



産業ファンド投資法人

<http://www.iif-reit.com/>

産

2013年12月期(第13期)決算説明会資料



三菱商事 UBS リアルティ

証券コード 3249

目次

1. Executive Summary 産業ファンド成長の軌跡
2. 2014年2月に実施した公募増資のご報告
3. 2013年12月期(第13期)ハイライト
4. 足許の運用状況と今後の対応
 - ① 既存ポートフォリオの運営について
 - ② 財務戦略について
 - ③ 外部成長について
5. 2013年12月期(第13期)運用報告及び
2014年6月期(第14期)、2014年12月期(第15期)業績予想

別冊 ～Appendix～

- A. ポートフォリオデータ、その他資料
- B. 2014年2月に実施した公募増資の概要

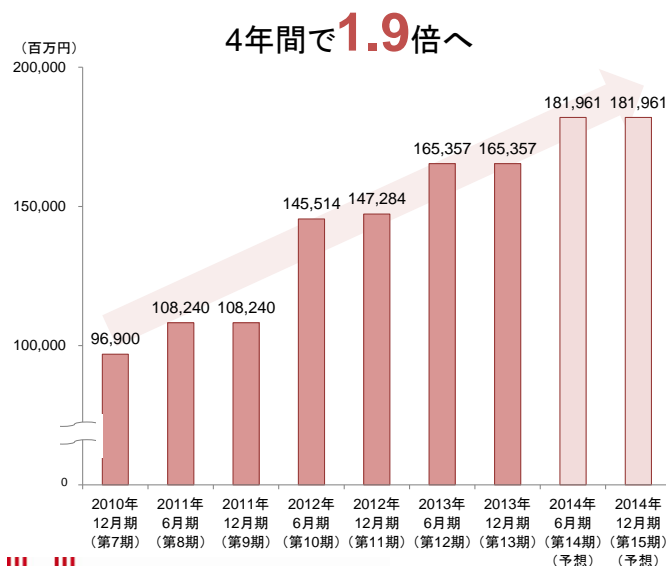
1. Executive Summary 産業ファンド成長の軌跡

4年連続の公募増資により、8期連続増収増益・増配へ

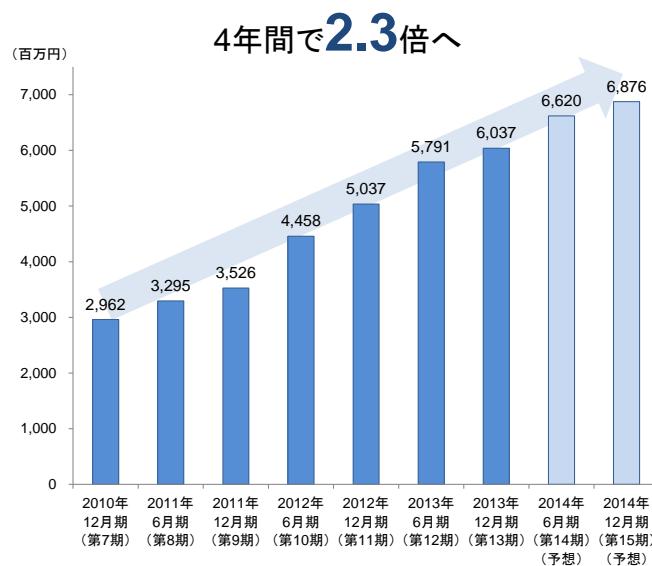
	2010年12月期 (第7期)	2011年6月期 (第8期) 公募増資	2011年12月期 (第9期)	2012年6月期 (第10期) 公募増資	2012年12月期 (第11期)	2013年6月期 (第12期) 公募増資	2014年2月19日 発表 2013年12月期 (第13期)	2014年1月15日発表済 2014年6月期 (第14期) (予想) 公募増資	2014年12月期 (第15期) (予想)
営業収益 (百万円)	2,962 (100.0)	3,295 (111.3)	3,526 (119.0)	4,458 (150.5)	5,037 (170.0)	5,791 (195.5)	6,037 (203.8)	6,620 (223.5)	6,876 (232.1)
当期純利益 (百万円)	798 (100.0)	1,022 (128.1)	1,158 (145.2)	1,852 (232.1)	2,023 (253.4)	2,447 (306.5)	2,509 (314.3)	2,679 (335.6)	2,732 (342.3)
発行済投資口数 (口)	79,035 (100.0)	93,632 (118.5)	93,632 (118.5)	140,632 (177.9)	140,632 (177.9)	156,432 (197.9)	156,432 (197.9)	165,532 (209.4)	165,532 (209.4)
1口当たり分配金 (円)	10,102 (100.0)	10,919 (108.1)	12,377 (122.5)	13,176 (130.4)	14,387 (142.4)	15,643 (154.9)	16,043 (158.8)	16,184 (160.2)	16,508 (163.4)
物件数(件)	11	16	16	22	23	29	29	36	36
取得価格合計 (百万円)	96,900 (100.0)	108,240 (111.7)	108,240 (111.7)	145,514 (150.2)	147,284 (152.0)	165,357 (170.6)	165,357 (170.6)	181,961 (187.8)	181,961 (187.8)

(注) () 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。

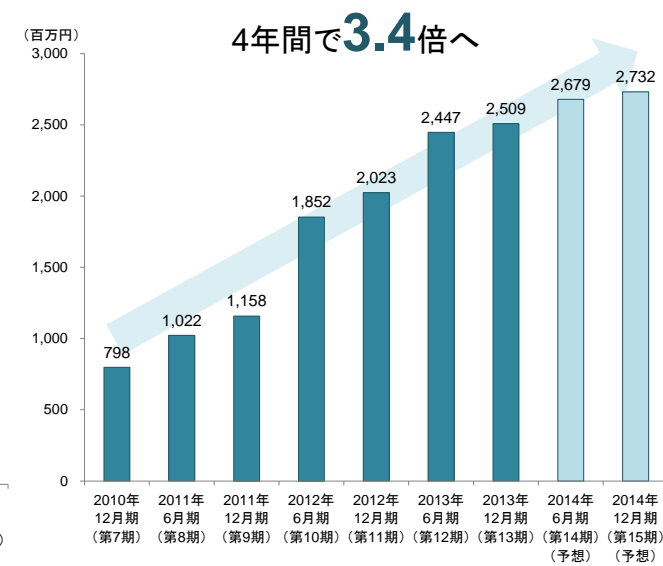
資産規模 (取得価格ベース)



営業収益



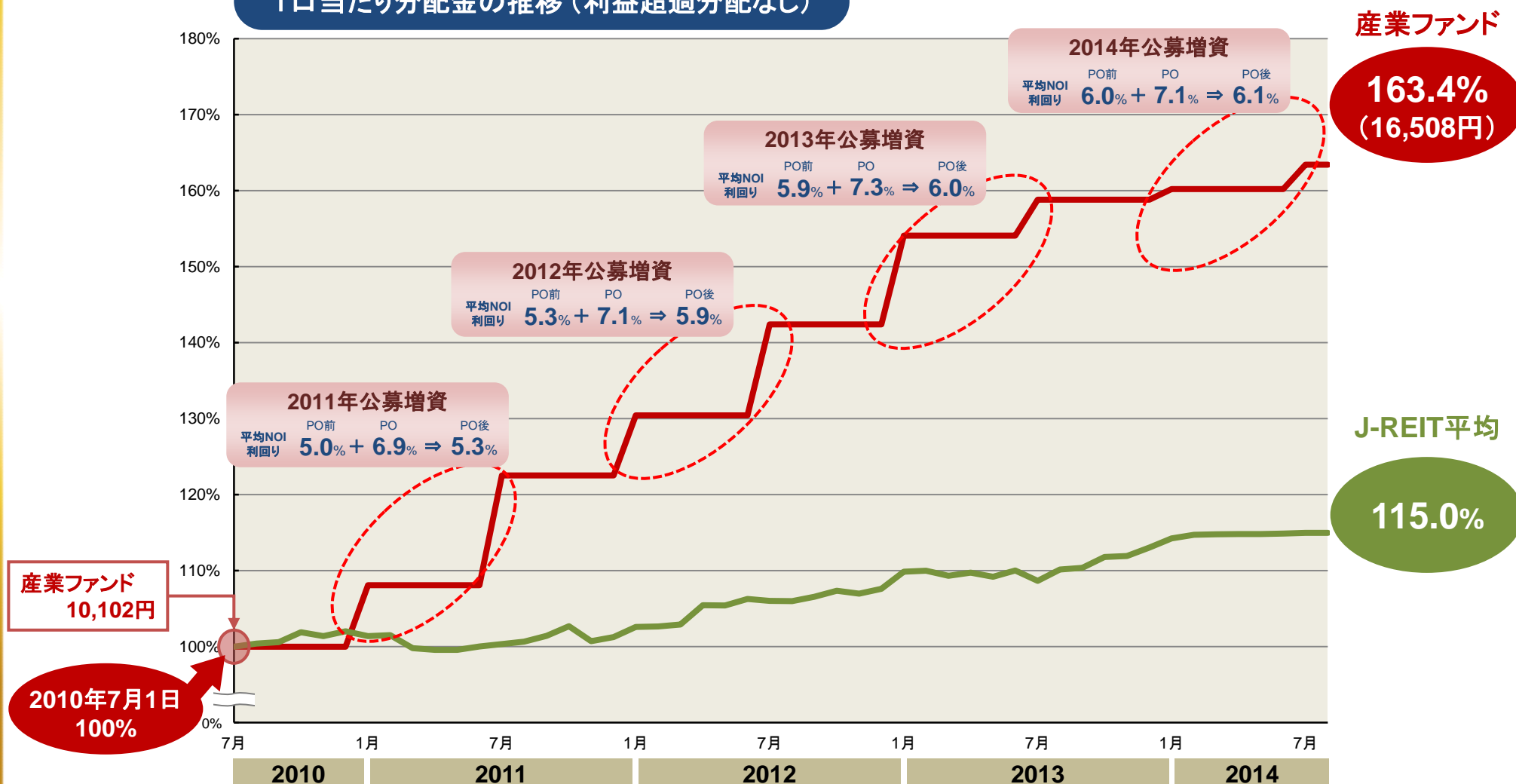
当期純利益



1口当たり分配金の上昇を伴う外部成長を実現

4年連続でポートフォリオ収益力を向上させる公募増資を実施し、分配金は63%上昇

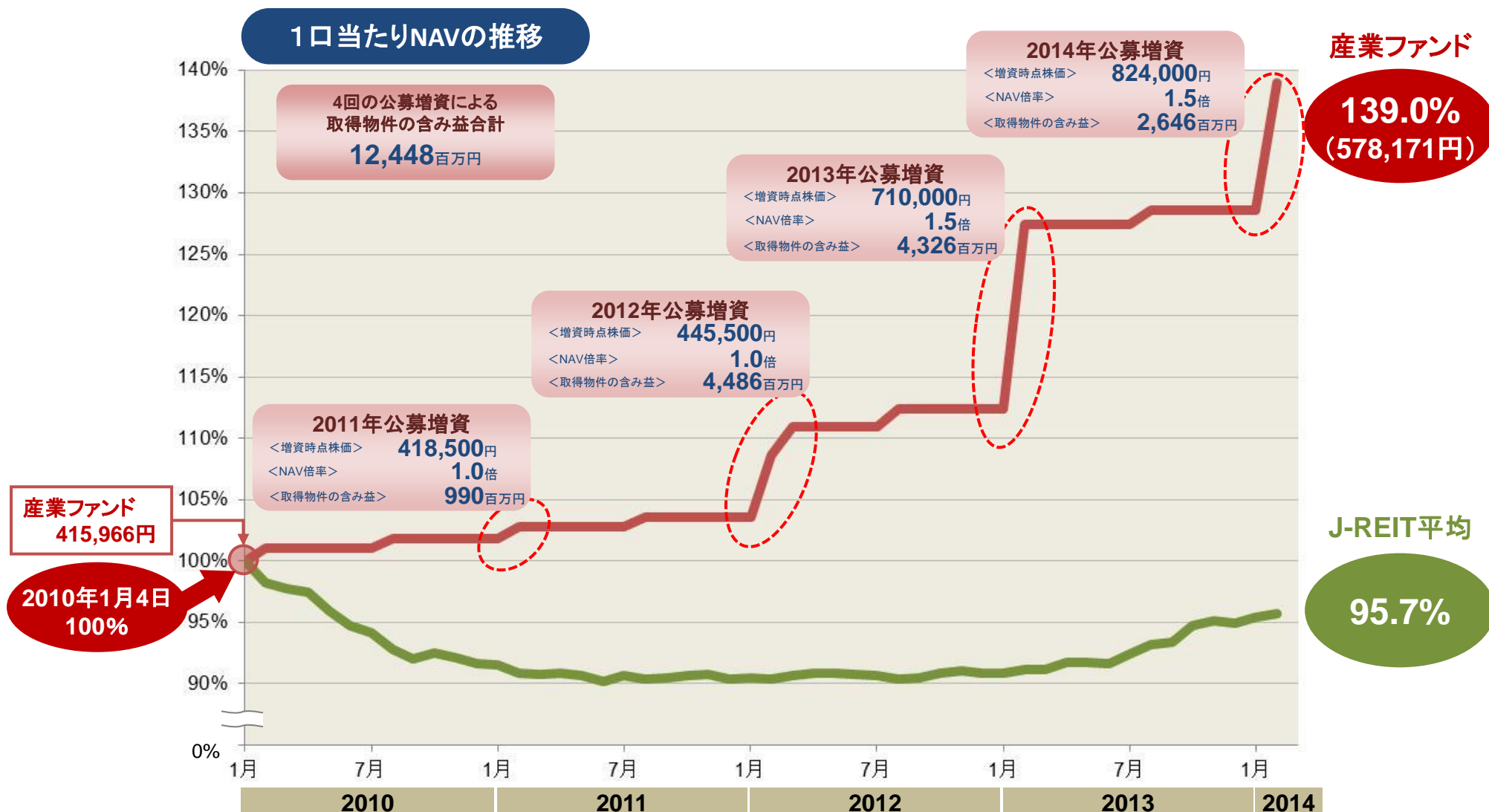
1口当たり分配金の推移（利益超過分配なし）



(注1) 縦軸は、2010年7月1日時点の数値を100%とした相対的な1口当たり分配金の推移を示しています。
(注2) 予想分配金を含む試算値です。
(注3) J-REIT平均は2010年7月以降に上場した銘柄については除外しています。
(出所) 各投資法人の公表データを基に作成

1口当たりNAVの成長を伴う外部成長を実現

好機を捉えた公募増資により含み益のある物件を取得し、NAVの着実な成長(39%)を実現



(注1) 縦軸は2010年1月4日の数値を100%とした相対的な1口当たりNAVの推移を示しています。
(注2) 1口当たりNAVは、出資総額に保有資産の含み損益を加味して算出しています。
(注3) 取得物件の含み益は、各取得物件の取得時点の鑑定評価額と取得価格との差を記載しています。
(出所) 各投資法人の決算期末のデータを基に作成

2. 2014年2月に実施した公募増資のご報告

2014年2月に実施した公募増資の概要①

これまでの戦略を継続し、4年連続の公募増資で「エクイティの継続的な成長」を実現

アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

取得予定資産 8物件

166億円

- ✓ 平均NOI利回り 7.1%
- ✓ 平均賃貸借残存期間 16.6年
- ✓ 定借割合 76.0%

5.6%のポジティブスプレッド

長期固定でマッチング

IIF名古屋港タンカーミナル(底地)



取得予定価格 : 1,900 百万円
NOI利回り : 6.6 %

IIF広島ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,540 百万円
NOI利回り : 6.6 %

IIF三郷ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,550 百万円
NOI利回り : 6.5 %

IIF入間ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 3,184 百万円
NOI利回り : 6.6 %

IIF習志野ロジスティクスセンターII
(借地権付建物)



取得予定価格 : 1,200 百万円
NOI利回り : 11.1 %

IIF印西ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 1,060 百万円
NOI利回り : 7.1 %

IIF鳥栖ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 1,570 百万円
NOI利回り : 6.5 %

IIF盛岡ロジスティクスセンター



取得予定価格 : 600 百万円
NOI利回り : 12.4 %

デット

～ 安定性の更なる向上 ～

新規借入れによる資金調達

74億円

- ✓ 平均適用金利 1.5%
- ✓ 平均借入期間 10.1年
- ✓ 固定比率 100.0%

受入敷金及び手元資金

エクイティ

～ エクイティの継続的な成長 ～

増資による資金調達

70億円

- ✓ 新規発行投資口数 9,100 口
- ✓ 発行済投資口数比 5.8 %
- ✓ オファリング形態 グローバル・オファリング

※本頁記載の数値の詳細については、別冊をご参照ください。

2014年2月に実施した公募増資の概要②

アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

	2013年6月末日 (第12期末日)現在	今回公募増資 (注1)	取得予定資産 取得後
・取得(予定)資産数	29物件	+ 8物件 (建物追加取得1物件を含む)	= 36物件
・取得(予定)価格合計	165,357 百万円	+ 16,604 百万円	= 181,961 百万円
・平均NOI利回り	6.0%	7.1%	→ 6.1%
・平均償却後NOI利回り	4.9%	5.9%	→ 5.0%

(注1) 今回公募増資における取得8物件の取得時点における想定値です。

(注2) 追加効果は、発行価額の総額の見込額を今回公募増資の発行価額の総額と同額にすることを前提に、2013年6月期末時点の1口当たりNAVと同じ発行価額で発行口数を決定し公募増資を行った場合の想定分配金との差額です。

(注3)については次頁(注1)をご参照ください

※本頁記載の数値の詳細については、別冊をご参照ください。

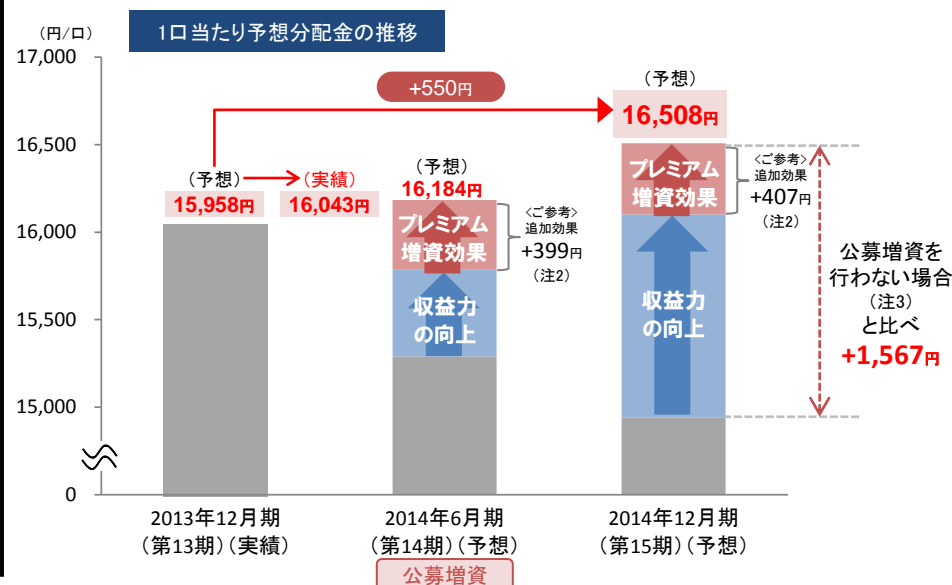
デット

～ 安定性の更なる向上 ～

	2013年6月末日 (第12期末日)現在	取得予定資産 取得後
・平均適用金利	1.27%	→ 1.40%
・平均借入残存期間	5.5年	→ 6.2年
・固定比率	89.3%	→ 100.0%
(ご参考)長期発行体格付	AA(安定的)	

エクイティ

～ エクイティの継続的な成長 ～

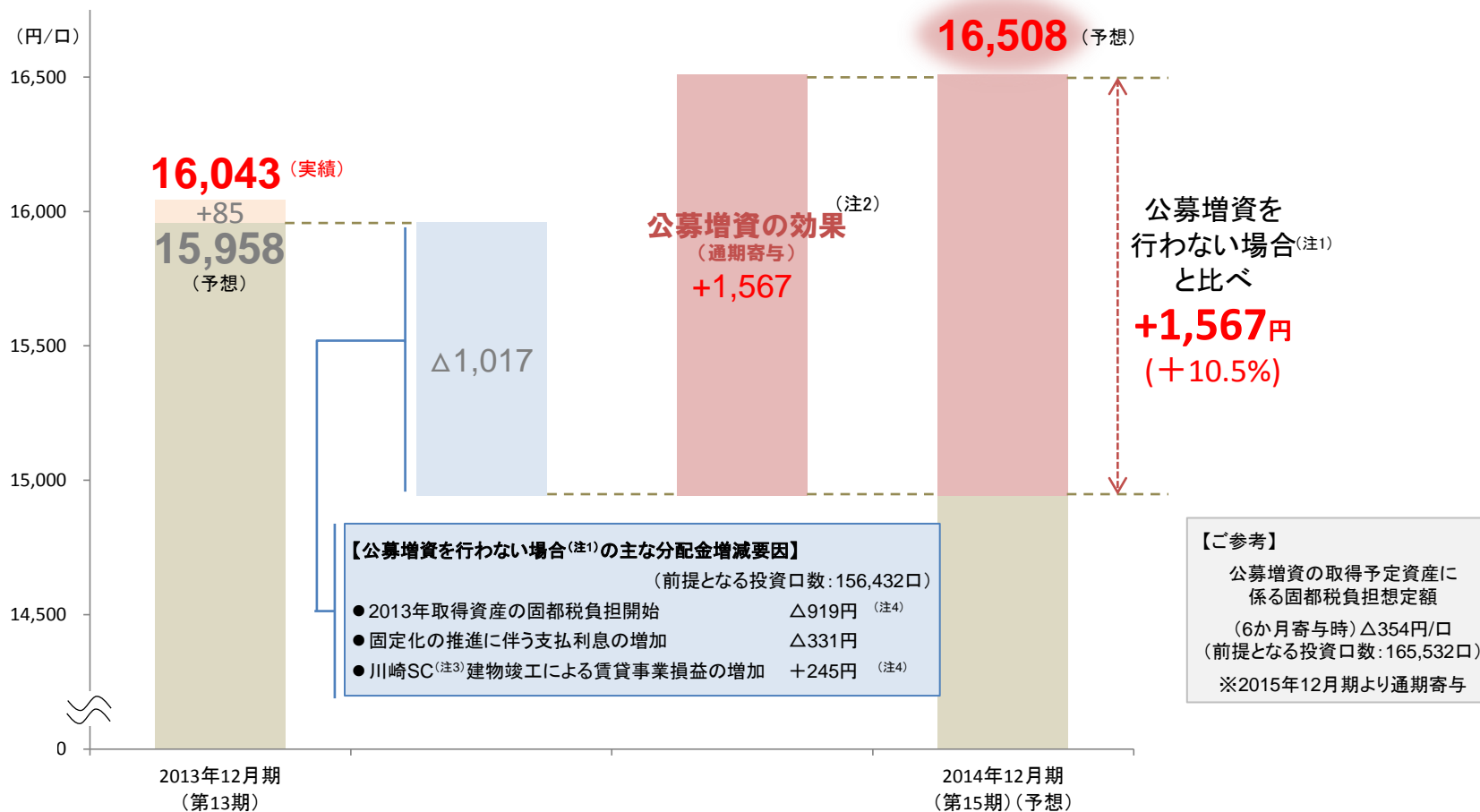


今回公募増資が1口当たり予想分配金へ与える効果

今回公募増資により、公募増資を行わない場合^(注1)と比べ、第15期予想分配金は1,567円上昇

1口当たり予想分配金の
主な増減要因

- 来年の分配金減少要因となる今回取得予定資産の固都税負担額は、今年に比べて550円/口以上軽減される見込み
- 固定比率100%の達成により、固定化に伴う追加コスト負担発生も限定的



(注1) 「公募増資を行わない場合」とは、2014年1月15日付で公表した新投資口の発行、資産の取得、資金の借入れ等の各種施策(以下、単に「各種施策」といいます。)を行わない場合をいいます。

(注2) 「公募増資の効果」とは、新投資口発行の効果のみではなく、各種施策の効果の合計をいいます。公募増資の効果は、2014年12月期の1口当たり予想分配金と公募増資を行わない場合の1口当たり想定分配金との差額を記載しています。各種施策が予定通り行われない場合は、現在試算している本募集等の効果は変更される可能性があります。

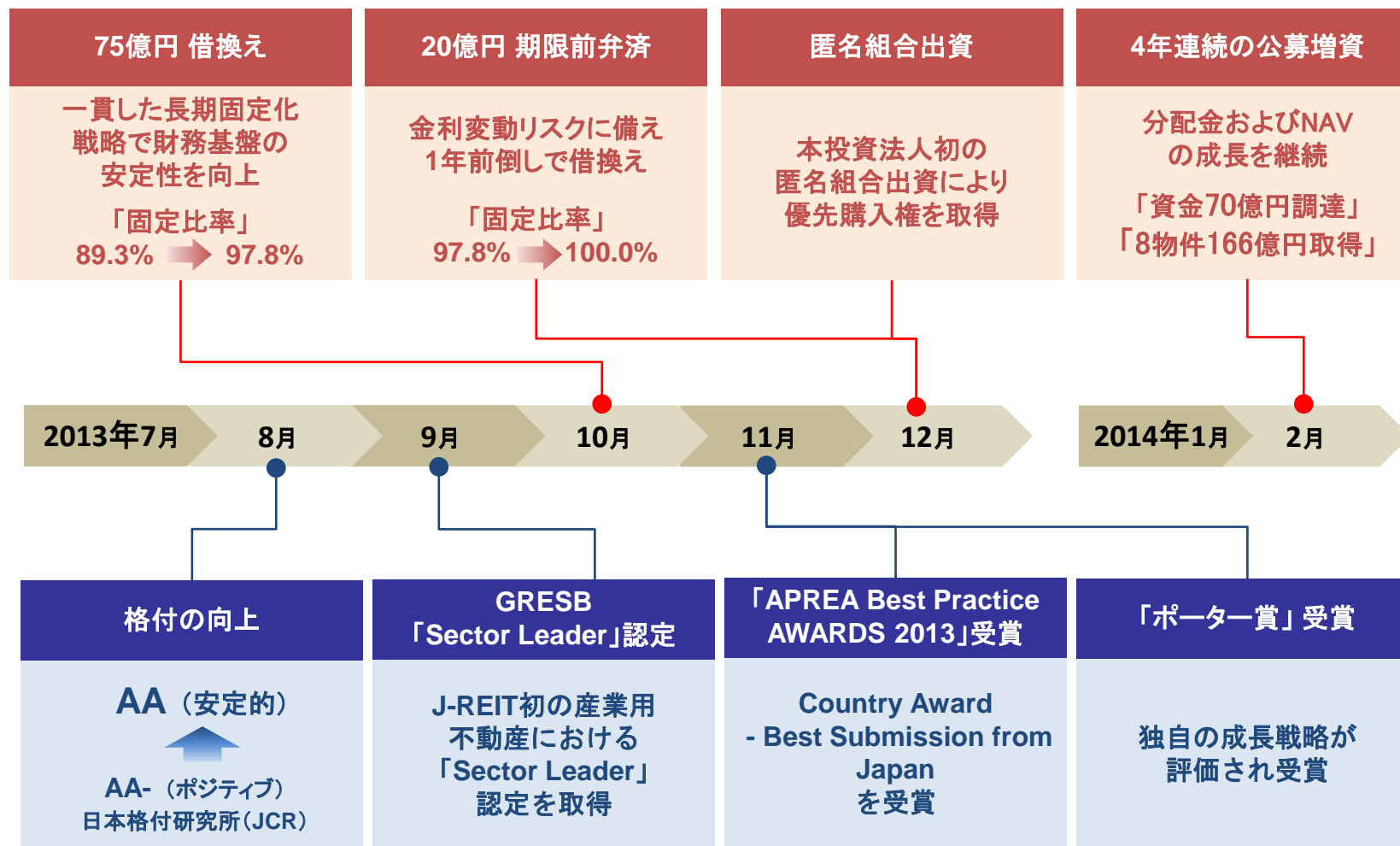
(注3) 「川崎SC」とは、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)をいいます。

(注4) 川崎SCは2013年取得資産であり、川崎SCの固都税負担開始による分配金減少額は、「2013年取得資産の固都税負担開始」(Δ919円)に含んでいます。このため、「川崎SC建物竣工による賃貸事業損益の増加」(+245円)は、川崎SCの固都税負担開始による分配金減少額を考慮せずに算出しています。

3. 2013年12月期(第13期)ハイライト

第13期以降に実施した主な施策

主な施策

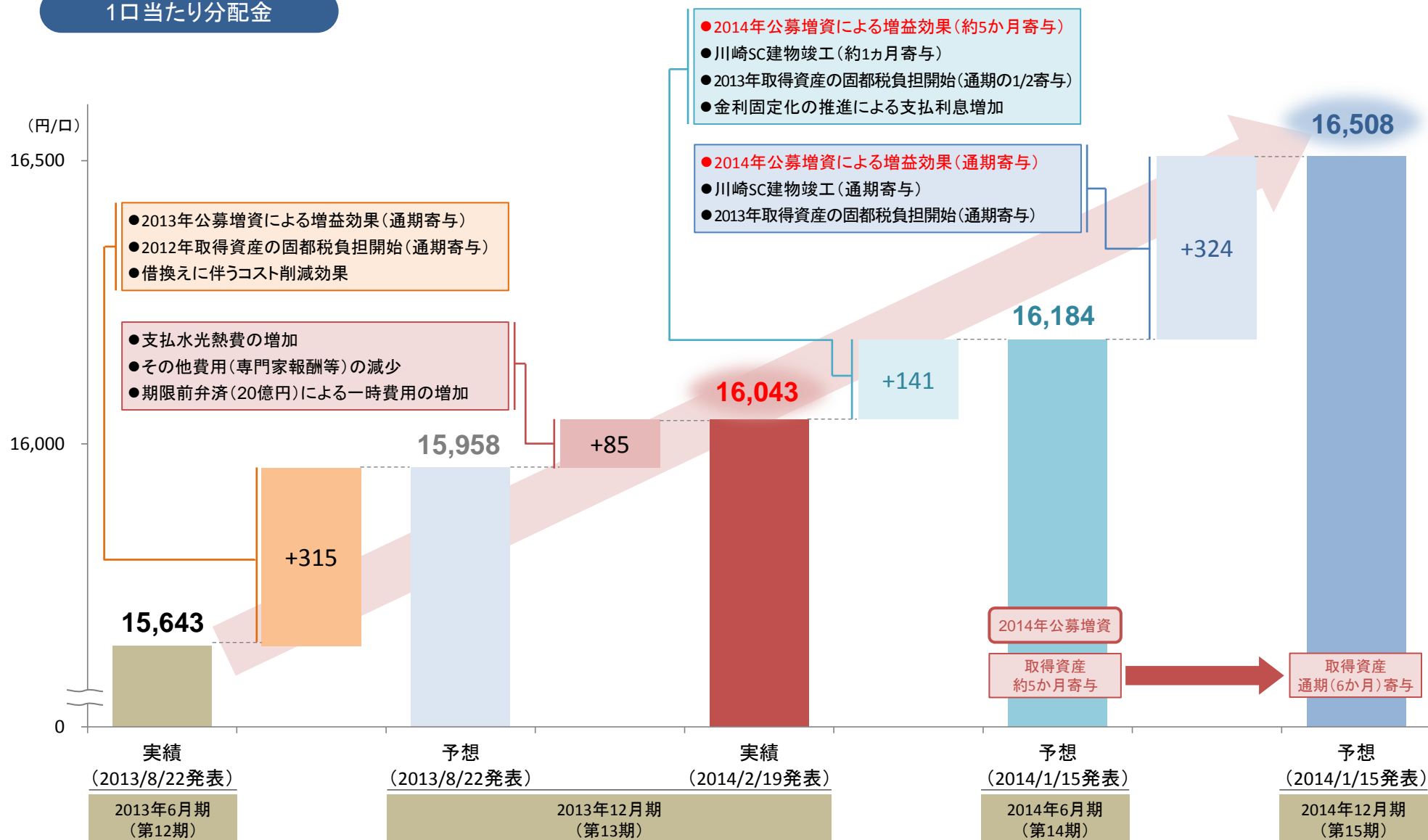


市場からの評価

分配金推移と今後の分配金予想

4年連続となる2014年公募増資の効果で8期連続となる「継続的な分配金の向上」を見込む

1口当たり分配金



パイプライン確保に向けた新たな取得手法

本投資法人初となる匿名組合出資により、確度の高いパイプラインとして優先購入権を取得

京田辺ロジスティクスセンター(優先購入権取得済資産^(注1))



匿名組合出資の概要

取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社SBSロジファンド1号(「SLF1」)匿名組合出資持分
信託の対象不動産	京田辺ロジスティクスセンター
本投資法人の出資金額	10百万円(匿名組合出資持分1.25%)
優先購入権の行使期間	2015年3月末日～2016年9月末日

(注1)本投資法人が現受益者から取得に関する優先購入権を付与されている物件です。本投資法人が現時点で取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。

(注2)SLF1が優先購入権を行使しない場合、当該優先購入権は本投資法人に移転します。

(注3)実際には有限会社新橋キャピタルが準共有持分の49%を保有していますが、特別目的会社のオリジネーターであるSBSホールディングス株式会社を実質的な受益者として記載しています。

案件ハイライト

CRE

相対取引

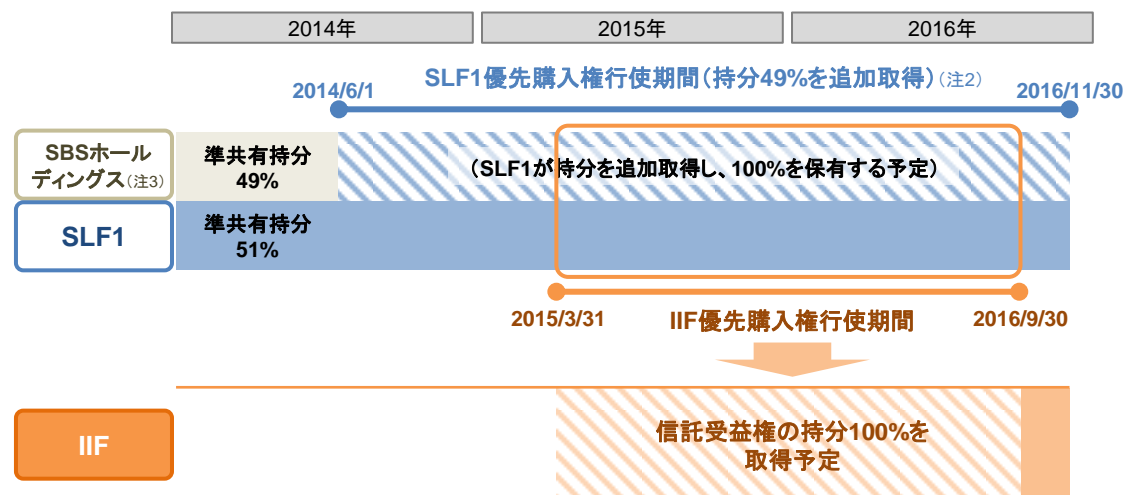
匿名組合出資

- 本投資法人初となる匿名組合出資による優先購入権の取得
- 宝酒造グループの物流会社が本社及び基幹センターとして入居
- 3PL大手へのCRE戦略提案による相対でのスキーム組成

テナント:タカラ物流システム

鑑定評価額: **3,120**百万円
(準共有持分51%相当)

スキームと取得スケジュール(予定)



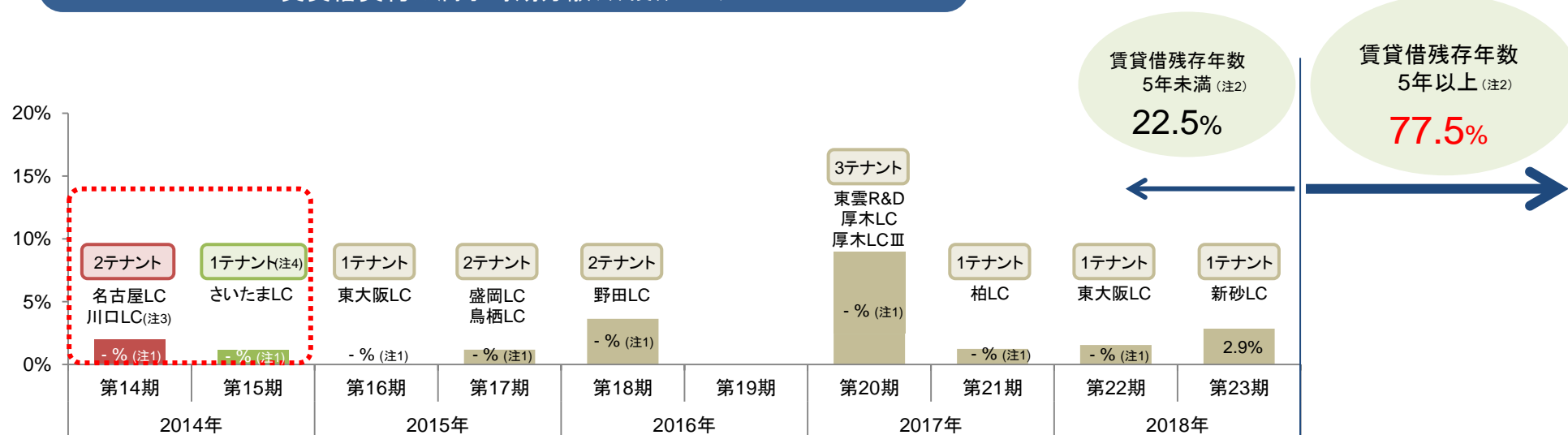
4. 足許の運用状況と今後の対応

① 既存ポートフォリオの運営について

長期賃貸借契約に基づき安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオ

毎期の数少ない契約満了テナントに対して丁寧・適切に対応し、安定性の維持を目指す

賃貸借契約の満了時期分散(年間賃料ベース)



第14期、第15期に契約期間満了となるテナントへの対応方針

	契約満了日	物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率	対応
2014年6月期 (第14期)	2014/3/13	名古屋LC	DHLサプライチェーン(株)	0.8%	再契約意向の撤回により2014/6/13退去 契約満了以降明渡しまでの間、現行賃料の倍額相当を受領 リーシング活動と並行して今後の運用方針について検討中
	2014/6/30(注3)	川口LC	明治ロジテック(株)	- % (注1)	解約オプション行使により2014年6月30日をもって契約が終了 空室期間なく後継テナントを誘致すべく候補企業と交渉中
2014年12月期 (第15期)	2014/11/30	さいたまLC	(株)MMコーポレーション	1.1%	テナントに退去の意向はなし 本施設の長期利用に向けた再契約協議を現テナントと進める方針

(注1) 賃借人からの同意が得られないため非開示としている賃料については賃料割合を「- %」と表示しています。

(注2) 「賃貸借残存年数」は、2014年1月1日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

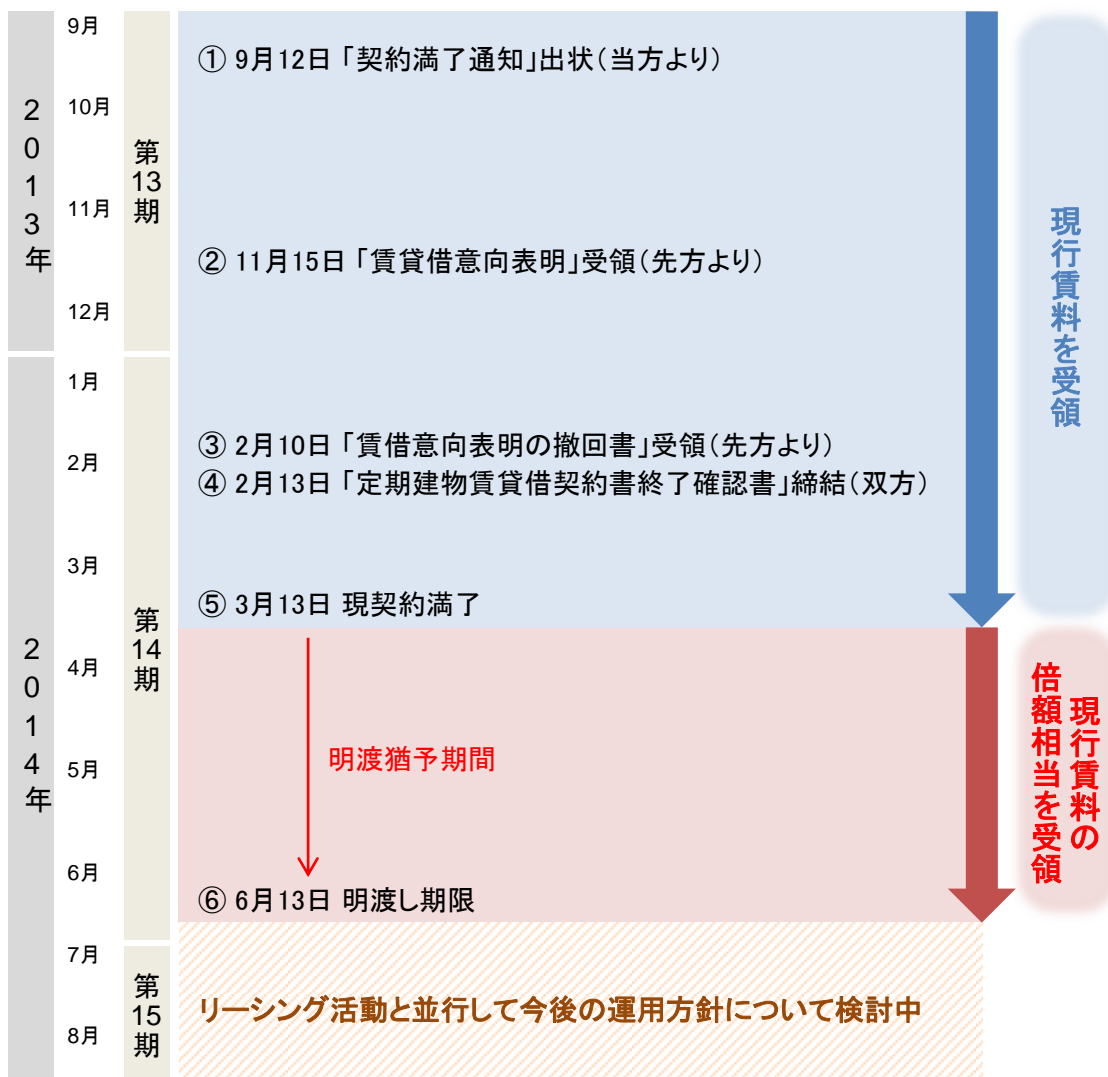
(注3) 川口LCの契約満了日については、解約オプション行使によるテナントの退去日を記載しています。

(注4) 第15期には東大阪LCにて期間満了となる契約(テナント: 摂津倉庫(株))がありますが、事務所区画の一部(約60坪)であるため省略しています。

名古屋ロジスティクスセンターについて① 本件の経緯と影響

再契約意向の突然の撤回に対し、確認書の締結により原契約上の権利を確保

■ 現テナントとの交渉経緯



交渉の背景

①～②: 当初のテナントのスタンス

事業継続を前提に賃貸借意向表明を提出
⇒再契約条件について協議し、大枠合意

③: 賃借意向表明撤回の理由

拠点政策の突然の変更のため
※3か月間の明渡し猶予の申し入れあり

④: IIFの対応

原契約どおりの
『明渡し日までの損害金支払い(賃料倍額相当)』と
『明渡し期限の明確化』を目的とした確認書の締結

分配金への影響の試算(注)

(第14期)	賃料倍額の影響により +120円 (公表済み分配金に対する割合 0.7%)
(第15期)	仮に6ヶ月間空室が継続した場合 △291円 (公表済み分配金に対する割合 1.8%)

(注) 1口当たり分配金への影響に関する記載は、発行済投資口数165,532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。
また、1口当たり分配金への影響に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。
実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

名古屋ロジスティクスセンターについて② 今後の対応

後継テナントの誘致に向けてリーシング活動を開始、並行して最適な運用方針について検討

■ 名古屋市中心部に近接した希少性の高い物流施設

立地特性

✓ 物流運営上のリードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地

- JR名古屋駅から約6km、名古屋港や高速ICなどのインフラに近接
- 周辺には住宅も多数存在し、マンション開発素地としてのポテンシャルも有する



施設特性

✓ 延床面積2,000坪超の周辺エリアでは希少な施設規模

- 十分なトラックパース(33台)と構内駐車場を確保

✓ 検品・仕分け配送主体の配送センターとしてのスペック

- 都心配送に適したスペックのため、在庫保管ニーズへの対応は限定的



■ 今後の運用方針

✓ リーシング活動を開始

- リーシングターゲットとして約30社をリストアップ(物流会社、運送会社、日用雑貨卸、等)
- 市内消費地向けの配送センターとしての利用ニーズを汲取るべくリーシング活動を展開

✓ 並行して複数の選択肢について検討

- 賃貸マーケットの動向や建築費の動向を注視しつつ、最適な運用方針を検討していく
- 選択肢: 後継テナント誘致、建て替え、現状有姿での資産売却など

川口ロジスティクスセンターのリーシング①

首都圏近接な好立地と四温度帯に対応した高い倉庫スペックを兼ね備えた施設

立地特性

- ✓ 都心部へのアクセスが非常に良く、東京・埼玉の広範囲への配送も可能
- ✓ 需要が多いエリアであるが、まとまった床を確保可能な施設がないため大型の施設需要を消化できない状況が続いている



(高速道路及び国道 他)

- ・ 首都高速5号池袋線、川口線、東京外環自動車道の各出入口まで約7km
- ・ 国道17号線、122号線を利用して都心部へ好アクセス
- ・ 環状7号線や国道298号線により都内北部・埼玉南部への広域配送可能

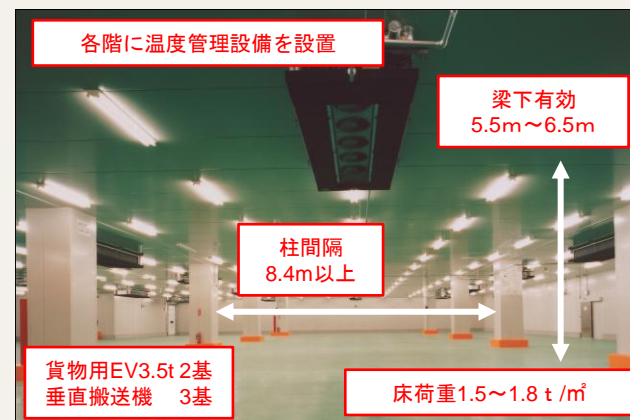
(電車)

- ・ 最寄駅 JR「川口駅」まで約1.9km(徒歩約25分)
- ・ 最寄バス停 国際興業バス「ララガーデン」(JR「川口駅」行き)

施設特性

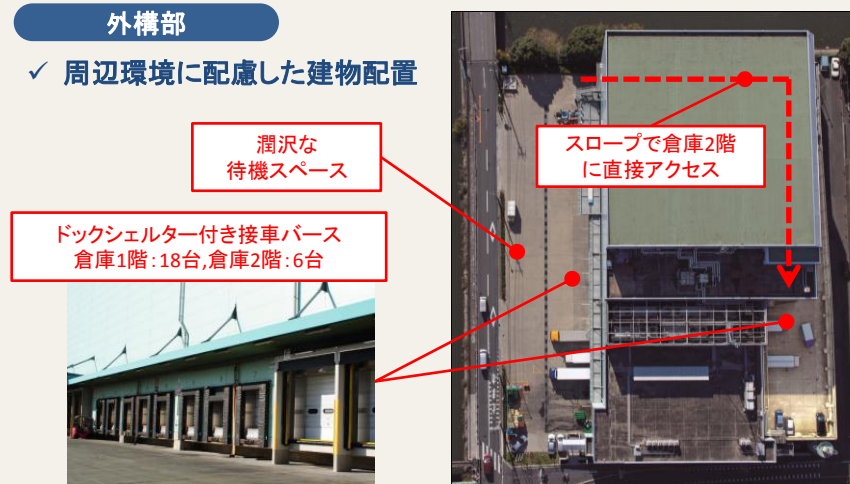
建物内部

- ✓ 幅広い温度帯に対応可能 (四温度帯: 冷凍、冷蔵、定温、常温)
- ✓ 高い汎用性を持つ倉庫スペック



外構部

- ✓ 周辺環境に配慮した建物配置



IIF川口ロジスティクスセンターのリーシング②

リーシング活動は順調に進捗

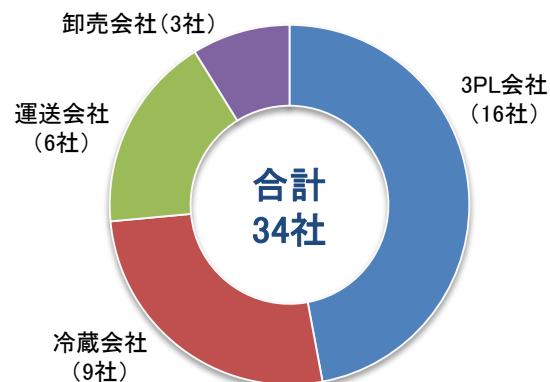
■ 本施設の特徴を活かせる物流会社へのリーシング活動を展開

リーシングターゲット設定

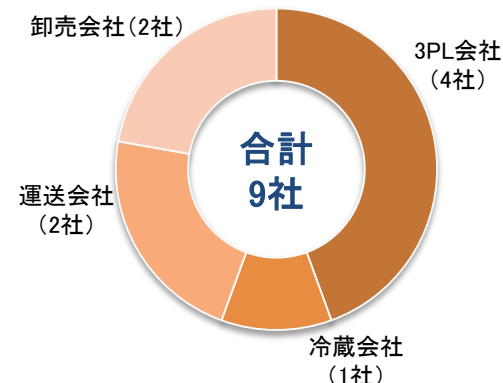
都心近接エリアで希少性の高い四温度帯設備と施設規模を活かせる貨物を取り扱う物流会社をターゲットとしてリーシング活動を展開

	2014年6月期 第14期						2014年12月期 第15期～					
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
川口LC	2014年6月30日付 契約終了						2014年7月1日 新テナント入居					
	明治ロジテック株式会社 (稼働率100%)						リーシング活動中					

直接訪問会社数



内覧企業数



設定ターゲットどおりの企業と交渉中

第15期収益への寄与を目指す

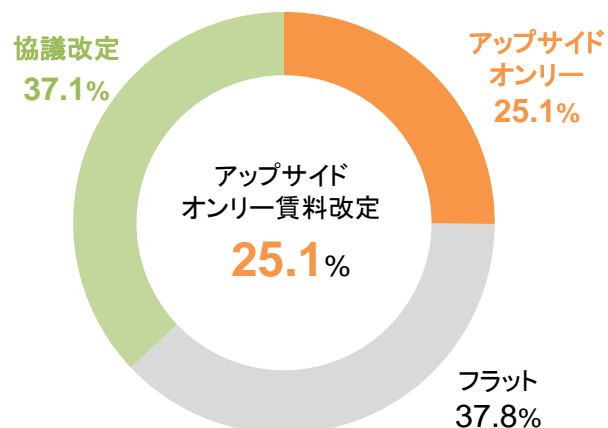
《ご参考》 内覧企業によるコメント

- ✓ 首都圏配送拠点として新規開設を検討（内覧企業A）
- ✓ 本物件近隣の自社施設が手狭につき拡張移転を検討（内覧企業B）
- ✓ 低温荷主増加に伴い、低温物流の拠点開設を検討（内覧企業C）

今後の賃料改定時期

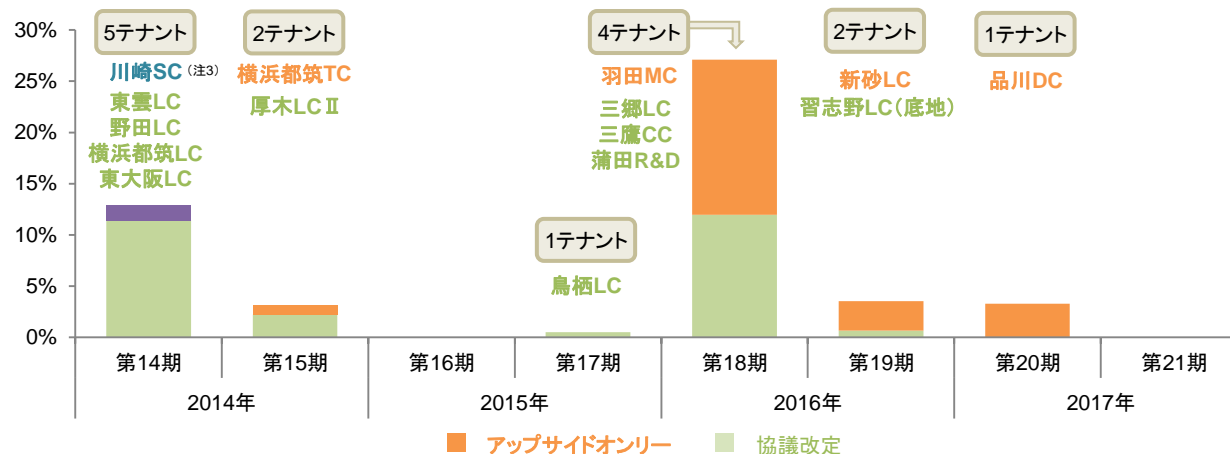
契約により安定したキャッシュフローを確保しつつアップサイドを追求

賃料改定方法



賃料改定時期(年間賃料ベース)

※下記に加え、柏LC(アップサイドオンリー)と鳥栖LC(協議改定)は、時期の定めなく協議改定が可能



アップサイドオンリーの賃料改定額と分配金への影響

	賃料改定時期	物件名	テナント名	対ポートフォリオ賃料比率	賃料改定条項の内容	年間賃料増額 (分配金への影響)(注1)
2014年6月期 (第14期)	2014/5 (建物取得時)	川崎SC (開発物件)	ジョンソン・エンド・ジョンソン (株)メディカルカンパニー	—%(注2)	2014年5月竣工予定の建物に係る請負代金に所定の比率を乗じた額を賃料とする。	—円(注2) 業績予想繰込済
2014年12月期 (第15期)	2014/10/1	横浜都筑TC	テュフラインランド ジャパン(株)	1.0%	3年経過毎に増額前の賃料に2%を乗じた金額を増額する。(2020年9月30日まで)	1,739千円 業績予想繰込済
2016年6月期 (第18期)	2016/1/1	羽田MC	日本航空(株)	15.2%	2016/1/1～2020/12/31 増額前の賃料に約2%を乗じた金額を増額する。 (ご参考)2021/1/1以降 増額前の賃料に約3%を乗じた金額を増額する。	38,934千円 (+117円)
2016年12月期 (第19期)	2016/7/15	新砂LC	佐川急便(株)	2.9%	3年経過毎に増額前の賃料に3%を乗じた金額を増額する。	10,430千円 (+31円)
2017年6月期 (第20期)	2017/3/7	品川DC	(株)ザイマックスプロパティズ	—%(注2)	2017年3月6日まで減額改定不可。なお、エンドテナントのリーシングの状況によっては増額協議が可能。	未定

(注1) 1口当たり分配金への影響に関する記載は、発行済投資口数165,532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。

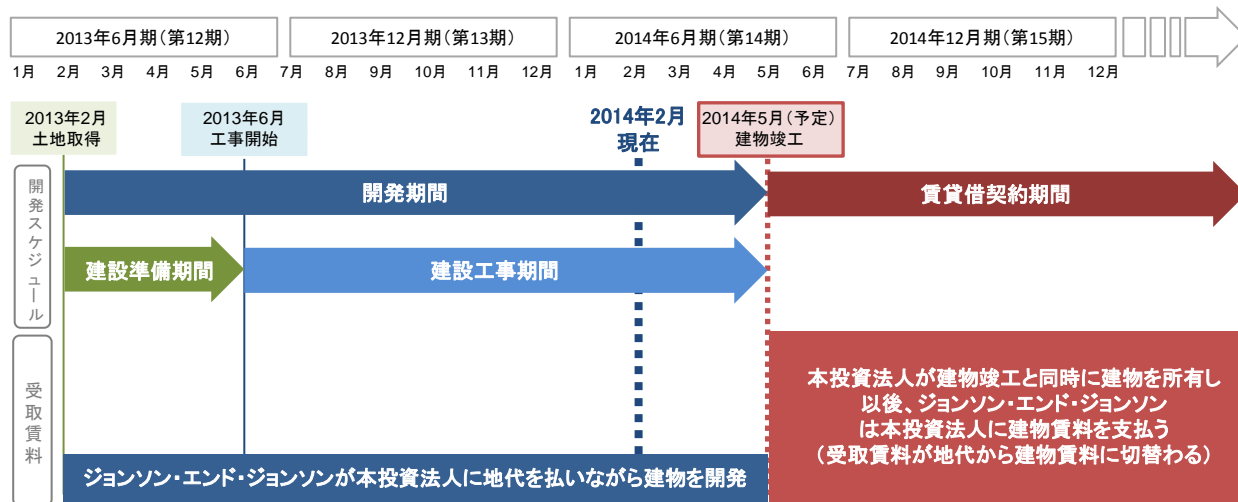
(注2) 賃借人からの同意が得られないため非開示としています。

(注3) 賃料改定によるものではなく、開発建物竣工後に締結を予定している新たな建物賃貸借契約によるものです。

IIF川崎サイエンスセンターの開発計画について

2014年5月の建物引渡しに向け、建設工事はスケジュール通りに進捗

開発スケジュール



建物賃貸借契約の概要	
テナント名	ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社 メディカルカンパニー
稼働率	100%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	建物の引き渡し日から15年間
中途解約/ 賃料改定	不可/不可

施設概要	
延床面積	4,862.19 ㎡（注）
構造／規模	鉄骨造／地上4階建
建物用途	研究開発施設 （医療機器の開発及び評価等を実施）

（注）建築確認済証記載の面積となります。



杭打ち工事の様子（2013年7月時点）



基礎工事の様子（2013年10月時点）



鉄骨工事の様子（2013年11月時点）



直近の様子（2014年2月時点）

4. 足許の運用状況と今後の対応

② 財務戦略について

財務基盤の更なる安定化に向けた施策

金利上昇リスクをヘッジした長期安定的な財務体質の構築を完了

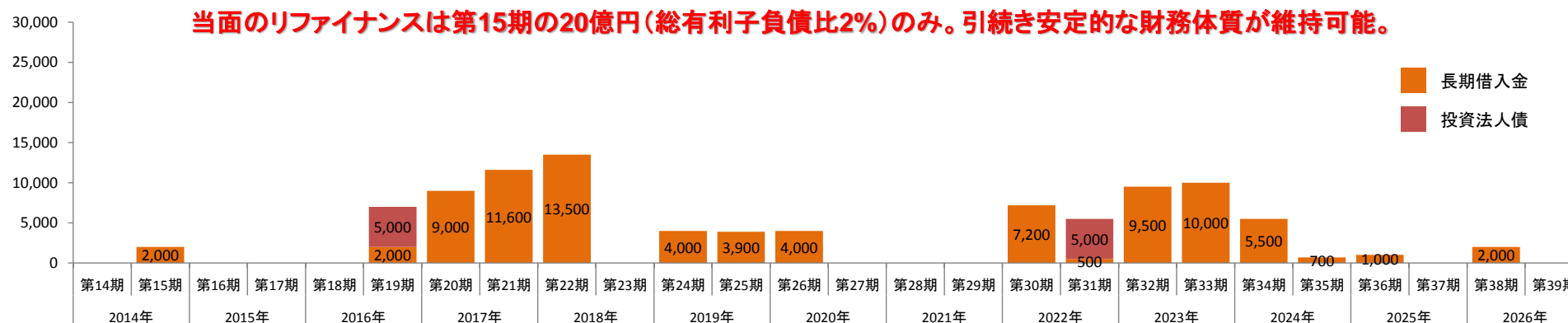
第13期、第14期に実施した施策の状況 **すべての資金を平均10年超の固定金利で調達**

	実行(予定)日	借入額	借入期間	固定/変動	適用利率	資金使途
施策①	2013/10/18	75億円	10年	固定	1.40200%	同額の借入金の返済
施策②	2013/12/30	20億円	10年	固定	1.38025%	同額の借入金の期限前返済
施策③	2014/2/6 2014/3/13	74億円	平均10.1年	固定	平均1.5%	今回取得(予定)資産の取得資金に充当

施策実行後の主要指標 **固定化の完了により、6.2年の長期に渡って金利コストを低水準で確定させ、分配金の下振れリスクをヘッジ**

■ 固定比率	100%	■ 平均借入残存期間	6.2年	長期発行体格付
■ 平均適用金利	1.40%	■ LTV	50.6%	AA (安定的)

返済期限分散の状況



(ご参考) 今回公募増資に伴う新規借入の状況

新規借入74億円のうち38億円分は、基準金利の低下により、想定より低いコストでの調達が可能と確定

今回公募増資に伴う新規借入の状況



	実行(予定)日	借入額合計	借入期間	想定利率 (A)	確定利率 (B)	利率差異 (B-A)
①	2014/2/6	38億円	9.2年	1.4%	<u>1.1%</u>	Δ0.3%
②	2014/3/13	36億円	11.1年	1.7%	未定	未定
	合計/平均	74億円	10.1年	1.5%	未定	未定

(注) ①については2014年2月6日に実行された五つの借入の合計、平均について記載しています。
 ②については2014年3月13日に実行予定の三つの借入の合計、平均について記載しています。
 借入期間は、2014年3月14日を基準日とし、各借入の返済期間までの期間を借入額で加重平均した値を記載しています。
 想定利率は2014年1月15日時点で想定した利率です。
 想定利率、確定利率、利率差異は、いずれも借入額で加重平均した値を記載しています。
 単位未満の数値は四捨五入して記載しています。

1口当たり分配金への影響

- ✓ 利率確定分38億円分については、**想定より0.3%低い利率**での調達が可能と確定
- ✓ 上記による、支払利息の減少を通じた1口当たり分配金への影響額は、以下のとおり。

第14期

+24円/口

第15期

+31円/口

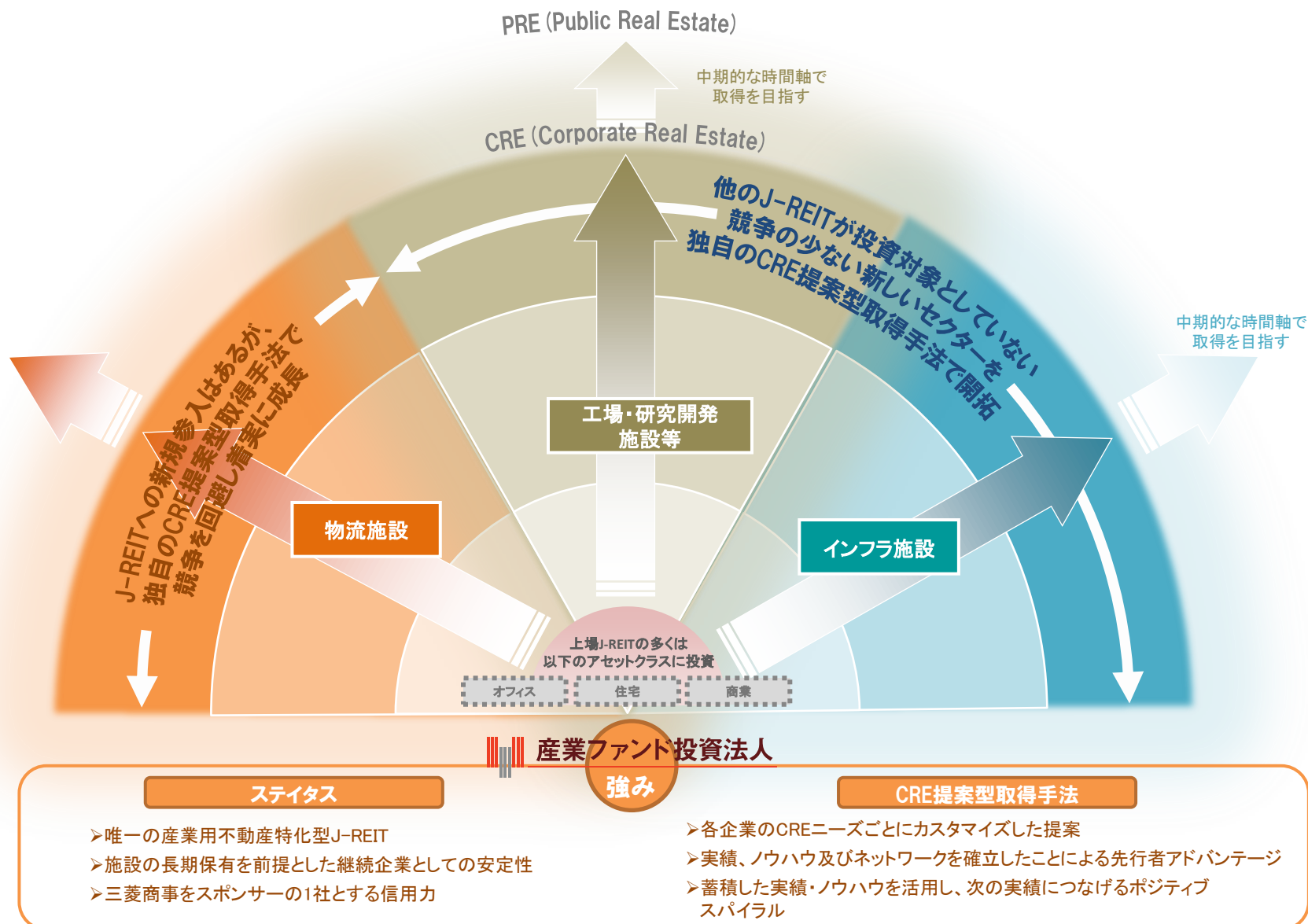
(注) 1口当たり分配金への影響に関する記載は、発行済投資口数165,532口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。
 また、1口当たり分配金への影響に関する記載は、いずれも各々の個別の事象の影響のみを考慮して算出し、記載しているものです。
 実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受け、変動します。

4. 足許の運用状況と今後の対応

③ 外部成長について

大きな成長ポテンシャルを持った投資対象

ポテンシャルの大きな投資対象を独自の取得手法により開拓



進化を続けるCRE/PRE提案型取得手法により成長ポテンシャルを開拓

積み上げた実績を次の取得機会に活かし、さらなる外部成長を目指す

幅広い業種における優良企業との実績

自治体

広島県



IIF広島LC

電気機器

東芝ロジスティクス



IIF東大阪LC

食品

サッポロビール



IIF習志野LC II

医療機器

ジョンソン・エンド・ジョンソン



IIF川崎SC(開発物件)

建設

大成建設



IIF戸塚TC(余地)

タンクターミナル

ケミカルロジテック



IIF名古屋港TT

シンクタンク・IT

野村総研



IIF大阪南港ITSC

自治体

神戸市



IIF神戸LC

電鉄

小田急電鉄



IIF厚木LC II

IT

日本IBM



IIF座間ITSC

非鉄金属

古河電気工業



IIF品川DC

更なる成長ポテンシャルの開拓

アセットカテゴリーの開拓

NEW



IIF名古屋港TT

新たなアセットカテゴリー
“港湾インフラ”を開拓

タンクターミナル

ニーズの開拓

NEW



IIF広島LC

複合ニーズへの
ソリューション提案

PRE +

オフバランス
開発

外部成長の
ポジティブ
スパイラル

実績・ノウハウを活用し
成長ポテンシャルを開拓

CRE/PRE提案における
実績・ノウハウの蓄積

多様なニーズへのソリューション提案

経済環境により変化する
CREニーズに柔軟に対応

新規投資への
資金創出

オフバランス開発

PRE

バランスシートの
スリム化

セール&リース
バック

売却後の
継続的な利用

P/L
コントロール

コア事業
への集中

信頼できる長期
契約のパートナー

パイプラインの状況と今後の取得活動

引き続き豊富なパイプラインからの厳選した物件取得により、更なる成長を目指す

これまでの取得検討案件の推移

	2010年 (6月30日時点)	2011年 (6月30日時点)	2012年 (6月30日時点)	2013年 (6月30日時点)
検討 案件数	90物件	59物件	51物件	86物件
	2,700億円	2,450億円	2,400億円	3,200億円

CREニーズの変化			コアビジネスでの 新規投資	
		コアビジネスでの 資本効率向上		
	ノンコア 資産の売却			
	P/L コントロール			

現在の検討状況

《2014年2月19日時点の検討案件》

約50件 3,000億円程度

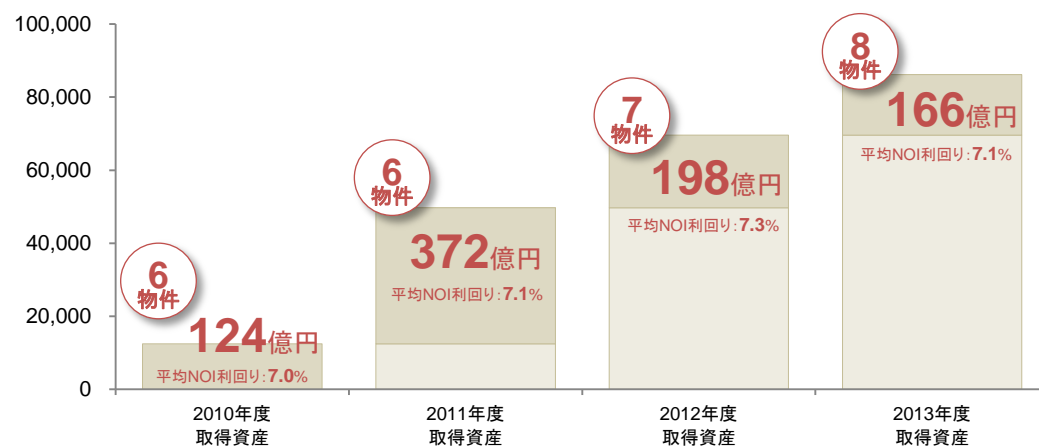
足許の詳細検討案件数
約10~20件

CREニーズの変化に対応し、
“投資主価値の向上に資する物件取得”
を継続していく

- 多様なニーズへのソリューション提案
(コアビジネスでの新規投資、資本効率化等)
- 新たなアセットカテゴリーの開拓
(工場・研究開発施設、インフラ施設等)

取得価格の合計
(百万円)

売主ニーズを的確に捉え、豊富なパイプラインから厳選取得



《ご参考》 新規投資ニーズの一例

京田辺ロジスティクスセンター(優先購入権取得済資産)



鑑定評価額

31.2億円

(準共有持分51%相当)

5. 2013年12月期(第13期)運用報告及び 2014年6月期(第14期)、2014年12月期(第15期)業績予想

2013年12月期(第13期)運用報告

2013年公募増資の効果が通期で寄与し、1口当たり分配金は16,043円、含み益は135億円に

		(百万円)							
P/L 主要情報	2013年6月期 (第12期実績)	2013年12月期(第13期実績)		第12期実績比		2013年12月期 (期初予想)	2013年12月期(第13期実績)		期初予想比
営業収益	5,791	6,037	+246	+4.2%		6,010	6,037	+26	+0.4%
営業費用	2,556	2,728	+172	+6.8%		2,719	2,728	+9	+0.4%
営業利益	3,235	3,308	+73	+2.3%		3,291	3,308	+16	+0.5%
営業外収益	1	3	+1	+116.5%		-	3	+3	-
営業外費用	788	801	+12	+1.6%		794	801	+7	+0.9%
経常利益	2,448	2,510	+62	+2.6%		2,497	2,510	+13	+0.5%
特別利益	-	-	-	-		-	-	-	-
当期純利益	2,447	2,509	+62	+2.6%		2,496	2,509	+13	+0.5%
1口当たり分配金(円)	15,643	16,043	+400	+2.6%		15,958	16,043	+85	+0.5%
その他	資本的支出	162	(注1) 240	+77	+48.1%	246	240	▲6	▲2.6%
	修繕費	77	(注2) 54	▲23	▲29.7%	54	54	0	▲0.2%
	合計	239	294	+54	+22.9%	301	294	▲6	▲2.2%
	減価償却費	842	863	+20	+2.5%	868	863	▲5	▲0.6%
	FFO	3,289	3,372	+83	+2.5%	3,364	3,372	+8	+0.2%
	AFFO	3,127	3,132	+5	+0.2%	3,118	3,132	+14	+0.5%
	物件数	29	29	-	-	29	29	-	-
	稼働率	99.9%	99.9%	-	-	99.9%	99.9%	-	-
	期末帳簿価格合計	164,053	163,552	▲500	▲0.3%				
	期末鑑定価格合計	175,289	177,119	+1,830	+1.0%				
	含み益	11,235	13,566	+2,330	+20.7%				
	有利子負債総額	89,000	89,000	-	-				
	LTV	50.8%	50.8%	-	-				
	純資産総額	74,860	74,827	▲32	▲0.0%				
	1口当たり純資産	478,552	478,341	▲211	▲0.0%				

(注1) 東雲R&DC: 空調、照明更新工事187百万円、品川DC: OAフロア敷設工事17百万円

(注2) 東雲R&DC: 空調、照明更新工事(撤去費相当)21百万円、三鷹CC: 二酸化炭素容器弁交換5百万円、屋上アトリウムトップライト修繕工事4百万円

■2013年12月期(第13期)の主な増減益要因(第12期実績比)

営業収益	+246百万円
✓ 2013年PO取得資産の収益増加(通期寄与)	+220百万円
✓ 受取水光熱費の増加	+21百万円
✓ 新砂LCの賃料増加	+4百万円
営業費用	+172百万円
✓ 2012年取得資産の固都税増加(通期寄与)	+81百万円
✓ 2013年PO取得資産の費用増加(通期寄与)	+80百万円
✓ 支払水光熱費の増加	+21百万円
営業外費用	+12百万円
✓ 2013年PO借入のコスト増加(通期寄与)	+16百万円
✓ 借換え(計170億円)による金利コスト削減	△16百万円
✓ 2013年PO投資口交付費償却の増加(通期寄与)	+5百万円

■2013年12月期(第13期)の主な増減益要因(期初予想比)

営業収益	+26百万円
✓ 受取水光熱費の増加	+24百万円
営業費用	+9百万円
✓ 支払水光熱費の増加	+27百万円
✓ 減価償却費の減少	△5百万円
✓ その他費用(専門家報酬等)の減少	△12百万円
営業外費用	+7百万円
✓ 期限前弁済(20億円)による一時費用の増加	+10百万円

2014年6月期(第14期)、2014年12月期(第15期)業績予想

4年連続となる2014年公募増資の効果で8期連続となる「継続的な分配金の向上」を見込む

(百万円)

	2013年12月期 (第13期実績)	2014年6月期(第14期予想)		第13期実績比
P/L 主要情報				
営業収益	6,037	6,620	+583	+9.7%
営業費用	2,728	3,043	+314	+11.5%
営業利益	3,308	3,577	+268	+8.1%
営業外収益	3	-	▲3	▲100.0%
営業外費用	801	897	+95	+11.9%
経常利益	2,510	2,680	+169	+6.8%
特別利益	-	-	-	-
当期純利益	2,509	2,679	+169	+6.8%
1口当たり分配金(円)	16,043	16,184	+141	+0.9%

その他	資本的支出	240	(注1) 289	+49	+20.5%
	修繕費	54	(注2) 57	+2	+4.7%
	合計	294	346	+51	+17.6%
	減価償却費	863	963	+99	+11.6%
	FFO	3,372	3,642	+269	+8.0%
	AFFO	3,132	3,352	+219	+7.0%
	物件数	29	36	+7	-
	稼働率	99.9%	99.9%	-	-

2014年12月期(第15期予想)		第14期予想比
営業収益	6,876	+255 +3.9%
営業費用	-	- -
営業利益	3,663	+85 +2.4%
営業外収益	-	- -
営業外費用	-	- -
経常利益	2,733	+53 +2.0%
特別利益	-	- -
当期純利益	2,732	+53 +2.0%
1口当たり分配金(円)	16,508	+324 +2.0%

■2014年6月期(第14期)の主な増減益要因(第13期実績比)

営業収益	+583百万円
✓2014年PO取得資産の収益増加(約5ヵ月寄与)	+605百万円
✓川崎SC建物竣工(約1ヵ月寄与)	+16百万円
✓受取水光熱費の減少	△38百万円
営業費用	+314百万円
✓2014年PO取得資産の費用増加(約5ヵ月寄与)	+194百万円
✓2013年取得資産の固都税増加(通期の1/2寄与)	+71百万円
✓資産運用報酬の増加	+39百万円
✓支払水光熱費の減少	△41百万円
営業外費用	+95百万円
✓2014年PO借入に伴うコスト増加(約5ヵ月寄与)	+46百万円
✓金利固定化(合計170億円)による支払利息増加	+45百万円
✓2014年PO投資口交付費償却の増加(約5ヵ月寄与)	+24百万円

■2014年12月期(第15期)の主な増減益要因(第14期予想比)

営業収益	+255百万円
✓2014年PO取得資産の収益増加(通期寄与)	+187百万円
✓川崎SC建物竣工(通期寄与)	+46百万円
✓受取水光熱費の増加	+21百万円
営業費用	+170百万円
✓2014年PO取得資産の費用増加(通期寄与)	+50百万円
✓2013年取得6物件の固都税増加(通期寄与)	+71百万円
✓支払水光熱費の増加	+30百万円
営業外費用	+32百万円
✓2014年PO借入に伴うコスト増加(通期寄与)	+21百万円
✓2014年PO投資口交付費償却の増加(通期寄与)	+4百万円
✓運用日数差異によるコスト増加(第14期181日、第15期184日)	+12百万円

(注1) 東雲R&DC: 空調更新工事178百万円、受変電設備継電器更新8百万円、三鷹CC: 空調用可変エアバルブ更新工事17百万円、防災設備更新工事12百万円、さいたまLC: B号機荷物用ELV更新工事9百万円

(注2) 豊中DC: 自家発電機メンテナンス9百万円、東雲R&DC: 空調設備及び照明設備更新工事(第2期)7百万円、神戸DHC: 電気設備精密点検2百万円

- ▶ 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)