

確かな今を、豊かな明日へ。



## 2017年7月期(第20期) 決算説明会資料

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

Intentionally Blank Page

# MC-UBSグループグループスローガン・グループロゴを制定

産業ファンド投資法人（以下IIF）が資産運用業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社において、グループ力の更なる強化を目的としたグループスローガンとグループロゴを新たに制定しました。

## ✓ グループスローガン

確かな今を、豊かな明日へ。

## ✓ グループロゴ



## ✓ 産業ファンド投資法人ロゴ

産業ファンド投資法人

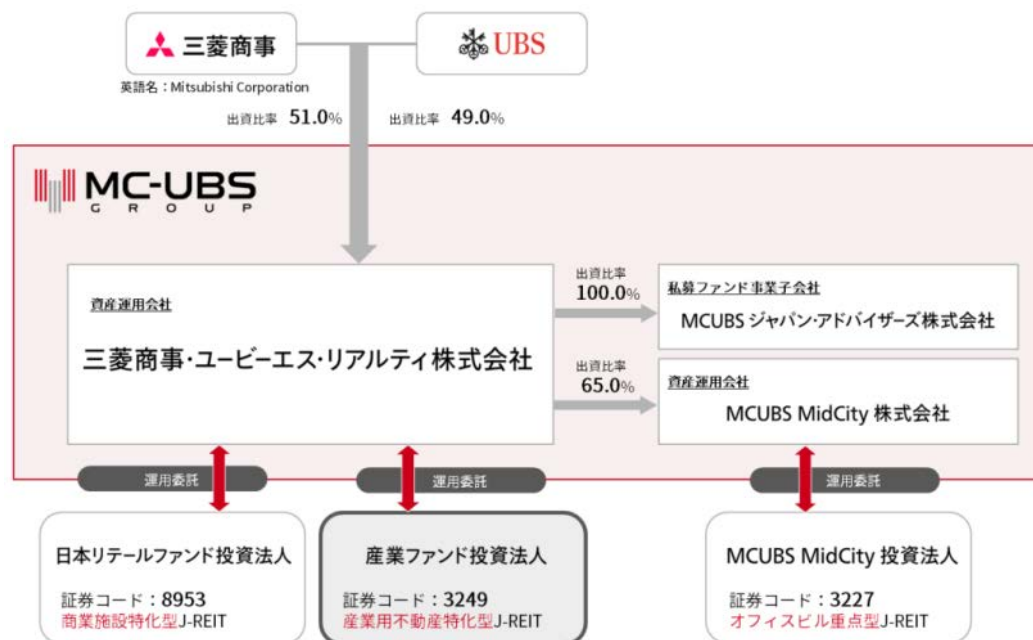
## ✓ 資産運用会社ロゴ

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

## <グループスローガンの意味>

提供価値「日本と世界の明日を見据え、ユニークネスとフェアネスで、確かな今を創る」を端的に表現したスローガンです。  
不動産という確かな価値を通じて、未来の社会における豊かさへと繋がっていることを訴求しています。

## <MC-UBSグループの概要>



# MC-UBSグループのサステナビリティの基本的な考え方と取組み

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、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、以下のような取り組みを行っています。本投資法人についても、この考え方に基づいて運用を行っています。

## 主な取り組み

2013年	<ul style="list-style-type: none"><li>「環境憲章」の制定</li><li>「責任不動産投資に係る基本方針」の制定</li><li>国連事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI）」へ署名</li><li>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）」へ署名</li></ul>
2015年	<ul style="list-style-type: none"><li>国連PRI総会で策定されたCO2削減に向けた新たな取組み「モンリオール・カーボン・プレッジ」への署名</li></ul>
2016年	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>国連事務総長室傘下の組織「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</li></ul>

## 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。

(注) 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。



Signatory of:



Signatory of:



# 環境対策やエネルギー利用の効率化の取組みが評価され多くの認証・評価を取得

## ■ 外部からの評価

### MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への組入れ



2017 Constituent  
MSCI ジャパンESG  
セレクト・リーダーズ指数

- MSCI社が提供するESG指数。  
時価総額が一定基準を満たした銘柄のうち、ESG評価の高い銘柄のみが選ばれています。
- MC-UBSグループが運用する、  
**産業ファンド投資法人**と**日本リテールファンド投資法人**は、  
同指数に組み入れられたJ-REIT 7銘柄の内の2つに選ばれました。
- 年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）は、2017年7月、  
同指数に連動したパッシブ運用を開始すると発表しています。

## ■ GRESBリアルエステイト評価 NEW!



- 最高位の「Green Star」を5年連続で取得
- GRESBレーティング（5段階評価）において  
2年連続で5つ星の評価を取得

## ■ CASBEE



- J-REITが保有する物流施設として初**となる  
CASBEE不動産評価認証を  
IIF東大阪ロジスティクスセンターと  
IIF京田辺ロジスティクスセンターにて取得

IIF東大阪LC **NEW!**



IIF京田辺LC **NEW!**



## ■ BELS



- 2017年1月に、IIF羽田空港メインテナンスセンター  
にてBELS評価を新規取得

IIF羽田空港MC **NEW!**



IIF横浜都筑LC  
IIF広島LC  
IIF川崎SC  
IIF西宮LC（増築棟）  
計**5**物件

## ■ DBJ Green Building認証



DBJ Green Building

- 2017年7月末現在、5物件で本認証を取得

IIF広島LC



IIF越谷LC  
IIF鳥栖LC  
IIF神戸LC  
IIF野田LC  
計**5**物件



# MC-UBSグループの個人投資家向けIR活動

## ■ 個人投資家向けIR活動の一例

### MC-UBSグループ J-REIT 3投資法人 合同IRセミナー (JRF/IIF/MID)

MC-UBSグループが運用する  
J-REIT3投資法人が合同で個人向け説明会を実施

#### 3投資法人

産業ファンド投資法人 (IIF)

日本リテールファンド投資法人 (JRF)

MCUBS MidCity投資法人 (MID)



※ 3投資法人合同IRセミナーの様子

### 個人投資家向け物件見学会 (IIF)

東証と協働して個人投資家向け  
物件見学会を実施

#### 見学物件

IIF羽田空港メンテナンスセンター



※ 個人投資家向け物件見学の様子

### 女性限定セミナー (JRF)

JRFでは、初めて女性限定の  
個人投資家向けセミナーを実施



※ 女性限定個人投資家向けセミナーの様子

<b>1</b>	<b>Executive Summary</b>	<b>P. 7</b>
<b>2</b>	<b>今後の運用戦略について</b>	<b>P.13</b>
<b>3</b>	<b>2017年7月期（第20期）運用報告及び2018年1月期（第21期）業績予想</b>	<b>P.17</b>
<b>4</b>	<b>足許の運用状況と今後の対応</b>	
	①既存ポートフォリオの運営 について — “ 3C Management ”	P.22
	②財務戦略について — “ ALM ”	P.27

## 別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

# 1. Executive Summary





# 新規取得に加え既存物件及び借換えの効果もあり、収益は順調に拡大

## 新規取得

### CRE戦略による物件取得は順調に進捗

- 公募増資による物件取得を経て、資産規模は**2,465**億円に拡大
  - ・ 基幹工場であるIIF横須賀TC・IIF湘南TCを含む18物件の取得を完了
- CRE提案を継続し、更なる成長に向けて取得活動を継続中

## 既存ポートフォリオ

### 内部成長の各施策により着実に安定性と収益性が向上

- 増築プロジェクトは進行中
  - ・ IIF福岡箱崎LC（2018年2月末竣工予定）
  - ・ IIF仙台大和LC（2017年12月25日竣工予定）
- 環境に配慮した施策の実施
  - ・ 太陽光設備・LED照明設備の設置により、環境に配慮しながら収益性を向上
  - ・ GRESBリアルエステイト評価において、最高位の「Green Star」を5年連続取得

## 財務戦略

### 財務基盤は強化され、金利コスト削減も着実に実現

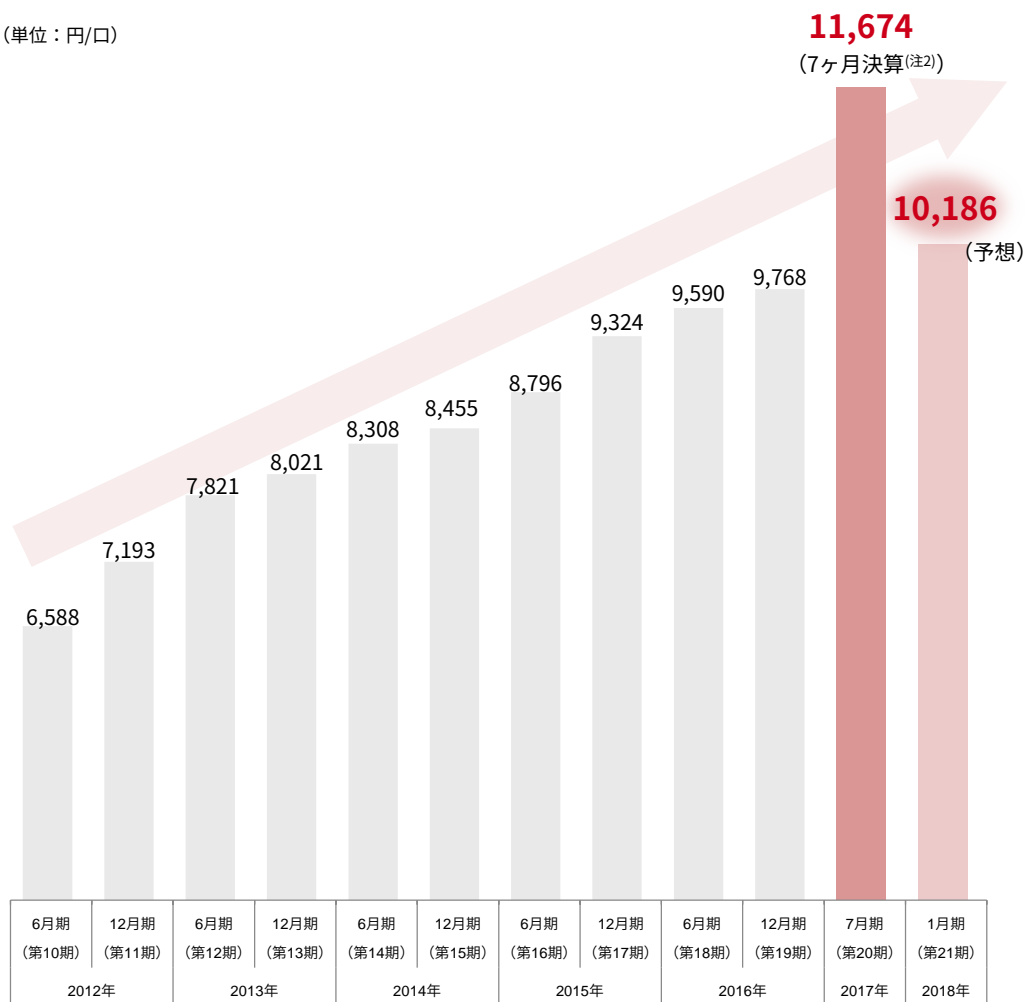
- 借入期間の長期化を図りつつ、金利コストを削減予定
  - ＜公募増資に伴う新規借入れ＞
    - ・ 新規借入合計**237**億円を調達
    - ・ 平均借入年限 **9.3**年、平均適用金利 **0.61**%
  - ＜2017年9月の借換え（116億円）＞
    - ・ 平均借入年限：借換前 6.0年 ⇒ 借換後 **9.0**年
    - ・ 平均適用金利：借換前 1.30% ⇒ 借換後 **0.61**%  
(試算値)<sup>(注)</sup>
- 更なる投資家層拡大のため、投資口を**4分割**することを決定

(注) 2017年9月13日に締結した金銭消費貸借契約に基づく試算値です。  
詳細は、2017年9月13日付プレスリリース「資金の借入（借換）に関するお知らせ」をご参照ください。

# 一口当たりの分配金・NAVは継続的かつ高い成長性を維持

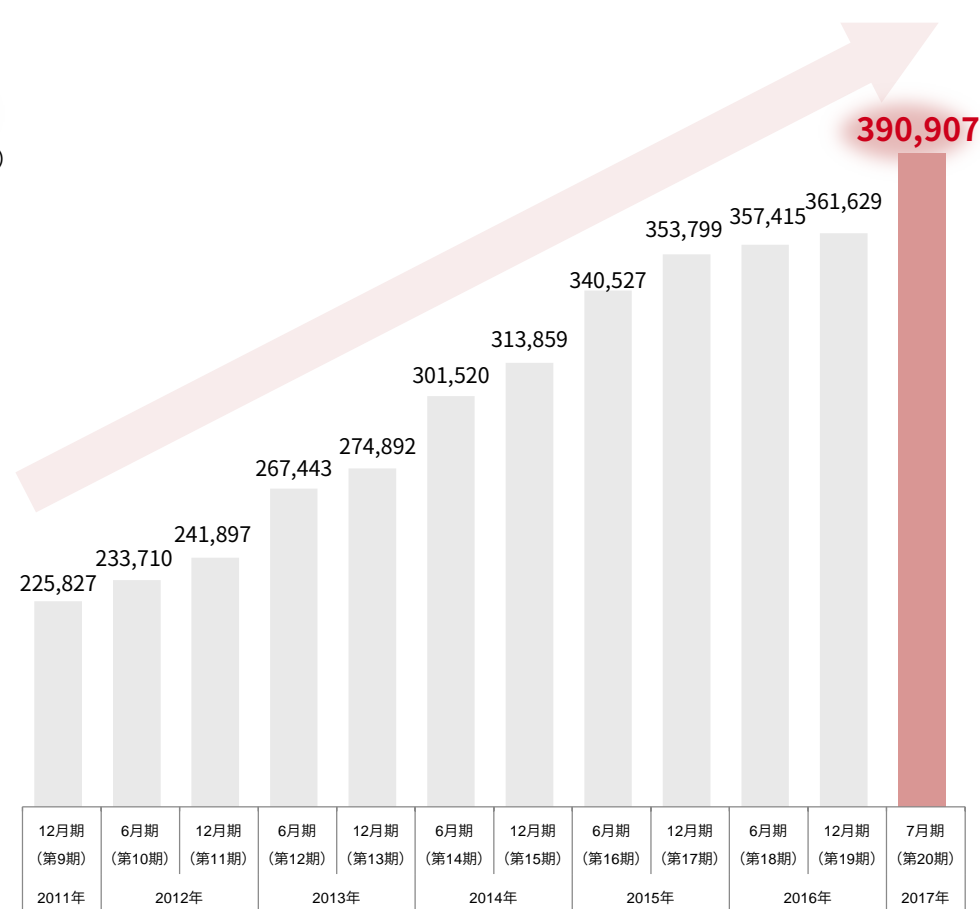
1口当たり分配金は5年間で実質約1.5倍に成長 (注1)

(単位：円/口)



1口当たりNAVは5年間で実質約1.7倍に成長 (注1)

(単位：円/口)



(注1) 2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、2014年12月期(第15期)までは1口当たり分配金及び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2) 2017年1月より決算期を6月/12月から1月/7月へ変更しています。詳細はAppendixをご確認ください。

# 公募増資での物件取得により資産規模は順調に拡大し、含み益も増加

## ■ 各種指標の推移

	2015年公募増資後 <sup>(注1)</sup>		2017年公募増資を通じた 物件取得 <sup>(注2)</sup>		2017年公募増資後 <sup>(注3)</sup>
・物件数	42物件	+	18物件	→	59物件 <sup>(注4)</sup>
・取得価格の合計	203,839百万円	+	50,651百万円	→	246,549百万円
・平均NOI利回り	5.9%	+	5.1%	→	5.8% <sup>(注5)</sup>
・平均償却後NOI利回り	4.9%	+	4.4%	→	4.8% <sup>(注5)</sup>
・鑑定評価額に対する含み益 (含み益率)	33,896百万円 (+14.4%)	+	+3,808百万円 (+7.5%)	→	42,603百万円 (+17.4%)
・一口当たり分配金 (固都税調整後)	9,082円/口			→	9,926円/口 <sup>(注6)</sup> (+9.3%)

## 2015年公募増資後に取得した物件



(注1) 2015年12月末時点の数値から、IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンターに係る各数値を控除したものを記載しています。

(注2) 2015年公募増資後に取得した資産計18物件の取得時にかかる各数値を記載しています。

(注3) 2017年7月末時点の数値をベースに、各種数値を計算しています。

(注4) IIF東雲R&DCの売却を反映した数字を記載しています。

(注5) 2017年7月期の各物件毎の実績NOI又は償却後実績NOI（新規取得物件についてはいずれも固都税調整後）を12ヶ月換算した数値の合計を取得価格合計で除したものを記載しています。

(注6) 2018年1月期の一口当たり予想分配金10,186円より、一口当たり固都税調整額260円を控除した金額を記載しています。

# 内部成長の各施策が進展中。安定性と収益性の向上と同時に環境負荷低減も実現

## ■ 内部成長施策の実施

### 増築計画

**IIF福岡箱崎LC II**  
敷地内増築による収益向上



**IIF仙台大和LC**  
契約長期化による安定化



2017年7月期（第20期）							2018年1月期（第21期）					2018年7月期（第22期）			
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月

● 取得      ● 工事着工      ● 基礎工事      ● 竣工・引渡予定



● 取得      ● 工事着工準備      ● 新賃貸借契約開始      ● 竣工・引渡予定



### 環境関連施策

**太陽光発電設備の設置**  
屋根貸による収益性向上



**照明設備のLED化**  
環境負荷低減と収益性向上



（注）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。



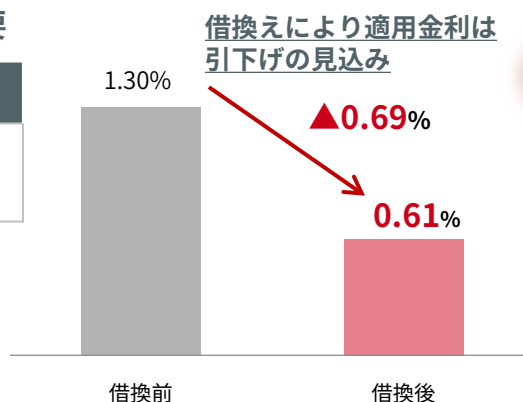
# 長期安定的な財務基盤は更に強化され、金利コスト削減も着実に実現

## ■ 各種財務指標の推移

	2016年6月期末 (第18期末)	2016年12月期末 (第19期末)	第6回 公募増資	2017年7月末 (第20期末)	2017年9月 借換後 (116億円)	借換後 <sup>(注)</sup> (2017年9月29日時点)
簿価LTV	50.2%	52.7%		50.2%		50.2%
時価LTV	43.6%	45.3%		43.2%		43.2%
固定比率	100.0%	91.0%		100.0%		100.0%
平均借入残存期間	4.6年	4.3年		5.6年		6.4年
平均適用金利	1.31%	1.21%		1.16%		1.10%

## ■ 2017年9月実行予定の借換え（116億円）の概要

借入額	平均適用金利	平均借入期間
116億円	0.61% (固定) <sup>(注)</sup>	9.0年



財務基盤の強化と  
金利コストの削減

(注) 2017年8月25日時点の各種数値に基づく試算値です。実際の適用利率は、2017年9月13日に締結された金銭消費貸借契約に基づき、借入実行予定日までに決定されるため、上記の平均適用金利（試算値）は実際の適用金利とは異なる可能性があります。詳細は、2017年9月13日付プレスリリース「資金の借入（借換）に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 今後の運用戦略について



# 蓄積されたノウハウを活かしたCRE提案による物件取得を加速

## CRE提案により、競争が少なく成長性の高いアセットを取得

### 外部成長戦略：CRE Beyond

CRE提案により多様な売却ニーズへの対応や新しいアセットクラスの開拓を進め、先行者メリットを追求

### <最近のCRE提案事例>

- 【工場】大手製造業の基幹工場の建設ニーズに対するオフバランスでの開発支援
- 【工場】ノンコア資産の売却ニーズに対する資本効率改善支援
- 【インフラ・物流】新しいアセットカテゴリーへの流動化提案

## パイプラインの状況

総検討案件数 **65物件**

総検討案件金額 **3,213億円**

足許の詳細検討案件数

**23物件**

### CRE提案を通じた取得事例

#### オフバランス開発

IIF川崎  
サイエンスセンター



#### ノンコア資産売却

IIF横須賀  
テクノロジーセンター



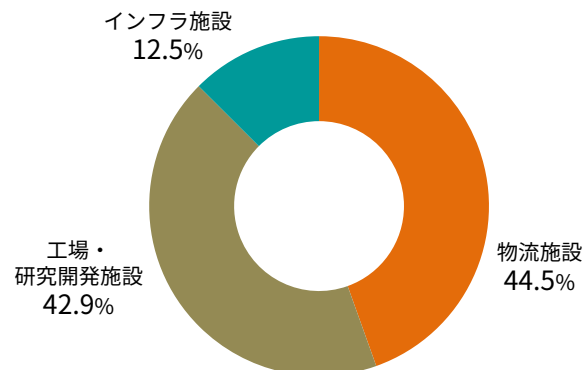
#### 新たなアセット カテゴリーの開拓

IIF名古屋  
タンクターミナル  
(底地)

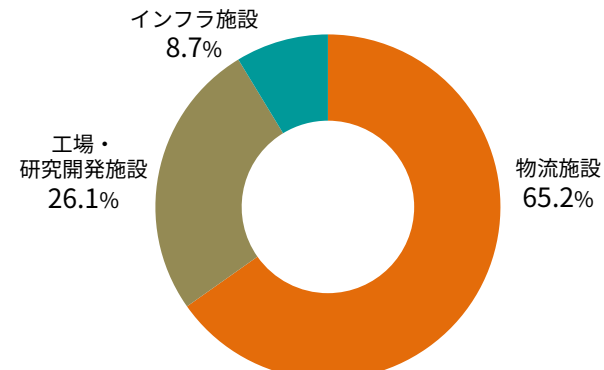


### 詳細検討案件内訳 (注)

#### アセットクラス別 (金額ベース)



#### アセットクラス別 (件数ベース)



(注) 2017年9月14日時点。優先交渉権取得案件を含んでいます。





# 投資家層の拡大への取組み②：様々なグローバルインデックスへの組入れ

## ■ 主要グローバルインデックスへの組入状況

	IIF 組入状況		IIF 組入状況
MSCI JAPAN INDEX	—	S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index	○
MSCI JAPAN IMI INDEX	○		
MSCI JAPAN ESG SELECT LEADERS INDEX	○	Russell Global Index	○

MSCI社が提供する、日本に上場する大・中型株を対象にしたインデックス

MSCI JAPAN IMI INDEX

MSCI社が提供する、日本に上場する大・中・小型株を対象にしたインデックス

MSCI JAPAN ESG SELECT LEADERS INDEX

環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）の要素に配慮したESG 指数として、新たにMSCIにより開発されたインデックス  
MSCI JAPAN IMI INDEXの中から、ESG評価が高い251銘柄を選別して構築

【S&P Global REIT Index】

S&P Global Property Indexに組み入れられている先進国、新興国を含む36か国の不動産会社600銘柄のうち、REITのみで構成されたインデックス

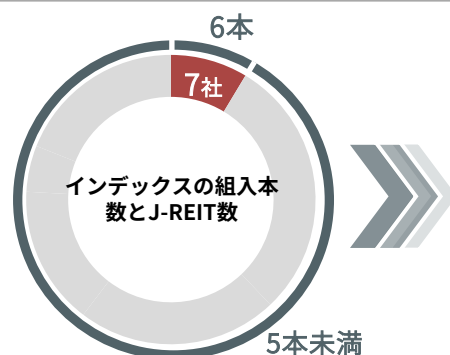
【S&P Developed REIT Index】

S&P Global REIT Indexに組み入れられている300銘柄のうち、S&P Dow Jones社が定義する先進国における銘柄のみで構成されたインデックス

Russell Global Index

世界の投資可能な株式市場全体とその各セグメントを包括的に代表するインデックス47カ国の10,000以上の銘柄によって構成されたインデックス

### 主要グローバルインデックスの組入本数とJ-REIT数<sup>(注)</sup>



IIFはJ-REIT58社中、本ページ記載のインデックスの内、最多の6本のインデックスに組み入れられている7社の内の1社

FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index

FTSE社がヨーロッパとアメリカを代表する2つの不動産団体、欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と提携し作成している不動産投資指数

GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

世界的上場不動産会社（REIT含む）について、代表的で流動性が高い250銘柄により構成されたインデックス（GPR 250 REIT Indexは、そのうちREITのみで構成）

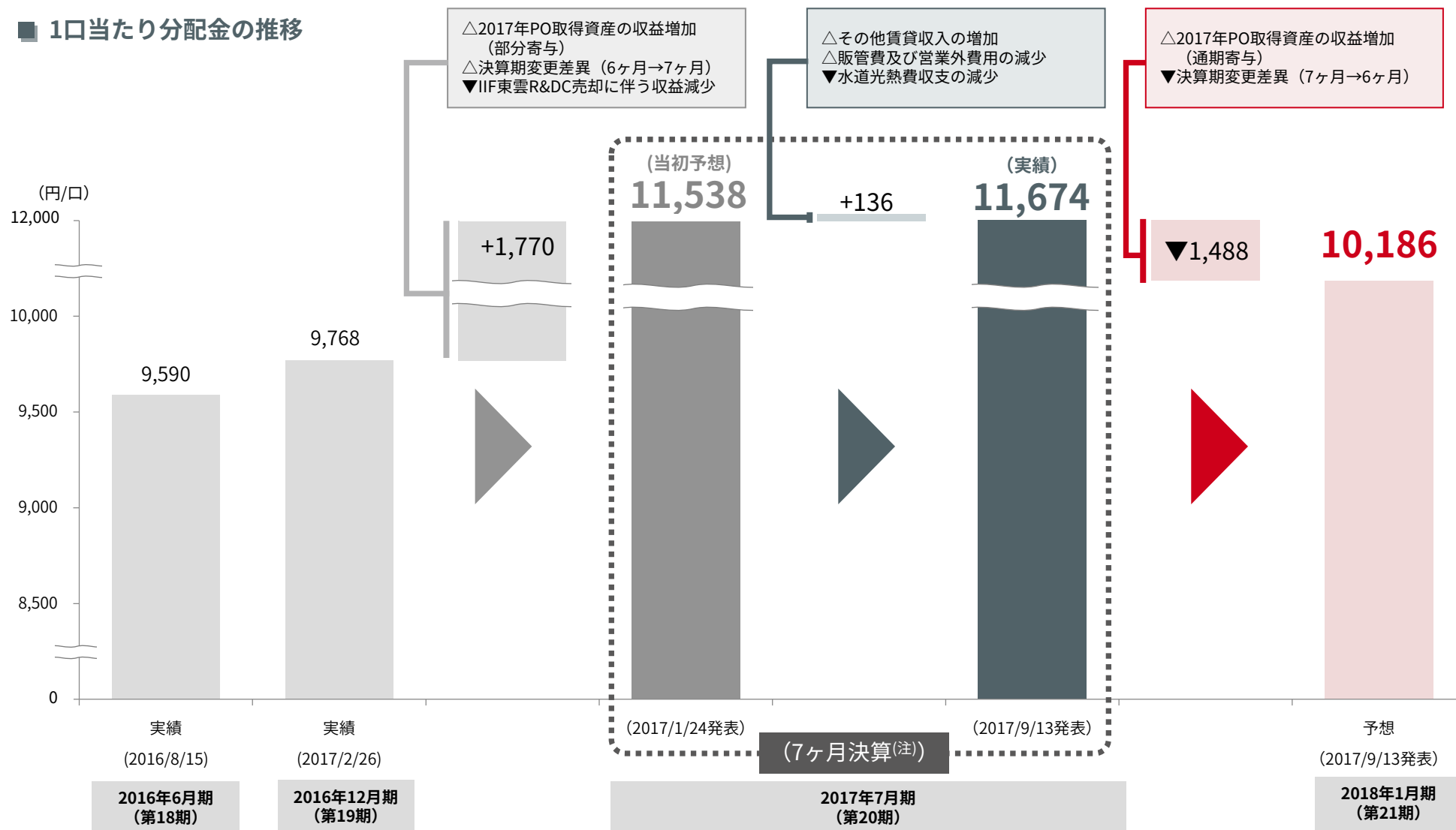
<sup>(注)</sup> 2017年7月31日を基準日とした集計値を記載しています。

### 3. 2017年7月期（第20期）運用報告及び 2018年1月期（第21期）業績予想



# 分配金の成長を伴う公募増資・物件取得により、分配金は10,000円台に到達

## 1口当たり分配金の推移



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

2017年7月期（第20期）運用報告

		(百万円)				(百万円)			
		2016年12月期 (第19期実績)	2017年7月期（第20期実績）			2017年7月期 (公表予想)	2017年7月期（第20期実績）		
				第19期実績比				公表予想比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	8,069	10,054	+1,985	+24.6%	10,047	10,054	+7	+0.1%
	営業費用	3,652	4,266	+614	+16.8%	4,306	4,266	▲39	▲0.9%
	営業利益	4,416	5,787	+1,371	+31.0%	5,741	5,787	+46	+0.8%
	営業外収益	0	0	0	+1.7%	-	0	0	-
	営業外費用	973	1,153	+179	+18.5%	1,160	1,153	▲6	▲0.6%
	経常利益	3,443	4,634	+1,191	+34.6%	4,580	4,634	+54	+1.2%
	当期純利益	3,442	4,633	+1,190	+34.6%	4,579	4,633	+53	+1.2%
	1口当たり分配金（円）	9,768	11,674	+1,906	+19.5%	11,538	11,674	+136	+1.2%
そ の 他	資本的支出	425	649（注1）	+224	+52.8%	672	649	▲23	▲3.4%
	修繕費	81	73（注2）	▲8	▲10.1%	73	73	0	▲0.9%
	合計	506	723	+216	+42.7%	746	723	▲23	▲3.2%
	減価償却費	1,130	1,442	+312	+27.6%	1,442	1,442	0	+0.0%
	FFO	4,526	6,076	+1,549	+34.2%	6,022	6,076	+54	+0.9%
	AFFO	4,101	5,426	+1,325	+32.3%	5,349	5,426	+77	+1.4%
	物件数	49	59	+10	+20.4%	59	59	-	-
	稼働率	99.9%	99.9%	-	-	99.9%	99.9%	-	-
	期末帳簿価格合計	210,342	244,203	+33,861	+16.1%				
	期末鑑定価格合計	247,017	286,807	+39,790	+16.1%				
	含み益	36,674	42,603	+5,928	+16.2%				
	有利子負債総額	118,500	131,500	+13,000	+11.0%				
	LTV	52.7%	50.2%	▲2.5%	▲4.8%				
	純資産総額	93,959	117,008	+23,048	+24.5%				
	1口当たり純資産	266,503	294,608	+28,105	+10.5%				

（注1）品川ITSC：空調・証明設備更新工事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26百万円、横浜都筑TC：中央監視装置更新工事23百万円  
（注2）三鷹CC：メインエントランス破損敷石交換4百万円、蒲田R&DC：外構インターロッキング不陸補修3百万円、厚木LCⅡ：外壁補修工事2百万円、習志野LCⅡ：消防点検指摘事項是正工事2百万円

■ 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	+1,985百万円
✓2017年PO新規取得物件の収益増加（部分寄与）	+852百万円
✓内部成長等による増収効果（品川ITSCリーシング等）	+62百万円
✓東雲R&DC売却による減収効果	△214百万円
✓東雲R&DC売却による売却益（第19期計上）	△46百万円
✓決算期変更差異（6ヶ月→7ヶ月）	+1,281百万円
営業費用	+614百万円
✓2017年PO新規取得物件の費用化（部分寄与）	+164百万円
✓東雲R&DC売却による賃貸事業費用の減少	△125百万円
✓2016年取得物件等の固都税費用化（通期1/2寄与）	+23百万円
✓2017年PO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
✓決算期変更差異（6ヶ月→7ヶ月）	+462百万円
営業外費用	+179百万円
✓2017年PO新規借入・借換えに伴う支払利息の増加（部分寄与）	+60百万円
✓決算期変更差異（6ヶ月→7ヶ月）	+115百万円

■ 2017年7月期（第20期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益	+7百万円
✓羽田空港MC国有地使用料（費用収益両建て）	+17百万円
✓その他賃貸収入の増加（相模原R&DC、福岡箱崎LCⅠ・Ⅱ等）	+23百万円
✓受取水光熱費の減少	△33百万円
営業費用	▲39百万円
✓羽田空港MC国有地使用料（費用収益両建て）	+17百万円
✓支払水光熱費の減少	△19百万円
✓販管費の減少	△27百万円
営業外費用	▲6百万円
✓2017年PO新規借入・借換えに伴う支払利息の増加	+2百万円
✓新投資口発行費償却等の減少	△9百万円



2018年1月期（第21期）業績予想

(百万円)						(百万円)			
		2017年7月期 (第20期実績)	2018年1月期（第21期予想）			2018年1月期 (前回公表予想)	2018年1月期（第21期予想）		
				第20期実績比				前回公表予想比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	10,054	8,983	▲1,071	▲10.7%	8,940	8,983	+42	+0.5%
	営業費用	4,266	3,945	▲321	▲7.5%	3,903	3,945	+41	+1.1%
	営業利益	5,787	5,037	▲750	▲13.0%	5,036	5,037	+1	+0.0%
	営業外収益	0	-	0	-	-	-	-	-
	営業外費用	1,153	993	▲160	▲13.9%	997	993	▲3	▲0.4%
	経常利益	4,634	4,044	▲590	▲12.7%	4,039	4,044	+5	+0.1%
	当期純利益	4,633	4,043	▲590	▲12.7%	4,038	4,043	+5	+0.1%
	1口当たり分配金（円）	11,674	10,186	▲1,488	▲12.7%	10,173	10,186	+13	+0.1%
そ の 他	資本的支出	649	775 (注1)	+125	+19.4%				
	修繕費	73	71 (注2)	▲1	▲2.3%				
	合計	723	847	+124	+17.2%				
	減価償却費	1,442	1,260	▲182	▲12.6%				
	FFO	6,076	5,303	▲772	▲12.7%				
	AFFO	5,426	4,527	▲898	▲16.6%				
	物件数	59	59	-	-				
	稼働率	99.9%	99.9%	-	-				

(注1) 神戸DHC：中央監視盤更新工事160百万円、品川DC：発電機更新工事134百万円、品川ITSC：空調・照明設備更新工事132百万円  
(注2) 品川ITSC：空調・照明設備更新工事10百万円、柏LC：プラットフォーム底塗装工事7百万円、三鷹CC：屋上四角錐シール打替工事4百万円

■ 2018年1月期（第21期）の主な増減益要因（第20期実績比）

営業収益	▲1,071百万円
✓ 2017年PO新規取得物件の収益増加（通期寄与）	+171百万円
✓ 内部成長等による増収効果（厚木LC、神戸DHC等）	+11百万円
✓ 決算期変更差異（7ヶ月→6ヶ月）等	△1,246百万円
営業費用	▲321百万円
✓ 2017年PO新規取得物件の費用化（通期寄与）	+16百万円
✓ 2016年取得物件等の固都税費用化（通期寄与）	+23百万円
✓ その他賃貸事業費用の増加（仲介手数料）	+14百万円
✓ 販管費の増加	+26百万円
✓ 決算期変更差異（7ヶ月→6ヶ月）等	△400百万円
営業外費用	▲160百万円
✓ 2017年PO新規借入・借換えに伴う支払利息の増加	+5百万円
✓ 2017年9月借換えに伴う支払利息の減少	△39百万円
✓ 決算期変更差異（7ヶ月→6ヶ月）	△115百万円

■ 2018年1月期（第21期）の主な増減益要因（前回公表予想比）

営業収益	+42百万円
✓ 羽田空港MC国有地使用料（費用収益両建て）	+25百万円
✓ 内部成長等による増収効果（厚木LC、柏LC等）	+13百万円
✓ 受取水光熱費の増加	+6百万円
営業費用	+41百万円
✓ 羽田空港MC国有地使用料（費用収益両建て）	+25百万円
✓ 支払水光熱費の増加	+4百万円
✓ その他賃貸事業費用の増加（仲介手数料等）	+19百万円
✓ 販管費の減少	△4百万円
営業外費用	▲3百万円
✓ 2017年PO新規借入・借換えに伴う支払利息の増加	+3百万円
✓ 新投資口発行費償却等の減少	△8百万円

Intentionally Blank Page

## 4.足許の運用状況と今後の対応

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



# 増築プロジェクト① IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ

## IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの増築

### 本増築のポイント

新規テナントの主要な配送拠点新設ニーズを捉えた増築により収益性向上を目指す

健康食品・化粧品等を運搬する地元の有力物流会社と予約契約締結済

### テナントのニーズ

- 九州のみならず全国に向けた広域配送拠点の設置
- 雇用確保に優位な立地
- 一棟借りを前提とした使い勝手の良い施設

### 物件特性

- 博多エリア至近、港湾・高速IC至近のプライムロケーション
- 延床面積約10,000㎡、床荷重1.5t/㎡、天井高5.5mのスペック

### 【増築棟の概要】



### 【売買に関する基本協定書の概要（注1）】

本投資法人と売主とは、増築建物の確認済証が発行されること及びテナント候補との定期建物賃貸借予約契約等、増築建物に関する契約が締結されていること等を条件として、増築建物の譲渡について合意しています。

### 【周辺地図】



### 【スケジュール】

2017年7月期  
(第20期)

2018年1月期  
(第21期)

2018年7月期  
(第22期)

1月 2月 3月 4月 5月 6月 7月 8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月 4月

物件取得

工事着工

基礎工事

竣工・引渡



完成予想図（注2）

### 【定期建物賃貸借予約契約の概要】

#### 定期建物賃貸借予約契約の概要

テナント	非開示
賃貸面積	約10,000㎡
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	引渡日から10年間
中途解約	原則不可
賃料改定	不可

（注1）当該基本協定書は法的拘束力がないものとされており、かつ、当該増築建物について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、当該増築建物が予定どおり竣工しない可能性及び竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。更に、本投資法人が竣工後に当該増築建物を取得できる保証もありません。

（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。



# 増築プロジェクト② IIF仙台大和ロジスティクスセンター

## IIF仙台大和ロジスティクスセンターの増築

### 本増築のポイント

テナントの拡張・機能向上ニーズを捉えた増築により、収益性を維持しながら賃貸借契約の安定化を目指す

テナントとは契約の長期化を前提とした賃貸借覚書を締結済

### テナントのニーズ

- 従業員の増員と雇用確保のための労働環境の向上
- 東北5県をカバーする最重要拠点として長期利用のニーズ

### 物件特性

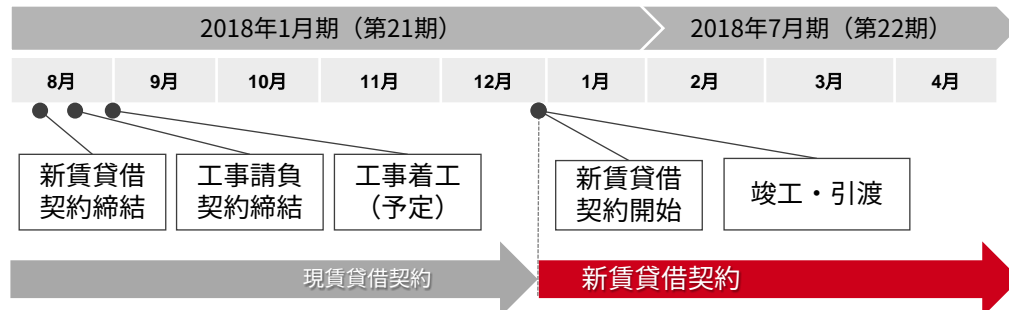
- 高速道路IC至近の立地
- 飲料配送に適した低床式倉庫
- 余剰敷地を有し、事務所スペースの拡張余地

### 【本増築の効果】<sup>(注)</sup>

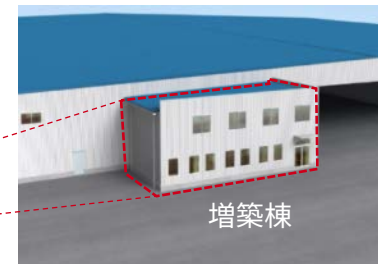
	増築前		増築棟		増築後
取得（予定）価格	1,480百万円		66百万円		1,546百万円
鑑定評価額	1,580百万円	+	+70百万円	=	1,650百万円
NOI利回り	6.0%		6.1%		6.0%
償却後NOI利回り	4.8%		4.6%		4.8%
賃貸借契約残存期間	1.6年				<b>5.4年</b>
中途解約/賃料改定	可（6ヶ月前通知）/ 協議可				<b>不可 / 協議可</b>

安定性の向上

### 【スケジュール】



### 【増築のイメージ図】



### 新賃貸借契約概要

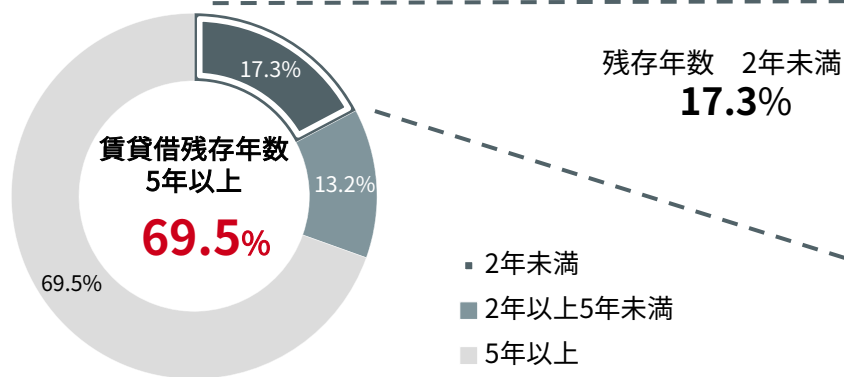
テナント名	三八五流通株式会社
賃貸面積	15,555.15㎡
年間賃料	非開示
契約期間（予定）	5年間（2017年12月25日～2022年12月24日）
契約形態	普通建物賃貸借契約
中途解約/賃料改定	不可/協議可

（注）詳細は2017年8月4日付プレスリリース「IIF仙台大和ロジスティクスセンター増築プロジェクトについて」を参照ください。

# 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

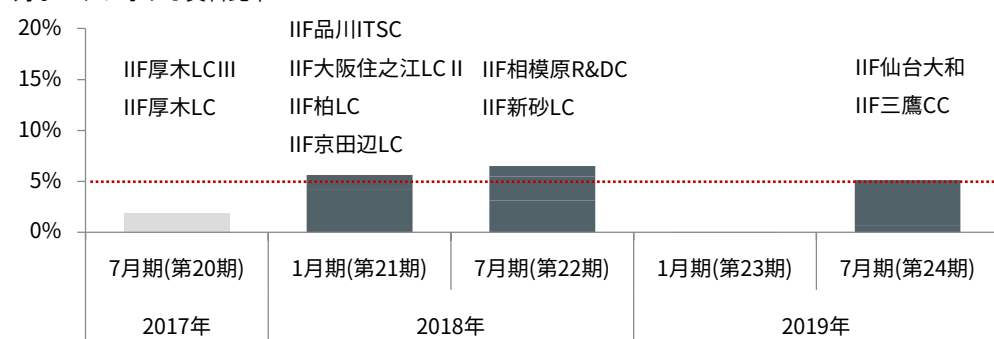
## ■ 賃貸借契約の満了時期の分散（年間賃料ベース）（注1,2）

賃貸借残存年数の割合



## 今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況（年間賃料ベース）

対ポートフォリオ賃料比率



※ 対ポートフォリオ賃料比率が、各期別合計で0.5%以上の物件のみ当該物件名称を記載しています。

## ■ 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（注3）	
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	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 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	IIF品川IITSC	国内大手通信会社のシステム子会社	2年間延長の契約更新済	対応済
	2017/8/31	IIF大阪住之江LC II	東芝ロジスティクス(株)	1年間延長の契約更新済	対応済
	2017/11/30	IIF柏LC	<div>新</div> ビップ物流(株) <div>旧</div> 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	IIF京田辺LC	タカラ物流システム(株)	現テナントと10年間の更新覚書を締結済	対応済
2018年7月期 （第22期）	2018/3/31	IIF相模原R&DC	マイクロンメモリアージャパン(株)	契約の長期化を目指し、現テナントと協議中	対応中
	2018/7/14	IIF新砂LC	佐川急便(株)	現テナントと協議を開始	対応中
2019年7月期 （第24期）	2019/2/28	IIF仙台大和LC	三八五流通(株)	現テナントと新賃貸借条件を定めた覚書を締結済 契約期間は、増築棟の竣工及び引渡日(2017年12月25日を予定)から5年間 同契約期間中は解約不可	対応済
	2019/2/28	IIF三鷹CC	(株)ジェーシービー	現テナントと2021年2月28日迄の契約延長の覚書を締結済 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ヶ月前解約予告⇒18ヶ月前解約予告）	対応済

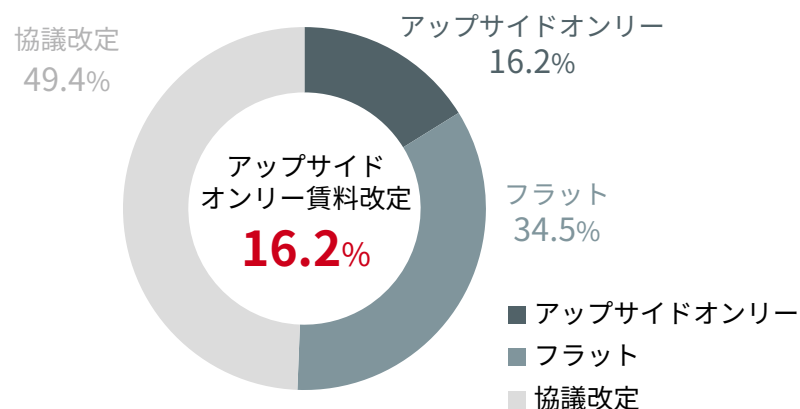
（注1） 2017年9月14日時点において契約変更又は更新済の契約に関しては、変更又は更新前の賃貸借契約にかかる満了日で集計・記載しています。

（注2） 品川IITSCの賃借人である(株)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。

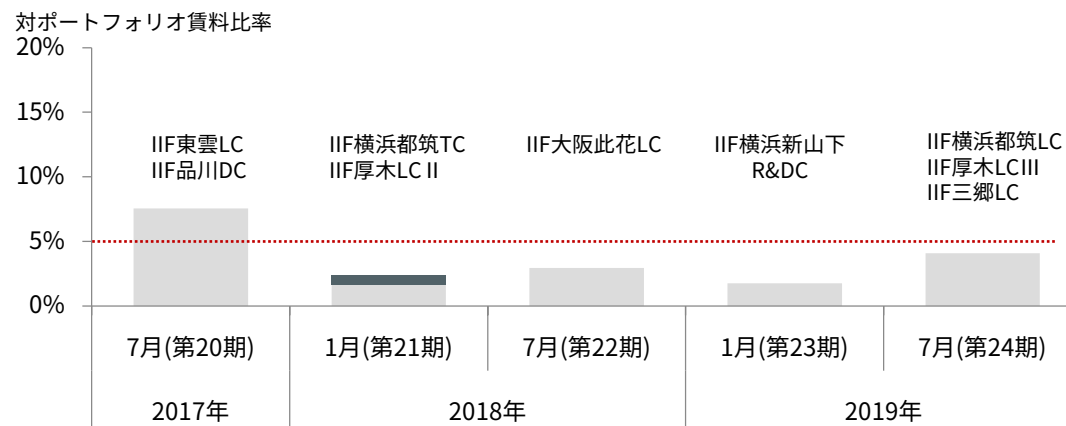
（注3） 一口当たり分配金への影響に関する記載は、発行済投資口数397,164口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

# 賃料改定時期を内部成長の好機と捉え、着実に収益の向上を実行

## 賃料改定時期（年間賃料ベース）（注1,2,3）



## 今後2年で賃料の改定時期を迎える物件



※ 対ポートフォリオ賃料比率が、各期別合計で0.5%以上の物件のみ当該物件名称を記載しています。

## 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)
2017年7月期 (第20期)	2017/1/1	IIF羽田空港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)
	2017/3/7	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)
	2017/4/30	IIF入間LC	第一貨物(株)	太陽光発電設備設置に伴う屋根賃料の収受 (注4)	増額済 1,440千円 (巡航期+2円/期)
	2017/4/30	IIF神戸LC	(株)日新	太陽光発電設備設置に伴う屋根賃料の収受 (注4)	増額済 1,200千円 (巡航期+1円/期)
2018年1月期 (第21期)	2017/10/1	IIF神戸DHC	大阪ガス(株)	共用部の専有部化による賃料の収受	増額予定 非開示
	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	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LC II	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

(注1) 品川ITSCの賃借人である(株)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省略して記載しています。

(注3) 2017年7月期に賃料の改定期を迎えたIIF東雲LCは賃料据置きで合意しています。

(注4) 太陽光発電設備設置に伴う屋根の賃借人は、オリックス株式会社になります。

(注5) 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。



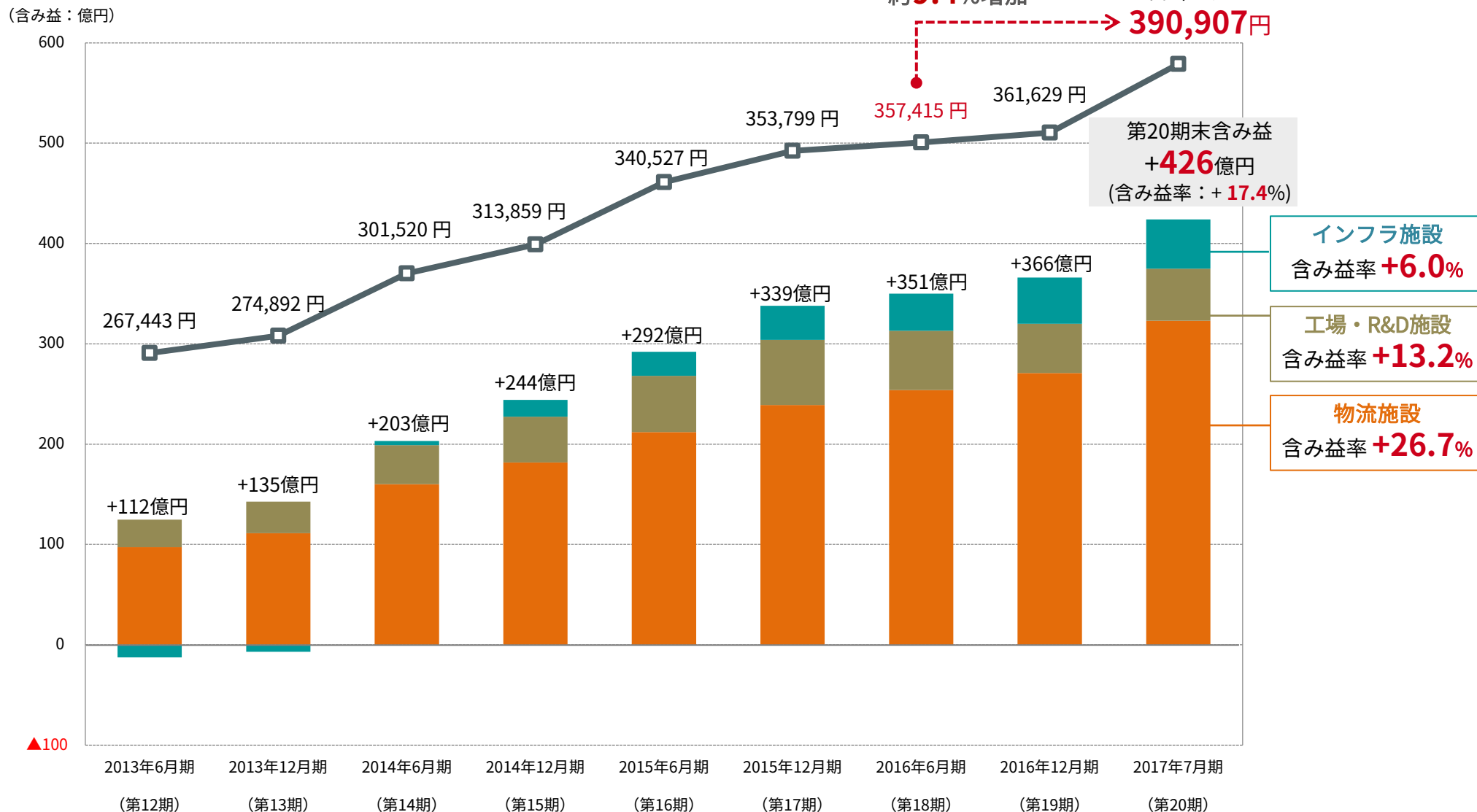
## 4.足許の運用状況と今後の対応

### ② 財務戦略について — “ALM”



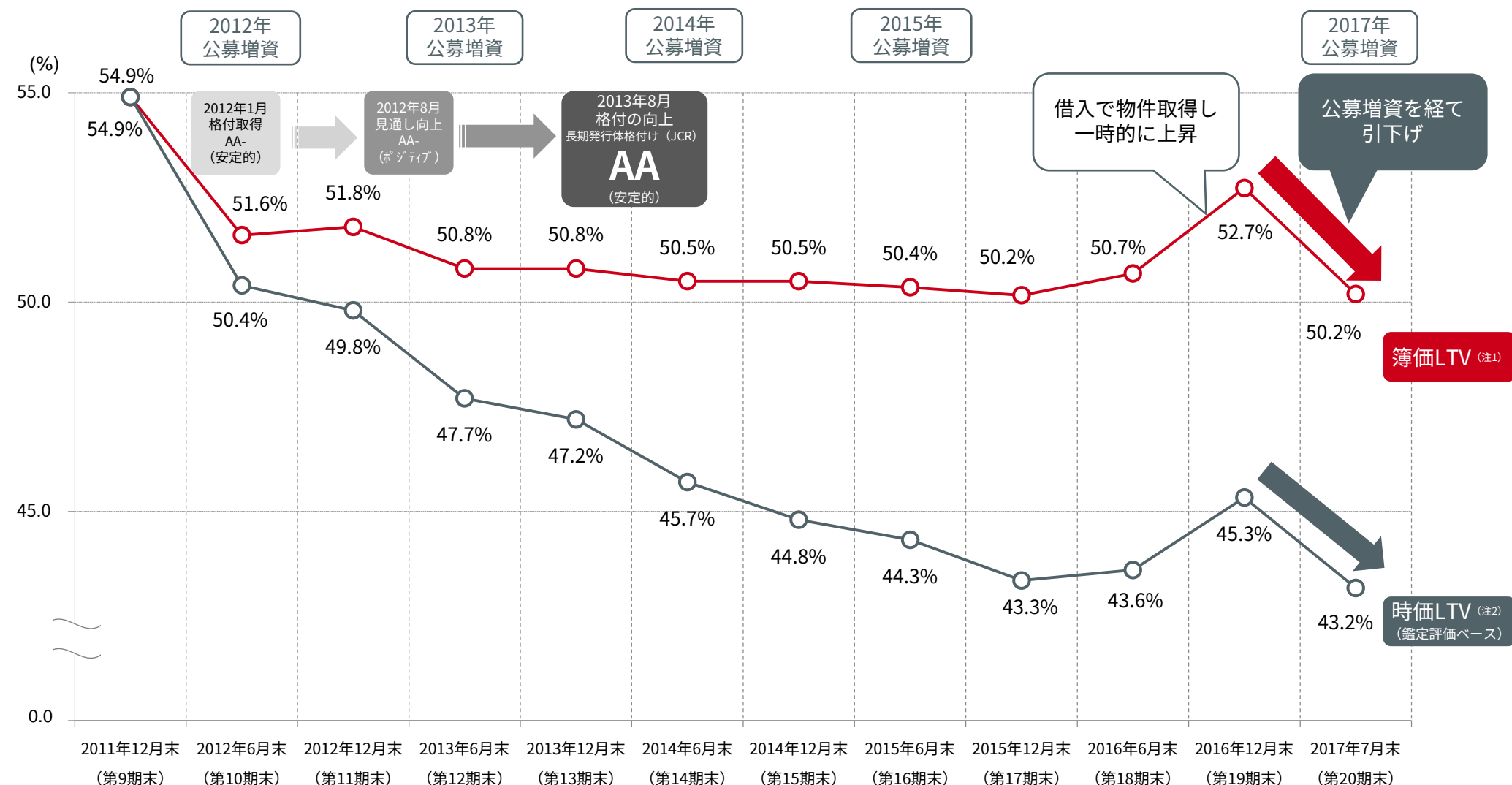
# 含み益は426億円（含み益率+17.4%）に。一口当たりNAVは1年で約9.4%増加

## 含み益と一口当たりNAVの推移



# 物件取得のため一時的にLTVは上昇したものの公募増資で引下げに成功

## LTVの推移

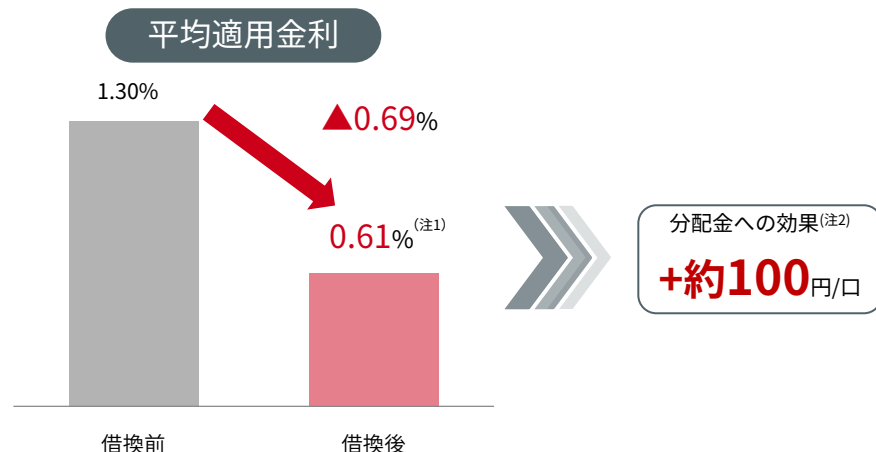


(注1) 簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額

(注2) 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)

# 着実に金利コストの削減を実現、今後の借換えにより更なる収益向上を目指す

## 2017年9月実行予定の借換え（116億円）



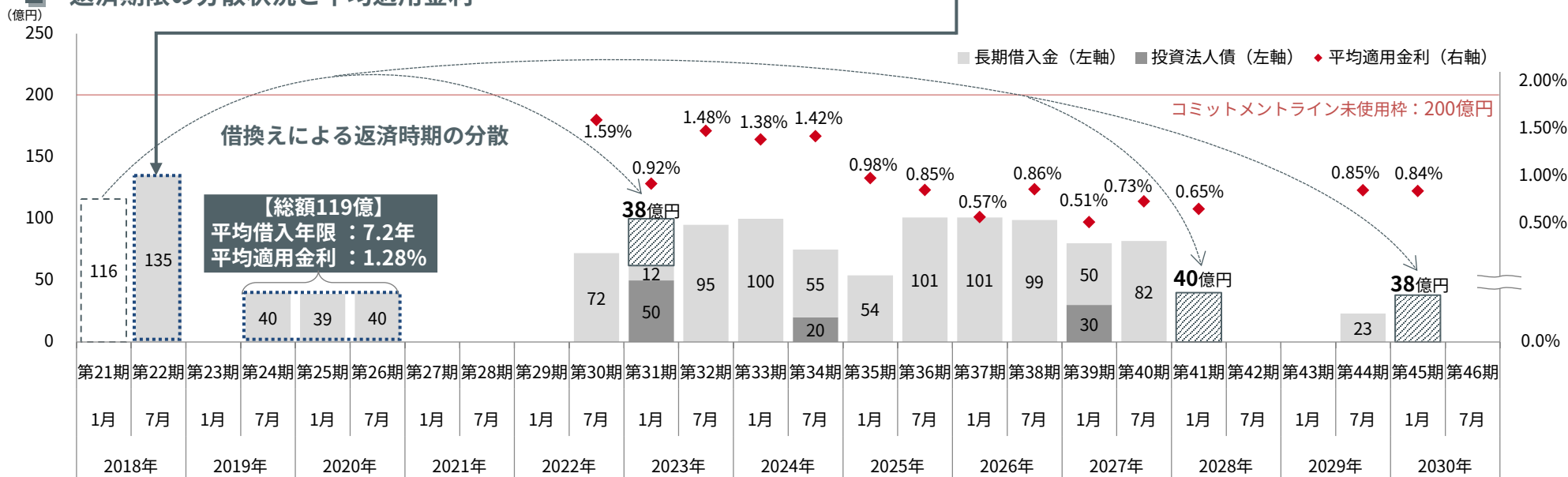
## 2018年7月期（第22期）に借換え予定の借入金

	現在の条件
借入額	135億
平均適用金利	1.74%
平均借入年限	7.0年

### 【ご参考（金利削減のシミュレーション）】

適用金利の想定	分配金への効果 <sup>(注2)</sup>
0.60%	<b>+約193円/口</b>
0.70%	<b>+約176円/口</b>
0.80%	<b>+約159円/口</b>

## 返済期限の分散状況と平均適用金利



（注1）2017年8月25日時点の各種数値に基づく試算値です。実際の適用利率は、2017年9月13日に締結された金銭消費貸借契約に基づき、借入実行予定日までに決定されるため、上記の平均適用金利（試算値）は実際の適用金利とは異なる可能性があります。詳細は、2017年9月13日付プレスリリース「資金の借入（借換）に関するお知らせ」をご参照ください。

（注2）一口当たり分配金への効果に関する記載は、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。

確かな今を、豊かな明日へ。



## 産業ファンド投資法人

- 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。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは本投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

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）