JCR ウェブサイト：<http://www.jcr.co.jp/>

(ご参考)

「AA」は、J-REIT が指定格付機関から取得している格付としては最上位の格付となります^(注)。

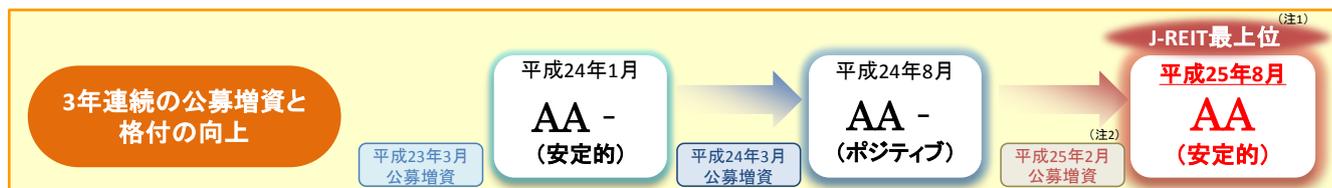
(注)平成 25 年 8 月 5 日現在

以 上

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

<ご参考>

補足資料



	平成22年12月末	平成23年12月末		平成24年6月末		平成25年6月末(予想)		
アパート	物件数	11物件+	5物件=	16物件+	6物件=	22物件+	7物件=	29物件
	取得価格合計	969億円+	113億円=	1,082億円+	372億円=	1,455億円+	198億円=	1,653億円
	上位3テナント割合(注3)	74.1%		61.7%		42.6%		35.5%
	稼働率(注4)	99.9%		99.9%		100.0%		99.9%
アセット	LTV(注5)	57.2%		54.9%		51.6%		51.1%
	平均借入残存期間(注6)	2.1年		3.8年		4.2年		5.5年
	固定比率(注7)	3.4%		46.9%		61.4%		89.3%

(注1) 平成25年8月5日現在。

(注2) 平成25年2月公募増資の物件数、取得価格合計には第11期取得資産のIIF川口ロジスティクスセンターを含めて記載しています。また、取得価格合計には、平成26年5月に竣工予定のIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の建物取得予定価格を含めて記載しています。

(注3) 年間賃料ベースで記載しています。

(注4) 賃貸面積ベースで記載しています。

(注5) 当該期末現在の各数値を使用して、次の計算式により求めています。LTV=有利子負債÷資産合計

(注6) 各時点における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。

(注7) 当該期末現在の各数値を使用して、次の計算式により求めています。固定比率=固定金利による有利子負債の総額÷有利子負債の総額
金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定金利による有利子負債として計算しています。

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）

【変更】

長期発行体格付	AA-	AA
格付の見通し	ポジティブ	安定的
債券格付	AA-	AA

格付事由

- (1) 07年3月に設立され、10月に東京証券取引所（不動産投資信託証券市場）に上場した、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を投資対象とする複合型のJ-REIT。資産運用会社のスポンサーは三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーで、三菱商事グループとの協働によるウェアハウジング機能の活用など、物件取得等において一定のスポンサーサポートが実施されてきている。なお、足元のポートフォリオは全29物件、1,653億円の資産規模となっている。
- (2) 13年2月に実施した第3回公募増資によりLTV水準が低下方向にあることに加え、企業のCRE戦略等に対応した提案を通じ、比較的収益性の高い物件を相対かつ鑑定評価額以下で取得可能とする独自の戦略の優位性を継続的に活用してきたことでポートフォリオの含み益が拡大しており、財務の柔軟性は高まっている。また、新規物件取得による外部成長に伴い、物件及びテナント集中度の改善、ポートフォリオの安定性の向上が図られている。テナントの間では長期固定の賃貸借契約が中心であることも背景に、ポートフォリオ全体の稼働率が概ね100%で推移しているなど、賃貸事業運営の安定性も確保されている。JCRでは、本投資法人による財務基盤の一段の強化や、ポートフォリオの安定性向上にむけた継続的な取り組み及びその成果等については現状一定の評価が可能であり、また今後も同様の期待ができるものと判断し、長期発行体格付を1ノッチ格上げの「AA」、見通しを「安定的」とした。
- (3) 昨今の物流事業の変化に対応した、大規模かつ建物スペックに優れる物流施設の賃貸市場について、足元で堅調な推移がみられている。物件取得に関する競争も懸念される中、引続き、スポンサーの信用力を背景とした物件ソーシング力や、資産運用会社独自のルートを含め相応の物件取得パイプラインを活用した外部成長、及びこれに伴うポートフォリオの安定性の動向に注目していく。なお、ポートフォリオ中に散見される築後20年超の一般的には経年物件とみなされるものへの対応について、現時点で直ちに賃貸事業の運営上懸念がある物件はないとみているが、今後のポートフォリオ収益力の維持または向上にむけては、資産運用会社による戦略的な修繕計画の策定と実施、さらにはリニューアル・バリューアップ工事を通じて当該物件のテナント訴求力を継続的に確保できるかがポイントになると考えている。
- (4) 主力の三行（三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、三井住友信託銀行）を中心としたレンダーフォーメーションに基づく金融機関取引は安定した推移をみせており、既存ローンの期限前弁済を含めたリファイナンスの実績が積まれるにあたって、借入金固定比率の上昇、平均借入残存年数の長期化なども進展している。今後もLTVコントロールや、金利変動リスク及びリファイナンスリスクへの対応を意識した財務運営がなされるものと想定されるが、財務基盤強化にむけた施策の実施状況及びその成果をフォローしていく。

【新規取得物件の概要】

(1) IIF 神戸ロジスティクスセンター

- ・西日本における、株式会社日新の主要物流拠点かつ大手玩具チェーンの基幹施設。01年1月に竣工、04年9月に増築された、本棟が鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建、附属建物が鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建の施設である。大手玩具チェーンによる高度なマテリアル・ハンドリング機器、軒高約30mの自動ラック倉庫等への設備投資を考慮すると、同社による利用継続性は相応に高いものとみられる。なお、本物件は株式会社日新へのCRE戦略提案とともに、神戸市への本投資法人初となるPRE戦略提案を複合的に活用して取得した物件である。
- ・神戸港の中心にある摩耶埠頭に位置し、国道43号線、阪神高速道路「摩耶IC」、湾岸幹線道路「摩耶埠頭IC」に近接している。神戸港を臨み、神戸空港へのアクセスも容易な立地であることに加え、神戸市の中心市街地にも近いことから、雇用の確保についても特段懸念はないとみられる。なお、本物件周辺は大手物流企業の物流施設及び事業所が多くみられるエリアで、24時間操業可能となっている。
- ・主な建物スペックとして1階に95台の両面バースを備えるほか、3.5tの荷物用EV1基、1.5tの垂直搬送機3基、ドックレベラー95基、床耐荷重1.5t/m²、柱間隔7.6m以上、梁下有効階高5.6~7.2mなどがあげられ、縦持ち機能面、保管機能面において物流施設としての競争力は高いとみられる。また、周辺類似物件の需要動向等から、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。

取得日：13年2月7日

取得価格：5,193百万円

取得時鑑定評価額：5,900百万円（価格時点：12年12月14日）

（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

【変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA	安定的

対象	発行額	発行日	償還期日	利率	格付
第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	50億円	2012年12月27日	2016年12月27日	0.56%	AA
第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）	50億円	2012年12月27日	2022年12月27日	1.40%	AA

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：2013年8月1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「信用格付の種類と記号の定義」（2012年12月20日）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」（2013年7月1日）の信用格付の方法として掲載している。
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しての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：
・ 格付関係者が提供した監査済財務諸表
・ 格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
・ 格付関係者が提供した格付対象の商品内容に関する書類
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、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、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んを問わず、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、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

長期発行体格付と短期発行体格付：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発行体格付と位置づけています。個別債務の評価では、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、個別債務格付（債券の格付、ローンの格付等）は発行体格付と異なること（上回ること、または下回ること）があります。

格付の見直し：長期発行体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、格付の見直しで「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、長期発行体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。

NRSRO登録状況

JCRは、米国証券取引委員会定めるNRSRO（Nationally Recognized Statistical Rating Organization）の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。

本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 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