



2015年6月期(第16期)決算説明会資料



目次

1. Executive Summary	2
2. 産業ファンド投資法人の投資運用戦略と成長の軌跡	8
3. 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”	13
②財務戦略について ― “ALM”	22
③外部成長について ― “CRE Beyond”	28
4. 2015年6月期(第16期)運用報告及び 2015年12月期(第17期)業績予想	33
5. サステナビリティへの取り組み	36

別冊 ～Appendix～

- A) 2015年3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. Executive Summary

2015年6月期(第16期)決算ハイライト

継続的な投資主価値向上を伴う施策を着実に実行

外部成長

CRE提案により投資主価値向上に資する物件を積み上げ

■ 新規6物件217億円を取得

- 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%)

➡ 資産規模は2,038億円に

既存ポートフォリオ

飽くなき内部成長の可能性を追求

- IIF初の増築プロジェクトによる収益向上
テナントニーズを捉えた西宮LCの増築
- リテナントによる収益力の向上
野田LCの戦略的なリーシング
- 照明設備LED化による収益力の向上
確立したスキームを東雲LC、羽田MCに展開

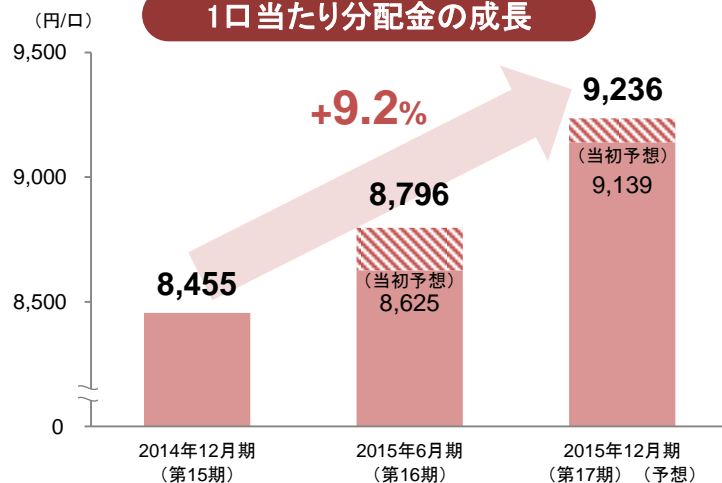
財務戦略

更なる長期安定した財務体質の構築を実現

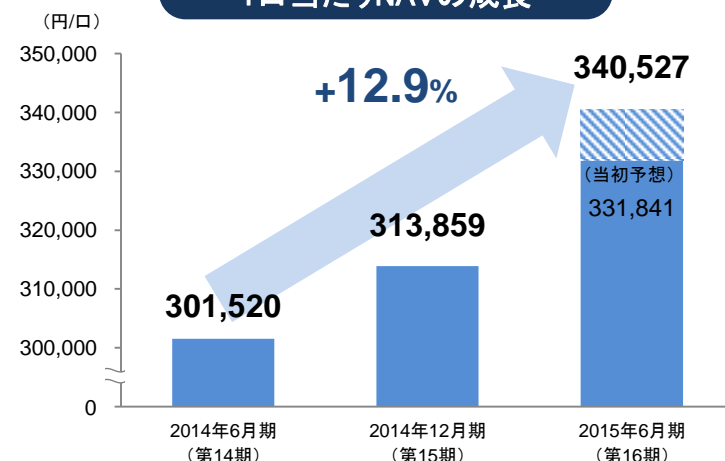
- 公募増資により113億円を調達
- 公募増資と同時に118億円の借入を実施
 - 平均適用金利 0.98%
 - 平均借入期間 9.9年
 - 固定比率 100.0%
- 新たなコミットメントラインを設定
 - 借入極度額 100億円
 - 契約期間 3年

投資主価値の継続的な成長を実現

1口当たり分配金の成長



1口当たりNAVの成長



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



取得価格: 3,100百万円

IIF品川
ITソリューションセンター



取得価格: 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



取得価格: 860百万円

IIF京田辺
ロジスティクスセンター



取得価格: 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 ～

公募増資による資金調達

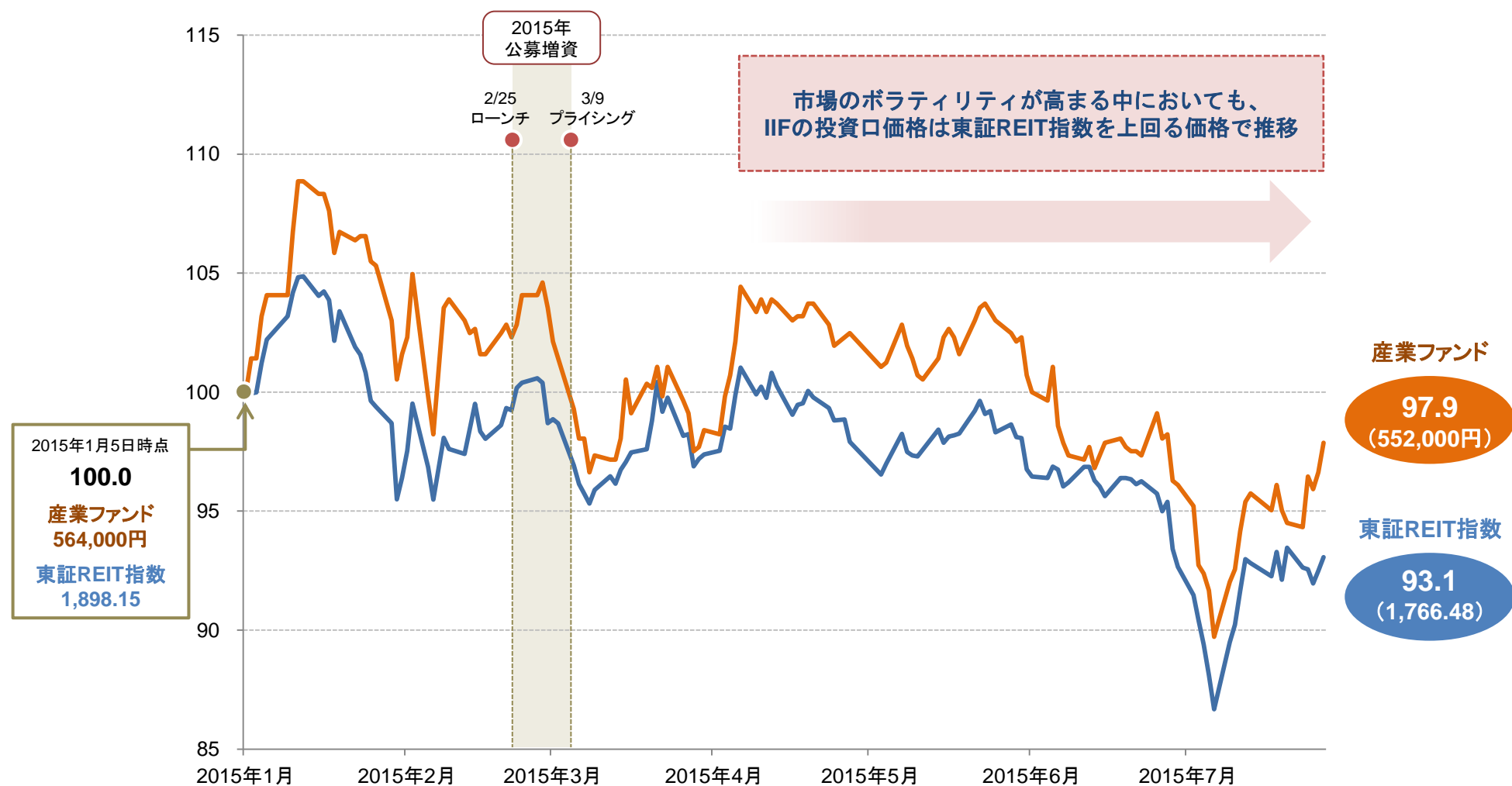
113億円

- ✓ 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**

2015年以降の投資口価格の推移

市場のボラティリティが高まる中においてもPOに成功し、IIFの投資口価格は堅調に推移

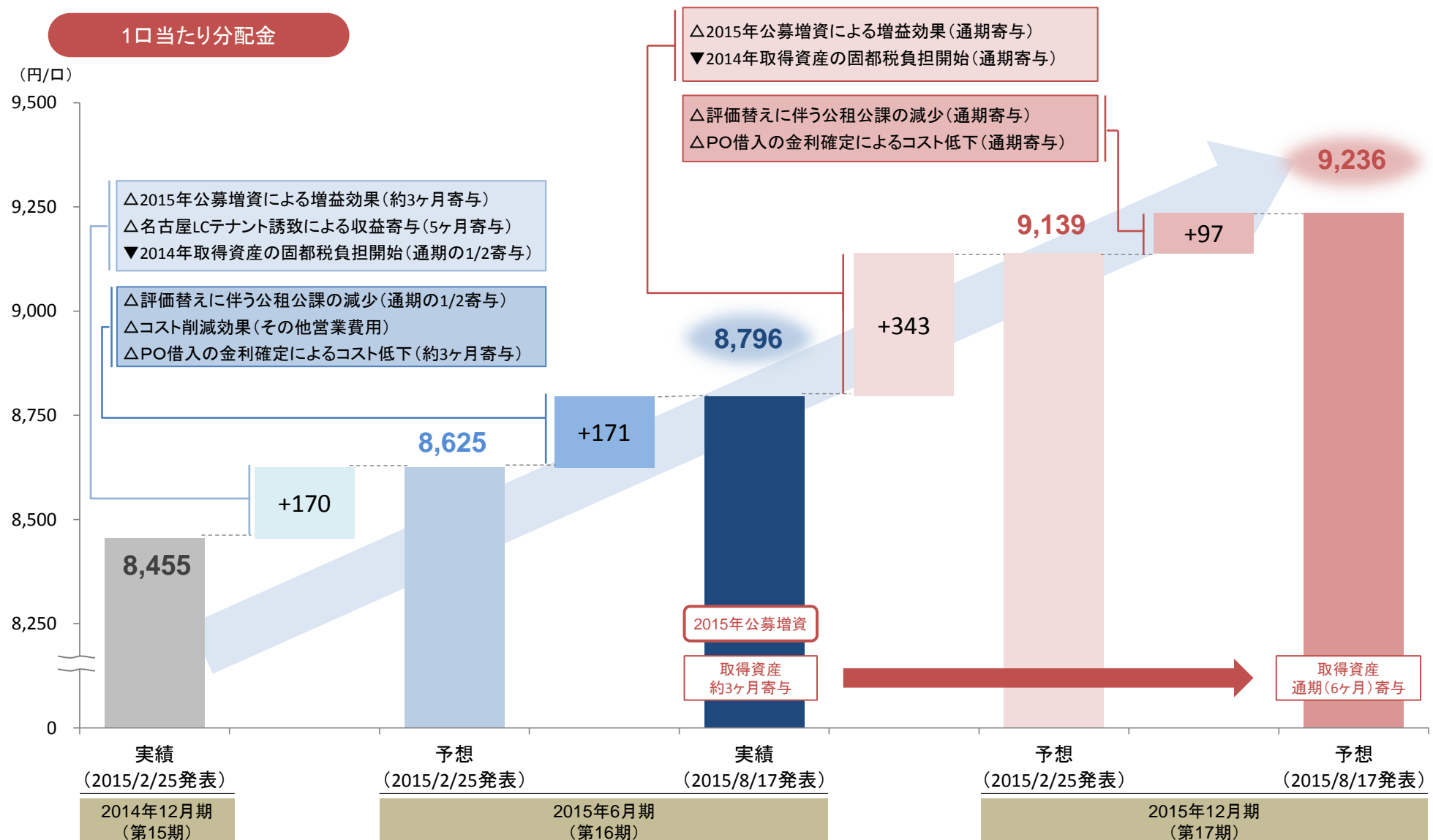
投資口価格の推移(2015年1月5日～7月31日)



(注) 2015年1月5日の株式会社東京証券取引所における終値を100とした相対的な投資口価格の推移を示しています

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



(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)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。

2. 産業ファンド投資法人の投資運用戦略と成長の軌跡

IIFの継続的な成長を可能にする独自の投資運用戦略

独自の戦略

Key word

First Mover
(先行者)

新たなアセットクラスへの投資により投資主価値向上を追求

「成長」

『投資主価値向上を伴う物件取得』+『内部成長の可能性の追求』

「安定」

『ALM戦略の推進による長期安定的なバランスシートの構築』

外部成長

CRE Beyond

- ・進化を続けるCRE提案型取得手法による取得機会の拡大
- ・競合の少ないアセットカテゴリーへ注力: 工場・研究開発施設等、インフラ施設
- ・膨大なCRE/PREマーケットの開拓を目指す

既存ポートフォリオ

3C Management

- ・長期安定した賃貸借契約: 平均賃貸借契約期間13.8年、残存期間8.8年
- ・内部成長の可能性の追求: 増改築、照明設備LED化、太陽光パネル設置
- ・環境への取り組み: GRESB、DBJ Green Building認証、BELS

財務戦略

ALM

- ・長期発行体格付け: AA(安定的)
- ・ALM戦略の推進: 固定比率100%、平均借入残存期間5.6年
(J-REIT平均3.9年)^(注)
- ・先行者メリットを活かした含み益の獲得: 含み益+292億円、含み益率+14.4%

CREとは 企業が保有する不動産 (Corporate Real Estate) のことをいい、経営戦略的視点からその保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをCRE提案といいます。

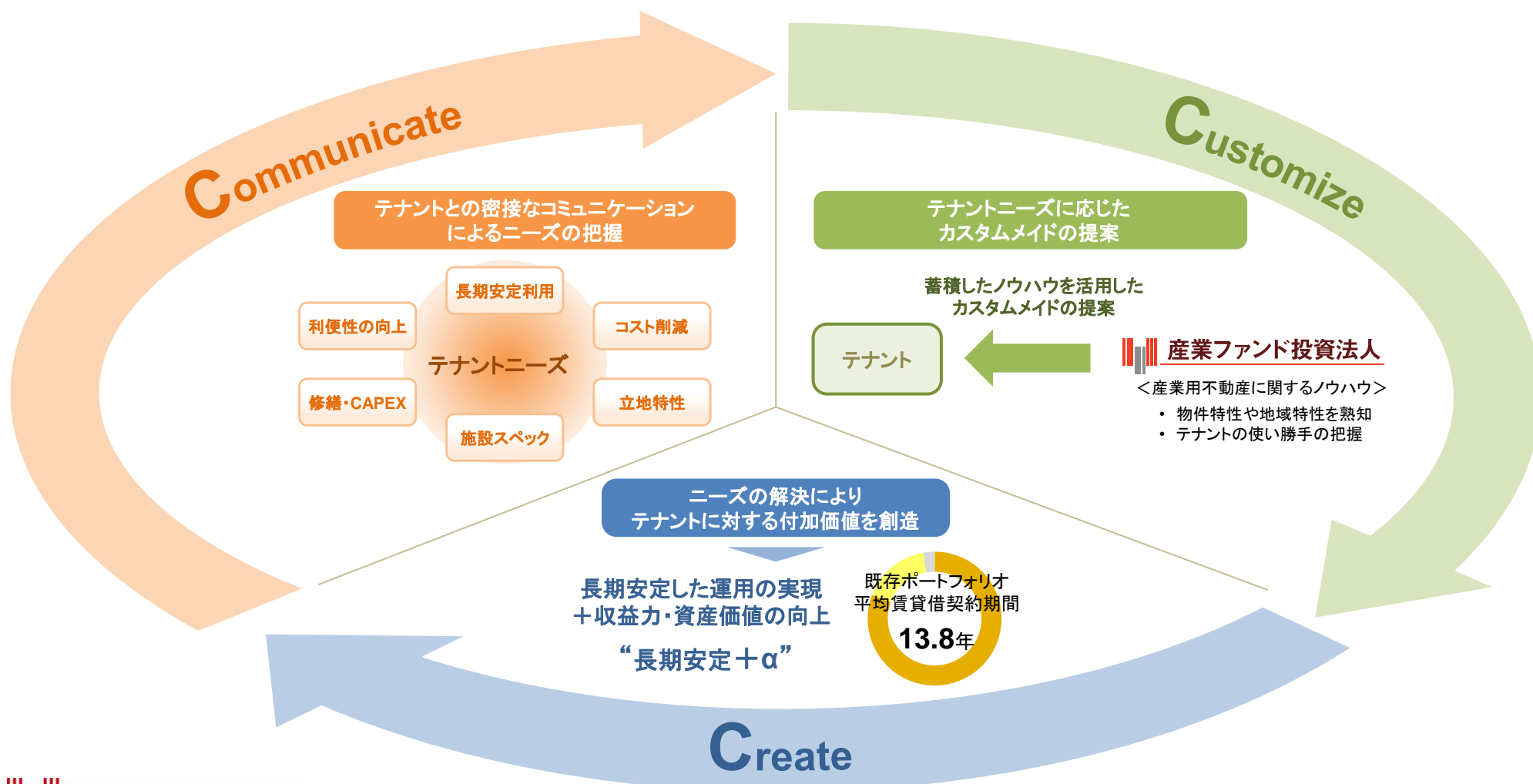
ALMとは Asset Liability Managementの略語であり、資産 (Asset) と負債 (Liability) の双方を一元的に総合管理 (Management) する手法のことをいいます。

3C Management Cycleによるポートフォリオ運用

テナントに対し付加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

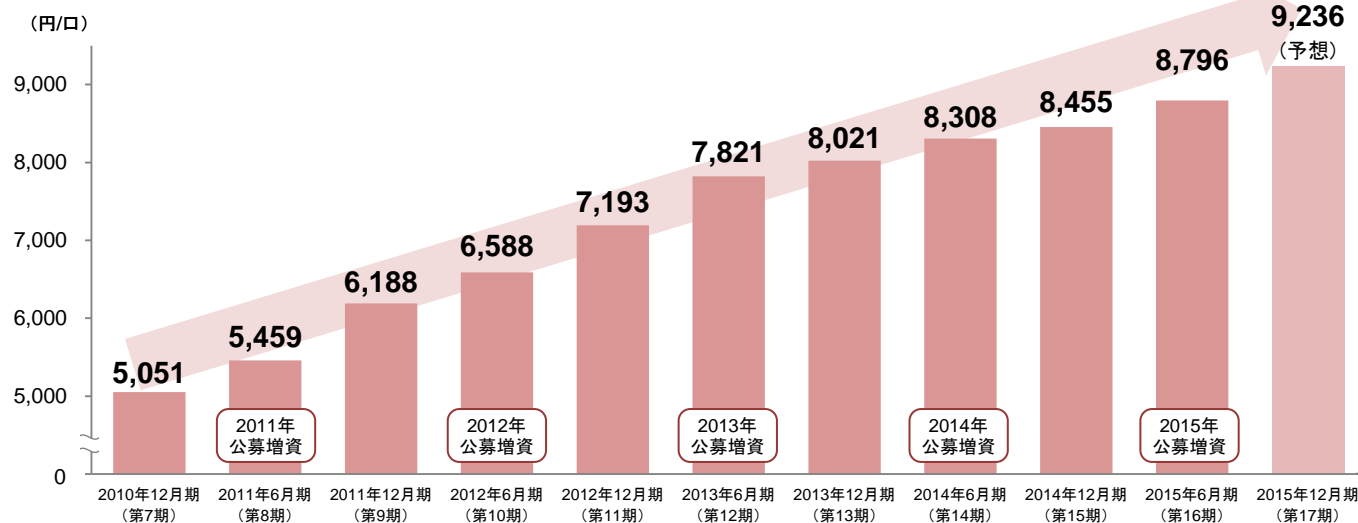
3C Management Cycle(スリーシー マネジメント サイクル) とは...

テナントとの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マイズ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



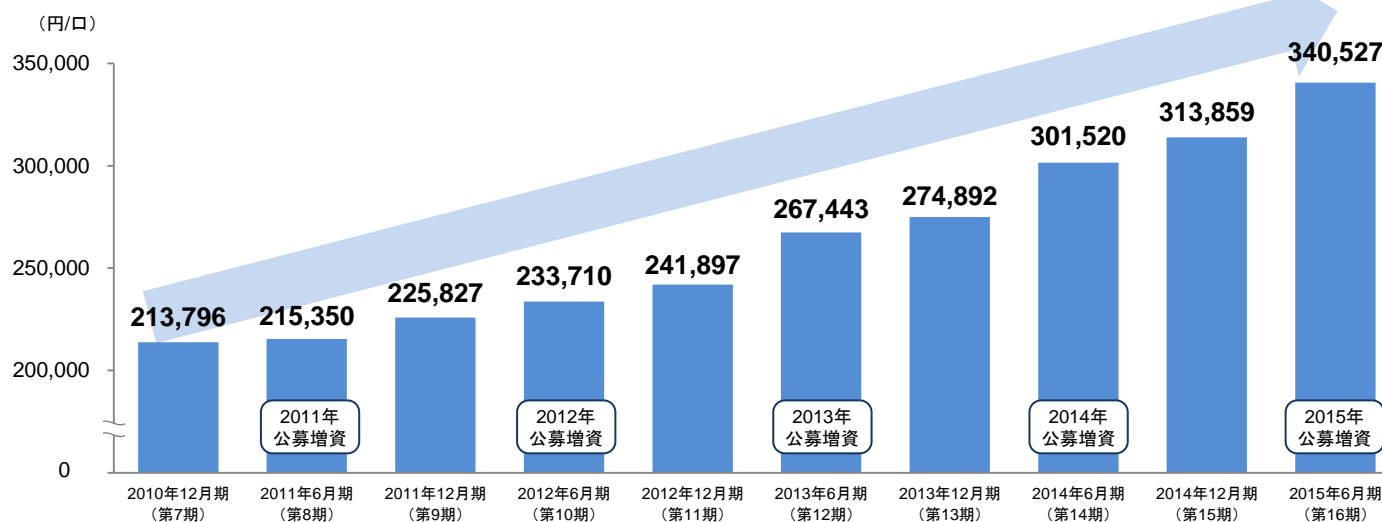
IIFの成長の軌跡 ～投資主価値の継続的な成長～

1口当たり分配金



5年間で
1.8倍に成長

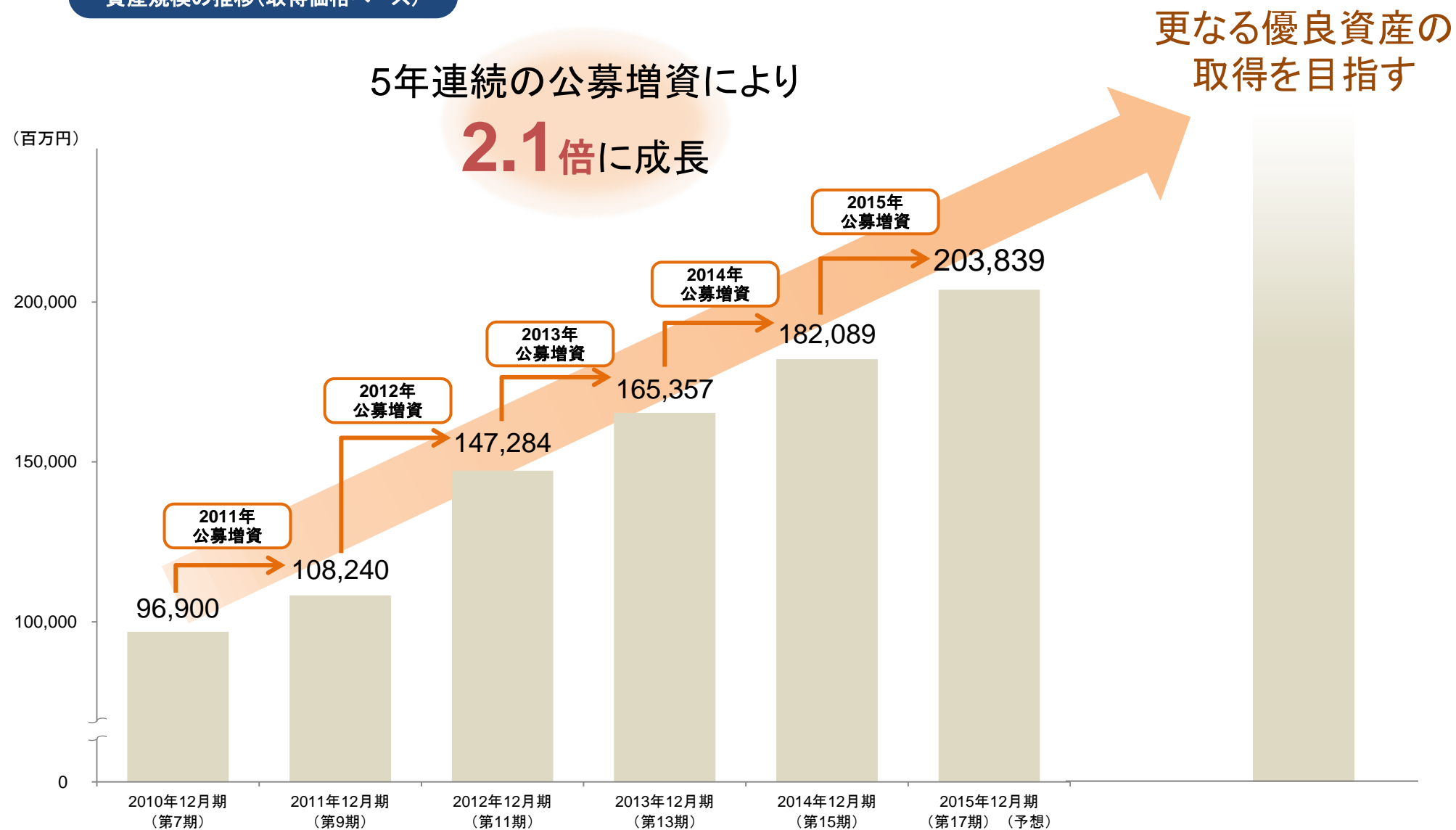
1口当たりNAV



5年間で
1.6倍に成長

IIFの成長の軌跡 ～資産規模の成長～

資産規模の推移(取得価格ベース)



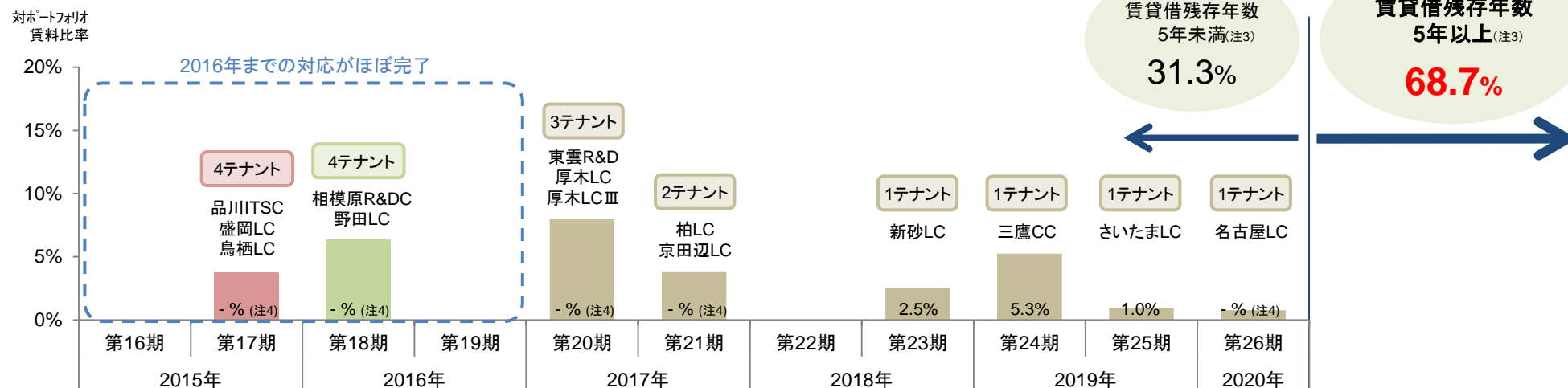
3. 足許の運用状況と今後の対応

①既存ポートフォリオの運用について — “3C Management”

賃貸借契約の満了への対応について

増加する物流施設の供給を見据え、前倒しでの対応により長期安定した収益基盤を追求

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
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であり2年間の自動更新 自動更新
	2015/10/20	盛岡LC	新 (株)日本アクセス 旧 花王システム物流(株)	- % (注4)	荷主の意向により3PL事業者を変更。空室期間なく新テナントと賃貸借契約 を締結「契約期間の長期化3年⇒7年（定借）」「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)	テナントの継続利用の意向により2年間の自動更新 自動更新
2016年6月期 (第18期)	2016/3/31	相模原R&DC	マイクロンメモリジャパン(株)	- % (注4)	基幹R&Dセンターとして長期継続利用の方針
	2016/4/30	野田LC	三菱電機ロジスティクス(株) 新 日本ロジテム(株) 旧 三菱商事ロジスティクス(株)	- % (注4)	既存テナント及び新規テナントと適正な賃料で賃貸借契約を締結 「空室期間なし」「収益性の向上」「長期安定的な収益の確保（定借5年）」 対応済

（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6月30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。

3C Managementによる取組み事例：IIF野田ロジスティクスセンターのリーシング

旺盛なテナント需要もあり、空室期間なく前倒しでのリーシングに成功

ポイント

- ✓ 前倒しのリーシング活動で空室期間なし
- ✓ 適正な賃料水準の確保により収益性が向上
- ✓ 長期の契約により安定性を確保(期間5年の定期建物賃貸借契約)

Communicate + Customize

テナントニーズと本施設の特性とをマッチング

テナントのニーズ

- 首都圏広域をカバーできる配送拠点
- 大型貨物の積卸し作業の効率性
- 倉庫内レイアウト・貨物保管の効率性

マッチング

施設特性

- 国道16号至近・柏IC約5kmの好立地
- 作業効率を高める15mの長い庇
- 広い柱間隔と高い天井高の大空間

Create “長期安定+α”

適正な賃料水準で長期安定的な収益を確保

	リーシング前		リーシング後
年間NOI (注1)	398百万円	+14百万円 (+3.5%)	412百万円

賃貸借契約の概要

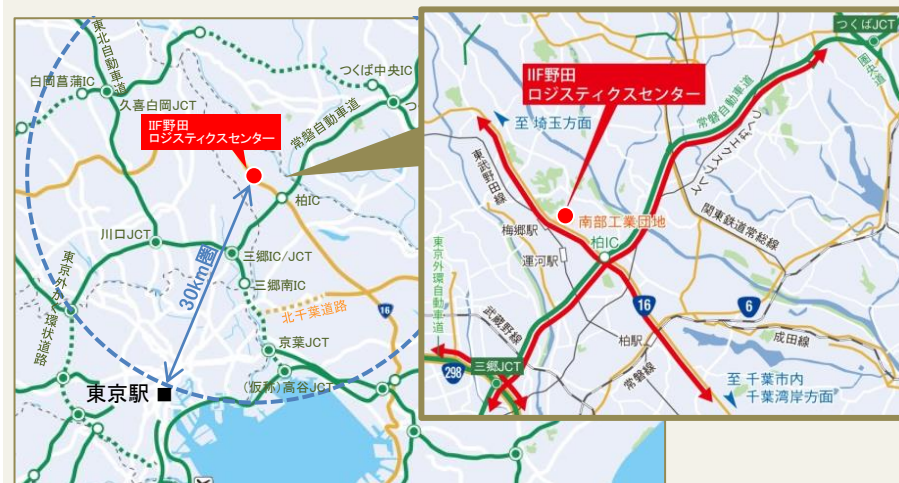
テナント名	日本ロジテム(株)	三菱電機ロジスティクス(株)
賃貸面積 (総賃貸面積比の割合)	19,414.05㎡ (50.0%)	19,414.05㎡ (50.0%)
年間賃料	非開示(注2)	
契約期間	5年間 (2016年5月1日～2021年4月30日)	
契約形態	定期建物賃貸借契約	
中途解約/賃料改定	非開示(注2)	

本施設の特性

物流適地「野田エリア」の希少性の高い大規模物流センター

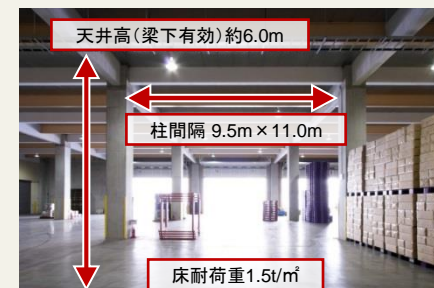
《立地特性》 首都圏広域をカバーできる好立地

- ✓ 首都圏の主要環状線である国道16号至近
- ✓ 常磐自動車道・柏ICから約5kmの良好なアクセス



《施設特性》 高いスペックを備えた大規模物流センター

- ✓ 作業効率を高める15mの長い庇
- ✓ 高い汎用性を持つ庫内スペック



3C Managementによる取組み事例：長期安定+αを目指す取組み

テナントに付加価値を提供することで、収益力の向上を実現する施策が更に進展



足許における取組み
(詳細は次頁以降)

3C Managementによる取組み事例：IIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクト①

テナントニーズを捉え、IIF初の増築プロジェクトがスタート

■ テナントの業容拡大ニーズを捉え内部成長を実現

ポイント

- ✓ テナントニーズを捉えて新たな収益源を確保
- ✓ 長期契約締結による安定性の向上
(期間20年間の定期建物賃貸借予約契約)
- ✓ リスクを抑えながら開発利益(含み益)を享受できるスキームを採用



出所：株式会社パスコ

■ IIF初の増築プロジェクトを実現した3C Management

Communicate

テナントとの密接なコミュニケーションによりニーズを把握

- ・ 鈴与株の業容拡大ニーズを察知
- ・ 鈴与株の関西唯一の物流拠点であり業務継続が必要

Customize

テナントニーズに応じたカスタムメイドの提案

- ・ 既存棟でのオペレーションを継続しながらの増築棟建設を提案
- ・ 鈴与株の長期安定利用ニーズに応える長期契約を締結
(増築棟に合わせて既存棟の賃貸借契約も延長)

Create

ニーズの解決によりテナントに対する付加価値を創造
“長期安定+α”の運用を実現



- ・ 関西圏での業容拡大
- ・ 適正賃料での長期利用

Win-Win

産業ファンド投資法人

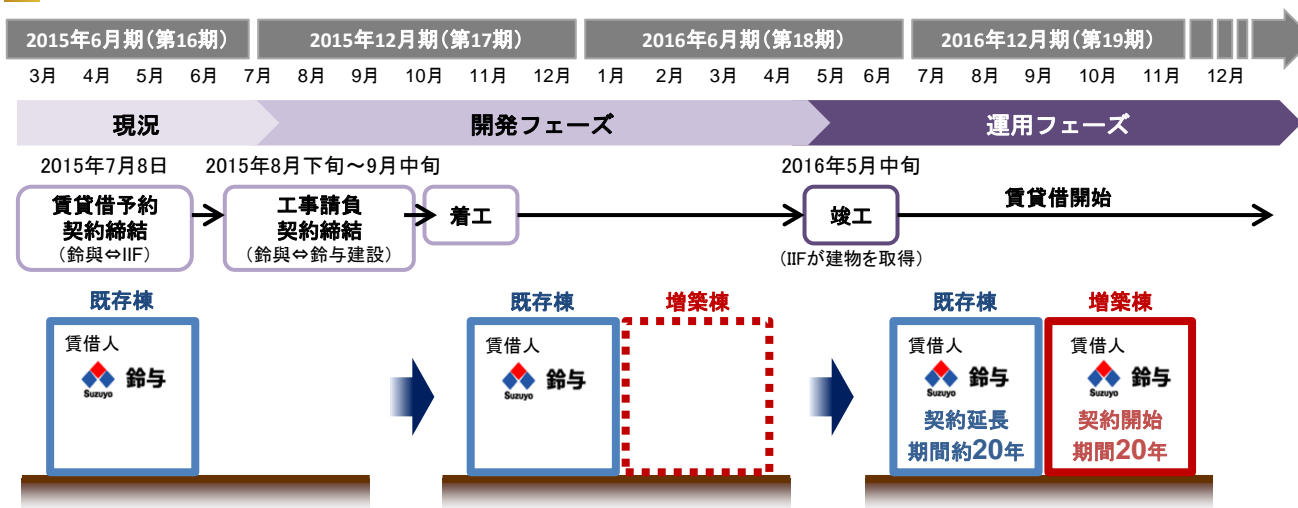
- ・ 安定収益の向上
- ・ 開発利益の獲得

産業ファンド投資法人

3C Managementによる取組み事例：IIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクト②

Customizeされた増築プロジェクトがもたらす投資主価値の向上

増築プロジェクトの予定スケジュールとスキーム概要



取得予定建物の概要	
構造／階数	鉄骨造／地上4階建
建物用途	物流施設
延床面積	6,080.00㎡
取得予定価格	861百万円
賃貸借予約契約の概要	
テナント名	鈴与株式会社
年間賃料	非開示（注）
契約期間	20年間 （2016年5月～2036年5月を予定）
契約形態	定期建物賃貸借予約契約
中途解約／賃料改定	不可／不可

（注）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。

増築プロジェクトがもたらす投資主価値の向上

分配金の向上

分配金への効果（注）	+61円/口
増築棟の投資利回り（注）	NOI利回り 7.1% 償却後NOI利回り 5.0%

建築費に比例した賃料設定により投資額に見合う採算性を確保

NAVの向上

含み益（含み益率）	増築前（第16期実績値） +410百万円（+31.5%）	+279百万円増加	増築後（想定値） +689百万円（+31.9%）
-----------	--	------------------	------------------------------------

安定性の向上

賃貸借残存期間	増築前（2015年6月末時点） 10.2年	契約期間の長期化	増築後（増築棟取得時点） 20.0年
---------	---------------------------------	----------	------------------------------

（注）取得予定価格861百万円、発行済投資口数352,564口を前提とした場合の1期（6ヶ月）当たりの分配金増加額、NOI利回り及び償却後NOI利回りを記載しています。

三菱商事 UBS リアルティ

【ご参考】主要指標の変化

	既存棟 （第16期実績値）	+	増築棟 （想定値）	=	既存棟＋増築棟 （想定値）
取得（予定）価格	1,300百万円		861百万円		2,161百万円
NOI利回り	7.5%		7.1%		7.5%
償却後NOI利回り	5.9%		5.0%		5.6%
鑑定評価額又は調査価格	1,710百万円		1,080百万円		2,850百万円
含み益（含み益率）	+410百万円（+31.5%）		+219百万円（+25.4%）		+689百万円（+31.9%）
鑑定評価上の還元利回り	5.6%		増築による 還元利回りの低下		5.5%
賃貸借契約残存期間	10.2年		20.0年		20.0年

3C Managementによる取り組み事例: 次々に展開されるLED化プロジェクト

テナントニーズへの対応により内部成長を実現

■ テナントとの長期的なWin-Win関係を構築するLED化スキーム

Communicate

テナントとの密接なコミュニケーションによりニーズを把握

- 施設内における作業等のための**照度確保**
- 条例や社会的要請による**省エネ対応、コスト削減**

Customize

テナントニーズに応じたカスタムメイドの提案

- **照明設備のLED化によるコスト削減スキーム**を提案
- **テナント業務に支障のない工事計画**を策定

Create

ニーズの解決によりテナントに対する付加価値を創造
“長期安定+α”の運用を実現

テナント

- 照明設備機能の向上
- エネルギー使用量削減
- 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
- 物件価値の向上

■ 足元における実績及び今後の計画

LED化スキームの活用: 第5弾

IIF東雲LC(2015年7月)



✓ 庫内作業のための照度を確保

<LED化前>



<LED化後>



LED化スキームの活用: 第6弾

IIF羽田MC(2016年にかけて段階的に実施)

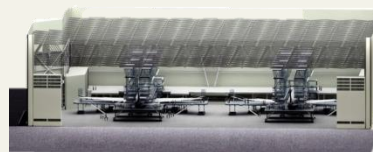


✓ 航空機点検作業の照度確保を企画



(写真はLED化前の水銀灯)

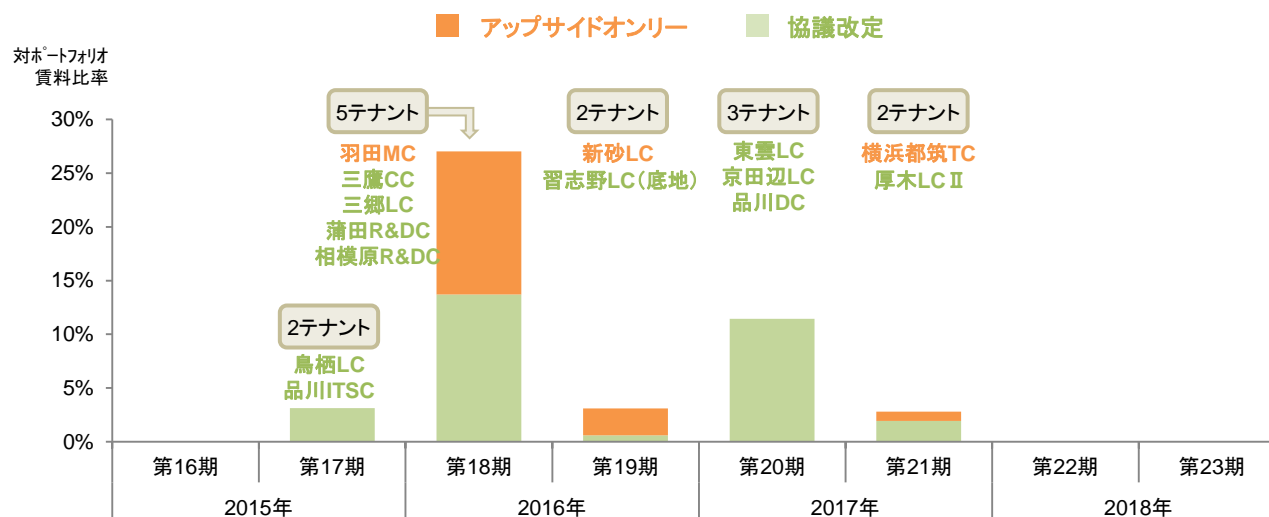
✓ 2棟のメンテナンスセンター及びオフィス棟の計81,995.81㎡の照明設備をLED化
メンテナンスセンター1 (M1) メンテナンスセンター2 (M2)



賃料改定の状況

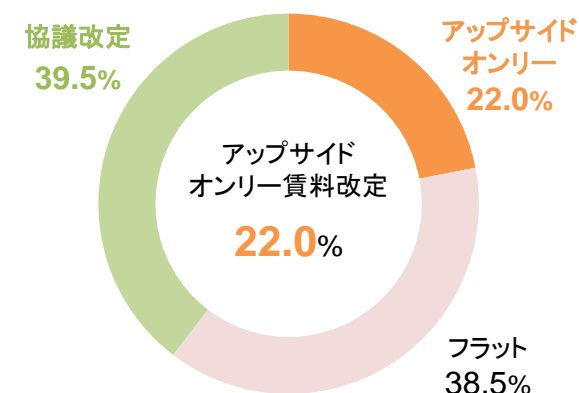
賃料改定の機会を適切に捉え、安定性を確保しつつ収益力の向上を目指す

賃料改定期期(年間賃料ベース)(注1)



※契約により賃料改定期期が定められているもののみを記載しています。

《賃料改定方法》



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	テナント名	賃料改定条項の内容	年間賃料増額 (分配金への影響)(注2)
2016年6月期 (第18期)	2016/1/1	羽田MC	日本航空(株)	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 (+55円/期)
2016年12月期 (第19期)	2016/7/15	新砂LC	佐川急便(株)	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 (+14円/期)
2017年12月期 (第21期)	2017/10/1	横浜都筑TC	テュフラインランド ジャパン(株)	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。	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) 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。



3. 足許の運用状況と今後の対応

②財務戦略について — “ALM”

ALM(Asset Liability Management)に基づく財務運営

長期安定したポートフォリオに合わせて長期安定した財務基盤を構築

長期安定したポートフォリオ

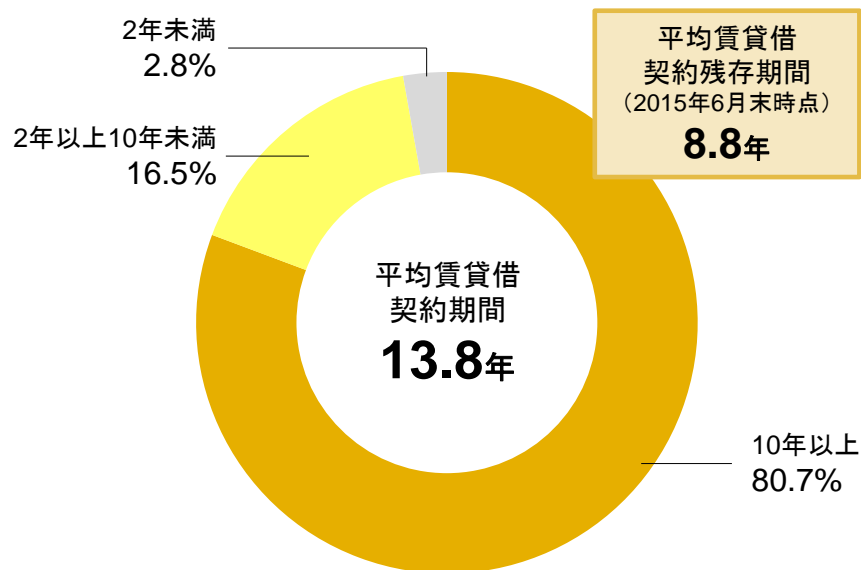
- ・ 入居テナントにとって重要な拠点を運用
- ・ 10年以上の長期賃貸借契約が中心
- ・ 安定性と収益性の維持・向上を実現するポートフォリオ運用力

“長期固定”でマッチング

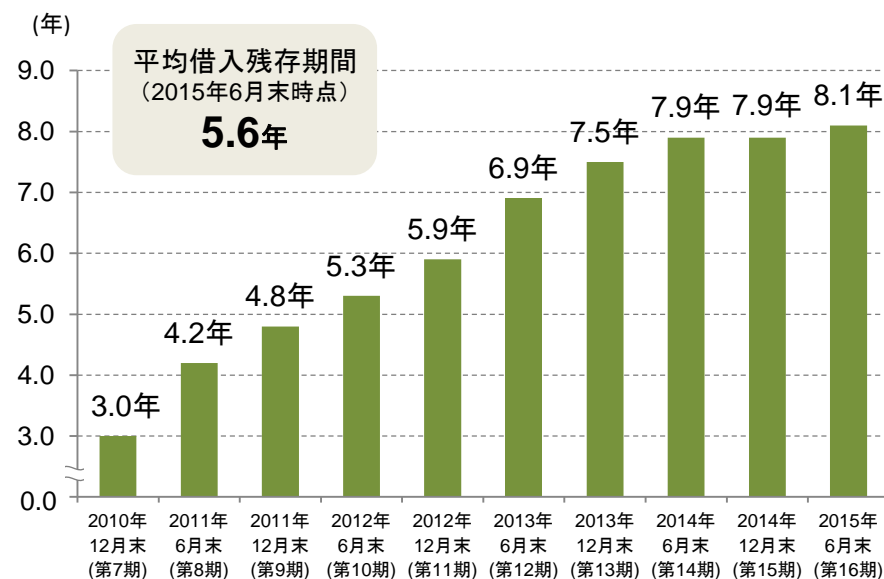
長期安定した財務基盤

- ・ 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5.6年

▶ 賃貸借契約期間



▶ 平均借入期間



長期安定的な財務基盤

着実に財務指標は改善。コミットメント・ラインを200億円に増枠へ

■ 更なる財務体質の向上

主要指標の状況	2014年12月期末 (第15期末)		2015年6月期末 (第16期末)
平均借入残存期間	5.6年	→	J-REIT 最長(注1) 5.6年
固定比率	100%	→	100%
平均適用金利	1.36%	△0.04% →	1.32%
簿価LTV	50.5%	△0.1% →	50.4%
時価LTV	44.8%	△0.5% →	44.3%
長期発行体格付	AA(安定的)		
コミットメント・ライン 未使用枠	100億円	+100億円 →	200億円

(注1) 2015年6月末時点

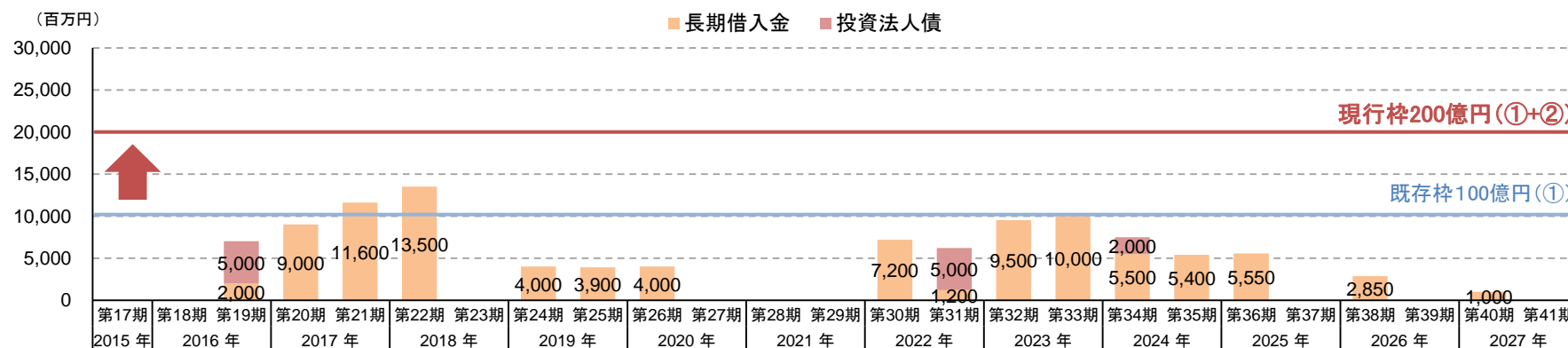
■ 長期のコミットメント・ライン設定により安定性を向上

	参加行	借入極度額	契約期間	実行時 借入期間
①	日本政策投資銀行	100億円	4年	7年
②	NEW 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 三井住友信託銀行	100億円	3年	最長 3年 (注2)
	合計	200億円	—	—

(注2) 1ヶ月以上、3年以内で借入人が指定する期間

■ 返済期限を分散し毎期の返済額を上回るコミットメント・ラインを設定

返済期限の分散状況

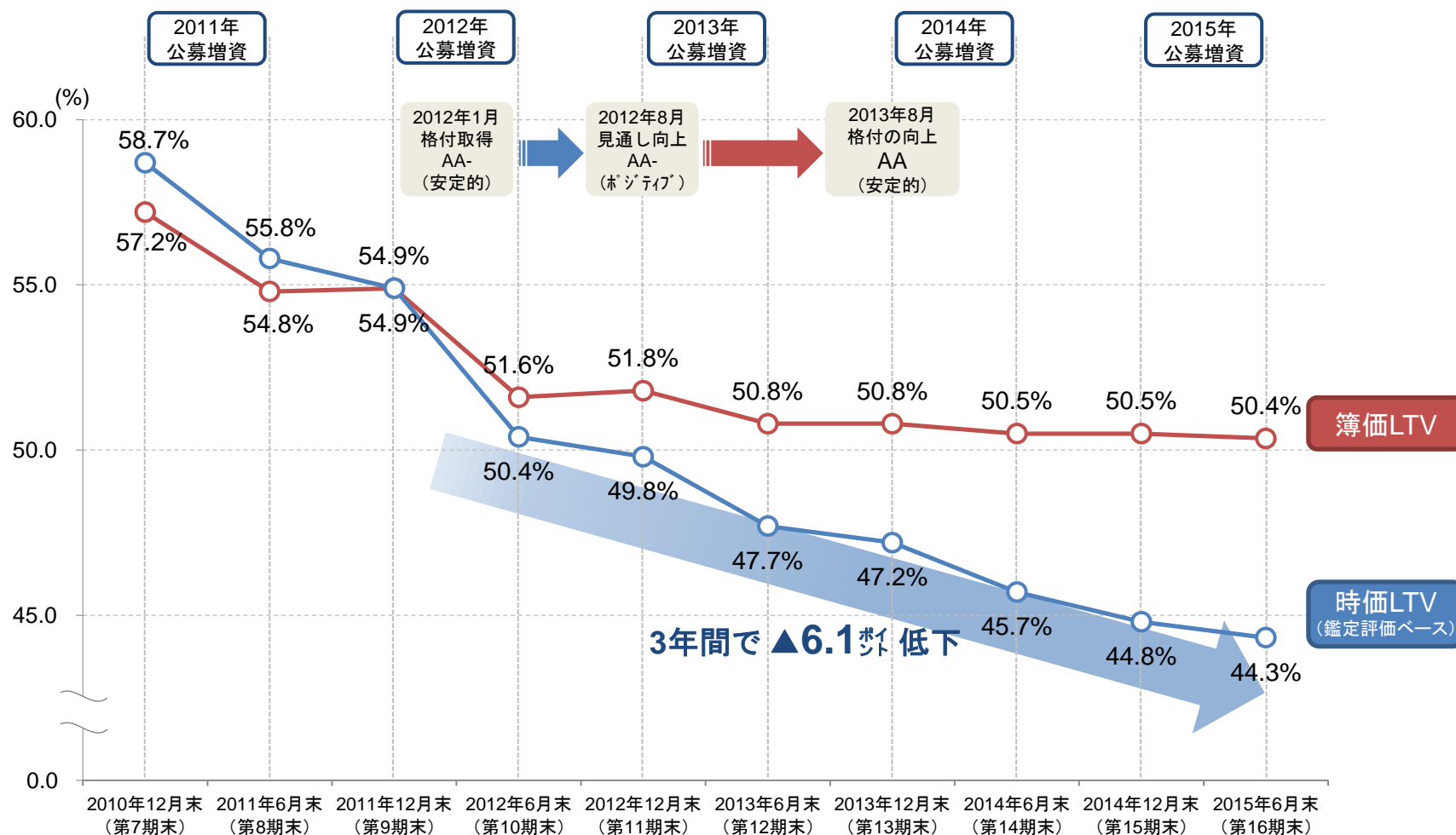


適切なLTVコントロール

含み益の増加により時価LTVは直近3年間で6.1ポイント低下

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

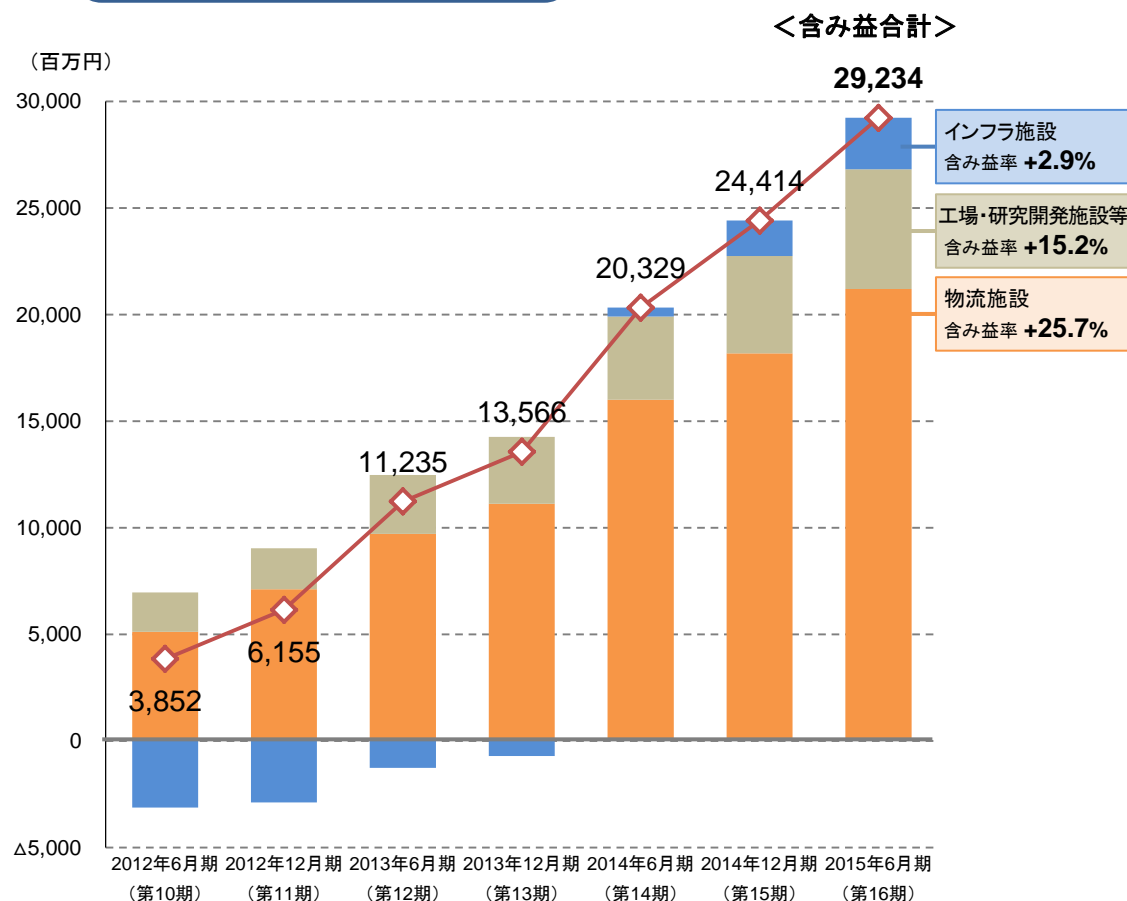


増加を続ける含み益

先行者メリットを確保していくことで、長期的な競争優位の獲得を目指す

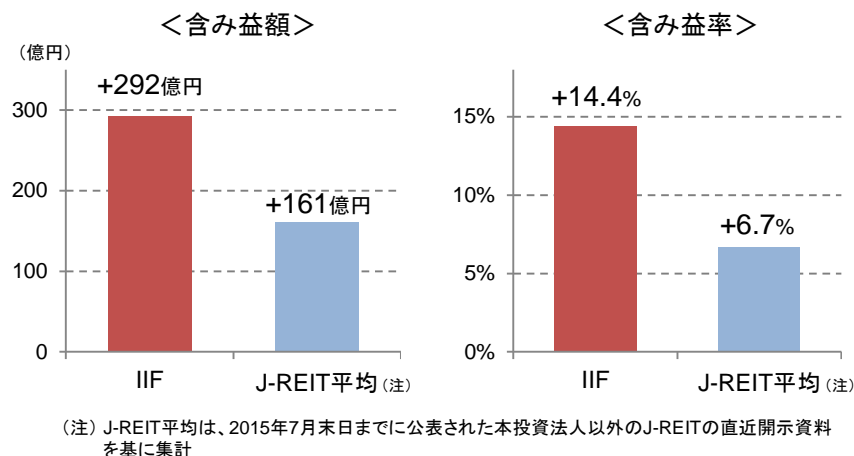
物流施設では流動性の向上に伴い含み益の増加が顕著であり、先行者メリットが顕在化
⇒新しいアセットカテゴリーへの投資ウェイトを拡大しやすい態勢に

アセットカテゴリーごとの含み益の推移



【ご参考】J-REIT平均との含み益の比較

他REIT比でも多くの含み益を確保



アセットクラスごとの動向

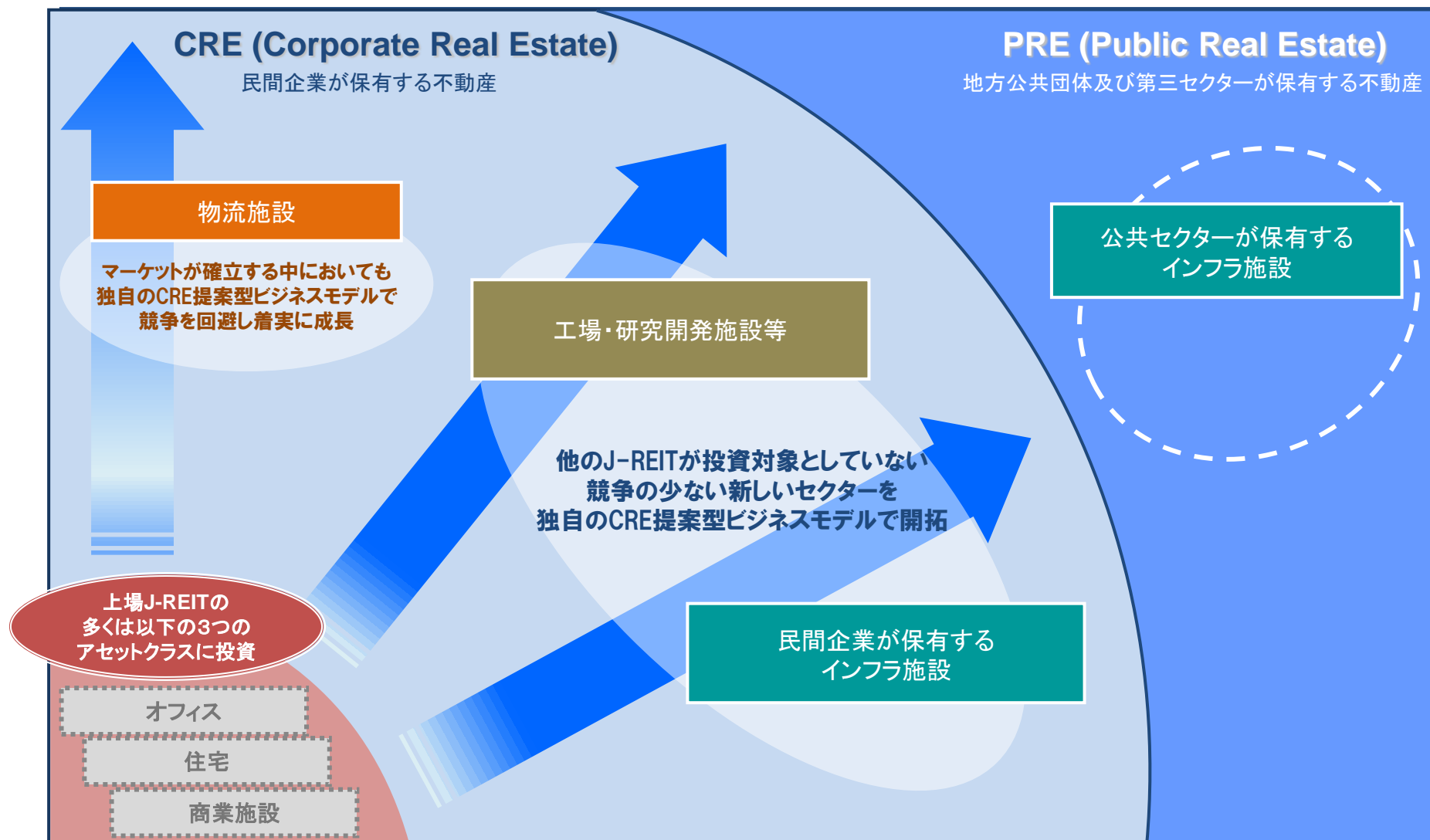
- A) 研究開発施設、データセンター
⇒一部競合の参入も見られ、今後アセットクラスとしての確立により流動性の向上が期待されるセクター
- B) 工場、インフラ施設
⇒競合の参入は限定的で、積極的にアセットクラスの開拓を進めていくセクター

3. 足許の運用状況と今後の対応

③外部成長について — “CRE Beyond”

外部成長戦略: 競合の少ないアセットカテゴリーへの投資

過熱する不動産取得競争を回避し、新たなカテゴリーの開拓を目指す

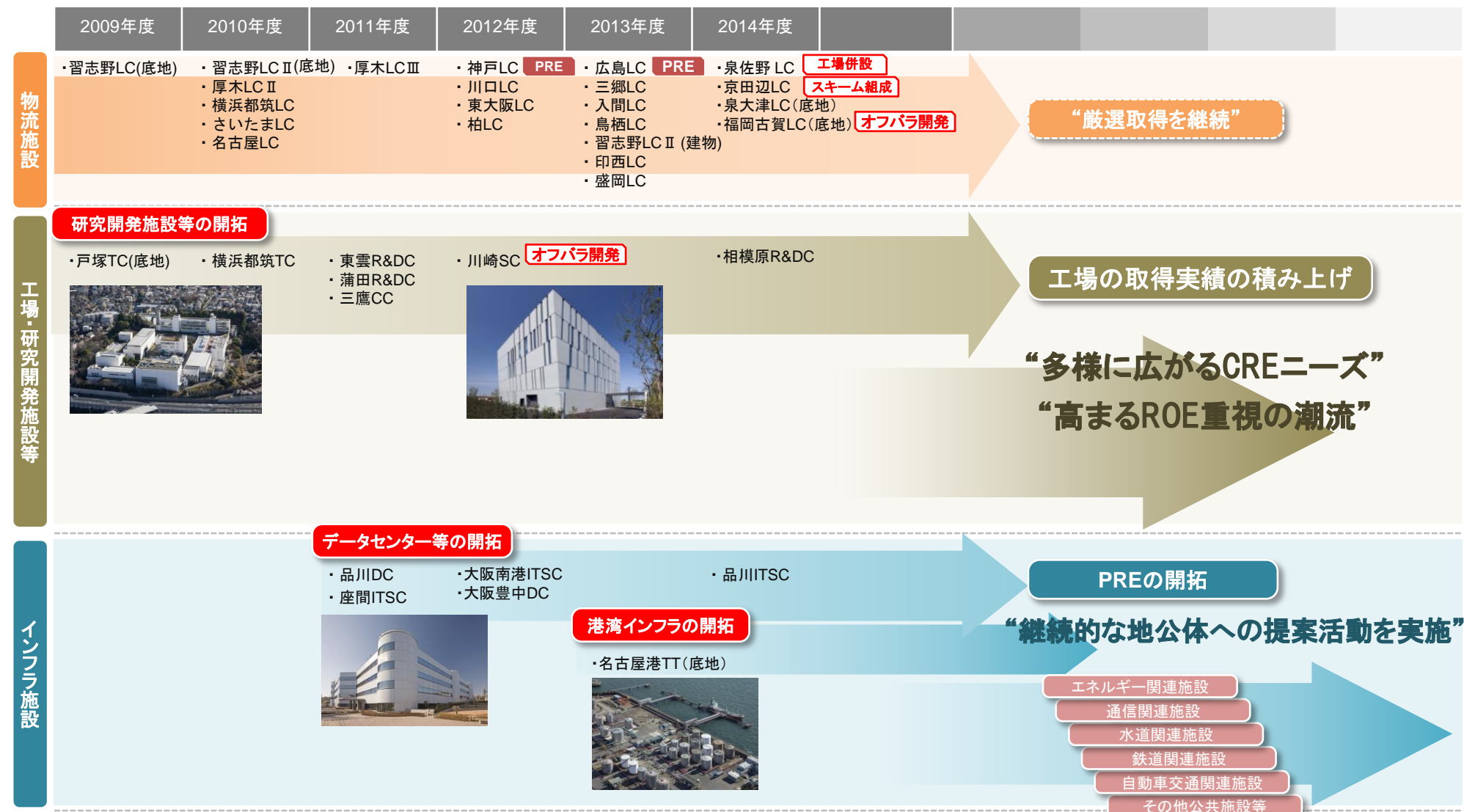


CRE提案とは 企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

IIFの取得トラックレコードと今後の注力する投資対象

進化を続けるCRE提案型取得手法。今後は工場・研究開発施設等、インフラ施設の取得に注力

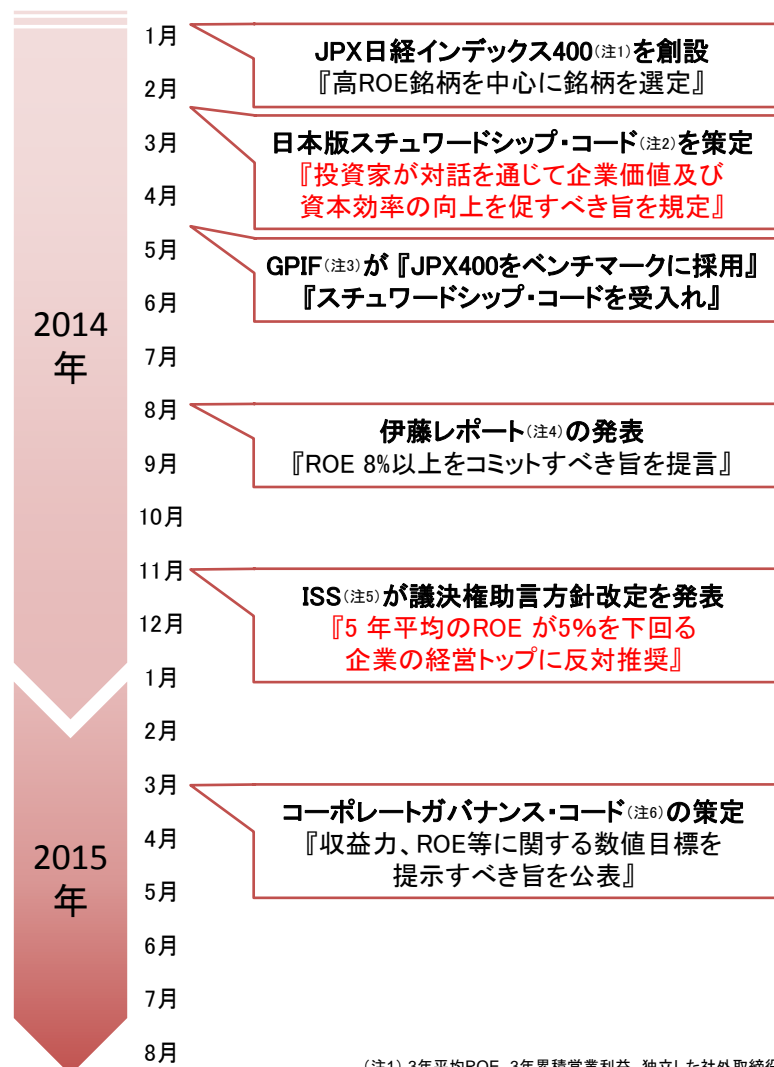
■ 新たなカテゴリーを開拓してきたトラックレコード



高まるROE重視の潮流

着実に高まる資本効率向上への圧力。ソリューションプロバイダーとしてCRE提案の機会が増加

ROEを取り巻く社会的背景の変遷



スチュワードシップ・コードの受入れ投資家数

企業価値や資本効率向上を促す意識が投資家に着実に浸透

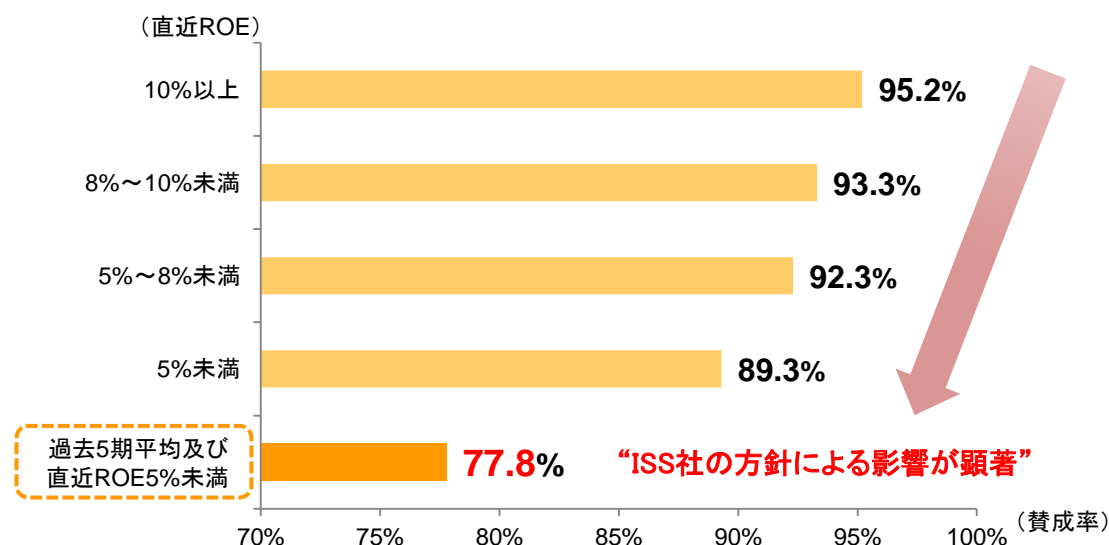
2014年月5月末時点
127社

1.5倍

2015年月5月末時点
191社

2015年3月実施の株主総会における経営トップ選任議案の賛成率

議決権行使という目に見える形での圧力が増加



(出所) EY総合研究所(株)公表資料を基に作成

(注1) 3年平均ROE、3年累積営業利益、独立した社外取締役の選任、IFRS採用等を加味して選定された銘柄により構成される株価指数
(注2) 機関投資家が投資先企業との対話を通じて企業価値及び資本効率の向上を促すべき旨を原則として策定したコード(金融庁)
(注3) 年金積立金管理運用独立行政法人
(注4) 企業が投資家との対話を通じて持続的成長に向けた資金を獲得し、企業価値を高めていくための課題を分析し、提言を行った報告書(経済産業省)
(注5) Institutional Shareholder Services Inc.
(注6) 企業は収益力・資本効率等に関する目標を提示し、その実現のための具体策を株主に説明すべき旨を策定したコード(金融庁・東京証券取引所)

物件取得に向けた活動状況

IIFの強みを活かし、増加する取得機会を捉えて更なる成長を目指す



ROE重視の潮流

『多様に広がるCREニーズ』と『高まるROE重視の潮流』による取得機会が増加

“取得機会の高まり”

《 2015年8月18日時点の検討案件 》

約80件 3,700億円程度

足許の詳細検討案件数

約20件

＜アセットカテゴリー毎の割合＞

物流施設：工場・研究開発施設等：インフラ施設

約2割

約7割

約1割

豊富なトラックレコードをベースとした独自のCRE提案により優良資産の取得を加速

IIFの強み

スポンサーの知見とネットワーク

独自のCRE提案型取得手法

幅広い業種からの
取得トラックレコード

4. 2015年6月期(第16期)運用報告及び 2015年12月期(第17期)業績予想

2015年6月期(第16期)運用報告

2015年公募増資による増収効果が約3ヶ月寄与し、1口当たり分配金は8,796円、含み益は292億円に

					(百万円)						
					2014年12月期 (第15期実績)	2015年6月期(第16期実績)			2015年6月期 (期初予想)	2015年6月期(第16期実績)	
						第15期実績比				期初予想比	
P/L 主要情報	営業収益	6,775	7,357	+581	+8.6%	7,347	7,357	+9	+0.1%		
	営業費用	3,071	3,320	+249	+8.1%	3,363	3,320	▲42	▲1.3%		
	営業利益	3,704	4,036	+332	+9.0%	3,983	4,036	+52	+1.3%		
	営業外収益	2	1	▲1	▲60.8%	0	1	+1	+100.0%		
	営業外費用	906	935	+28	+3.2%	941	935	▲6	▲0.7%		
	経常利益	2,800	3,102	+301	+10.8%	3,042	3,102	+60	+2.0%		
	特別利益	0	0	0	-	0	0	0	-		
	当期純利益	2,799	3,101	+301	+10.8%	3,041	3,101	+60	+2.0%		
	1口当たり分配金(円)	8,455	8,796	+341	+4.0%	8,625	8,796	+171	+2.0%		
その他	資本的支出	356	282(注1)	▲74	▲20.8%	357	282	▲75	▲21.2%		
	修繕費	58	69(注2)	+11	+19.5%	70	69	0	▲1.2%		
	合計	414	351	▲62	▲15.1%	428	351	▲76	▲17.9%		
	減価償却費	996	1,046	+50	+5.1%	1,047	1,046	0	▲0.1%		
	FFO	3,795	4,148	+352	+9.3%	4,088	4,148	+59	+1.4%		
	AFFO	3,439	3,866	+426	+12.4%	3,731	3,866	+134	+3.6%		
	物件数	36	42	+6	-	42	42	0	-		
	稼働率	98.8%	99.8%	+1.0%p	-	99.8%	99.8%	0	-		
	期末帳簿価格合計	180,996	202,998	+22,001	+12.2%						
	期末鑑定価格合計	205,411	232,233	+26,822	+13.1%						
	含み益	24,414	29,234	+4,820	+19.7%						
	有利子負債総額	96,400	108,200	+11,800	+12.2%						
	LTV	50.5%	50.4%	▲0.1%p	-						
	純資産総額	82,001	93,677	+11,675	+14.2%						
	1口当たり純資産(注3)	247,690	265,703	+18,013	+7.3%						

■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	+581百万円
✓2015年PO取得資産の収益増加(約3ヶ月寄与)	+537百万円
✓名古屋LCテナント誘致による収益増加(5ヶ月寄与)	+41百万円
✓受取水光熱費の減少	△7百万円
営業費用	+249百万円
✓2015年PO取得資産の費用増加(約3ヶ月寄与)	+186百万円
✓2014年PO取得資産の固都税増加(通期の1/2寄与)	+26百万円
✓POによる資産運用報酬の増加	+58百万円
✓支払水光熱費の減少	△16百万円
営業外費用	+28百万円
✓2015年PO借入に伴う金融費用増加(約3ヶ月寄与)	+38百万円
✓営業日数差異(金融関連費)	△11百万円

■2015年6月期(第16期)の主な増減益要因(期初予想比)

営業収益	+9百万円
✓受取水光熱費の増加	+8百万円
営業費用	△42百万円
✓支払水光熱費の減少	△7百万円
✓公租公課の減少(基準年度評価替え確定等 通期の1/2寄与)	△18百万円
✓その他営業費用(広告宣伝費等)の減少	△12百万円
営業外費用	△6百万円
✓2015年PO借入の金利確定によるコスト低下(約3ヶ月寄与)	△5百万円

(注1) 東雲LC:LED照明更新工事37百万円、名古屋LC:施設改修工事27百万円、越谷LC:昇降設備更新工事25百万円、東大阪LC:LED照明更新工事22百万円

(注2) 品川ITSC:非常用発電機整備工事3百万円、厚木LCⅢ:アスファルト舗装改修工事3百万円、名古屋LC:非常灯バッテリー交換3百万円、大阪豊中DC:貯湯水電気防食整備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12月期(第17期)業績予想

2015年公募増資による増収効果が通期で寄与し、10期連続となる「継続的な分配金の向上」を見込む

(百万円)

	2015年6月期	2015年12月期(第17期予想)		第16期実績比	2015年12月期	2015年12月期(第17期予想)		第17期前回予想比	
	(第16期実績)				(第17期前回予想)				
P/L 主要情報	営業収益	7,357	7,849	+492	+6.7%	7,817	7,849	+32	+0.4%
	営業費用	3,320	3,601	+281	+8.5%	3,606	3,601	▲4	▲0.1%
	営業利益	4,036	4,248	+211	+5.2%	4,211	4,248	+36	+0.9%
	営業外収益	1	2	0	+93.6%	0	2	+2	+100.0%
	営業外費用	935	992	+57	+6.1%	988	992	+4	+0.5%
	経常利益	3,102	3,257	+155	+5.0%	3,223	3,257	+34	+1.1%
	特別利益	0	0	0	-	0	0	0	-
	当期純利益	3,101	3,256	+155	+5.0%	3,222	3,256	+34	+1.1%
	1口当たり分配金(円)	8,796	9,236	+440	+5.0%	9,139	9,236	+97	+1.1%
その他	資本的支出	282	356(注1)	+74	+26.4%				
	修繕費	69	67(注2)	▲1	▲2.8%				
	合計	351	424	+72	+20.6%				
	減価償却費	1,046	1,076	+29	+2.8%				
	FFO	4,148	4,332	+184	+4.4%				
	AFFO	3,866	3,976	+110	+2.9%				
	物件数	42	42	0	-				
	稼働率	99.8%	99.8%	0	-				

■2015年12月期(第17期)の主な増減益要因(第16期実績比)

営業収益	+ 492百万円
✓ 2015年PO取得資産の収益増加(通期寄与)	+ 463百万円
✓ 名古屋LCテナント誘致による収益増加(通期寄与)	+ 8百万円
✓ 受取水光熱費の増加	+ 10百万円
営業費	+ 281百万円
✓ 2015年PO取得資産の費用増加(通期寄与)	+ 165百万円
✓ 2014年PO取得資産の固定費増加(通期寄与)	+ 26百万円
✓ POによる資産運用報酬の増加(通期寄与)	+ 13百万円
✓ 支払水光熱費の増加	+ 39百万円
✓ その他営業費用(調査費用、広告宣伝費等)の増加	+ 14百万円
営業外費用	+ 57百万円
✓ 2015年PO借入・追加施策による効果(通期寄与)	+ 49百万円
✓ 営業日数差異(金融関連費)	+ 11百万円

■2015年12月期(第17期)の主な増減益要因(前回公表予算比)

営業収益	+32百万円
✓ 受取水光熱費の増加	+17百万円
✓ 相模原R&DCの施設利用料(収益費用相殺)	+11百万円
営業費用	△ 4百万円
✓ 相模原R&DCの施設利用料(収益費用相殺)	+ 11百万円
✓ 支払水光熱費の増加	+ 7百万円
✓ 公租公課の減少(基準年度評価替え確定等 通期寄与)	△ 28百万円
営業外費用	+ 4百万円
✓ 2015年PO借入・追加施策による効果(通期寄与)	+ 9百万円
✓ 2015年PO発行費の減少効果(通期寄与)	△ 3百万円

(注1) 羽田MC: LED照明更新工事37百万円、品川DC: VCB更新工事28百万円、大阪豊中DC: DC区画空調設備更新工事(2基)21百万円、羽田MC: 厨房除外施設更新工事20百万円

(注2) 品川DC: 冷凍機用蓄熱槽清掃6百万円、三鷹CC: 屋上アトリウムトップライト修繕工事4百万円、神戸LC: 乗用EV 機能維持工事2百万円、大阪豊中DC: 散水栓漏水補修作業1百万円

5. 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、**Environment**(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。

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。

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。

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)