



2014年12月期(第15期)決算説明会資料



目次

1. 産業ファンド成長の軌跡	2
2. 2015年3月に実施した公募増資のご報告	6
3. 2014年12月期(第15期)決算ハイライト	10
4. 足許の運用状況と今後の対応	13
①既存ポートフォリオの運用について	14
②財務戦略について	21
③外部成長について	25
5. 2014年12月期(第15期)運用報告及び 2015年6月期(第16期)、2015年12月期(第17期)業績予想	30
6. サステナビリティへの取り組み	33
別冊 ～Appendix～	
A) ポートフォリオデータ、その他資料	
B) 2015年3月に実施した公募増資について	

1. 産業ファンド成長の軌跡

10期連続の増収・増益・増配へ

						2015年2月25日 公表実績		2015年2月25日 公表予想			
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) (実績)	2015年6月期 (第16期) (予想)	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)	7,347 (248.0)	7,817 (263.9)
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)	3,041 (380.9)	3,222 (403.6)
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)	8,625 (170.8)	9,139 (180.9)
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)

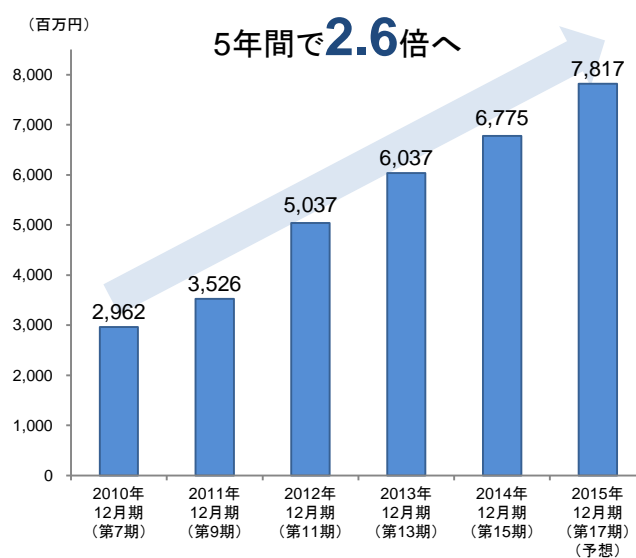
(注1) 2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、2014年12月期(第15期)までは1口当たり分配金を2で除し小数以下を切り捨てた数値を、発行済み投資口数を2倍した数値を記載しています。

(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。

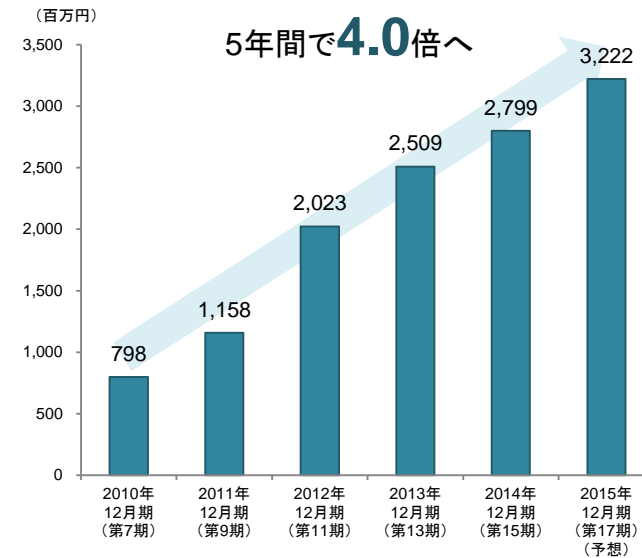
資産規模(取得価格ベース)



営業収益



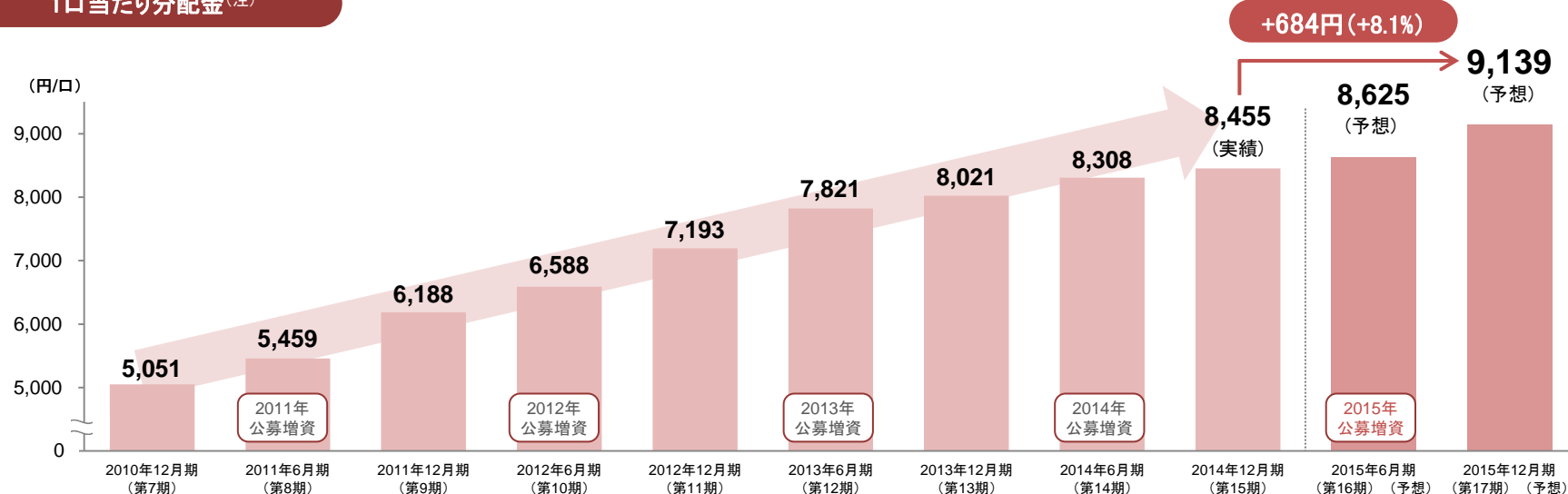
当期純利益



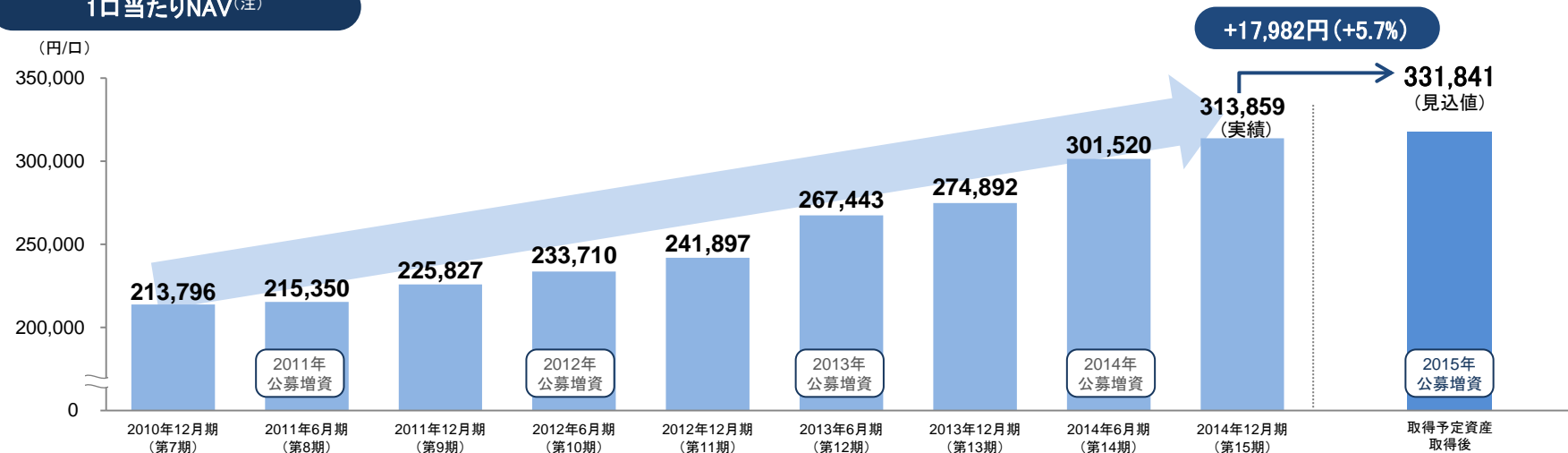
投資主価値の継続的な向上

公募増資の効果により、分配金は+684円(+8.1%)、NAVは+17,982円(+5.7%)上昇する見込み

1口当たり分配金(注)



1口当たりNAV(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、平成26年12月期(第15期)までは1口当たり分配金及び1口当たりNAV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。

過去5年間にける時価総額の成長

継続的な投資主価値の向上により、時価総額は5年間で10倍に成長

■ 時価総額の推移(2010年1月4日～2015年3月25日)



(注1)
(注2)
(出所)

終値ベース
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とした相対的な時価総額の推移を示しています。
Bloombergのデータを基に作成

2. 2015年3月に実施した公募増資の概要

2015年3月に実施した公募増資の概要

アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

取得（予定）資産 6物件

217億円

- ✓ 平均NOI利回り **5.7%**
- ✓ 平均償却後NOI利回り **5.1%**
- ✓ 含み益 **1,758**百万円
(平均含み益率) **(+8.1%)**

IIF相模原R&Dセンター



取得予定価格: 3,100百万円

IIF品川
ITソリューションセンター



取得予定価格: 7,200百万円

IIF泉佐野フードプロセス&
ロジスティクスセンター



取得予定価格: 860百万円

IIF京田辺
ロジスティクスセンター



取得予定価格: 5,730百万円

IIF泉大津e-shop
ロジスティクスセンター(底地)



取得予定価格: 4,000百万円

IIF福岡古賀ヴィークル
ロジスティクスセンター(底地)



取得予定価格: 860百万円

デット

～ ALM戦略の継続による安定した財務基盤 ～

新規借入れによる資金調達

118億円

- ✓ 平均適用金利 **0.98%**
- ✓ 平均借入期間 **9.9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

113億円

- ✓ 新規発行投資口数 **21,500** 口
- ✓ 発行済投資口数比 **6.5 %**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

取得(予定)資産一覧

			CRE提案型取得手法			収益力			含み益	
物件名			売主	CRE ニーズ	独自の ネットワーク	NOI利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
									含み益(百万円)(含み益率)	
工場・ 研究開発施設等	IIF相模原 R&Dセンター		日本電気	ノコア資産売却	相対取引	7.7%	6.9%	100.0%	3,100	3,460
									+360 (+11.6%)	
									3,100	3,460
			小計又は平均 (百万円、%)			7.7%	6.9%	100.0%	+360 (+11.6%)	
インフラ施設	IIF品川 ITソリューションセンター		SPC (売主の意向により 非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	リースアップポテンシャル		76.1%	7,200	7,520
						4.4%	3.9%		+320 (+4.4%)	
						(ご参考) 安定稼働を想定した場合の試算値(注)			5.4%	4.7%
			小計又は平均 (百万円、%)			4.4%	3.9%	76.1%	7,200	7,520
									+320 (+4.4%)	
物流施設	IIF泉佐野 フードプロセス& ロジスティクスセンター		丸紅物流	オフバランス	相対取引	6.8%	5.2%	100.0%	860	999
									+139 (+16.2%)	
	IIF京田辺 ロジスティクスセンター		スキーム組成 SBSホールディングス	新規投資に向けた キャッシュニーズ	相対取引	6.1%	5.0%	100.0%	5,730	6,350
									+620 (+10.8%)	
	IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター (底地)		SPC (売主の意向により 非開示)	キャッシュニーズ	相対取引	5.6%	5.6%	100.0%	4,000	4,220
									+220 (+5.5%)	
IIF福岡古賀ヴィークル ロジスティクスセンター (底地)		福田組	オフバランス開発 オリックス自動車 (テナント)による オフバランス開発	テナントとの コラボレーション	6.3%	6.3%	100.0%	860	959	
								+99 (+11.5%)		
			小計又は平均 (百万円、%)			6.0%	5.3%	100.0%	11,450	12,528
									+1,078 (+9.4%)	
			合計又は平均 (百万円、%)			5.7%	5.1%	98.9%	21,750	23,508
						(ご参考) IIF品川ITSCについて安定稼働を 想定した試算値を用いた場合(注)				
						6.0%	5.3%	+1,758 (+8.1%)		

公募増資を通じた更なる成長および安定性の向上

アセット

～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

	2014年12月末日 (第15期末) 現在	取得(予定)資産 (注1)	取得(予定)資産 取得後
・物件数	36物件	+ 6物件	= 42物件
・取得(予定)価格の合計	182,089 百万円	+ 21,750 百万円	= 203,839 百万円
・平均NOI利回り	5.9%	5.7%	→ 5.9%
・平均償却後NOI利回り	4.8%	5.1%	→ 4.9%

(注1) 今回公募増資における取得(予定)6物件の取得時点における想定値です。

(注2) 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)については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記載しています。

デット

～ ALM戦略の継続による安定した財務基盤 ～

	2014年12月末日 (第15期末) 現在	取得(予定)資産 取得後
・平均適用金利	1.36%	→ 1.32%
・平均借入残存期間	5.6年	→ 5.7年
・固定比率	100.0%	→ 100.0%
・簿価LTV	50.5%	→ 50.3%

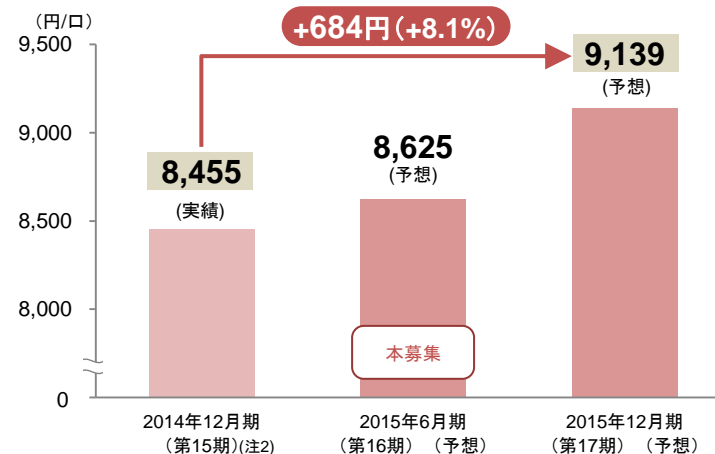
(ご参考) 長期発行体格付

AA 安定的

エクイティ

～ エクイティの継続的な成長 ～

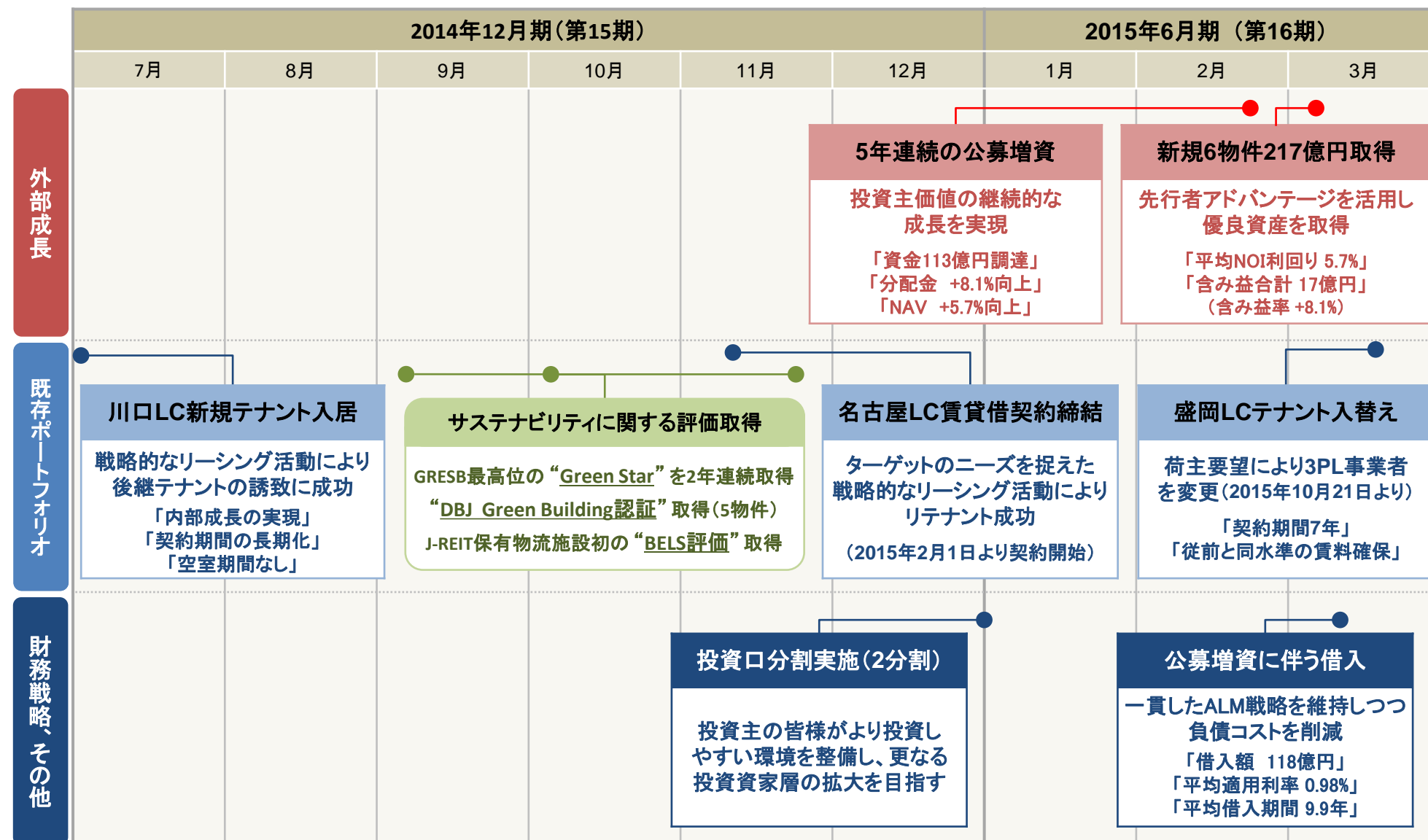
1口当たり分配金の推移



3. 2014年12月期(第15期)決算ハイライト

2014年12月期(第15期)以降の主な取り組み

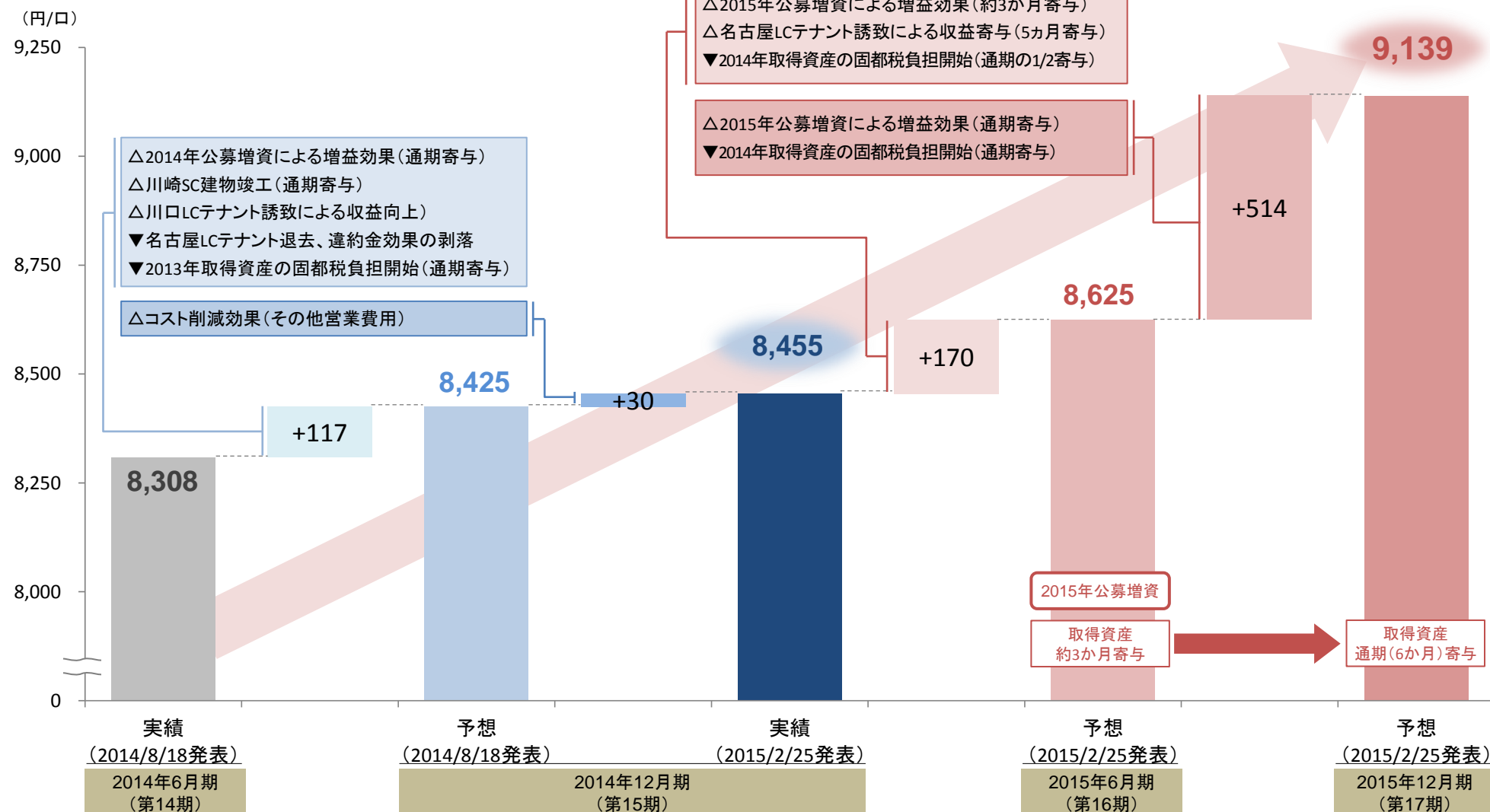
既存ポートフォリオにおける多数の施策に加え、公募増資による外部成長を実現



分配金推移と今後の分配金予想

既存ポートフォリオの着実な運用に加え、外部成長により継続的な分配金の向上を実現

1口当たり分配金



(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数値を記載しています。

4. 足許の運用状況と今後の対応

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

3C Management Cycleによるポートフォリオ運用

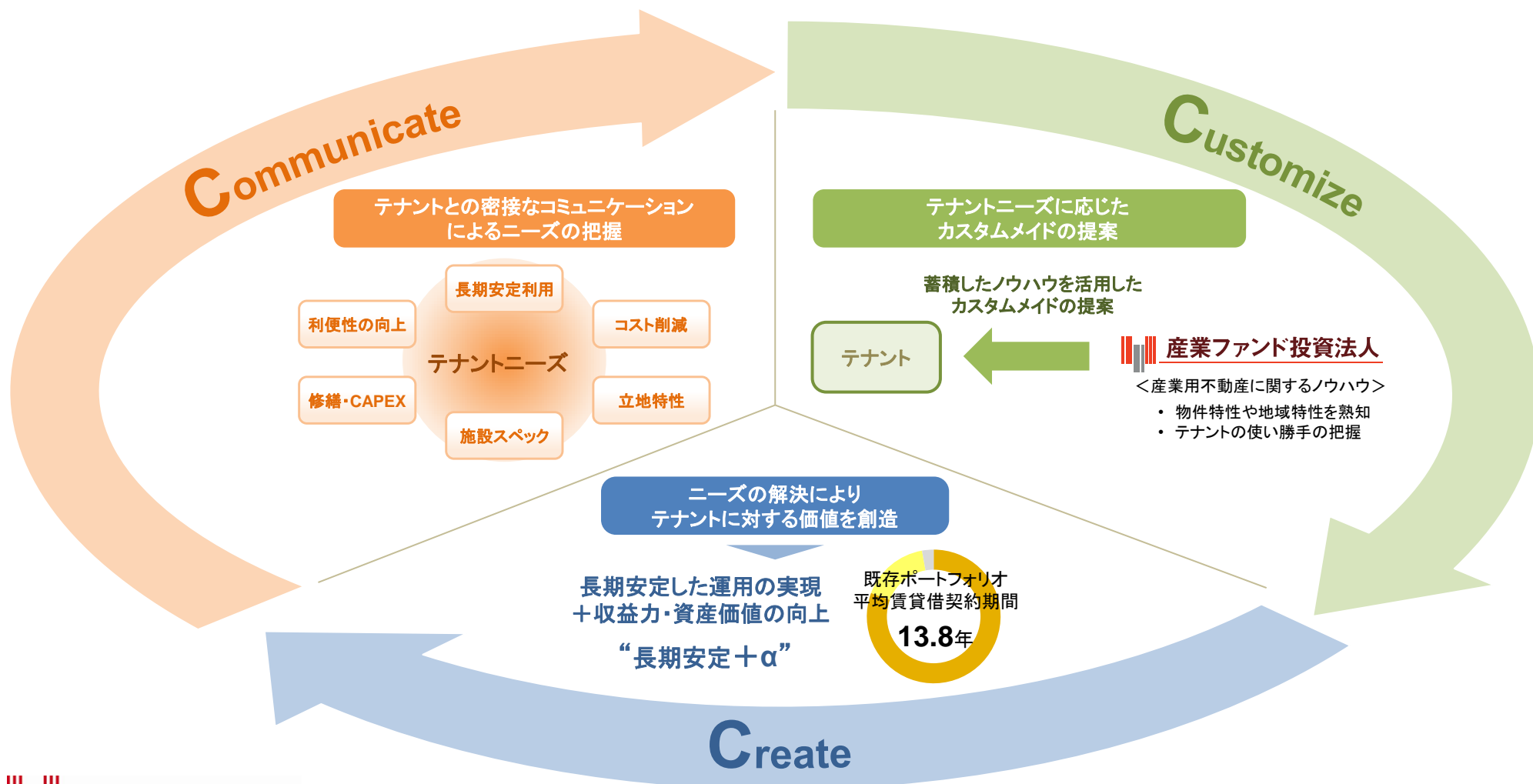
テナントに対し価値を提供することにより、長期安定した運用と+αとしての内部成長を目指す

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)

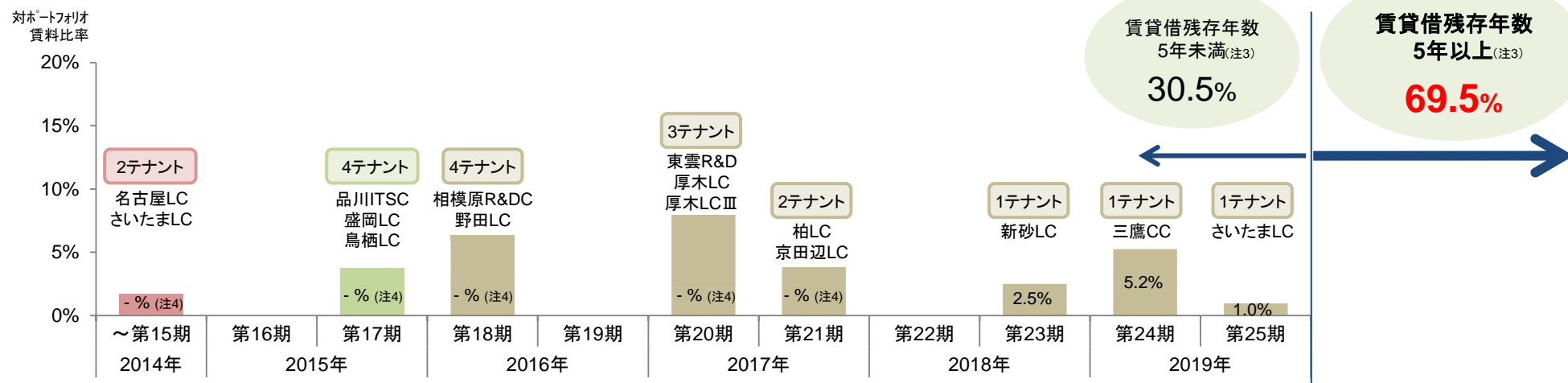
ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく (Create) というポートフォリオ運用の考え方です



長期安定したポートフォリオの運用

テナントとの密接なコミュニケーションにより前倒しで契約満了に対応し、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)(注1,2)



■ 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	賃料比率	対応
2014年12月期 (第15期)まで	2014/6/13 (旧テナント退去日)	名古屋LC	旧 DHLサフ ライフェン(株) 新 日本空輸(株)	0.8%	2015年2月1日から開始する新規定期建物賃貸借契約を締結 「適正な賃料水準を確保」「契約期間5年(定借)」 対応済
	2014/11/30	さいたまLC	継続 (株)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 テナントの長期利用ニーズを捉え「普通借から定借(5年)へ変更」 対応済
2015年12月期 (第17期)	2015/8/31	品川ITSC	国内大手通信会社 のシステム子会社	- % (注4)	テナントは長期利用の方針。期間満了の6か月前予告なく、2年間の自動更新 自動更新
	2015/9/15	盛岡LC	旧 花王システム物流(株) 新 (株)日本アクセス	- % (注4)	荷主の意向により3PL事業者を変更。切替期間として既存テナントとの契約 を2015年10月20日まで延長、新テナントと2015年10月21日から開始する 新規賃貸借契約を締結「契約期間の長期化3年⇒7年」「従前と同水準の賃料確保」 対応済
	2015/9/30	鳥栖LC	佐川急便(株)	- % (注4)	契約更新に向け協議中

(注1) 品川ITSCの賃借人である株式会社日立システムズとの契約満了日については、賃借人からの同意を得られておらず非開示としているため、物件名等の記載を省略しています。

(注2) 施設の一部区画を賃貸している等ポートフォリオ全体に対する賃料割合が0.05%に満たないテナントについてはテナント数から省略して記載しています。

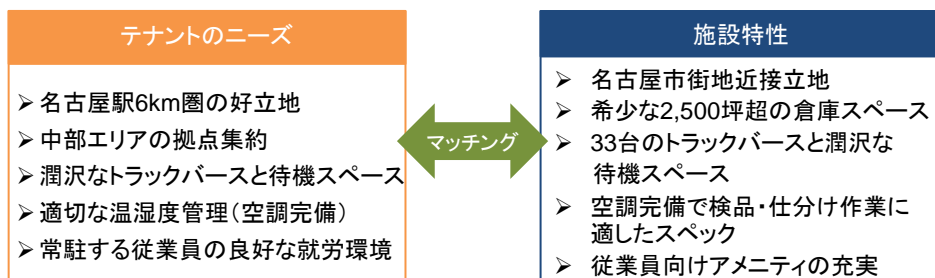
(注3) 「賃貸借残存年数」は、2015年5月29日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

(注4) 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。

■ 施設特性に合致した利用ニーズを有するテナントを誘致

- ✓ 施設特性に合致した最適な利用形態に基づく適正な賃料水準を確保
- ✓ 長期安定的な収益を確保(定期建物賃貸借契約5年)

新規テナントの利用ニーズを的確に捉え本施設の特性とマッチング

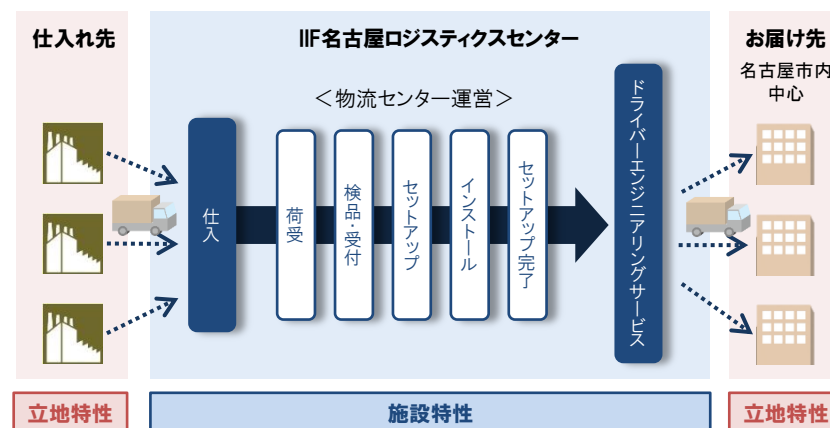


✓ 適切な賃料水準で長期安定的な収益を確保

賃貸借契約の概要	
テナント名	日本空輸株式会社
年間賃料	非開示（注）テナントからの同意を得られていないため、非開示としています
契約期間	5年間（2015年2月1日～2020年1月31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

《本施設におけるテナントの業務の一例》

24時間365日対応で精密機器部品を輸送（高付加価値サービス業務）



《施設特性》

✓ 流通加工業務に適した施設特性



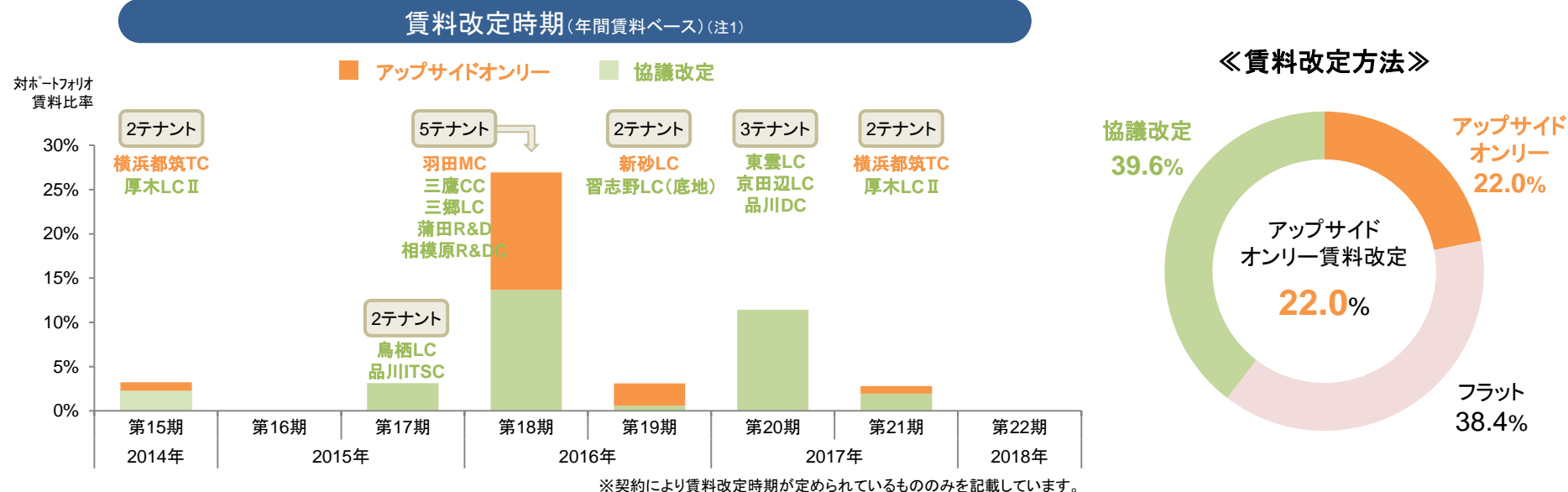
《立地特性》

✓ 名古屋市内配送に最適な立地



賃料改定の状況

着実にポートフォリオ収益力の向上を実現



第15期における賃料改定実績

契約による改定時期が到来した上記2件および、時期の定めのない協議により改定を実施した2件の合計4件における実績



今後のアップサイドオンリーによる賃料改定

	賃料改定日	物件名	年間賃料増額 (分配金への影響)(注3)
2016年6月期 (第18期)	2016/1/1	羽田MC	38,934千円 (+55円/期)
2016年12月期 (第19期)	2016/7/15	新砂LC	10,430千円 (+14円/期)
2017年12月期 (第21期)	2017/10/1	横浜都筑TC	1,774千円 (+2円/期)

(注1) 施設の一部区画を賃貸している等でポートフォリオ全体に対する賃料割合が0.05%に満たないテナントについてはテナント数から省略して記載しています。

(注2) 品川DCの契約条項(要約): 指定区画においてエンドテナントと転賃借契約を締結した場合は賃料増額改定について協議する。

(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352,564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。

3C Management Cycleによる取り組み

新たな価値を付加しながら、長期安定+αとしての収益力向上に向けた取り組みを実施



足許における取り組み
(詳細は次頁)

足許における長期安定+αを目指す内部成長への取り組み

3C Management Cycleの実践により内部成長を実現

■ 照明設備のLED化によるコスト削減（IIF東大阪LC、IIF厚木LCⅢ）

Communicate

【テナントニーズ】 コスト削減・長期継続利用

Customize

【提案】 照明設備のLED化による施設機能の向上とコスト削減

Create

“長期安定+α”

テナント

- ・照明設備機能の向上
- ・電気料削減

Win-Win

産業ファンド投資法人

- ・電気料削減効果の50%相当を受領

IIF東大阪LC（2015年1月実施）



<LED化前>



<LED化後>



IIF厚木LCⅢ（2015年2月実施）



<LED化前>



<LED化後>



■ 車路新設によるテナント利便性の向上（IIF川崎SC）

Communicate

【テナントニーズ】 送迎車によるエントランス付近の混雑解消
※セミナー開催等による多数の来客に対応

Customize

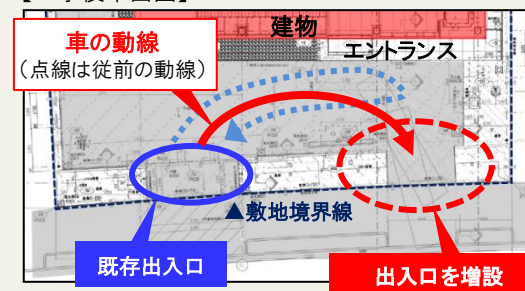
【提案】 出入口の増設によるスムーズな車動線の確保

Create

“長期安定+α”

「増設工事費用×一定割合」を賃料として収受

【工事後平面図】



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

長期安定したポートフォリオに合わせた長期安定的な財務体質の構築を継続

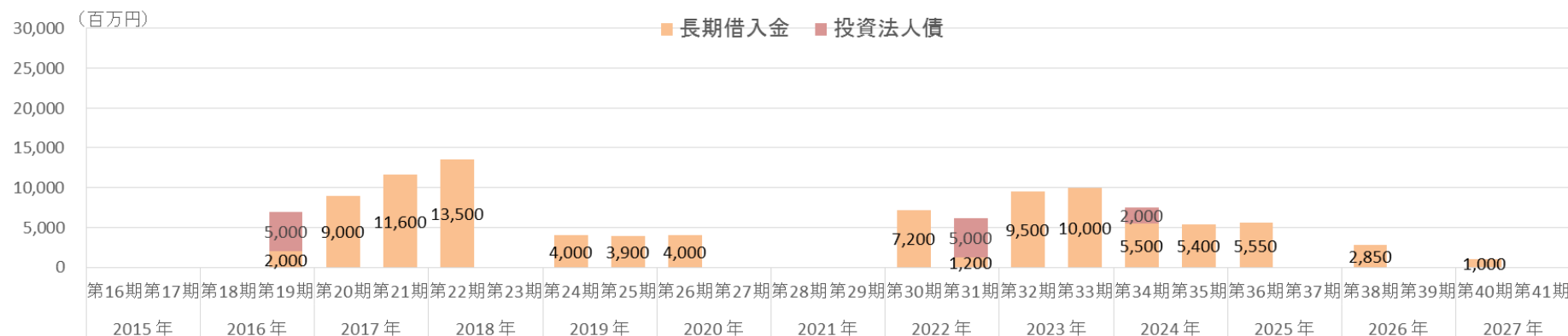
■ 今回公募増資に伴う新規借入の状況 **すべての資金を長期固定借入で調達**

	実行(予定)日	借入額	借入期間	固定/変動	想定利率(A)	適用利率(B)	金利差(A)-(B)
借入 A	2015/3/16	73億円	9.5年	固定	平均1.1%	平均0.93%	平均△0.19%
借入 B	2015/3/31	45億円	10.5年	固定	平均1.2%	平均1.07%	平均△0.09%
合計	2015/3/16 2015/3/31	118億円	平均9.9年	固定	平均1.1%	平均0.98%	平均△0.15%

■ 施策実行後の主要指標 **5.7年の長期に渡って金利コストを低水準で安定させ、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	5.7年	長期発行体格付
■ 平均適用金利	1.32%	■ LTV	50.3%	AA (安定的)

返済期限分散の状況 **第19期(2016年8月)までリファイナンスはなく、引続き安定的な財務体質を維持**

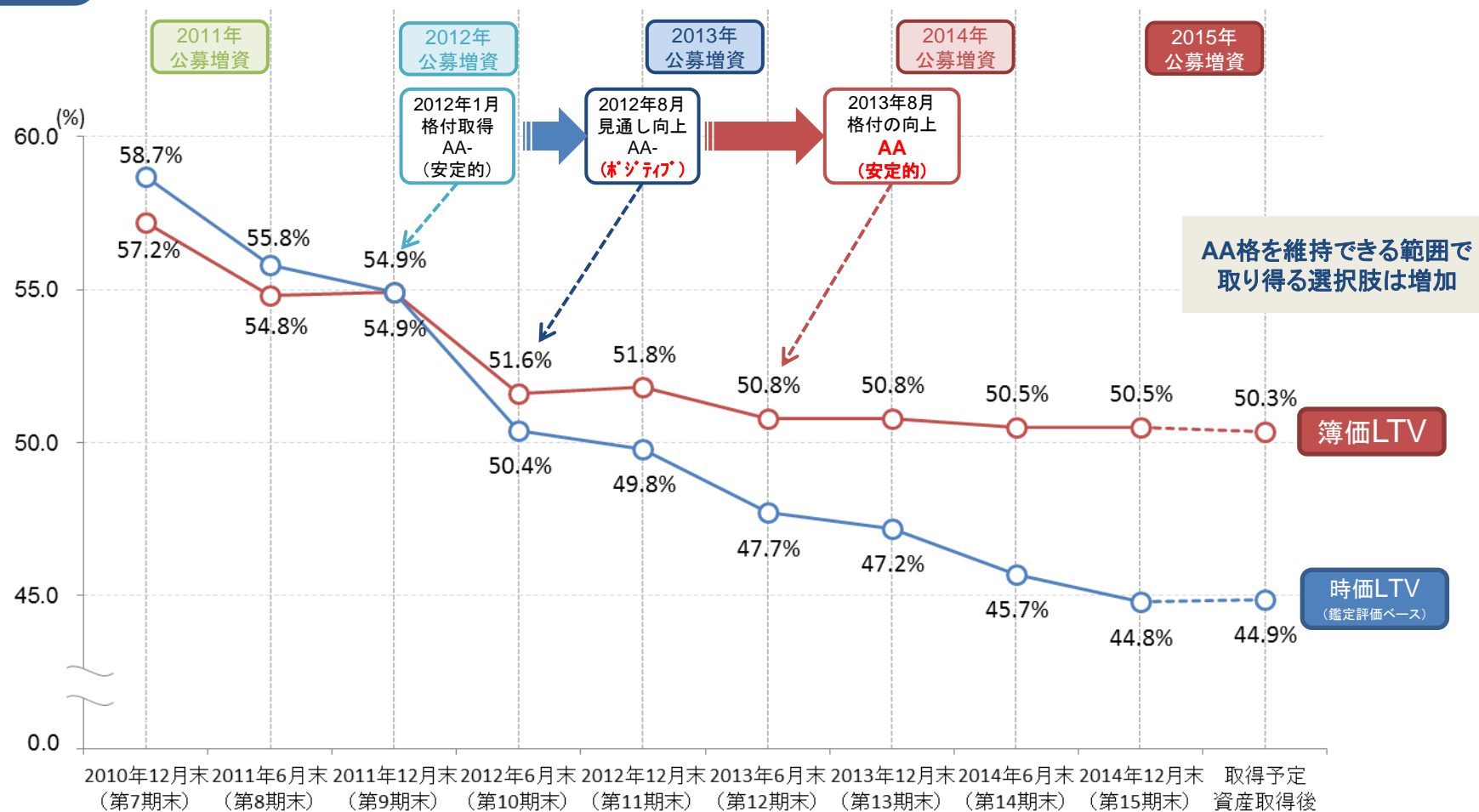


適切なLTVコントロール

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

含み益の拡大に伴い時価LTVは45%を下回る水準まで低下

LTVの推移

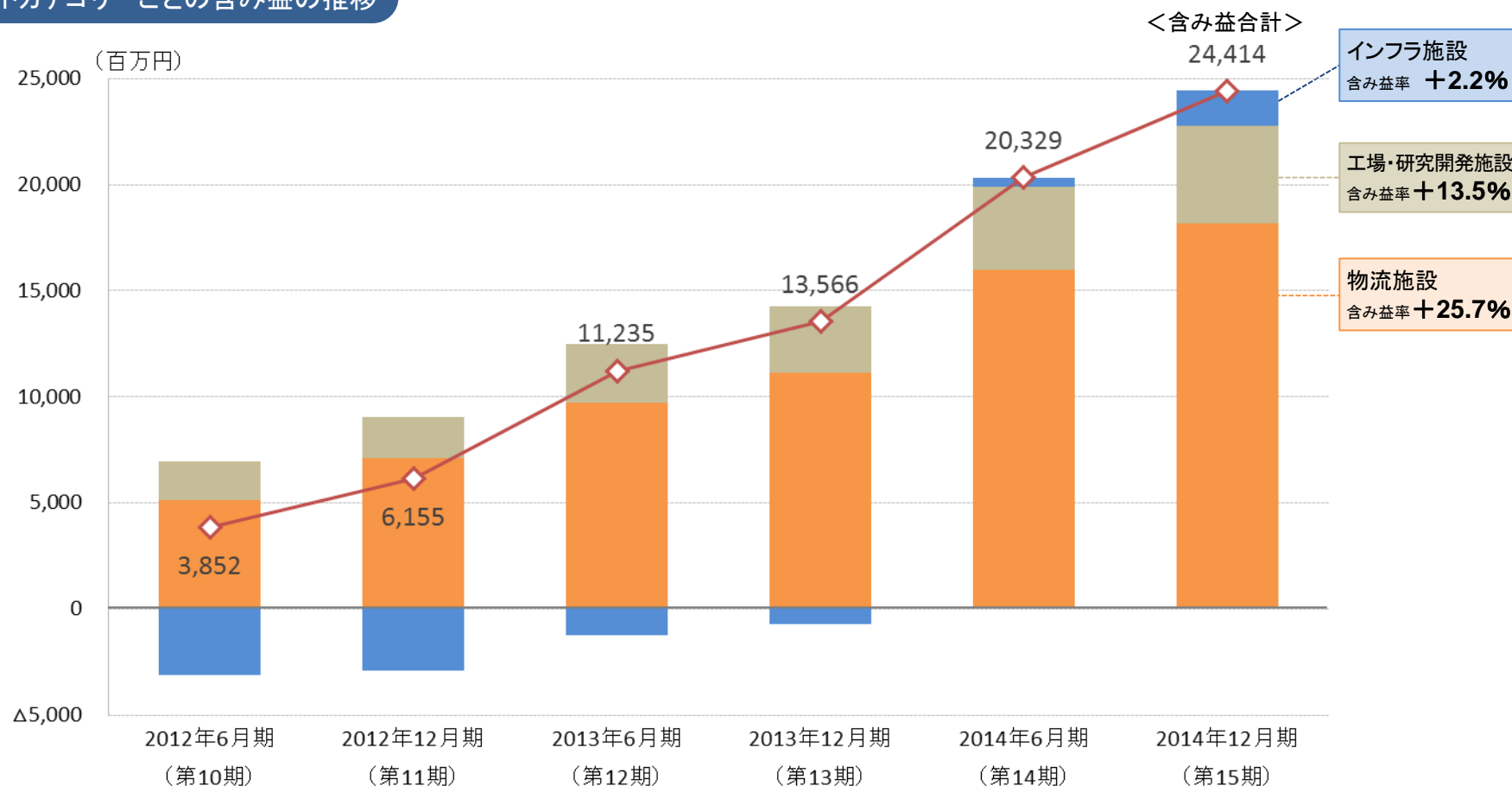


(ご参考) 含み損益の推移

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244億円(含み益率+13.5%)に

■ 物流施設では流動性の向上等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



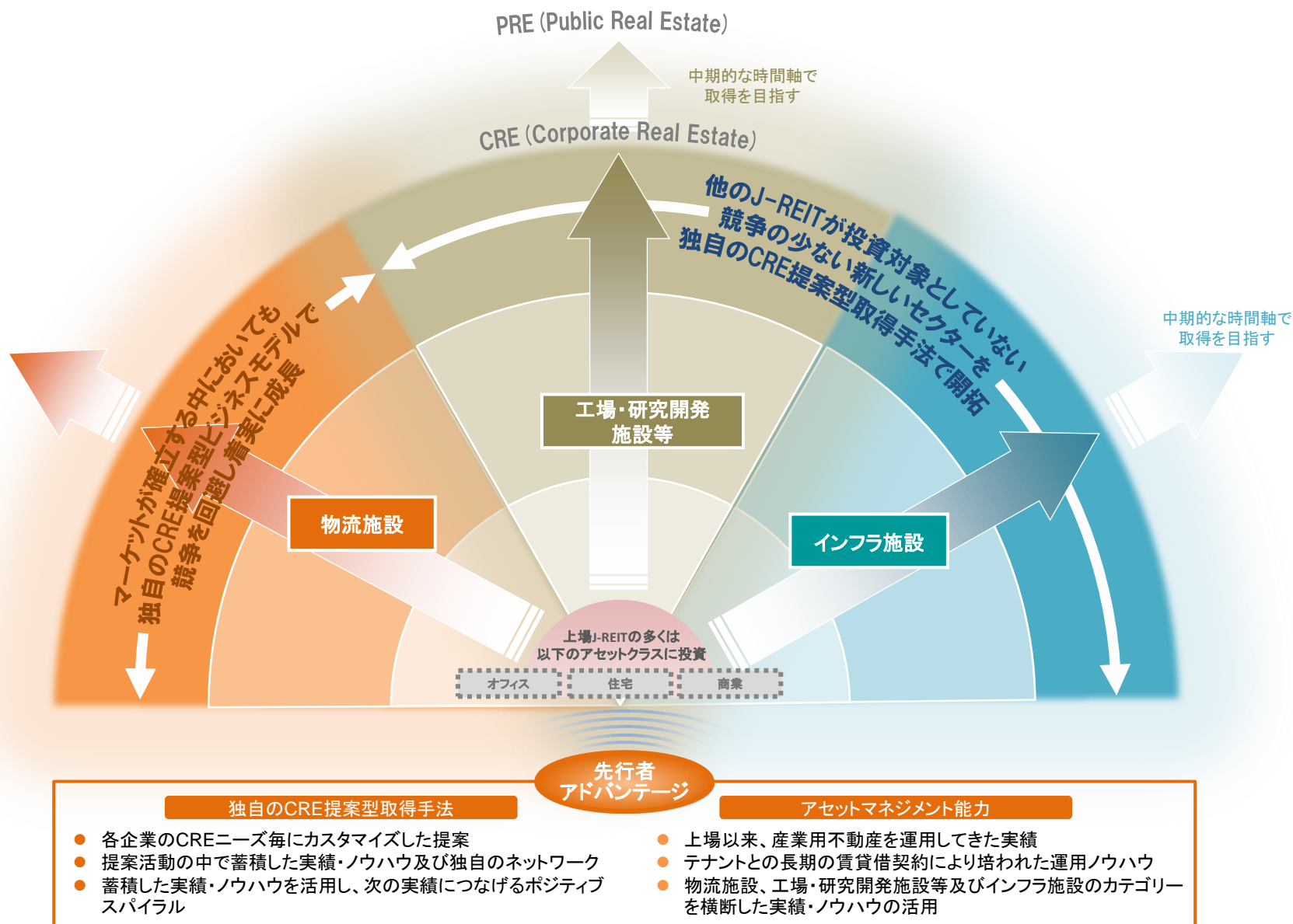
物流施設の流動性向上により、他のアセットカテゴリーへの投資ウェイトを拡大しやすい態勢に
工場・研究開発施設、インフラ施設においても先行して投資を行うことにより、将来的な先行者メリットの享受を目指す

4. 足許の運用状況と今後の対応

③外部成長について

競合の少ないアセットカテゴリーの開拓

先行者アドバンテージを活用し、引き続き新たなカテゴリーの開拓を目指す



CREニーズの変遷

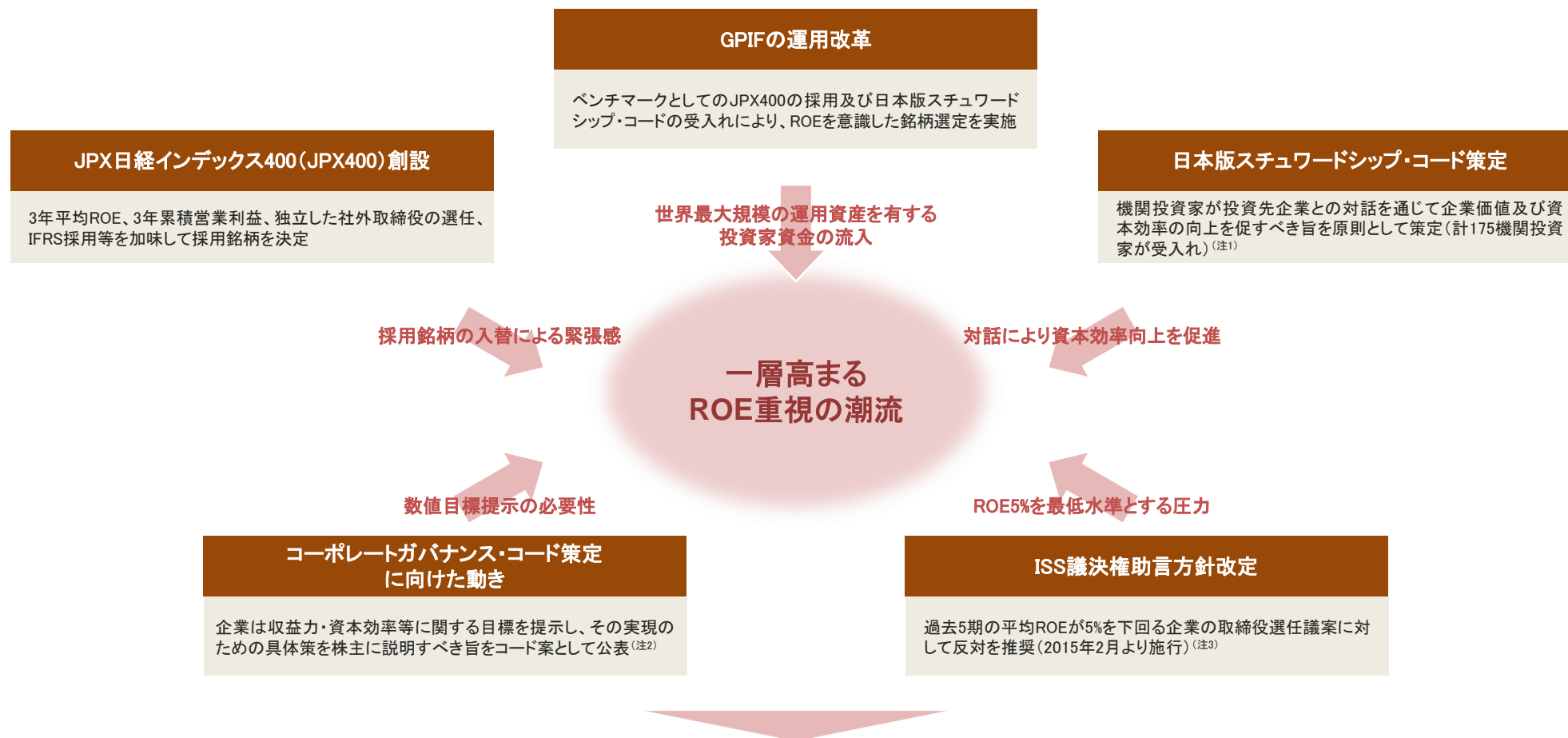
変化するCREニーズを捉えた提案による取得実績の積上げ

	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	
コアビジネスでの新規投資	経済環境等により変化するCREニーズ			IIF川崎SC	IIF名古屋TT(底地) IIF広島LC IIF習志野LC II (借地権付建物)	IIF京田辺LC IIF福岡古賀LC(底地)	
			景気回復の見通しを受けて 新規投資に向けたニーズが増加				
コアビジネスでの資本効率向上		緩やかな回復基調の中で コアビジネス強化の 動きが活発化	IIF座間ITSC	IIF神戸LC IIF大阪南港ITSC		IIF泉佐野LC	
ノンコア資産の売却	景気減退を受け 益出しやノンコア資産の リストラニーズが増加	IIF厚木LC II IIF名古屋LC		IIF川口LC IIF東大阪LC		IIF相模原R&DC	
P/Lコントロール	IIF戸塚TC(底地)	IIF習志野LC II(底地)	IIF品川DC				

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

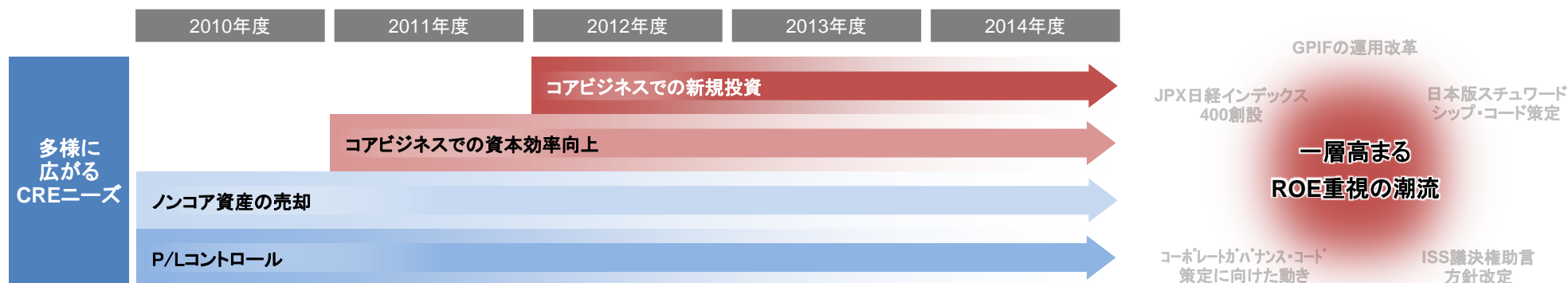
日本企業のROEが世界的に見ても低水準であることや、投資家と企業のROEに対する意識のギャップ等を背景に、企業に対して資本効率の向上を求める潮流が高まっており、この潮流を捉えたCRE提案の推進により更なる取得ポテンシャルの開拓を目指す



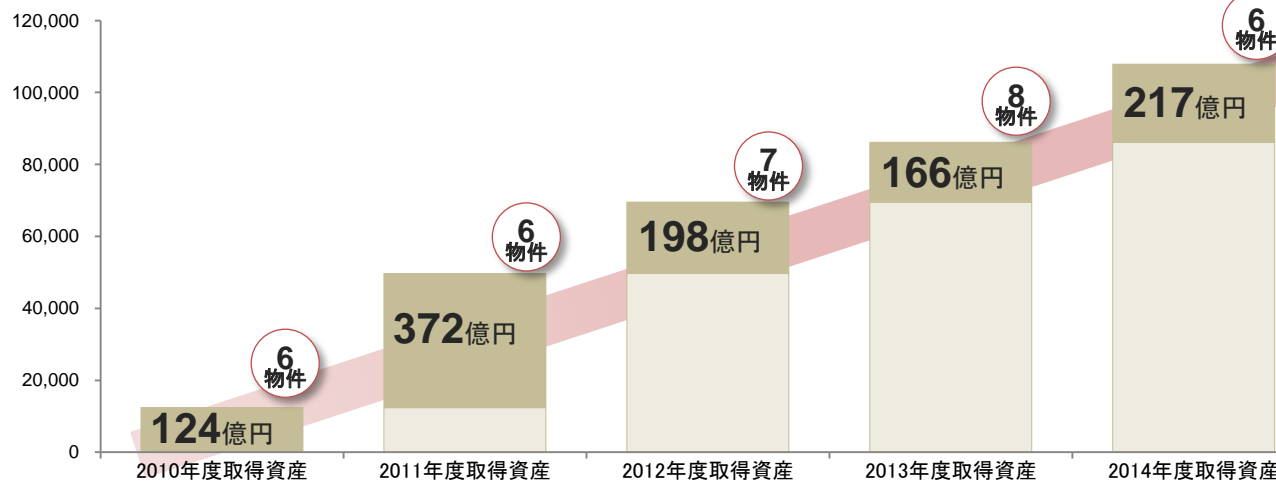
資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

物件取得に向けた活動状況

独自のCRE提案により多様に広がる売主ニーズを捉え、更なる優良資産の取得を目指す



取得価格の合計
(百万円)



足許の詳細検討案件数

約20件程度

＜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割弱 約5割弱 約1割

＜ 2015年3月30日時点の検討案件＞

約70件 3,600億円程度

各年度 検討案件	90物件2,700億円	59物件2,450億円	51物件2,400億円	86物件3,200億円	80物件3,500億円
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

5. 2014年12月期(第15期)運用報告及び 2015年6月期(第16期)、2015年12月期(第17期)業績予想

2014年12月期(第15期)運用報告

2014年公募増資の効果が通期で寄与し、1口当たり分配金は16,911円、含み益は244億円に

	(百万円)				(百万円)			
	2014年6月期 (第14期実績)	2014年12月期(第15期実績)	第14期実績比		2014年12月期 (期初予想)	2014年12月期(第15期実績)	期初予想比	
P/L 主要情報	営業収益	6,576	6,775	+199 +3.0%	6,798	6,775	▲22 ▲0.3%	
	営業費用	2,936	3,071	+134 +4.6%	3,101	3,071	▲30 ▲1.0%	
	営業利益	3,640	3,704	+64 +1.8%	3,696	3,704	+7 +0.2%	
	営業外収益	1	2	+1 +84.4%	0	2	+2 +100.0%	
	営業外費用	907	906	0 ▲0.1%	906	906	0 +0.0%	
	経常利益	2,733	2,800	+66 +2.4%	2,790	2,800	+10 +0.4%	
	特別利益	17	0	▲17 ▲100.0%	0	0	0 -	
	当期純利益	2,750	2,799	+48 +1.8%	2,789	2,799	+10 +0.4%	
	1口当たり分配金(円)	16,617	16,911	+294 +1.8%	16,850	16,911	+61 +0.4%	
その他	資本的支出	287	356 (注1)	+68 +23.9%	370	356	▲14 ▲3.9%	
	修繕費	55	58 (注2)	+2 +4.4%	61	58	▲3 ▲5.0%	
	合計	343	414	+71 +20.8%	431	414	▲17 ▲4.0%	
	減価償却費	955	996	+40 +4.3%	997	996	0 ▲0.1%	
	FFO	3,706	3,795	+89 +2.4%	3,786	3,795	+9 +0.2%	
	AFFO	3,418	3,439	+20 +0.6%	3,415	3,439	+23 +0.7%	
	物件数	36	36	0 -	36	36	0 -	
	稼働率	98.8%	98.8%	0 -	98.8%	98.8%	0 -	
	期末帳簿価格合計	181,626	180,996	▲630 ▲0.3%				
	期末鑑定価格合計	201,956	205,411	+3,455 +1.7%				
	含み益	20,329	24,414	+4,085 +20.1%				
	有利子負債総額	96,400	96,400	0 0.0%				
	LTV	50.5%	50.5%	0 -				
	純資産総額	82,004	82,001	▲2 ▲0.0%				
	1口当たり純資産	495,397	247,690	▲247,707 ▲50.0% (注3)				

■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	+199百万円
✓2014年PO取得資産の収益増加(通期寄与)	+165百万円
✓名古屋LCテナント退去/違約金効果の剥落	△68百万円
✓川崎SC竣工通期寄与	+48百万円
✓川口LCリテナント通期寄与	+44百万円
✓受取水光熱費の増加(既存物件)	+3百万円

営業費用	+134百万円
✓2014年PO取得資産の費用増加(通期寄与)	+27百万円
✓2013年取得資産の固都税増加(通期寄与)	+59百万円
✓減価償却費の増加(既存物件)	+21百万円
✓川口LC仲介手数料の効果剥落	△19百万円
✓支払水光熱費の増加(既存物件)	+16百万円
✓資産運用報酬の増加	+8百万円
✓その他営業費用の増加(調査費用、投資主総会費用等)	+13百万円

営業外費用	0百万円
✓2014年PO新規借入れに伴う金融費用の増加(通期寄与)	+17百万円
✓第14期実施の借換え効果	△30百万円

特別利益	▲17百万円
✓第14期発生の保険金効果剥落(越谷LC・野田LC)	△17百万円

■2014年12月期(第15期)の主な増減益要因(公表予想比)

営業収益	▲22百万円
受取水光熱費の減少	△22百万円

営業費用	▲30百万円
✓支払水光熱費の減少	△17百万円
✓その他営業費用の減少(投資主総会費用、広告宣伝費等)	△10百万円

(注1) 川口LC: 移動ラック床設置工事97百万円、大阪豊中DC: 自火報設備更新工事27百万円、三鷹CC: 保護継電器更新工事25百万円、横浜都筑LC: 照明器具LED化工事14百万円

(注2) 三鷹CC: 屋上アトリウムトップライト修繕工事4百万円、大阪豊中DC: 共用部誘導灯取替工事3百万円、名古屋LC: 各所補修工事3百万円

(注3) 2015年1月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っているため、1口当たり純資産額については第15期首に当該分割が行われたと仮定して算定しています。

2015年6月期(第16期)、2015年12月期(第17期)業績予想

5年連続となる2015年公募増資の効果で10期連続となる「継続的な分配金の向上」を見込む

(百万円)

	2014年12月期	2015年6月期(第16期予想)			2015年12月期(第17期予想)			
	(第15期実績)			第15期実績比		第16期予想比		
P/L 主要情報	営業収益	6,775	7,347	+571	+8.4%	7,817	+469	+6.4%
	営業費用	3,071	3,363	+292	+9.5%	-	-	-
	営業利益	3,704	3,983	+279	+7.5%	4,211	+227	+5.7%
	営業外収益	2	0	▲2	▲100.0%	-	-	-
	営業外費用	906	941	+34	+3.9%	-	-	-
	経常利益	2,800	3,042	+241	+8.6%	3,223	+181	+6.0%
	特別利益	0	0	0	-	-	-	-
	当期純利益	2,799	3,041	+241	+8.6%	3,222	+181	+6.0%
	1口当たり分配金(円)	8,455	8,625	+170	+2.0%	9,139	+514	+6.0%
その他	資本的支出	356	357 ^(注1)	+1	+0.5%			
	修繕費	58	70 ^(注2)	+12	+21.0%			
	合計	414	428	+13	+3.4%			
	減価償却費	996	1,047	+51	+5.2%			
	FFO	3,795	4,088	+293	+7.7%			
	AFFO	3,439	3,731	+291	+8.5%			
	物件数	36	42	+6	-			
	稼働率	98.8%	99.8%	+1.0ポイント	-			

(百万円)

■2015年6月期(第16期)の主な増減益要因(第15期実績比)

営業収益	+571百万円
✓ 2015年PO取得資産の収益増加(約3ヵ月寄与)	+535百万円
✓ 名古屋LCリテナント(5ヵ月寄与)	+41百万円
✓ 受取水光熱費の減少(既存物件)	△17百万円
営業費用	+292百万円
✓ 2015年PO取得資産の費用増加(約3ヵ月寄与)	+193百万円
✓ 2014年取得資産の固都税増加(通期の1/2寄与)	+29百万円
✓ 支払水光熱費の減少(既存物件)	△18百万円
✓ 減価償却費の増加(既存物件)	+9百万円
✓ 資産運用報酬の増加	+50百万円
営業外費用	+34百万円
✓ 2015年PO新規借入に伴う金融費用の増加(約3ヵ月寄与)	+46百万円
✓ 2015年PO新投資口発行費の償却開始	+21百万円
✓ 2012年PO新投資口発行費の償却終了	△20百万円

■2015年12月期(第17期)の主な増減益要因(第16期予想比)

営業収益	+469百万円
✓ 2015年PO取得資産の収益増加(通期寄与)	+445百万円
✓ 受取水光熱費の増加(既存物件)	+11百万円
営業費用	+242百万円
✓ 2015年PO取得資産の費用増加(通期寄与)	+153百万円
✓ 2014年取得資産の固都税増加(通期寄与)	+29百万円
✓ 支払水光熱費の増加(既存物件)	+24百万円
✓ 資産運用報酬の増加	+25百万円
営業外費用	+46百万円
✓ 2015年PO新規借入に伴う金融費用の増加(通期寄与)	+32百万円
✓ 2015年PO新投資口発行費償却の増加(通期寄与)	+10百万円
✓ 2012年PO新投資口発行費の償却終了(前期比+2ヵ月)	△10百万円

(注1) 東雲LC: LED照明更新工事37百万円、越谷LC: 昇降設備更新工事28百万円、名古屋LC: 施設改修工事27百万円、東大阪LC: LED照明更新工事22百万円

(注2) 名古屋LC: 各所修繕工事3百万円、大阪豊中DC: 貯水槽NO1.2電気防食メンテナンス2百万円、品川DC: 給排水、雑用水ポンプ2台・上水揚水ポンプ2台分解整備及び呼水槽交換2百万円

6. 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り組み体制の構築

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
- ✓ 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。

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。

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。

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平成26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)