



2016年6月期(第18期)決算説明会資料



目次

1. 東雲R&Dセンターの対応について.....	2
2. Executive Summary	8
3. 足許の運用状況と今後の対応	11
①既存ポートフォリオの運用について ― “3C Management”	11
②財務戦略について ― “ALM”	17
③外部成長について ― “CRE Beyond”	22
4. 2016年6月期(第18期)運用報告及び	30
2016年12月期(第19期)業績予想	
5. サステナビリティへの取り組み	34

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. 東雲R & Dセンターの対応について

IIF東雲R&Dセンターの対応状況①

施設特性を活かし、「一棟貸し」を前提に複数のテナント需要を確認

物件特性を踏まえたリーシングターゲットの設定



非常用自家発電設備



特高受変電設備



- ✓ 大型ビルが集積する豊洲エリア(東京駅から4.5km)に立地
- ✓ 基準フロア1,000坪クラスの面積、充実したセキュリティシステム、特別高圧2回線受電、非常用発電設備等、省エネ型施設(LED化、最新型空調機)、インテリジェントビルとしての高いスペック
- ✓ 平面駐車場46台と贅沢な駐車スペース



三菱商事 UBS リアルティ

リーシング戦略

研究開発ニーズに限定せず、時間軸を重視して、施設特性を活かせる一棟貸しを想定した活動を実施

関心意向企業の例

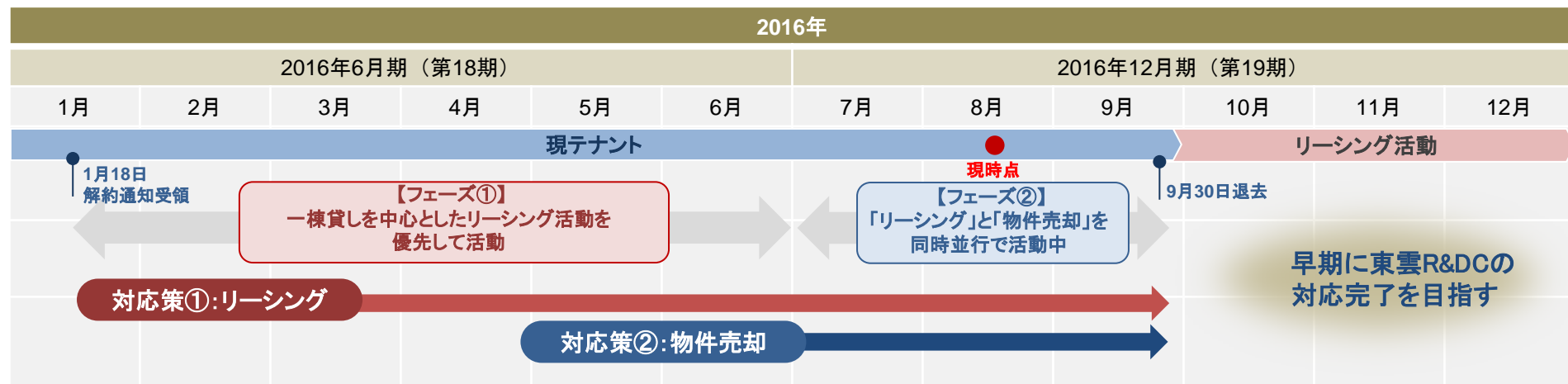
候補先	業種	移転ニーズ	希望面積	用途
A社	インフラ関連	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>関連会社集約</u> ・ サブリース事業 	5,000坪	オフィス
B社	製造業	<ul style="list-style-type: none"> ・ コスト削減 ・ 拡張移転 	5,000坪	オフィス
C社	情報通信	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>関連会社集約</u> ・ コスト削減 	5,000坪	オフィス
D社	情報通信	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>関連会社集約</u> ・ コスト削減 	5,000坪	オフィス 電算室
E社	情報通信	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拡張移転 	5,000坪	オフィス

希少性のある約5,000坪の床面積であり、一定のテナント需要は確認済み。移転ニーズとしては「関連会社集約」が多く、ポイントは「集約対象先の移転時期」。

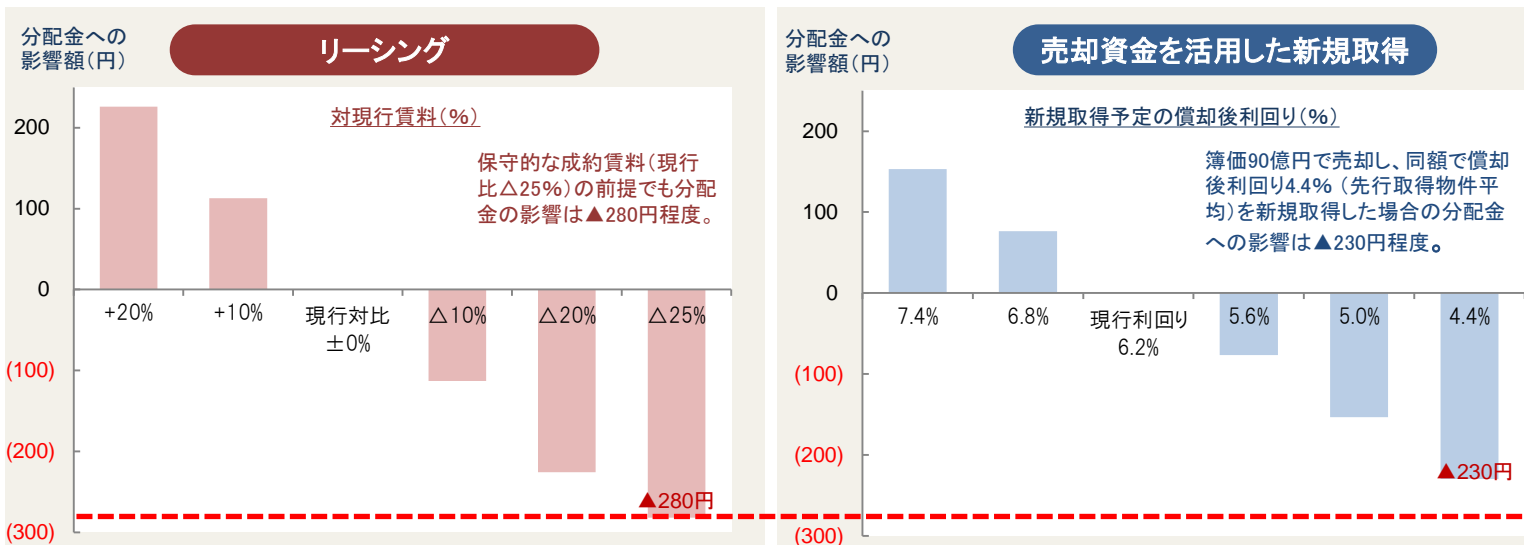
IIF東雲R&Dセンターの対応状況②

今後は「リーシング」と「物件売却」を同時並行で実施

■ 今後のスケジュール



■ 分配金に与える影響（試算値：現行賃料と比較した時の一口当たりの影響額）



※ご参考①: 物件情報 2016年6月末時点

- ・ 帳簿価格: 90億円
- ・ 直近償却後NOI: 2.8億円
- ・ 償却後利回り: 6.2%

※ご参考②: 2016年7月以降取得物件

取得物件	取得価格	償却後利回り
IIF横浜新山下RDC	38.1億円	4.3%
IIF大阪此花LC	42.6億円	4.2%
IIF加須LC	23.6億円	4.8%
合計	106億円	4.4%

東雲R&DCのダウンサイドリスクはポートフォリオマネジメントでコントロール可能な水準

東雲R&Dセンターのダウンサイドリスクへの対応： 第18期以降の主な収益向上施策

ポートフォリオマネジメントによる各種施策を矢継ぎ早に実行し、収益向上へ



東雲R&Dセンターのダウンサイドリスクへの対応：①中長期的な分配金への影響

ポートフォリオマネジメントによる各種施策が寄与することで中長期的な東雲R&DCのダウンサイドリスクは限定的

試算① リーシングによるダウンサイドリスク

- ✓ 新規契約の賃料が現行の賃料対比▲25%で成約した時の1口当たり分配金に影響を与える影響

△280円

試算② 売却資金を活用した新規取得によるダウンサイドリスク

- ✓ 簿価90億円で売却し、同額で償却後利回り4.4%の新規物件を取得した時の1口当たりの分配金に与える影響

△230円

ポートフォリオマネジメントの各種施策の効果

巡航ベースの1口当たり分配金に影響を与える内容

巡航ベースの影響額
(6か月寄与時) (注1)

巡航ベースとなる
計算期間 (注1)

新規取得

- ▶ IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)を「手元預金」で取得したことによる影響

- 2016年3月末に取得したことによる償却後利益ベースでの増益効果

+106円

2016年12月期
(第19期)から

既存ポートフォリオ

- ▶ IIF西宮LCの増築プロジェクトによる影響

- 2016年5月に手元預金により増築棟を取得したことによる償却後利益ベースの増益効果

+61円

2016年12月期
(第19期)から

- ▶ IIF品川ITSCのリーシングによる影響

- 2016年7月に空室部分(520.31坪)のリーシングが完了したことによる償却後利益ベースでの増益効果

+138円

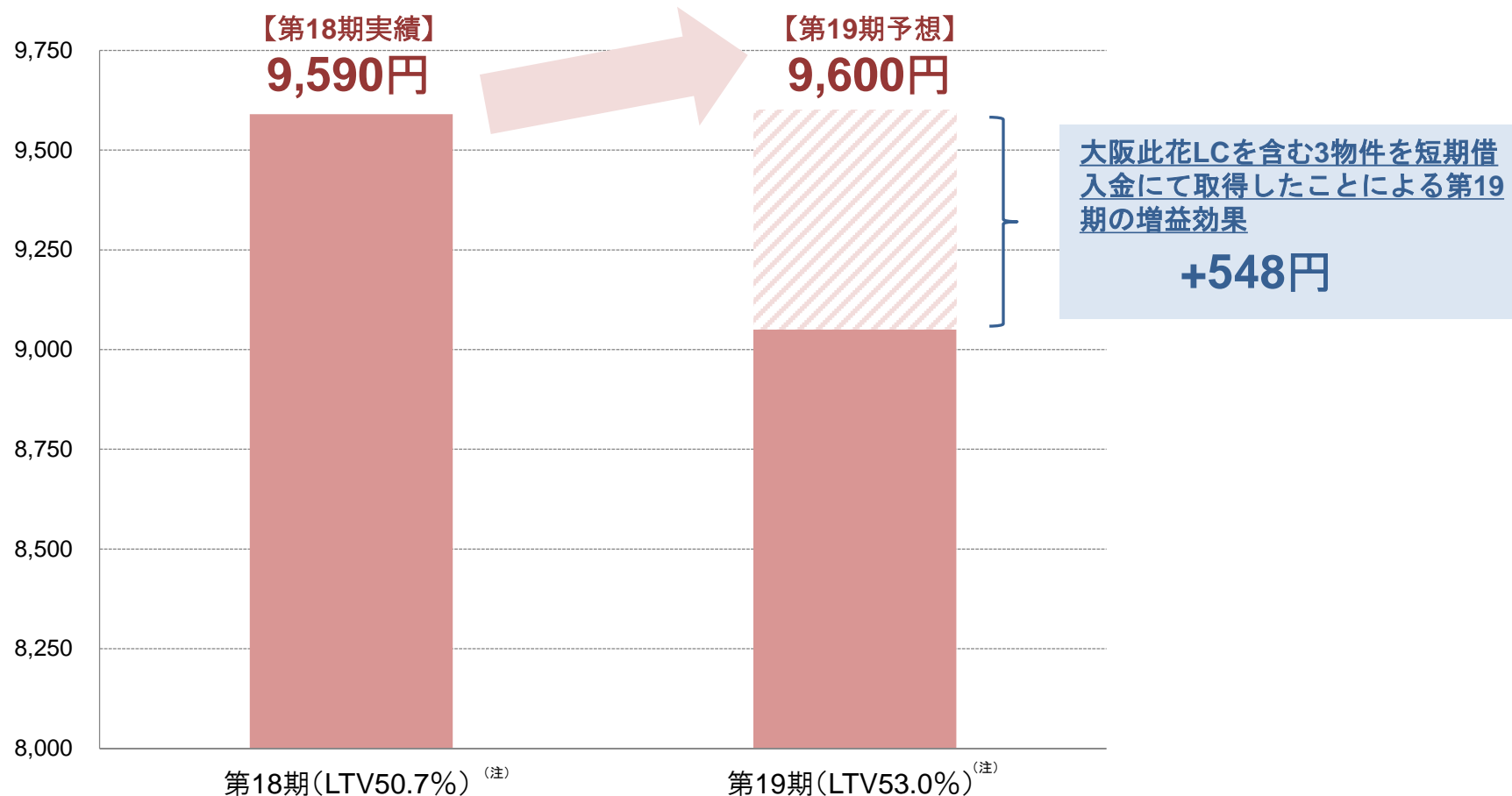
2017年7月期
(第20期)から

(注1) 2017年7月期は決算期変更により7ヶ月決算の予定となりますので、巡航ベースの6ヶ月換算で算出した金額を表指示しています。

(注2) 予想分配金への影響額は、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。また、上記の予想分配金への影響額に関する記載は、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。

東雲R&Dセンターの第19期への対応：②短期的な分配金への影響

「大阪此花LC」を含む3物件を短期借入金で取得。第19期の空室期間の減収を補完し、引き続き増配へ



(注) LTV=有利子負債の総額÷総資産額

第19期LTVは、第18期末の総資産額及び有利子負債の総額に、新規物件(IIF横浜新山下R&DC、IIF大阪此花LC、IIF加須LC)取得時に調達する借入金額を加え、計算しています。

2. Executive Summary

Executive Summary

ポートフォリオマネジメントによる各種施策が寄与し、12期連続の増収・増益・増配へ

新規取得

「先行者メリットの追求」と「プライムロケーションの優良資産の取得」

- 第17期以降、約10か月で優先交渉権を含む約200億円の取得物件を確保

平均NOI利回り	5.3%
平均償却後NOI利回り	4.6%
含み益 (平均含み益率)	1,632百万円 (+8.1%)

資産規模は
2,200億円へ

既存ポートフォリオ

着実に積み上がる内部成長の実績

- 東雲R&DCは「時間軸」を意識し、「リーシング」と「資産売却」を同時並行で活動
- 品川ITSCのリーシング成功によりアップサイドが実現
- 西宮増築プロジェクトが計画通りに完了

2017年7月期^(注2)
(第20期)より通期寄与

2016年12月期
(第19期)より通期寄与

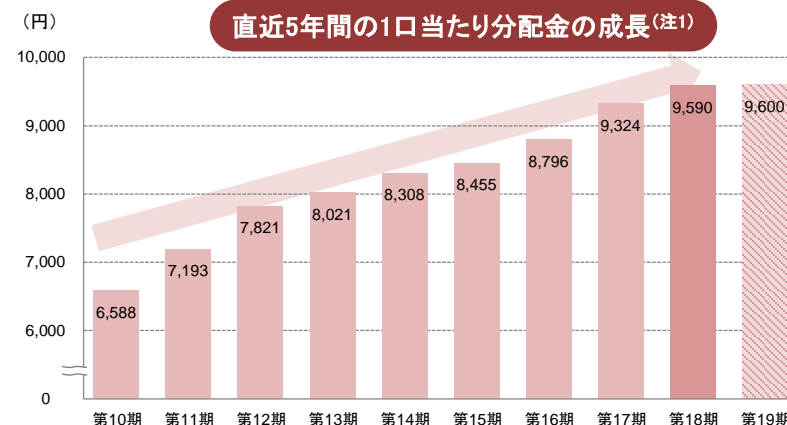
財務戦略

安定した財務基盤を生かした資金調達

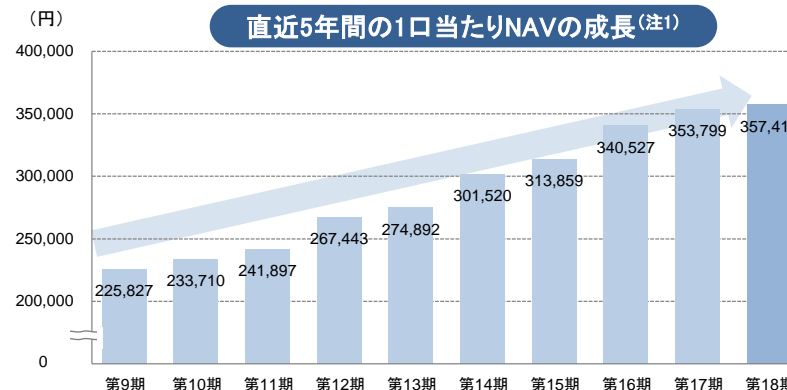
- 順調な含み益の増加による安定性の向上
- 超低金利環境を活用し、長期固定借入を実行

含み益総額
351億円

直近5年間の1口当たり分配金の成長^(注1)



直近5年間の1口当たりNAVの成長^(注1)



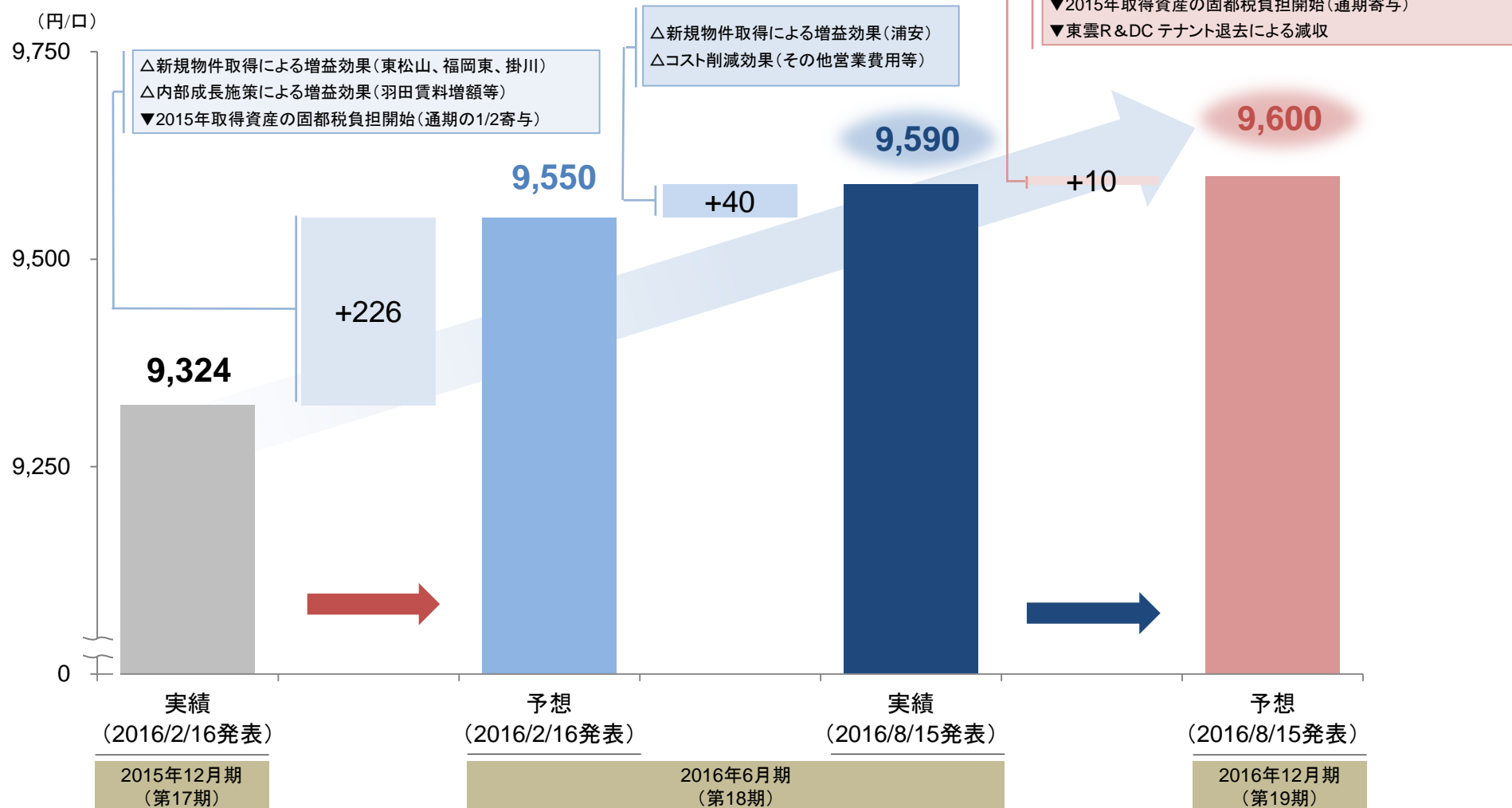
今後の最注力事項

- IIF東雲R&DCの対応を加速、速やかな解決を目指す
- 取得パイプラインの拡充を図り、更なる物件の積み上げへ

第18期分配金実績及び第19期分配金予想

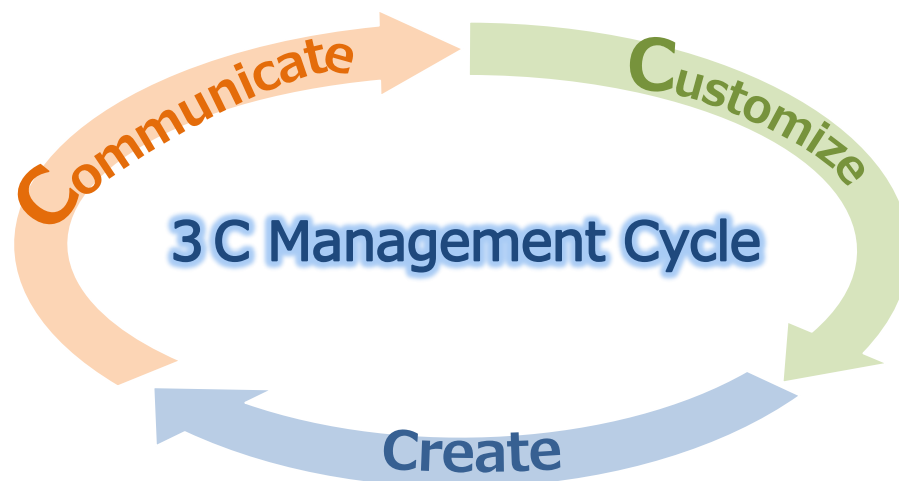
東雲R&DCにおいて空室期間が発生するものの、新規物件が収益寄与し第19期も増配へ

1口当たり分配金



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”



運用実績ハイライト: 3C Managementにより実現する内部成長

リーシングおよび開発の実績を着実に積上げ、更なる内部成長を目指す

①戦略的なリーシングによるアップサイドの追求

IIF品川ITSC



アップサイドポテンシャルを有する物件を戦略的に取得し、リーシングに成功

- | | |
|----------------|----------------|
| 【取得時】 | 【リーシング後】 |
| ● NOI利回り: 4.4% | ⇒ NOI利回り: 6.2% |
| ● 稼働率: 76.1% | ⇒ 稼働率: 100% |

IIF野田LC



空室期間なくテナントを入替え、収益性を向上

【旧テナント】

三菱商事ロジスティクス(株)

三菱電機ロジスティクス(株)

【入替え後】

日本ロジテム(株)

三菱電機ロジスティクス(株)

NOI利回り: 6.1% ⇒ NOI利回り: 6.4%

②多様なアセットカテゴリーを着実にリーシング

IIF浦安MMC(底地)



【アセットカテゴリー: 工場】

既存テナント退去後の工場案件に新規テナントをリーシングすることで、高収益物件の取得に成功

- 取得価格 1,300百万円
- NOI利回り 6.1% / 償却後利回り6.1%
- 含み益 339百万円(含み益率+26.1%)

③LED化プロジェクトが着々と進展

IIF羽田空港MC (第1期分2016年1月)



IIF蒲田R&DC (2016年5月)



収益性向上、環境負荷低減を企図した照明設備のLED化

④開発・増築プロジェクトの完了

IIF西宮LC



第2号案件

IIF初の増築プロジェクトの完了により、収益性・安定性と含み益の向上を同時に実現

- 分配金への影響額(1期あたり +61円/口)
- 期間20年間の定期建物賃貸借契約締結
- 取得価格 859百万円
- NOI利回り7.1% / 償却後利回り 5.0%
- 含み益 +230百万円(含み益率+26.8%)

【ご参考】第1号案件(2014年5月)

IIF川崎SC



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

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

IIF品川ITソリューションセンター：取得時の想定収益を超えるリーシングに成功

希少な施設特性を丁寧に訴求したリーシング戦略が成功し、物件の収益性は大幅にアップ

■ 物件特性を踏まえたリーシングターゲットの設定

取得以降、希少な立地に位置する情報関連インフラ施設という特性を活かし、リーシングを実施



- ✓ 公共交通機関の利便性が高く、都心へのアクセスが良い立地特性
- ✓ 非常用自家発電設備2基を備え、非常時には連続72時間稼働が可能な施設

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

- 天井高5.0m以上でまとまったスペース
- 非常用発電設備
- 本社とのアクセス性

マッチング

物件特性

- 地下1階は約370坪、天井高5.7m
- BCP対応
- 都心へのアクセス性の良い、利便性の高い立地

■ 飽くなきアップサイドの追求により大幅な収益向上に成功

ポイント

- ✓ 空室部分のリースアップにより、稼働率100%を実現
- ✓ 都心へのアクセス性、BCP対応の充実した施設特性、天井高等の特徴を訴求し、大手クラウドサービス企業を誘致
- ✓ マーケット賃料を上回る水準での成約により、取得時の想定を超えるアップサイドを実現

Create

希少な施設特性とノウハウの結集により実現したアップサイド

	取得時点		リーシング後 ^(注3)
	(Actual) ^(注1)	(安定稼働想定) ^(注2)	
NOI利回り	4.4%	5.4%	6.2%
NOI利回り (償却後)	3.9%	4.7%	5.5%
稼働率	76.1%	95.2%	100.0%

賃貸借契約の概要

テナント名	非開示
賃貸面積 (総賃貸可能面積の割合)	1,720.1m ² (520.31坪) (24.3%)※地下1階と、1階と2階の一部
年間賃料	非開示 ^(注4)
契約期間	4年間 (2016年9月15日～2020年9月14日)
契約形態	普通建物賃貸借契約
中途解約/賃料改定	非開示 ^(注4)

(注1) 取得時の不動産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使用し、計算しています。

(注2) 安定稼働を前提としており、取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の数値に基づき算出しています。なお、鑑定評価書においては一定の空室損失を見込んでいたことから、稼働率は95.2%としています。

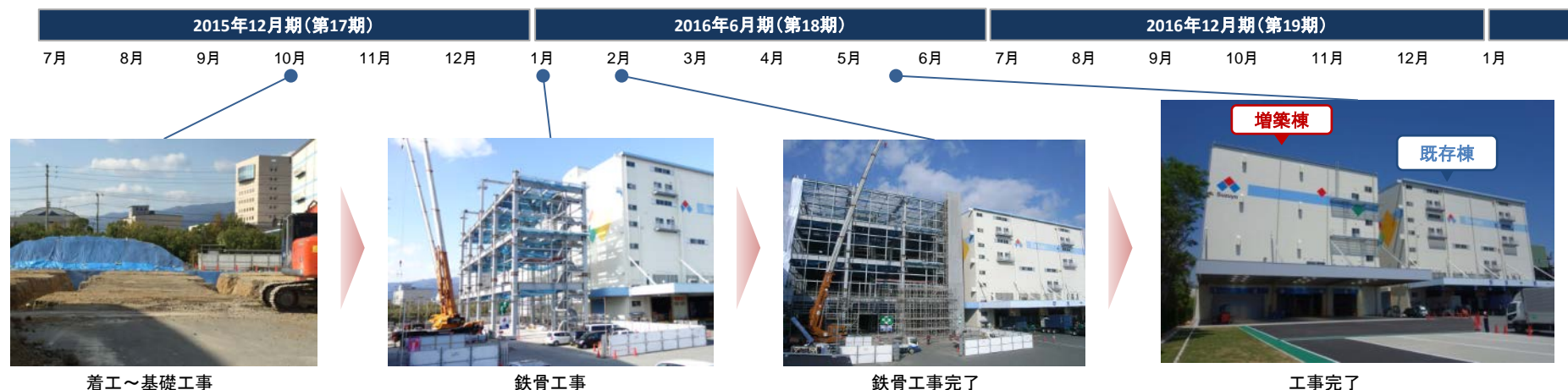
(注3) 締結予定の賃貸借契約及び現時点の他のテナントとの賃貸借契約に基づき、第20期以降のNOIを試算しています。上記NOI利回り及び償却後利回りが実現できる保証はありません。

(注4) 賃借人からの同意が得られないため、非開示としています。

IIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクト

IIF初の増築プロジェクトが計画通り完了。収益性・安定性と含み益の向上を同時に実現

増築プロジェクトのスケジュール



あらゆる貨物に対応可能な汎用性の高い仕様

保管から流通加工業務まで対応可能な仕様



天候に左右されないオペレーションが可能な長さの庇



✓ 環境認証の獲得

増築棟では、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building Energy-efficiency Labeling System」）認証において、本投資法人としては2例目となる「★★★★（4つ星）」を獲得しております。また、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）においても「B+」の評価を得ており、環境負荷を低減する省エネルギー性能の高い施設として完成しました。

【ご参考】主要指標の変化

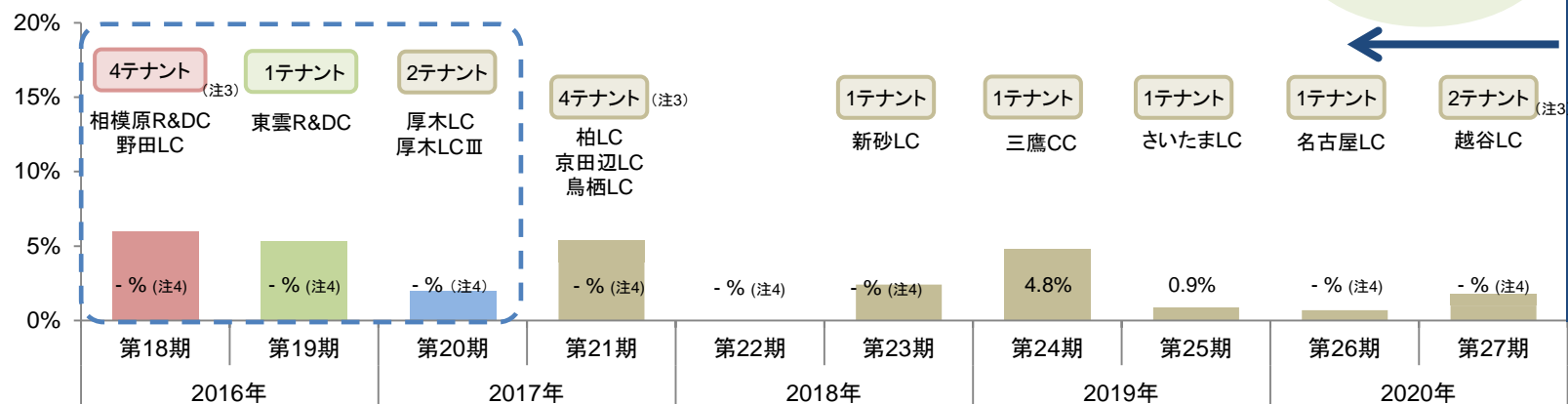
	既存棟 (第17期実績値)		増築棟 (注) (想定値)		既存棟+増築棟 (想定値)
取得価格	1,300百万円	+	859百万円	=	2,159百万円
NOI利回り	7.5%		7.1%	⇒	7.5%
償却後NOI利回り	5.9%		5.0%	⇒	5.7%
鑑定評価額 又は調査価格	1,740百万円		1,090百万円	⇒	2,900百万円
含み益 (含み益率)	+440百万円 (+33.8%)		+230百万円 (+26.8%)	⇒	+740百万円 (+34.3%)
鑑定評価上の 還元利回り	5.5%		増築による 還元利回りの低下		5.4%
賃貸借契約 残存期間	9.7年		20.0年	⇒	20.0年

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）

対ポートフォリオ
賃料比率



賃貸借残存年数
5年未満(注5)
33.6%

賃貸借残存年数
5年以上(注5)
66.4%

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
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)	- % (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
			新 日本ロジテム(株) 旧 三菱商事ロジスティクス(株)		
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)	リーシングと売却を同時並行で活動中 対応中
2017年6月期 (第20期)	2017/1/31	IIF厚木LCⅢ	東京ロジファクトリー(株)	- % (注4)	期間満了に伴い、現テナントと5年間の新たな定期建物賃貸借契約を締結 対応済
	2017/6/30	IIF厚木LC	(株)富士ロジテック・ネクスト	- % (注4)	現テナントと協議を開始 対応中

(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) 賃借人からの同意が得られていないため、一部の物件名等の記載を省略しています。

(注4) 賃借人からの同意が得られていないため、賃料割合を「- %」と表示しています。

(注5) 「賃貸借残存年数」は、2016年9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。



三菱商事 UBS リアルティ

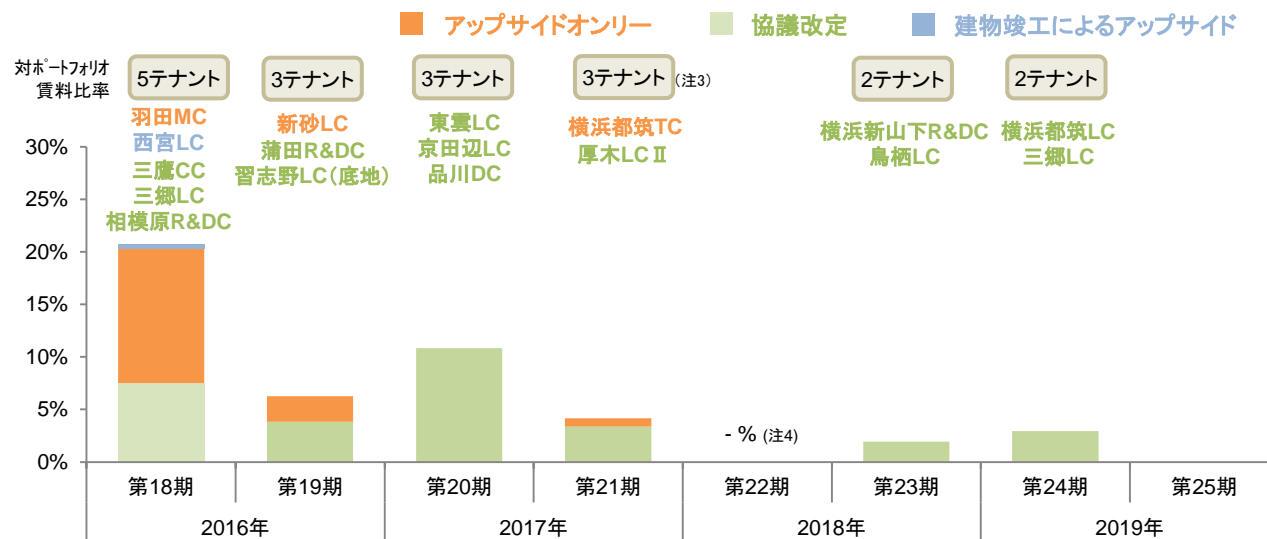


産業ファンド投資法人

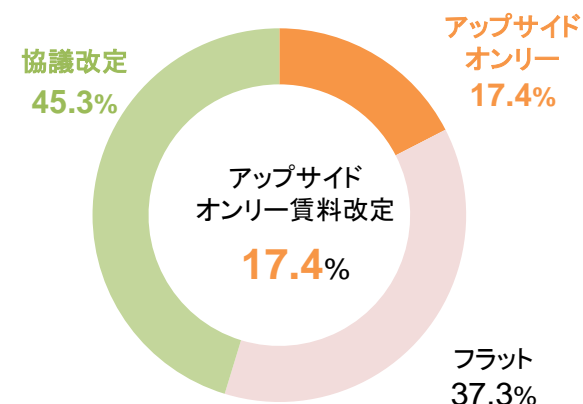
賃料改定の状況

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

賃料改定時期（年間賃料ベース）（注1）（注2）



《賃料改定方法》



主な賃料改定

	賃料改定日	物件名	テナント名	賃料改定の内容	年間賃料増額 （分配金への影響）
2016年6月期 （第18期）	2016/1/1	IIF羽田空港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。 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） （注4） 増額済
2016年6月期 （第18期）	2016/5/16	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。	21,772千円 （+61円/期） 増額済
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） 増額済
2016年12月期 （第19期）	2016/9/1	IIF蒲田R&DC	東京計器(株)	照明設備のLED化に伴い、電気料削減効果の一部をIIFが享受	非開示 増額予定
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） 増額予定

（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）賃借人からの同意が得られていないため、物件名等の記載を省略しています。

（注4）賃借人からの同意が得られていないため、賃料割合を「- %」と表示しています。

（注5）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。

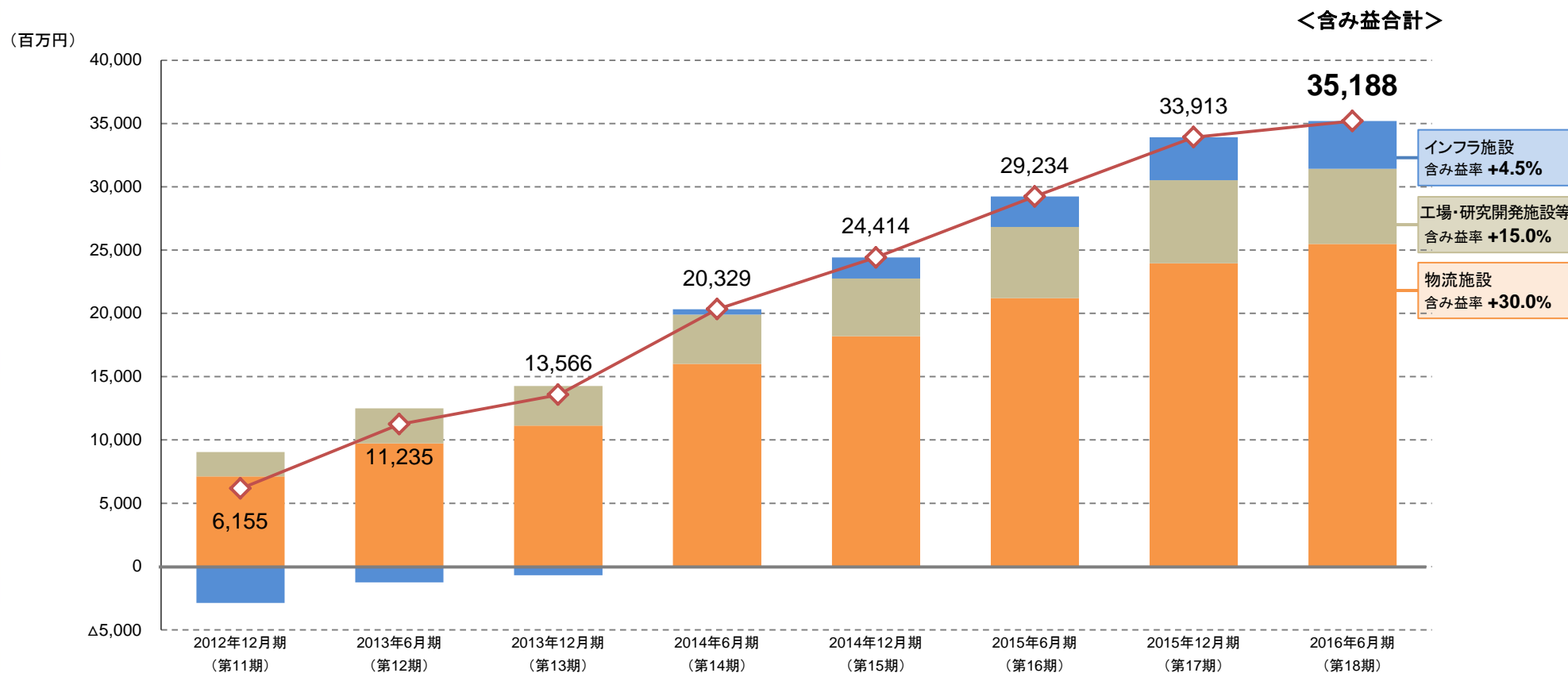
3. 足許の運用状況と今後の対応

②財務戦略について — “ALM”

増加を続ける含み益

順調に含み益は増加し、総額351億円(含み益率+16.9%)に

アセットカテゴリーごとの含み益の推移



物流施設では引き続き流動性が向上し、含み益率は+30%へ

工場・研究開発施設、インフラ施設への投資ウェイトを拡大しやすい態勢が構築でき、更なる先行者メリットの拡大を狙う

(注) 既存ポートフォリオにおける含み益については、各期末現在における保有資産の鑑定評価額(又は調査価格)と帳簿価格の差額を記載しています。また、含み益率は、含み益を帳簿価格で除して計算しています。

長期安定的な財務基盤

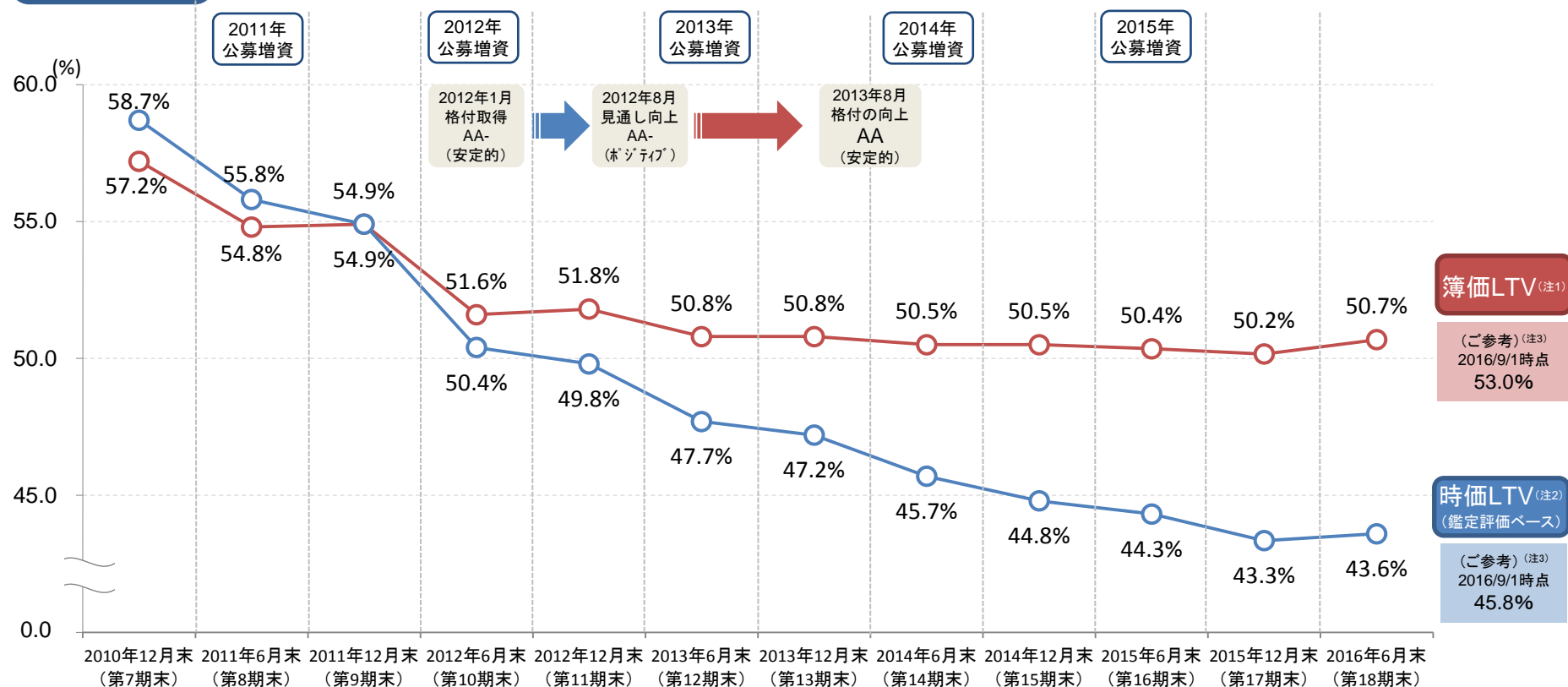
長期安定的な財務基盤を維持し、財務戦略における柔軟性を確保

長期安定した財務体質を堅持

主要指標の状況 2016年6月期(第18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
4.6年	100%	1.31%	AA (安定的)

LTVの推移



長期安定的な財務基盤

足許の超低金利環境を活用し、好条件の借入を実行

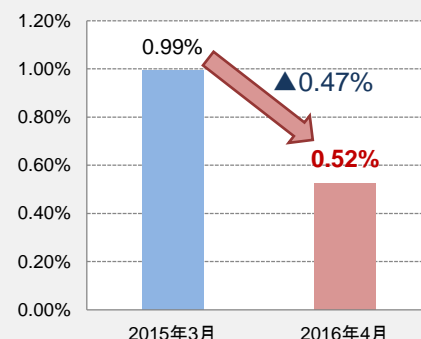
主要指標の状況

	2015年12月期末 (第17期末)		2016年6月末 (第18期末)
平均借入残存期間	5.1年	→	4.6年
固定比率	100%	→	100%
平均適用金利	1.32%	▲0.01% ↓	1.31%
簿価LTV	50.2%	→ +0.5% ↑	50.7%
時価LTV	43.3%	→ +0.4% ↑	43.6%
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	200億円	→	200億円

2016年4月に調達した長期借入金(期間10年)

	借入先	借入額	金利	適用金利	借入期間
①	福岡銀行	8億円	固定	0.50%	10年
②	みずほ銀行	8億円	固定	0.55%	10年
	合計	16億円	固定	0.52%	10年

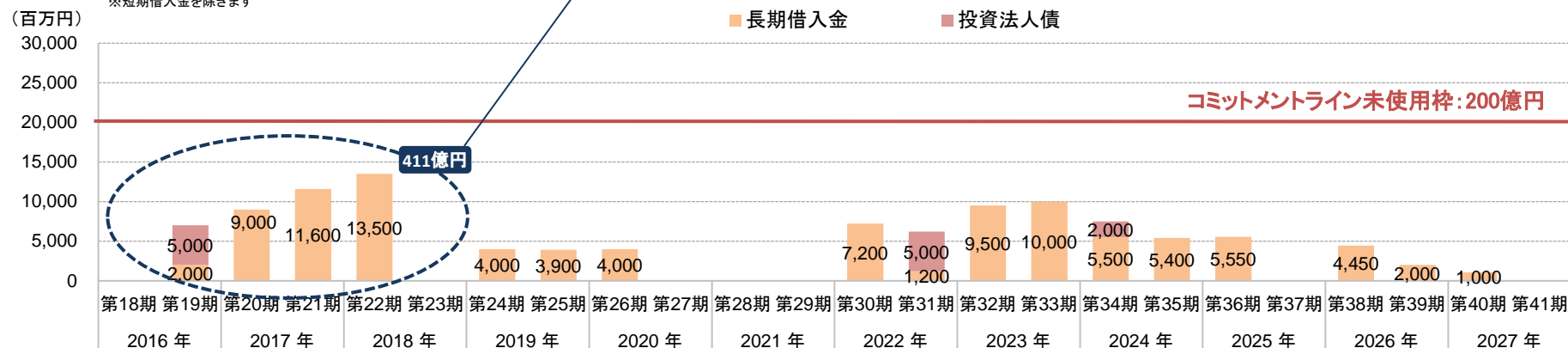
長期借入金(期間10年)にかかる適用利率の比較



マイナス金利環境を活かし、約1年前に比べて適用利率が大きく低下

返済期限の分散状況

※短期借入金を除きます



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期以降の取得資産一覧①

継続的な物件取得により、更なるポートフォリオの分散を図る

第17期以降の取得(予定)資産
(優先交渉権確保済み物件を含む)

7物件 20,262百万円(注)

工場・研究開発施設等

3物件 6,650百万円(注)

(取得資産に占める割合 32.8%)

マーケットが確立する中において、
独自のCRE提案に加え、プライムロケーション
の優良資産を厳選して取得

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

物流施設

3物件 12,921百万円

(取得資産に占める割合 63.8%)



IIF大阪此花LC(注)



IIF加須LC



IIF福岡東LC

J-REIT初



IIF掛川MC(底地)



IIF浦安MMC(底地)



IIF横浜新山下R&DC

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

インフラ施設

1物件 690百万円








(取得資産に占める割合 3.4%)



IIF東松山MC(底地)


(注) 本投資法人はIIF大阪此花LCに関する準共有持分(持分割合49%)の取得に関する優先交渉権が付与されています。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。

第17期以降の取得資産一覧②

	物件名		収益力		含み益		安定性		
			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 ^(注1) (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
工場・研究開発 施設等	IIF浦安 マシナリーメンテナンス センター(底地)		6.1%	6.1%	1,300	1,650	西尾 レントオール	49.0年 (定借)	不可／ 原則不可
	IIF掛川 マニュファクチャリング 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
	IIF横浜新山下 R&Dセンター		5.4%	4.4%	3,810	4,170	TRWオート モーティブ ジャパン	20.0年 (定借)	10年間不可／ 可
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	745	Jシリンダー サービス	30.1年 (定借)	12年間不可／ 原則不可
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	2,040	トール エクスプレス ジャパン	15.0年 (定借)	不可／ 原則不可
	IIF大阪此花 ロジスティクスセンター (準共有持分51%)		4.9%	4.2%	4,437	4,550	佐川急便	36.3年 (普通借)	原則不可／ 協議可
	IIF加須 ロジスティクスセンター		5.6%	4.8%	2,361	2,590	ピップ	10.0年 (定借)	原則不可／ 原則不可
小計又は平均 (百万円、%)			5.4%	4.8%	15,999	17,515	—	26.0年	—
					+1,515(+9.5%)				

■ 優先交渉権確保済物件(権利行使期間:2016年7月1日～2017年3月31日)

本投資法人は下記物件の準共有持分(49%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。

物流施設	IIF大阪此花 ロジスティクスセンター ^(注2) (準共有持分49%)		4.9%	4.2%	4,263	4,380	佐川急便	36.3年 (普通借)	原則不可／ 協議可
					+117(+2.7%)				

【第17期以降の取得資産(優先交渉権確保済み物件を含む)の合計】

合計又は平均 (百万円、%)	5.3%	4.6%	20,262	21,895	—	28.0年	—
			+1,632(+8.1%)				

(注1) IIF 横浜新山下R&D センターについては平成28年6月末日時点の試算価格、IIF大阪此花ロジスティクスセンターについては、取得済資産については平成28年6月1日時点の鑑定評価額、優先交渉権を確保している資産については試算価格を記載しています。その他の物件については平成28年6月末日時点の鑑定評価額を記載しています。
(注2) 本投資法人は、IIF大阪此花ロジスティクスセンターの他の準共有者が保有する準共有持分49%の取得について、平成28年7月1日から平成29年3月31日までに、4,263 百万円(平成28年10月1日以降引渡における価格とされています。)にて行使することを条件に、優先的に交渉する権利を有しています。

【第18期以降の新規取得資産】IIF加須ロジスティクスセンター



取得価格		2,361百万円
収益性	NOI利回り	5.6%
	償却後NOI利回り	4.8%
含み益	鑑定評価額	2,590百万円
	含み益(含み益率)	+228百万円(+9.7%)
安定性	テナント	ピップ株式会社
	契約期間	10年(残存期間 9.5年)
	契約形態	定期建物賃貸借契約
	中途解約/賃料改定	10年間原則不可/原則不可

取得ハイライト

相対取引

CRE

- 売主の不動産流動化及び長期継続利用ニーズを捉えたCRE提案による取得
- テナントの重要拠点への投資であり、長期の定期借家契約(期間10年、解約不可)による安定したキャッシュフローを確保

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- ヘルスケア・ベビー用品製造・卸販売大手、「ピップ」の北関東エリアの基幹物流施設
- 期間10年(契約期間中解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

不動産としての汎用性

- 圏央道が2016年度に埼玉～茨城間で新たに開通予定であり、物流立地としてのポテンシャルの高まりが期待されるエリア
- 東北自動車道ICから4kmに位置し、東京都心及び関東広域にアクセスが良好な立地
- 高床式トラックバース、柱間隔10m以上、最大床耐荷重1.5t/m²、天井高(梁下有効)最大7.1mの物流施設として汎用性を有する施設



【第18期以降の新規取得資産】IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)

本投資法人は下記資産に関する残りの準共有持分(持分割合49%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。



取得価格 (準共有持分51%)		4,437百万円
収益性	NOI利回り	4.9%
	償却後NOI利回り	4.2%
含み益	鑑定評価額	4,550百万円
	含み益(含み益率)	+113百万円(+2.5%)
安定性	テナント	佐川急便株式会社
	契約期間	36年(残存期間 11年)
	契約形態	普通建物賃貸借契約
	中途解約/賃料改定	原則不可/協議可

取得ハイライト

相対取引

- 物流大手「佐川急便」の関西エリアの重要拠点への投資
- 都心に近接し、高速道路出入口及びJR 貨物駅至近という大阪湾岸エリアの中でも希少な立地
- 期間約36年の長期賃貸借契約(残存解約不可期間10年超)に裏付けられた安定したキャッシュフロー

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- 本施設は佐川急便にとって関西エリアの重要な拠点としての位置付け、最寄の「安治川口」駅とJR 東京貨物ターミナル駅(品川区八潮)間を、同社専用の貨物列車(スーパーレールカーゴ)が毎日運行
- 2015年にテナントによるマテリアルハンドリング(マテハン)設備の大規模な更新

汎用性

不動産としての汎用性

- 大阪都心部から約6km、大阪湾岸エリアの中でも高速道路出入口と貨物駅が至近の希少立地
- 隣地に西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」があることから、物流立地として高い評価の裏付け



【第18期新規取得資産】IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)



取得価格		1,300百万円
収益性	NOI利回り	6.1%
	償却後NOI利回り	6.1%
含み益	鑑定評価額	1,640百万円
	含み益(含み益率)	+339百万円(+26.1%)
安定性	テナント	西尾レントオール株式会社
	契約期間	49年(残存期間 49年)
	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

取得ハイライト

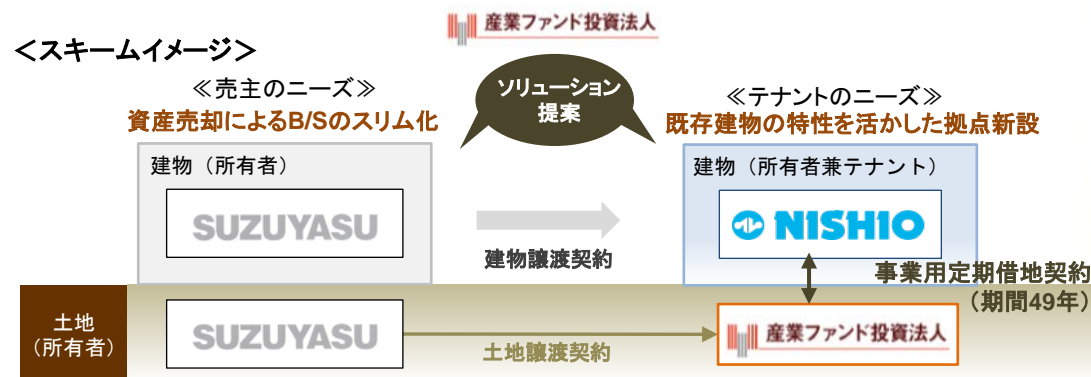
相対取引

CRE

スポンサー

- 三菱商事のグループ会社より本投資法人2件目となる工場案件を取得
- CRE提案による売主の資本効率向上ニーズを捉えた取得と、テナントの拠点新設ニーズを捉えたりテナントを同時に実現
- 「収益性」、「含み益」、「安定性」の向上に資する取得を実現
(償却後NOI利回り6.1%、含み益率+26.1%、契約期間49年)

＜スキームイメージ＞



＜東京都心に近接する希少な産業立地＞



産業ファンド投資法人

取得機会を逃さない体制整備

上場後9年目を迎え、市場環境の変化に対応すべく、体制整備を図る

①ポートフォリオ構築方針の変更

②決算期の変更

③一時的利益超過分配の導入

変更・導入の背景

- 物件取得後、運用する物件の中でテナント属性の変更、用途の変更等が発生した時に備えて、**運用の安定性・柔軟性を確保**するために変更します。

- CRE提案で、事業会社から産業用不動産を取得する場合、売主様は第4四半期に意思決定することが多く、**最適な資金調達時期に基づき着実な取得機会の捕捉**を行うために変更します。

- 投資主価値の最大化を図る財務戦略の一環として、公募増資を期中で実施する可能性があり、**投資口の希薄化に十分に配慮するため**に変更します。

変更点の概要

- ✓ 運用期間中にアセットカテゴリーの定義から乖離した運用形態となった資産（例：研究施設⇒オフィス等）について**継続的に保有が可能**
- ✓ アセットカテゴリーの定義から乖離した資産については、従前のアセットカテゴリーに基づき目標比率を計算
- ✓ 用途変更となった資産が鑑定評価ベースで**ポートフォリオ全体の10%を超える場合**、原則として当該状態を解消するために必要な手続き（物件売却活動含む）を実施

アセットカテゴリーの定義から乖離した資産の取扱いイメージ

【取得時の用途】

研究開発施設



【取得時のアセットカテゴリー】

工場・研究開発施設等

【用途変更後】

オフィス



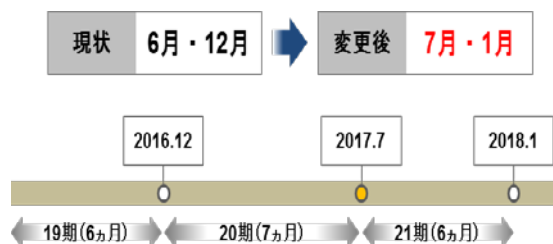
アセットカテゴリーの変更なし

【用途変更後のアセットカテゴリー】

工場・研究開発施設等

【変更時期について】

- ✓ 2017年6月期（第20期）の運用期間を1月～7月の7か月間で調整。
- ✓ 2017年12月期（第21期）を2018年1月期（第21期）に設定

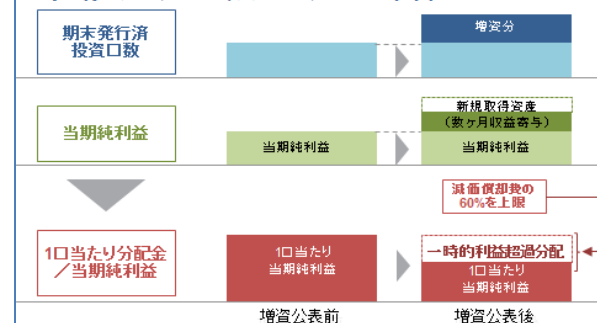


（注）2016年9月30日開催予定の投資主総会における決議が必要になります。

- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。

- ✓ 当該利益超過分配の水準については、当該営業期間の**減価償却費の60%に相当する金額を上限**とします。

一時的利益超過分配の導入による分配金の平準化のイメージ



今後の投資戦略と取得パイプライン

物件取得を加速し、ポートフォリオの収益性と安定性を高めることで更なるクオリティの向上を目指す

IIFを取り巻く環境変化への対応

①工場・R&Dの取得実績
及び検討案件の増加

②テナント退去等による
分配金への悪影響

③着実な内部成長実績
の積上げ

「先行者メリットの追求」
による収益性向上

ポートフォリオの安定化

「開発マネジメント力」と
「リーシング力」が蓄積

外部成長戦略：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
- ・プライムロケーションの優良資産の取得により、ポートフォリオの安定化を図る
- ・アップサイドポテンシャル（リーシング、開発・増築等）へ着目した物件取得

取得機会を逃さない体制整備

ソーシング力

充実したアクイジション体制とスポンサーネットワーク

オリジネーション力

独自のCRE提案だからこそ実現する案件獲得

運用管理方針の一部変更

ポートフォリオ構築方針の変更、決算期変更、
一時的利益超過分配の導入等

独自の戦略

Key word

First Mover
(先行者)

《2016年8月10日時点の検討案件》

総検討案件数・金額

約80件2,800億円程度

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・R&D施設等

約3割

インフラ施設

約1割

物流施設

約6割

【直近取得事例】

IIF浦安MMC（底地）



IIF大阪此花LC



4. 2016年6月期(第18期)運用報告及び 2016年12月期(第19期)業績予想

2016年6月期(第18期)運用報告

新規取得及び内部成長による増益が寄与し、1口当たり分配金は9,590円、含み益は351億円へ

		(百万円)				(百万円)			
		2015年12月期 (第17期実績)	2016年6月期(第18期実績)			2016年6月期 (公表予想)	2016年6月期(第18期実績)		
				第17期実績比			公表予想比		
P/L 主要情報	営業収益	7,788	7,886	+97	+1.3%	7,958	7,886	▲72	▲0.9%
	営業費用	3,511	3,547	+36	+1.0%	3,635	3,547	▲87	▲2.4%
	営業利益	4,277	4,338	+61	+1.4%	4,322	4,338	+15	+0.4%
	営業外収益	3	1	▲2	▲56.3%	0	1	+1	+100.0%
	営業外費用	992	958	▲34	▲3.5%	955	958	+3	+0.3%
	経常利益	3,288	3,382	+93	+2.9%	3,368	3,382	+14	+0.4%
	当期純利益	3,287	3,381	+93	+2.9%	3,367	3,381	+14	+0.4%
	1口当たり分配金(円)	9,324	9,590	+266	+2.9%	9,550	9,590	+40	+0.4%
その他	資本的支出	285	319 (注1)	+34	+11.9%	337	319	▲17	▲5.3%
	修繕費	65	66 (注2)	0	+1.2%	66	66	0	▲0.6%
	合計	350	385	+34	+9.9%	404	385	▲18	▲4.5%
	減価償却費	1,073	1,083	+9	+0.9%	1,080	1,083	+3	+0.3%
	FFO	4,361	4,464	+103	+2.4%	4,447	4,464	+17	+0.4%
	AFFO	4,075	4,145	+69	+1.7%	4,110	4,145	+35	+0.9%
	物件数	43	47	+4	+9.3%	46	47	+1	+2.2%
	稼働率	99.7%	99.7%	0	-	99.7%	99.7%	0	-
	期末帳簿価格合計	203,003	207,993	+4,990	+2.5%				
	期末鑑定価格合計	236,917	243,182	+6,265	+2.6%				
	含み益	33,913	35,188	+1,275	+3.8%				
	有利子負債総額	108,200	109,800	+1,600	+1.5%				
	LTV	50.2%	50.7%	+0.5ポイント	+1.0%				
	純資産総額	93,817	93,799	▲18	▲0.0%				
	1口当たり純資産	266,100	266,048	▲52	▲0.0%				

■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 **+97百万円**
 ✓新規取得5物件の収益寄与(東松山、福岡東、浦安、掛川等) 105百万円
 ✓内部成長施策による増収効果(羽田賃料増額等) +37百万円
 ✓受取水光熱費の減少 △53百万円

営業費用 **+36百万円**
 ✓新規取得5物件の費用化(東松山、福岡東、浦安、掛川等) +8百万円
 ✓2015年PO取得資産等の固都税費用化(通期の1/2寄与) +41百万円
 ✓PM報酬・建物管理委託費の増加 +36百万円
 ✓支払水光熱費の減少 △56百万円
 ✓その他営業費用の増加 +9百万円

営業外費用 **▲34百万円**
 ✓新規借入による金融関連費の増加 +3百万円
 ✓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) △8百万円

■2016年6月期(第18期)の主な増減益要因(公表予想比)

営業収益 **▲72百万円**
 ✓新規取得2物件の収益寄与(浦安、掛川) +25百万円
 ✓受取水光熱費の減少 △103百万円

営業費用 **▲87百万円**
 ✓支払水光熱費の減少 △85百万円
 ✓その他営業費用の減少 △10百万円

営業外費用 **+3百万円**
 ✓新規借入による金融関連費の増加 +3百万円

(注1) 羽田空港MC:漏電遮断機更新工事28百万円、外壁改修工事(M2南北面)24百万円、コンデンサーリアクトル更新工事21百万円、蒲田R&DC:空調更新工事18百万円

(注2) 豊中DC:非常用発電機メンテナンス(3号F点検)8百万円、非常用発電機メンテナンス(4号E点検)4百万円、非常用発電機盤点検(2号-4号)4百万円、非常用発電機メンテナンス(2号E点検)4百万円

2016年12月期(第19期)業績予想

東雲R&DCにおいて空室期間が発生するものの、追加取得や内部成長施策による増益効果により第19期も増配へ

		(百万円)			
		2016年6月期 (第18実績)	2016年12月期(第19期予想)		
			第18期実績比		
P/L 主要情報	営業収益	7,886	8,054	+168	+2.1%
	営業費用	3,547	3,695	+148	+4.2%
	営業利益	4,338	4,358	+20	+0.5%
	営業外収益	1	0	▲1	▲63.8%
	営業外費用	958	974	+16	+1.8%
	経常利益	3,382	3,384	+2	+0.1%
	当期純利益	3,381	3,383	+2	+0.1%
1口当たり分配金(円)		9,590	9,600	+10	+0.1%
その他	資本的支出	319	431(注1)	+112	+35.1%
	修繕費	66	82(注2)	+15	+23.6%
	合計	385	513	+127	+33.1%
	減価償却費	1,083	1,143	+60	+5.6%
	FFO	4,464	4,527	+62	+1.4%
	AFFO	4,145	4,095	▲49	▲1.2%
	物件数	47	49	+2	+4.3%
	稼働率	99.7%	99.9%	+0.0ポイント	+0.2%

■2016年12月期(第19期)の主な増減益要因(第18期実績比)

営業収益	+168百万円
✓新規取得6物件の収益寄与(大阪此花、横浜新山下、加須等)	+340百万円
✓東雲R&DC テナント解約による減収	△251百万円
✓内部成長施策による増収効果(西宮増築、品川ITSCほか)	+49百万円
✓受取水光熱費の増加	+18百万円
営業費用	+148百万円
✓新規取得6物件の費用化(大阪此花、新山下、加須ほか)	+44百万円
✓2015年PO取得資産等の固都税費用化(通期寄与)	+41百万円
✓東雲R&DC テナント解約による費用減少効果	△41百万円
✓支払水光熱費の増加	+23百万円
✓資産運用報酬の増加	+37百万円
✓その他営業費用の増加	+21百万円

営業外費用	+16百万円
✓新規借入による金融関連費の増加等	+12百万円
✓営業日数差異(金融関連費)	+8百万円
✓2013年新投資口発行費の償却終了効果	△5百万円

(注1) 羽田空港MC:LED化工事150百万円、品川ITSC:地下1階消防設備改修工事48百万円、蒲田R&D:空調更新(第2期工事)工事18百万円、厚木LCⅢ:垂直搬送機導入工事14百万円

(注2) 品川ITSC:B1階スケルトン化工事8百万円、厚木LCⅡ:アスファルト補修工事5百万円、横浜都筑TC:冷温水発生機オーバーホール冷却水電熱管取替工事5百万円、三鷹CC:屋上トップライトコーキング(6期目)4百万円

Intentionally Blank Page

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



- ✓ 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などに活用しています。

CASBEE評価取得

CASBEE 川崎(Aランク)



IIF川崎サイエンスセンター

CASBEE 広島(B+ランク)



IIF広島ロジスティクスセンター

CASBEE 建築(新築)(B+ランク)

IIF西宮ロジスティクスセンター
(増築棟)

IIF横浜都筑ロジスティクスセンター IIF広島ロジスティクスセンター IIF西宮ロジスティクスセンター IIF川崎サイエンスセンター

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。

BELS評価取得

J-REITが保有する物流施設で初となるIIF広島ロジスティクスセンターを始め、本投資法人は4物件でBELS評価を取得しています。
IIF横浜都筑ロジスティクスセンターでは最高の5つ星を取得しました。

評価ランク
★★★★★

IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

評価ランク
★★★★

IIF広島ロジスティクスセンター

評価ランク
★★★★

IIF西宮ロジスティクスセンター

評価ランク
★★

IIF川崎サイエンスセンター



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。

Intentionally Blank Page

- ▶ 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)