



三菱商事 UBS リアルティ



Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

第19期(2016年12月期) 決算説明会資料



[証券コード] 3249

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

目次

1	Executive Summary	P.2
2	2017年2月に実施した公募増資のご報告	P.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営について — “3C Management”	P.11
	②財務戦略について — “ALM”	P.16
	③外部成長について — “CRE Beyond”	P.22
4	2016年12月期（第19期）運用報告、 2017年7月期（第20期）及び2018年1月期（第21期）業績予想	P.26
5	サステナビリティへの取り組み	P.30
6	注記について	P.33

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



公募増資による物件取得が寄与し、実質13期連続の増収・増益・増配へ

1 新規取得

「工場セクターの開拓」と「プライムロケーション」(注1)への投資による資産規模の拡大

■ 工場4物件を含む18物件、506億円の取得

- 平均NOI利回り 5.1%
- 平均償却後NOI利回り 4.4%
- 含み益 3,808百万円
(平均含み益率) (+7.5%)

資産規模は
2,465億円へ

2 既存ポートフォリオ

東雲R&DCの対応完了、賃料増額も着実に実現

- 東雲R&DCの売却 : 譲渡価格 90.6億円(売却時簿価 89.5億円)
- 品川DC、厚木LC、柏LC : 契約更改により、収益性向上の実現
- 三鷹CC : 契約長期化、解約不可期間設定による安定化の実現

3 財務戦略

安定した財務基盤を活かし競争力のあるデット調達の実現

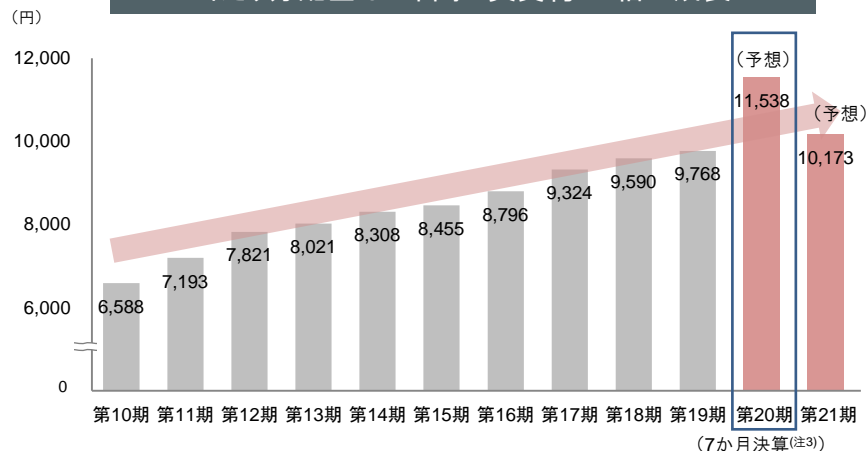
■ 公募増資に伴い、新規借入れ合計**237**億円を調達

- 平均借入残存期間 9.2年、平均適用金利(試算値) 0.59%

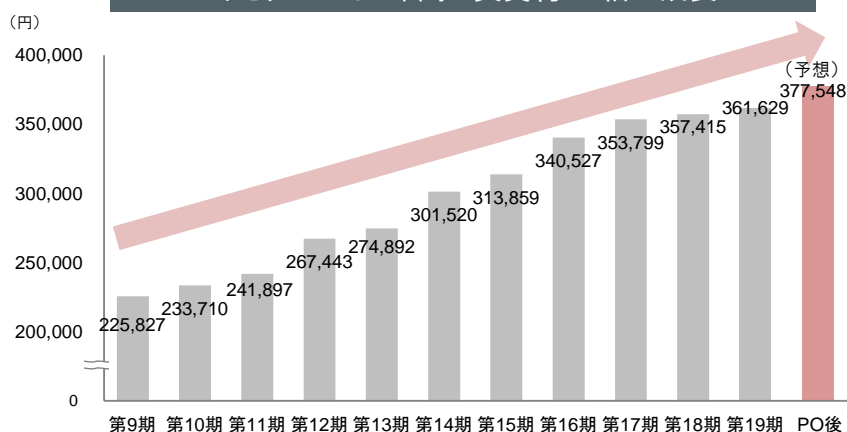
■ 高い格付とスポンサー優位性を背景に、30億円以上の10年投資法人債でJ-REIT史上過去最低クーポンの投資法人債を発行

- 年限 10年・発行額 30億・クーポン 0.40%・格付 AA (JCR)

1口当たり分配金は5年間で実質約1.5倍に成長(注2)

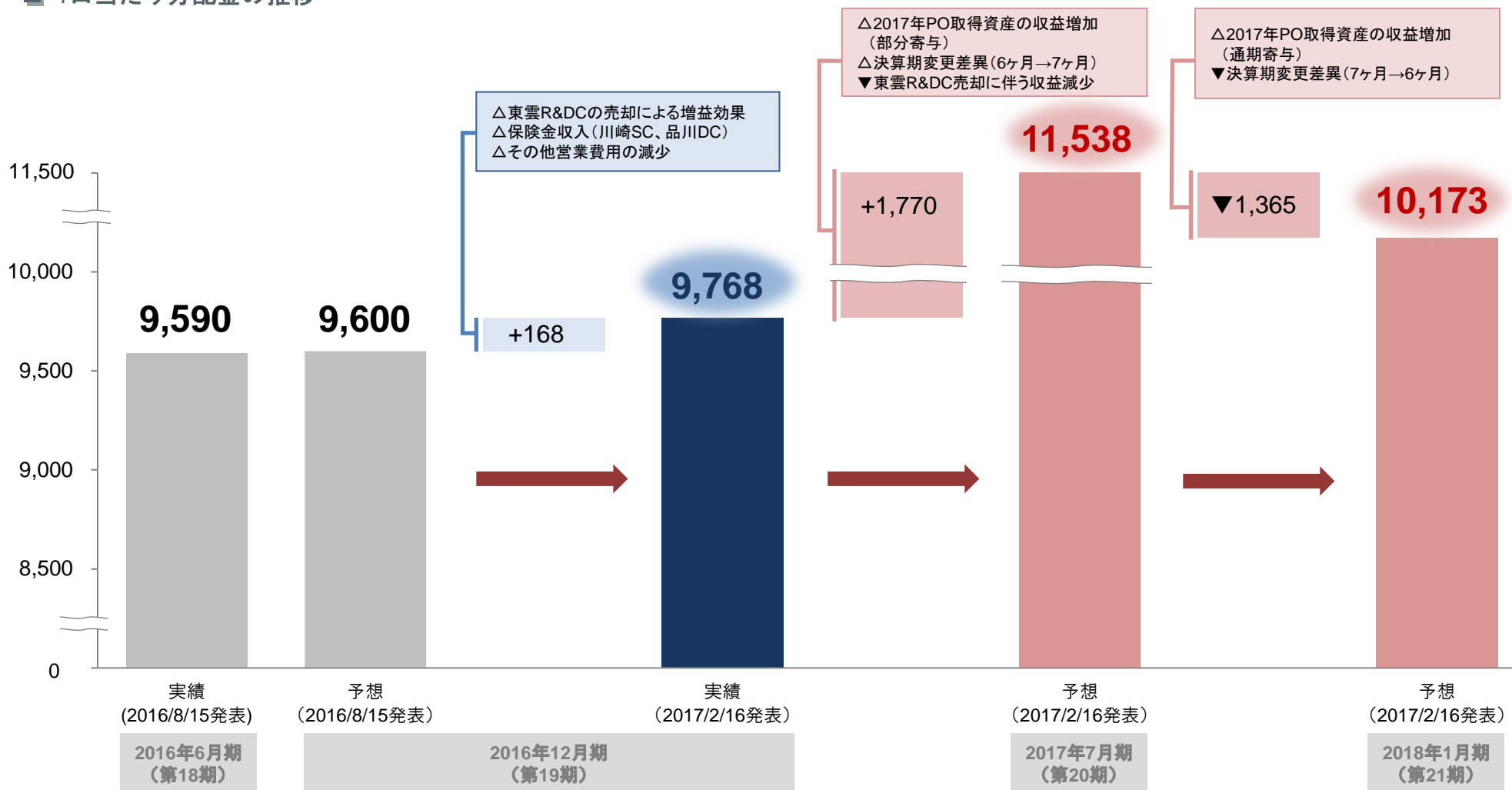


1口当たりNAVは5年間で実質約1.7倍に成長(注2)



公募増資により取得した物件が寄与し、分配金は10,000円台に到達

1口当たり分配金の推移



Intentionally Blank Page

2. 2017年2月に実施した公募増資のご報告



2017年2月に実施した公募増資の概要

アセット(注1)

前回増資後取得(予定)資産 **18物件 506億円**

収益性

平均NOI
利回り **5.1%**
平均償却後
NOI利回り **4.4%**

含み益

含み益合計(含み益率)
+38.0億円 (+7.5%)

安定性

平均
賃貸借契約期間
18.1年

取得(予定)資産**11物件338億円**

IIF横須賀テクノロジーセンター



IIF福岡箱崎
ロジスティクスセンターⅠ
(準共有持分60%)



IIF大阪住之江
ロジスティクスセンターⅠ
(準共有持分75%)



IIF湘南テクノロジーセンター



IIF福岡箱崎
ロジスティクスセンターⅡ
(準共有持分60%)



IIF大阪住之江
ロジスティクスセンターⅡ
(準共有持分75%)



他5物件

取得済資産**8物件168億円**

IIF浦安マシナリー
メンテナンスセンター(底地)



IIF掛川マニュファクチャ
リングセンター(底地)



IIF横浜新山下R&Dセンター



他5物件

デット(注2)

- 取得予定資産取得に伴う長期借入れ **130億円**
- 既存短期借入れの長期借換え **107億円**

本募集に伴う新規借入れ 合計 **237億円**

- ✓ 平均適用金利 **0.59%**
- ✓ 平均借入残存期間 **9.2年**
- ✓ 固定比率 **100.0%**

* 2016年7月1日付で取得した「IIF横浜新山下R&Dセンター(準共有持分99.7%の追加取得)」及び「IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)」の取得資金の一部として、並びに2016年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」の取得資金の一部として充当するために調達した短期借入れを、長期借入金により借換えするものです。

受入敷金及び自己資金も充当して取得予定資産を取得

エクイティ(注3)

新投資口の発行による資金調達 (差引手取概算額) **218億円**

- ✓ 新規発行投資口数 **44,600口**
- ✓ 発行済投資口数比 **12.7%**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

公募増資実施により1口当たり分配金は増加、ポートフォリオの安定性は向上

アセット(注1)

『工場セクターの開拓』と『プライムロケーションへの投資』による資産規模拡大

	2016年6月末日 (第18期末)現在		取得予定資産 取得後
・物件数	47 物件	➡	59 物件
・取得(予定)価格の合計	210,100 百万円	➡	246,549 百万円
・平均NOI利回り	5.9%	➡	5.7%
・平均償却後NOI利回り	4.9%	➡	4.7%
・鑑定評価額に対する含み益	35,188 百万円	➡	38,992 百万円 (+3,803百万円)

デット(注2)

ALM戦略を通じた強固なバランスシートの構築

	2016年6月末日 (第18期末)現在		取得予定資産 取得後
・平均適用金利	1.31%	➡	1.15%
・平均借入残存期間	4.6年	➡	5.9年
・固定比率	100.0%	➡	100.0%
・簿価LTV	50.7%	➡	50.6%

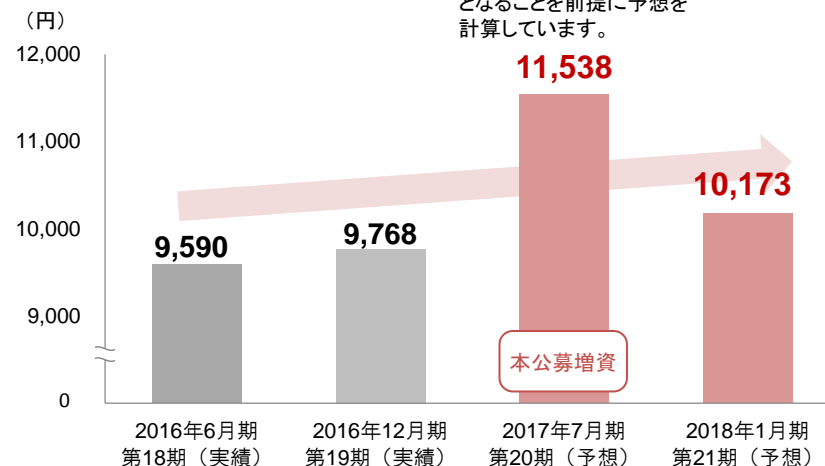
(ご参考)長期発行体格付(JCR)

AA(安定的)

エクイティ(注3)

投資主価値の継続的な成長

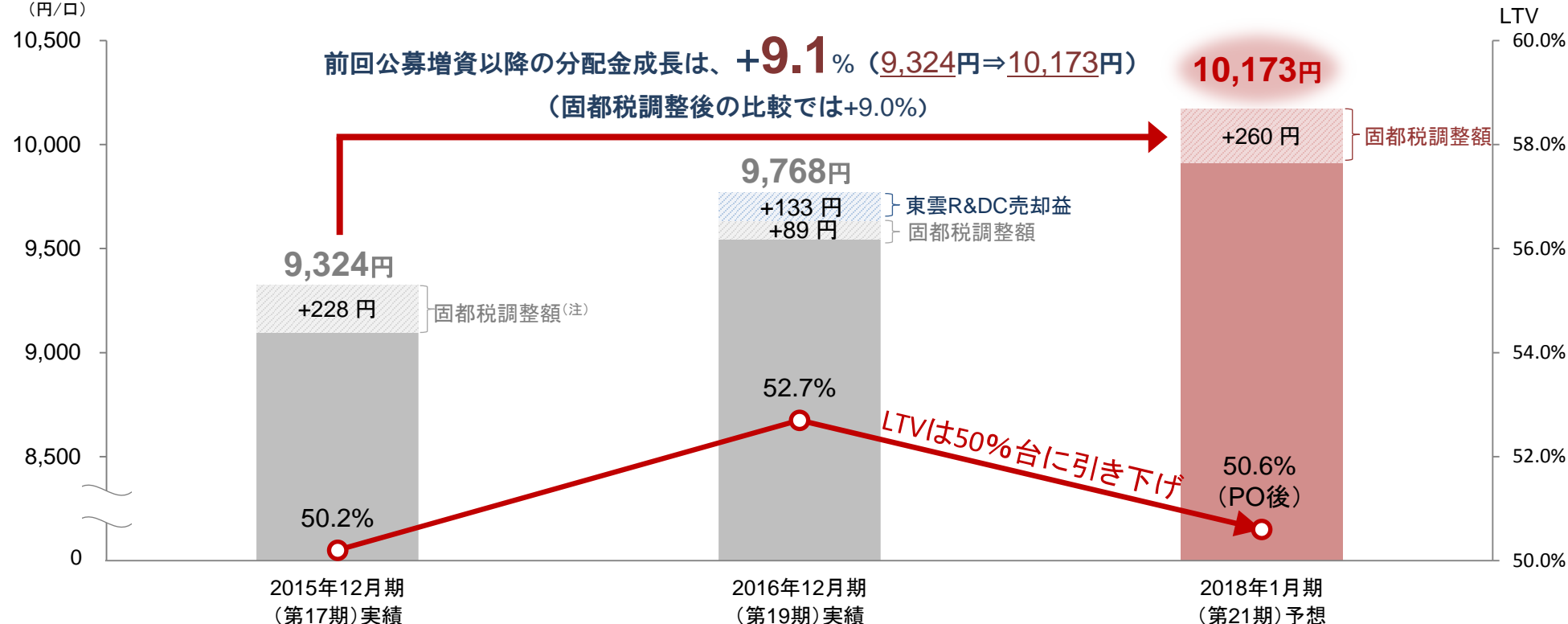
1口当たり分配金の推移



前回増資後から今回増資後の2年間で分配金は9.1%成長

■ 前回公募増資以降の分配金及びLTVの推移

一口当たり分配金
(円/口)



前回公募増資後
取得(予定)物件
506億円

2015年取得物件(7億円)
・IIF東松山GMC

2016年取得物件(160億円)
・IIF福岡東LC
・IIF横浜新山下R&DC
・IIF浦安MMC ・IIF羽村LC
・IIF掛川MC ・IIF加須LC
・IIF大阪此花LC(51%)

2017年取得(予定)物件(338億円)
・IIF横須賀TC ・IIF湘南TC ・IIF仙台大和LC
・IIF盛岡LC II ・IIF太田LC
・IIF福岡箱崎LC I (60%) ・IIF福岡箱崎LC II (60%)
・IIF大阪住之江LC I (75%) ・IIF大阪住之江LC II (75%)
・IIF板橋LC(60%) ・IIF大阪此花LC(49%)

資産規模拡大を通じてポートフォリオの分散効果を高め、収益安定性は向上

取得資産の取得価格上位6物件（注）の割合推移

上位6物件の割合
（取得価格ベース）

66.3% ⇒ 40.3%

2012年12月期末時点 新規取得資産取得後

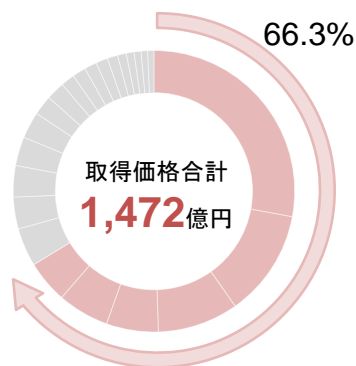
上位5テナントの割合とテナント数の推移

上位5テナントの割合
（年間賃料ベース）

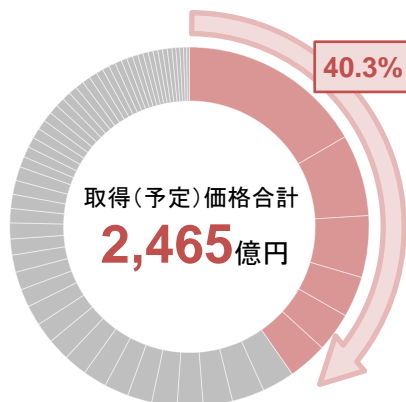
57.4% ⇒ 34.0%

2012年12月期末時点 新規取得資産取得後

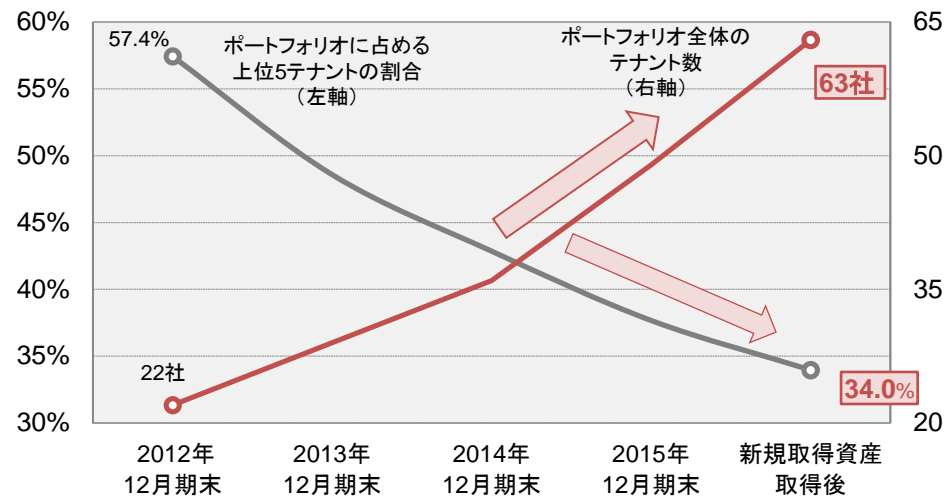
2012年12月期末時点
（取得価格ベース）



新規取得資産取得後
取得（予定）価格ベース



（年間賃料ベース）

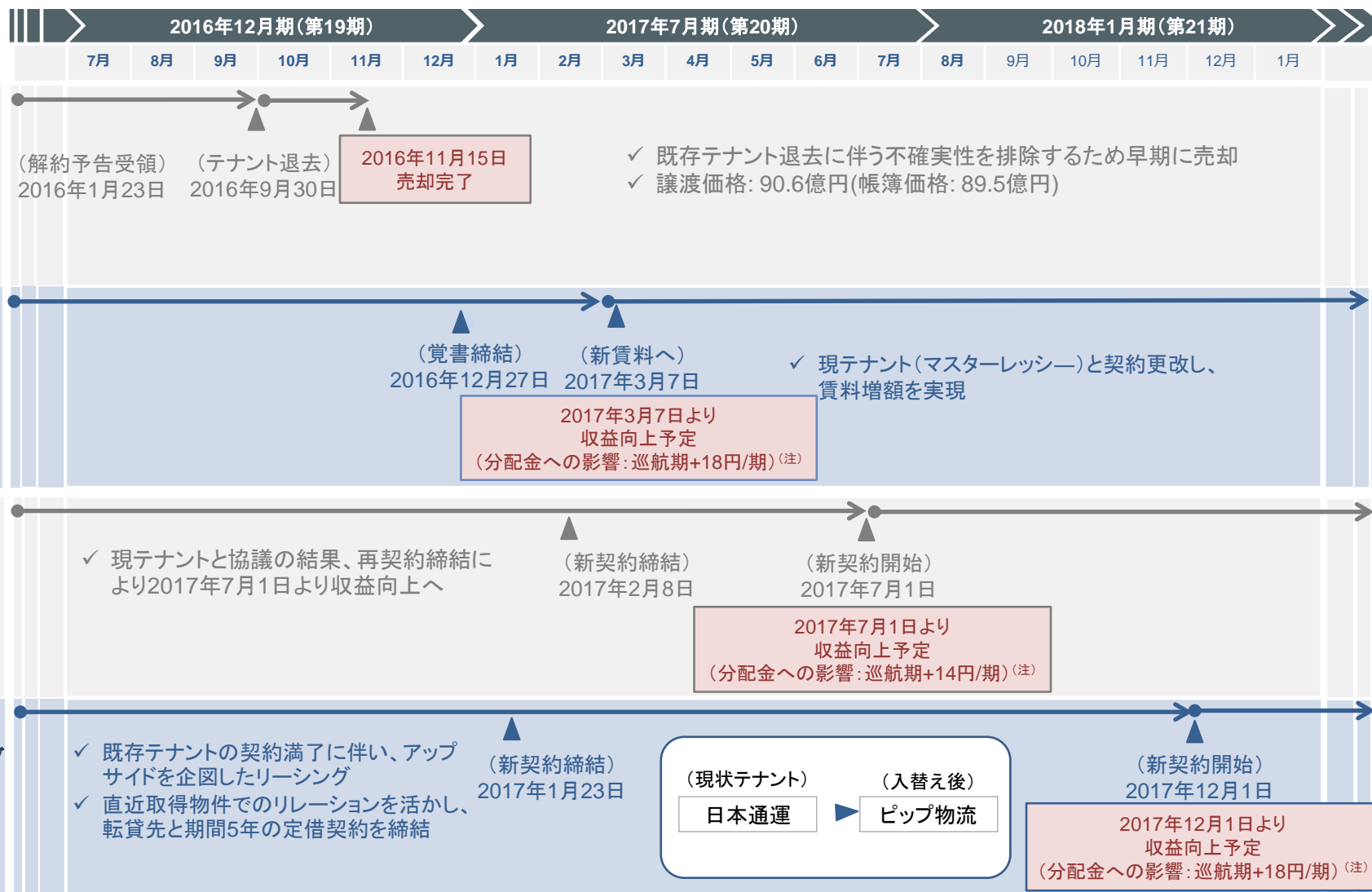


3. 足許の運用状況と今後の対応

① 既存ポートフォリオの運営について — “ 3C Management ”

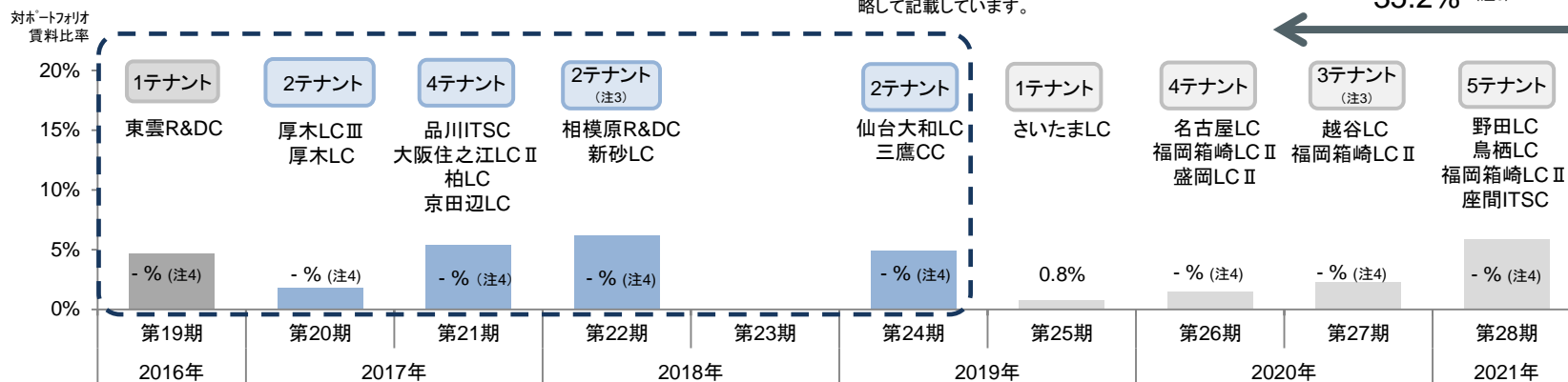


東雲R&DCの売却により不確実性を排除し、タイミングを捉え賃料アップも着実に実現



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の分散（年間賃料ベース）（注1,2）



賃貸借残存年数 5年未満

35.2% (注6)

賃貸借残存年数 5年以上

64.8% (注6)

平均賃貸借残存期間

8.3年 (注6)

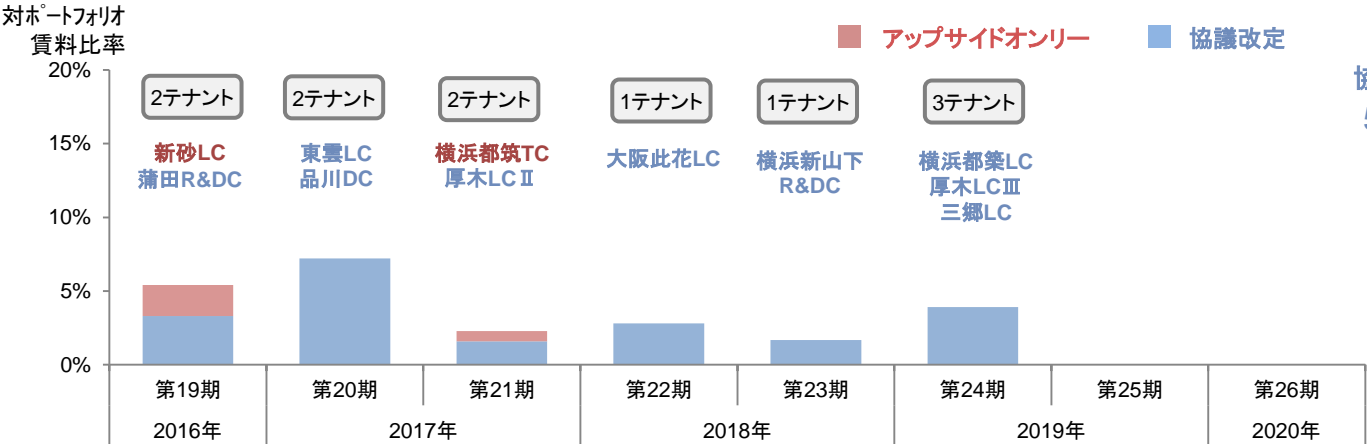
■ 今後2年で期間満了を迎える主なテナントへの対応

	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2016年12月期（第19期）	2016/9/30	IIF東雲R&DC	日本ユニシス(株)	2016/11/15に売却を完了	対応済
2017年7月期（第20期）	2017/1/31	IIF厚木LCⅢ	東京ロジファクトリー(株)	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	現テナントと賃貸借契約を再締結済 同締結により+ 11,754千円/年の収益向上（分配金への影響：巡航期+14円/期）	対応済
2018年1月期（第21期）	2017/8/31	品川ITSC	国内大手通信会社のシステム子会社 (注5)	現テナントと協議を開始	対応中
	2017/8/31	大阪住之江LCⅡ	東芝ロジスティクス(株)	取得後にテナントと協議を開始	対応中
	2017/11/30	柏LC	新 ピップ物流(株) 旧 日本通運(株)	新規テナントと5年間の定期建物賃貸借契約を締結 同締結により+ 14,786千円/年の収益向上（分配金への影響：巡航期+18円/期）	対応済
	2017/12/31	京田辺LC	タカラ物流システム(株)	現テナントと協議を開始	対応中
	2018/3/31	相模原R&DC	マイクロメモリジャパン(株)	契約の長期化を目指し、現テナントと協議中	対応中
2018年7月(第22期)	2018/3/31	新砂LC	佐川急便(株)	現テナントと協議を開始	対応中
	2019/2/28	仙台大和LC	三三五流通(株)	取得後にテナントと協議を開始	対応中
	2019/2/28	三鷹CC	(株)ジェーシービー	現テナントと契約の安定化にかかる覚書を締結済 解約不可期間を新たに3年設定（2020/1/31まで） 解約予告期間を1年伸張（6か月前解約予告 ⇒ 18か月前解約予告）	対応済

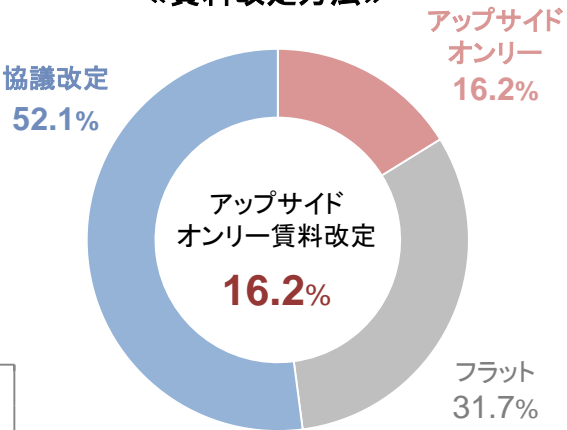
賃料改定や増築ポテンシャル等、内部成長の機会を捉え、収益の向上を実行

賃料改定時期（年間賃料ベース）（注1,2）

※ポートフォリオ全体に対する賃料割合が0.5%に満たないテナントについてはテナント数等から省略して記載しています。



《賃料改定方法》



主な内部成長施策

	効力発生（予定）日	物件名	テナント名	施策等の内容	年間の収益増加額（分配金への影響）
2016年12月期（第19期）	2016/7/5	IIF新砂LC	佐川急便(株)	3年経過毎に増額前の賃料の3%を乗じた金額を増額する。	増額済 10,430千円（巡航期+13円/期）
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享受。	増額済 非開示
2017年7月期（第20期）	2017/1/1	IIF羽田MC	日本航空(株)	照明設備のLED化に伴い、電気料削減効果の一部を享受。	増額済 29,090千円（巡航期+37円/期）
2017年7月期（第20期）	2017/3/7	IIF品川DC	(株)ザイマックス	協議の結果、サブリース賃料を改定。	増額済 15,000千円（巡航期+18円/期）
2018年1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。	増額予定 1,774千円（巡航期+2円/期）
2018年7月期（第22期）	2018/2/28	IIF福岡箱崎LCⅡ	非開示	敷地内の増築プロジェクトを推進中。基本協定書を締結済。テナント候補とは定期建物賃貸借予約契約を締結済。	増築 未定

Intentionally Blank Page

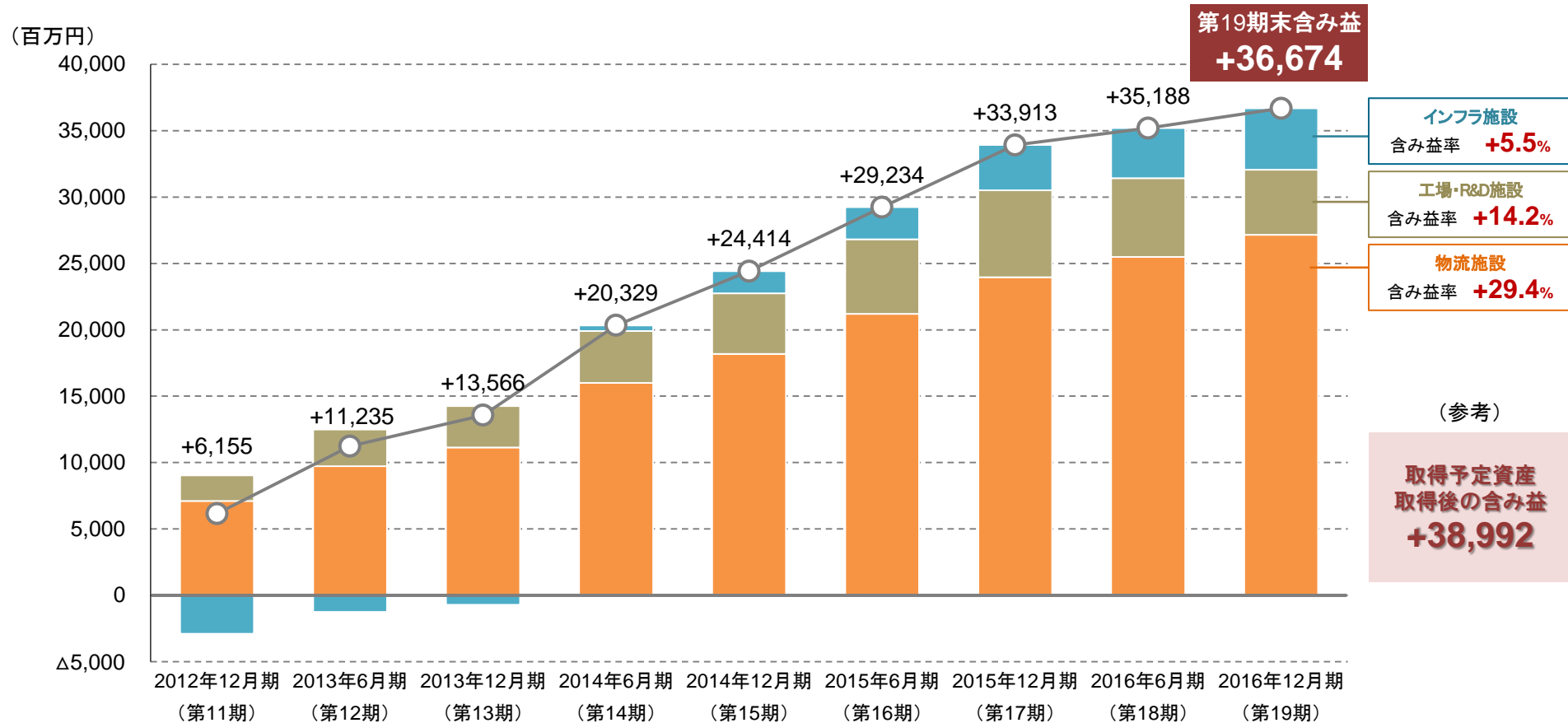
3.足許の運用状況と今後の対応

② 財務戦略について — “ALM”



順調に含み益は増加し、総額366億円(含み益率+17.4%)に

含み益の推移

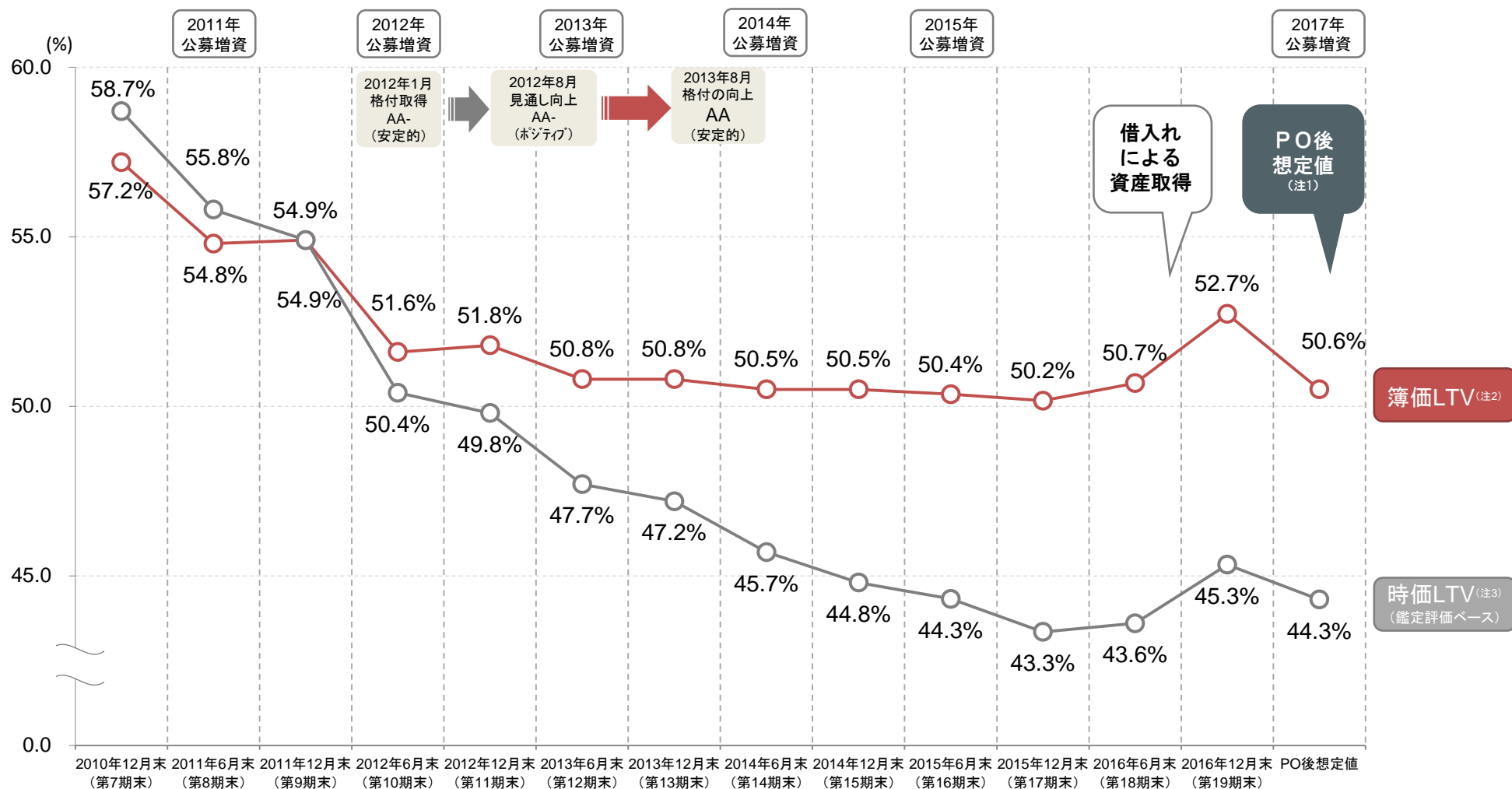


物流施設では良好な需給環境の継続により、含み益額が拡大

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

LTV水準を引き下げることにより、財務基盤の安定性と物件取得余力を確保

LTVの推移

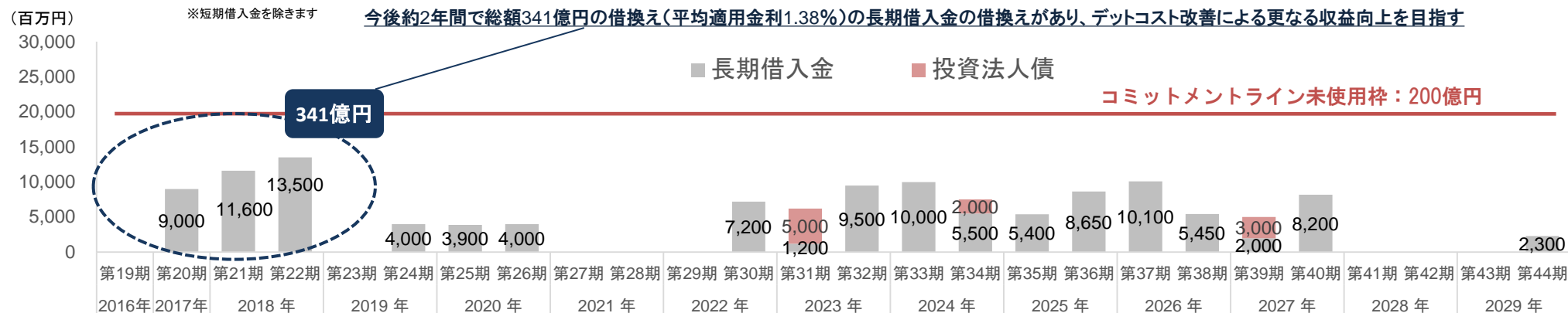


新規借入・リファイナンス時に、借入残存期間の長期化及び金利コストの削減を実施

■ 主要指標の状況

	2016年6月期末 (第18期末)		2016年12月末 (第19期末)		取得予定資産取得後(注)
平均借入残存期間	4.6年	→	4.3年	→	5.9年
固定比率	100%	→	91%	→	100%
平均適用金利	1.31%	→ ▲0.15% +2.0%	1.21%	→ ▲0.06% ▲2.1%	1.15%
簿価LTV	50.7%	→ +1.7%	52.7%	→ ▲1.0%	50.6%
時価LTV	43.6%		45.3%		44.3%
長期発行体格付	AA(安定的)		AA(安定的)		AA(安定的)
コミットメント・ライン 未使用枠	200億円	→	200億円	→	200億円

■ 返済期限の分散状況



ALM戦略の推進による長期安定的な財務基盤の構築

■ 本投資法人のALM戦略

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%
- 平均借入残存期間5.9年

■ 今回の公募増資におけるALM

アセット

新規取得資産の
平均賃貸借残存期間 **9.9**年

新規取得資産の
平均NOI 利回り **5.1**%

“長期固定”でマッチング

長期安定的なポジティブなスプレッド(4.5%)

デット

公募増資に伴う新規借入れの
平均借入残存期間 **9.2**年

新規借入の
平均適用金利(試算値) **0.59**%

■ ポートフォリオ全体（新規取得物件取得後）におけるALM

アセット

平均賃貸借契約残存期間
(2017年5月1日時点) **8.3**年

ポートフォリオ全体の
平均NOI 利回り **5.7**%

“長期固定”でマッチング

長期安定的なポジティブなスプレッド(4.6%)

デット

新規借入後の
全体の平均借入残存期間 **5.9**年

平均適用金利
(試算値) **1.15**%

足許の超低金利環境を活用し、過去最低クーポンでの投資法人債を発行

■ 2016年12月に発行した投資法人債（期間10年）

- 高い格付けとスポンサーの優位性を背景に、
30億円以上の10年物投資法人債として、J-REIT過去最低クーポン

	償還投資法人債 (第1回)		発行投資法人債 (第4回)
年限	4年	➡	10年
発行額	50億円	➡	30億円
クーポン	0.56%	➡	0.40%

債券格付
(JCR) **AA**(安定的)

<ご参考>

投資法人債 低クーポンランキング（期限10年・30億円以上）（注）

	条件 決定日	発行体	年限 (年)	金額 (億円)	クーポン (%)
1	2016/12/9	産業ファンド投資法人	10年	30億円	0.400
2	2016/10/7	オフィス特化型リート(JCR AA ⁻)	10年	40億円	0.470
3	2016/11/1	ホテル特化型リート(JCR A ⁺)	10年	90億円	0.600
4	2015/1/16	総合型リート(JCR AA ⁻)	10年	30億円	0.670
5	2015/1/29	商業特化型リート(R&I AA ⁻)	10年	70億円	0.765

メディア掲載(キャピタル・アイ)

産業ファンド:30億円以上の10年投資法人債で最低クーポン

-----<以下、キャピタルアイ・ニュースより抜粋>-----

2016年12月9日、産業ファンド投資法人の10年債が条件決定した。以下は案件レビュー。

2016年12月2日のヒアリングで起債プロセスに入り、0.3%台半ば～0.4%台前半のガイダンスを提示。発行額は20億円程度とした。直近に起債された10年物投資法人債は、JCRでダブルAマイナスのヒューリック・リート投資法人債(10億円、国債+44.0bp<CEYE算出>、主幹事:みずほ/野村/大和)が7日に0.49%で条件決定。産業ファンド債が動き始めたこの日に0.46～0.52%でマーケティングを始めていた。ガイダンスには1ノッチの信用力差が反映されたと見ることができる。同格付けは2016年11月17日のGLP投資法人債(AA:JCR、11億円、+43.0bp<同>、同:SMBC日興/野村/みずほ)が0.45%となっており、これから見ても内側の水準で始めている。

2016年12月5日に0.36～0.43%と、0.4%から前後3～4bpのレンジでマーケティングを開始。「優良銘柄としての居所を探る」(SMBC日興)ために0.3%台に踏み込んだ。2016年12月6日に0.37～0.42%、2016年12月7日に0.38～0.41%、2016年12月8日前場は0.39～0.40%の2本値とした。0.3%台か0.4%というところで、「0.4%への強いニーズ」(みずほ)を受けて、同後場に0.40%へと集約した。

「高い格付けとスポンサーの優位性を背景に0.3%台の可能性を探ったものの、金利上昇を考慮」(三菱UFJMS)し、大台確保の要望に応えた。0.40%とした最終日後場に30億円に増額している。

0.40%はGLP債を5bp、ヒューリック・リート債を9bp下回り、クレジットへの評価が反映された。0.3%台の達成はならなかったものの、0.40%という仕上がりは30億円以上の10年物投資法人債で過去最低水準となった。

販売先は生保、系統下部、諸法人。中央3強、地方7弱という割合を見ても分かるように、「中央のまとまったオーダーを取り込んだ」(みずほ)。30億円という額にもネームへの評価が表れた。

[キャピタルアイ・ニュース 比後 樹宏]

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”



CRE提案を通じた取得を中心とし、追加的にプライムロケーション物件を厳選取得

■ 今後の取得戦略

CRE提案を通じた取得を中心とする基本方針は変更なし

着眼点 継続性 汎用性 収益性

投資方針

- CRE提案型取得手法により、膨大なCRE/PREマーケットの開拓を目指す
- 競合の少ないアセットカテゴリーへ注力：工場・R&D施設等、インフラ施設

2017年2月に実施した公募増資による物件取得(合計18件)

CRE提案による取得

12物件 (約7割)

・IIF浦安MMC・IIF横須賀TC・IIF湘南TC
・IIF掛川MC・IIF横浜新山下R&DC・IIF東松山GMC
・IIF福岡東LC・IIF仙台大和LC・IIF加須LC
・IIF羽村LC・IIF盛岡LCⅡ・IIF太田LC

不動産マーケットからの取得

6物件 (約3割)

・IIF福岡箱崎LCⅠ・IIF福岡箱崎LCⅡ
・IIF板橋LC・IIF大阪此花LC
・IIF大阪住之江LCⅠ・IIF大阪住之江LCⅡ

追加的取得として“プライムロケーション”の物件施設を厳選投資

着眼点 安定性 競争力 汎用性

投資方針

- CREを通じた取得に加えて、ポートフォリオの安定性向上を目的としてプライムロケーションの物流施設を取得
- 交通の要衝に位置し大消費地に近接する競争力と汎用性が高い物件を厳選取得

取得したプライムロケーション物件

IIF福岡箱崎LCⅠ



IIF板橋LC



IIF大阪此花LC



パイプラインの状況

総検討案件数 **67物件**

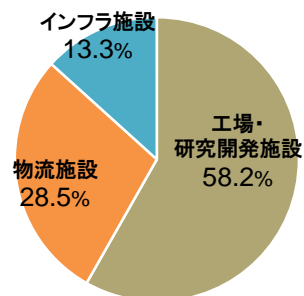
総検討案件金額 **3,337億円**

足許の詳細検討案件数

22物件

詳細検討案件内訳(注)

✓ アセットクラス別(金額ベース)



優先交渉権保有物件

合計**5物件**

物件名	金額
IIF福岡箱崎LCⅠ(準共有持分40%)	2,080百万円
IIF福岡箱崎LCⅡ(準共有持分40%)	3,640百万円
IIF板橋LC(準共有持分40%)	688百万円
IIF大阪住之江LCⅠ(準共有持分25%)	3,025百万円
IIF大阪住之江LCⅡ(準共有持分25%)	635百万円
計	10,068百万円

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

■ 本投資法人の取得対象

2016年にJREIT初の工場を開拓して以来、
工場は計**4**物件、約**80**億円まで拡大

取得済(予定)工場アセット

IIF横須賀テクノロジーセンター



IIF湘南テクノロジーセンター



IIF浦安マシナリー
メンテナンスセンター(底地)



IIF掛川マニュファクチャ
リングセンター(底地)



工場・研究開発
施設等

物流施設

インフラ施設

マーケットが確立する中において、
独自のCRE提案による取得に加え、
プライムロケーションに立地する優良資産
を厳選して取得

IIF加須ロジスティクスセンター



IIF羽村ロジスティクスセンター



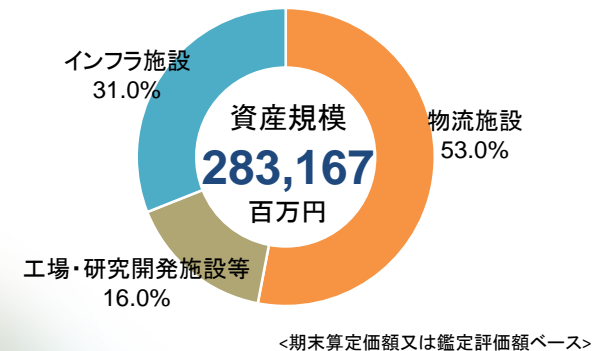
IIF福岡箱崎
ロジスティクスセンター I
(準共有持分60%)



IIF福岡箱崎
ロジスティクスセンター II
(準共有持分60%)



(参考) ポートフォリオのアセットタイプ比率



他の多くの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について
CRE提案による独自のビジネスモデルで開拓

IIF東松山ガスタンク
メンテナンスセンター(底地)



Intentionally Blank Page

4. 2016年12月期(第19期)運用報告、 2017年7月期(第20期)及び2018年1月期(第21期)業績予想



2016年12月期(第19期)運用報告

	(百万円)			
	2016年6月期 (第18期実績)	2016年12月期(第19期実績)		
		第18期実績比		
P/L 主要情報	営業収益	7,886	8,069	+183 +2.3%
	営業費用	3,547	3,652	+105 +3.0%
	営業利益	4,338	4,416	+78 +1.8%
	営業外収益	1	0	0 ▲54.2%
	営業外費用	958	973	+15 +1.6%
	経常利益	3,382	3,443	+61 +1.8%
	当期純利益	3,381	3,442	+61 +1.8%
	1口当たり分配金(円)	9,590	9,768	+178 +1.9%
	資本的支出	319	425 (注1)	+105 +33.1%
	修繕費	66	81 (注2)	+15 +22.7%
その他	合計	385	506	+120 +31.3%
	減価償却費	1,083	1,130	+47 +4.4%
	FFO	4,464	4,526	+62 +1.4%
	AFFO	4,145	4,101	▲43 ▲1.1%
	物件数	47	49	+2 -
	稼働率	99.7%	99.9%	+0.2% -
	期末帳簿価格合計	207,993	210,342	+2,349 +1.1%
	期末鑑定価格合計	243,182	247,017	+3,834 +1.6%
	含み益	35,188	36,674	+1,485 +4.2%
	有利子負債総額	109,800	118,500	+8,700 +7.9%
	LTV	50.7%	52.7%	+2.0% -
	純資産総額	93,799	93,959	+160 +0.2%
	1口当たり純資産	266,048	266,503	+455 +0.2%

(注1) 羽田空港MC: LED化工事150百万円、品川ITSC: 消防設備他改修工事29百万円、CVCF室OAフロア工事17百万円、蒲田R&DC: 空調更新工事18百万円

(注2) 品川ITSC: 空調・照明設備更新工事(撤去費)15百万円、地下1階スケルトン化工事8百万円、厚木LCⅢ: アスファルト補修工事5百万円、横浜都築TC: 冷温水発生器オーバーホール 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4百万円

(百万円)			
2016年12月期 (公表予想)	2016年12月期(第19期実績)		
	公表予想比		
8,054	8,069	+14	+0.2%
3,695	3,652	▲43	▲1.2%
4,358	4,416	+57	+1.3%
0	0	0	+26.4%
974	973	▲1	▲0.1%
3,384	3,443	+59	+1.7%
3,383	3,442	+59	+1.8%
9,600	9,768	+168	+1.8%
431	425	▲6	▲1.5%
82	81	0	▲0.7%
513	506	▲6	▲1.3%
1,143	1,130	▲12	▲1.1%
4,527	4,526	0	▲0.0%
4,095	4,101	+5	+0.1%
49	49	-	-
99.9%	99.9%	-	-

■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	+183百万円
✓2016年新規取得7物件の収益寄与	+342百万円
✓内部成長等による増収効果(西宮、品川 ITSC等)	+55百万円
✓東雲R&DCテナント退去及び売却による減収効果	△253百万円
✓東雲R&DC売却による売却益の計上	+46百万円

営業費用	+105百万円
✓東雲R&DC売却による賃貸事業費用の減少	△58百万円
✓東雲R&DC売却等による控除対象外消費税の増加	+41百万円
✓2016年新規取得7物件の賃貸事業費用の増加	+46百万円
✓2015年取得資産の固都税費用化(通期寄与)	+40百万円
✓資産運用報酬の増加	+32百万円

営業外費用	+15百万円
✓新規借入による支払利息の増加	+11百万円
✓既存借入の借換えによる支払利息の減少	△5百万円
✓営業日数差異(金融関連費用)	+11百万円

■2016年12月期(第19期)の主な増減益要因(公表予想比)

営業収益	+14百万円
✓東雲R&DC売却による売却益の計上	+46百万円
✓保険金受取収入(川崎SC、品川DC)	+6百万円
✓受取水光熱費の減少	△40百万円

営業費用	▲43百万円
✓東雲R&DC売却による賃貸事業費用の減少	△16百万円
✓東雲R&DC売却等による控除対象外消費税の増加	+35百万円
✓支払水光熱費の減少	△36百万円
✓資産運用報酬の減少	△4百万円
✓その他営業費用の減少	△21百万円

2017年7月期(第20期)及び2018年1月期(第21期)業績予想

	2016年12月期 (第19実績)	(百万円)		
		2017年7月期(第20期予想)	第19期実績比	
P/L 主要情報	営業収益	8,069	10,047	+1,978 +24.5%
	営業費用	3,652	4,306	+653 +17.9%
	営業利益	4,416	5,741	+1,324 +30.0%
	営業外収益	0	-	0 ▲100.0%
	営業外費用	973	1,160	+186 +19.2%
	経常利益	3,443	4,580	+1,137 +33.0%
	当期純利益	3,442	4,579	+1,137 +33.0%
その他	1口当たり分配金(円)	9,768	11,538	+1,770 +18.1%
	資本的支出	425	672 (注1)	+247 +58.2%
	修繕費	81	73 (注2)	▲7 ▲9.3%
	合計	506	746	+240 +47.4%
	減価償却費	1,130	1,442	+311 +27.6%
	FFO	4,526	6,022	+1,495 +33.0%
	AFFO	4,101	5,349	+1,248 +30.4%
	物件数	49	59	+10 -
	稼働率	99.9%	99.9%	0 -

(注1)品川ITSC:空調・照明設備更新工事247百万円、越谷LC:昇降設備更新工事34百万円、羽田空港MC:外壁改修工事 25百万円

(注2)三鷹CC:メインエントランス破損敷石交換4百万円、神戸DHC:電気設備更新4百万円、蒲田R&DC:外構インターロッキング不陸補修3百万円

	(百万円)		
	2018年1月期(第21期予想)	第20期予想比	
営業収益	8,940	▲1,107	▲11.0%
営業費用	3,903	▲402	▲9.3%
営業利益	5,036	▲704	▲12.3%
営業外収益	-	-	-
営業外費用	997	▲163	▲14.1%
経常利益	4,039	▲541	▲11.8%
当期純利益	4,038	▲541	▲11.8%
1口当たり分配金(円)	10,173	▲1,365	▲11.8%

■2017年7月期(第20期)の主な増減益要因(第19期実績比)

営業収益	+1,978百万円
✓ 2017年新規取得物件の収益寄与(部分寄与)	+854百万円
✓ 東雲R&DC売却による減収	△ 214百万円
✓ 決算期変更(6ヶ月 → 7ヶ月)による月数差異	+1,290百万円

営業費用	+653百万円
✓ 2017年新規取得物件の賃貸事業費用増加(部分寄与)	+175百万円
✓ 東雲R&DC売却に伴う賃貸事業費用減少	△125百万円
✓ 2016年取得物件等の固都税の費用化(通期の1/2)	+25百万円
✓ 2017年新規取得物件の取得に伴う資産運用報酬の増加	+122百万円
✓ 決算期変更(6ヶ月 → 7ヶ月)による月数差異	+453百万円

営業外費用	+186百万円
✓ 2017年新規借入に伴う増加(部分寄与)	+35百万円
✓ 決算期変更(6ヶ月 → 7ヶ月)による月数差異等	+140百万円

■2018年1月期(第21期)の主な増減益要因(第20期予想比)

営業収益	▲1,107百万円
✓ 2017年新規取得物件の収益寄与(通期寄与)	+171百万円
✓ 決算期変更(7ヶ月 → 6ヶ月)による月数差異	△1,290百万円

営業費用	▲402百万円
✓ 2017年新規取得資産の賃貸事業費用増加(通期寄与)	+15百万円
✓ 2016年取得物件等の固都税費用化(通期寄与)	+25百万円
✓ 決算期変更(7ヶ月 → 6ヶ月)による月数差異	△418百万円

営業外費用	▲163百万円
✓ 決算期変更(7ヶ月 → 6ヶ月)による月数差異	△150百万円

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

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
- ✓ 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「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名
- ✓ J-REITの資産運用会社として初めて「国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)」へ署名し、ワーキンググループに参加
- ✓ 国連事務総長室の傘下にある組織である、「国連グローバル・コンパクト(UNGC)」にJ-REITの資産運用会社として初めて署名



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。

資産運用会社のサステナビリティ体制

■ サステナビリティコミッティの設置

- ✓ 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。

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リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」を4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、2016年に実施されたGRESB リアルエステイト評価において、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を4年連続で取得しています。また、同年より導入された相対評価に基づく「GRESBレーティング」(5段階評価)においても5つ星の評価を取得しました。

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が保有する物流物件として初めて「IIF 越谷ロジスティクスセンター」と「IIF 野田ロジスティクスセンター」にて本認証を受けました。その後、同物件の再認証を含め、2015年10月30日に全5物件が本認証を受けています。

IIF越谷LC



IIF鳥栖LC



IIF広島LC



IIF横浜都筑LC



IIF川崎SC



IIF野田LC



IIF神戸LC



DBJ Green Building

DBJ Green Building 認証制度とは

DBJ Green Building 認証制度は、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：J-REIT初の物流施設における評価取得

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。

IIF横浜都筑LC



IIF広島LC



IIF西宮LC(増築棟)



建築物省エネルギー性能表示(BELS)とは

建築物省エネルギー性能表示制度(BELS (Building Energy-efficiency Labeling System))とは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が定め、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として2014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。

注記について(その①)

全体 本書において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

P.3 (注1)「プライムロケーション」とは、物流施設においては、交通の要衝に位置し、かつ大消費地に近接する希少な立地のことをいいます。以下同じです。

(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)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。以下同じです。

(注3) 2017年1月より決算期を6月/12月から1月/7月へ変更します。詳細はAppendixを確認ください。

P.7 (注1)

- 前増資後取得(予定)資産とは、前増資後の2015年12月期(第17期)、2016年6月期(第18期)及び2016年12月期(第19期)に取得した資産並びに2017年1月24日付プレスリリース「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の取得予定資産合計18物件(IIF大阪此花ロジスティクスセンターの準共有持分を含みます。)をいいます。
- 前増資後取得(予定)資産の平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りの計算は以下の通りです。
平均NOI利回り=NOIの合計÷取得(予定)価格の合計
平均償却後NOI利回り=(NOIの合計-減価償却費**の合計)÷取得(予定)価格の合計
*NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各前増資後取得(予定)資産に係る不動産鑑定評価書(前増資後取得(予定)資産のうち、2016年6月期(第18期)末までに取得済である資産及び第19期取得済資産については2016年12月末日時点、取得予定資産については2016年12月1日を価格時点とする鑑定評価書。以下「鑑定評価書」といいます。)又は調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益(初年度に特殊要因がある場合等)は2年目の運営純収益)を使用しています。
**減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。以下同じです。
- 「含み益」とは、別途注記する場合を除き、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額をいいます。なお、取得(予定)価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。また、必ずこの含み益が実現することが保証されているわけではないことにご留意ください。
- 「含み益率」は、以下の計算式により求めています。
含み益率=含み益の合計÷取得(予定)価格の合計
- 「賃貸借契約期間」は、契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である2017年5月1日から賃貸借終了日までの期間(賃貸借契約残存期間)とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。なお、本投資法人による取得予定資産の取得予定日時点における賃貸借契約の内容を基に算出しています。以下同じです。
- 取得予定資産には、IIF大阪此花ロジスティクスセンターの準共有持分(49%)を含みます。
- 「取得済資産」とは、2015年12月期(第17期)、2016年6月期(第18期)及び2016年12月期(第19期)に取得した資産をいいます。

(注2)

- 「本募集」とは、2017年1月24日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募増資及び第三者割当増資をいいます。
- 「平均適用金利」は、2017年1月24日付プレスリリース「資金の借入れ(新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え)に関するお知らせ」をご参照ください。
- 「平均借入残存期間」は、2017年3月31日現在における各有利子負債の返済日までの期間を、借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注3)

- 「新投資口の発行による資金調達」には、2017年2月7日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに係る価格等の決定に関するお知らせ」に記載の、公募増資及び第三者割当による資金調達の上限金額を記載しています。実際の資金調達額は記載した金額とは異なる場合があります。
- 新規発行投資口数は、2017年1月24日開催の役員会で決定された第三者割当については発行口数の全部について野村證券株式会社より払込みがなされることを前提とした数値です。また、当該数値を現在の発行済投資口数で除して算出した割合を発行済投資口数比として記載しています。
- 「グローバル・オフリング」とは、2017年1月24日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の国内募集及び海外募集をいいます。

P.8 (注1)

- 2016年6月末日(第18期末)現在のポートフォリオ全体の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りの計算方法は以下の通りです。
平均NOI利回り=2016年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産に係るNOIの合計*÷2016年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計
*NOIの合計=(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)の合計+減価償却費の合計
2016年6月期(第18期)のNOIの合計は、第18期(2016年1月1日~2016年6月30日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。
平均償却後NOI利回り=2016年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産に係る償却後NOIの合計*÷2016年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計
*償却後NOIの合計=(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)の合計
2016年6月期(第18期)の償却後NOIの合計は、第18期(2016年1月1日~2016年6月30日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。
- 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、第19期に売却した資産を除く2016年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産、第19期に取得した資産(以下「第19期取得済資産」といいます。)及び取得予定資産に係る平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りを、取得(予定)価格に基づき加重平均して算定しています。なお、取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、2016年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産に係る同日時点の指標に、第19期取得済資産の指標を加え第19期に売却した資産の指標を除いた上で、取得予定資産に係る指標を加えて算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標とは一致するとは限りません。
- 鑑定評価額に対する含み益は、2016年6月末日(第18期末)現在の本投資法人の保有資産に関しては2016年6月末日(第18期末)現在の鑑定評価額と簿価との差額を基に算出した数値を記載しています。また、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の含み益については、第19期取得済資産に関しては2016年12月末日(第19期末)現在の鑑定評価額又は調査価格と取得価格との差額を、取得予定資産については鑑定評価額と取得予定価格との差額をそれぞれ算出した第19期取得済資産及び取得予定資産の含み益と、2016年6月末日(第18期末)現在の本投資法人の保有資産(第19期に売却したIIF東雲R&Dセンターを除きます。)に係る2016年6月末日(第18期末)現在の鑑定評価額と簿価との差額の合計を記載しています。ただし、2016年6月末日(第18期末)保有資産のうち、2016年3月1日に取得したIIF横浜新山下R&Dセンターの準共有持分0.3%については、準共有持分0.3%部分のみの鑑定評価額がないため、完全所有権に基づく調査価格に持分割合である0.3%を乗じたもので計算しています。

注記について(その②)

P.8 (注2)

- 2016年6月末日(第18期末)現在の各指標の計算方法は以下の通りです。
 - 【平均適用金利】 2016年6月末日(第18期末)時点の各有利子負債に適用されている金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
 - 【平均借入残存期間】 2016年6月末日(第18期末)時点において存在する各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
 - 【固定比率】 固定比率＝固定金利による有利子負債の総額÷有利子負債の総額
なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定比率の計算においては、固定金利による有利子負債として計算しています。
 - 【簿価LTV】 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額* * 総資産額＝負債総額＋純資産額
- 取得予定資産取得後の各指標の計算方法は以下の通りです。
 - 【平均適用金利】 2016年12月末日(第19期末)時点の各有利子負債から、2017年1月24日付プレスリリース「資金の借入れ(新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え)に関するお知らせ」に記載の、弁済予定の既存有利子負債(短期借入れ)(以下「弁済予定既存借入れ」といいます。))を除いた有利子負債に適用されている金利と、本募集に伴う新規借入れに係る適用金利とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、2017年3月6日付で返済期限が到来する借入金については、平均借入契約期間9年、平均適用金利0.6%で借換えを行うことを前提として算出しています。
 - 【平均借入残存期間】 2016年12月末日(第19期末)時点の各有利子負債から、弁済予定既存借入れを除いた有利子負債と本募集に伴う新規借入れについて、2017年3月31日現在における返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
 - 【固定比率】 2016年12月末日(第19期末)時点の各有利子負債から、弁済予定既存借入れを除いた有利子負債と本募集に伴う新規借入れについて、以下の計算式により求めています。
固定比率＝固定金利による有利子負債の総額÷有利子負債の総額
なお、金利スワップ契約により金利が固定化された又は固定化される予定の変動金利による有利子負債は、固定比率の計算においては、固定金利による有利子負債として計算しています。
 - 【簿価LTV】 簿価LTV＝(2016年12月末日(第19期末)時点の有利子負債額－弁済予定既存借入額＋本募集に伴う新規借入予定額)÷(取得予定資産取得後総資産額*)
*取得予定資産取得後総資産額は以下の通り計算しています。
取得予定資産取得後総資産額＝2016年6月末日(第18期末)現在の負債総額＋2016年6月末日(第18期末)現在の純資産額＋第19期中の有利子負債、敷金・保証金の増減額**＋本募集に伴う新規借入予定額－弁済予定既存借入額＋取得予定資産に係る敷金・保証金額＋新投資口の発行に伴う調達額***
**第19期中の有利子負債、敷金・保証金の増減額は、2016年6月末(第18期末)時点の有利子負債、敷金・保証金の残高に、2016年12月までの有利子負債、敷金・保証金の増減を反映させた残高との差額をいいます。
***新投資口の発行に伴う調達額とは、本募集における発行価額の総額21,827,998,200円(2017年2月7日(火)に決定した発行価格及び売却価格等を基準にした上限金額)を前提としています。
- 本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付AA(安定的)を取得しています。なお、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

(注3) 分配金の予想の前提条件については、2017年1月24日付プレスリリース「平成29年7月期(第20期)及び平成30年1月期(第21期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

P.9 (注) 新規取得物件につき、前所有者との精算に基づき取得原価に算入され費用計上されていない固都税の金額を、各期末時点の発行済投資口数で除算した一口当たり分配金への影響額になります。

P.10 (注) 取得(予定)価格が第5位の物件が2物件あるため上位6物件としています。

P.12 (注) 一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397,164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。以下同じです。

P.13 (注1) 品川ITSCの賃借人である㈱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0.5%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、賃料比率を「―%」と表示しています。

(注5) 賃借人からの同意が得られていないため、テナント名は非開示としています。

(注6) 「賃貸借残存年数」は、2017年5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。

P.14 (注1) 品川ITSCの賃借人である㈱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0.5%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。

P.18 (注1) 総資産額及び有利子負債の総額は、2017年公募増資による取得予定資産(11物件)取得後の試算値となります。時価LTVについては、左記総資産に、2017年公募増資による取得予定資産(11物件)の含み益(鑑定評価額と取得価格との差額)を加え、計算しています。

(注2) 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額

(注3) 時価LTV＝有利子負債の総額÷(総資産額＋保有資産の含み益合計)

P.19 (注) 平均借入残存期間、固定比率、平均適用金利については2017年3月31日時点の、簿価LTVと時価LTVは、公募増資後の想定値を記載しています。

P.21 (注) 2016年12月13日時点までに条件決定がなされた投資法人債について記載しています。

P.23 (注) 2017年2月20日時点の内容であり、優先交渉権取得案件を含んでいます。

ディスクレマー

- ▶ 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)