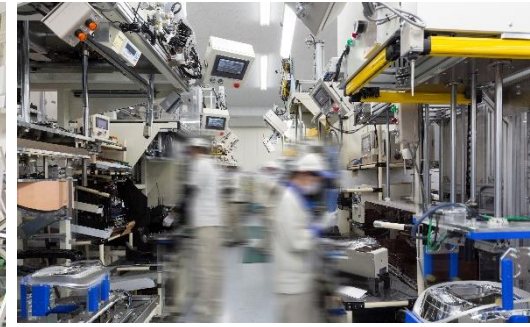


確かな今を、豊かな明日へ。



2018年7月期(第22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

1	Executive Summary	P.3
2	今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	P.10
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.14
	②財務戦略について－“ALM”	P.19
4	ESGに関する取組みについて	P.23
5	工場・底地投資に関する補足	P.25
6	2018年7月期（第22期）運用報告及び 2019年1月期（第23期）業績予想	P.31

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



新規取得により収益は順調に拡大。既存物件の空室率改善により更なる収益向上を図る

新規取得

CREと開発案件の取組みにより パイプラインは順調に拡充

- 公募増資による物件取得(213億円)を経て、資産規模は**2,747**億円に拡大

- 積極的な開発案件の取組みによる
更なるパイプラインの拡充

ぎふかかみがはら

- ・ (仮称) 岐阜各務原物流センター
(2019年2月竣工予定)
- ・ IIF厚木MC (建物)
(2019年5月竣工予定)

NEW

ひろしませいふうしんと

- ・ (仮称) **広島西風新都物流センター**
(2020年4月竣工予定)

既存ポートフォリオ

既存物件の空室率改善に よる収益アップの機会

- IIF品川ITSCのリーシングは順調に進捗

- ・ 旺盛なテナント需要を確認、早期のリースアップを目指す

- 環境に配慮した施策の実施により
**GRESB最高位の「Green Star」を
6年連続で取得**

- ・ 3物件においてCASBEE不動産評価認証を取得
 - IIF福岡箱崎LC II (Sランク：★★★★★)
 - IIF柏LC (Aランク：★★★★)
 - IIF入間LC (Aランク：★★★★)

財務戦略

財務基盤の強化と 金利コストの低下が進行

- 公募増資に伴い新規借入れを実行

＜公募増資に伴い新規借入れを実行＞^(注)

- ・ 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 **0.63**%

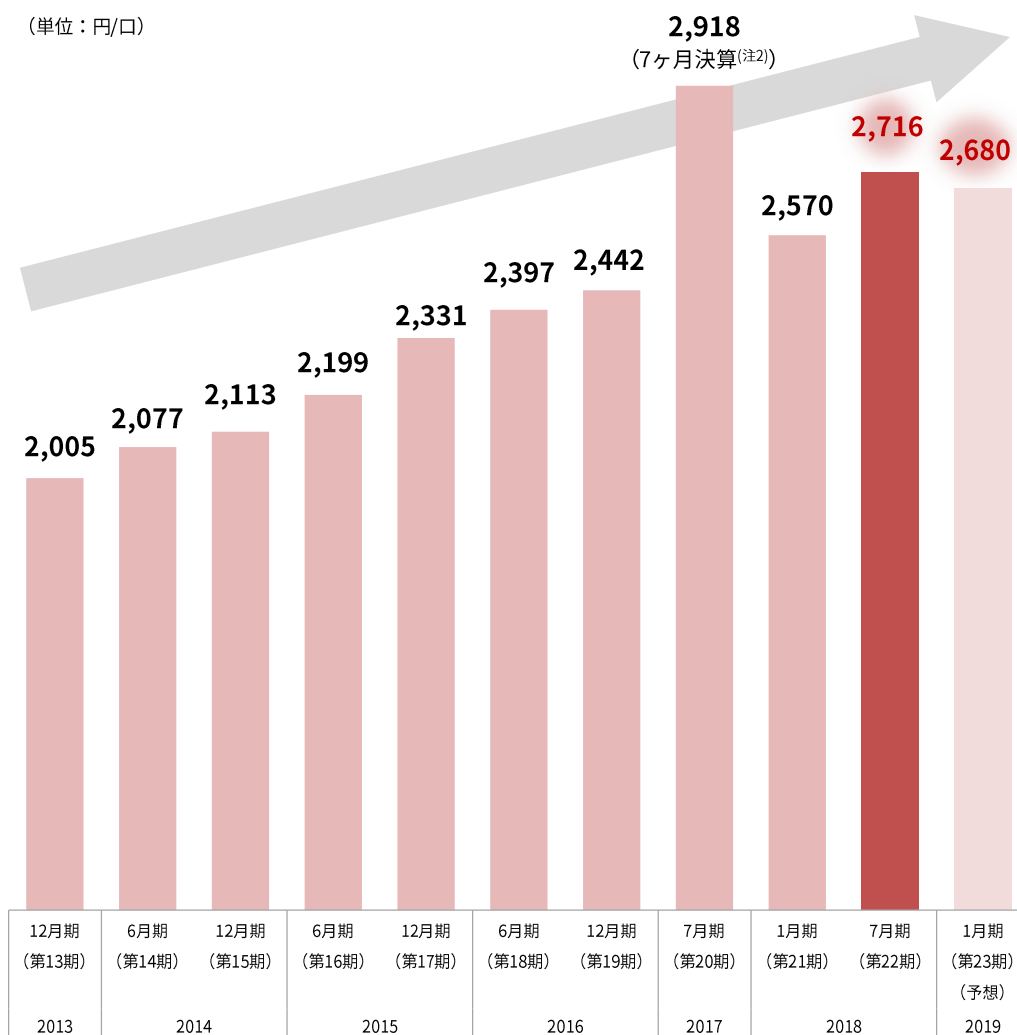
＜新規借入れ前後の主要指標の推移＞

- ・ LTV : 50.3% ⇒ **50.1**%
- ・ 平均借入残存期間 : 5.9年 ⇒ **6.5**年
- ・ 平均適用金利 : 1.10% ⇒ **0.95**%

一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

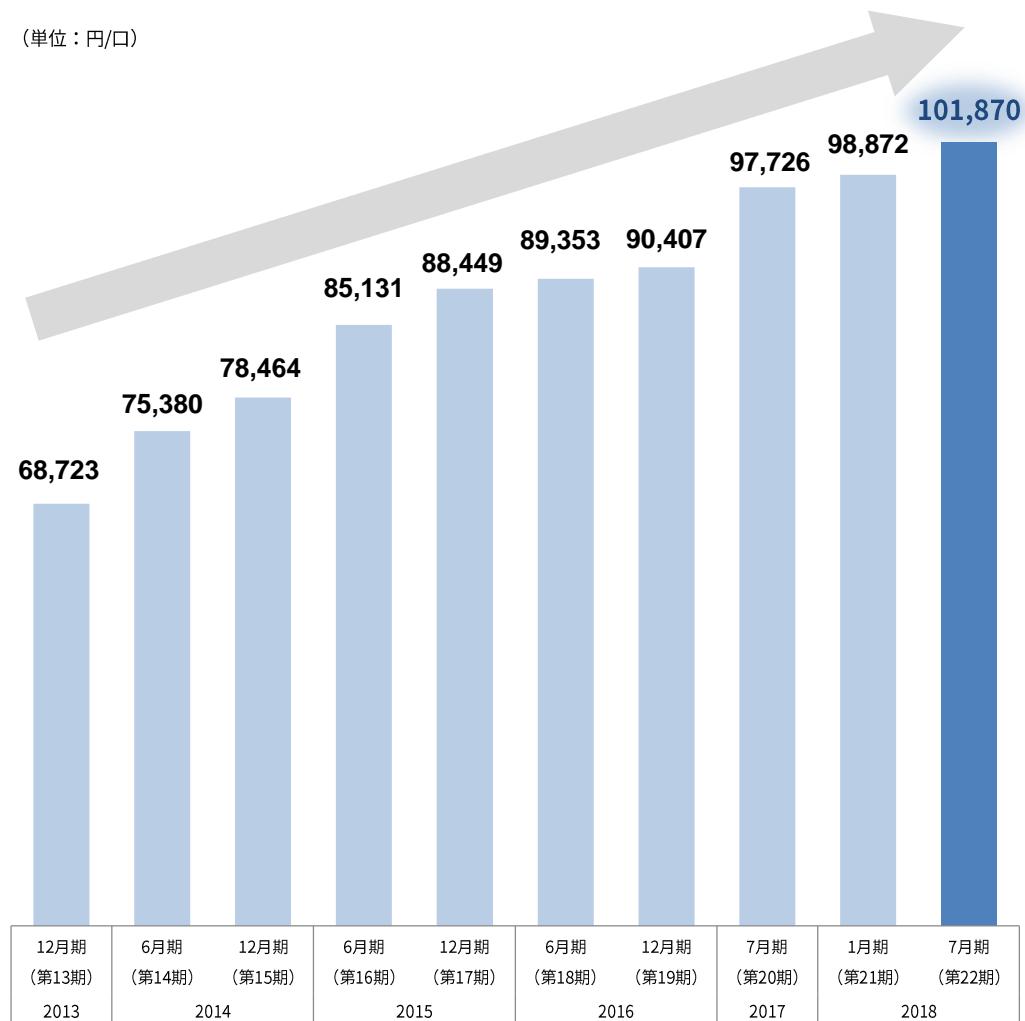
1口当たり分配金は5年間で実質約1.3倍に成長 (注1)

(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)

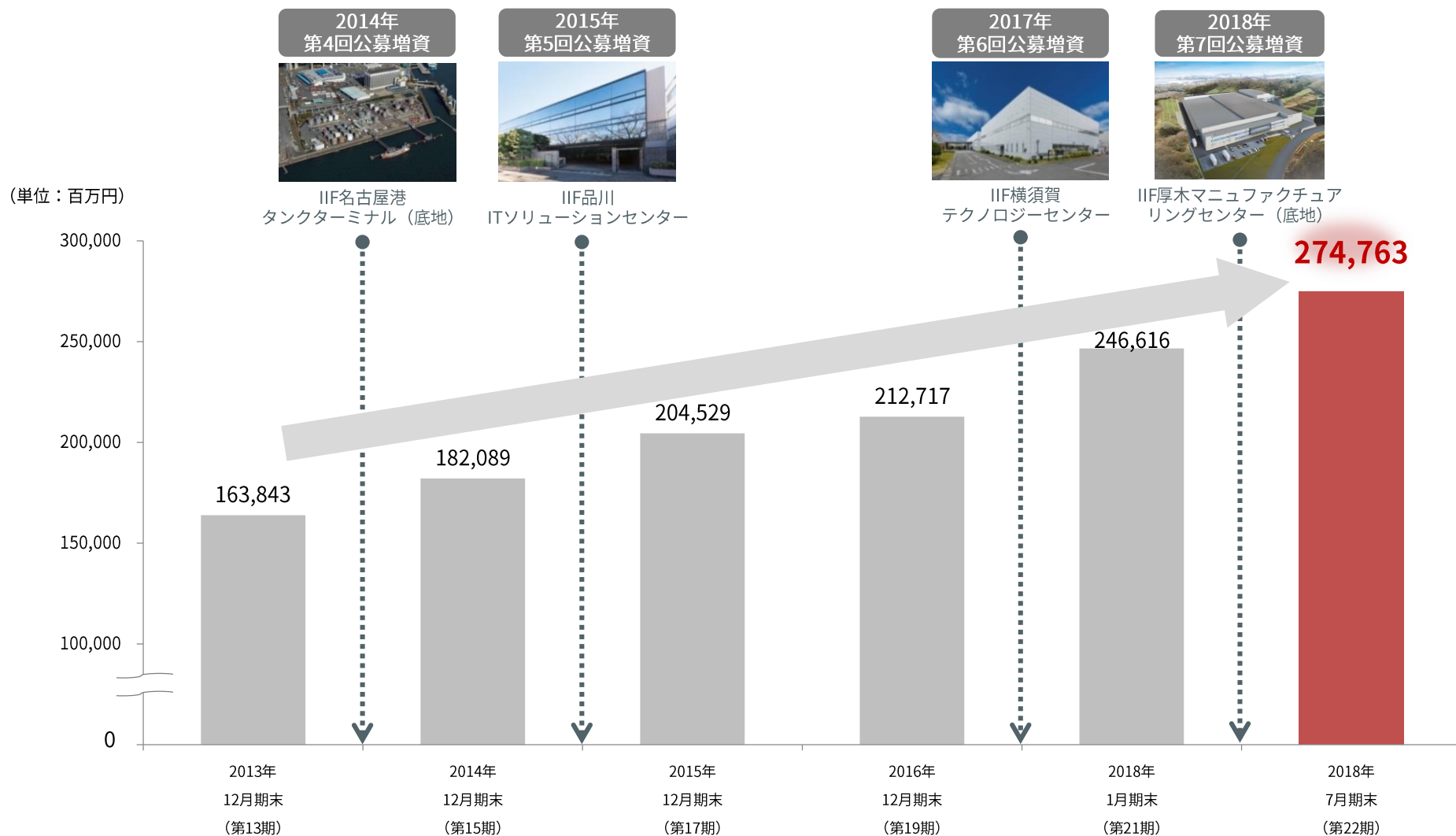
(単位：円/口)



※注記の詳細については、ページ34をご参照ください。

継続的な公募増資による物件取得を通じて、資産規模は着実に成長

資産規模は5年間で約1.7倍に成長



公募増資を通じて、分配金（固都税調整後）は5.0%、NAVは3.0%成長へ

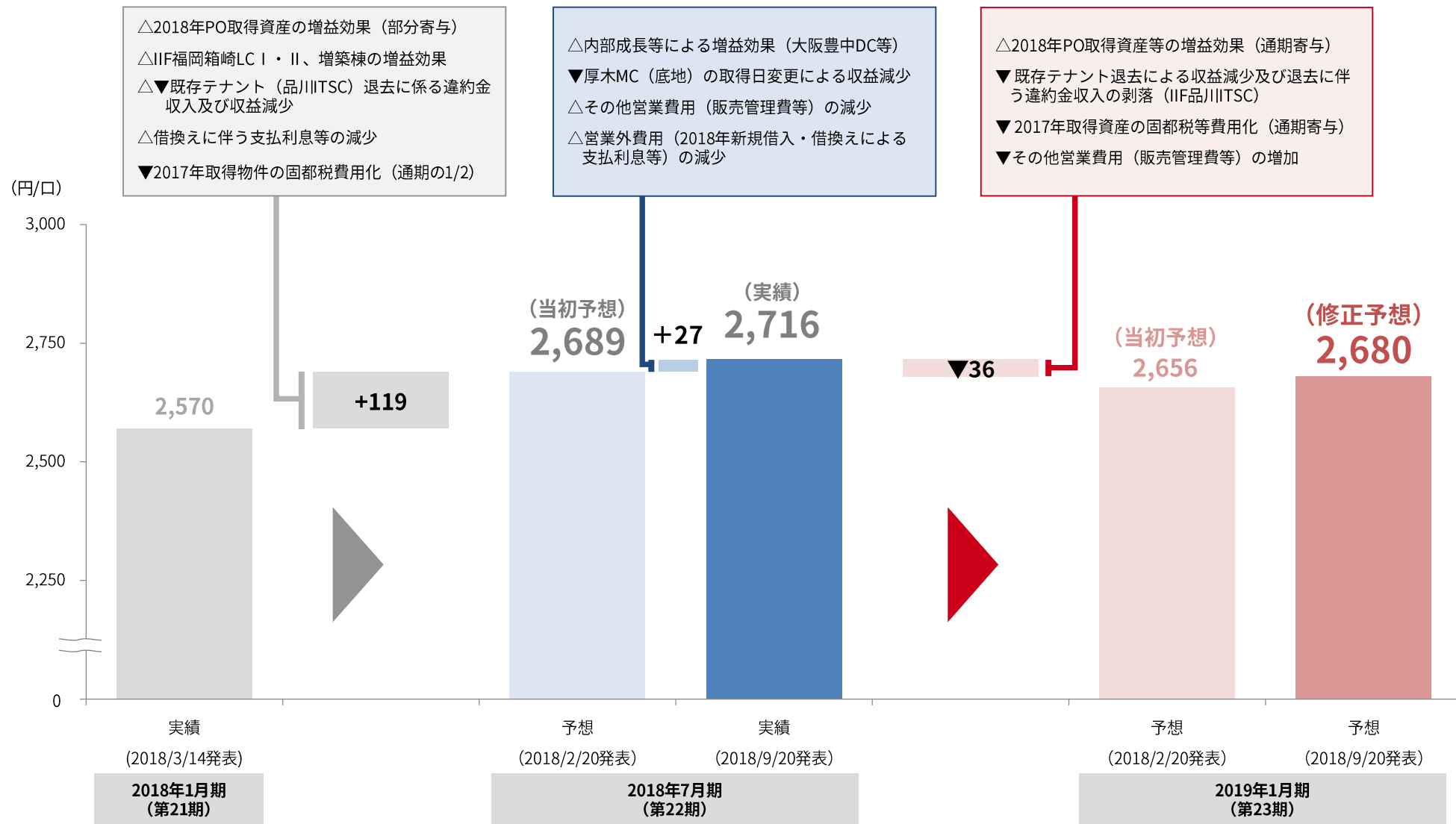
■ 各種指標の推移

	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		2018年公募増資後
・ 物件数	59物件	+	3物件	+	10物件	→	66物件 ^(注2)
・ 取得価格の合計	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%)	→	47,682百万円 (+17.5%)
・ LTV（簿価LTV ^(注3) ）	50.3%	→				→	50.1%
・ 平均適用金利	1.10%	+				→	0.95%
・ 1口当たり分配金 (固都税調整後) ^(注4)	2,505円/口	→				→	2,630円/口 (+5.0%) (第23期業績予想ベース)
・ 1口当たりNAV ^(注5)	98,872円/口	→				→	101,870円/口 (+3.0%)

※注記の詳細については、ページ34をご参照ください。

新規物件取得が寄与し、一口当たりの分配金は着実に成長

1口当たり分配金の推移



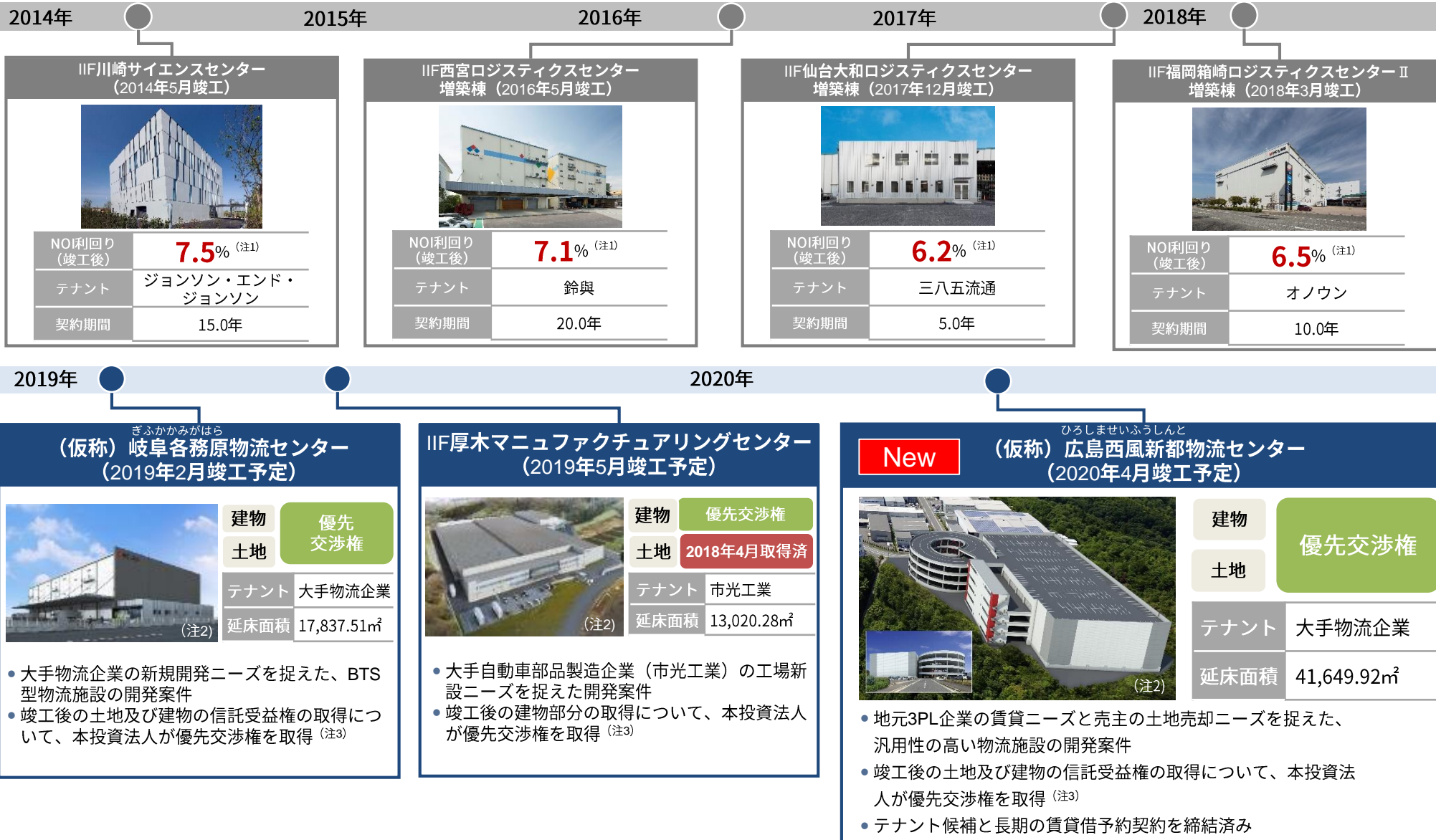


Intentionally Blank Page

2. 今後の投資戦略について — “CRE Beyond”

「CRE Beyond」とは、独自のCRE提案型取得手法を通じて(i)取得トラックレコードを積み上げることにより、(ii)かかるCRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii)かかる実績・ノウハウを活用した成長ポテンシャルの開拓を通じて、積み上げた実績を次の取得機会へと活かすことでCRE戦略を更に進化させた戦略を言います。

積極的な開発案件への取組みによる「収益性の高い物件の取得」と「取得パイプラインの拡充」



独自のCRE/PRE提案により実現する高収益の物件取得

CRE/PRE提案により、競合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/PRE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/PRE提案事例>

- 【R&D施設】テナント入替により収益性向上を見込む好立地のR&D施設
- 【工場】借地期間が比較的短期の汎用性の高い工場底地
- 【工場・物流】大手製造業の基幹事業拠点である工場兼物流施設
- 【PRE】地方公共団体が支援する産業振興施設

CRE提案を通じた開発案件のパイプライン

IIF厚木マニュファクチュア
リングセンター（建物）



（仮称）岐阜各務原
物流センター



（仮称）広島西風新都
物流センター



パイプラインの状況

総検討案件数 **42物件**

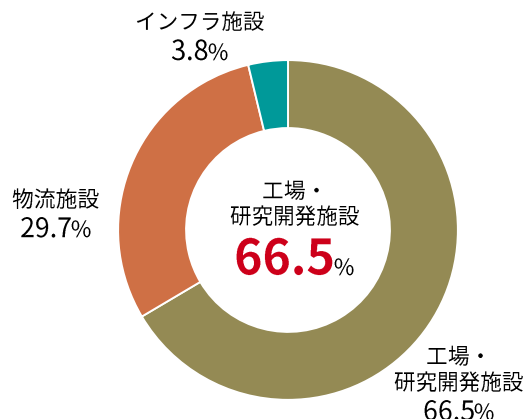
総検討案件金額 **2,625億円**

足許の詳細検討案件数

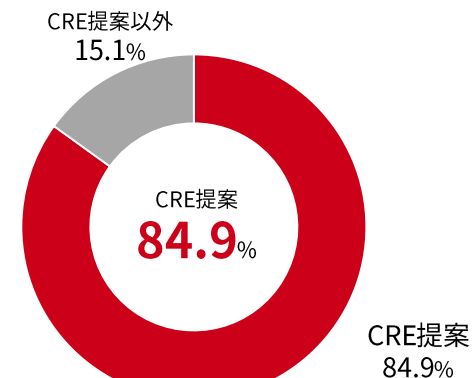
16物件

詳細検討案件内訳（注）

アセットクラス別（金額ベース）



取得手法別（金額ベース）





Intentionally Blank Page

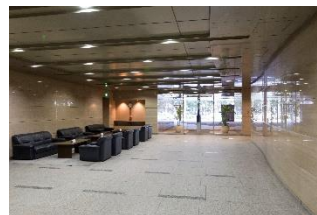
3.足許の運用状況と今後の対応

①既存ポートフォリオの運営について — “ 3C Management ”

「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マイズ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。

IIF品川ITソリューションセンターのリーシング状況①

■ 拠点集約に伴うテナント退去が重なったものの、後継テナントのリーシングは順調



物件特性

- ・企業需要の高い都心及び都内各所よりアクセスの良い、品川区西五反田に立地
- ・東急目黒線「不動前」駅徒歩2分、山手線「五反田」駅徒歩11分と高い利便性
- ・非常用発電設備2基を備え、床荷重400kg/㎡～1t/㎡、電気容量40VA/㎡の高スペック

<東京都内のアクセスの良い立地>



テナントの拠点集約に伴う移転が続き、本物件の稼働率は、一時的に32.2%（2018年12月末時点 入居ベース）に低下予定

リーシング戦略

【考慮要素】

- ① ダウンタイムの短縮化
- ② 足許の旺盛なオフィス需要
- ③ データセンター仕様でのリテナントにおける追加設備投資負担

旺盛なオフィス需要を捉えた機動的なリーシングにより、早期の空室率改善を図る

IIF品川ITソリューションセンターのリーシング状況②

■ 旺盛なオフィス需要を取り込み、空室率改善による収益アップを図る

オフィス需要の取り込み

堅調なオフィス需要より、引き合いは多く、
多岐に亘る業種の複数社から賃貸借申込書を受領済み

<リーシングの引き合いは堅調>

候補	業種	使用目的	面積
A社	外資系製造業	オフィス兼 R&D施設	約400坪
B社	Eコマース 関連企業	オフィス	約500坪
C社	IT関連企業	動画撮影 スタジオ	約400坪
D社	家電製造業	オフィス兼 R&D施設	約500坪
E社	IT関連企業	オフィス	約200坪

【ご参考】IIF品川ITソリューションセンターの面積

延床面積	総賃貸可能面積
約3,710坪	約2,144坪

早期リースアップによる収益向上

機動的なリーシングにより、
現時点で稼働率は**約5割**(契約ベース)へ

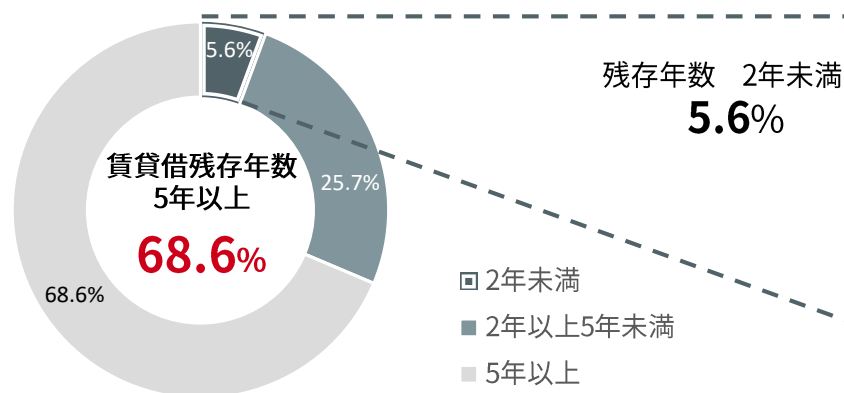
【ご参考】リテナントによる分配金への影響額（第23期対比）（注）

		リーシング後 想定全体稼働率		
		60%	80%	100%
空き区画の 想定賃料 (円/月坪)	19,000	+14円/口	+43円/口	+71円/口
	18,000	+12円/口	+39円/口	+66円/口
	17,000	+10円/口	+36円/口	+61円/口

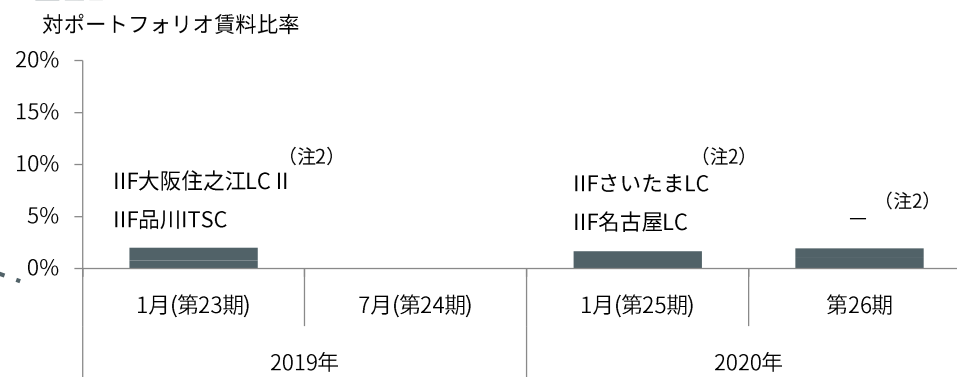
※ フリーレント等終了後の巡行時ベースでの試算

IIF福岡箱崎LC I、IIF新砂LCはダウンタイム無く対応完了 今後は品川ITSCのリーシングに注力

■ 賃貸借契約の満了時期の分散（年間賃料ベース）



今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況（注1） （年間賃料ベース）



■ 今後2年で期間満了を迎える主なテナントへの対応

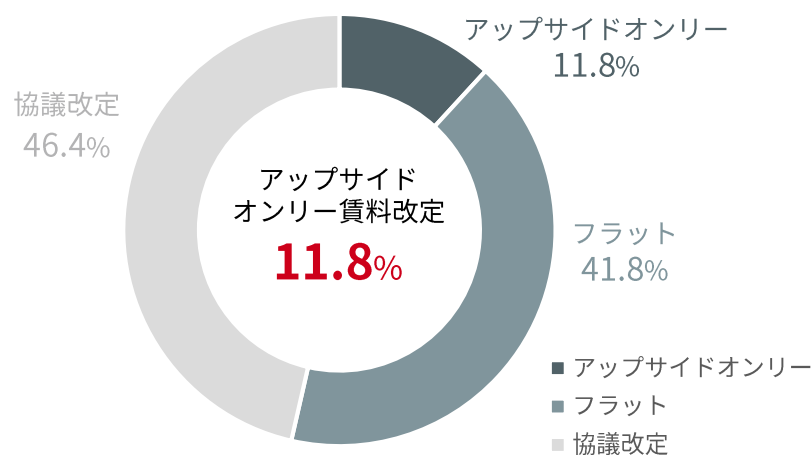
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2018年7月期 (第22期)	2018/5/31	IIF品川ITSC	非開示	拠点集約のため2018年5月末をもって中途解約。現在、リーシング活動中。	対応中
	2018/7/14	IIF新砂LC	佐川急便	契約期間20年（解約不可期間15年）の賃料は据置きにて契約更新済み。	対応済
	2018/7/31	IIF福岡箱崎LC I	新 福岡倉庫 佐川急便	福岡倉庫の増床ニーズを捉え、ダウンタイム無く賃貸借契約を締結。	対応済
2019年1月期 (第23期)	2018/8/31	IIF大阪住之江LC II	東芝ロジスティクス	継続使用の意向確認し、1年の契約自動更新済み。	対応済
	2018/12/31	IIF品川ITSC	非開示	拠点集約のため2018年12月末をもって中途解約。現在、リーシング活動中。	対応中
2020年1月期 (第25期)	2019/11/30	IIFさいたまLC	MMコーポレーション	継続使用の意向確認済。更新を前提に契約条件を協議予定。	対応中
	2020/1/31	IIF名古屋LC	日本空輸	継続使用の意向確認済。更新を前提に契約条件を協議予定。	対応中

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

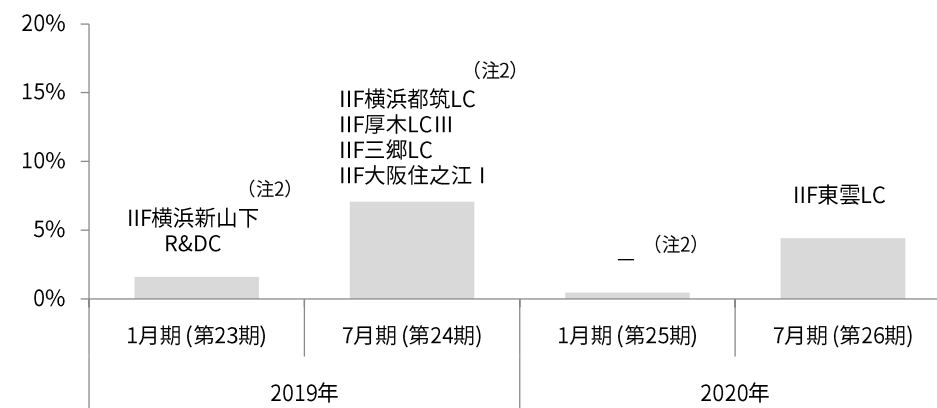
	効力発生 (予定) 日	物件名	テナント名	施策等の内容	年間の収益増加額	
2018年7月期 (第22期)	2018/3	IIF加須LC	ピップ	照明設備のLED化に伴い、電気料削減効果の一部を享受。	増額済	+2,004千円
	2018/3	IIF越谷LC	ツカサ	照明設備のLED化に伴い、電気料削減効果の一部を享受。	増額済	+1,054千円
	2018/3	IIF野田LC	三菱電機ロジスティクス 日本ロジテム	照明設備のLED化に伴い、電気料削減効果の一部を享受。	増額済	+6,038千円
2019年1月期 (第23期)	2018/8	IIF横浜新山下 R&DC	TRW オートモーティブジャパン	CPI連動に基づく賃料改定条項に従い増額済み。	増額済	非開示
	2018/9	IIF相模原 R&DC	マイクロンメモリジャパン	敷地内駐車場の全区画について、テナントと一括の契約を締結予定。	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1）



■ 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



3.足許の運用状況と今後の対応

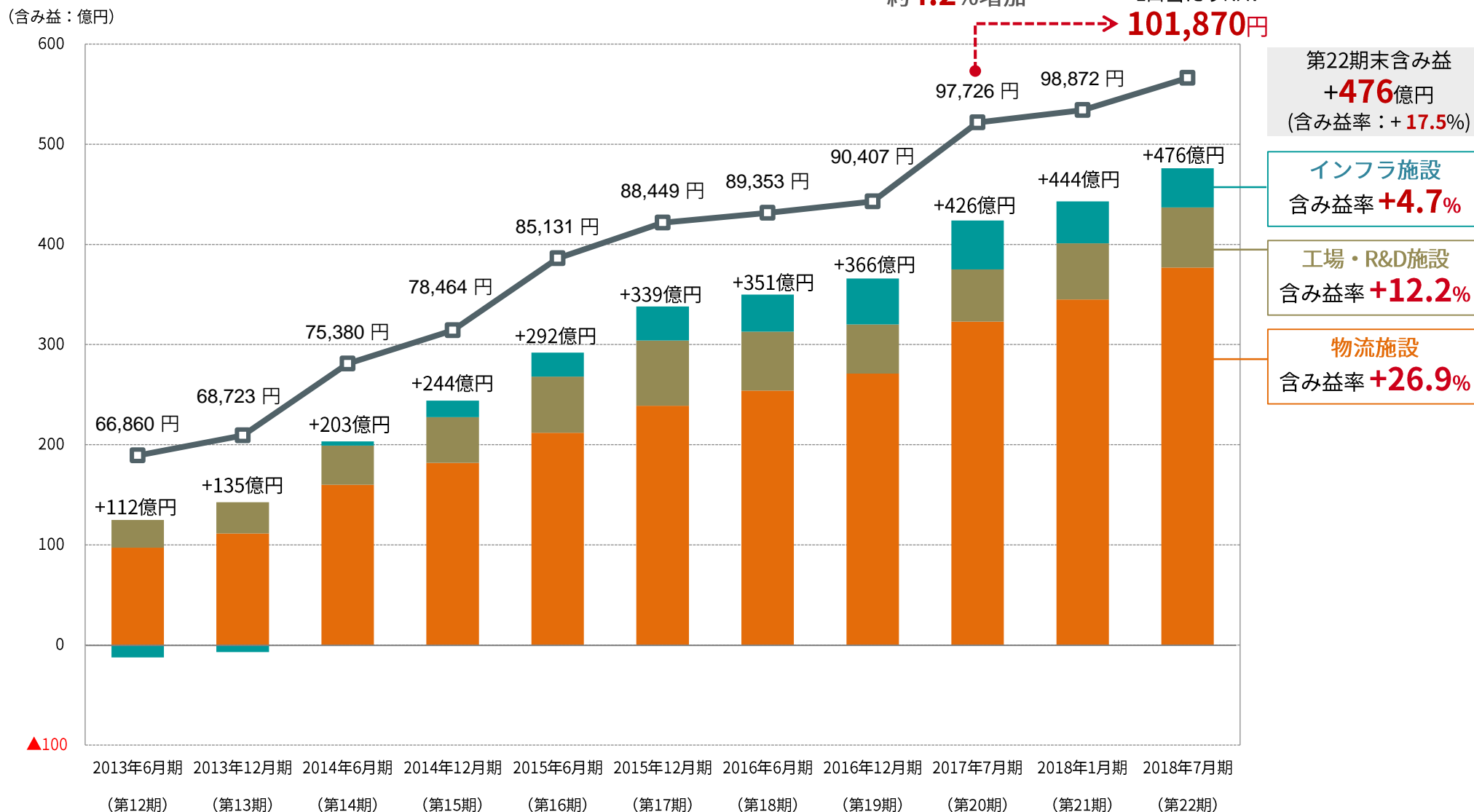
② 財務戦略について — “ALM”



「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賃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。

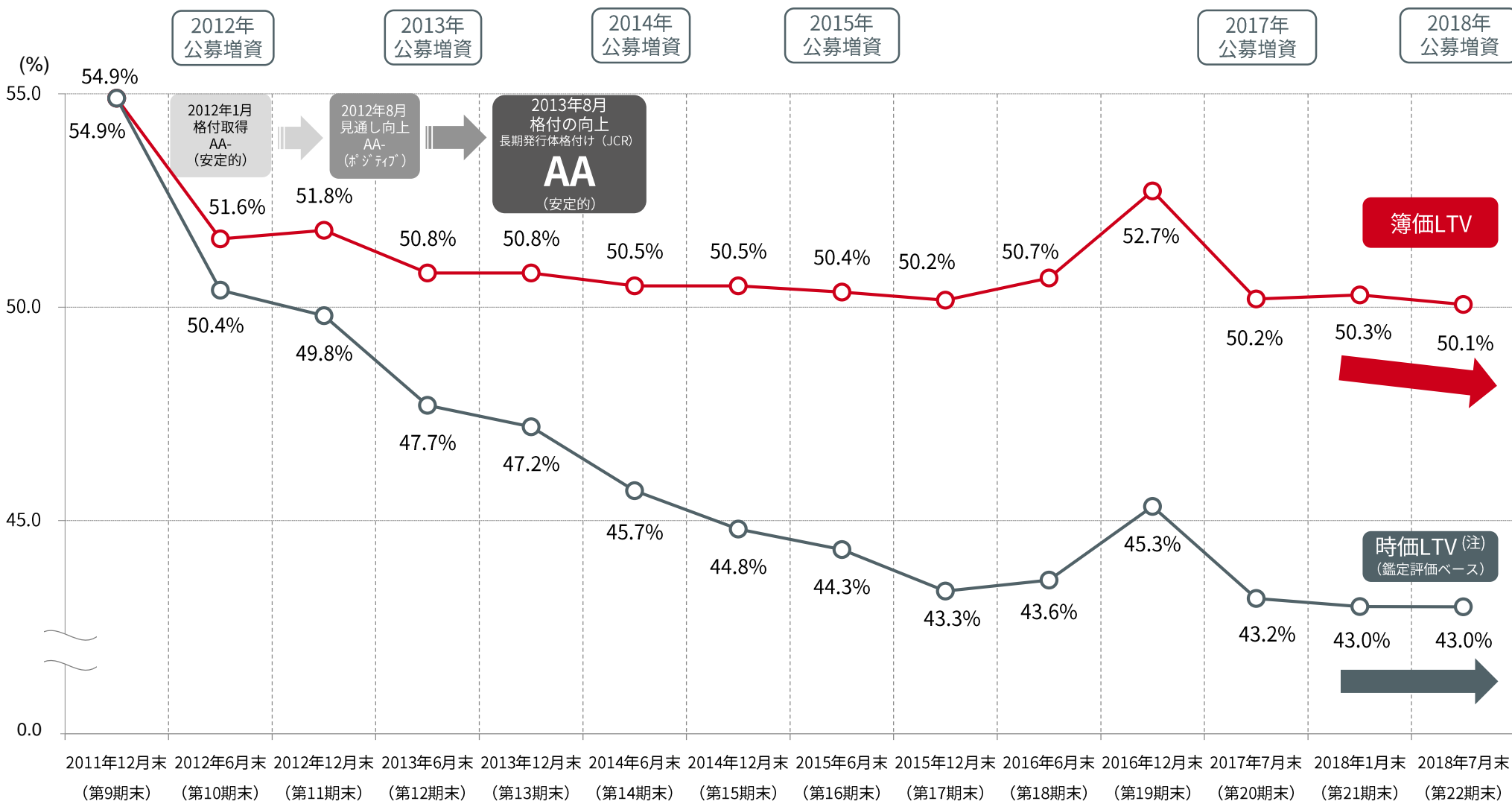
含み益は476億円（含み益率+17.5%）に。一口当たりNAVは1年で約4.2%増加

含み益と一口当たりNAVの推移



公募増資を経て、LTV（簿価ベース）は50.3%から50.1%に低下

LTVの推移



財務基盤の強化と金利コストの低下が進行

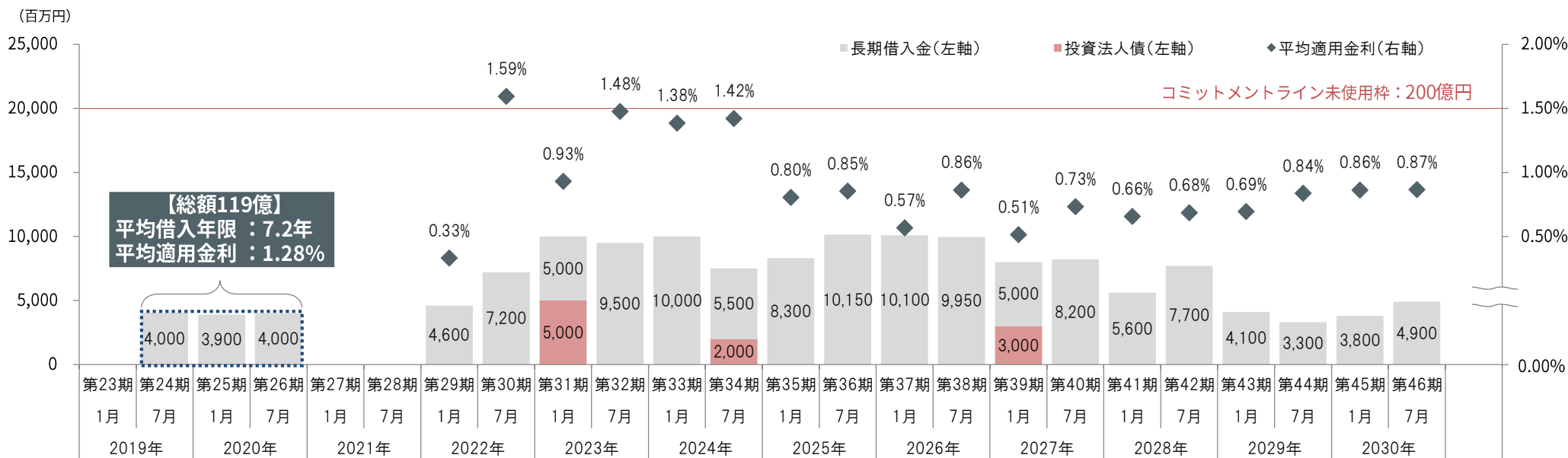
■ 公募増資に伴い新規借入れ（73億）と既存借入の借換（135億）を実行

	新規借入れ	既存借入の借換	合計
借入金総額	73億	135億	208億
平均適用金利	0.55%	0.67%	0.63%
平均借入期間	8.1年	9.3年	8.9年

■ 新規借入れ及び既存借入の借換前後での主要指標の推移

	2018年1月末 (第21期末)	2018年7月期末 (第22期末)
簿価LTV	50.3%	50.1%
平均借入 残存期間	5.9年	6.5年
平均適用金利	1.10%	0.95%

■ 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34をご参照ください。

4.ESGに関する取組みについて



2年連続でMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられ、 6年連続でGRESB最高位の「Green Star」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



2018 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9月20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

2018年9月に、GRESB最高位の「Green Star」を6年連続で取得。



■ BELS

2018年9月20日現在、8物件で本認証を取得



IIF柏LC



■ CASBEE

2018年7月に、IIF福岡箱崎LC II、IIF柏LC及びIIF入間LCにおいてCASBEE不動産評価認証を新規に取得。2018年9月20日現在、5物件で本認証を取得。



IIF福岡箱崎LC II



■ DBJ Green Building認証

2018年9月20日現在、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 本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティーを組織 国際連合の掲げる「責任投資原則（PRI）」に署名 J-REITの資産運用会社として初めて、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）」に署名
2015年	<ul style="list-style-type: none"> J-REITの資産運用会社として初めての国連PRI総会で策定されたCO2削減に向けた新たな取組みとしての「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の「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）」への署名及びワーキンググループへの参加 J-REITの資産運用会社として初めての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）」への署名



Signatory of:



Signatory of:



5.工場・底地投資に関する補足

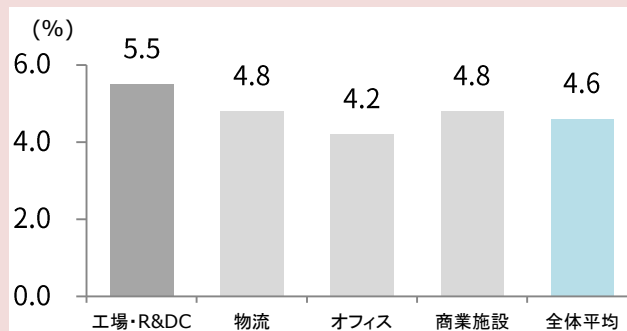


工場・研究開発施設等への投資の狙い

■ IIFの競争優位性を生かした『工場及びR&D施設等』への投資により「高い収益性」と「高い継続性」が実現

高い収益性

セクター別物件取得NOI利回り（注）



着目点

競合の少ない領域×売主の多様なニーズ

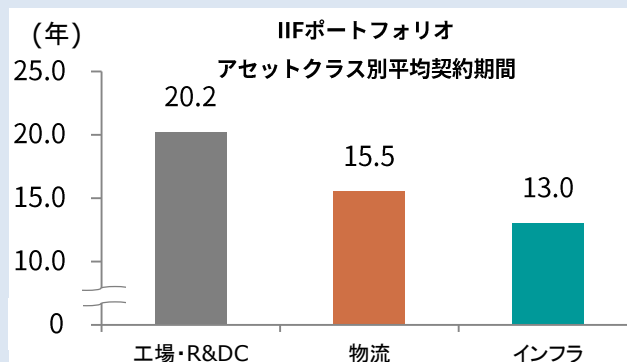
⇒ 先行者メリットによる「高収益性」

IIFの競争優位性

- 産業界への豊富なネットワーク
- CRE戦略

高い継続性

アセットクラス別平均賃貸借契約期間



着目点

テナントにとって重要な基幹施設

⇒ 長期の賃貸借契約

IIFの競争優位性

- スポンサーグループを含む高いクレジット
- 唯一の産業用不動産特化型REIT

IIFが保有する主な工場及びR&D施設等

『工場及びR&D施設等』への投資は、DPUの成長・DPUの安定・NAVの向上へ大きく寄与

	取得物件				NOI利回り (償却後利回り) DPUの成長	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (含み益率) NAVの向上	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称	写真	取得年月	所有形態				
工場	開発案件 IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/4	底地 建物開発中	5.0% (5.0%)	4,940	5,270 (+6.7%)	31.2年 (30.9年)
	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/3	底地	5.0% (5.0%)	2,300	2,580 (+12.2%)	50.0年 (49.6年)
	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/3	底地	6.2% (6.2%)	1,608	1,830 (+13.8%)	20.0年 (18.7年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.4% (6.7%)	4,000	4,470 (+11.8%)	10.0年 (8.1年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.4% (6.8%)	1,200	1,340 (+11.7%)	10.0年 (8.1年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）		2016/3	底地	5.7% (5.7%)	1,300	1,660 (+27.7%)	49.0年 (46.7年)
R&DC	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	9.3% (8.4%)	3,100	3,960 (+27.7%)	10.0年 (9.3年)
	開発案件 IIF川崎サイエンスセンター		(土地) 2013/2 (建物) 2014/5	土地・建物	7.6% (5.4%)	2,168	2,950 (+36.1%)	15.0年 (10.8年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	7.3% (6.3%)	1,100	1,340 (+21.8%)	22.0年 (12.2年)
	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）		2010/3	底地	6.1% (6.1%)	4,500	5,400 (+20.0%)	30.0年 (21.7年)

(参考) ポートフォリオ全体

5.7%
(4.8%)

274,763

319,620
(+17.5%)

15.8年
(9.0年)

IIFが保有する主な底地物件

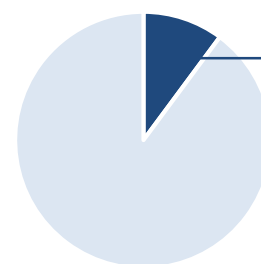
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	取得物件			NOI利回り (償却後NOI利回り) DPUの成長	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (含み益率) NAVの向上	③更地価格 (取得価格との乖離率)	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称		取得年月					
物流	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）		2010/2	6.4% (6.4%)	1,190	2,690 (+126.1%)	3,050 (+156.3%)	20.0年 (3.1年)
インフラ	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）		2014/2	6.6% (6.6%)	1,900	2,240 (+17.9%)	2,320 (+22.1)	49.9年 (45.5年)
R&D	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）		2010/3	6.1% (6.1%)	4,500	5,400 (+20.0%)	5,240 (+16.4%)	30.0年 (21.7年)
工場	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/3	5.0% (5.0%)	2,300	2,580 (+12.2%)	3,070 (+33.5%)	50.0年 (49.6年)
	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/3	6.2% (6.2%)	1,608	1,830 (+13.2%)	1,990 (+23.7%)	20.0年 (18.7年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）		2016/3	5.7% (5.7%)	1,300	1,660 (+28.4%)	1,740 (+33.8%)	49.0年 (46.7年)

（ご参考）工場の建物汎用性の主な検討ポイント

- ① 設備面及び床荷重等の建物スペック
- ② 汎用的なスペックであり、他のテナントでの工場転用可能性
- ③ 物流施設等の他のアセットクラスへの転用可能性等

《ポートフォリオ全体》 取得金額2,747億円



<底地投資>
取得金額279億円
投資比率10.1%

工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応①

- 流動性の低いアセットクラスへの投資は、「長期賃貸借」と「長期固定借入」によりイールドスプレッドを長期に亘り確保

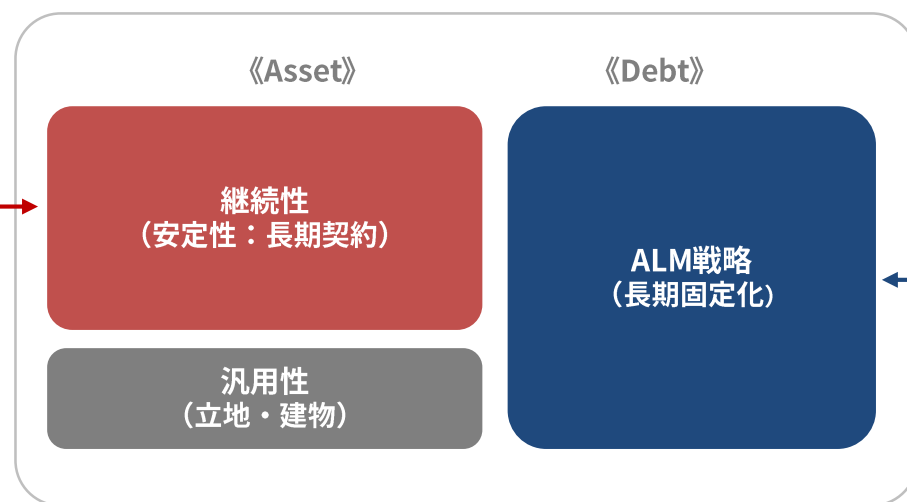
《主なリスク要因》

- 取引事例の少なさによる流動性リスク
- テナント退去等に伴うリーシングリスク
- 将来の金利上昇に伴うイールドギャップの縮小リスク

《IIFのリスクへの対応策》

- 今後取引事例が増え、流動性が高まり、リスクプレミアムが低下することが見込まれるまで、長期契約によりCFの安定化を図る

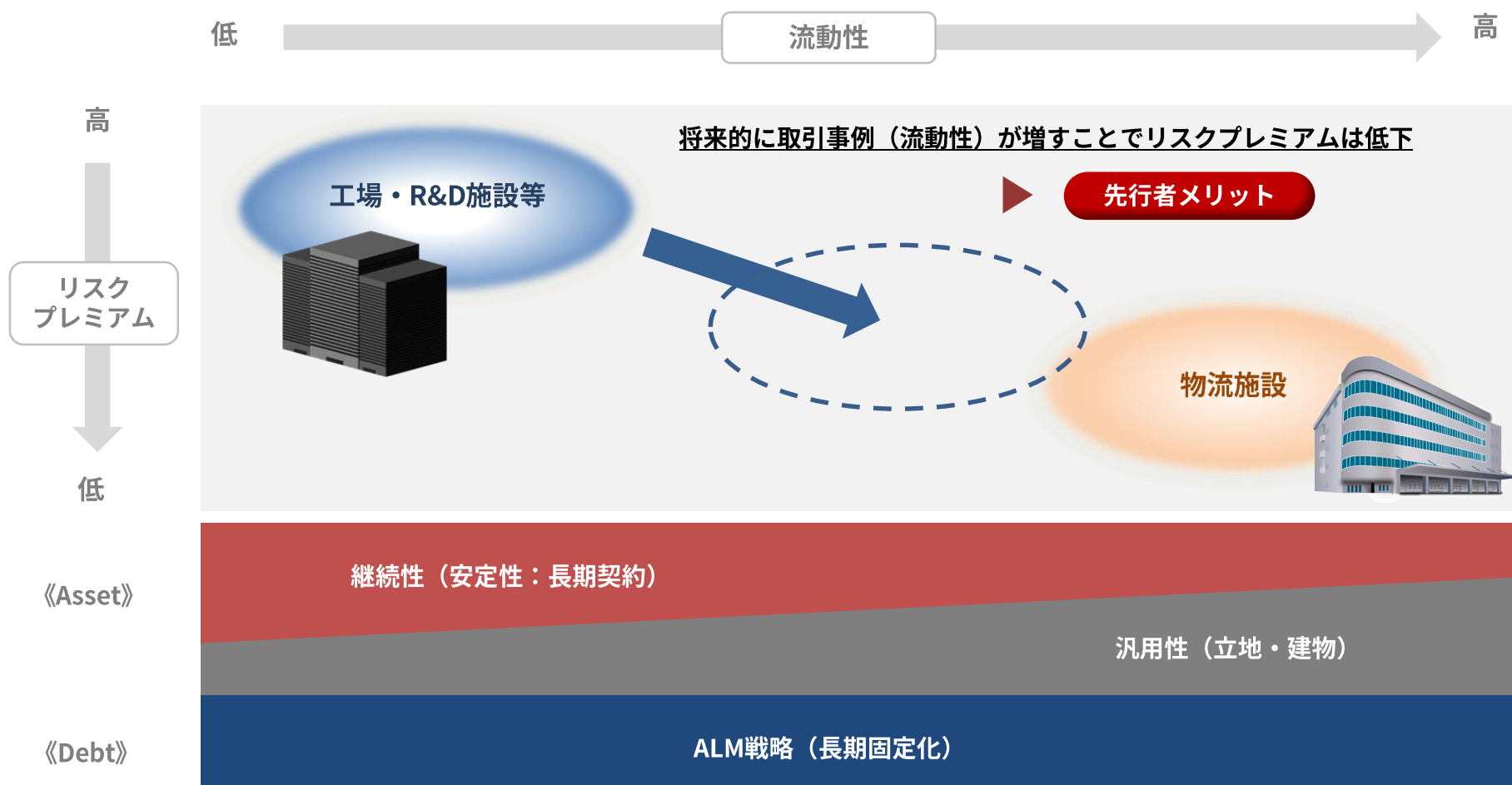
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

- 将来的に工場・R&D施設等の流動性が増しリスクプレミアムが低下することを見据え、先行者メリットを享受

※リスクプレミアムの低下（先行者メリットの実現）までのリスク対応へのイメージ



6. 2018年7月期（第22期）運用報告及び 2019年1月期（第23期）業績予想



2018年7月期（第22期）運用報告

		(百万円)				(百万円)			
		2018年1月期 (第21期実績)	2018年7月期 (第22期実績)			2018年7月期 (公表予想)	2018年7月期 (第22期実績)		
				第21期実績比				公表予想比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	8,976	9,686	+709	+7.9%	9,681	9,686	+4	+0.0%
	営業費用	3,905	4,132	+227	+5.8%	4,157	4,132	▲24	▲0.6%
	営業利益	5,071	5,553	+482	+9.5%	5,524	5,553	+29	+0.5%
	営業外収益	2	0	▲2	▲81.6%	-	0	+0	-
	営業外費用	991	939	▲52	▲5.3%	949	939	▲10	▲1.1%
	経常利益	4,082	4,614	+532	+13.0%	4,574	4,614	+40	+0.9%
	当期純利益	4,081	4,612	+531	+13.0%	4,572	4,612	+39	+0.9%
	1口当たり分配金 (円)	2,570	2,716	+146	+5.7%	2,689	2,716	+27	+1.0%
そ の 他	資本的支出	688	721 (注1)	+33	+4.8%	775	721	▲54	▲7.0%
	修繕費	79	97 (注2)	+17	+22.4%	71	97	+26	+36.7%
	合計	768	819	+51	+6.7%	847	819	▲27	▲3.3%
	減価償却費	1,263	1,331	+68	+5.4%	1,260	1,331	+71	+5.7%
	FFO	5,344	5,944	+600	+11.2%	5,833	5,944	+111	+1.9%
	AFFO	4,655	5,223	+567	+12.2%	5,057	5,223	+165	+3.3%
	物件数	59	66	-	-	59	66	-	-
	稼働率	99.9%	99.8%	▲0.1ポイント	-	99.9%	99.8%	▲0.1ポイント	-
	期末帳簿価格合計	243,699	271,937	+28,238	+11.6%				
	期末鑑定価格合計	288,123	319,620	+31,497	+10.9%				
	含み益	44,423	47,682	+3,258	+7.3%				
	有利子負債総額	131,500	144,800	+13,300	+10.1%				
	LTV	50.3%	50.1%	▲0.2ポイント	▲0.4%				
	純資産総額	116,483	129,765	+13,282	+11.4%				
	1口当たり純資産	73,321	76,385	+3,064	+4.2%				

（注1） 第22期に実施した主な資本的支出
IIF三鷹CC：CVCF更新工事102百万円、IIF野田LC：照明設備LED化工事46百万円、
IIF品川DC：自動火災報知設備更新工事42百万円、IIF相模原R&DC：フロアカーペット改修工事37百万円

（注2） 第22期に実施した主な修繕費
IIF大阪豊中DC：自家発電設備メンテナンス1号機F点検8百万円、IIF厚木LCⅢ：消化設備改修工事4百万円、
IIF三鷹CC：CVCF更新工事撤去費3百万円、IIF柏LC：漏水補修工事3百万円

■ 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	+709百万円
✓2018年PO新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+457百万円
✓IIF福岡箱崎LCⅠ・Ⅱ・増築棟取得による収益増加	+201百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF相模原R&DC、IIF大阪豊中DC等）	+19百万円
✓既存テナント退去に係る違約金収入（IIF品川ITSC）	+18百万円
営業費用	+227百万円
✓2018年PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加（通期寄与）	+44百万円
✓IIF福岡箱崎LCⅠ・Ⅱ・増築棟取得による賃貸事業費用の増加	+40百万円
✓2017年取得資産等の固都税費用化（通期の1/2）	+52百万円
✓賃貸事業費用（修繕費）の増加	+17百万円
✓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
営業外費用	▲52百万円
✓2018年PO新規借入に伴う支払利息等の増加（部分寄与）	+41百万円
✓2018年借換えに伴う支払利息の減少（部分寄与）	▲66百万円
✓2017年9月借換えに伴う支払利息等の減少（通期寄与）	▲12百万円
✓営業日数差異等による支払利息等の減少	▲14百万円

■ 2018年7月期（第22期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益	+4百万円
✓取得日変更による収益減少（IIF厚木MC（底地））	▲19百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF大阪豊中DC等）	+15百万円
✓受取水光熱費の増加	+4百万円
営業費用	▲24百万円
✓支払水光熱費の減少	▲7百万円
✓減価償却費の減少	▲10百万円
✓その他営業費用の減少（販売管理費等）	▲17百万円
営業外費用	▲10百万円
✓2018年PO新規借入に伴う支払利息の減少（部分寄与）	▲2百万円
✓2018年借換えに伴う支払利息の減少（部分寄与）	▲3百万円
✓2018年POにおける新投資口発行費償却の減少	▲4百万円

2019年1月期（第23期）業績予想

		(百万円)				(百万円)			
		2018年7月期 (第22期実績)	2019年1月期（第23期予想）			2019年1月期 (前回公表予想)	2019年1月期（第23期予想）		
				第22期実績比			前回公表予想比		
P/L 主 要 情 報	営業収益	9,686	9,789	+103	+1.1%	9,710	9,789	+79	+0.8%
	営業費用	4,132	4,296	+163	+4.0%	4,239	4,296	+57	+1.3%
	営業利益	5,553	5,493	▲60	▲1.1%	5,470	5,493	+22	+0.4%
	営業外収益	0	-	▲0	▲100.0%	-	-	-	-
	営業外費用	939	939	+0	+0.0%	951	939	▲12	▲1.3%
	経常利益	4,614	4,553	▲60	▲1.3%	4,518	4,553	+35	+0.8%
	当期純利益	4,612	4,552	▲60	▲1.3%	4,517	4,552	+34	+0.8%
	1口当たり分配金（円）	2,716	2,680	▲36	▲1.3%	2,656	2,680	+24	+0.9%
そ の 他	資本的支出	721	808（注1）	+86	+12.0%				
	修繕費	97	98（注2）	+1	+1.0%				
	合計	819	906	+87	+10.7%				
	減価償却費	1,331	1,365	+34	+2.6%				
	FFO	5,944	5,918	▲26	▲0.4%				
	AFFO	5,223	5,110	▲113	▲2.2%				
	物件数	66	66	-	-				

(注1) 第23期に予定している主な資本的支出
IIF三鷹CC：CVCF更新工事75百万円、IIF羽田空港MC：M2棟防災設備更新工事69百万円、
IIF品川TSC：トイレ・給湯室改修・共用部リニューアル46百万円

(注2) 第23期に予定している主な修繕費
IIF三鷹CC：蓄熱槽清掃9百万円、IIF三鷹CC：屋上四角錐シール打替工事3百万円、
IIF品川DC：各階空調機械室換気ファン部品交換3百万円

■ 2019年1月期（第23期）の主な増減益要因（第22期実績比）

営業収益	+103百万円
✓2018年PO新規取得資産等の収益増加（通期寄与）	+184百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF大阪豊中DC、IIF新山下R&DC）	+12百万円
✓既存テナント退去による収益減少及び退去に伴う違約金収入の剥落（IIF品川TSC）	▲73百万円
営業費用	+163百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料）の増加	+27百万円
✓2017年取得資産の固都税費用化（通期寄与）	+50百万円
✓減価償却費の増加	+34百万円
✓資産運用報酬の増加（営業日数差異等）	+12百万円
✓その他営業費用の増加（販売管理費等）	+37百万円
営業外費用	±0百万円
✓2018年PO新規借入に伴う支払利息等の増加（通期寄与）	+6百万円
✓2018年借換えに伴う支払利息等の減少（通期寄与）	▲14百万円
✓営業日数差異による支払利息等の増加	+12百万円
✓その他営業外費用（借入に係る印紙代等）の減少	▲3百万円

■ 2019年1月期（第23期）の主な増減益要因（前回公表予想比）

営業収益	+79百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF福岡箱崎LCI・IIF大阪豊中DC等）	+68百万円
✓羽田空港MC国有地使用料（費用収益両建て）	+14百万円
営業費用	+57百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料）の増加	+28百万円
✓修繕費の増加（リーシング及び地震等への対応）	+30百万円
✓羽田空港MC国有地使用料（費用収益両建て）	+14百万円
✓減価償却費の減少	▲13百万円
営業外費用	▲12百万円
✓2018年PO新規借入・借換えに伴う支払利息等の減少	▲7百万円
✓新投資口発行費償却の減少	▲5百万円

注記について

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.4 (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208億円の借入れを実施しました。
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たものです。以下同じです。
- P.5 (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.7 (注1) 2018年1月10日に取得を発表した取得資産とは、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ(準共有持分40%)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(準共有持分40%)及びIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(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) 簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額。以下同じです。
(注4) 「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、2018年公募増資後については2019年1月期(第23期)の予想に基づき試算しています。
(注5) 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。
$$NAV = \text{出資総額} + (\text{不動産関連資産の期末鑑定評価額(又は調査価格)} - \text{不動産関連資産の期末簿価})$$

* 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。
- P.11 (注1) IIF川崎サイエンスセンターの竣工後のNOI利回りは、2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。IIF西宮ロジスティクスセンター及びIIF仙台大和ロジスティクスセンターの増築棟のNOI利回りは、増築に際して取得した鑑定評価書に基づき算出しています。また、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの増築棟のNOI利回りは、2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。なお、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの増築棟のNOIについては、増築棟の取得により、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにおいて増築棟部分に係る地代を得られなくなることから、これを反映するため、増築棟に係る不動産鑑定評価書に記載の、増築棟単体のDCF法における運営純収益ではなく、増築棟を含むIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡのDCF法における運営純収益から増築棟を含まないIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡに係る不動産鑑定評価書に記載のDCF法における運営純収益を控除した金額を用いています。
(注2) 本図は、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。以下同じです。
(注3) 本投資法人は、優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人は、これらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。更に、これらの建物は、本書の日付現在未竣工であり、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。
- P.12 (注) 2018年9月20日時点。
- P.16 (注) リテナントによる分配金への影響額は、公表している第23期分配金予想額に対し、IIF品川ITソリューションセンターのリーシングに関する影響のみを考慮した試算値であり、そ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、IIF品川ITソリューションセンターのリーシング以外の要因にも影響を受けて変動します。
- P.17 (注1) 品川ITソリューションセンター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) 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のみを記載しています。
- P.18 (注1) ・「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2) 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のみを記載しています。
- P.21 (注) 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.26 (注) 「物件取得NOI利回り」は、2016年8月1日から2018年9月7日までの間に上場J-REITが取得した物件を対象に、公表されている取得時の鑑定評価書における直接還元法の還元利回り(底地物件等でDCF法での評価しかない場合は、DCF法の割引率)を基に本資産運用会社が集計したものです。

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、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）