

確かな今を、豊かな明日へ。



2019年1月期(第23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

目次

1	Executive Summary	P.3
2	昨日公表した物件売却について（IIF厚木ロジスティクスセンター）	P.8
3	直近の取得実績と今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	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.15
	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
6	2019年1月期（第23期）運用報告及び 2019年7月期（第24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



IIF品川ITSCの稼働率は98.9%へ。物件売却に伴う各種施策で更なる投資主価値向上が実現

新規取得と物件売却

自己資金を活用した資産取得と市場環境を捉えた物件売却

■ 自己資金を活用した資産取得

IIFつくばMC（底地）

- 償却後NOI利回り**8.3%**, 含み益率 **+46.7%**での取得

OTAテクノCORE（匿名組合出資持分）

- 大田区がテナント**となる**工場アパート**の取得による**PRE案件の開拓**と**ESGの推進**
- 想定配当利回り**7.6%**

■ IIF厚木LCを簿価・鑑定を大幅に上回る価格で売却

- 売却予定価格：**25.6億円**
(簿価**+67.2%**, 鑑定**+18.5%**)
- 売却益は**2期**に分割して計上し投資主還元を企図

既存ポートフォリオ

着実な内部成長実績の積み上げ

■ IIF品川ITSCのリーシングは順調に進み稼働率は**98.9%**まで回復

■ IIF相模原R&DCの継続的なバリューアップの取組み

- マイクロンの増床ニーズを捉え、別棟部分を追加賃貸することによる収益性向上

	(取得時)		(別棟賃貸後)
NOI利回り	7.7%	⇒	9.6%
償却後NOI利回り	6.9%	⇒	8.2%

■ ESGへの更なる取組み

- IIF厚木LCIIIでCASBEE認証を新規取得
- MC-UBSグループ全体のESGレポートの発行

財務戦略

財務基盤の強化と金利コスト削減の追求

■ 売却益を活用した期限前弁済と借換え

- IIF厚木LCの売却益を活用し、金利コストが高い借入の期限前弁済及び借換えを実施

＜借換対象 78.5億円の指標の推移＞

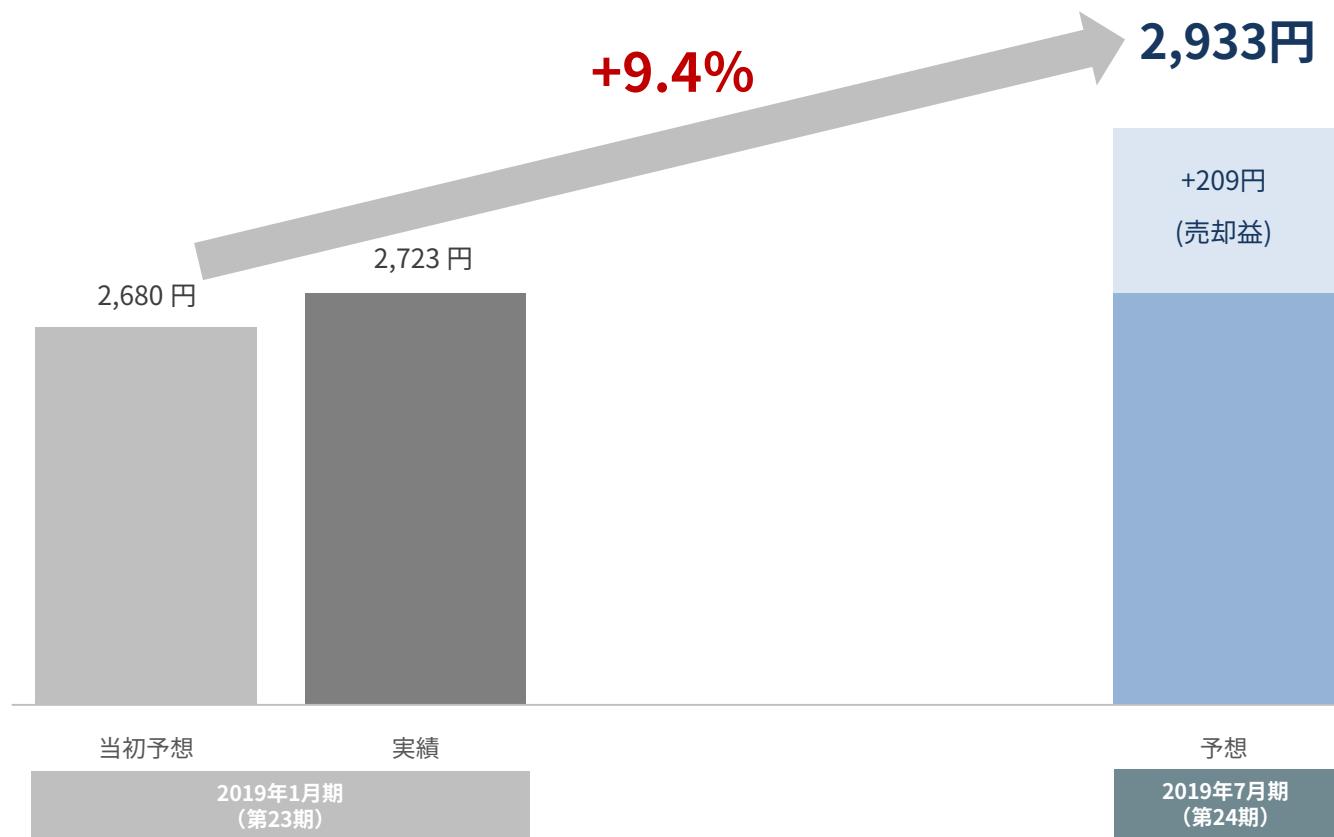
	(借換前)		(借換後) ^(注)
平均借入残存期間：	1.2年	⇒	8.6年
平均適用金利	1.33%	⇒	0.45%

売却益の分配により第24期分配金は大きく増加見込み

■ 第24期の分配金予想

売却益の実現と既存物件の収益改善により、当初予想対比で+9.4%

【1口当たり分配金】

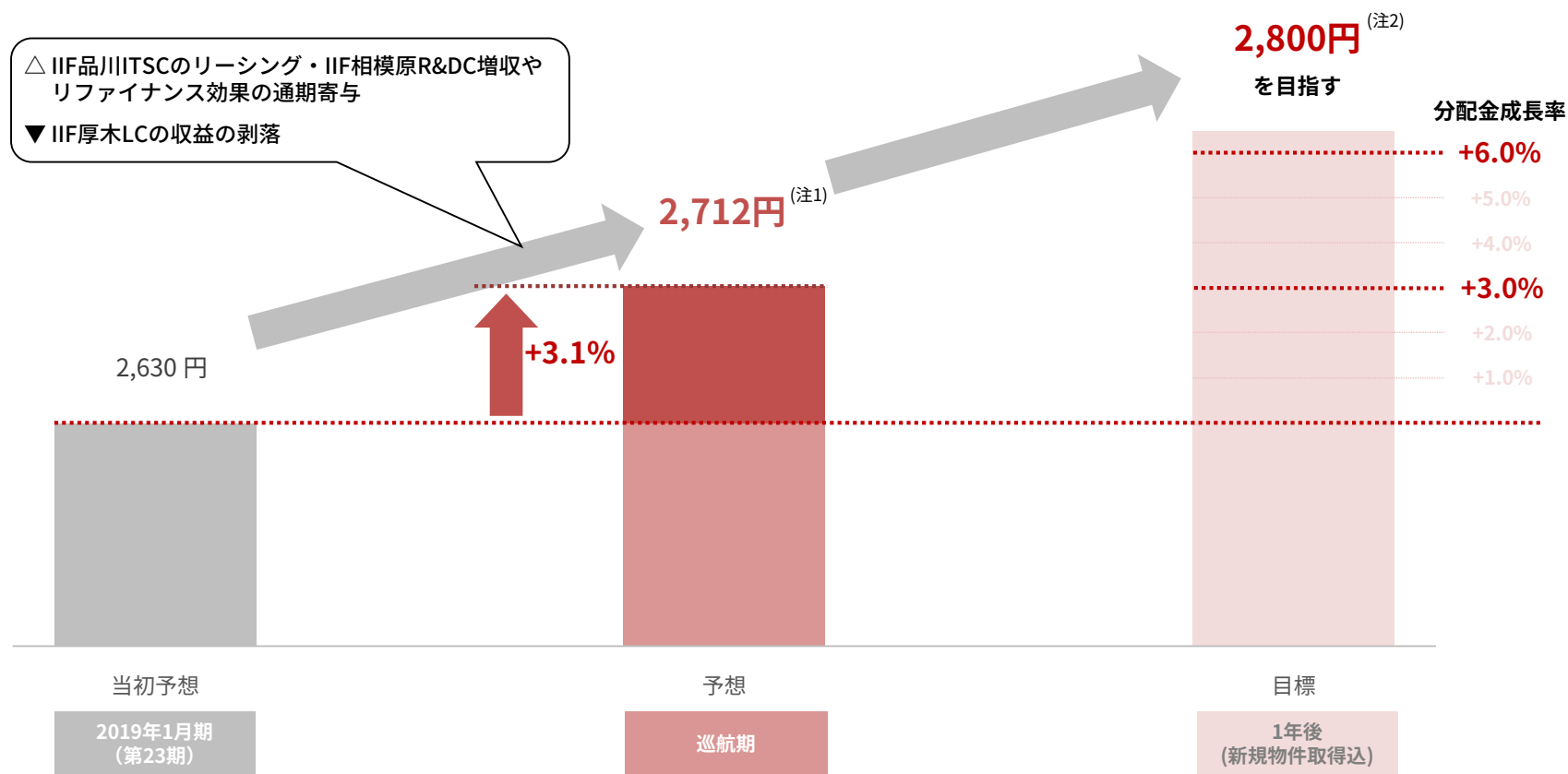


1口当たり分配金（固都税調整後）は+3.1%増加

■ 1口当たり分配金（固都税調整後）の推移

新規物件取得を含め、分配金（固都税調整後） 2,800円/口を目指す

【1口当たり分配金（売却益を除く、固都税調整後）】



直近1年間で分配金（固都税調整後）は+6.7%、NAVは+5.4%成長へ

■ 各種指標の推移

	2018年1月末 (第21期)		2019年1月末 (第23期)
・ 物件数	59物件		67 物件
・ 取得価格の合計	246,615百万円		275,664 百万円
・ 平均NOI利回り/償却後NOI利回り	5.8% / 4.8%		5.8% / 4.8%
・ 鑑定評価額に対する含み益（含み益率）	+44,423百万円（+18.2%）		+51,621 百万円（+19.0%）
・ LTV（簿価LTV（注1））	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2）	2,505円/口		2,673 円/口 (+6.7%)
・ 1口当たりNAV（注3）	98,872円/口		104,189 円/口 (+5.4%)

2. 昨日公表した物件売却について (IIF厚木ロジスティクスセンター)



IIF厚木ロジスティクスセンター：含み益実現とポートフォリオ収益性の改善

■ ポートフォリオ平均を大幅に下回る償却後NOI利回り(2.1%)の物件売却による収益性の改善

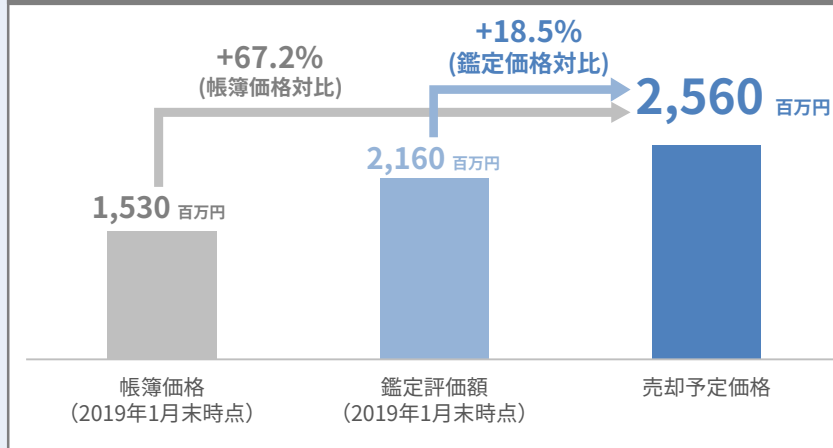


物件特性

- ・「厚木」IC から約2kmに位置し、東名高速道路・圏央道で首都圏広域をカバー可能
- ・2012年7月に、建物北東側部分に6台入庫可能なトラックバースを新設
- ・休憩室増設や各階の空調機設置により、テナントにとって使い勝手の良い設備を具備

取得価格	2,100百万円
所在地	神奈川県厚木市
テナント	富士ロジテック・ネクスト
建築時期	2005年1月31日
土地面積 / 延床面積	5,648.48㎡ / 10,076.58㎡
構造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建
NOI利回り(注1)	5.2% (ポートフォリオ平均：5.8%)
償却後NOI利回り(注2)	2.1% (ポートフォリオ平均：4.8%)

鑑定価格を大きく上回る売却価格による含み益の実現



本売却の効果

- ① ポートフォリオの収益性改善
- ② 含み益の実現による投資主還元
- ③ 売却益と売却資金を活用した収益性向上施策の実施

譲渡予定日

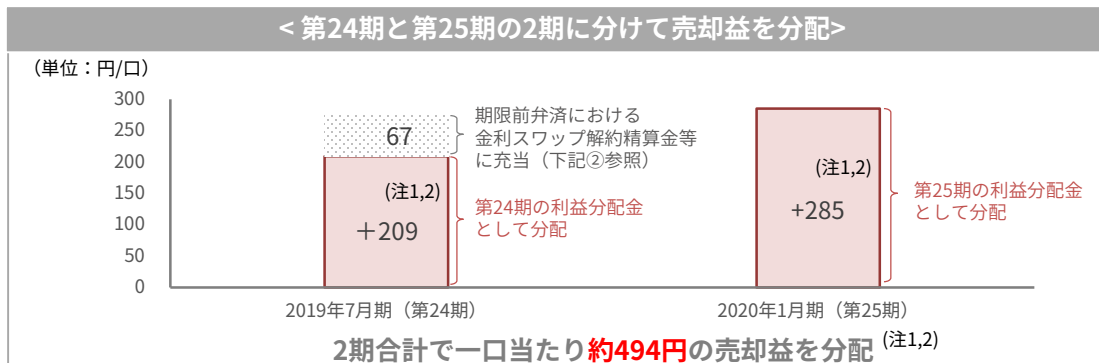
2019年3月29日（準共有持分割合50%）
2019年8月1日（準共有持分割合50%）

IIF厚木ロジスティクスセンター：売却益と売却資金の活用により更なる収益性向上を図る

■ 売却資金の3つの活用方法

売却益及び売却資金の活用方法

①投資主還元を目的とした売却益の分配



②金利コスト削減を企図した期限前弁済とリファイナンス

< 売却益を活用した期限前弁済とリファイナンスを実行 > (注1,3)

	借入額	平均借入残存期間	平均適用金利
借換前	78.5億円	1.2年	1.33%
借換後	78.5億円	8.6年 (+7.4年)	0.45% (▲0.88%)

分配金上昇効果
+約**20円/口**

③売却資金による新規物件取得

< 売却資金で新規物件を取得する場合の分配金上昇効果 >

売却資金	新規取得物件の償却後NOI利回り	分配金上昇効果 (注1,4)
約15億円	5.0%	+約22円/口
	4.5%	+約20円/口
	4.0%	+約18円/口

(注1) 一口当たり分配金への各影響額は、2019年3月14日時点の発行済総投資口数である1,698,816口を前提に算出しています。

(注2) 「売却益」は、売却予定価格、売却時の想定帳簿価格、売却にかかる諸費用（仲介手数料等）の想定額、および、Swap等の解約金想定額等を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金は、左記以外の要因にも影響を受けて変動します。

(注3) 借換後の「平均残存期間」及び「平均適用金利」は、2019年3月13日に締結した金銭消費貸借契約等に基づく試算値です。詳細は、2019年3月13日付プレスリリース「資金の借入れ（借換え）及び期限前弁済並びに金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」をご参照ください。また、「分配金上昇効果」は左記平均適用金利を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金への影響額は、同平均適用金利以外の要因にも影響を受けて変動します。以下同じです。

(注4) 「分配金上昇効果」は、売却資金と新規取得物件の想定償却後NOI利回りを基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金への影響額は、売却資金や新規取得物件の想定償却後NOI利回り以外の要因にも影響を受けて変動します。

3. 直近の取得実績と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。

自己資金を活用した資産の取得による収益性の向上

■ CRE/PRE提案を通じ、高い収益性・汎用性を有し、含み益の大きい工場資産を取得

工場・研究開発施設

IIFつくばマニファクチュアリングセンター（底地） (2019年1月11日取得)



取得価格	NOI利回り/ 償却後NOI利回り (注1)	鑑定評価額/ 含み益(率) (注2)
900百万円	8.3% / 8.3%	1,320百万円 / +420百万円 (+46.7%)

取得のポイント

- 東証一部上場企業であり、創業約70年の制御機器製造大手、IDECへのCRE提案により相対で取得
- つくば国際戦略総合特区の一つである「つくばの里工業団地」内に所在し、労働力確保に優位性のある住宅団地近郊の優良立地に位置する工場施設の底地
- 自己資金を活用し、償却後NOI利回り8.3%、含み益率46.7%で取得することで1口当たり分配金とNAVの向上に寄与

工場・研究開発施設

OTAテクノCORE（匿名組合出資持分） (2019年2月28日出資実行)



出資金額	想定配当利回り (注3)	投資期間
100百万円	7.6%	約5年間 (2019年2月28日～2024年2月29日)

取得のポイント

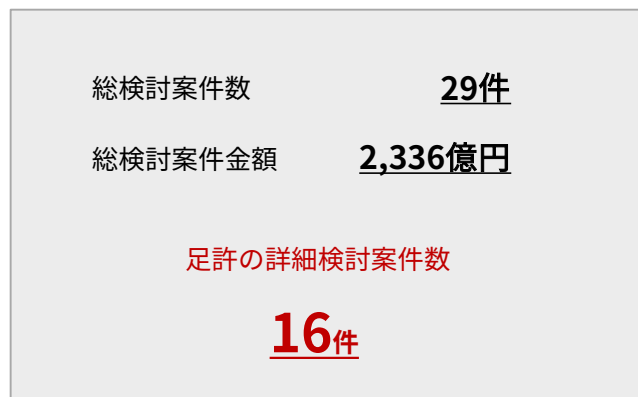
- 本投資法人を含む出資者からの出資等により組成されるSPCが、株式会社日本政策投資銀行をシニアレンダーとして招聘し、大田区を賃借人とする工場アパート（シェア・ファクトリー）を取得
- SPCによる取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図
- 継続的なPREの開拓とESGの取組み

優先交渉権を有する開発物件はスケジュール通り順調に推移



独自のCRE/PRE提案により着実にパイプラインを積み上げ

■ パイプラインの状況



■ 主要な優先交渉権取得済物件

(仮称) IIF新川崎R&Dセンター



延床面積 11,894.29㎡

- 東証一部上場の大手製造業の研究開発拠点
- 東京及び神奈川へのアクセスが良い新川崎駅徒歩圏内の好立地

(仮称) IIF市川フードプロセスセンター

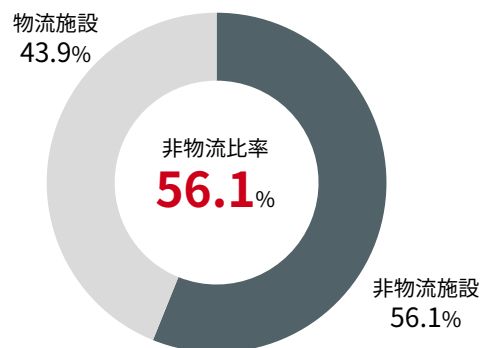


延床面積 27,531.02㎡

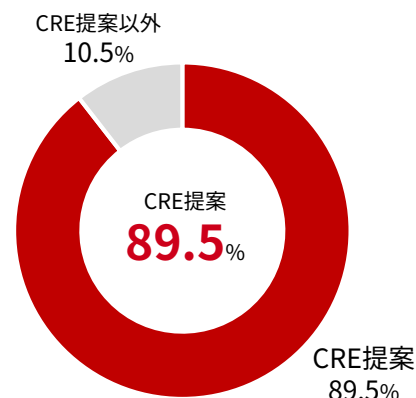
- 冷凍冷蔵倉庫を併設した汎用性の高い工場
- 高速道路へのアクセスが良い東京圏至近の好立地

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)



ぎふかがみがほら
(仮称) 岐阜各務原物流センター
(2019年2月竣工)

開発物件



テナント 大手物流企業

延床面積 17,837.51㎡

IIF厚木マニュファクチャ
リングセンター
(2019年5月竣工予定)

開発物件



テナント 市光工業

延床面積 13,020.28㎡

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)

開発物件



テナント 大手物流企業

延床面積 41,649.92㎡

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：旺盛なオフィス需要を取り込み稼働率は98.9%に回復

■ 拠点集約に伴うテナント退去が重なったものの、早期に稼働率回復を実現



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/m²~1t/m²、電気容量40VA/m²の高スペック

<リーシングの進捗状況>

【テナント退去時】

4F	既存テナント (789.51m ²)
3F	空き区画 (1,410.90m ²)
2F	空き区画 (2,091.00m ²)
1F	既存テナント (1,493.52m ²)
B1F	空き区画 (1,272.10m ²)
(総賃貸可能面積：7,057.03m ²)	

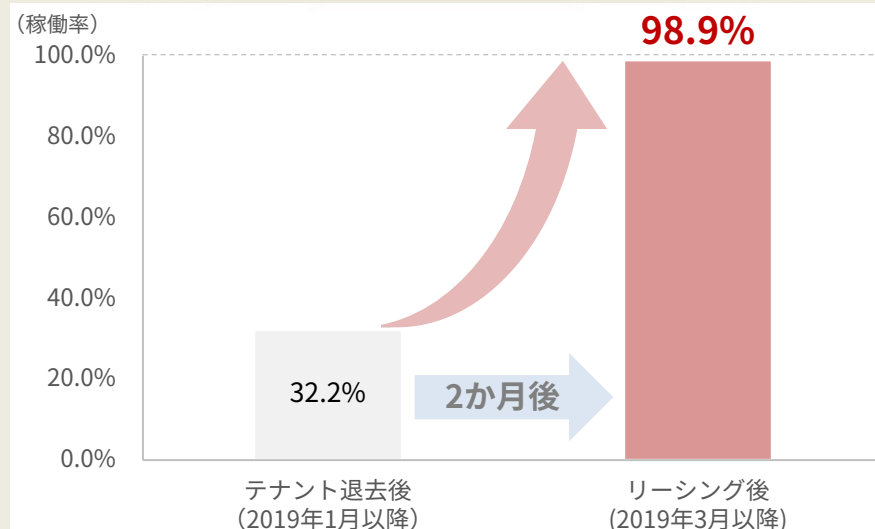
【2019年3月時点】

4F	既存テナント (789.51㎡)	
3F	Eコマース関連企業 (1,410.90㎡)	
2F	IT関連企業① (1,620.25㎡)	IT関連企業② (454.81㎡)
1F	既存テナント (1,493.52㎡)	空き区画 (15.94㎡)
B1F	IT関連企業① (1,207.64㎡)	空き区画 (64.46㎡)

(総賃貸可能面積：7,057.03㎡)

当初想定では、テナント退去により稼働率は2019年1月以降 32.2%へ

旺盛なオフィス需要とエリア特性を捉えたリーシングにより、
2019年3月より稼働率は**98.9%**へ回復



早期リースアップにより一口当たり分配金は

第23期対比で**+64**円増加の見込み（注）

※ フリーレント等終了後の巡行時ベースでの試算

IIF相模原R&Dセンター：継続的なバリューアップ施策により投資主価値は大きく向上

■ テナントのオフィス増床ニーズを捉え、別棟（アメニティ棟）をオフィス化し、賃貸面積を拡大



物件特性

- ・マイクロン・テクノロジー（米国）の日本法人であるマイクロンメモリ ジャパン合同会社の基幹R&Dセンター
- ・周辺には相模原機械金属工業団地、大山工業団地等が所在し、研究開発施設に適した立地
- ・天井高2,800mm、OAフロア300mmと研究開発施設としての基本的なスペックを備える



取得時
(2015年3月)

- ・CRE提案によるNECのノンコア資産売却ニーズを捉え物件取得
- ・当初6テナントが普通建物賃貸借契約（期間1年更新）で入居

① バリューアップ第1弾

2017年11月

本棟をマイクロンへの一棟貸しへ変更

② バリューアップ第2弾

2018年10月

敷地内駐車場の全区画につき、マイクロンと一括契約を締結

③ バリューアップ第3弾

2019年3月

別棟（アメニティ棟）のオフィス化と新規賃貸借契約の締結

**マイクロンのニーズを捉えた
継続的なバリューアップ施策により、
安定性・資産価値・収益性が大きく向上**

物件取得時
(取得価格 31.0億円)

契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間	1年
解約不可期間	なし
中途解約通知	6カ月前
テナント数	6テナント

安定性
向上

各種施策実施後

普通建物賃貸借契約

10年

5年間不可

24カ月前

1テナント

鑑定評価額 3,460百万円

資産価値
向上

4,650百万円 (注3)
(含み益率+41.8%)

NOI利回り^(注1) 7.7%

償却後^(注2)
NOI利回り 6.9%

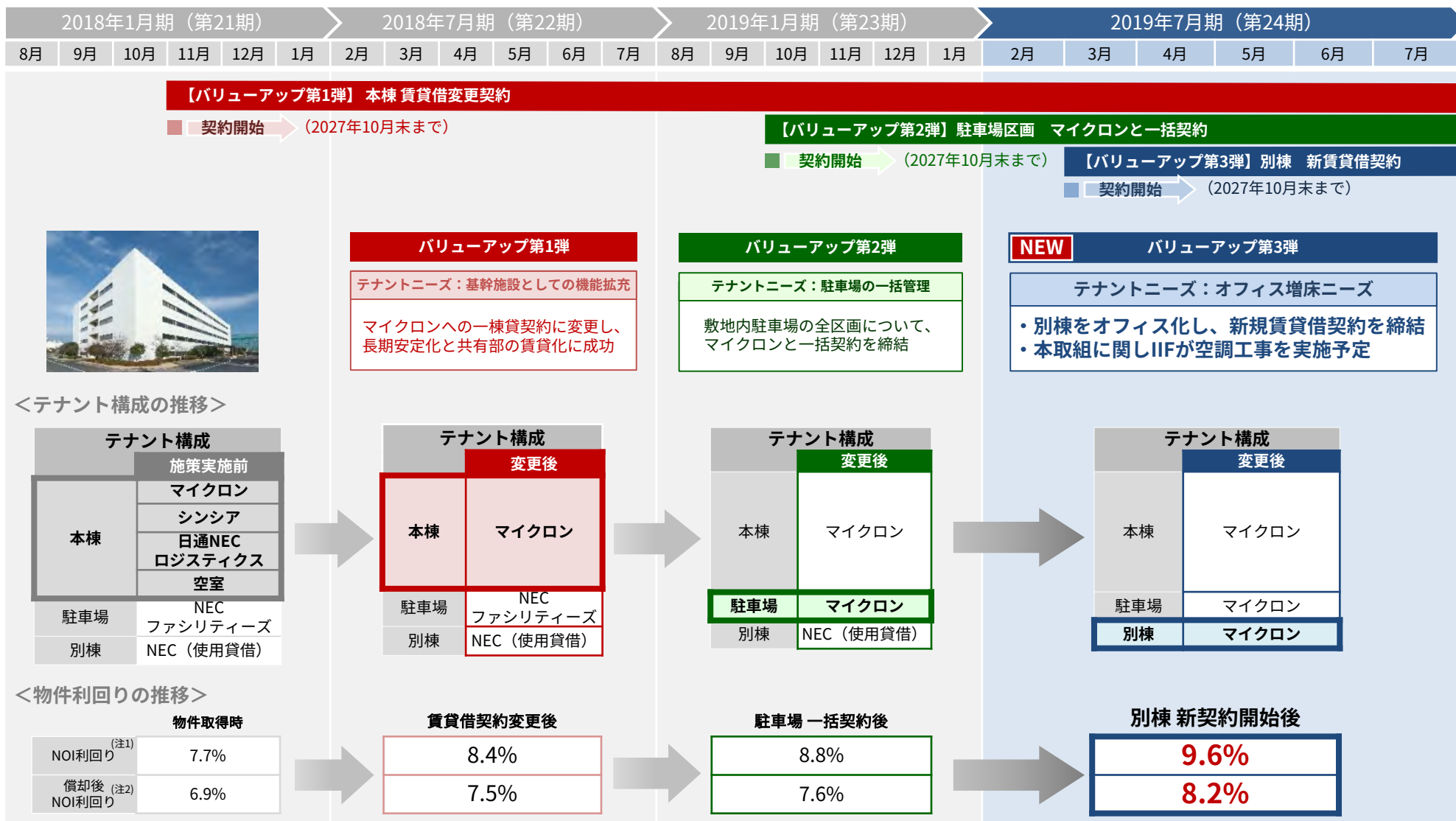
収益性
向上

9.6%

8.2%

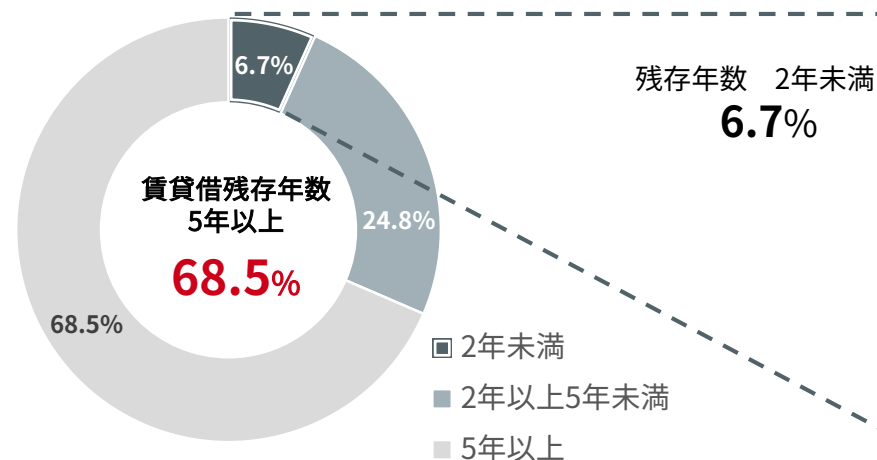
IIF相模原R&Dセンター：テナントニーズを的確にとらえた一連のバリューアップ施策

■ 主要テナントであるマイクロンのニーズを捉えた継続的なバリューアップ施策の実施

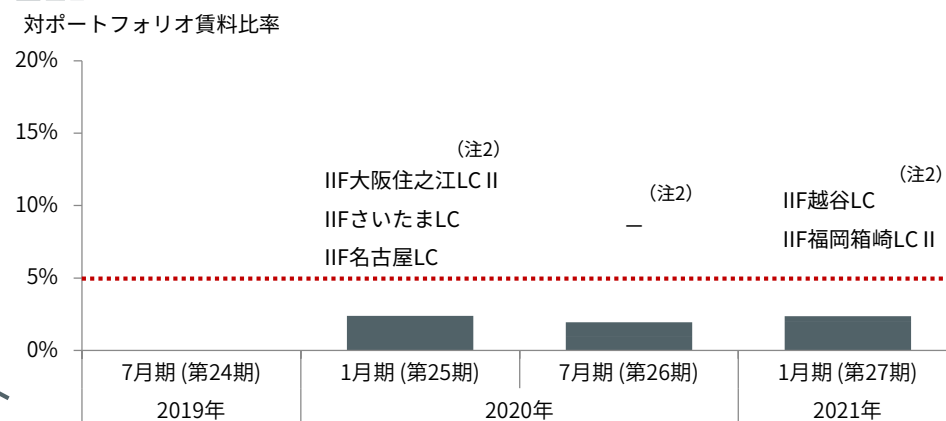


満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

■ 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

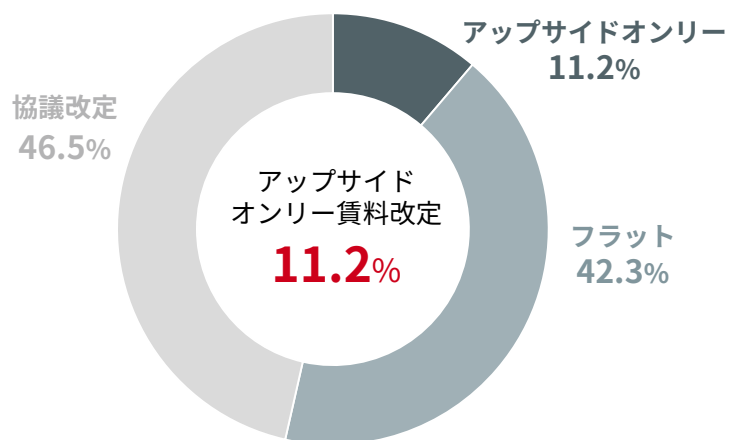
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2019年1月期 (第23期)	2018/12/31	IIF品川IITSC	<div> <div>旧</div> 非開示 </div> <div> <div>新</div> IT関連企業 Eコマース関連企業 </div>	新テナントとの契約締結により、稼働率は契約ベースで98.9%まで回復。	対応済
2020年1月期 (第25期)	2019/8/31	IIF大阪住之江LC II	東芝ロジスティクス	継続使用の意向確認済。安定的な運用を継続中。	対応中
	2019/11/30	IIFさいたまLC	MMコーポレーション	現テナントと期間3年の定期建物賃貸借契約を締結済。	対応済
	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
2021年1月期 (第27期)	2020/12/31	IIF越谷LC	ツカサ	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件の協議を行う予定	対応中
	2020/12/31	IIF福岡箱崎LC II	エヌ・ティ・ティ・ロジスコ	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件の協議を行う予定。	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

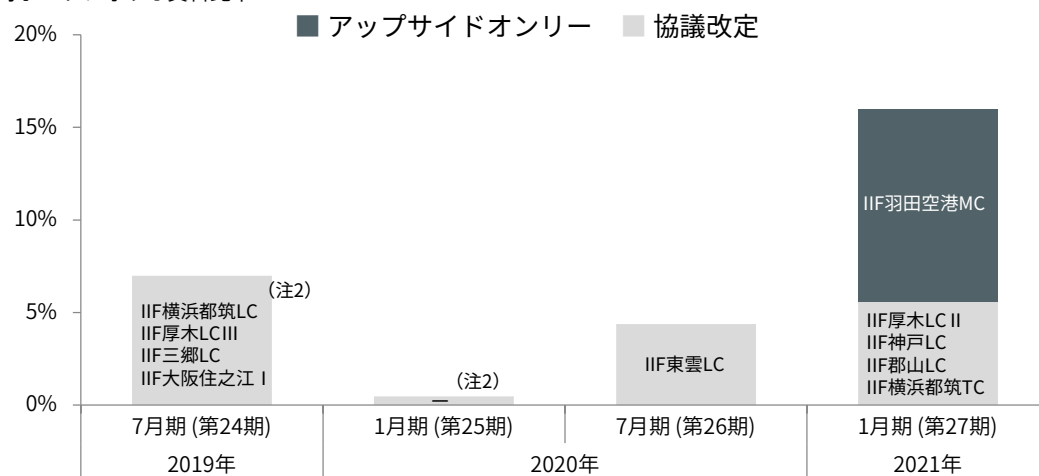
	効力発生 (予定) 日	物件名	テナント名	施策等の内容	年間の収益増加額	
2019年1月期 (第23期)	2018/8	IIF横浜新山下 R&DC	TRW オートモーティブジャパン	CPI連動に基づく賃料改定条項に従い増額済。	増額済	非開示
	2018/9	IIF相模原 R&DC	マイクロンメモリジャパン	敷地内駐車場の全区画について、テナントと一括の契約を締結済。	増額済	非開示
	2018/12	IIF板橋LC	ヒガシトゥエンティワン	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受。 また、2022年5月末まで中途解約不可期間を延長。	増額済	非開示
2019年7月期 (第24期)	2019/2	IIF盛岡LC	日本アクセス	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受。	増額済	非開示
	2019/3	IIF相模原 R&DC	マイクロンメモリジャパン	別棟をオフィス化し、新規賃貸借契約を締結済。	増額済	非開示
2021年1月期 (第27期)	2021/1	IIF羽田空港 MC	日本航空	2021年1月1日以降 増額前の賃料に約3%を乗じた金額を増額。	増額予定	+58,402千円

■ 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



※注記の詳細については、ページ37~38をご参照ください。

4.足許の運用状況と今後の対応

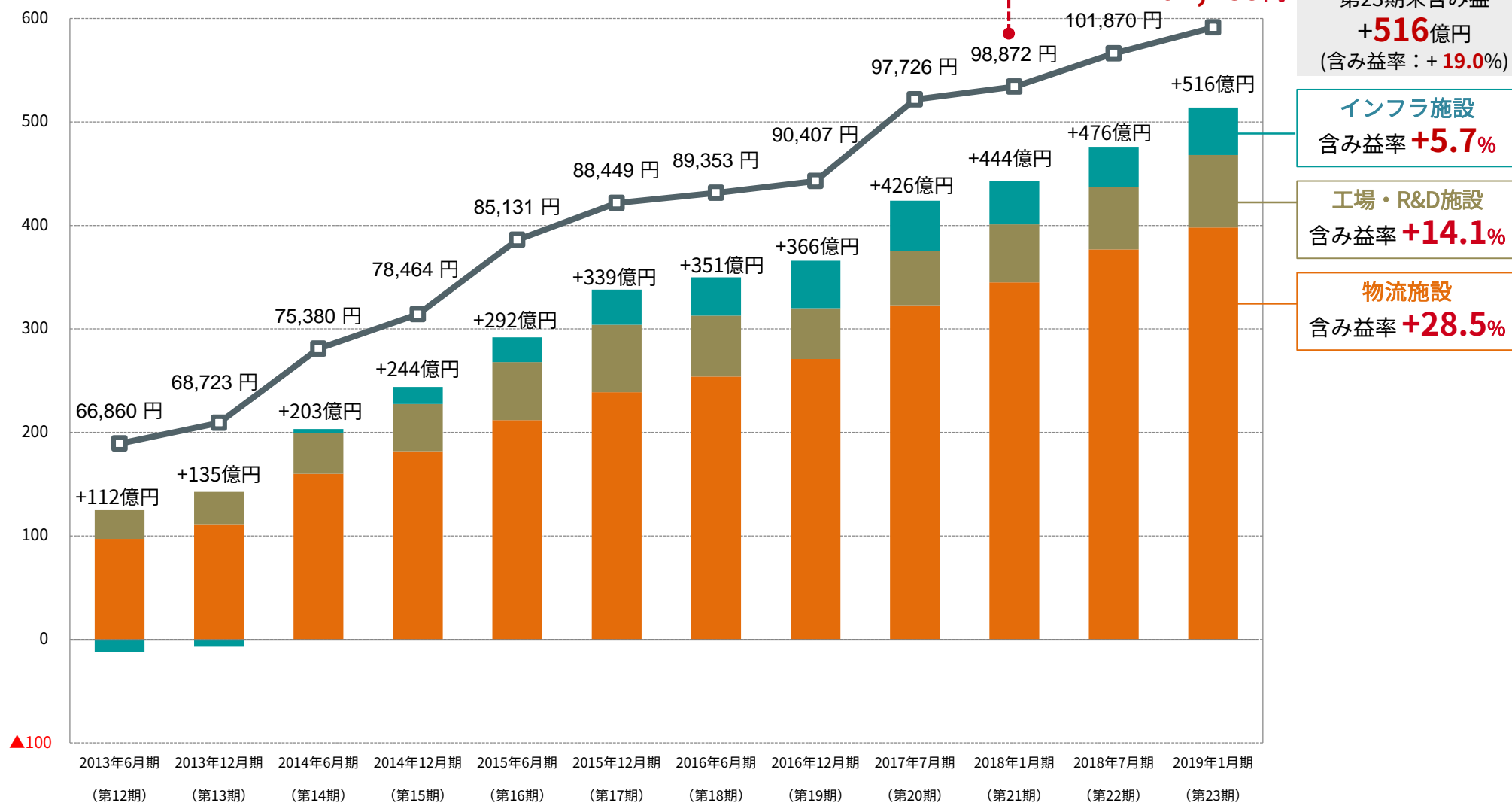
② 財務戦略について — “ALM”

「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516億円（含み益率+19.0%）に。一口当たりNAVは1年で約5.4%増加

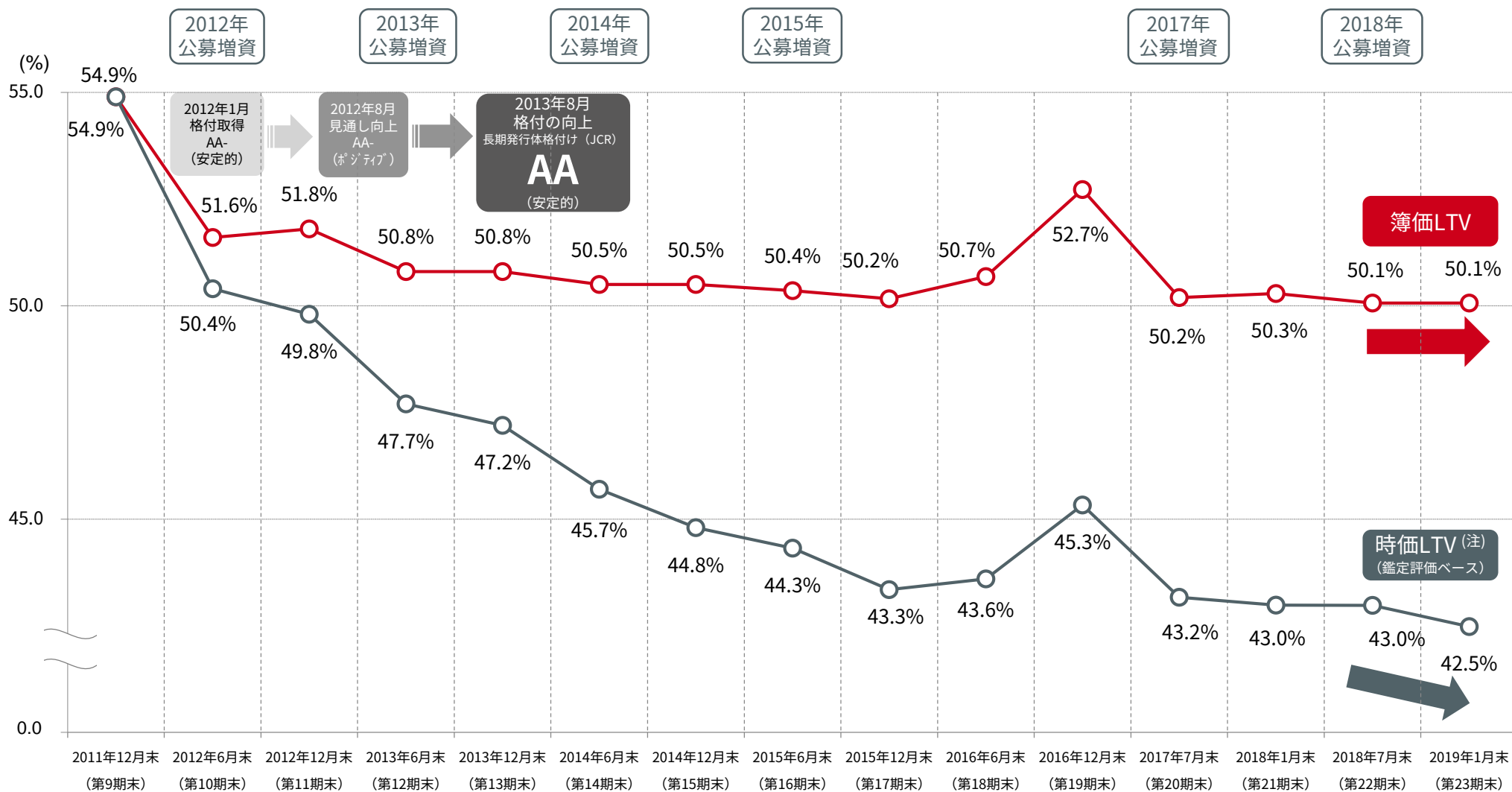
含み益と一口当たりNAVの推移

（含み益：億円）



時価LTV（鑑定評価ベース）は、鑑定評価額の上昇を受け42.5%に低下

LTVの推移



※注記の詳細については、ページ37~38をご参照ください。

売却益を活用した期限前弁済とリファイナンスにより金利コストは大きく削減

■ 物件売却益を活用した期限前弁済とリファイナンスを実行

	借入額	平均借入残存期間	平均適用金利
借換前	78.5億円	1.2年	1.33%
借換後	78.5億円	8.6年 (+7.4年)	0.45% (▲0.88ポイント)

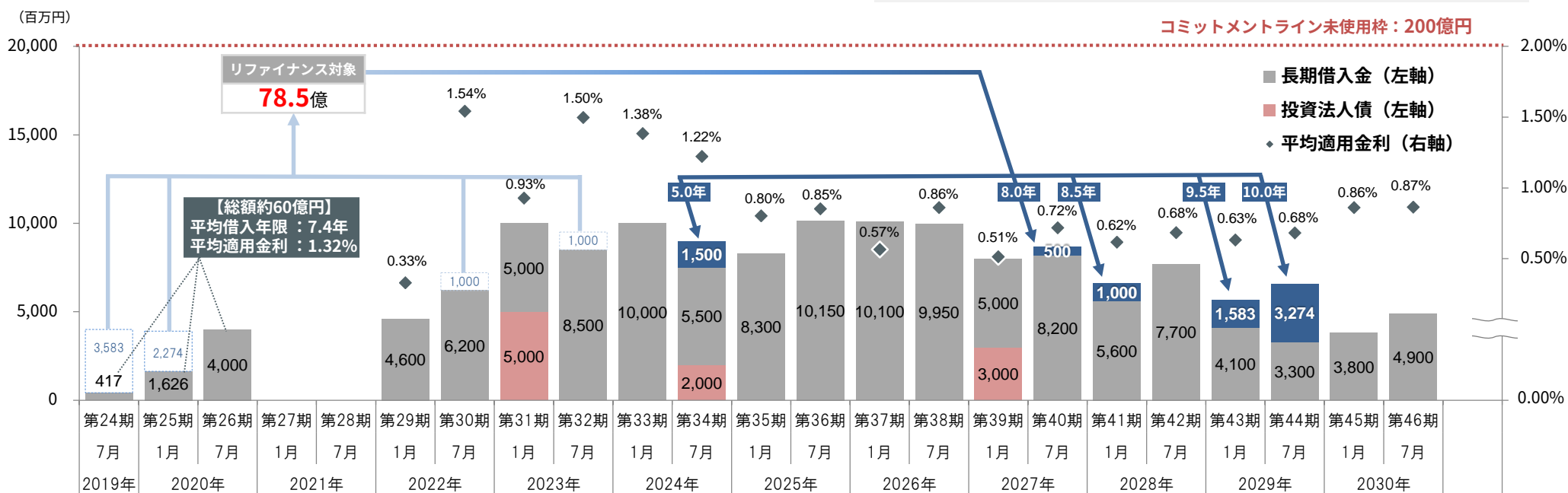
分配金上昇効果
+約**20**円/口

■ 当該リファイナンスによりポートフォリオ全体の財務体質も良化

<リファイナンス前後の主要財務指標の推移>

	借換前	借換後
平均借入期間	9.3年	9.4年 (+0.1年)
平均借入残存期間	6.0年	6.3年 (+0.3年)
平均適用金利	0.95%	0.90% (▲0.05ポイント)
LTV	50.1%	50.1% (±0.0ポイント)

■ 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37~38をご参照ください。



Intentionally Blank Page

5.ESGに関する取組みについて



MC-UBSグループのESGに対する継続的な取組み

MCUBSの参画するイニシアティブ



Signatory of:



Signatory of:



※ 2016年よりMCUBSは国連グローバルコンパクトにおける企業責任イニシアティブと、「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

MCUBSが参加・政策提言するESGワーキンググループ

■ 国土交通省 ESG不動産投資のあり方検討会

JREIT運用会社
唯一の参画

- ・目的 : 日本の不動産市場がESGやSDGsに沿った中長期的な投資を、投資家から呼び込むために必要な環境についての検討
- ・主な参加者: 大学教授、コンサルタント、有識者等

■ PRI Japan Network Property Working Group

JREIT運用会社
唯一の参画

- ・目的 : 日本におけるESGファクターと不動産投資サステナビリティの実践・プロモーション・意識向上・ケーススタディの共有
- ・主な参加者: 大手金融機関、コンサルティング会社等



■ UNEP FI Property Working Group

- ・目的 : 専門的調査、環境配慮型ビジネスモデルの提案、情報交換、研修プログラムの運営、レポート発表、国際会議の開催等
- ・主な参加者: 大手金融機関、大手生損保、資産運用会社等



MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への組入れ

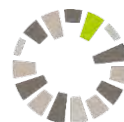


2018 Constituent
MSCI ジャパンESG
セレクト・リーダーズ指数

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。
2019年3月14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



G R E S B
★★★★★ 2018

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

■ BELS

2019年3月14日現在、8物件で本認証を取得



BELS評価
取得物件

IIF柏LC	IIF横浜都筑LC
IIF西宮LC	IIF広島LC
IIF厚木LCIII	IIF品川ITSC
IIF川崎SC	IIF羽田空港MC

■ CASBEE



IIF厚木LCIII



2019年1月に、IIF厚木LCIIIにてCASBEE不動産評価認証を新規取得。

CASBEE不動産評価認証
取得物件

IIF京田辺LC	IIF柏LC
IIF東大阪LC	IIF福岡箱崎LC II
IIF入間LC	IIF厚木LCIII

■ DBJ Green Building認証

2019年3月14日現在、5物件で本認証を取得



DBJ Green Building認証
取得物件

IIF広島LC	IIF神戸LC
IIF鳥栖LC	IIF越谷LC
IIF野田LC II	

直近の取組み①：SDGsの考え方を取り入れたESGマテリアリティの選定

MC-UBSグループのESGマテリアリティとSDGs



2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です

現時点のMC-UBSグループにおいて重要度の高いESGマテリアリティを次の通り選定しました。

選定にあたっては、MC-UBSグループにおける企業理念や環境憲章をもとに、国連が推進し、新たなグローバルにおける共通目標となっているSDGs^(注)（持続可能な開発目標）の考え方も取り入れています。

<ESGマテリアリティの選定プロセス>

STEP
1

・サステナビリティ課題の抽出

REITに関わるサステナビリティ課題をSDGs、グローバルなESG開示基準、海外同業他社ベンチマーク調査からリストアップ。

STEP
2

・優先順位付け

抽出された課題に対し、運用会社における重要度、各ファンドにおける重要度、海外同業他社における重要度、外部から見た重要度を鑑みて優先順位付け。

STEP
3

・妥当性の確認

客観性を担保するため、「選定プロセス」「ESGマテリアリティ」について、CSRデザイン環境投資顧問株式会社によるレビューを実施。

STEP
4

・経営層の議論と承認

MCUBSのサステナビリティ・コミッティーで議論、承認。

ESGマテリアリティと関連性の強いSDGs

重要度	ESGマテリアリティ	関連性の強いSDGs
★★★★ (最重要)	サステナビリティ認証への対応	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを
	建物のレジリエンス	9 産業と技術革新の基盤をつくろう 11 住み続けられるまちづくりを
	気候変動対応	13 気候変動に具体的な対策を
	エネルギー効率	7 安全なエネルギーをみんなに そしてクリーンに
	人（入居者）の健康性・快適性・利便性	3 すべての人に健康と福祉を
★★★ (重要)	人材育成・従業員満足度	8 働きがいも経済成長も
	水効率	6 安全な水とトイレを世界中に
	廃棄物抑制	12 つくる責任 つかう責任
	テナントとのパートナーシップ	12 つくる責任 つかう責任 17 パートナリシップで目標を達成しよう
	地域コミュニティとの協働	17 パートナリシップで目標を達成しよう

直近の取組み②：ポジティブ・インパクト金融原則に基づいた投資 (OTAテクノCORE)

■ JREIT初のポジティブインパクト金融原則に基づく投資 (OTAテクノCORE)

- OTAテクノCORE (匿名組合出資持分) の取得は、MCUBSがSDGs (Sustainable Development Goals) において重視する右記の項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると考えています。
- さらに、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」(注1)に基づくものとしてその適合性について第三者から意見(注2)を取得しています。



2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です



■ 持続可能な社会を目指す取組みのイメージ

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み (PRE)」



直近の取組み③：MC-UBSグループにおけるESG活動をまとめたESGレポートの発行

ESGレポートの発行によるESG活動の更なる推進

MC-UBSグループとしてのESGの基本的な考え方や活動をステークホルダーと共有するため、グループ全体のESG活動を簡潔に網羅したESGレポートを発行



※ESGレポートの詳細については、以下のリンク先をご参照ください。
URL: <https://www.iif-reit.com/sustainability/ea9gav0000003231-att/ESGReport.pdf>

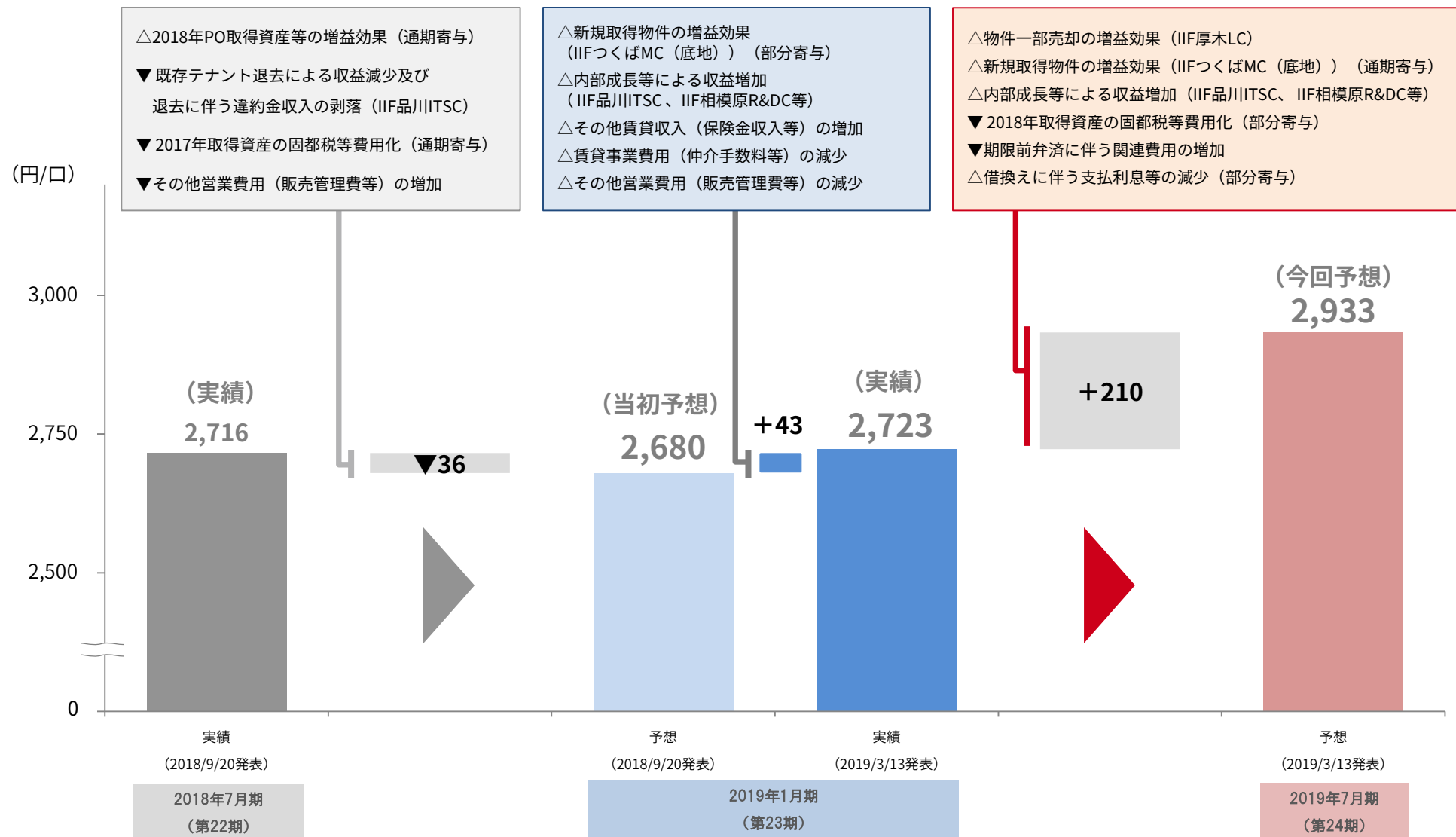


6. 2019年1月期（第23期）運用報告及び 2019年7月期（第24期）業績予想



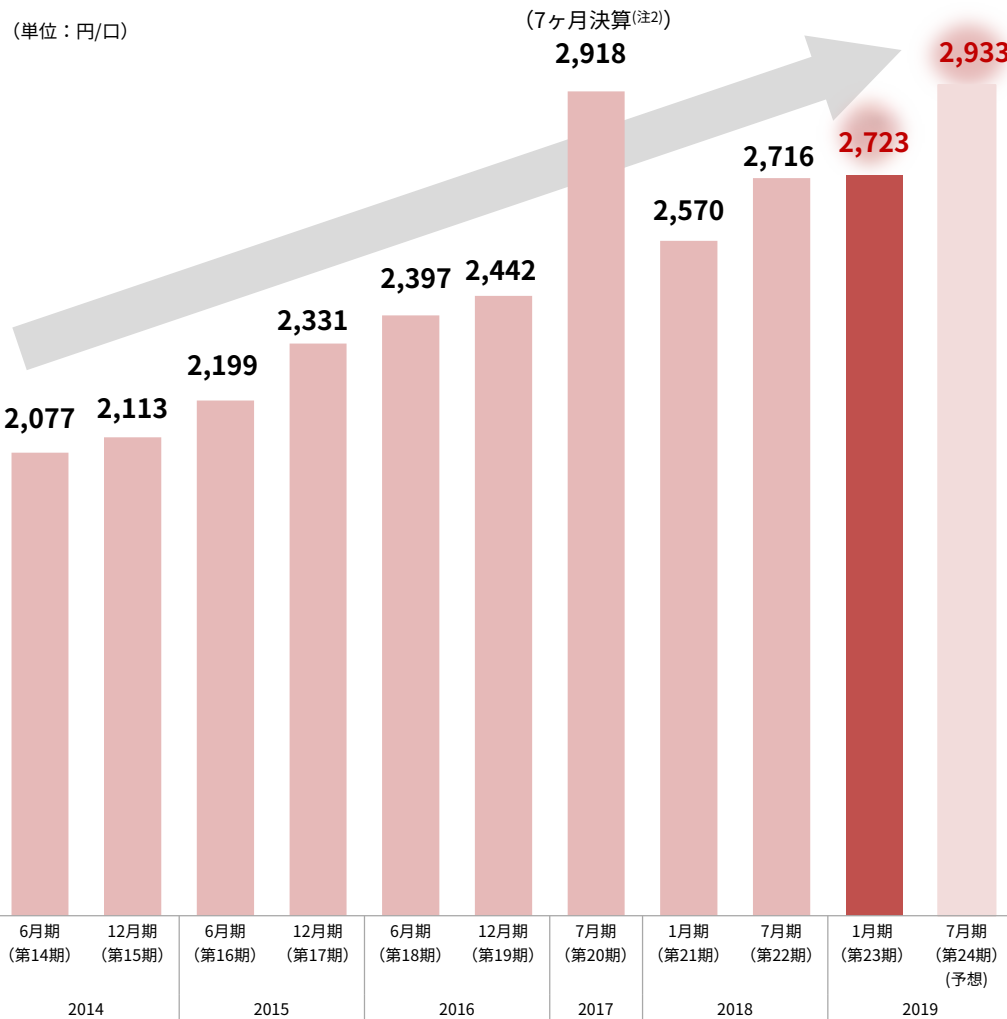
売却益の分配により第24期分配金は大きく増加見込み

1口当たり分配金の推移

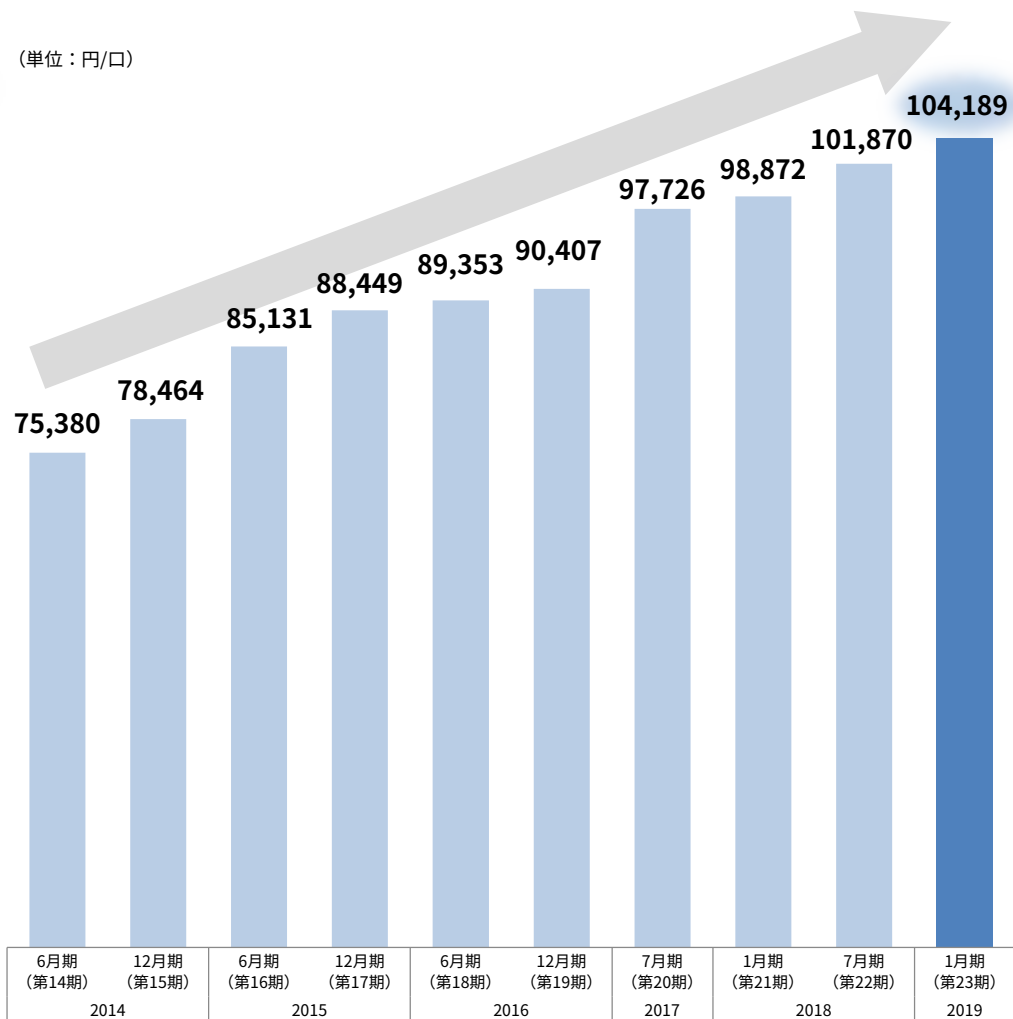


一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

1口当たり分配金は5年間で実質約1.3倍に成長（注1）



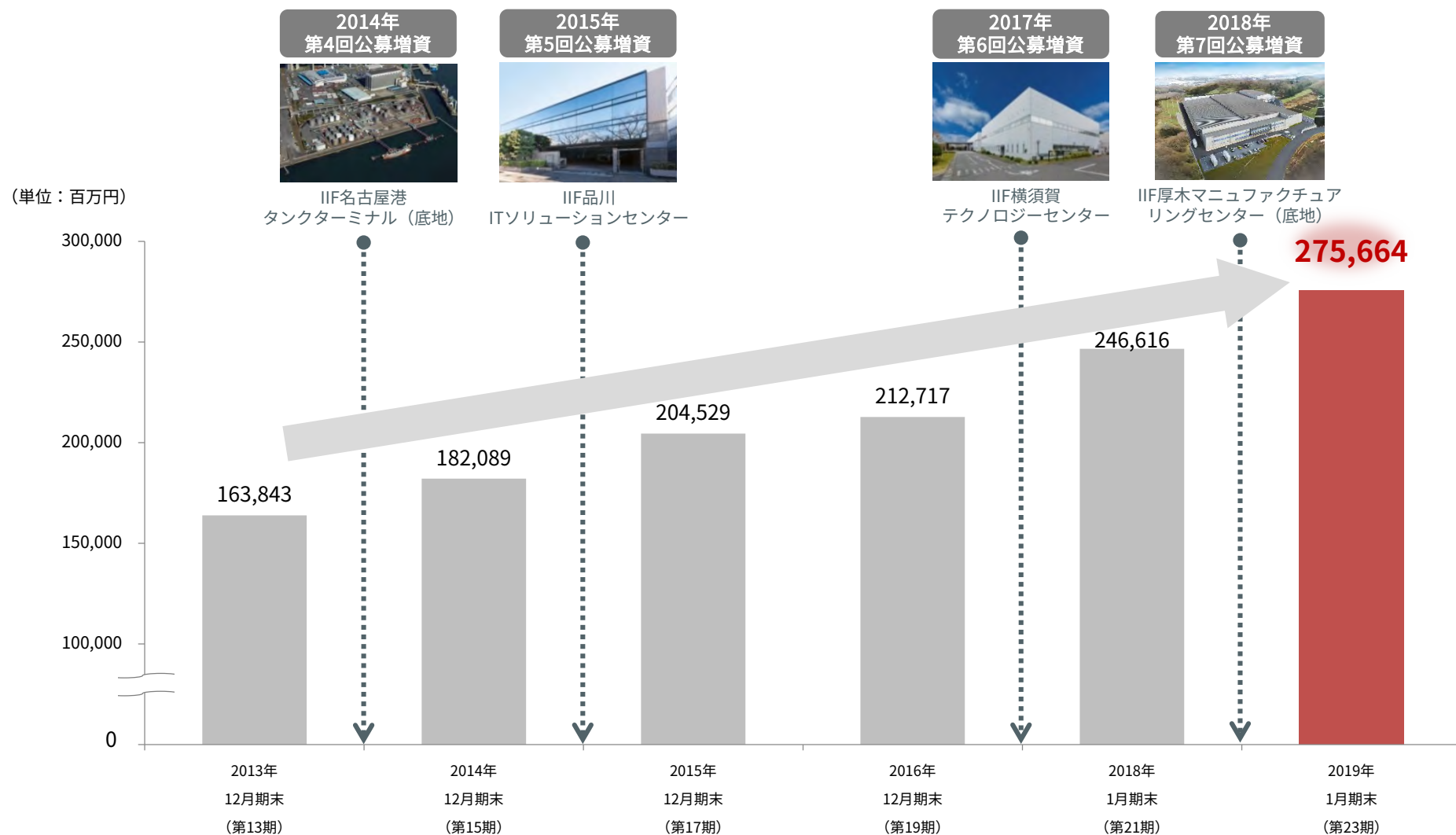
1口当たりNAVは5年間で実質約1.4倍に成長（注1）



※注記の詳細については、ページ37~38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



2019年1月期（第23期）運用報告

	(百万円)			
	2018年7月期 (第22期実績)	2019年1月期（第23期実績） 第22期実績比		
P/L 主要情報	営業収益	9,686	9,806	+120 +1.2%
	営業費用	4,132	4,243	+110 +2.7%
	営業利益	5,553	5,562	+9 +0.2%
	営業外収益	0	1	+1 +317.1%
	営業外費用	939	939	+0 +0.0%
	経常利益	4,614	4,625	+10 +0.2%
	当期純利益	4,612	4,624	+11 +0.2%
	1口当たり分配金（円）	2,716	2,723	+7 +0.3%
	資本的支出	721	742（注1）	+20 +2.8%
	修繕費	97	92（注2）	▲5 ▲5.4%
その他	合計	819	834	+15 +1.9%
	減価償却費	1,331	1,365	+33 +2.6%
	FFO	5,944	5,990	+45 +0.8%
	AFFO	5,223	5,247	+24 +0.5%
	物件数	66	67	- -
	稼働率	99.8%	99.6%	▲0.2% ↓
	期末帳簿価格合計	271,937	272,297	+360 +0.1%
	期末鑑定価格合計	319,620	323,919	+4,299 +1.3%
	含み益	47,682	51,621	+3,938 +8.3%
	有利子負債総額	144,800	144,800	- -
	LTV	50.1%	50.1%	▲0.0% ↓ ▲0.0%
	純資産総額	129,765	129,780	+14 +0.0%
	1口当たり純資産	76,385	76,394	+9 +0.0%

（注1） 第23期に実施した主な資本的支出
IIF三鷹CC ：CVCF更新工事 76百万円
IIF羽田空港MC ：M2棟防災設備更新工事 69百万円
IIF品川ITSC ：トイレ・給湯室改修・共用部リニューアル工事 55百万円、
IIF座間ITSC ：外壁改修工事 42百万円

（注2） 第23期に実施した主な修繕費
IIF品川ITSC ：トイレ・給湯室改修・共用部リニューアル工事 10百万円
IIF三鷹CC ：蓄熱槽清掃 9百万円
IIF品川DC ：各階空調機械室換気ファン部品交換 3百万円
IIF相模原R&DC ：ファンコイルドレン管修理 3百万円

	(百万円)			
	2019年1月期 (公表予想)	2019年1月期（第23期実績） 公表予想比		
	9,789	9,806	+16	+0.2%
	4,296	4,243	▲53	▲1.2%
	5,493	5,562	+69	+1.3%
	-	1	+1	-
	939	939	▲0	▲0.0%
	4,553	4,625	+71	+1.6%
	4,552	4,624	+72	+1.6%
	2,680	2,723	+43	+1.6%
	808	742	▲65	▲8.2%
	98	92	▲6	▲6.4%
	906	834	▲72	▲8.0%
	1,365	1,365	▲0	▲0.0%
	5,918	5,990	+72	+1.2%
	5,110	5,247	+137	+2.7%
	66	67	-	-
	99.6%	99.6%	+0.0% ↓	-

■ 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 +120百万円
✓2018年PO取得資産等の収益増加（通期寄与） +181百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF大阪豊中DC、IIF品川ITSC等） +19百万円
✓既存テナント退去による収益減少（違約金収入の剥落含む） ▲73百万円
✓新規取得資産の収益増加（IIFつくばMC（底地）） +4百万円
✓施設利用収入の剥落（IIF相模原R&DC）（収益費用相殺） ▲24百万円
✓その他賃貸収入（保険金収入等）の増加 +10百万円

営業費用 +110百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料等）の増加 +14百万円
✓賃貸事業費用（建物管理委託費）の剥落（収益費用相殺） ▲24百万円
✓2017年取得物件の固都税費用化（通期寄与） +50百万円
✓減価償却費の増加 +33百万円
✓2018年PO取得資産の取得等に伴う資産運用報酬の増加 +13百万円
✓その他営業費用（販売管理費等）の増加 +19百万円

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） ▲13百万円
✓営業日数差異による支払利息等の増加 +11百万円

■ 2019年1月期（第23期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益 +16百万円
✓新規取得資産の収益増加（IIFつくばMC（底地）） +4百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF品川ITSC、IIF相模原R&DC等） +5百万円
✓その他賃貸収入（保険金収入等）の増加 +10百万円

営業費用 ▲53百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料等）の減少 ▲12百万円
✓支払水光熱費の減少 ▲10百万円
✓賃貸事業費用（修繕費）の減少 ▲6百万円
✓その他営業費用（販売管理費等）の減少 ▲17百万円

2019年7月期（第24期）業績予想

(百万円)

	2019年1月期 (第23期実績)	2019年7月期（第24期予想）		
			第23期実績比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	9,806	10,310	+504 +5.1%
	営業費用	4,243	4,310	+67 +1.6%
	営業利益	5,562	5,999	+437 +7.9%
	営業外収益	1	-	▲1 ▲100.0%
	営業外費用	939	1,017	+77 +8.3%
	経常利益	4,625	4,982	+357 +7.7%
	当期純利益	4,624	4,981	+356 +7.7%
	1口当たり分配金（円）	2,723	2,933	+210 +7.7%
そ の 他	資本的支出	742	879 (注1)	+137 +18.5%
	修繕費	92	100 (注2)	+7 +8.3%
	合計	834	979	+144 +17.3%
	減価償却費	1,365	1,377	+11 +0.8%
	FFO	5,990	5,889	▲100 ▲1.7%
	AFFO	5,247	5,010	▲237 ▲4.5%
	物件数	67	67	- -
	稼働率	99.6%	99.8%	+0.2ポイント -

(注1) 第24期に予定している主な資本的支出

IIF羽田空港MC : M1棟防災設備更新工事 96百万円
 IIF三鷹CC : チラーユニット更新工事 73百万円
 IIF神戸LC : 本館・新館 外壁改修工事 72百万円

(注2) 第24期に予定している主な修繕費

IIF札幌LC : 内装改修工事 10百万円
 IIF西宮LC : 南面漏水箇所補修工事 4百万円
 IIF三鷹CC : 屋上四角錐シール打替工事 3百万円

■ 2019年7月期（第24期）の主な増減益要因（第23期実績比）

営業収益	+504百万円
✓物件一部売却に伴う売却益（IIF厚木LC）	+469百万円
✓物件一部売却に伴う収益減少（IIF厚木LC）（部分寄与）	▲21百万円
✓新規取得資産の収益増加（IIFつくばMC（底地））（通期寄与）	+34百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF品川ITSC、IIF相模原R&DC等）	+24百万円
営業費用	+67百万円
✓物件一部売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF厚木LC）（部分寄与）	▲11百万円
✓賃貸事業費用（建物管理委託費）の増加	+11百万円
✓2018年取得資産の固都税費用化（部分寄与）	+43百万円
✓減価償却費の増加	+22百万円
✓資産運用報酬の減少（営業日数差異等）	▲12百万円
✓その他営業費用（販売管理費等）の増加	+13百万円
営業外費用	+77百万円
✓期限前弁済に伴う関連費用の増加	+113百万円
✓期限前弁済に係る借換えに伴う支払利息等の減少（部分寄与）	▲11百万円
✓2019年借換えに伴う支払利息等の減少（部分寄与）	▲12百万円
✓営業日数差異による支払利息等の減少	▲12百万円

注記について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.4 (注) 2019年3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、2019年3月13日付プレスリリース「資金の借入れ（借換え）及び期限前弁済並びに金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」をご参照ください。
- P.6 (注1) IIF品川ITSCのリーシング結果、IIF相模原R&DCの新規賃貸借、借入金の借換及びIIF厚木LCの売却による収益減少の影響等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。
実際の分配金は、左記以外の要因にも影響を受けて変動します。
(注2) 2019年3月14日時点における目標値であり、その実現を保証するものではありません。
- P.7 (注1) 簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額。以下同じです。
(注2) 「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、2019年1月末については2019年1月期（第23期）の実績に基づき試算しています。
(注3) $1口当たりNAV = NAV \div 直近期末現在の発行済投資口数$
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。
- P.9 (注1) $NOI利回り = NOI \div 取得価格$
(注2) $償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) \div 取得価格$
* NOIの計算は、2019年1月期（第23期）の実績値を年換算して計算しています。
**減価償却費は、2019年1月期（第23期）の実績値を年換算して計算しています。
- P.12 (注1) NOIの計算は、2019年1月1日を価格時点とする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て計算しています。
(注2) 「含み益」は、鑑定評価額と取得価格との差額を記載しています。また、「含み益率」は含み益を取得価格で除することで算出しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。
(注3) 「想定配当利回り」は、本物件に係る、2018年9月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所によ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（特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）から、本SPC自体の運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の匿名組合出資持分保有割合に相当する6.06%を乗じた金額を、本投資法人による匿名組合出資持分取得予定価格で除して算出しています。なお、本物件の所有者に対しては、大田区より2021年まで助成金が付与されますが、想定配当利回りについては当該助成金の影響が無くなる最初の年の運営純収益を用いて計算しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われられない可能性があります。
- P.14 (注) 2019年3月13日時点。
- P.16 (注) リテナントによる分配金への影響額は、2019年1月期（第23期）分配金の実績に対し、IIF品川ITSC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ITSC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) $NOI利回り = NOI \div 取得価格$
(注2) $償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) \div 取得価格$
* NOIの計算は、物件取得時については2015年1月1日を価格時点とする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て計算しています。
各種施策実施後については、2019年1月31日を価格時点とする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て計算しています。
**減価償却費は物件取得時については2015年6月期の実績値を年換算した数字を使用して計算しています。各種施策実施後については、2019年1月期（第23期）の実績値を年換算して計算しています。
(注3) 「含み益率」は、鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することで算出しています。必ずこの含み益率が実現する保証はないことにご留意ください。
- P.18 (注1) NOIの計算は、物件取得時については2015年1月1日を価格時点とする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て計算しています。
賃貸借契約変更後については、2018年1月31日を価格時点とする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て計算しています。
駐車場一括契約後については、2018年7月31日を価格時点とする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に、駐車場区画の賃料の変動を加味した数字を使用して計算しています。
別棟 新契約開始後については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して計算しています。
(注2) 減価償却費は物件取得時については2015年6月期の実績値を年換算した数字を使用して計算しています。
賃貸借契約変更後については、2019年1月期の実績値を年換算して計算しています。
駐車場一括契約後については、2019年7月期の見込み値を年換算して計算しています。
各種施策実施後については、2020年1月期の見込み値を年換算して計算しています。
- P.19 (注1) IIF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) 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。

注記について②

- P.20 (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.23 (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.28 (注) 「SDGs」とは、2015年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核となる「持続可能な開発目標」(Sustainable Development Goals: SDGs)をいいます(以下同じです)。
本資産運用会社は、これまでもサステナビリティのビジョン・目標について検討し、実現すべく取り組んで参りましたが、ESGへの関心が高まる中、各ステークホルダーとの対話や協同で取り組みを行うにあたり、サステナビリティ課題に係る重要課題を特定し、関連性の強いSDGsを定めました。詳細は本投資法人のウェブサイトをご確認ください。<https://www.iif-reit.com/sustainability/index.html>
- P.29 (注1) 「ポジティブ・インパクト金融原則」とは、2017年1月に、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)に賛同する金融機関を中心とするメンバーにより、経済、社会及び環境面でのプラスとマイナスの影響を考慮した上で、プラスとなる影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、持続可能な開発とSDGsを実現するため採択された原則です。
(注2) 当該意見に係るレポートは、ホームページをご覧ください。(IR・PRニュース一覧：2019年1月9日付「産業ファンド投資法人によるインパクト投資プロジェクトに対する第三者意見」)
- P.32 (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。

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）