



2015年12月期(第17期)決算説明会資料



目次

1. Executive Summary	2
2. IIF東雲R&Dセンターについて	6
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”	10
②財務戦略について ― “ALM”	16
③外部成長について ― “CRE Beyond”	20
4. 2015年12月期(第17期)運用報告及び 2016年6月期(第18期)業績予想	28
5. サステナビリティへの取り組み	31

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary

Executive Summary

新規取得と既存ポートフォリオの運用が両輪となり、分配金は8.6%成長へ。東雲R&DCへの対応に着手

新規取得

新たなカテゴリーの開拓は着実に進捗

■ 新規3物件および優先交渉権1物件を取得

- 取得(予定)資産合計7,900百万円を確保
- IIF初となる工場(底地)の取得を実現

J-REIT初

IIF掛川
MC(底地)IIF東松山
MC(底地)IIF福岡東
LC【優先交渉権
取得済み資産】IIF横浜新山下
R&DC

既存ポートフォリオ

内部成長が順調に進む一方で テナント退去が発生

■ 西宮LC増築プロジェクトは順調に進捗

2016年5月竣工により収益が増加

■ 羽田MCにおける賃料増額改定の実施

賃料改定により2016年1月より収益が増加

■ 東雲R&DCにおいて退去通知を受領

2016年9月30日を以て退去する旨の
通知を受領

財務戦略

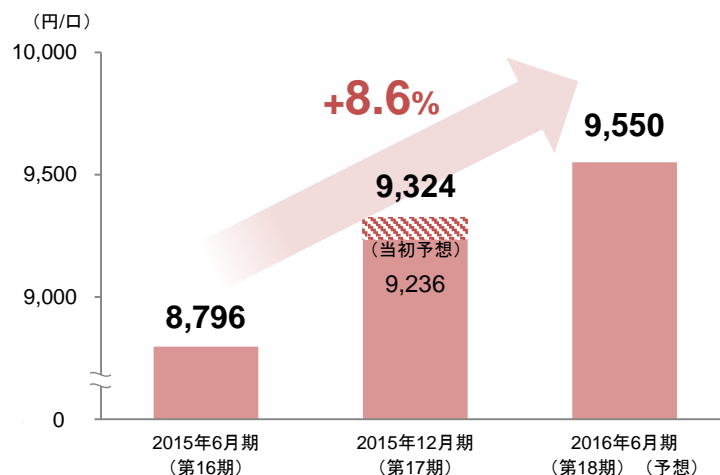
引き続き安定した財務体質を維持

■ ALM戦略による安定した財務基盤を維持

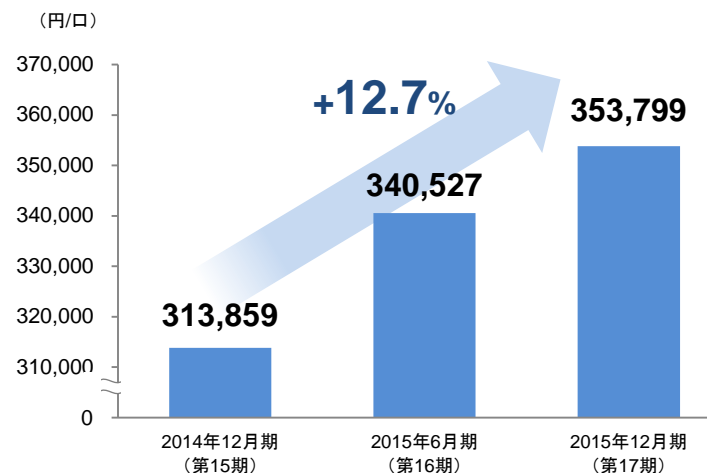
■ 含み益の更なる増加による安定性の向上

- 含み益 292億円 → 339億円
- 含み益率 14.4% → 16.7%
- 時価LTV 44.3% → 43.3%

1口当たり分配金の成長



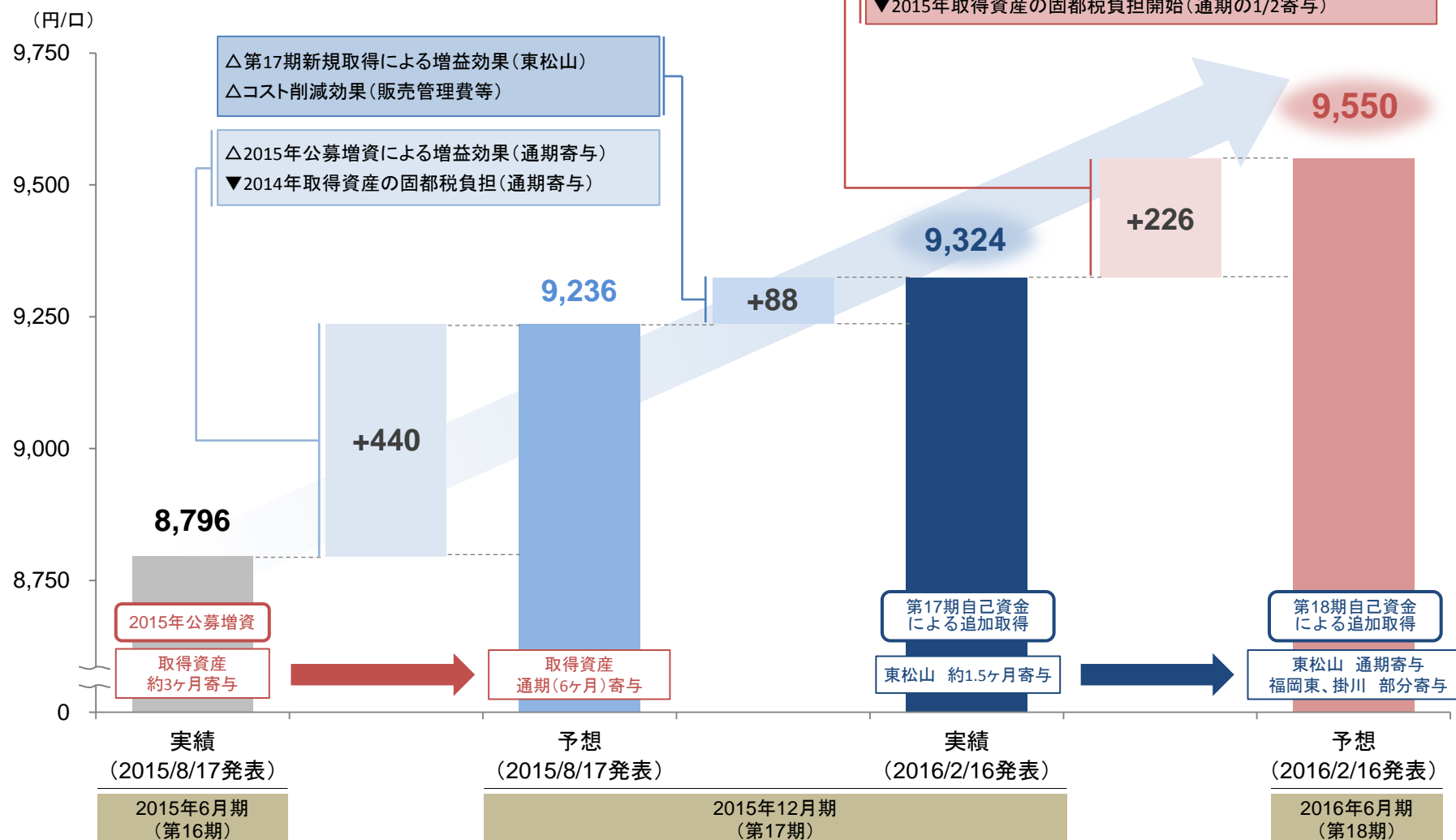
1口当たりNAVの成長



第17期分配金実績及び第18期分配金予想

順調な内部成長に加え、機動的な優良物件の追加取得により継続的な分配金の向上を実現

1口当たり分配金



今後注力して取り組むべき事項

「東雲R&DCへの対応」と「取得パイプラインの拡充」に取り組み、更なる成長軌道への回帰を目指す

東雲R&DCへの対応

複数の対応策への取組みにより
速やかな解決を目指す



IIF東雲R&DC

対応策①:リーシング

物件特性及び堅調なマーケット環境を
活かしてテナント誘致を目指す

対応策②:資産入替

バックアッププランとして機能させるべく
並行して検討

取得パイプラインの拡充

取得実績を活かしたCRE提案活動により
新たなカテゴリーの更なる開拓を目指す

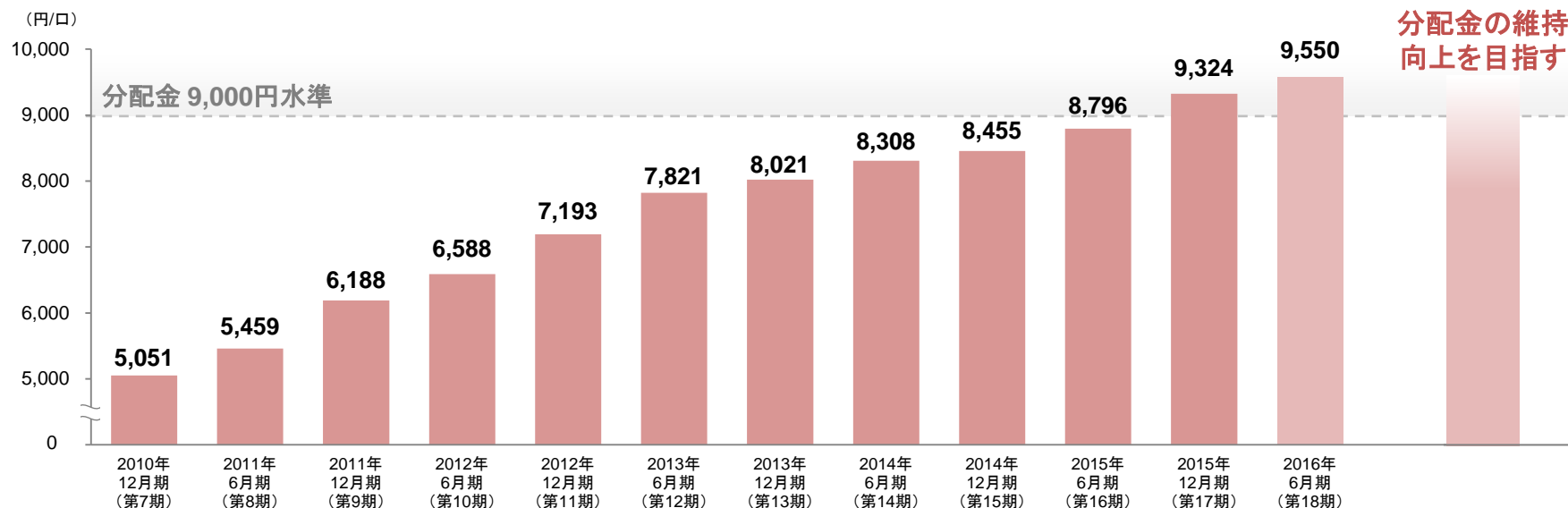


IIF掛川IMC(底地)

J-REIT初の
工場(底地)の取得を実現

競合の少ない新たな
アセットカテゴリーを開拓し
先行者メリットを享受

一口当たり分配金の推移



2. IIF東雲R&Dセンターについて

IIF東雲R&Dセンターについて①: 今後の運用方針

9月末退去の通知を受領、第19期以降の影響を避けるべく活動を開始

IIF東雲R&DC物件概要



物 件 名 称	IIF東雲R&Dセンター
所 在 地	東京都江東区東雲一丁目14番地5
土 地 面 積	10,735.60㎡
建 築 時 期	1989年3月31日
建 物 面 積	21,903.15㎡
建 物 構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下1階付6階建
種 類	事務所・駐車場

賃貸借契約及び退去通知の内容

テ ナ ン ト 名	日本ユニシス株式会社
契 約 種 別	普通建物賃貸借契約
賃 貸 面 積	17,045.30㎡
賃 料 / 敷 金	非開示（注）
解 約 予 定 日	2016年9月30日（6か月以上前予告による退去）

（注）テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

今後の運用方針

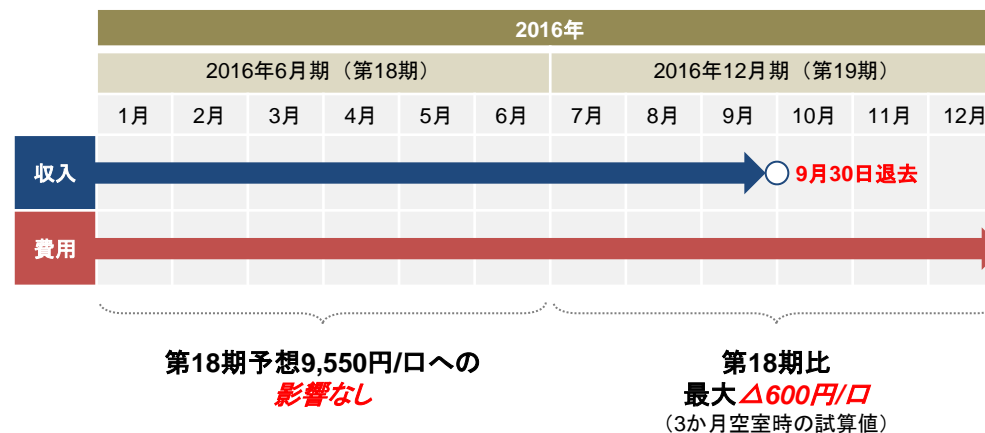
対応策① リーシング

✓ 研究開発用途に限定せず、施設特性を活かせる一棟貸を想定し活動

対応策② 資産入替

✓ バックアッププランとして並行して検討

分配金への影響



分配金への大幅な悪影響を回避すべく、時間軸を意識してマネジメント

IIF東雲R&Dセンターについて②: 物件特性及びマーケット環境

物件特性及びマーケット環境からテナントニーズは期待できるものの、リースアップまでの期間が課題

IIF東雲R&DCの物件特性

<立地特性>



豊洲エリア側の空撮写真



東雲エリア側の空撮写真



- ✓ 大型ビルが集積する豊洲・東雲エリア（東京駅から直線距離で約4.5km）
- ✓ 研究開発用途のみならず大企業の管理部門などバックオフィス・ニーズが期待できる地域

<施設特性>



特高受変電設備



非常用自家発電設備



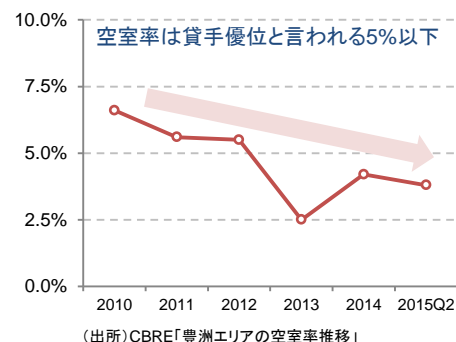
- ✓ 専用部合計5,000坪超の大型ビル
- ✓ 個別空調方式、天井高(2.6m)、セキュリティ体制などインテリジェントビルとしての高いスペック

周辺エリアの不動産マーケット環境

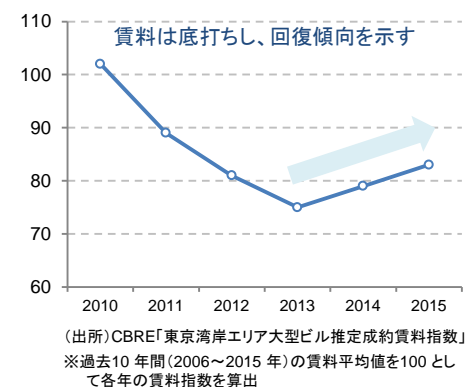
賃貸マーケット

➤ 周辺エリアの賃貸市況は回復傾向

《空室率の推移》

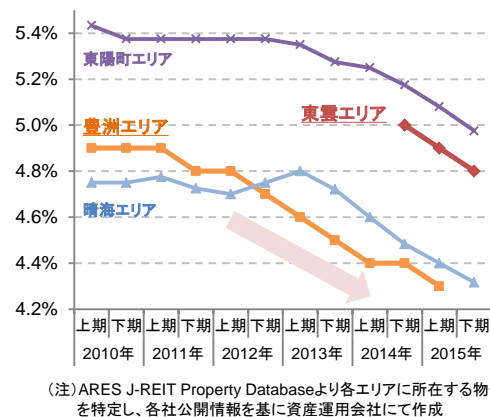


《成約賃料の推移》



売買マーケット

《鑑定キャップレートの推移(注)》



➤ 周辺エリアのキャップレートは低下傾向であり、5%を下回る水準

【ご参考】2015年12月末時点 物件情報

・鑑定評価額 121億円
(純収益644百万円、還元利回り5.3%)
※直接還元法上の値を記載しています

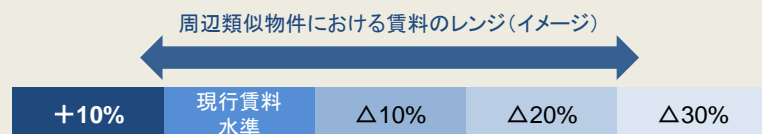
・帳簿価格 90億円
(直近実績NOI 680百万円、NOI利回り7.5%)

IIF東雲R&Dセンターについて③: 各対応策による分配金への影響

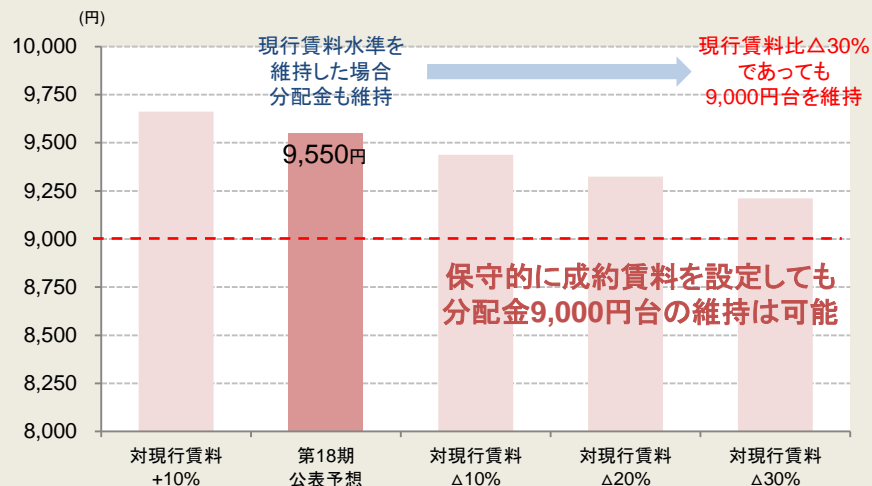
リーシングを最優先に取り組みつつ資産入替も並行して検討、時間軸を意識してマネジメントしていく

対応策①: リーシング

- ✓ 物件特性及び堅調なマーケット環境を活かしてテナント誘致を実施
- ✓ 優先対応策として取り組む一方、時間軸を意識して活動

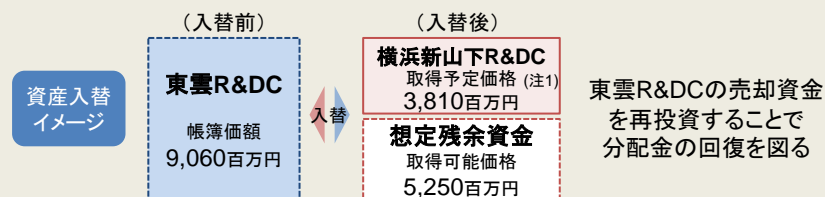


【ご参考】分配金に与える影響(試算値)(注2)

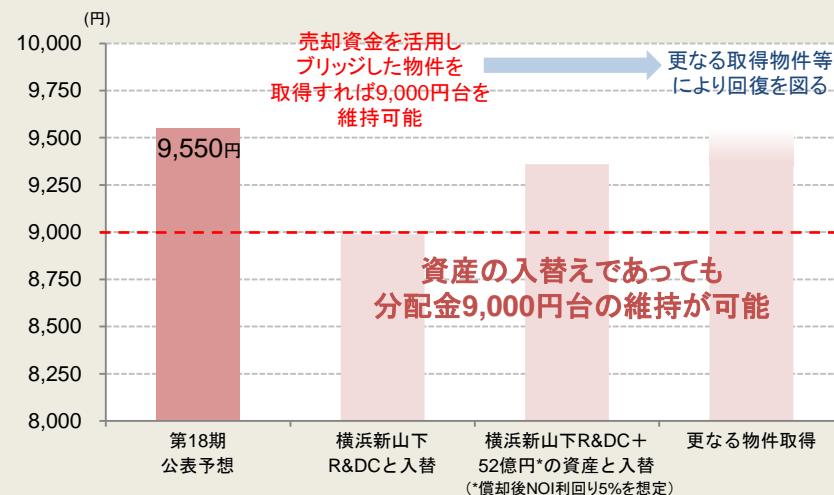


対応策②: 資産入替

- ✓ バックアッププランとして並行して検討を実施



【ご参考】分配金に与える影響(試算値)(注2)



東雲R&DCへの対応に目途をつけ、更なる成長軌道への回帰を目指す

(注1) 本投資法人はIIF横浜新山下R&DCに関する準共有持分(持分割合0.3%(11,430千円))について売買契約を締結し、残る準共有持分(持分割合99.7%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。詳しくは「別冊～Appendix～」p.7をご参照ください。

(注2) 分配金に与える影響(試算値)は、公表している第18期分配金予想額に対し、東雲R&DCの対応に関する影響のみを考慮して試算したものです。各試算値は、一定の想定の下において試算した数値であり、将来の本投資法人の分配金を示すものではなく、リーシング及び資産入替の実現を保証するものではありません。また、実際の分配金は、上記以外の要因の変動にも影響を受けて変動します。

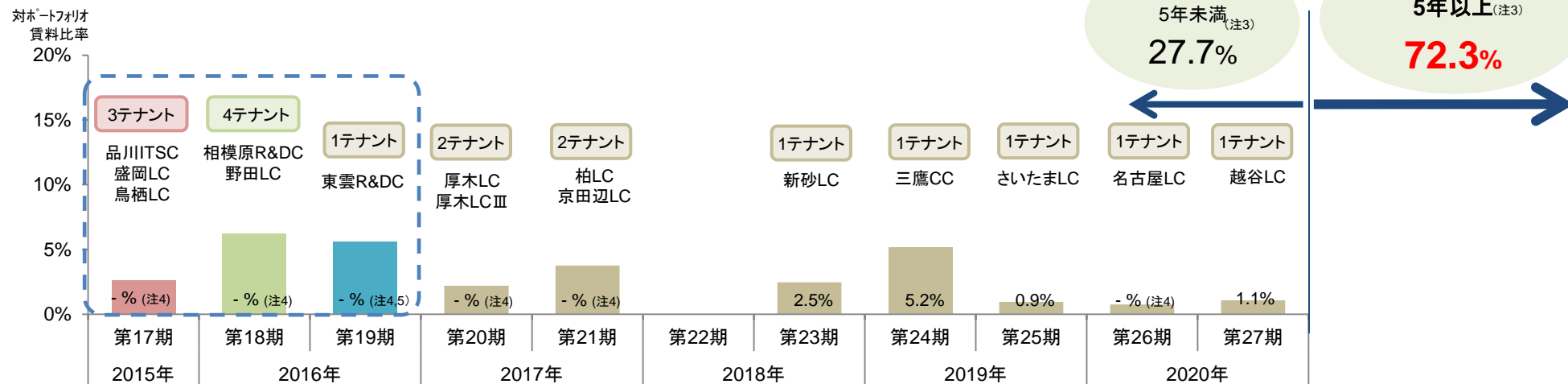
3. 足許の運用状況と今後の対応

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

期間満了を迎えるテナントへの対応を丁寧に行い、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	IIF品川ITSC	国内大手通信会社のシステム子会社	- % (注4)	テナントの継続利用の意向により2年間の自動更新	自動更新
	2015/10/20	IIF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	IIF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	IIF相模原R&DC	マイクロメモリジャパン(株)	- % (注4)	テナントの継続利用の意向により1年間の自動更新	自動更新
	2016/4/30	IIF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
2016年12月期 (第19期)	2016/9/30	IIF東雲R&DC	日本ユニシス(株)	- % (注4)	リーシングを最優先に取り組みつつ資産入替も並行して検討、時間軸を意識してマネジメント	

(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3) 「賃貸借残存年数」は、2016年4月15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。

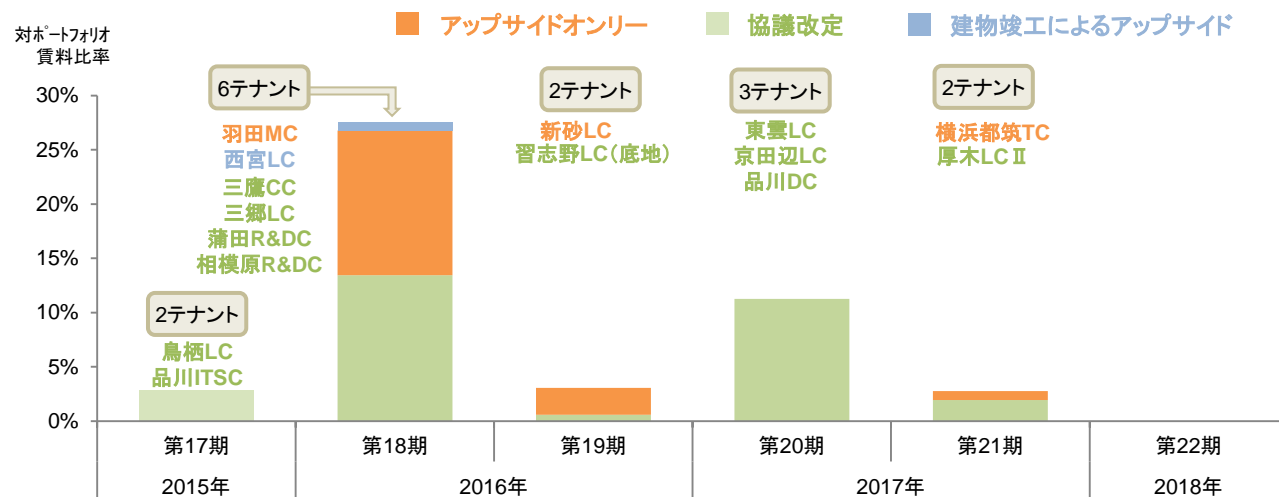
(注4) 賃借人からの同意が得られないため非開示としている賃料については賃料割合を「- %」と表示しています。

(注5) 2016年1月18日付で、賃借人である日本ユニシス(株)から2016年9月30日に退去する旨の解約通知書を受領しています。

賃料改定の状況

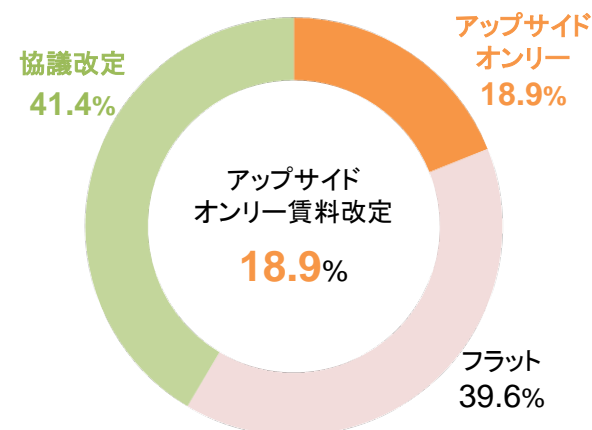
賃料改定の機会を適切に捉え、安定性を確保しつつ収益力の向上を実施

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／建物竣工によるアップサイド

	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	IIF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) 増額済
2016年6月期 (第18期)	2016/5/中	IIF西宮LC	鈴與(株)	増築建物の一定の収益性を維持した上、建築請負金額をベースに算出した賃料とする。	21,810千円(注3) (+61円/期)
2016年12月期 (第19期)	2016/7/15	IIF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	IIF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。

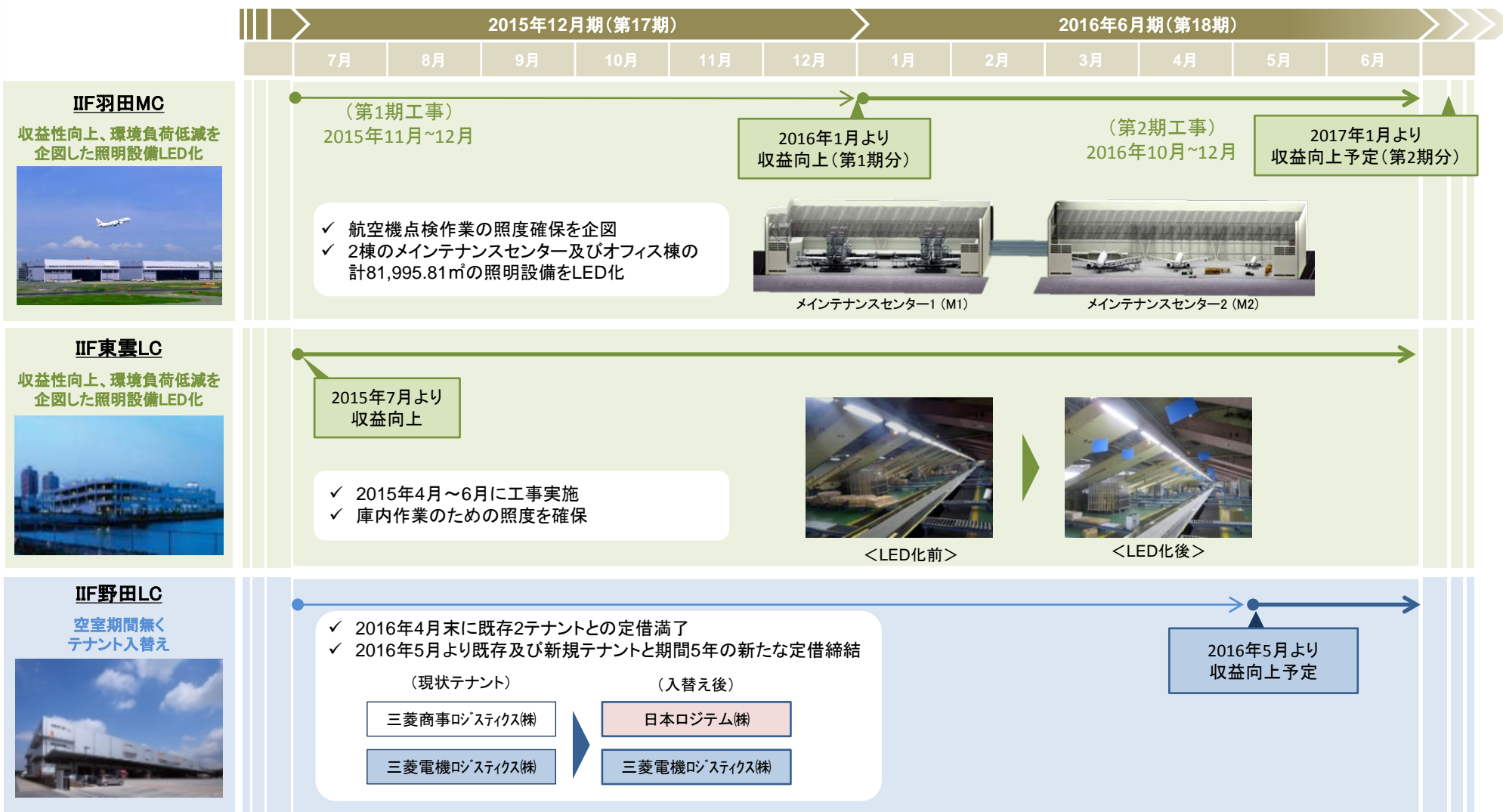
(注2) 1口当たり分配金への影響に関する記載は、発行済投資口数352,564口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

(注3) 増築棟に係る想定建築請負金額を861百万円として、増築後の想定償却後利益を記載しています。

3C Managementによる取組み事例：内部成長プロジェクトの進捗状況

内部成長プロジェクトは順調に推移し、第17期/第18期より収益向上に寄与

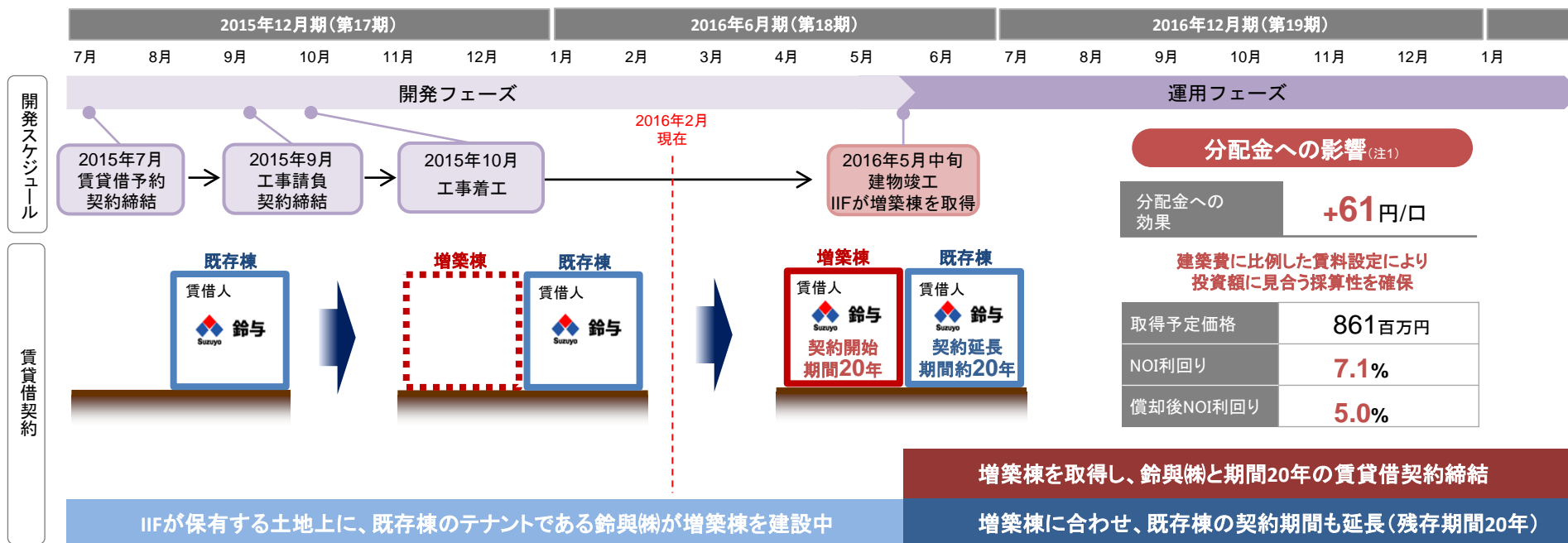
3CManagementを活用した内部成長プロジェクトの進捗とその効果



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

2016年5月取得に向け、増築プロジェクトはスケジュール通りに推移

増築プロジェクトのスケジュール



着工～基礎工事



鉄骨工事



鉄骨工事完了



完成予想図^(注2)

(注1) 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。
(注2) 竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

Intentionally Blank Page

3. 足許の運用状況と今後の対応

②財務戦略について — “ALM”

長期安定的な財務基盤

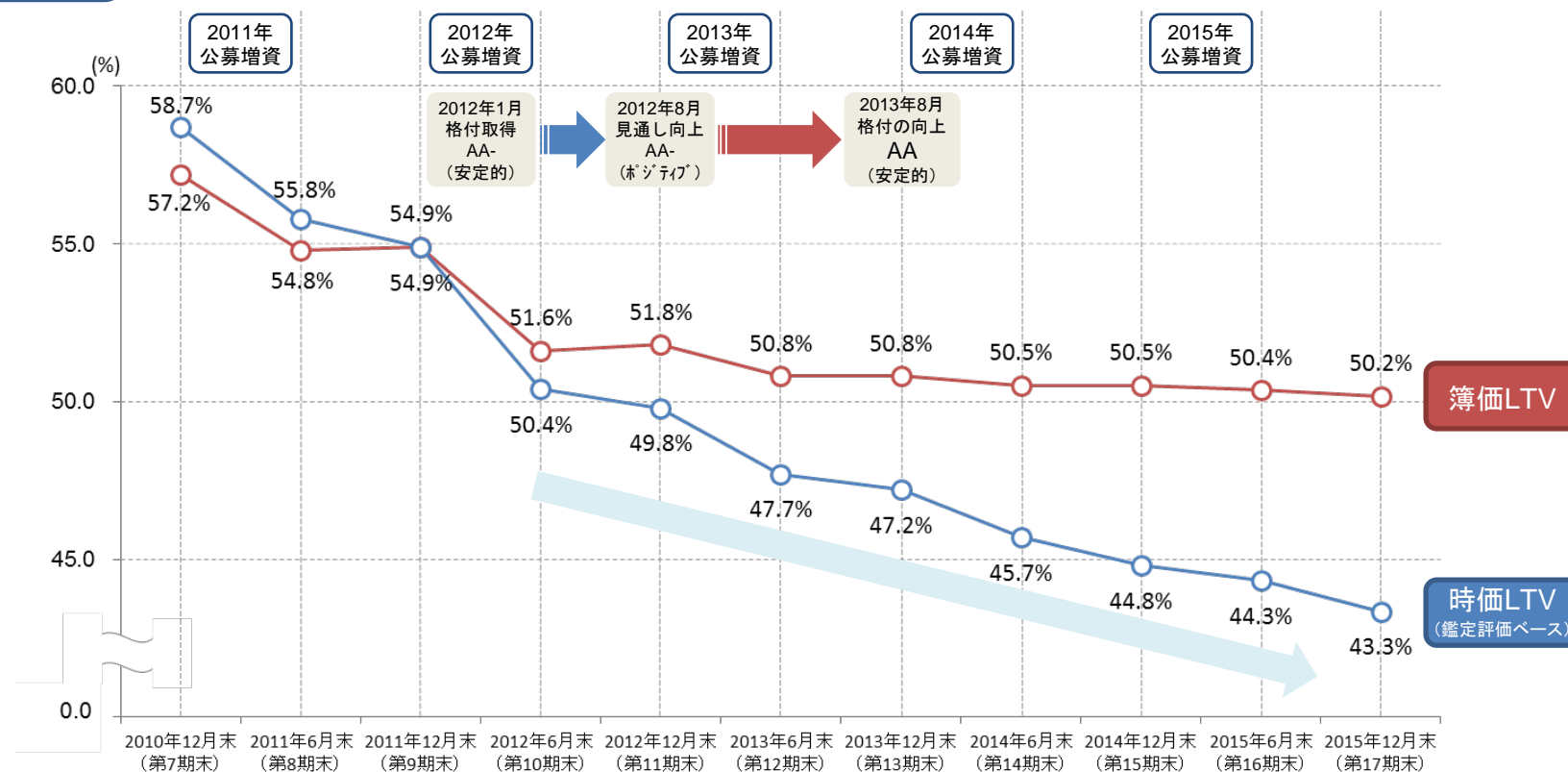
長期安定的な財務基盤を維持し、財務戦略における柔軟性を確保

長期安定した財務体質を堅持

主要指標の状況 2015年12月期(第17期)末時点

平均借入残存期間	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付
5.1年	100%	1.32%	AA (安定的)

LTVの推移

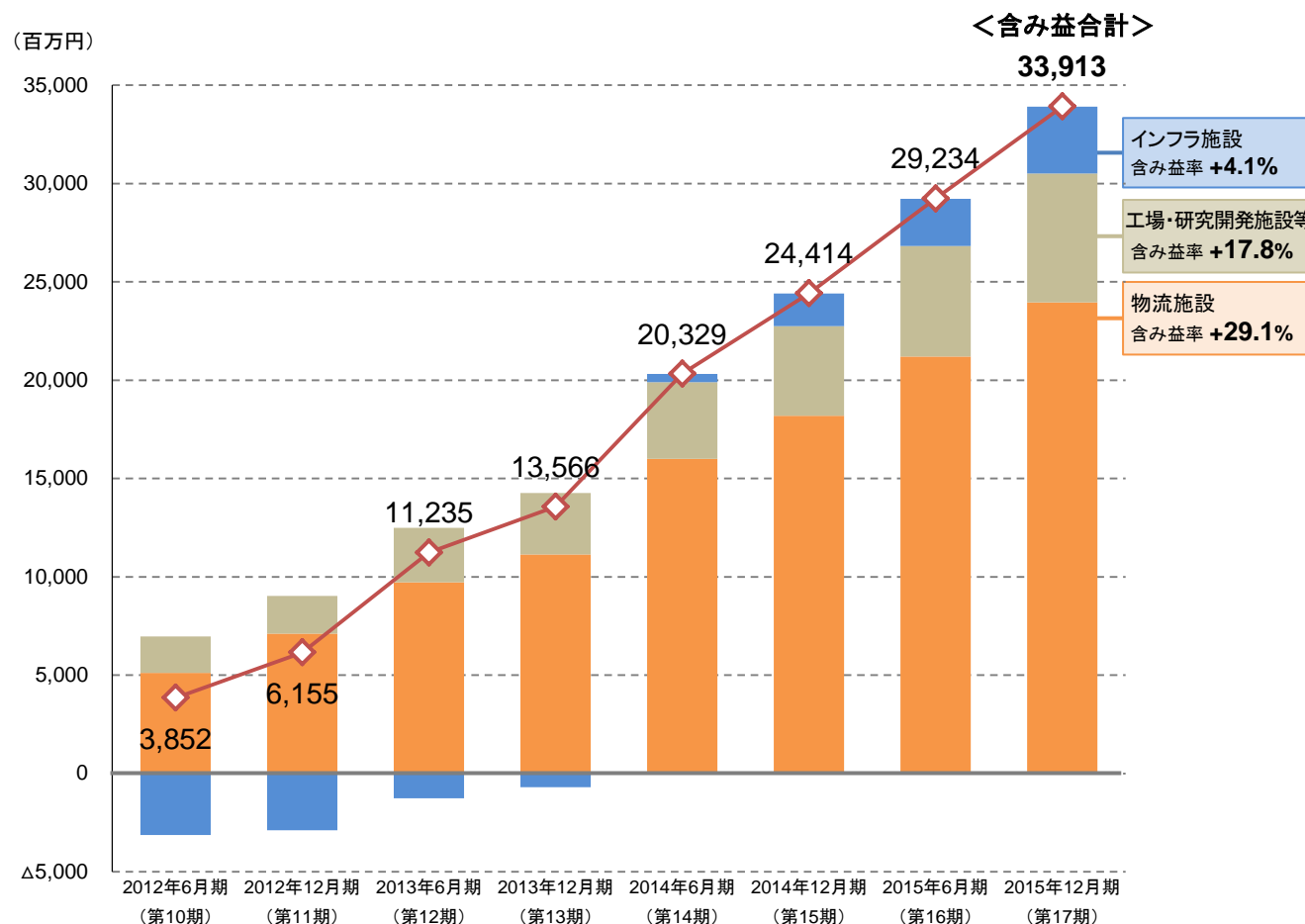


増加を続ける含み益

含み益は更に増加し、総額339億円(含み益率+16.7%)に

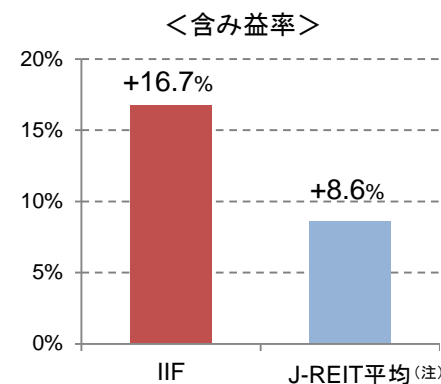
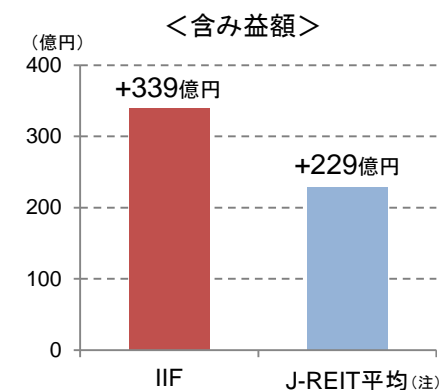
- 物流施設では引き続き流動性が向上し、含み益の増加という先行者メリットを享受
⇒新しいアセットカテゴリーへの投資ウェイトを拡大しやすい態勢を構築

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



(注) J-REIT平均は、2016年1月末日までに公表された本投資法人以外のJ-REITの直近開示資料を基に集計

Intentionally Blank Page

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”

第17期以降の取得(予定)資産一覧①

J-REIT初となる工場の取得を実現し、新たなカテゴリーの開拓は着実に進捗

第17期以降の取得(予定)資産
(優先交渉権取得済み資産を含む) **7,900**百万円(注)

工場・研究開発施設等

2物件 **5,350**百万円(注)

(取得資産に占める割合 **67.7%**)

他のJ-REITが投資対象としていない
競争の少ない新しいセクターを
独自のCRE提案型ビジネスモデルで開拓

マーケットが確立する中においても
独自のCRE提案型ビジネスモデルで
競争を回避し着実に成長

物流施設

1物件 **1,860**百万円

(取得資産に占める割合 **23.5%**)

インフラ施設

1物件 **690**百万円

(取得資産に占める割合 **8.7%**)

J-REIT初



IIF掛川MC(底地)

【優先交渉権取得済み資産】



IIF横浜新山下R&DC(注)



IIF福岡東LC



IIF東松山MC(底地)

上場J-REITの多くは
以下のアセットクラスに投資




オフィス

住宅

商業


(注) 本投資法人はIIF横浜新山下R&DCに関する準共有持分(持分割合0.3%(11,430千円))について売買契約を締結し、その他の準共有持分(持分割合99.7%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。上記は、当該資産に関する持分100%に関する情報を記載しています。詳しくは「別冊～Appendix～」p.7をご参照ください。

第17期以降の取得(予定)資産一覧②

			収益力		含み益		安定性		
物件名			NOI利回り	償却後 NOI利回り	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	テナント	賃貸借契約期間 (契約形態)	中途解約／ 賃料改定
					含み益(百万円)(含み益率)				
物流施設	IIF福岡東 ロジスティクスセンター		5.5%	5.0%	1,860	2,000	トール エクスプレス ジャパン	15.0年 ^(注1) (定借)	不可／ 原則不可 ^(注1)
					+140(+7.5%)				
インフラ施設	IIF東松山ガスタンク メンテナンスセンター (底地)		5.3%	5.3%	690	744	Jシリンダー サービス	30.0年 (定借)	12年間不可／ 原則不可
					+54(+7.8%)				
工場・研究開発 施設等	IIF掛川 マニファクチュアリング センター(底地)		5.6%	5.6%	1,540	1,770	シーバイエス	30.0年 (定借)	10年間不可／ 原則不可
					+230(+14.9%)				
		小計又は平均 (百万円、%)	5.5%	5.3%	4,090	4,514	—	23.0年	—
					+424(+10.4%)				

■ 優先交渉権取得済み資産(権利行使期間:2016年2月16日～2017年3月31日)

本投資法人は下記資産に関する準共有持分(持分割合0.3%(11,430千円))について売買契約を締結し、残る準共有持分(持分割合99.7%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。以下は、当該資産に関する持分100%に関する情報を記載しています。詳しくは「別冊～Appendix～」p.7をご参照ください。

工場・研究開発 施設等	IIF横浜新山下 R&Dセンター		5.4%	4.3%	3,810	4,170 ^(注2)	TRWオート モーティブ ジャパン	20.0年 (定借)	10年間不可／ 可
					+360(+9.4%)				

【第17期以降の取得(予定)資産(優先交渉権取得済み資産を含む)の合計】

合計又は平均 (百万円、%)	5.5%	4.8%	7,900	8,684	—	22.0年	—
			+784(+9.9%)				

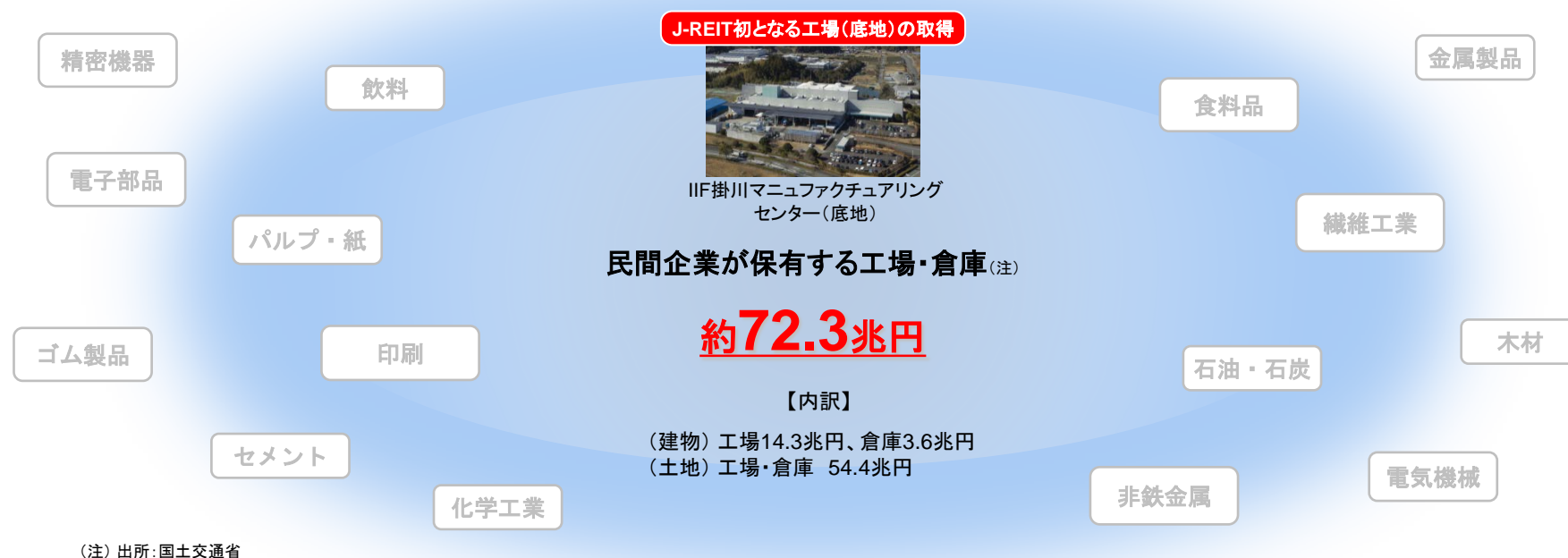
(注1) 本投資法人が信託受益権を保有する信託の受託者とテナントの間で「定期建物賃貸借予約契約」を締結済みであり、2016年2月24日より開始する予定である同契約の内容に基づいて記載しています。

(注2) IIF横浜新山下R&Dセンターについては準共有持分100%に係る鑑定評価額は取得していないため、準共有持分0.3%に係る鑑定評価額を求める際に算出した試算価格を記載しています。

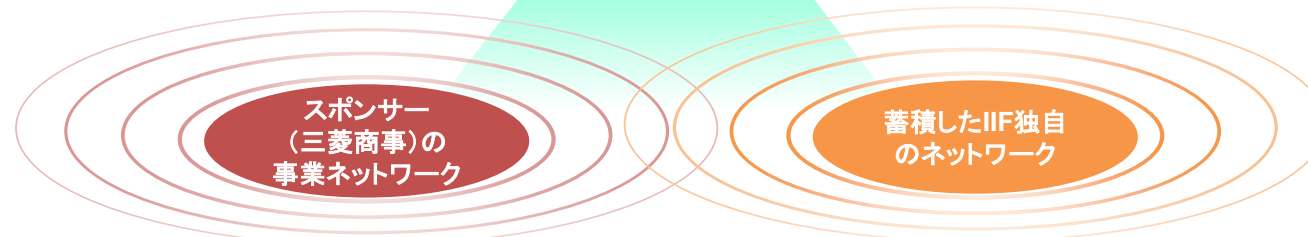
工場投資のポテンシャル①

継続的な取り組みにより工場の開拓を実現、膨大なポテンシャルを持つ工場マーケットの開拓を目指す

膨大な市場が潜在する工場資産における証券化の始まり



幅広いネットワークを活かしたCRE提案により潜在する膨大な市場の開拓を目指す



- ・国内外200拠点以上、600社を超える連結対象会社をもって事業を展開
- ・あらゆる業種における事業ネットワークを活用

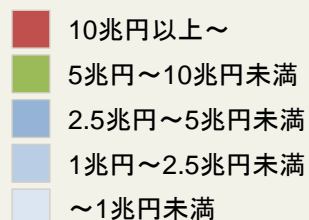
- ・2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
- ・公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

工場投資のポテンシャル②

日本における産業立地は三大都市圏周辺及び東海エリアに集積

都道府県別 製造品出荷額等^(注)

《製造品出荷額等》

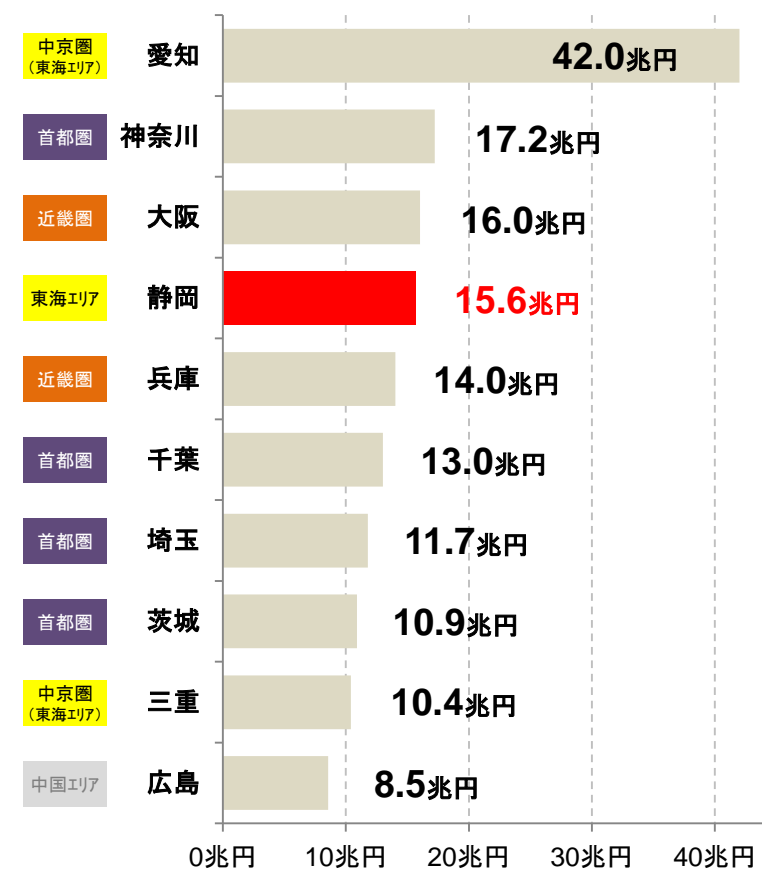


(出所)工業統計調査(経済産業省)



IIF掛川MC(底地)

製造品出荷額等 上位10都道府県



(注) 製造品出荷額等とは、1年間(1～12月)における製造品出荷額、加工賃収入額、その他収入額及び製造工程からでなく及び廃物の出荷額の合計であり、消費税等内国消費税額を含んだ額をいいます。

【第17期以降の取得予定資産】IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)①



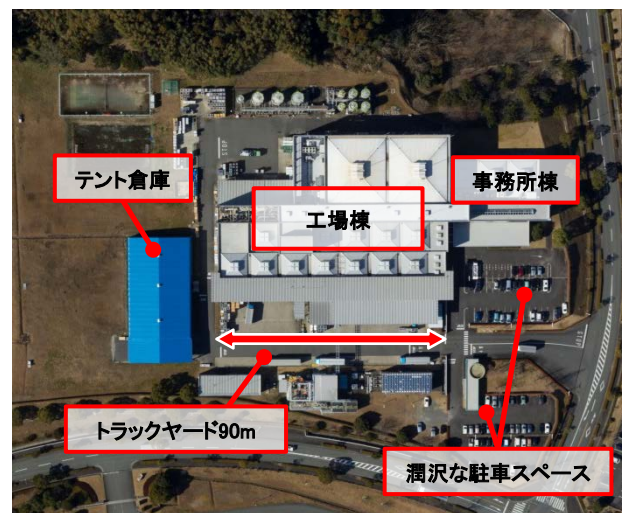
取得ハイライト

相対取引

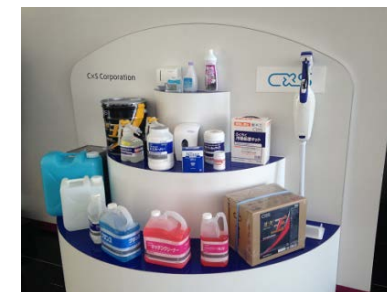
- J-REIT初となる工場案件の取得を実現
- 競争の少ない取得環境を活かし、先行者メリットを享受
- テナント唯一の製造拠点に投資し、契約期間30年の安定したキャッシュフローを享受

業務用洗剤等の工場として年間3万9千トンの製品を製造

取得予定価格		1,540百万円
収益性	NOI利回り	5.6%
	償却後NOI利回り	5.6%
含み益	鑑定評価額	1,770百万円
	含み益(含み益率)	+230百万円(+14.9%)
安定性	テナント	シーバイエス株式会社
	契約期間	30年(残存期間29年8か月)
	契約形態	事業用定期借地権設定契約
	中途解約/賃料改定	10年間不可/原則不可



環境基準を上回る独自の排水、排気、騒音、臭気、廃棄物削減基準を設けており、敷地内に十分な緑地を確保するなど、環境にも配慮して設計された施設



テナントが製造する業務用洗剤等



製造工場の内部

(注) 本投資法人は底地のみを取得する予定であり、建物、設備等は取得予定資産ではありません。

【第17期以降の取得予定資産】IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)②

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- 業務用洗剤、ワックス、清掃用機器の製造、輸入販売を行うテナントの唯一の製造工場であり、年間3万9千トンの製品を本施設にて製造
- 属する洗浄剤業界は安定した産業分野であり、同社は業界内でも上位に位置
- 2015年12月28日から30年間の事業用定期借地権設定契約を締結済み

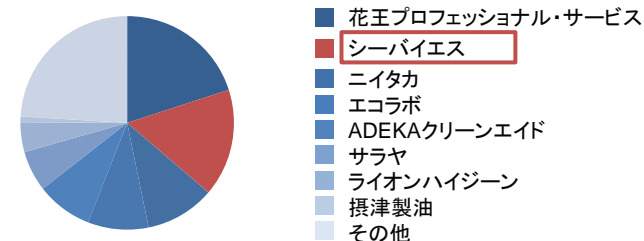
汎用性

不動産としての汎用性

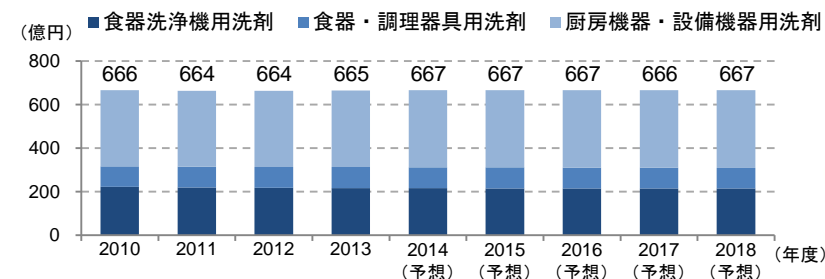
- 交通アクセス良好であり3大都市圏への製品供給を一挙にカバー、都心オフィスからのアクセスにおける利便性も高い
- 静岡県西部及び掛川エリアには日本を代表とするメーカーの本社・基幹工場が複数所在し、工場用地ニーズは底堅い
- エコポリス工業団地内に立地し、周辺には工場を中心とする多様な産業用不動産が集積

安定した洗浄剤業界において売上げ第2位

■ 業務用厨房洗剤市場のメーカーシェア(2013年度)



■ 業務用厨房洗剤市場の売上げ推移



(出所)「2015年版 業務用厨房市場の展望と戦略」(株式会社経済研究所)を基に(株)三菱総合研究所作成

主要消費地への交通利便性の高い立地



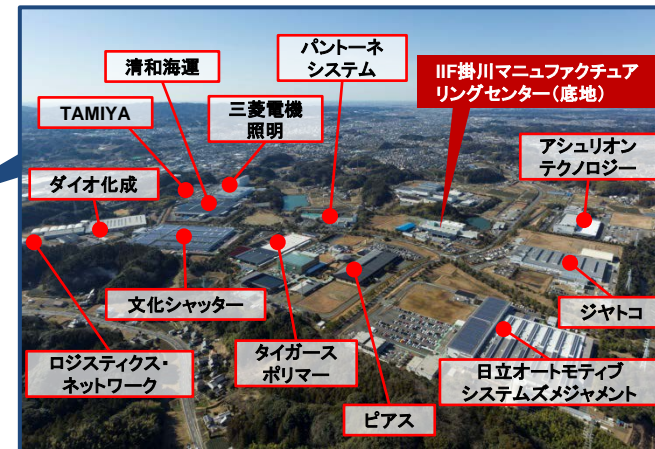
《交通アクセス》

東京まで: 約220km (高速道路 約130分/新幹線 約100分)
名古屋まで: 約140km (高速道路 約80分/新幹線 約60分)
大阪まで: 約300km (高速道路 約190分/新幹線 約120分)

工場用地ニーズの底堅い掛川エリア



工場を中心とする多様な産業用不動産が集積



更なる外部成長に向けた活動方針

先行者メリットを追求し、引き続き新たなカテゴリーの開拓を目指す

取得物件のトラックレコード

《 2016年2月17日時点
の検討案件 》



総検討案件数・金額
約70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＞

工場・研究開発施設等
約6割

インフラ施設
約1割

物流施設
約3割

4. 2015年12月期(第17期)運用報告及び 2016年6月期(第18期)業績予想

2015年12月期(第17期)運用報告

2015年公募増資による増益効果が通期寄与し、1口当たり分配金は9,324円、含み益は339億円に

		(百万円)				(百万円)			
		2015年6月期 (第16期実績)	2015年12月期(第17期実績)			2015年12月期 (公表予想)	2015年12月期(第17期実績)		
				第16期実績比				公表予想比	
P/L 主要情報	営業収益	7,357	7,788	+431	+5.9%	7,849	7,788	▲61	▲0.8%
	営業費用	3,320	3,511	+190	+5.7%	3,601	3,511	▲90	▲2.5%
	営業利益	4,036	4,277	+240	+6.0%	4,248	4,277	+29	+0.7%
	営業外収益	1	3	+2	+266.6%	2	3	+1	+89.3%
	営業外費用	935	992	+57	+6.1%	992	992	0	+0.0%
	経常利益	3,102	3,288	+186	+6.0%	3,257	3,288	+31	+1.0%
	当期純利益	3,101	3,287	+186	+6.0%	3,256	3,287	+31	+1.0%
	1口当たり分配金(円)	8,796	9,324	+528	+6.0%	9,236	9,324	+88	+1.0%
その他	資本的支出	282	285 (注1)	+3	+1.2%	356	285	▲71	▲20.0%
	修繕費	69	65 (注2)	▲4	▲6.0%	67	65	▲2	▲3.3%
	合計	351	350	0	▲0.3%	424	350	▲73	▲17.3%
	減価償却費	1,046	1,073	+26	+2.6%	1,076	1,073	▲2	▲0.2%
	FFO	4,148	4,361	+213	+5.1%	4,332	4,361	+28	+0.7%
	AFFO	3,866	4,075	+209	+5.4%	3,976	4,075	+99	+2.5%
	物件数	42	43	+1	-	42	43	+1	-
	稼働率	99.8%	99.7%	▲0.1ポイント	-	99.8%	99.7%	▲0.1ポイント	-
	期末帳簿価格合計	202,998	203,003	+4	+0.0%				
	期末鑑定価格合計	232,233	236,917	+4,684	+2.0%				
	含み益	29,234	33,913	+4,679	+16.0%				
	有利子負債総額	108,200	108,200	0	0.0%				
	LTV	50.4%	50.2%	▲0.2ポイント	-				
	純資産総額	93,677	93,817	+140	+0.1%				
	1口当たり純資産	265,703	266,100	+397	+0.1%				

■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	+ 431百万円
✓ 2015年PO取得資産の収益増加(通期寄与)	+ 431百万円
✓ 名古屋LCのリテナント(通期寄与)	+ 8百万円
✓ 東松山MC追加取得による賃料収入増加(約1.5ヶ月寄与)	+ 5百万円
✓ LED設備使用料/太陽光屋根賃利用料の増加	+ 4百万円
✓ 受取光熱費の減少	△26百万円

営業費用	+ 190百万円
✓ 2015年PO取得資産の費用増加(通期寄与)	+ 142百万円
✓ 2014年PO取得資産の固都税増加(通期寄与)	+ 26百万円
✓ 資産運用報酬の増加	+ 24百万円
✓ その他営業費用の増加	+ 6百万円
✓ 支払水光熱費の減少	△12百万円

営業外費用	+ 57百万円
✓ 2015年PO借入に伴う金融費用増加(通期寄与)	+ 31百万円
✓ 新規コミットメントライン設定に伴う費用増加	+ 18百万円
✓ 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(公表予想比)

営業収益	△ 61百万円
✓ 受取水光熱費の減少	△69百万円
✓ 東松山MC追加取得による賃料収入増加(約1.5ヶ月寄与)	+5百万円

営業費用	△ 90百万円
✓ 支払水光熱費の減少	△74百万円
✓ その他営業費用(広告宣伝費等)の減少	△7百万円

営業外費用	+ 1百万円
✓ 消費税還付加算金等	+ 1百万円

(注1) 羽田MC:厨房排水処理設備更新工事39百万円、羽田MC:LED照明更新工事38百万円、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、盛岡LC:各所修繕工事3百万円、越谷LC:オーバースライダー修繕工事2百万円

2016年6月期(第18期)業績予想

追加取得及び内部成長による増益効果が寄与し、11期連続となる分配金の成長を見込む

(百万円)

	2015年12月期 (第17期実績)	2016年6月期(第18期予想)		
			第17期実績比	
P/L 主要情報	営業収益	7,788	7,958	+169 +2.2%
	営業費用	3,511	3,635	+124 +3.5%
	営業利益	4,277	4,322	+45 +1.1%
	営業外収益	3	0	▲3 ▲97.4%
	営業外費用	992	955	▲37 ▲3.8%
	経常利益	3,288	3,368	+79 +2.4%
	当期純利益	3,287	3,367	+79 +2.4%
	1口当たり分配金(円)	9,324	9,550	+226 +2.4%
その他	資本的支出	285	337	+51 +18.2%
	修繕費	65	66 (注1)	+1 +1.8%
	合計	350	404 (注2)	+53 +15.1%
	減価償却費	1,073	1,080	+6 +0.6%
	FFO	4,361	4,447	+86 +2.0%
	AFFO	4,075	4,110	+34 +0.8%
	物件数	43	46	+3 -
	稼働率	99.7%	99.7%	0 -

■2016年6月期(第18期)の主な増減益要因(第17期実績比)

営業収益 +169百万円
 ✓新規取得物件の収益寄与(東松山・福岡東・掛川) +80百万円
 ✓羽田MC 賃料増額改定 +19百万円
 ✓内部成長施策による増収効果(西宮・豊中・野田・品川DC) +20百万円
 ✓受取水光熱費の増加 +50百万円

営業費 +124百万円
 ✓2015年PO取得資産の固都税費用化(通期の1/2寄与) +40百万円
 ✓PM報酬・建物管理費の増加(野田・相模原・新規取得物件等) +34百万円
 ✓支払水光熱費の増加 +29百万円
 ✓その他営業費用の増加 +20百万円

営業外費用 △37百万円
 ✓2013年 新投資口発行費の期中償却終了効果 △28百万円
 ✓営業日数差異(金融関連費) △9百万円

(注1) 羽田MC:漏電遮断機更新工事28百万円、羽田MC:外壁改修工事25百万円、東大阪LC:垂直搬送機更新工事9百万円

(注2) 大阪豊中DC:自家発電メンテナンス工事(3号F点検)8百万円、自家発電メンテナンス工事(4号E点検)4百万円、自家発電メンテナンス工事(2~4号発電基盤点検)4百万円、自家発電メンテナンス工事(2号E点検)4百万円

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

Signatory of:



- ✓ 国連PRI総会で策定された、CO2削減に向けた新たな取り組み「モンリオール・カーボン・プレッジ」への署名 NEW



- ✓ 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、**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・コミットtee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・コミットtee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3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、2015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3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、下記の通り全5物件が認証を受けています。



★★★★★
国内トップクラスの卓越した
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



IIF広島ロジスティクスセンター



★★★★★
極めて優れた
「環境・社会への配慮」
がなされたビル



IIF野田ロジスティクスセンター



IIF越谷ロジスティクスセンター



IIF島根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

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となります。

- ▶ 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)