産業ファンド投資法人

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

# 2014年6月期（第14期）決算説明会資料

証券コード 3249

三菱商事 UBS リアルティ

# 目次

1. 産業ファンド成長の軌跡と成長戦略
2. 2014年6月期（第14期）決算ハイライト
3. 既存ポートフォリオの運用方針
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用について
   ②財務戦略について
   ③外部成長について
5. 投資主層の拡大に向けた取り組み
6. 2014年6月期（第14期）運用報告及び2014年12月期（第15期）業績予想
7. サステナビリティへの取り組み

別冊 ～Appendix～

A) 2014年2月に実施した公募増資について
B) ポートフォリオデータ、その他資料

# 1.　産業ファンド成長の軌跡と成長戦略

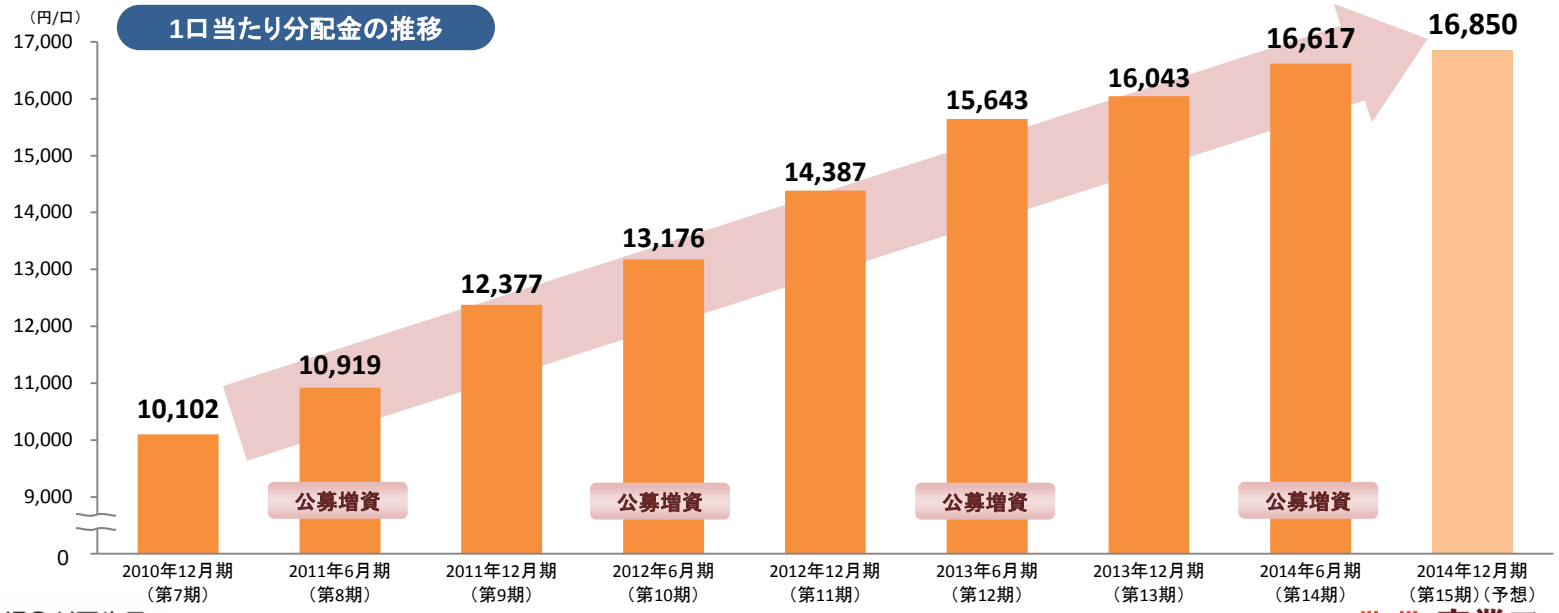
# 8期連続の増収・増益・増配へ

## 第14期実績は当初予想比+433円で落着、15期予想を+342円上方修正

公表済み予想から上方修正

| | 2010年12月期<br>(第7期) | 2011年6月期<br>(第8期)<br>公募増資 | 2011年12月期<br>(第9期) | 2012年6月期<br>(第10期)<br>公募増資 | 2012年12月期<br>(第11期) | 2013年6月期<br>(第12期)<br>公募増資 | 2013年12月期<br>(第13期) | 2014年6月期<br>(第14期)<br>公募増資 | 2014年12月期<br>(第15期) (予想) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 営業収益<br>(百万円) | 2,962<br>( 100.0 ) | 3,295<br>( 111.3 ) | 3,526<br>( 119.0 ) | 4,458<br>( 150.5 ) | 5,037<br>( 170.0 ) | 5,791<br>( 195.5 ) | 6,037<br>( 203.8 ) | 6,576<br>(222.0) | 6,798<br>(229.5) |
| 当期純利益<br>(百万円) | 798<br>( 100.0 ) | 1,022<br>( 128.1 ) | 1,158<br>( 145.2 ) | 1,852<br>( 232.1 ) | 2,023<br>( 253.4 ) | 2,447<br>( 306.5 ) | 2,509<br>( 314.3) | 2,750<br>(344.5) | 2,789<br>(349.3) |
| 発行済投資口数<br>(口) | 79,035<br>( 100.0 ) | 93,632<br>( 118.5 ) | 93,632<br>( 118.5 ) | 140,632<br>( 177.9 ) | 140,632<br>( 177.9 ) | 156,432<br>( 197.9 ) | 156,432<br>( 197.9 ) | 165,532<br>(209.4) | 165,532<br>(209.4) |
| 1口当たり分配金<br>(円) | 10,102<br>( 100.0 ) | 10,919<br>( 108.1 ) | 12,377<br>( 122.5 ) | 13,176<br>( 130.4 ) | 14,387<br>( 142.4 ) | 15,643<br>( 154.9) | 16,043<br>(158.8) | 16,617<br>(164.5) | 16,850<br>(166.8) |
| 物件数(件) | 11 | 16 | 16 | 22 | 23 | 29 | 29 | 36 | 36 |
| 取得価格合計<br>(百万円) | 96,900<br>( 100.0 ) | 108,240<br>( 111.7 ) | 108,240<br>( 111.7 ) | 145,514<br>( 150.2 ) | 147,284<br>( 152.0 ) | 165,357<br>( 170.6 ) | 165,357<br>( 170.6) | 182,089<br>(187.9) | 182,089<br>(187.9) |

(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。



# 「安定」と「成長」の両立を目指す成長イメージ

**足許における運用面での取り組みにより、長期安定+αとしての「収益力の底上げ」を実現**

## “投資主価値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に投資
- 進化を続ける独自のCRE提案型取得手法
- 既存ポートフォリオを上回る利回りでの物件取得

「成長」

## 「収益力の底上げ」

「安定」

**継続的なALM戦略への取り組みにより、長期安定したバランスシートを構築**

### “安定したポートフォリオ”

- 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

長期固定でマッチング

### “安定した財務体質”

- 長期発行体格付：AA（安定的）
- 長期借入金比率100%、固定比率100%
- J-REIT最長の平均借入残存期間6.1年

## 2.　2014年6月期（第14期）決算ハイライト

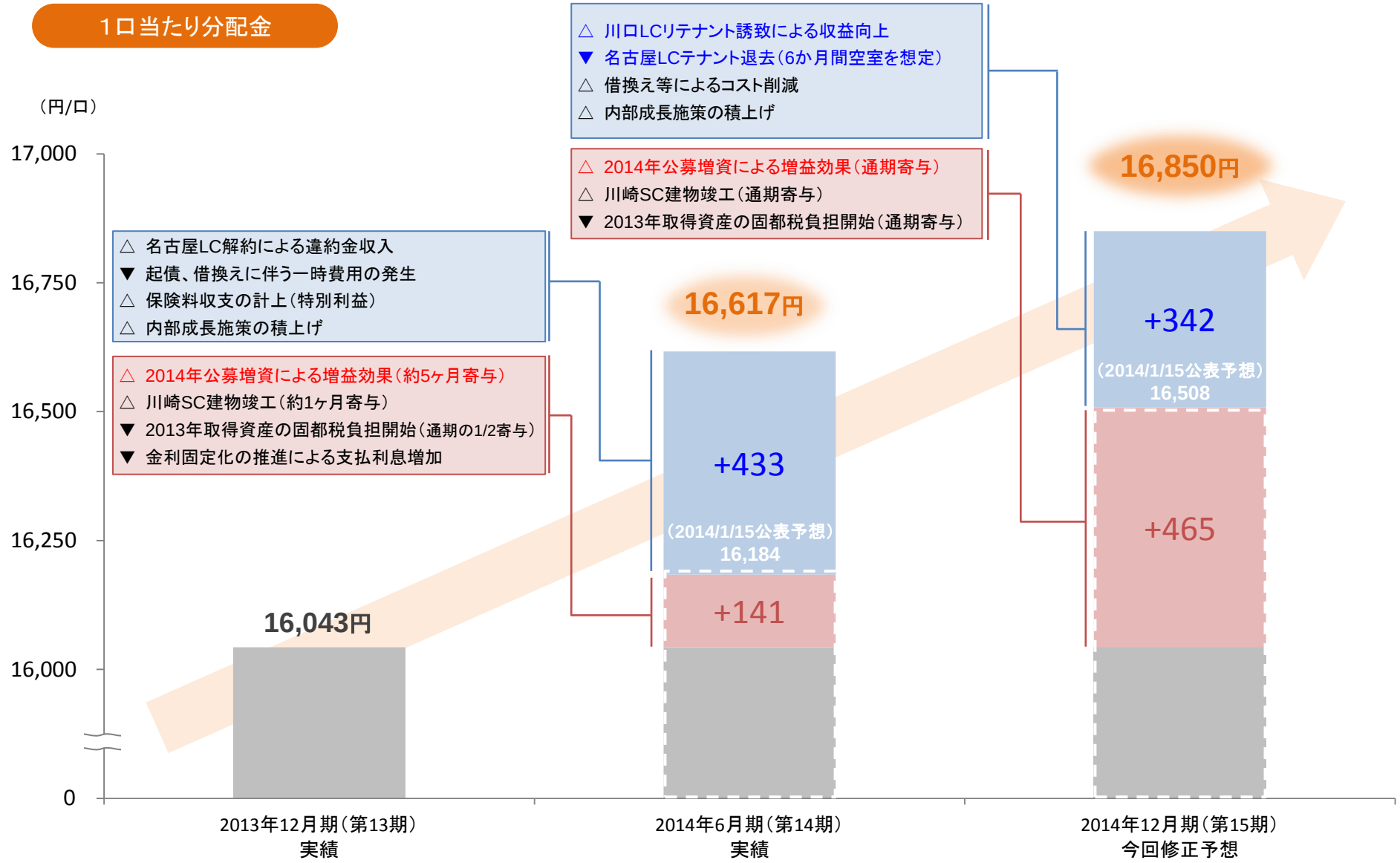
# 2014年6月期（第14期）以降の主な取り組み

**公募増資による外部成長に加え、運用面でも分配金向上施策を実施**

| | 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 |
| 外部成長 | **4年連続の公募増資**<br>分配金およびNAVの成長を継続<br>「資金70億円調達」 | | **新規8物件166億円取得**<br>CRE/PRE提案による取得を継続<br>「平均NOI利回り 7.1%」<br>「含み益合計 26億円」<br>（含み益率 +15.9%）<br>「平均賃貸借期間 19.1年」 | | | | **SLF1が京田辺LCを100%取得**<br>IIFが出資するSPC（SLF1）が持分100%を取得<br>来年3月31日以降の優先購入権行使により物件取得が可能に | |
| 既存ポートフォリオ | | | **川口LCリテナント**<br>戦略的なリーシング活動により後継テナントの誘致に成功 | | **川崎SC竣工、運用開始**<br>IIF初の開発型案件が竣工、安定した運用フェーズへ | | | |
| 財務戦略 | **公募増資に伴う借入**<br>一貫したALM戦略を維持しつつ負債コストを削減<br>「借入額 74億円」<br>「平均適用利率 1.3%」<br>「平均借入期間 10.1年」 | | | | | | **起債による期限前弁済**<br>好機を捉えた起債により負債コストを削減<br>「10年債 0.89%」 | |

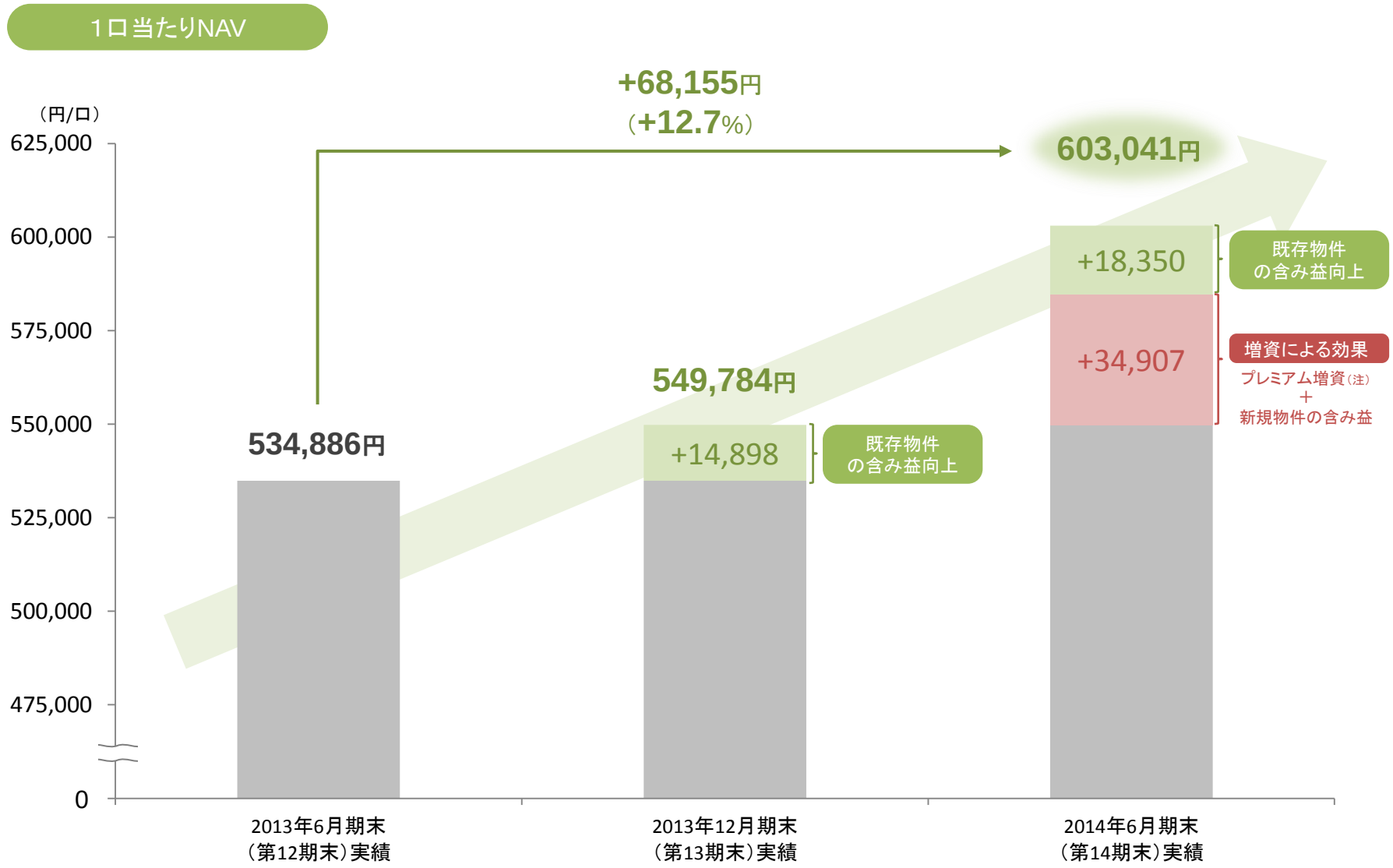
# 分配金推移と今後の分配金予想

**第14期は一時収入が寄与。第15期は川口LCの増益効果、借換え等による負債コスト削減効果などにより上方修正**



# 足許における1口当たりNAVの成長

**増資による効果と既存物件の含み益向上の両輪により、着実な成長を実現**




（注）プレミアム増資による1口当たり出資総額の向上効果を指しています。

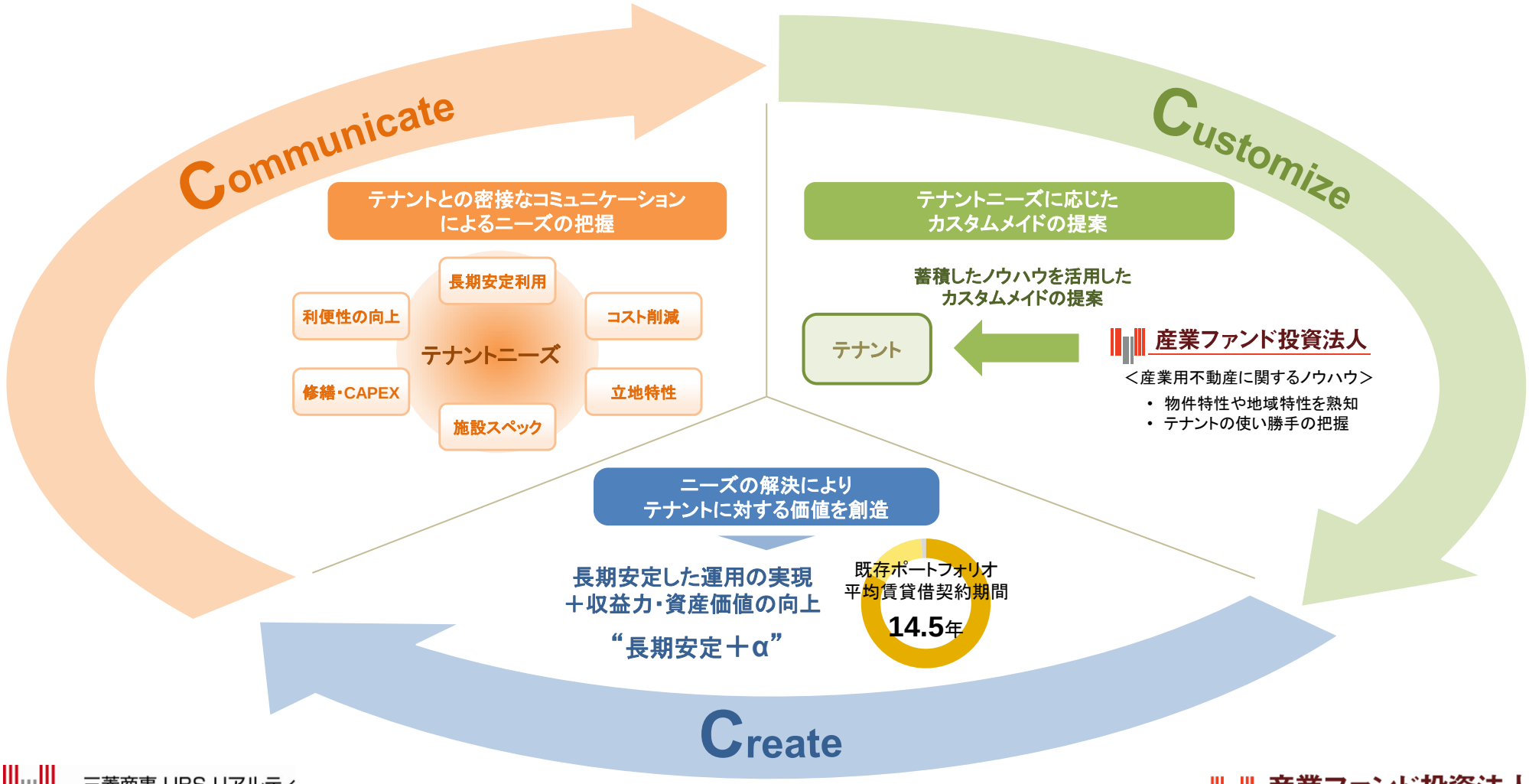
## 3.　既存ポートフォリオの運用方針

# 3C Management Cycleによるポートフォリオ運用

**テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用と+αとしての内部成長を目指す**

**3C Management Cycle とは…**

テナントと密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し（Communicate）
個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより（Customize）
ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用＋αという投資主価値を創造していく（Create） というポートフォリオ運用の考え方です



# IIF川口ロジスティクスセンターのリーシング

## 戦略的なリーシング活動により内部成長を実現

### 戦略的なリーシング活動

**物件特性を踏まえたリーシングターゲットの設定**

**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**

**≪立地特性≫**

✓ 東京･埼玉の広範囲へ配送可能

**≪施設特性≫**

✓ 四温度帯対応と汎用性の高いスペック

**Customize**

**新規テナントの利用ニーズを的確に捉え本物件の特性とマッチング**

| テナントのニーズ | | 物件特性 |
|---|---|---|
| 首都圏所在の<br>イオングループ各店舗に<br>商品を配送する拠点 | マッチング | ➢ 首都圏に近接する好立地<br>➢ 幅広い温度帯に対応<br>➢ 24時間施設運営可能<br>➢ 周囲に住宅も広がり雇用確保が容易 |

### 内部成長の実現

**ポイント**

- ✓ 高スペックな四温度帯倉庫として適正な賃料水準を確保
- ✓ 契約期間の長期化（定期建物賃貸借契約10年）
- ✓ 空室期間なし

| | 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 契約終了 | | | | | | 2014年7月1日 契約開始 | | | | | |
| | 明治ロジテック㈱（稼働率100%） | | | | | | 首都圏日立物流サービス㈱（稼働率100%） | | | | | |

**Create** “長期安定＋α”

✓ 後継テナントの誘致成功によりNOI利回り、含み益が向上

| | 取得時点 | | 2014年6月末時点 |
|---|---|---|---|
| NOI利回り（注1） | 6.7% | → | 11.4% |
| | 2013年12月末時点 | | 2014年6月末時点 |
| 含み益（注2）（含み益率） | +1,001百万円（+52.8%） | → | +1,580百万円（+82.3%） |

**賃貸借契約の概要**

| | |
|---|---|
| テナント名 | 首都圏日立物流サービス株式会社 |
| 契約期間 | 10年間（2014年7月1日～2024年6月30日） |
| 契約形態 | 定期建物賃貸借契約 |
| 中途解約/賃料改定 | 不可／不可 |

（注1）各時点における鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を取得価格で除して算出しています。
（注2）各時点における鑑定評価額と帳簿上の簿価との差額を記載しています。単位未満の端数は切り捨てて表示しています。

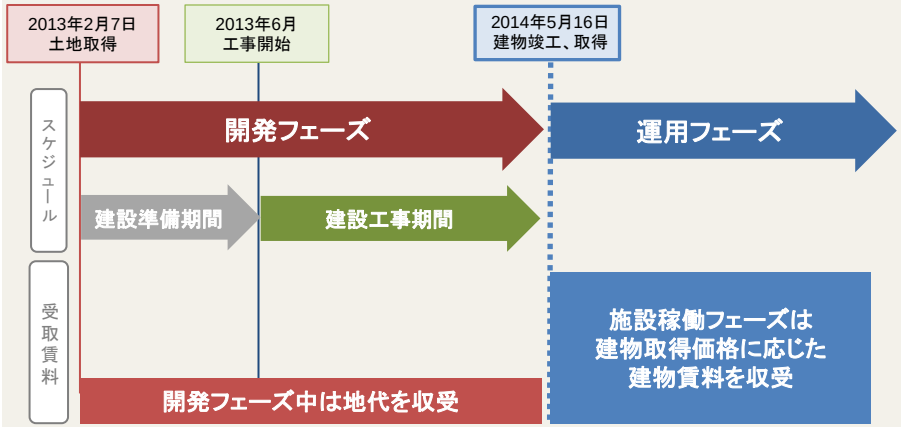
# IIF川崎サイエンスセンターの開発プロジェクト

## テナントとの共同による開発型スキームにより、安定収益の確保と含み益の向上を実現

### 開発フェーズの完了

**開発型スキームを適切にマネジメント**

開発期間中の仕様変更等にも丁寧に対応し、テナントの希望に沿った形で施設の開発を実施




**Customize**

IIF初の開発型スキーム活用により
テナントと共同での施設開発を実施

| テナントのニーズ | | ニーズを捉えた提案 |
|---|---|---|
| オフバランスによる<br>国内外医療従事者が集まる<br>研究開発施設の開設 | マッチング | ➢ オフバランスによる開発スキームを提供<br>➢ 開発中の仕様変更に対する柔軟な対応<br>➢ 長期保有による安定運用 |

### 安定した運用フェーズへ

**ポイント**

- ✓ 建設期間、建物価格ともに当初想定の範囲内でマネジメント
- ✓ 期間15年の安定収益を確保
- ✓ 含み益の向上を実現

取得価格：2,168百万円
延床面積：4,857.73 ㎡
建物用途：研究開発施設（医療従業者向けの研究・トレーニング等を実施）

**Create** “長期安定＋α”

- ✓ 開発から手掛けることにより、高い収益性と大きな含み益を実現

| NOI利回り | 7.5 % | 含み益（含み益率）(注) | +561 百万円 （+25.9%） |
|---|---|---|---|

**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㈱ メディカルカンパニー |
| 契約期間 | 15年間 （2014年5月16日～2029年5月15日） |
| 契約形態 | 定期建物賃貸借契約 |
| 中途解約/賃料改定 | 不可／不可 |

（注）鑑定評価額と取得価格との差額を記載しています。単位未満の端数は切り捨てて表示しています。

# 長期安定+αを目指す内部成長への取組み

## 環境対応によって新しい価値を付加しながら内部成長を実現

### 屋根貸スキーム活用による太陽光発電設備の設置（IIF三郷LC、IIF鳥栖LC、IIF神戸LC）

**Customize**

**再生可能エネルギーを活用した**
**環境負荷低減への取り組みと収益向上を両立**

右記3物件において太陽光発電事業者と
期間20年間の屋根賃貸借契約を締結

**Create**

“長期安定＋α”　**屋根賃貸収入を受領**

年間予想発電量　約2,685,000kWh（一般家庭約730戸相当）

＜IIF三郷ロジスティクスセンター＞

＜IIF鳥栖ロジスティクスセンター＞

＜IIF神戸ロジスティクスセンター(予定)＞

- 屋根賃借人：　京葉プラントエンジニアリング㈱
- 契約期間　：（IIF三郷LC）　2014年4月1日～2034年3月31日
  （IIF鳥栖LC）　2014年6月1日～2034年5月31日

- 屋根賃借人：　オリックス㈱
- 契約期間　：　2014年12月1日～
  2034年11月30日

### 照明設備のLED化によるコスト削減（IIF横浜都筑LC)

**Customize**

**照明設備のLED化により機能を向上させつつ**
**コスト削減効果をテナントと按分**

| 産業ファンド投資法人 | | テナント |
|---|---|---|
| • 電気料削減効果の50%相当を受領 | ⇄ Win-Win | • 照明設備機能の向上<br>• 電気料58%削減 |

**Create**

“長期安定＋α”

**電気料削減効果の50%相当を受領**

＜LED化前＞

＜LED化後＞

※過去に同様の取り組みをIIF西宮LCにて実施（2012年）。今後、他の物件へも展開予定。

### ESCO事業による将来の運営コストの抑制（IIF東雲R&DC）

**Customize**

**ESCO事業を活用した空調・照明設備更新により**
**設備更新費用を削減し、将来の運営コストも抑制**

| 産業ファンド投資法人 | | テナント |
|---|---|---|
| • 設備更新費用の削減<br>• 運営コストの抑制 | ⇄ Win-Win | • 空調、照明設備の更新<br>• 水光熱費削減 |

**Create**

“長期安定＋α”　**将来の運営コストの抑制**

**ESCO事業とは**

ESCO事業とは、省エネルギー化推進事業の一種で、事業者は省エネに関する包括的なサービスを提供し、その結果得られる省エネルギー効果（光熱費等）を保証する事業です。

# 4.　足許の運用状況と今後の対応

# 「安定」と「成長」の両立を目指す成長イメージ

**「安定」と「成長」の両輪により、引き続き安定的な成長を目指す**

## “投資主価値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に投資
- 進化を続ける独自のCRE提案型取得手法
- 既存ポートフォリオを上回る利回りでの物件取得

「成長」

## 「収益力の底上げ」

「安定」

**継続的なALM戦略への取り組みにより、長期安定したバランスシートを構築**

### “安定したポートフォリオ”

- 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

長期固定でマッチング

### “安定した財務体質”

- 長期発行体格付：AA（安定的）
- 長期借入金比率100%、固定比率100%
- J-REIT最長の平均借入残存期間6.1年

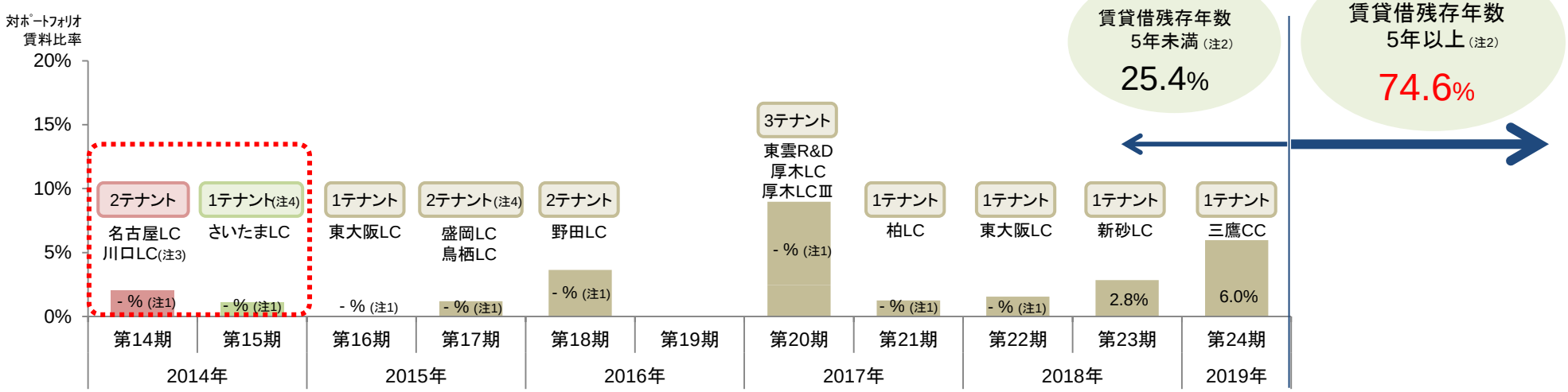
## 4.　足許の運用状況と今後の対応

### ①既存ポートフォリオの運用について

# 長期安定したポートフォリオの運営

**長期安定した賃貸借契約に加え、運用力の向上により強固な収益基盤を維持**

## 賃貸借契約の満了時期分散（年間賃料ベース）




## 期間満了を迎えるテナントへの対応

| | 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 | 旧 DHLサプライチェーン㈱ | 0.8% | 再契約意向の撤回により2014年6月13日退去<br>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<br>リーシング及び売却活動等を展開中 |
| | 2014/6/30(注3) | 川口LC | 旧 明治ロジテック㈱<br>新 首都圏日立物流サービス㈱ | ー % (注1) | 2014年7月1日から開始する賃貸借契約を新規テナントと締結<br>**「空室期間なし」「契約期間長期化(10年)」「適切な賃料を確保」**<br>対応済 |
| 2014年12月期（第15期） | 2014/11/30 | さいたまLC | 継続 ㈱MMコーポレーション | 1.1% | 2014年12月1日から開始する新規定期建物賃貸借契約を締結<br>テナントの長期使用ニーズを捉え**「普通借から定借(5年)へ変更」**<br>対応済 |

（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8月18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2014年10月31日付で期間満了となる契約（テナント：摂津倉庫㈱）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。当該契約については、現テナントと2014年11月1日より開始する定期建物賃貸借契約（契約期間1年）を締結済みです。

# IIF名古屋ロジスティクスセンターについて

## 戦略的なリーシング活動及び売却活動を展開中

### 戦略的なリーシング活動

**施設特性を踏まえたリーシングターゲットの設定**

**名古屋市内向けに流通加工業務を伴う配送業務を展開する物流会社**

**≪立地特性≫**

✓ 名古屋市内配送に最適な立地

**≪施設特性≫**

✓ 流通加工業務に適した施設特性

**Customize**

**施設特性を最大限活かせる流通加工業務を手掛ける物流会社にアプローチ**

新規テナント候補の潜在ニーズ

名古屋市内向けの配送センター開設

アプローチ

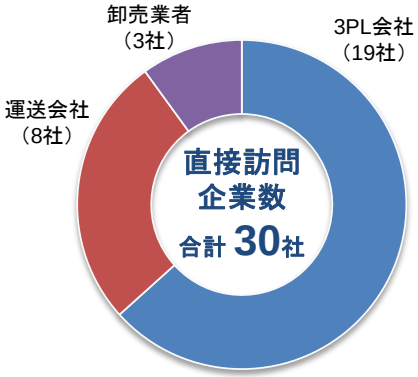
物件特性

- 名古屋市中心部に至近
- 検品・仕分け業務主体の配送センターとしてのスペック
- 延床面積2,000坪超の周辺エリアでは希少な施設規模

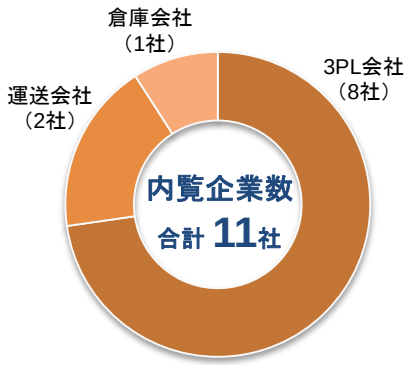
### リーシング活動の進捗状況

**活動は順調に進捗**

**≪直接訪問会社数≫**




**≪内覧企業数≫**




**設定したターゲットどおりの企業と交渉を継続中**
**早期誘致を目指す一方、売却も含めた選択肢を継続して検討**

### リーシング以外の選択肢について

✓ **売却について**
- 本物件の立地等を評価し、興味を示す売却先あり
- リーシング活動の進捗を見極め

✓ **建て替えについて**
- 建築費の高騰、除却損等の観点から慎重に判断

＜ご参考＞
2014年12月期（第15期）予想における名古屋LCの取り扱い

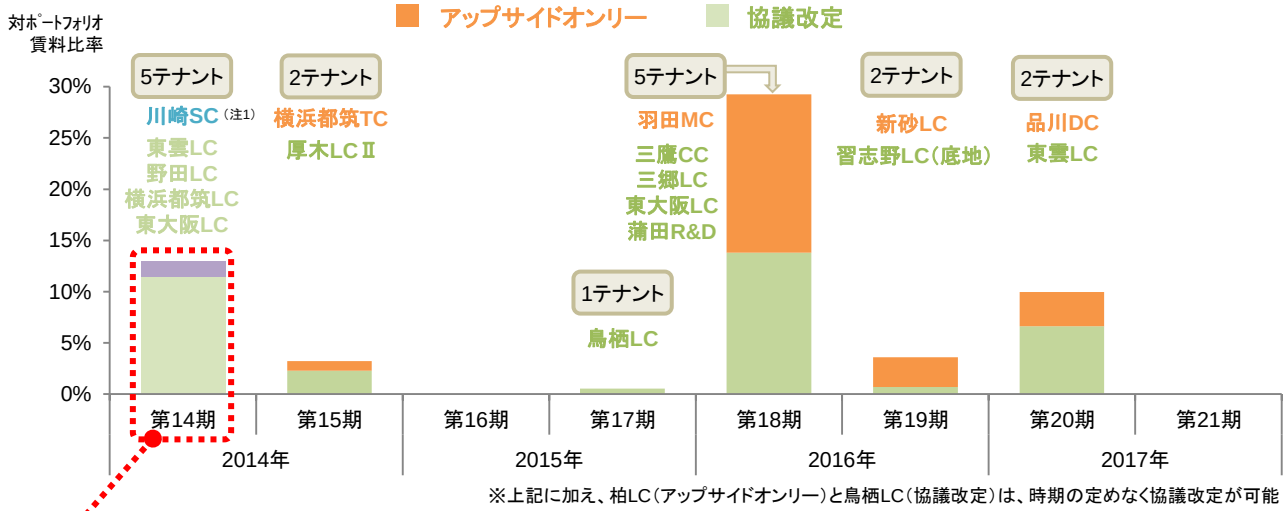
| 第15期の名古屋LCの収支想定 | リーシングに成功した場合 |
|---|---|
| 保守的に全期間※空室を想定<br>※2014年7月1日～12月31日<br>（6か月間） | 【分配金上昇効果の試算】<br>1か月当たり **+48**円/口<br>※従前賃料に基づく試算値 |

（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。

# 今後の長期安定+αを目指す内部成長への取り組み

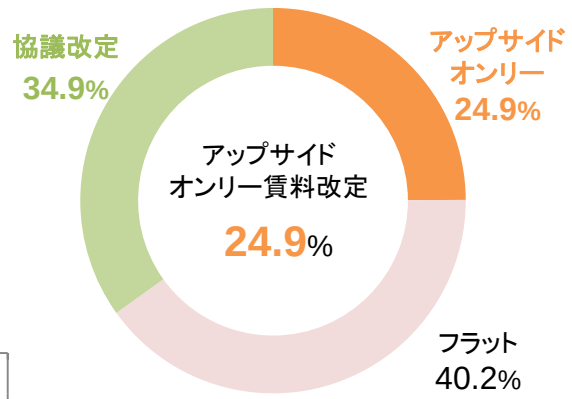
**安定性を確保しながらも機会を的確に捉え、収益力の底上げを実施**

## 賃料改定時期（年間賃料ベース）




※上記に加え、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

### ≪賃料改定方法≫




### 第14期に賃料改定を迎えた契約への対応

**開発案件**

✓ 川崎SC･･･2014年5月建物竣工により、定期建物賃貸借契約が開始

**Create** 建物竣工による収益のアップサイド（注2）　約77,469千円/年（分配金+234円/期）

**協議改定**

✓ 横浜都筑LC･･･賃料改定のタイミングに合わせ照明設備のLED化を実施

**Create** コスト削減効果をテナントと按分し賃料増額

・電気料削減効果の50%相当を賃料として受領

✓ 東雲LC、野田LC、東大阪LC･･･賃料据え置き

### 今後のアップサイドオンリーによる賃料改定額と分配金への影響

| | 賃料改定日 | 物件名 | 年間賃料増額（分配金への影響）（注3） |
|---|---|---|---|
| 2014年12月期（第15期） | 2014/10/1 | 横浜都筑TC | 1,739千円（+5円/期）織込済み |
| 2016年6月期（第18期） | 2016/1/1 | 羽田MC | 38,934千円（+117円/期） |
| 2016年12月期（第19期） | 2016/7/15 | 新砂LC | 10,430千円（+31円/期） |
| 2017年6月期（第20期） | 2017/3/7 | 品川DC | 2017年3月6日まで減額改定不可（エンドテナントのリーシング状況によっては増額改定が可能） |

（注1）賃料改定によるものではなく、開発建物竣工後に締結した新たな建物賃貸借契約によるものです。
（注2）建物の賃料収入が通期寄与する第15期の不動産賃貸業利益（予想）から土地のみの賃料収入が通期寄与していた第13期の不動産賃貸業利益（実績）を除して算出した試算値です。
（注3）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。

## 4.　足許の運用状況と今後の対応

### ②財務戦略について

# 長期安定的な財務体質

## 好機を捉えた起債により長期安定的な財務体質を維持しつつ負債コストを削減

### 良好な金融環境を捉えた起債により負債コストを削減

**起債による借換えの概要**

| 期限前弁済額 20億円 | | 借換え | J-REIT史上最低クーポン 投資法人債発行額 20億円 | |
|---|---|---|---|---|
| 残存年数 | 0.5 年 | | 残存年数 | 10.0 年 |
| 固定金利 | 1.70 % | | 固定金利 | 0.89 % |

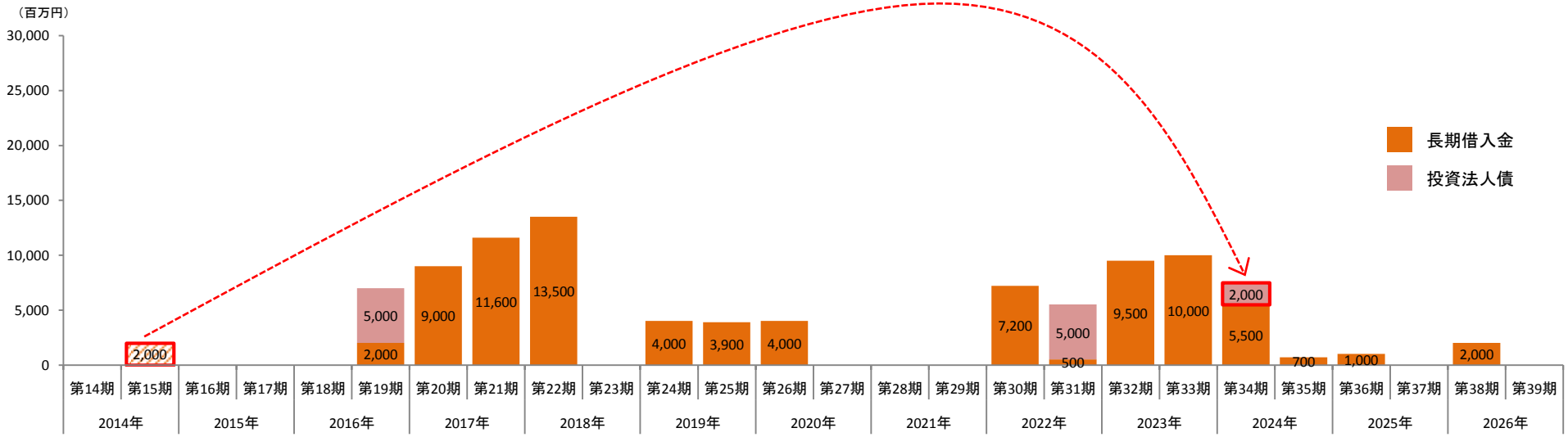
（注）J-REIT史上最低クーポンである旨の記載は、発行時点において、10年債として、当時のJ-REIT史上で最も低い利率であったことを示しております。

### 長期安定的な財務体質の維持・向上

| | 2013年12月末日（第13期末日） | 2014年6月末日（第14期末日） |
|---|---|---|
| ・固定比率 | 100% | 100% |
| ・平均借入残存期間 | 6.0年 | 6.1年 |
| ・平均適用金利 | 1.38% | 1.36% |
| ・簿価LTV | 50.8% | 50.5% |
| ・格付 | AA（安定的） | AA（安定的） |

### 足許の課題に前倒しで対応し、長期安定的な財務体質を維持

**返済期限分散の状況**

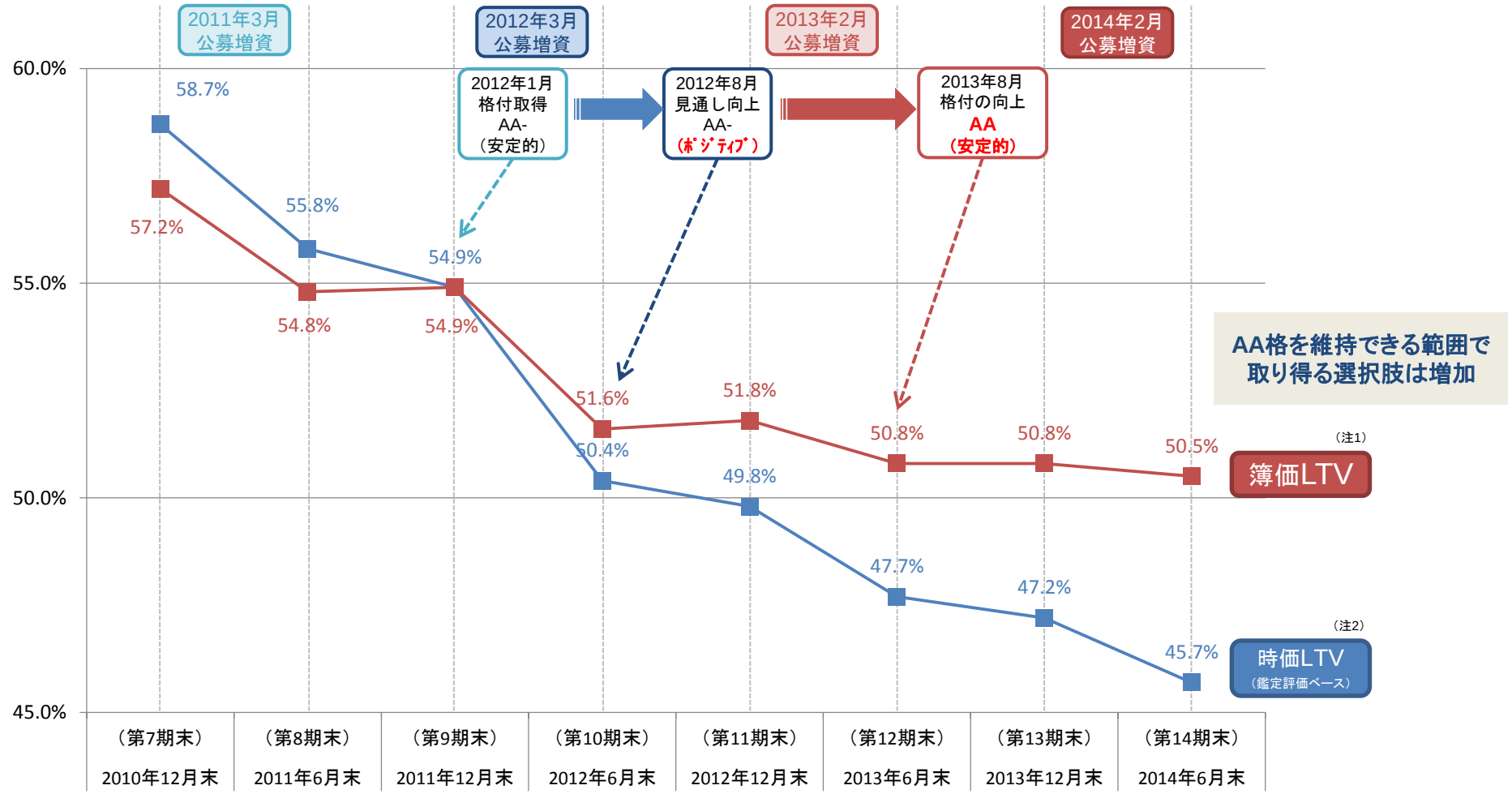


# 適切なLTVコントロール

## 含み益の増加により時価LTVは大きく低下しリスク許容度は上昇

### 4年連続の公募増資により含み益が増加し時価LTVは大きく低下

LTVの推移



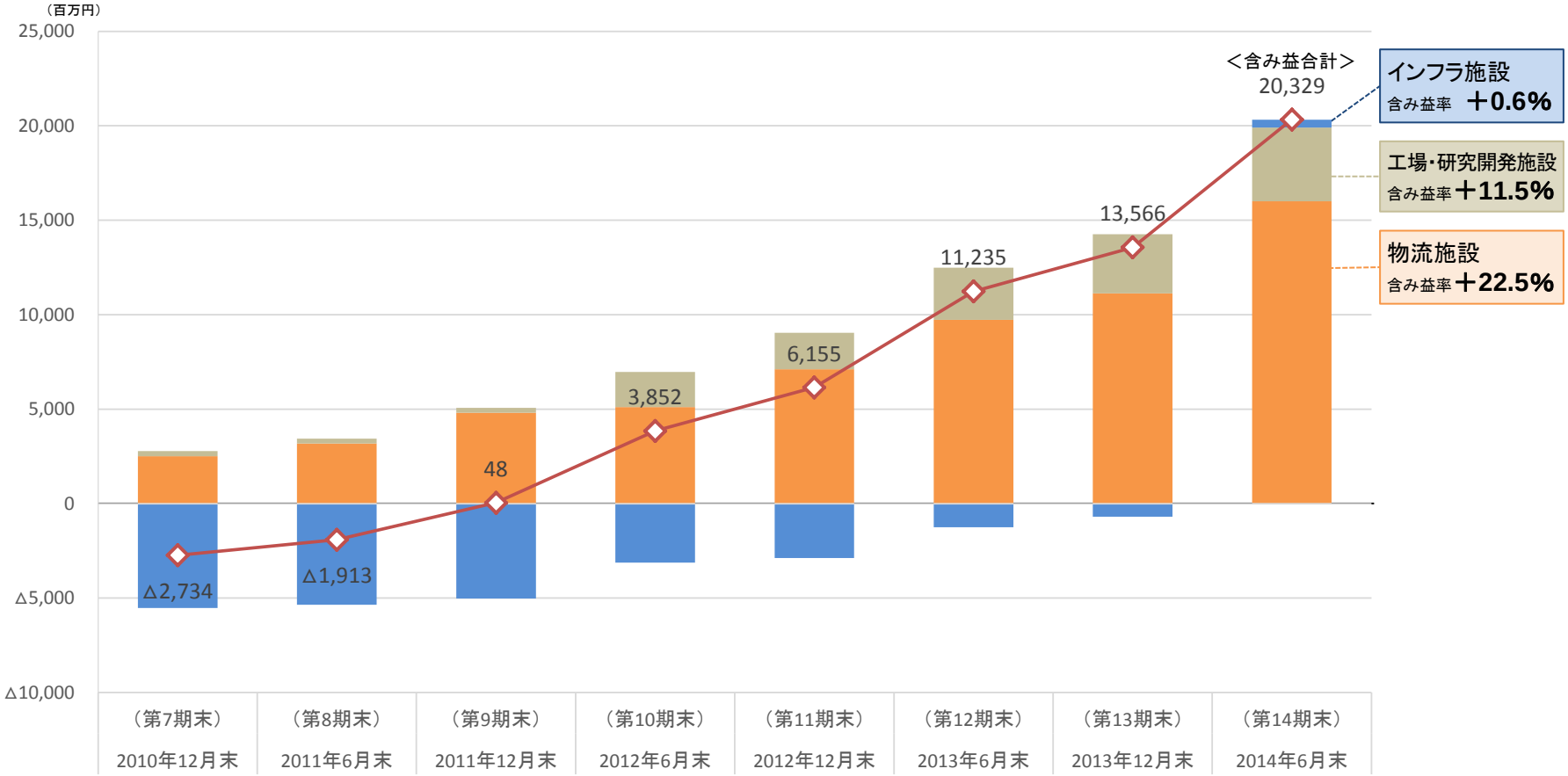

（注1）　簿価LTV＝有利子負債合計÷資産合計
（注2）　時価LTV（鑑定評価ベース）＝有利子負債合計÷（資産合計＋期末算定価格－帳簿価格）

# （ご参考）含み損益の推移

**すべてのアセットカテゴリーで含み益を確保し、含み益の総額は203億円（含み益率+11.2%）に**

- 物流施設では「流動性の向上に伴うキャップレートの低下」による含み益の拡大が顕著であり、先行者メリットが顕在化

## アセットカテゴリーごとの含み益の推移




**物流施設の流動性向上により、他のアセットカテゴリーへの投資ウェイトを拡大しやすい態勢に**
**工場・研究開発施設、インフラ施設への投資に注力することで、更なる先行者メリットの拡大を狙う**

## 4.　足許の運用状況と今後の対応

### ③外部成長について

# 物件取得環境の分析と今後の取得方針 －PRE/CRE提案型取得手法の継続－

**過熱する取得競争を回避し、投資主価値の向上に資する物件取得を目指す**

## 不動産売却ニーズ

### CREニーズ

**景気回復に伴い、民間企業のニーズが多様化**

P/L コントロール ／ ノンコア資産の売却 ／ コアビジネスでの資本効率向上 ／ コアビジネスでの新規投資

**≪業績回復に向けた動きのある企業≫**

- 依然として経営再建にむけたCREニーズは存在
- 突発的な事象に対応するための手段の一つとしての不動産売却

**≪業績回復傾向にある企業≫**

- 攻めの経営へのシフトが起こり、新規投資に向けたニーズが増加
- 資本効率（ROE,ROA）に対する意識の高まり

### PREニーズ

**一部で保有資産売却の動きが具体化、中長期的にはインフラ資産売却への期待が高まる**

＜PREニーズのイメージ＞

P/L コントロール ／ **ノンコア資産の売却** ／ コアビジネスでの資本効率向上 ／ コアビジネスでの新規投資

- 国や地方公共団体等における財政健全化ニーズの高まり
- 一部の都市において港湾底地等の保有資産売却の取引が具体化
- コンセッション方式やインフラファンド創設等への取り組みが進展し、中長期的にはインフラ資産売却への期待も高まる

## 不動産マーケットの動向

| 物流施設 | 工場・研究開発施設等 | インフラ施設 |
|---|---|---|
| **取得競争が激化** | **取得競争は少ない** | **取得競争は少ない** |
| 収益不動産としての位置付けを確立<br>流動性が向上し、キャップレートは低下 | 一部で不動産取引が見られるようになり<br>いわゆるマーケットの勃興期 | 不動産取引は限定的であり<br>マーケットの確立にはまだ時間がかかる見込み |

**～全てのアセットクラスに共通して、CRE/PRE提案による競争を回避した取得活動を継続～**

## IIFの取得方針

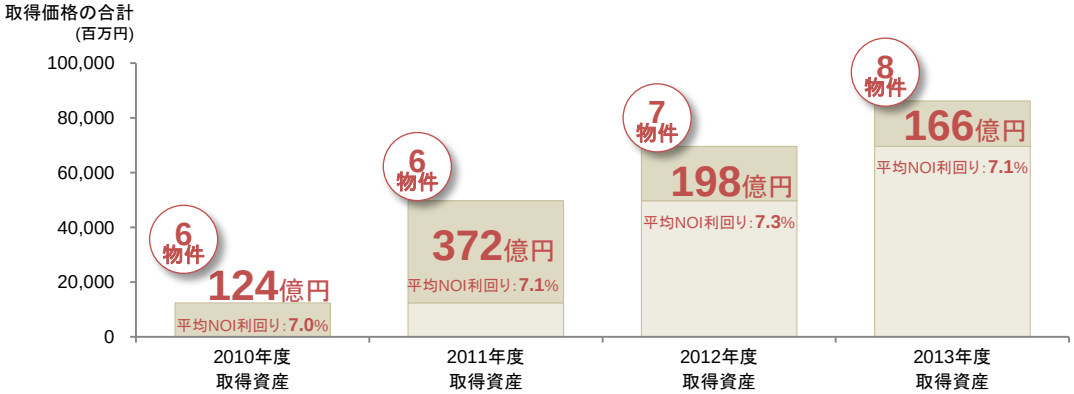
| “厳選取得を継続” | “更なるカテゴリー開拓に向けて注力” | “中長期的な視点での活動を継続” |
|---|---|---|

# 物件取得に向けた活動状況

## 引き続き豊富なパイプラインより優良案件の積み上げを目指す

### 過去の検討案件および取得案件の推移

| | 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 |




### 現在の検討状況

**≪2014年8月18日時点の検討案件≫**

約80件　3,500億円程度

＜アセットカテゴリー毎の割合＞

| 物流施設 | 工場・研究開発施設 | インフラ施設 |
|---|---|---|
| 約4割 | 約4割 | 約2割 |

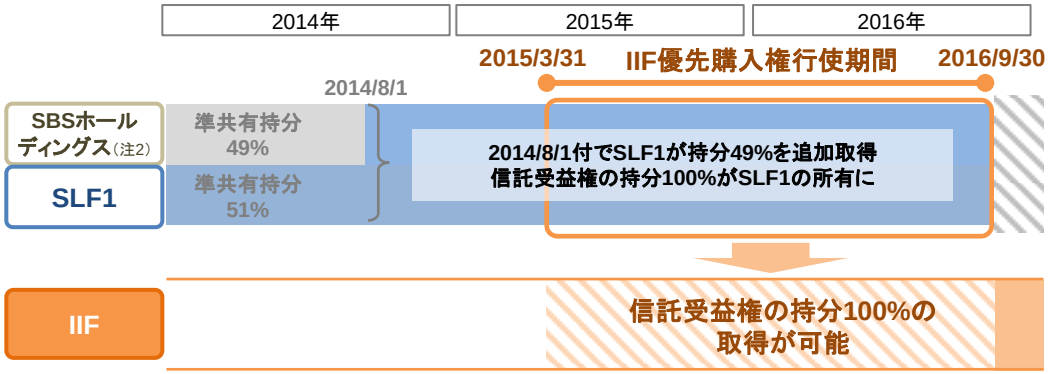
**足許の詳細検討案件数**
**約10～20件**

### 優先購入権取得済み資産　（京田辺ロジスティクスセンター）(注1)

| | |
|---|---|
| 所在地 | 京都府京田辺市 |
| 延床面積 | 33,243.99㎡ |
| 鑑定評価額 | 3,120百万円 (準共有持分51%相当) |

**IIFが出資するSPC（SLF1)が持分100%を取得、来年3月31日以降の優先購入権行使により取得が可能に**

スキームと取得スケジュール




(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)実際には有限会社新橋キャピタルが準共有持ち分の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。

# 5.　投資主層の拡大に向けた取り組み

# 投資主層の拡大に向けた取り組み

**投資主の皆様がより投資しやすい環境を整備し、さらなる投資家層の拡大を目指す**

## 2014年12月31日(注)を基準日として投資口分割を実施予定

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 基準日 | 2014年12月31日（水）(注) | 分割割合 | 1対2 | |
| 効力発生日 | 2015年1月1日（木） | 発行済投資口数 | （分割前） | 165,532口 |
| | | | （分割後） | 331,064口 |

（注）同日は投資主名簿管理人の休業日につき、実質的には2014年12月30日となります。
なお、東京証券取引所での権利付き最終取引日は2014年12月25日（木）を予定しております。
2014年12月26日（金）以降は、分割後の投資口価格にて取引が行われます。

## 個人投資家に対する取組み

### 東証初の個人投資家向け物件見学を実施

東証初となる個人向け物件見学会をSMBC日興証券と協働実施

見学物件　IIF羽田空港メインテナンスセンター

※個人投資家向け物件見学の様子

### 東証J-REIT Viewにて保有物件のご紹介

東証ホームページにて、IIFの代表的な保有物件のひとつであるIIF羽田空港メインテナンスセンターを動画にてご紹介

動画内容　施設の特徴、整備内容、IIFの概要　等

※ J-REIT Viewは東証ホームページ、産業ファンド投資法人ホームページからご覧いただけます

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

# 2014年6月期（第14期）運用報告

## 公募増資の効果と一時収入により、1口当たり分配金は16,617円

（百万円）

| | | 2013年12月期（第13期実績） | 2014年6月期（第14期実績） | 第13期実績比 | | 2014年6月期（期初予想） | 2014年6月期（第14期実績） | 公表予想比 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P/L主要情報 | 営業収益 | 6,037 | 6,576 | +538 | +8.9% | 6,620 | 6,576 | △44 | △0.7% |
| | 営業費用 | 2,728 | 2,936 | +207 | +7.6% | 3,043 | 2,936 | △107 | △3.5% |
| | 営業利益 | 3,308 | 3,640 | +331 | +10.0% | 3,577 | 3,640 | +62 | +1.7% |
| | 営業外収益 | 3 | 1 | △1 | △57.3% | - | 1 | +1 | +100.0% |
| | 営業外費用 | 801 | 907 | +106 | +13.2% | 897 | 907 | +10 | +1.2% |
| | 経常利益 | 2,510 | 2,733 | +223 | +8.9% | 2,680 | 2,733 | +53 | +2.0% |
| | 特別利益 | - | 17 | +17 | +100.0% | - | 17 | +17 | +100.0% |
| | 当期純利益 | 2,509 | 2,750 | +241 | +9.6% | 2,679 | 2,750 | +71 | +2.7% |
| | 1口当たり分配金（円） | 16,043 | 16,617 | +574 | +3.6% | 16,184 | 16,617 | +433 | +2.7% |
| その他 | 資本的支出 | 240（注1） | 287 | +47 | +19.7% | 289 | 287 | △2 | △0.7% |
| | 修繕費 | 54（注2） | 55 | +1 | +2.2% | 57 | 55 | △1 | △2.5% |
| | 合計 | 294 | 343 | +48 | +16.4% | 346 | 343 | △3 | △1.0% |
| | 減価償却費 | 863 | 955 | +92 | +10.7% | 963 | 955 | △7 | △0.8% |
| | FFO | 3,372 | 3,706 | +333 | +9.9% | 3,642 | 3,706 | +64 | +1.8% |
| | AFFO | 3,132 | 3,418 | +286 | +9.1% | 3,352 | 3,418 | +66 | +2.0% |
| | 物件数 | 29 | 36 | +7 | - | 36 | 36 | - | - |
| | 稼働率 | 99.9% | 98.8% | △1.1ﾎﾟｲﾝﾄ | - | 99.9% | 98.8% | △1.1ﾎﾟｲﾝﾄ | - |
| | 期末帳簿価格合計 | 163,552 | 181,626 | +18,074 | +11.1% | | | | |
| | 期末鑑定価格合計 | 177,119 | 201,956 | +24,837 | +14.0% | | | | |
| | 含み益 | 13,566 | 20,329 | +6,762 | +49.8% | | | | |
| | 有利子負債総額 | 89,000 | 96,400 | +7,400 | +8.3% | | | | |
| | LTV | 50.8% | 50.5% | △0.3ﾎﾟｲﾝﾄ | - | | | | |
| | 純資産総額 | 74,827 | 82,004 | +7,176 | +9.6% | | | | |
| | 1口当たり純資産 | 478,341 | 495,397 | +17,056 | +3.6% | | | | |

### ■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　＋538百万円**
- ✓2014年PO取得資産の収益増加（約5ヶ月寄与）　＋512百万円
- ✓名古屋LC 解約による違約金収入　＋19百万円
- ✓川崎SC 建物竣工（約1ヶ月寄与）　＋15百万円

**営業費用　＋207百万円**
- ✓2014年PO取得資産の費用増加（約5ヶ月寄与）　＋86百万円
- ✓2013年PO取得資産の固都税（通期の1/2寄与）　＋59百万円
- ✓POによる資産運用報酬の増加　＋39百万円

**営業外費用　＋106百万円**
- ✓2014年PO借入に伴うコスト増加（約5ヶ月寄与）　＋39百万円
- ✓金利固定化（合計170億）による支払利息の増加　＋39百万円
- ✓2014年PO投資口交付費償却の増加（5ヶ月寄与）　＋21百万円

**特別利益　＋17百万円**
- ✓災害による保険金収支効果　＋17百万円

### ■2014年6月期（第14期）の主な増減益要因（公表予想比）

**営業収益　△44百万円**
- ✓習志野LCⅡ 受取借地料の減少（会計処理の変更）　△92百万円
- ✓名古屋LC 解約による違約金収入　＋19百万円
- ✓受取水光熱費の増加　＋19百万円

**営業費用　△107百万円**
- ✓習志野LCⅡ 支払借地料の減少（会計処理の変更）　△ 92百万円
- ✓償却資産税の減少　△12百万円

**営業外費用　＋10百万円**
- ✓期限前弁済（20億円）による一時費用の増加　＋19百万円
- ✓2014年PO借入の金利確定によるコスト低下　△6百万円

**特別利益　＋17百万円**
- ✓災害による保険金収支効果　＋17百万円

（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15百万円、防災設備更新工事9百万円、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：非常用発電機メンテナンス9百万円、東雲R&DC：空調更新工事7百万円、川口LC：施設改修工事5百万円

# 2014年12月期（第15期）業績予想

## 川口LCの増益、負債コスト削減の効果で前回予想比+342円の16,850円を見込む

（百万円）

| | | 2014年6月期（第14期実績） | 2014年12月期（第15期予想） | 第14期実績比 | | 2014年12月期（第15期前回予想） | 第15期今回予想比 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P/L主要情報 | 営業収益 | 6,576 | 6,798 | +221 | +3.4% | 6,876 | △78 | △1.1% |
| | 営業費用 | 2,936 | 3,101 | +165 | +5.6% | - | - | - |
| | 営業利益 | 3,640 | 3,696 | +56 | +1.6% | 3,663 | +33 | +0.9% |
| | 営業外収益 | 1 | 0 | △1 | △93.0% | - | - | - |
| | 営業外費用 | 907 | 906 | △1 | △0.1% | - | - | - |
| | 経常利益 | 2,733 | 2,790 | +56 | +2.1% | 2,733 | +56 | +2.1% |
| | 特別利益 | 17 | - | △17 | △100.0% | - | - | - |
| | 当期純利益 | 2,750 | 2,789 | +38 | +1.4% | 2,732 | +56 | +2.1% |
| | 1口当たり分配金（円） | 16,617 | 16,850 | +233 | +1.4% | 16,508 | +342 | +2.1% |
| その他 | 資本的支出 | 287 | （注1）370 | +83 | +28.9% | | | |
| | 修繕費 | 55 | （注2）61 | +5 | +9.9% | | | |
| | 合計 | 343 | 431 | +88 | +25.8% | | | |
| | 減価償却費 | 955 | 997 | +41 | +4.4% | | | |
| | FFO | 3,706 | 3,786 | +80 | +2.2% | | | |
| | AFFO | 3,418 | 3,415 | △2 | △0.1% | | | |
| | 物件数 | 36 | 36 | - | - | | | |
| | 稼働率 | 98.8% | 98.8% | - | - | | | |

### ■2014年12月期（第15期）の主な増減益要因（第14期実績比）

**営業収益　＋221百万円**
- ✓2014年PO取得資産の収益増加（通期寄与）　＋165百万円
- ✓川崎SC 建物竣工（通期寄与）　＋46百万円
- ✓川口LC リテナントによる収益増加（通期寄与）　＋44百万円
- ✓名古屋LC テナント退去及び違約金収入の剥落　△68百万円
- ✓受取水道光熱費の増加　＋25百万円

**営業費用　＋165百万円**
- ✓2014年PO取得資産の費用増加（通期寄与）　＋33百万円
- ✓2013年取得資産の固都税増加（通期寄与）　＋59百万円
- ✓減価償却費増加（川崎SC）　＋15百万円
- ✓支払水光熱費の増加　＋33百万円

**営業外費用　△1百万円**
- ✓2014年PO借入に伴うコスト増加（通期寄与）　＋18百万円
- ✓起債による借換えのコスト削減効果　△30百万円

**特別利益　△17百万円**
- ✓第14期の災害による保険金収支効果の剥落　△17百万円

### ■2014年12月期（第15期）の主な増減益要因（第15期前回予想比）

**営業収益　△78百万円**
- ✓習志野LCⅡ 受取借地料の減少（会計処理の変更）　△115百万円
- ✓名古屋LC テナント退去による収益減少（6カ月分）　△48百万円
- ✓川口LC リテナントによる収益増加（通期寄与）　＋44百万円
- ✓受取水光熱費の増加　＋24百万円

**営業費用　△111百万円**
- ✓習志野LCⅡ 支払借地料の減少（会計処理の変更）　△115百万円
- ✓償却資産税の減少　△24百万円
- ✓支払水光熱費の増加　＋17百万円

**営業外費用　△23百万円**
- ✓起債による借換えのコスト削減効果　△11百万円
- ✓2014年PO借入の金利低下によるコスト減少　△8百万円

（注1）川口LC：移動ラック床設置工事96百万円、三鷹CC：保護継電器更新工事28百万円、名古屋LC：トイレ改修工事27百万円、横浜都筑LC：照明器具LED化工事13百万円

（注2）豊中DC：共用部誘導灯更新工事5百万円、事務所内ペリメーターファンコイルユニット整備3百万円、三鷹CC：屋上アトリウムトラップライト修繕工事4百万円

# 7.　サステナビリティへの取り組み

# 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

## 資産運用会社とともに、サステナビリティの考え方を共有し取り組みを推進

### 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

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

- ✓ 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

**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。

### GRESB 認定

IIF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、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認定されました。

**J-REIT初**
アジア産業用不動産部門
「**Sector Leader（1位）**」
世界産業用不動産部門 第2位

GRESB
Sector Leader 2013

# サステナビリティの主要な取り組み

## 環境や社会全体のサステナビリティを確保するための試みを推進

### 環境への配慮

#### 省エネルギー対策

太陽光パネルの設置やLED照明化により、省エネルギー化に積極的に取り組んでいます。

IIF三郷ロジスティクスセンターの太陽光発電

#### 施設の緑化

IIF保有物件の各所に緑地帯を設けており、ヒートアイランドの軽減やCO2量の削減等に貢献しています。

IIF野田ロジスティクスセンターにおける緑化

#### 資源の有効活用

IIF三鷹カードセンターでは、中水（井戸水）を敷地内の散水や非常用災害時の生活用水等として利用しています。

IIF三鷹カードセンターの自動給水装置

#### 環境認証の取得

✓ **CASBEE**

右記2物件において、建築物の環境性能を評価し格付けする評価システム「CASBEE」において、認証を取得。

IIF川崎サイエンスセンター

IIF広島ロジスティクスセンター

✓ **DBJ Green Building**

右記2物件において、『極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設』として**「Gold2012」**の認証を取得。

IIF越谷ロジスティクスセンター

IIF野田ロジスティクスセンター

### コミュニケーション

#### テナント勉強会の開催

テナントと定期的な勉強会を開催しています。
テナントのご理解・ご協力のもと、勉強会への参加者数は年々増加しており、サステナビリティに関する「テナントと協働した取り組み」を実現する基礎となっています。

#### 積極的な情報開示

ウェブサイトをはじめ、様々なコミュニケーションツール（決算説明会資料、資産運用報告、プレスリリースなど）を利用し、積極的な情報開示を行っています。

#### 外部からの評価

**APREA BEST PRACTICESAWARDS 2013 受賞**

コーポレートガバナンス及び情報開示の面において、日本で最も優れていた企業として「Best Country Submission from Japan」を受賞

**2013年「インターネットIR・優良賞」受賞**

大和インベスター・リレーションズ株式会社主催2013年「インターネットIR表彰」において優良賞を受賞（上場3,602社対象）

### 社会貢献への取組み

#### 防災時の取組み

保有物件に入居するテナント向けの防災対策（保有する全ての物件へのポータブル型蓄電池の設置や災害時のライフライン設備提供）に積極的に取り組んでいます。

IIF東雲R&Dセンターのポータブル型蓄電池

#### 地域とのつながり

保有物件のスペースについて近隣地域のイベントへの提供や公開空地の行政への提供等を行っています。

IIF三鷹カードセンターの公園用地

# ディスクレーマー

- 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。

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）