

確かな今を、豊かな明日へ。



2018年1月期(第21期) 決算説明会資料

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

1	Executive Summary	P.2
2	今後の運用戦略について	P.9
3	2018年1月期（第21期）運用報告、 2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）業績予想	P.11
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 ”	P.16
	②財務戦略について — “ ALM ”	P.21
5	ESGに関する取組みについて	P.26

別冊 〜Appendix〜

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



CRE/PRE提案を通じた外部成長が収益拡大を牽引

新規取得

CRE/PRE提案により10物件 213億円の物件取得を実現

■ 公募増資による物件取得を経て、 資産規模は**2,747億円**に拡大

- ・新規取得資産：**10物件**、**213億円**
- ・CRE/PRE比率：**68.0%**、**145億円**

■ PRE物件の取得が実現

- ・IIF神戸西LC（底地）
（2018年3月29日取得予定）

■ 継続的な開発案件及び増築案件 の取組みが進行中

- ・IIF福岡箱崎LC II（増築棟）
（2018年3月14日竣工）
- ・（仮称）岐阜各務原物流センター
ぎふかかみがはら
（2019年2月竣工予定）
- ・IIF厚木MC（建物）
（2019年5月竣工予定）

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

■ 増築プロジェクトが完了し、 安定性及び収益性が向上

- ・IIF仙台大和LC（増築棟）（2017年12月22日竣工）
- ・IIF福岡箱崎LC II（増築棟）（2018年3月14日竣工）

■ 環境に配慮した施策の実施

- ・太陽光設備設置：IIF印西LC（2017年12月）
- ・LED照明設備設置：IIF横須賀TC（2017年12月）
- ・3物件においてBELS評価を取得

- IIF柏LC（★★★★★）
- IIF厚木LCIII（★★）
- IIF品川ITSC（★★）

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

（注）
＜公募増資に伴い発表した新規借入れ＞

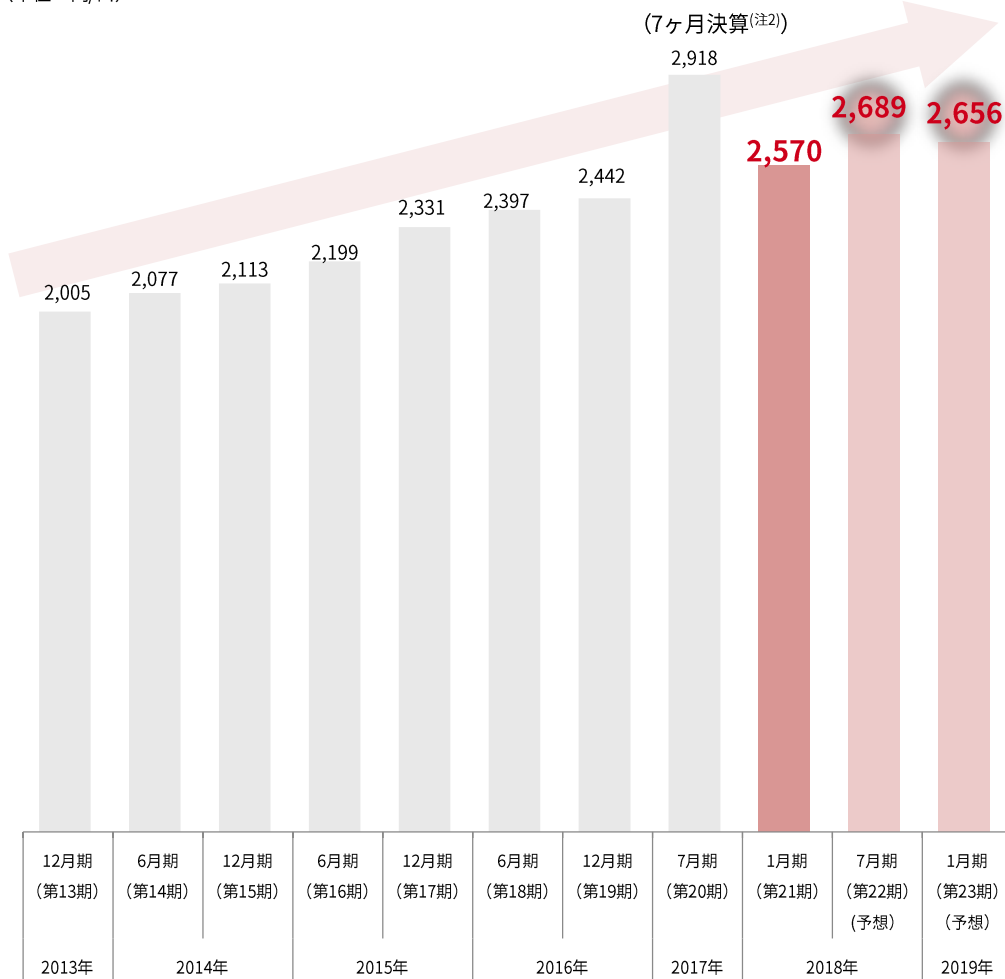
- ・借入額合計**208億円**を調達
- ・平均借入期間**8.9年**、平均適用金利**0.65%**

- うち、既存長期借入れの借換え（135億円）
平均借入期間：借換前 7.0年 ⇒ 借換後 **9.3年**
平均適用金利：借換前 1.74% ⇒ 借換後 **0.67%**

継続的な外部成長により1口当たりの分配金・NAVは高い成長を実現

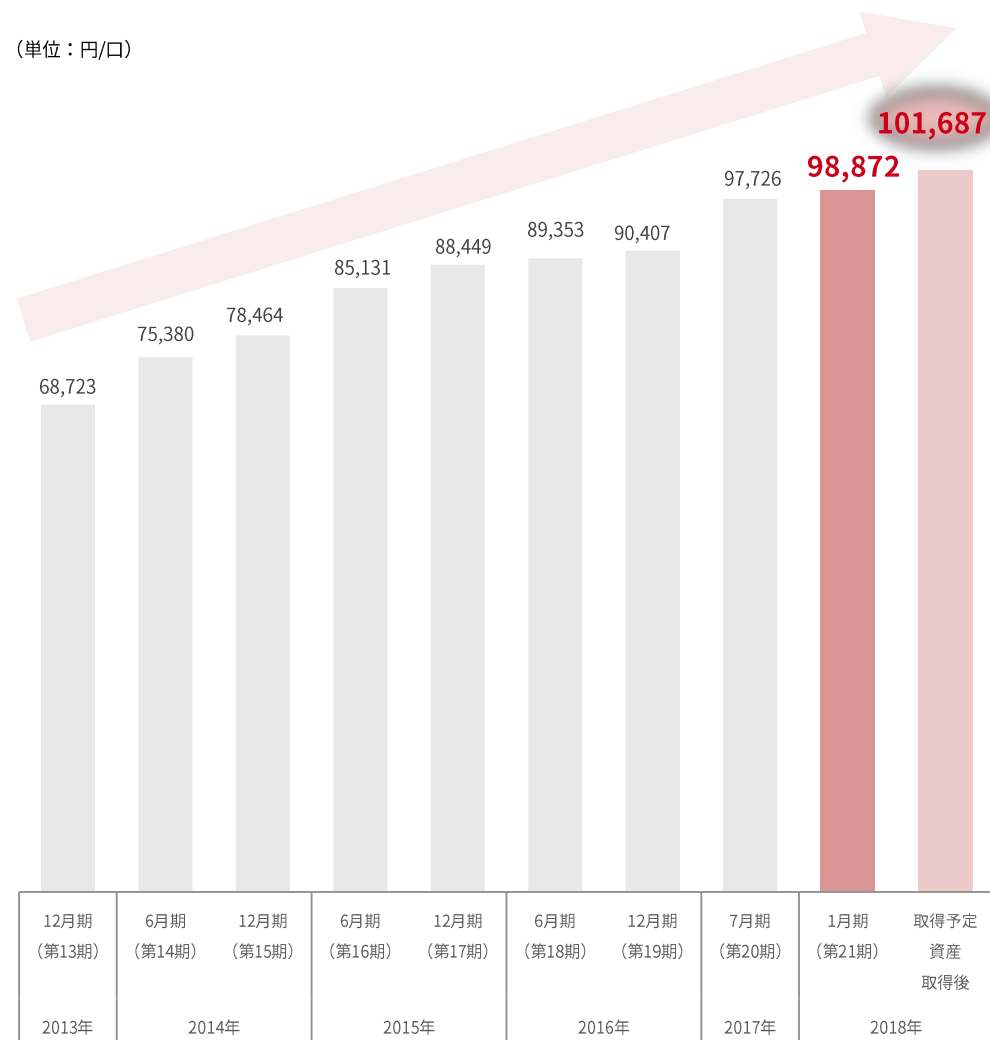
1口当たり分配金は5年間で実質約1.3倍に成長 (注1)

(単位：円/口)



1口当たりNAVは5年間で実質約1.5倍に成長 (注1)

(単位：円/口)



※注記の詳細については、ページ28～29をご参照ください。

2018年3月に実施した公募増資の概要

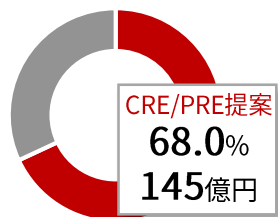
アセット (注1)

新規取得資産 **10物件 213億円**

CRE/PRE提案

収益性

含み益



平均NOI利回り
5.3%

平均償却後NOI利回り
4.8%

含み益合計 (含み益率)
+22.2億円
(+10.4%)



IIF厚木MC (底地) (注2)



IIF戸塚MC (底地) (注2)



IIF広島MC (底地) (注2)



IIF神戸西LC (底地)



IIF常陸那珂港LC (底地)



IIF郡山LC



IIF札幌LC



IIF板橋LC (注3)
(準共有持分40%)



IIF大阪住之江LC I (注3)
(準共有持分25%)



IIF大阪住之江LC II (注3)
(準共有持分25%)

デット (注4)

- 新規取得資産取得に伴う長期借入れ **73億円**
- 既存長期借入れの借換え **135億円**

公募増資に伴い発表した新規借入れ 合計 **208億円**

- ✓ 平均適用金利 (試算値) **0.65%**
- ✓ 平均借入期間 **8.9年**
- ✓ 固定比率 **100.0%**

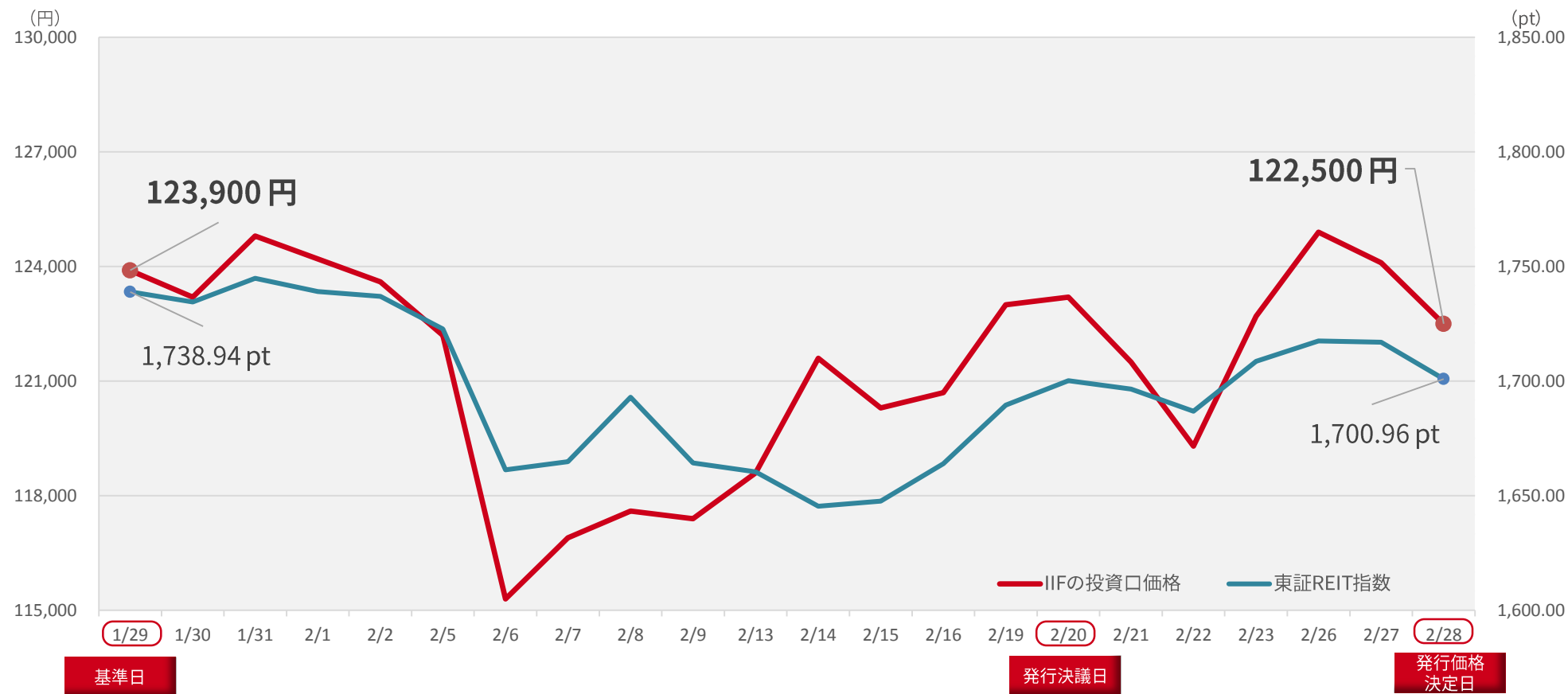
エクイティ (注5)

新投資口の発行による資金調達額 (予定) **129億円**
(差引手取概算額)

- ✓ 新規発行投資口数 **111,875口**
- ✓ 発行済投資口数比 **7.0%**
- ✓ オファリング形態 **グローバル・オファリング**

市場環境が不安定な中、着実にエクイティ資金を調達

■ IIFの投資口価格及び東証REIT指数の推移



基準日

発行決議日

発行価格
決定日目論見書や業績予想の
基準日時点の終値

123,900円

新投資口の発行による資金調達額（予定）129億円

発行価格決定日
の終値

122,500円

新規資産取得により実現する資産規模の拡大と投資主価値の向上

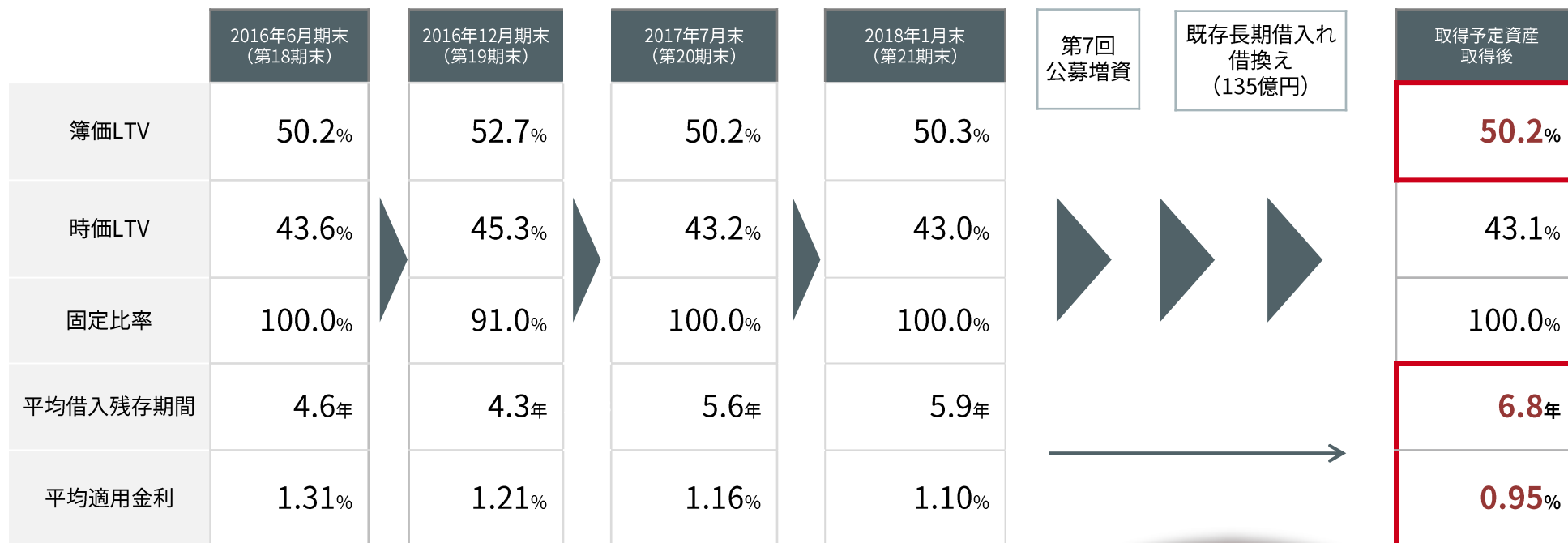
■ 各種指標の推移

	2018年1月末 (第21期)		2018年1月10日に 発表した取得資産 (注1)		公募増資に伴う 新規取得資産		取得予定資産取得後
・ 物件数	59物件	+	3物件	+	10物件	➡	66物件 (注2)
・ 取得（予定）価格の合計	246,615百万円	+	6,783百万円	+	21,364百万円	➡	274,763 百万円
・ 平均NOI利回り	5.8%	+	5.0%	+	5.3%	➡	5.7%
・ 平均償却後NOI利回り	4.8%	+	3.9%	+	4.8%	➡	4.8%
・ 鑑定評価額に対する含み益 (含み益率)	+43,177百万円 (+17.7%)	+	+306百万円 (+4.5%)	+	+2,226百万円 (+10.4%)	➡	47,348 百万円 (+17.4%)
・ 1口当たり分配金 (固都税調整後) (注3)	2,505円/口	➡					2,604 円/口 (+99円/口)
・ 1口当たりNAV (注4)	98,872円/口	➡					101,687 円/口 (+2,815円/口)

※注記の詳細については、ページ28～29をご参照ください。

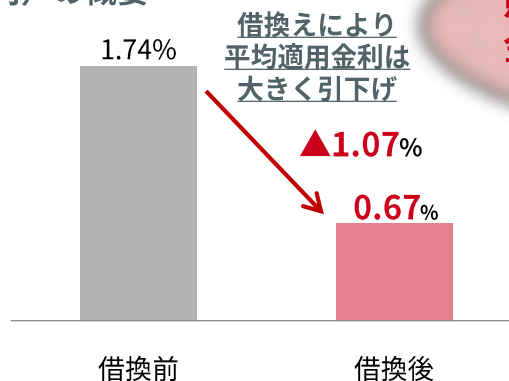
長期安定的な財務基盤は更に強化され、金利コスト削減も着実に実現

■ 各種財務指標の推移 (注)



■ 2018年2・3月実行済の既存長期借入れの借換え (135億円) の概要

	借入額	平均適用金利	平均借入期間
借換後	135億円	0.67% (固定)	9.3年
借換前	135億円	1.74% (固定)	7.0年



財務基盤の強化と
金利コストの削減

2. 今後の運用戦略について



独自のCRE/PRE提案により実現する高収益の物件取得

■ 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

<オフバランス型開発案件>	<ノンコア資産の売却提案>	<PRE/CRE複合案件>	<新たなカテゴリーの開拓>
<p>IIF厚木MC（底地）</p>  <p>工場新設ニーズ</p>	<p>IIF広島MC（底地）</p>  <p>戦略的投資に向けたノンコア資産売却</p>	<p>IIF神戸西LC（底地）</p>  <p>神戸市のキャッシュニーズ</p>	<p>IIF横須賀TC</p>  <p>工場の開拓</p>
<p>IIF川崎SC</p>  <p>研究・研修施設開発ニーズ</p>	<p>IIF横須賀TC</p>  <p>集約移転によるノンコア資産売却</p>	<p>IIF神戸LC</p>  <p>神戸市の財務健全化ニーズ</p>	<p>IIF名古屋港TT（底地）</p>  <p>タンクターミナルの開拓</p>

パイプラインの状況

総検討案件数

33物件

総検討案件金額

2,460億円

足許の詳細検討案件数

16物件

詳細検討案件内訳（注1）

アセットクラス別（金額ベース）

取得手法別（金額ベース）

インフラ施設
1.3%

工場・研究開発施設
60.0%

物流施設
38.7%

工場・研究開発施設
60.0%

CRE提案以外
8.4%

CRE提案
91.6%

CRE提案
91.6%

優先交渉権保有物件（注2）

IIF厚木MC（建物）

ぎふかがみはら
岐阜各務原
物流センター

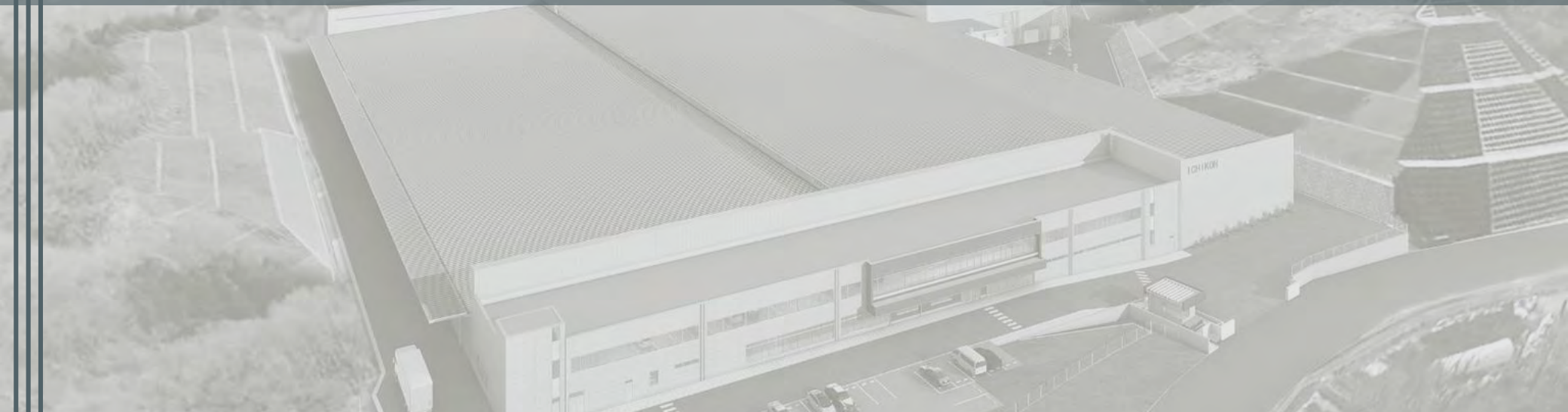
2019年5月竣工予定

2019年2月竣工予定

（注1） 2018年3月15日時点。優先交渉権保有物件を含みます。

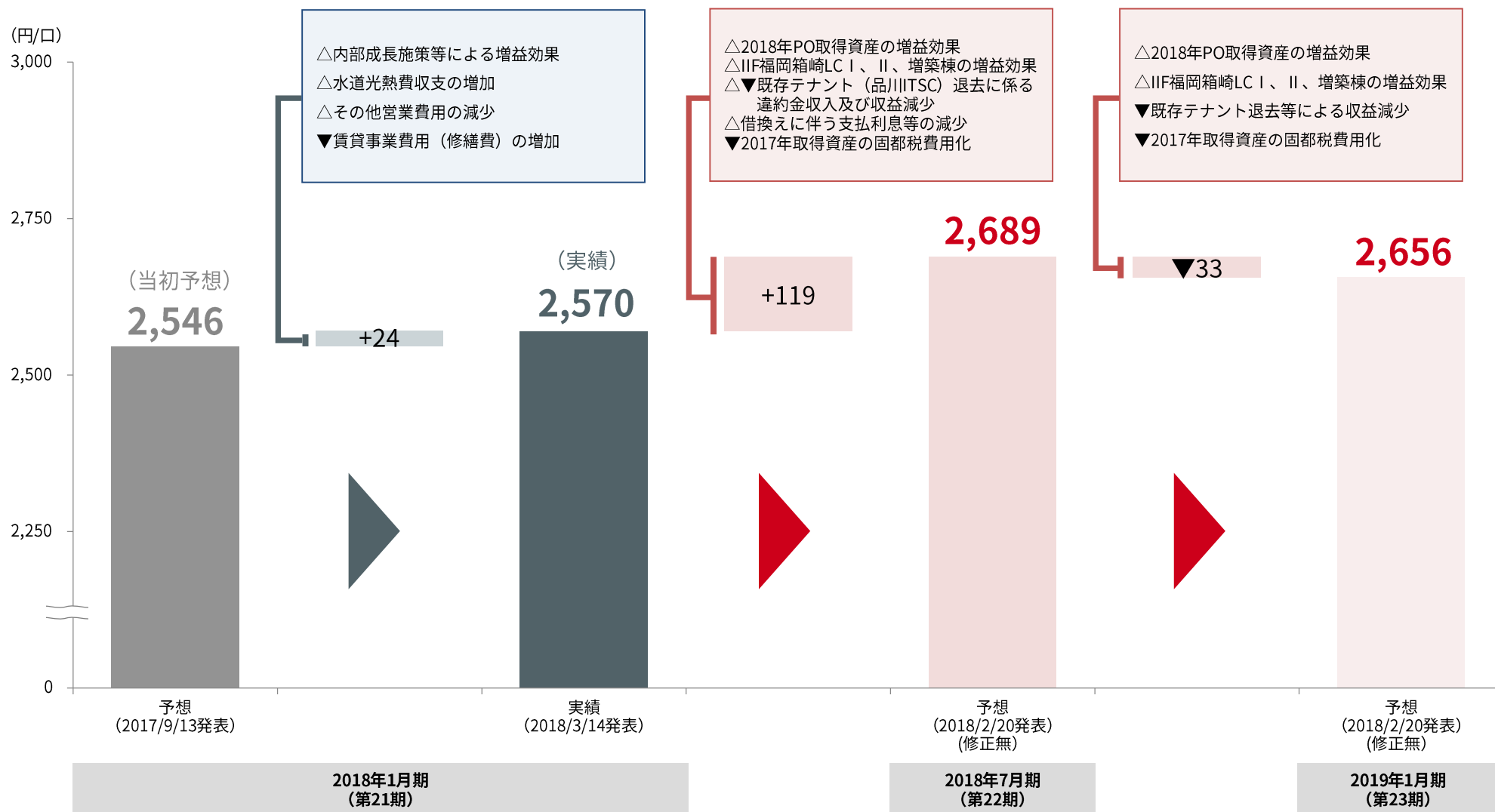
（注2） 竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

3. 2018年1月期（第21期）運用報告、 2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期） 業績予想



公募増資による物件取得を通じて1口当たりの分配金は継続的に成長

1口当たり分配金の推移



2018年1月期（第21期）運用報告

		(百万円)				(百万円)			
		2017年7月期 (第20期実績)	2018年1月期（第21期実績）			2018年1月期 (公表予想)	2018年1月期（第21期実績）		
				第20期実績比				公表予想比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	10,054	8,976	▲1,078	▲10.7%	8,983	8,976	▲6	▲0.1%
	営業費用	4,266	3,905	▲361	▲8.5%	3,945	3,905	▲40	▲1.0%
	営業利益	5,787	5,071	▲716	▲12.4%	5,037	5,071	+33	+0.7%
	営業外収益	0	2	+1	+228.0%	-	2	+2	-
	営業外費用	1,153	991	▲161	▲14.0%	993	991	▲1	▲0.2%
	経常利益	4,634	4,082	▲552	▲11.9%	4,044	4,082	+37	+0.9%
	当期純利益	4,633	4,081	▲552	▲11.9%	4,043	4,081	+37	+0.9%
	1口当たり分配金（円）	11,674	10,282	▲1,392	▲11.9%	10,186	10,282	+96	+0.9%
そ の 他	資本的支出	649	688（注1）	+38	+5.9%	775	688	▲87	▲11.3%
	修繕費	73	79（注2）	+6	+9.1%	71	79	+8	+11.6%
	合計	723	768	+45	+6.2%	847	768	▲79	▲9.3%
	減価償却費	1,442	1,263	▲179	▲12.5%	1,260	1,263	+2	+0.2%
	FFO	6,076	5,344	▲732	▲12.1%	5,303	5,344	+40	+0.8%
	AFFO	5,426	4,655	▲770	▲14.2%	4,527	4,655	+128	+2.8%
	物件数	59	59	-	-	59	59	-	-
	稼働率	99.9%	100.0%	+0.1ポイント	-	99.9%	100.0%	+0.1ポイント	-
	期末帳簿価格合計	244,203	243,699	▲504	▲0.2%				
	期末鑑定価格合計	286,807	288,123	+1,316	+0.5%				
	含み益	42,603	44,423	+1,820	+4.3%				
	有利子負債総額	131,500	131,500	-	-				
	LTV	50.2%	50.3%	+0.1ポイント	-				
	純資産総額	117,008	116,483	▲524	▲0.4%				
	1口当たり純資産	294,608	293,287	▲1,321	▲0.4%				

（注1）第21期に実施した主な資本的支出
神戸DHC：中央監視盤更新工事136百万円、品川ITSC：空調・証明設備更新工事132百万円、
品川DC：非常用発電機エンジン更新工事105百万円、羽田空港MC：地下機械室ポンプ更新工事23百万円

（注2）第21期に実施した主な修繕費
品川ITSC：空調・証明設備更新工事10百万円、蒲田R&DC：泡消化設備原液交換8百万円、
柏LC：庇塗装工事7百万円、三鷹CC：屋上四角錐シール打替工事3百万円

■ 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	▲1,078百万円
✓2017年新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+162百万円
✓内部成長施策等による増収（相模原R&DC、厚木LC、神戸DHC等）	+18百万円
✓決算期変更差異（7ヶ月→6ヶ月）等	▲1,254百万円
営業費用	▲361百万円
✓2017年新規取得資産の費用化（通期寄与）	+20百万円
✓2016年取得資産等の固都税費用化（通期寄与）	+23百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料）の増加	+14百万円
✓その他営業費用の増加	+10百万円
✓決算期変更差異（7ヶ月→6ヶ月）等	▲427百万円
営業外費用	▲161百万円
✓2017年PO新規借入・借換えに伴う支払利息の増加（部分寄与）	+5百万円
✓2017年9月借換えに伴う支払利息等の減少	▲42百万円
✓決算期変更差異（7ヶ月→6ヶ月）等	▲114百万円

■ 2018年1月期（第21期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益	▲6百万円
✓内部成長施策等による増収効果（相模原R&DC）	+10百万円
✓その他賃貸収入の増加（神戸LC等）	+2百万円
✓受取水光熱費の減少	▲19百万円
営業費用	▲40百万円
✓賃貸事業費用（修繕費）の増加	+8百万円
✓支払水光熱費の減少	▲27百万円
✓その他営業費用の減少	▲22百万円
営業外費用	▲1百万円
✓2017年9月借換えに伴う支払利息の減少	▲3百万円
✓借入れに係る印紙代等の増加	+1百万円

2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）業績予想

		(百万円)				(百万円)		
		2018年1月期 (第21期実績)	2018年7月期 (第22期予想)			2019年1月期 (第23期予想)		
				第21期実績比			第22期予想比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	8,976	9,681	+704	+7.9%	9,710	+28	+0.3%
	営業費用	3,905	4,157	+252	+6.5%	4,239	+82	+2.0%
	営業利益	5,071	5,524	+452	+8.9%	5,470	▲53	▲1.0%
	営業外収益	2	-	▲2	▲100.0%	-	-	-
	営業外費用	991	949	▲41	▲4.2%	951	+2	+0.2%
	経常利益	4,082	4,574	+492	+12.1%	4,518	▲55	▲1.2%
	当期純利益	4,081	4,572	+491	+12.1%	4,517	▲55	▲1.2%
	1口当たり分配金 (円)	2,570	2,689	+119	+4.6%	2,656	▲33	▲1.2%
そ の 他	資本的支出	688	770 (注1)	+82	+11.9%			
	修繕費	79	98 (注2)	+18	+23.0%			
	合計	768	868	+100	+13.1%			
	減価償却費	1,263	1,342	+79	+6.3%			
	FFO	5,344	5,915	+570	+10.7%			
	AFFO	4,655	5,144	+488	+10.5%			
	物件数	59	66	+7	-			
	稼働率	100.0%	99.8%	▲0.2%	-			

(注1) 第22期に予定している主な資本的支出
三鷹CC：CVCF更新工事110百万円、品川DC：自動火災報知設備更新工事49百万円、野田LC：照明設備LED化工事46百万円
(注2) 第22期に予定している主な修繕費
大阪豊中DC：自家発電設備メンテナンス8百万円、横浜都筑LC：蓄電池バッテリー交換4百万円、厚木LCIII：煙感知器交換工事4百万円

■ 2018年7月期（第22期）の主な増減益要因（第21期実績比）

営業収益	+704百万円
✓2018年PO取得資産の収益増加（部分寄与）	+476百万円
✓IIF福岡箱崎Ⅰ、Ⅱ、増築棟取得による収益増加	+201百万円
✓内部成長施策等による増収効果（相模原R&DC等）	+10百万円
✓既存テナント（品川ITSC）退去に係る違約金収入	+18百万円
営業費用	+252百万円
✓2018年PO取得資産の賃貸事業費用の増加（部分寄与）	+48百万円
✓IIF福岡箱崎Ⅰ、Ⅱ、増築棟取得による賃貸事業費用の増加	+51百万円
✓2017年取得資産の固都税費用化（通期の1/2）	+52百万円
✓その他賃貸事業費用（仲介手数料）の減少	▲14百万円
✓2018年PO取得資産の取得等に伴う資産運用報酬の増加	+69百万円
✓その他営業費用の増加	+14百万円
営業外費用	▲41百万円
✓2018年PO新規借入に伴う支払利息等の増加（部分寄与）	+43百万円
✓2018年借換えに伴う支払利息等の減少（部分寄与）	▲63百万円
✓2017年9月借換えに伴う支払利息の減少（通期寄与）	▲14百万円
✓営業日数差異による支払利息等の減少	▲12百万円

■ 2019年1月期（第23期）の主な増減益要因（第22期予想比）

営業収益	+28百万円
✓2018年PO取得資産の収益増加（通期寄与）	+153百万円
✓既存テナント退去等による収益減少	▲132百万円
営業費用	+82百万円
✓2018年PO取得資産の賃貸事業費用の増加（通期寄与）	+8百万円
✓2017年取得資産の固都税費用化（通期寄与）	+50百万円
✓営業日数差異による資産運用報酬の増加	+14百万円
営業外費用	+2百万円
✓2018年PO新規借入に伴う支払利息等の増加（通期寄与）	+7百万円
✓2018年借換えに伴う支払利息等の減少（通期寄与）	▲15百万円
✓営業日数差異による支払利息等の増加	+13百万円



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 ”



「3C Management」とは、(i)テナントとの密接なコミュニケーション（意思疎通）によってニーズを的確に把握し（Communicate）、(ii)個別のニーズに応じてカスタムメイドの提案を戦略的に実施することにより（Customize）(iii)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を言います。

内部成長の各施策を実施。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



開発案件への取組みによる、将来パイプラインの確保

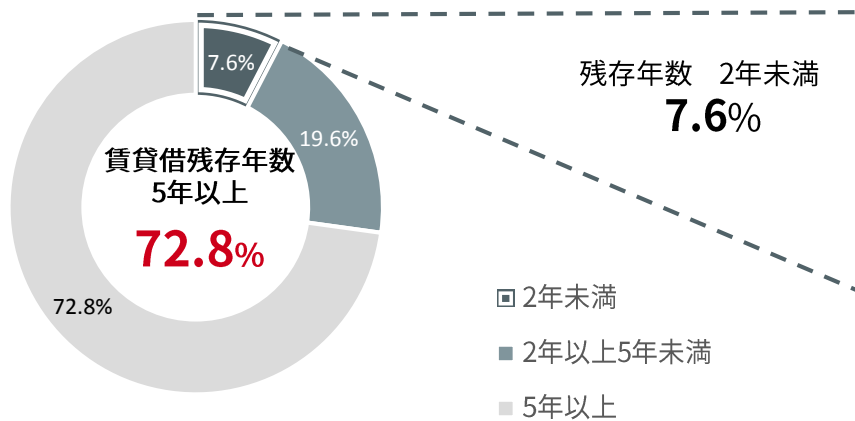
■ 今後の開発案件（予定）



(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。

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（2018年4月2日時点、年間賃料ベース）（注）



今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況 （2018年4月2日時点、年間賃料ベース）



※ 対ポートフォリオ賃料比率が0.5%以上のテナントが入居する物件名を記載しています。但し、IIF福岡箱崎LC Iについては、複数テナントが同決算期に満了期を迎え、物件全体で賃料比率の合計が0.5%以上となるため記載をしています。

■ 今後2年で期間満了を迎える主なテナントへの対応

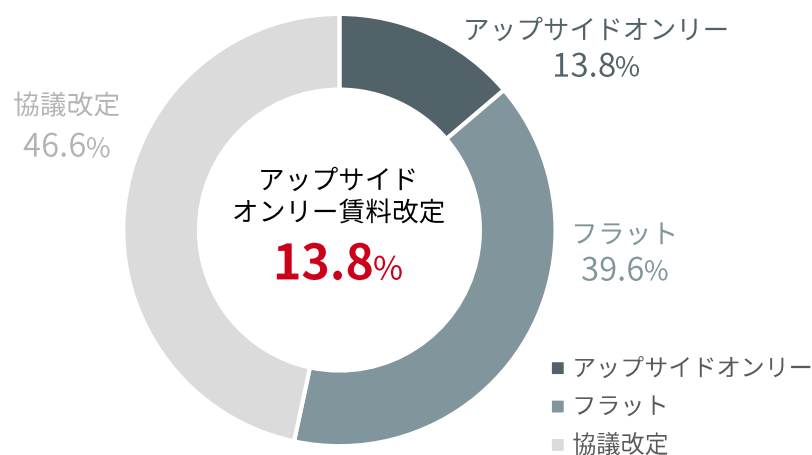
	契約満了日	物件名	テナント名	対応
2018年7月期 (第22期)	2018/5/31	IIF品川IITSC	非開示	2016年9月に入居したが、事業拡大に伴う拠点集約のため2018年5月末をもって契約期間内での中途解約。現在、リーシング活動中。
	2018/7/14	IIF新砂LC	佐川急便(株)	継続使用の意向確認済。更新を前提に契約条件の協議中。
	2018/7/31	IIF福岡箱崎LC I	福岡倉庫(株) 佐川急便(株)	既存2区画ともに契約期間満了に伴い、3年及び5年の新規の定期建物賃貸借契約を締結済。テナントの最大規模かつ最重要拠点として継続利用。 契約期間満了により、2018年7月末で退去予定。本物件の立地優位性と建物汎用性が高く評価され、候補テナントから既に賃貸借意向書を取得済。
2019年1月期 (第23期)	2018/8/31	IIF大阪住之江LC II	東芝ロジスティクス(株)	継続使用の意向確認済。安定的な運用を継続中。

環境に配慮した施策を継続しながら内部成長を実現

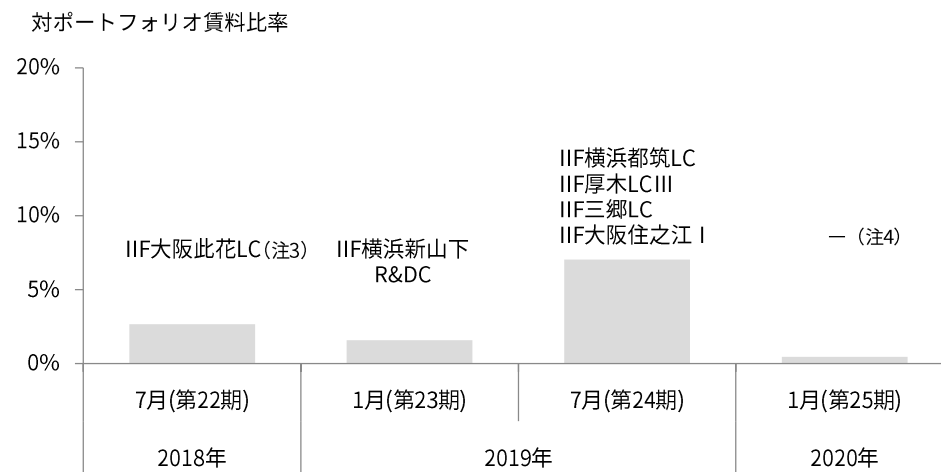
■ 主な内部成長施策

	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	
2018年1月期 (第21期)	2018/1	IIF印西LC	(株)サンロジスティックス	太陽光発電設備設置に伴う屋根賃貸料の収受 ^(注1)	増額済	+600千円
2018年7月期 (第22期)	2018/3	IIF加須LC	ピップ(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	+2,004千円
	2018/3	IIF越谷LC	(株)ツカサ	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	+1,054千円
	2018/4	IIF野田LC	三菱電機ロジスティックス(株) 日本ロジテム(株)	照明設備のLED化に伴い、電気料削減効果の一部を享受	増額予定	+6,038千円
2019年1月期 (第23期)	2018/9	IIF横浜新山下 R&DC	TRW オートモーティブジャパン(株)	賃料改定条項に従い増額改定予定 (CPI連動)	増額予定	非開示

■ 賃料改定に関する契約条項 (年間賃料ベース) ^(注2)



■ 今後2年で賃料の改定期を迎える物件



※ 対ポートフォリオ賃料比率が0.5%以上のテナントが入居する物件名を記載しています。

4.足許の運用状況と今後の対応

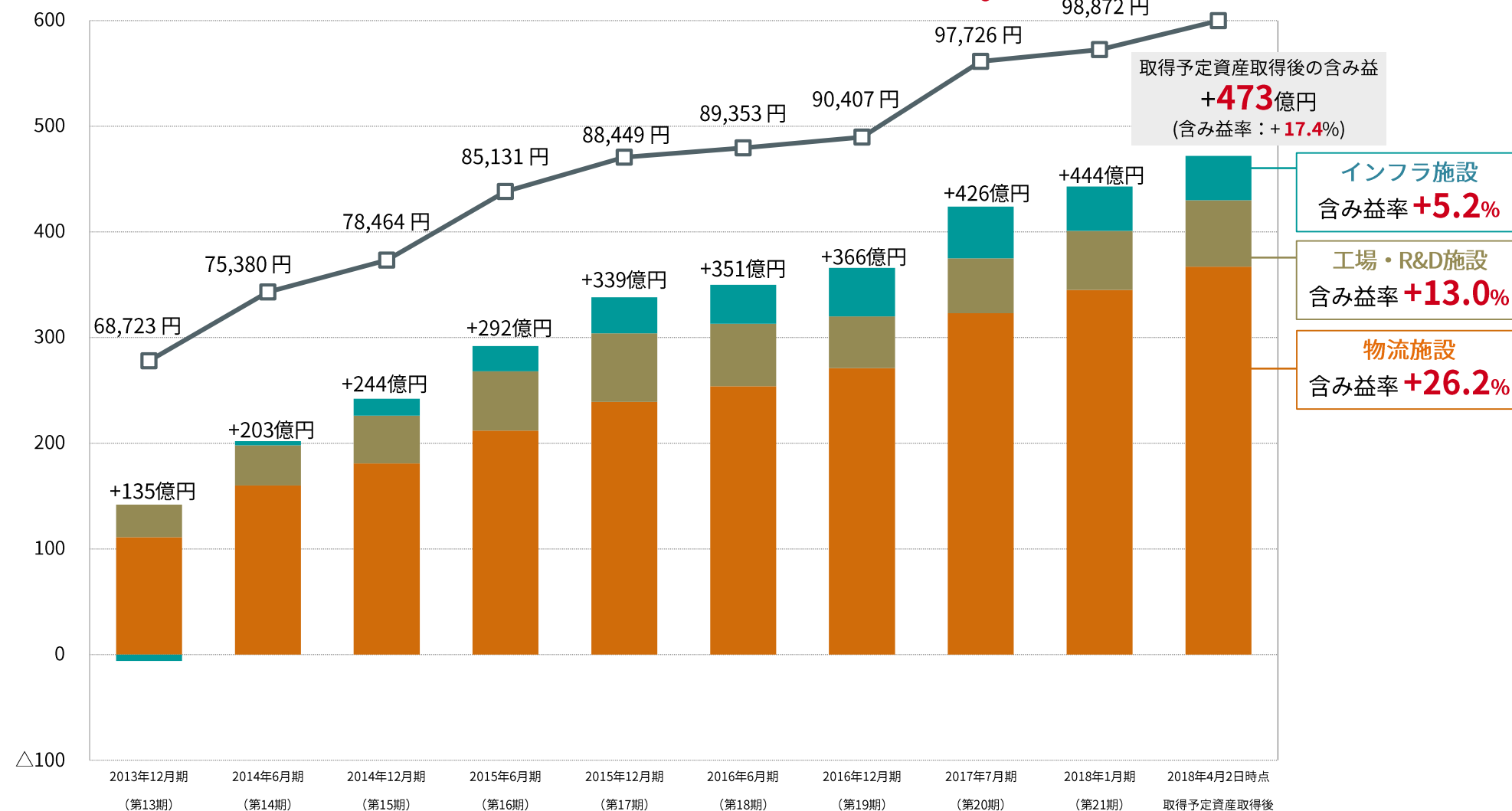
② 財務戦略について — “ALM”

「ALM」とは、Asset Liability Managementの略語であり、IIFにおいては、アセットサイドにおける長期貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュ・フローに対応するべく、有利子負債の長期固定化を進める長期安定的なデット戦略を実践することを意味します。

含み益は473億円（含み益率+17.4%）に。1口当たりNAVは1年間で約4.1%増加

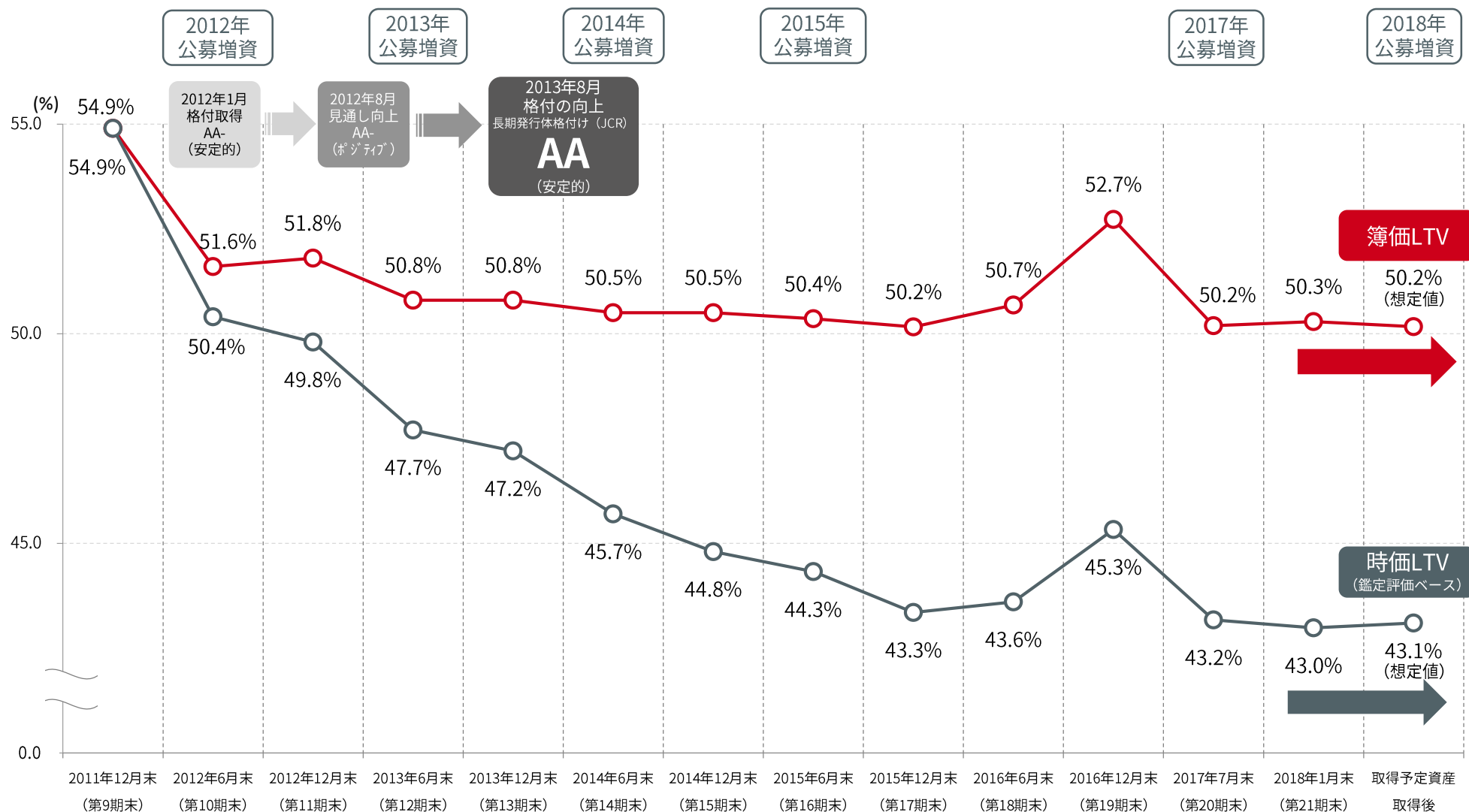
含み益と1口当たりNAVの推移

（含み益：億円）



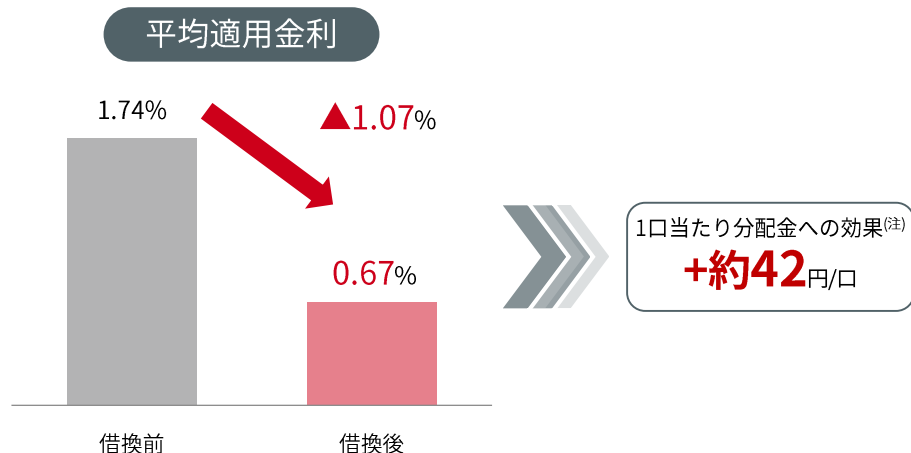
公募増資を経て、機動的な財務運営を可能とする財務基盤を維持

LTVの推移



返済期限の分散を図りながら、金利コストの削減を着実に実現

■ 2018年2月及び3月実行済の借換え（135億円）



■ 2018年7月期（第22期）に実行(予定)の新規借入れ

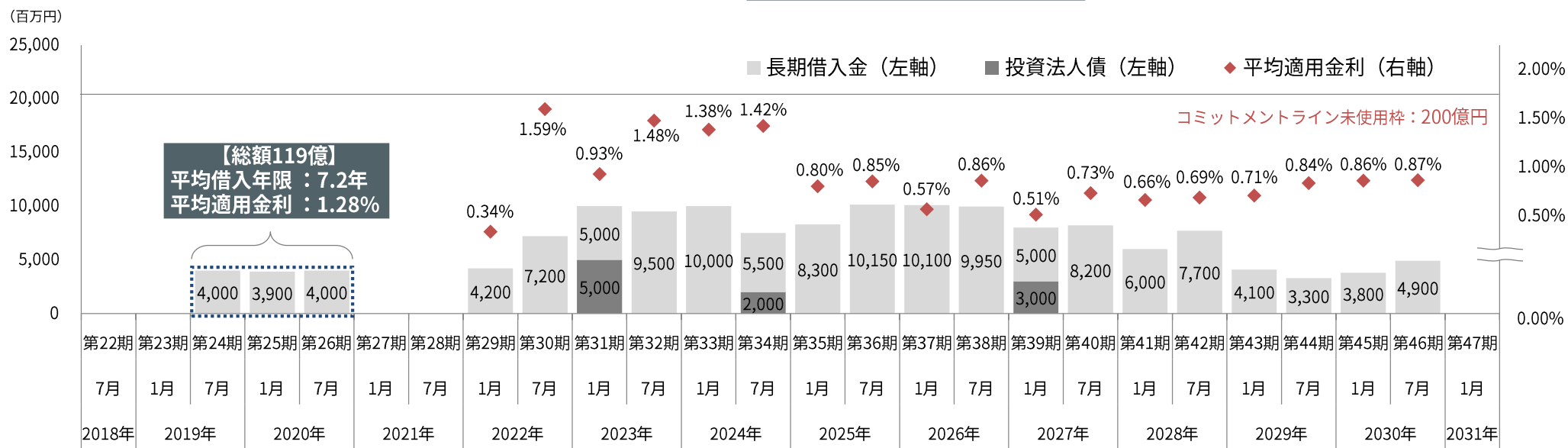
<2018年2月20日発表>

	想定条件
借入金総額	208億
平均適用金利 (試算値)	0.65%
平均借入期間	8.9年

【ご参考（総額208億円の各借入の条件）】

新規借入	期間	適用金利
(2018年2月～3月実行済) 135億 資金使途：借換え	9.3年	0.67% (確定値)
(2018年3月8日実行済) 23億円 資金使途：資産取得	10.0年	0.65% (確定値)
(2018年3月30日実行予定) 50億円 資金使途：資産取得	7.3年	未定

■ 返済期限の分散状況と平均適用金利



※注記の詳細については、ページ28～29をご参照ください。



Intentionally Blank Page

5.ESGに関する取組みについて



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

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

IIFはMSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。
2018年3月15日現在、IIFのESG格付けはJREIT最高位となるAを付与されています。

外部評価・各認証

■ GRESBリアルエステイト評価

2017年9月に、GRESB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）においても、2年連続で5つ星の評価を取得



■ CASBEE

2017年6月に、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LC及びIIF京田辺LCにて取得



IIF東大阪LC



■ BELS

2018年1月に、IIF厚木LCIII、IIF柏LC及びIIF品川ITSCにて新規取得。IIF柏LCにおいては、最高位の5つ星を取得。
2018年1月末現在、8物件で本認証を取得



IIF柏LC



■ DBJ Green Building認証

2018年1月末現在、5物件で本認証を取得



DBJ Green Building

IIF広島LC



ESGに対する継続的な取組み

2013年	<ul style="list-style-type: none"> 「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）」へ署名
2015年	<ul style="list-style-type: none"> 国連PRI総会で策定されたCO2削減に向けた新たな取組み「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名
2016年	<ul style="list-style-type: none"> 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



Signatory of:



Signatory of:



注記について（その①）

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） 2018年2月20日に決議した公募増資に伴い、新規取得資産取得に充当する借入れ（73億円）と既存の長期借入れの借換えに伴う借入れ（135億円）の合計208億円の借入れの実施を決定しています。公募増資に伴う新規借入れの各指標は、以下の通りです。
- ・平均借入期間は、2018年2月20日に締結した金銭消費貸借契約に基づき、各有利子負債の借入期間を有利子負債金額で加重平均して算出しています。以下同じです。
 - ・平均適用金利は、2018年2月20日に締結した金銭消費貸借契約に基づき、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試算したものです。なお、新規借入れ後の適用金利は2018年1月29日午前10時00分（東京時間）に公表された固定金利（Reuters9154ページ）のオファークレート等に基づき試算したレートに、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めた利率を借入額に基づき計算した数値を記載しています。以下同じです。
- P.4（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、更に、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2015年6月期（第16期）から2017年7月期（第20期）までについては1口当たり分配金及び1口当たりNAVを4で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、2014年12月期（第15期）以前については1口当たり分配金及び1口当たりNAVを8で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、それぞれ前提としています。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月へ変更しており、2017年7月期（第20期）については2017年1月1日から2017年7月31日までの7か月決算となっています。詳細はAppendixをご確認ください。
- P.5（注1） ・「新規取得資産」とは、2018年2月20日付けで公表した公募増資による手取金を取得資金に充当することを予定している資産10物件を総称しています。
- ・新規取得資産の平均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、各新規取得資産に係る2018年1月1日を価格時点とする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（初年度に特殊要因がある場合等には2年目以降の運営純収益）を使用しています。
 - **減価償却費は、新規取得資産についてもIIF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。）に記載しています。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
- （注2） 点線内の土地を取得する予定です。以下、取得（予定）資産について同じです。
- （注3） 「IIF板橋ロジスティクスセンター」につきましては2017年2月20日に準共有持分60%を取得しており、残りの準共有持分40%について、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ」及び「IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ」につきましては2017年3月21日に準共有持分75%をそれぞれ取得しており、残りの準共有持分25%について、それぞれ追加取得をしています。
- （注4） ・「本募集」とは、2018年2月20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。
- （注5） ・「新投資口の発行による資金調達」には、発行価額を2018年2月28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」にて公表した115,517円とし、発行口数は2018年3月5日付プレスリリース「発行新投資口数確定のお知らせ」にて確定した公募による新投資口発行（109,275口）及び第三者割当による追加発行（上限：2,600口）が行われることを前提とした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、2018年2月20日開催の役員会で決定された第三者割当の発行口数の全部についてSMBC日興証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・オファリング」とは、2018年2月20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」に記載の国内一般募集、オーバーアロットメントによる売り出しに伴う第三者割当による新投資口発行及び海外募集を総称しています。
- P.6（注） 投資口価格は終値ベースで記載しています。
- P.7（注1） 2018年1月10日に取得を発表した取得資産とは、IIF福岡箱崎LCⅠ（準共有持分40%）、IIF福岡箱崎LCⅡ（準共有持分40%）、IIF福岡箱崎LCⅢ（増築棟）の3物件をいいます。
- （注2） 2018年1月10日に取得を発表した取得資産はすべて第21期末時点における保有資産の準共有持分の追加取得や保有物件の敷地内の増築棟取得であり、また、公募増資に伴う新規取得資産の内、3物件が第21期末時点における保有資産の準共有持分の追加取得になります。従いまして、これらの資産取得は物件数の増加としてカウントしないため、取得予定資産取得後の物件数は第21期末からの比較において7物件増加し、66物件となります。
- （注3） 「1口当たり分配金（固都税調整後）」とは、それぞれの計算期間において取得原価に算入されている固定資産税、都市計画税及び償却資産税が費用化されているものと仮定して試算した1口当たり分配金（予想）をいいます。なお、2018年1月末については2018年1月期（第21期）の実績、取得予定資産取得後については2019年1月期（第23期）の予想に基づき試算しています。
- （注4） 1口当たりNAV＝NAV÷直近期末現在の発行済投資口数
なお、「NAV」とは、以下の計算式により求めた、IIFが保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、IIFの資産と負債の差額（純額）をいいます。
NAV＝出資総額*＋（不動産関連資産の期末鑑定評価額（又は調査価格）－不動産関連資産の期末簿価*）
*出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する直近期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。

取得予定資産取得後の1口当たりNAV＝〔2018年1月末日（第21期末）の出資総額＋本募集における発行価額の総額*＋取得予定資産取得後の鑑定評価額に対する含み益の合計**〕÷取得予定資産取得後の発行済投資口総数

*本募集における発行価額の総額*の上限は、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

**取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、上記の仮定のもと、2018年1月末日（第21期末）時点の保有物件の鑑定評価額及び2018年1月期（第21期）の出資総額を基に算出した2018年1月期（第21期）のNAVに、2018年1月10日に発表した取得資産及び公募増資に伴う取得資産の含み益（持分の追加取得物件については、持分全体の鑑定評価額を基に算出しています）を加え、取得予定資産取得後の発行済投資口総数で除して算出した本日現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。

注記について（その②）

P.8（注）簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額

・取得予定資産取得後の簿価LTV＝（2018年1月末日（第21期末）現在の有利子負債の総額＋第22期取得資産の取得に係る借入れの金額）÷（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、2018年3月5日付プレスリリース「発行新投資口数確定のお知らせ」にて確定した公募による新投資口発行（109,275口）及び第三者割当による追加発行（上限：2,600口）が行われることを前提とした資金調達の上限金額を前提として試算した第22期末時点の総資産です。

時価LTV=有利子負債の総額÷（総資産額＋含み益の総額）

【平均適用金利】 各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。取得予定資産取得後の平均適用金利は、2018年1月末日（第21期末）時点の各有利子負債（ただし、2018年2月及び3月に返済予定の既存長期借入れを除きます。）、2018年7月期（第22期）において借り入れ又は実行した各有利子負債と、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。

【平均借入残存期間】 各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。取得予定資産取得後は2018年3月30日を基準に算出しています。

【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。

P.19（注）・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。

・IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠの賃借人である福岡倉庫㈱との一部契約は2018年3月20日に満了し、当該契約に関し2018年3月21日を始期とする新たな5年契約を締結していますが、満了時期を迎える賃貸借契約に含めています。

P.20（注1）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です。

（注2）・「アップサイドオンリー」とは、賃貸借契約において、一定期間毎の自動増額改定、又は増額改定のみ協議が可能と規定されている契約をいいます。

・「フラット」とは、賃貸借契約において、取得予定資産取得以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、又は一定の条件が成就した場合の増額協議に係る規定はあるものの、原則的には改定がないものとされている契約をいいます。なお、IIFはIIF入間ロジスティクスセンターに係る賃貸借契約を「フラット」に分類しています。

・「協議改定」とは、上記以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。

（注3）2018年7月期に改定期を迎えるIIF大阪此花ロジスティクスセンターにおいては、佐川急便㈱との間で賃料据置きで合意しています。

（注4）ポートフォリオ全体に対する賃料割合が0.5%に満たないため、テナント名の記載を省略しています。

P.24（注）1口当たり分配金への効果に関する記載は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる第三者割当により、2,600口がすべて発行されることを前提とした発行済投資口数1,700,531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。



Intentionally Blank Page

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、産業ファンド投資法人の決算の分析等に関する資料であって、産業ファンド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。
- 産業ファンド投資法人は、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、産業ファンド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。詳しくは産業ファンド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）