

確かな今を、豊かな明日へ。



2019年7月期(第24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	継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移	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.17
	②財務戦略について－“ALM”	P.24
5	ESGに関する取組みについて	P.29
6	2019年7月期（第24期）運用報告及び 2020年1月期（第25期）業績予想	P.32

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



「高収益物件の取得、順調な内部成長、着実な財務基盤強化」の進展

新規取得と物件売却

高収益物件の取得

- CRE提案を通じた収益性の高い工場・R&DCの取得

- ・新規取得物件 **6**物件 **255**億円
- ・NOI利回り **5.5%**、償却後NOI利回り **4.9%**

- IIF厚木LCを鑑定評価額 **(+18.5%)** と帳簿価格 **(+67.2%)** を大きく上回る価格で売却し、含み益を実現

- 開発案件はスケジュール通り竣工完了

既存ポートフォリオ

順調な内部成長

- 契約終了等の機会を捉え、既存物件の収益性は着実に向上

<主な収益性向上(予定)物件>

【物流施設】

- ・IIF横浜都筑LC ・IIF名古屋LC
- ・IIF福岡箱崎LC II

【工場・研究開発施設等】

- ・IIF新川崎R&DC

【インフラ関連施設】

- ・IIF羽田空港MC

- ESGへの更なる取組み

- ・GRESB最高位の「Green Star」を **7年連続** で取得
- ・IIF西宮LC（増築棟）及びIIF加須LCでCASBEE認証を新規取得

財務戦略

着実な財務基盤強化

- コミットメントラインを50億円増額し、**250億円**に拡充

- 低金利環境下で好条件の借入を実行

<第24期に実行した新規借入金の全体概要>

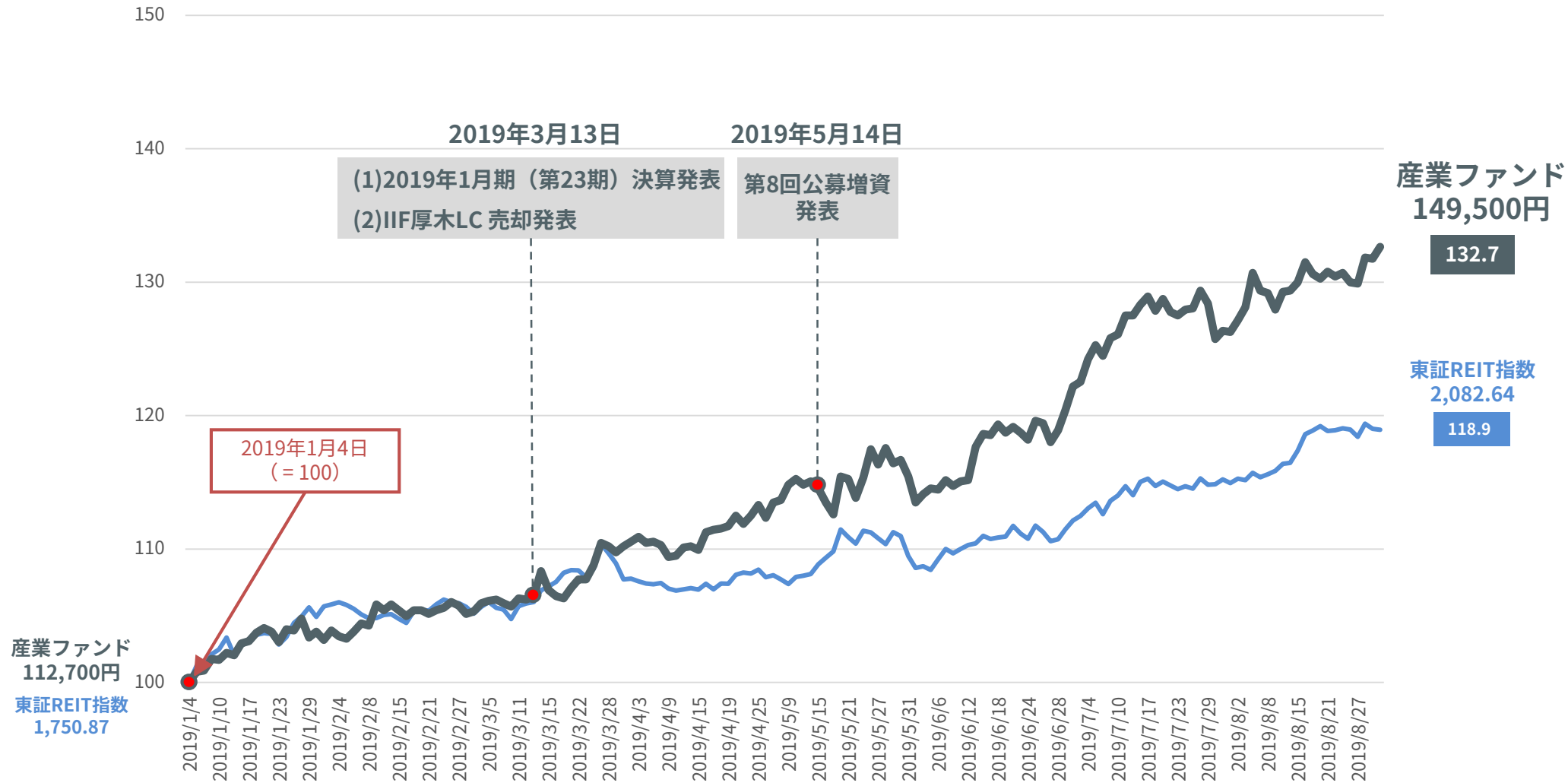
- ・借入額合計 **200**億円を調達
- ・平均借入期間 **8.6**年、平均適用金利 **0.42%**

<主要指標の推移>

		2019年 1月期末	2019年 9月末時点
・LTV	:	50.1%	⇒ 49.9%
・平均適用金利	:	0.95%	⇒ 0.85% ^(注)

投資口価格は堅調に推移

産業ファンド投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の推移（2019年1月4日～2019年8月30日）

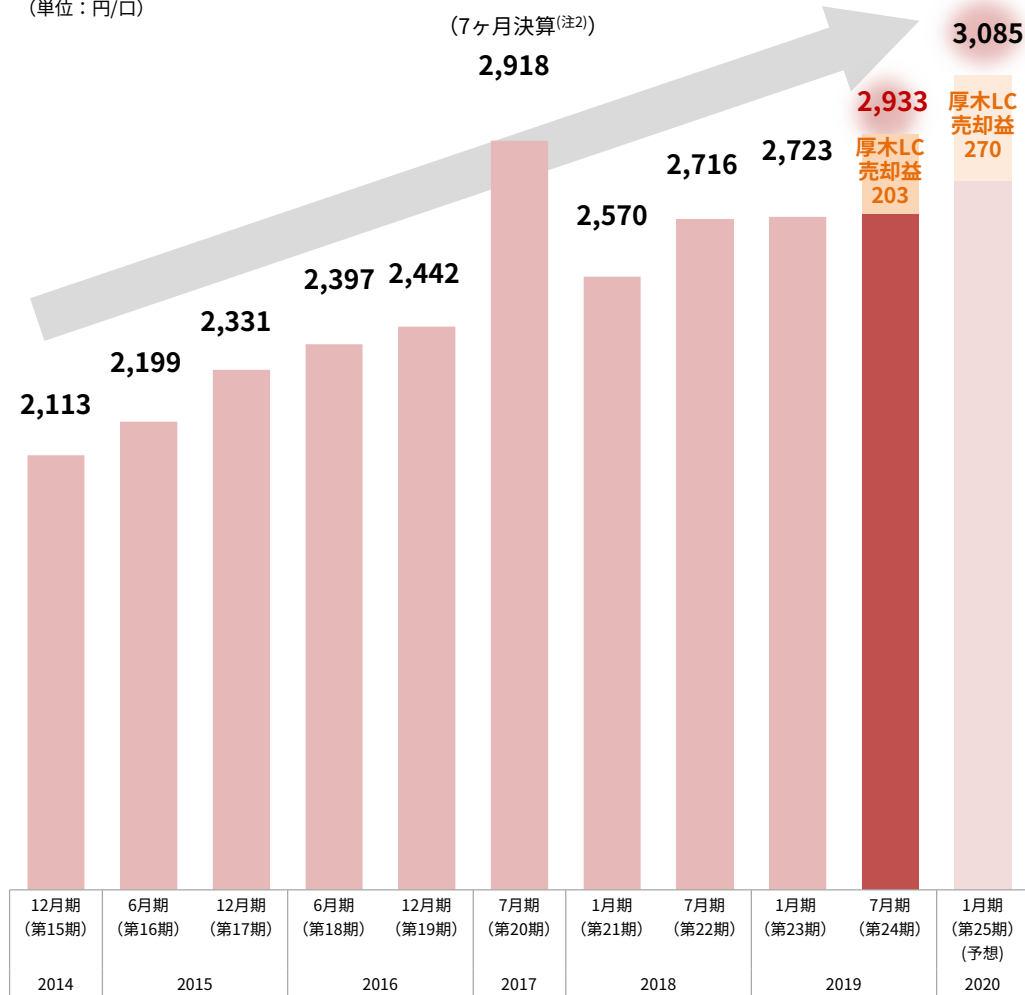


一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

1口当たり分配金は5年間で実質約1.3倍^(※)に成長^(注1)

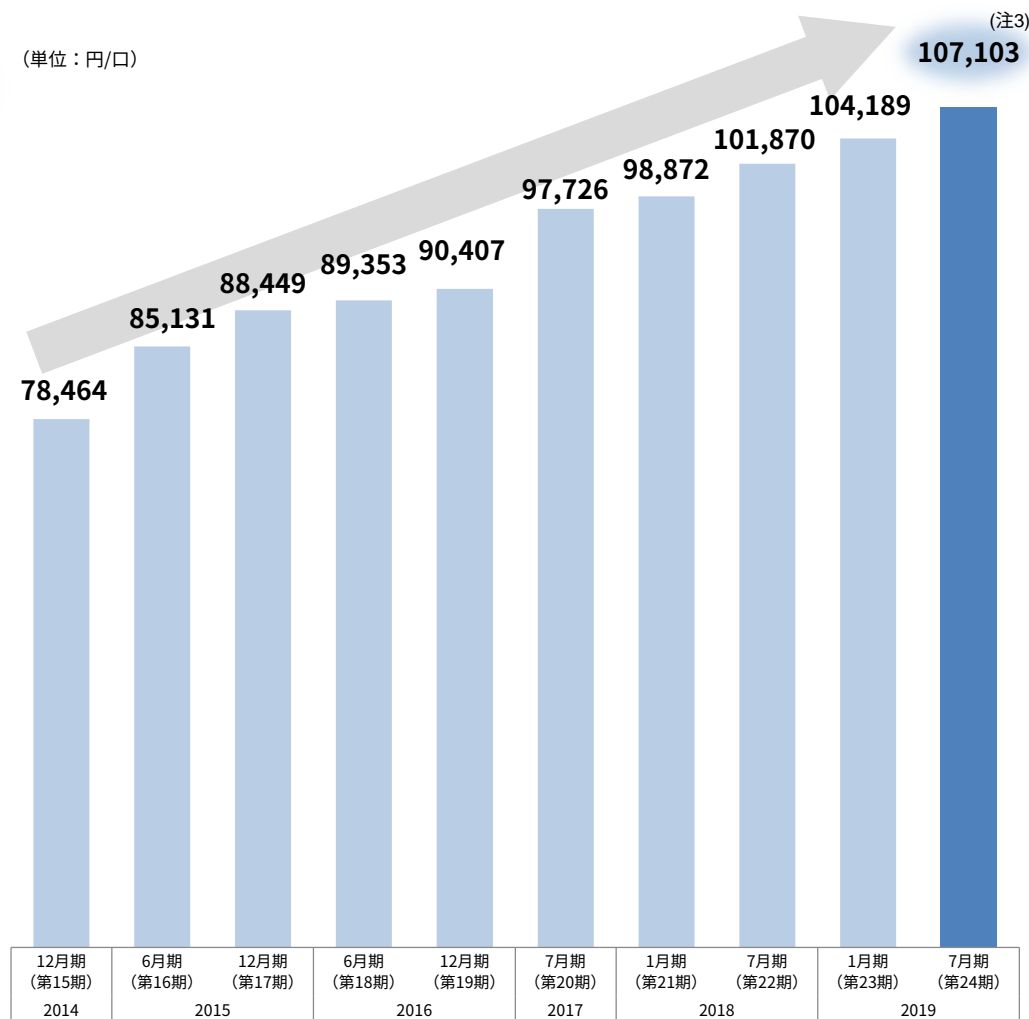
※ 2014年12月期実績と2020年1月期予想（厚木LC売却益を除く）との対比で算出しています。

(単位：円/口)



1口当たりNAVは5年間で実質約1.4倍に成長^(注1,3)

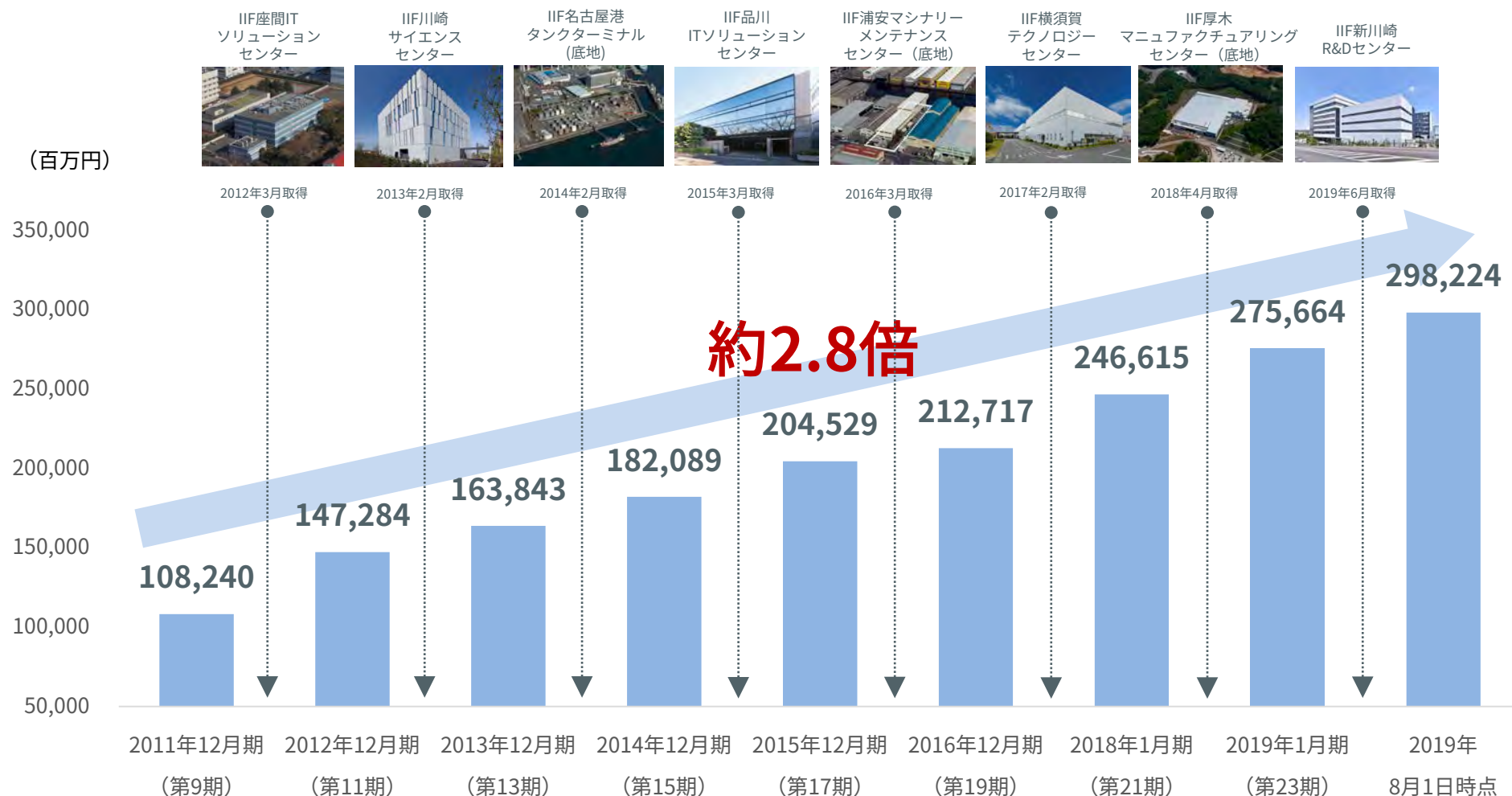
(単位：円/口)



※注記の詳細については、ページ36~37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

■ 資産規模推移と代表的な取得物件



直近の物件取得・売却を通じて、分配金（固都税調整後）は+4.0%、NAVは+2.8%成長

■ 各種指標の推移

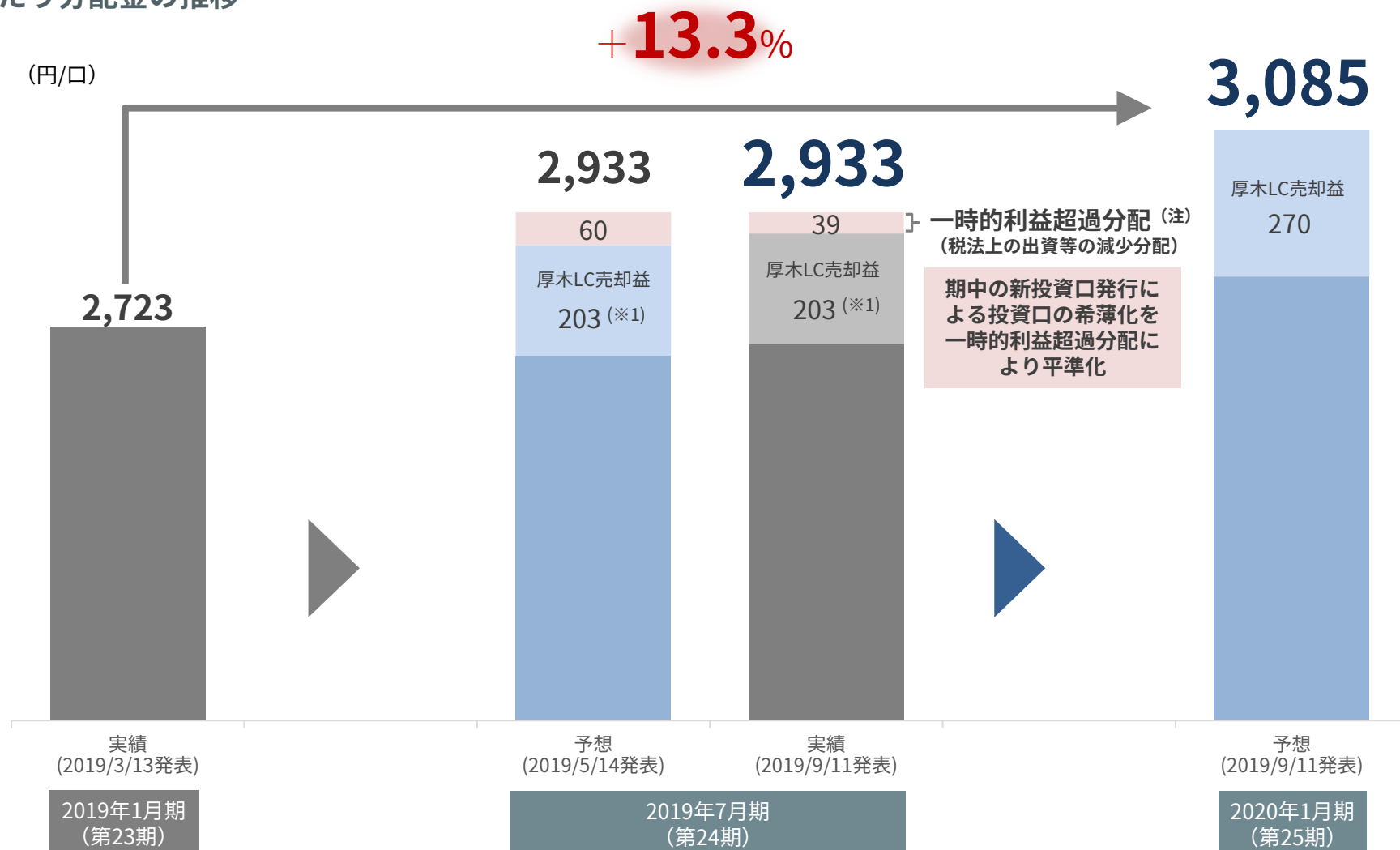
	2019年1月末 (第23期)		2019年8月1日時点想定
・ 物件数	67物件		71 物件
・ 取得価格の合計	275,664百万円		298,224 百万円
・ 平均NOI利回り/償却後NOI利回り	5.8% / 4.8%		5.8% / 4.8%
・ 鑑定評価額に対する含み益（含み益率）	+51,621百万円（+19.0%）		+55,251 百万円（ +18.7% ）
・ LTV（簿価LTV（注1））	50.1%		49.9%
・ 平均適用金利（注2）	0.95%		0.85%
・ 1口当たり分配金（固都税調整後）（注3）	2,673円/口		2,780 円/口 (+4.0%)
・ 1口当たりNAV（注4）	104,189円/口		107,103 円/口 (+2.8%)

2. 継続的な投資主価値の向上 一口当たり分配金の予想推移

「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。

売却益の実現と新規物件取得により、分配金は+13.3%と大きく向上

1口当たり分配金の推移



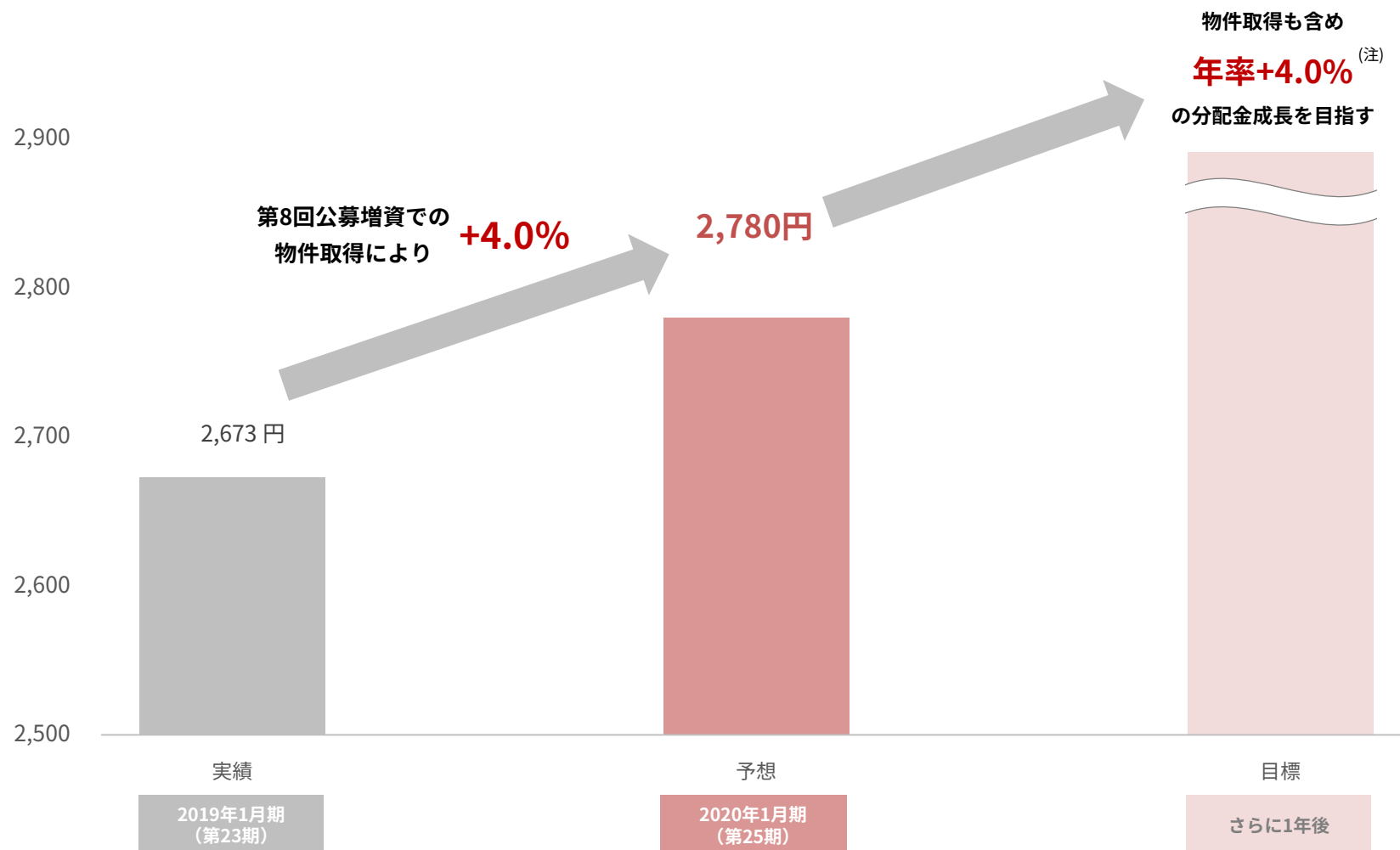
※1 2019年7月期に計上したIIF厚木LCの売却益から、2019年7月期に実施した期限前弁済に係る金利スワップ解約精算金等を控除した金額を、2019年7月31日時点の発行済投資口数で除して算出しています。

※2 その他の注記の詳細については、ページ36~37をご参照ください。

一口当たり分配金（固都税調整後）は+4.0%増加

■ 1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）の推移

【1口当たり分配金（売却益を除く、固都税調整後）】



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。

公募増資を通じて収益性の高い物件を取得

■ 2019年5月に実施した公募増資の概要

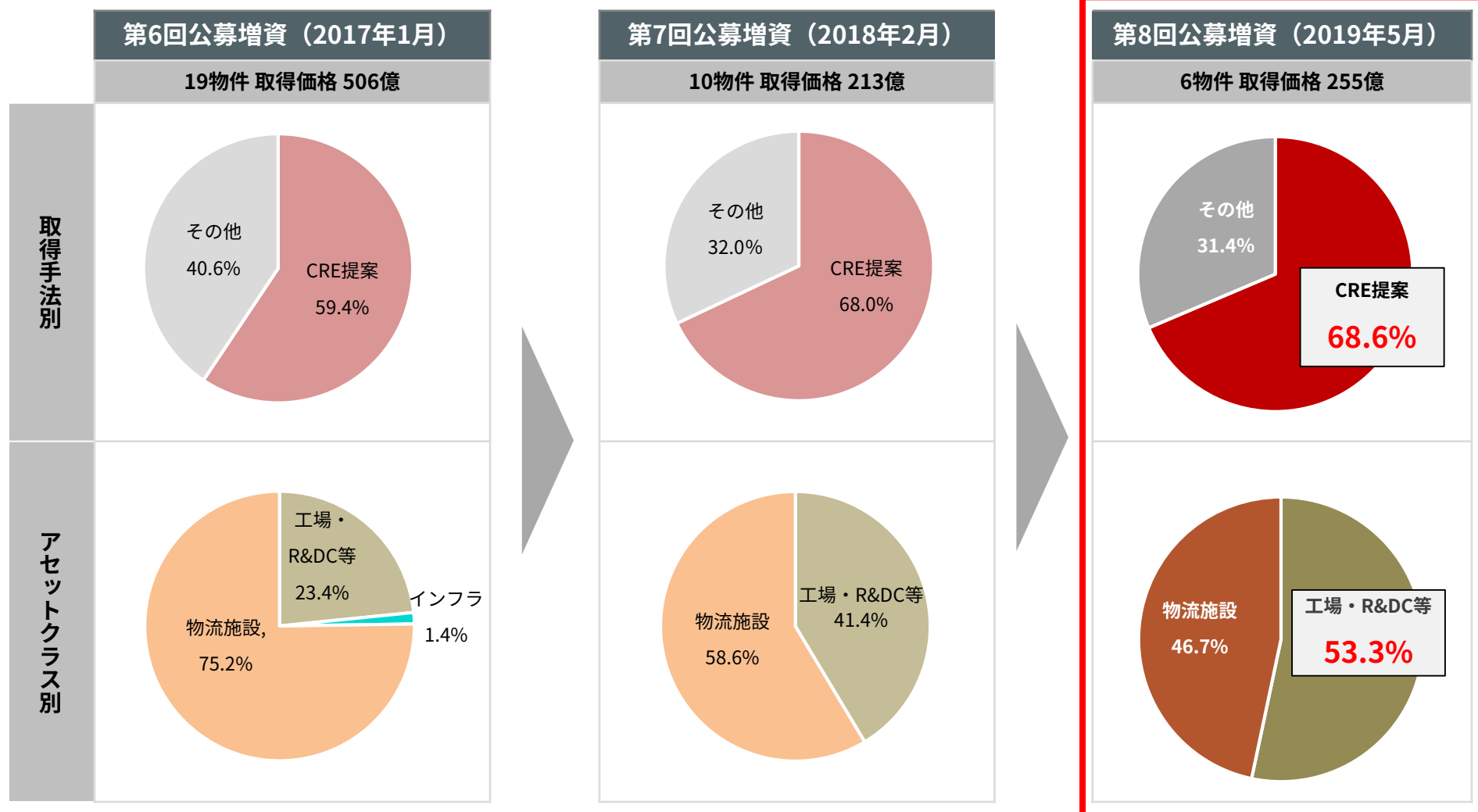
アセット		
新規取得資産	6物件	255億円
収益性 ^(注1)	(平均NOI利回り) 5.5%	(平均償却後NOI利回り) 4.9%
含み益 (含み益率) ^(注2)	37.3億円 (+14.6%)	
< 新規取得物件>		
IIF新川崎R&Dセンター 	IIF市川フードプロセスセンター 	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター (底地) 
IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター (底地) 	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター 	IIF昭島ロジスティクスセンター 

デット	
公募増資に伴い発表した新規借入れ	合計 122億円
✓ 平均適用金利 ^(注3)	: 0.42%
✓ 平均借入期間	: 8.6年
✓ 有利子負債固定化比率 ^(注4)	: 100.0%

エクイティ	
新投資口の発行による資金調達額	合計 115億円
✓ 新規発行投資口数	: 95,200口
✓ 発行済投資口数比	: 5.6%
✓ オファリング形態	: 国内オファリング (旧臨時報告書方式)

着実に「CRE提案」と「工場・研究開発施設等」の取得割合が増加

■ 過去3回の公募増資における取得手法別及びアセットクラス別の物件取得価格比率

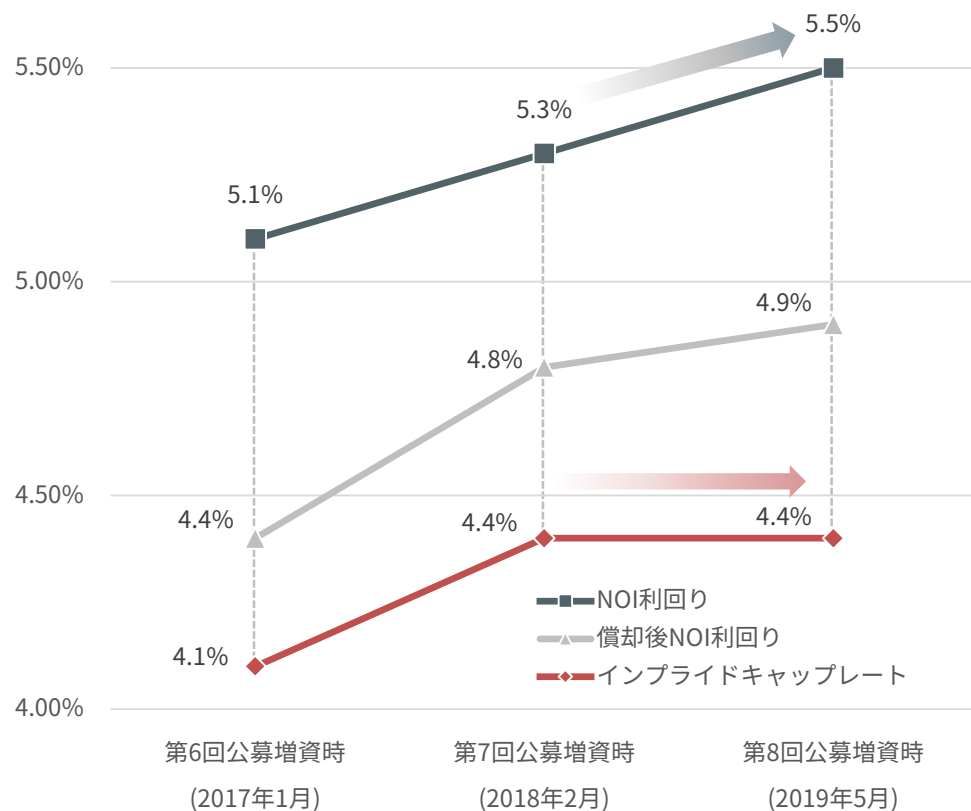


(ご参考) インプライドキャップレートを大きく上回る取得利回り

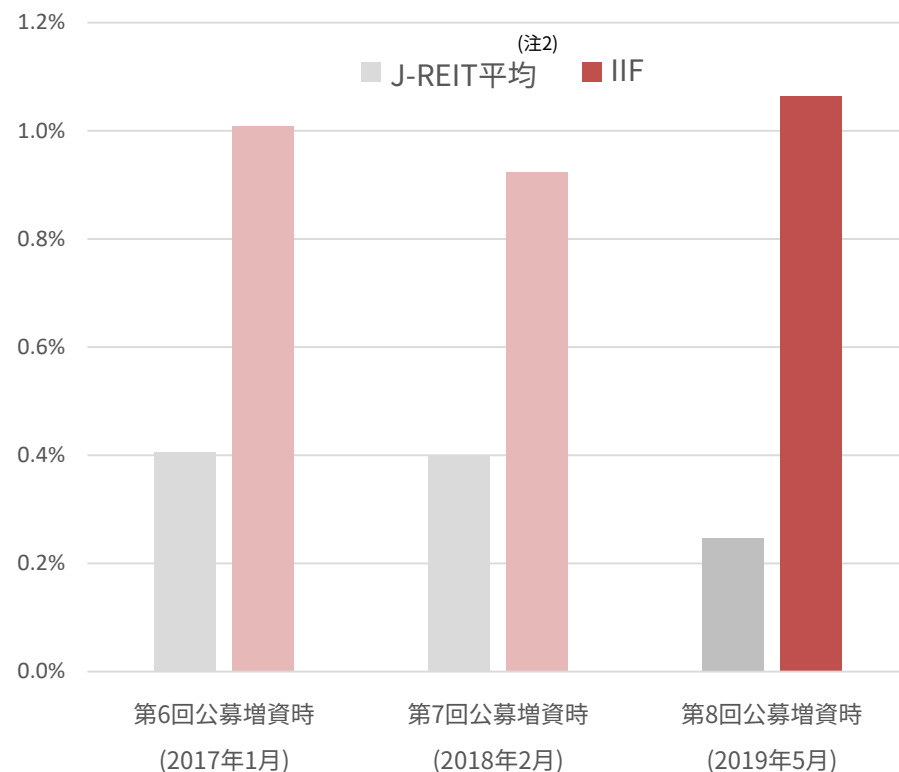
IIFの取得物件NOI利回りとインプライドキャップレート(注1)の推移

取得物件NOI利回り とインプライドキャップレート※の推移

※各公募増資の発行決議日の前月末時点



取得物件NOI利回り とインプライドキャップレートとの スプレッド (J-REIT平均(※) 対 IIF)



※J-REIT平均の取得物件NOI利回りとインプライドキャップレートとのスプレッドは、IIFが公募増資を実施した年に各社が実施したJ-REIT公募増資案件の取得物件NOI利回り
とインプライドキャップレートの差を単純平均して算出しています。

優先交渉権を有する開発案件は予定通り竣工

2019年7月期（第24期）

2020年1月期（第25期）

2020年7月期（第26期）

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 5月 6月 7月

竣工済

ぎふかがみがはら
(仮称) 岐阜各務原ロジスティクスセンター
(2019年2月竣工)



テナント	大手物流企業	建物	優先交渉権
延床面積	17,387.51m ²	土地	

- 大手物流企業の新規開発ニーズを捉えた、BTS型物流施設^(注1)の開発案件
- 竣工後の土地及び建物の信託受益権の取得について、本投資法人が優先交渉権^(注2)を取得

IIF厚木マニュファクチャリングセンター
(2019年5月竣工)



テナント	市光工業	建物	優先交渉権
延床面積	13,020.28m ²	土地	2018年4月取得済

- 大手自動車部品製造企業（市光工業）のオフバランスでの工場新設ニーズを捉えた開発案件
- 竣工後の建物部分の取得について、本投資法人が優先交渉権を取得

開発中

ひろしませいふうしんと
(仮称) 広島西風新都ロジスティクスセンター
(2020年4月竣工予定)



テナント	大手物流企業
延床面積（予定）	41,649.92m ²

建物	優先交渉権
土地	

- 地元3PL企業の賃貸ニーズと売主の土地売却ニーズを捉えた、汎用性の高い物流施設の開発案件
- 竣工後の土地及び建物の信託受益権の取得について、本投資法人が優先交渉権を取得

独自のCRE/PRE提案により着実にパイプラインを積み上げ

■ CRE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>

- 【R&DC】 首都圏に所在する、
大手システム開発会社の基幹研究開発施設
- 【工場】 中部圏を拠点とする、
大手自動車部品メーカーの工場施設の底地
- 【工場】 関東エリアの大規模工場団地に所在する、
大手製造業の基幹工場施設

開発物件（優先交渉権取得済）

ぎふかがみはら
(仮称) 岐阜各務原
ロジスティクスセンター
(2019年2月竣工)



IIF厚木マニュファクチャ
リングセンター
(2019年5月竣工)



ひろしませいふうしんと
(仮称) 広島西風新都
ロジスティクスセンター
(2020年4月竣工予定)



■ パイプラインの状況

総検討案件数 **25件**

総検討案件金額 **2,546億円**

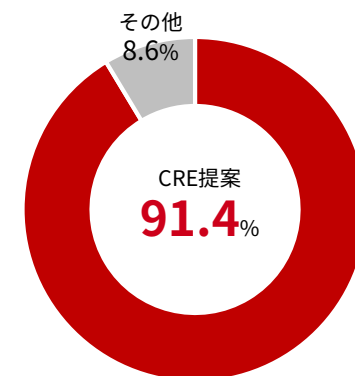
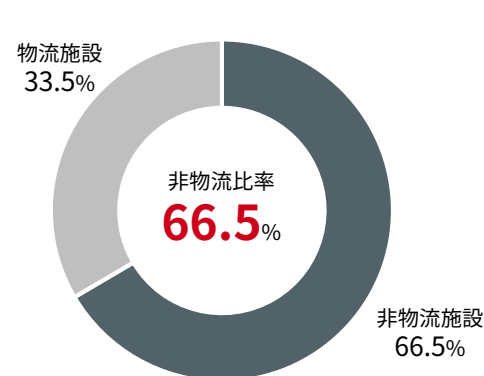
足許の詳細検討案件数

16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）



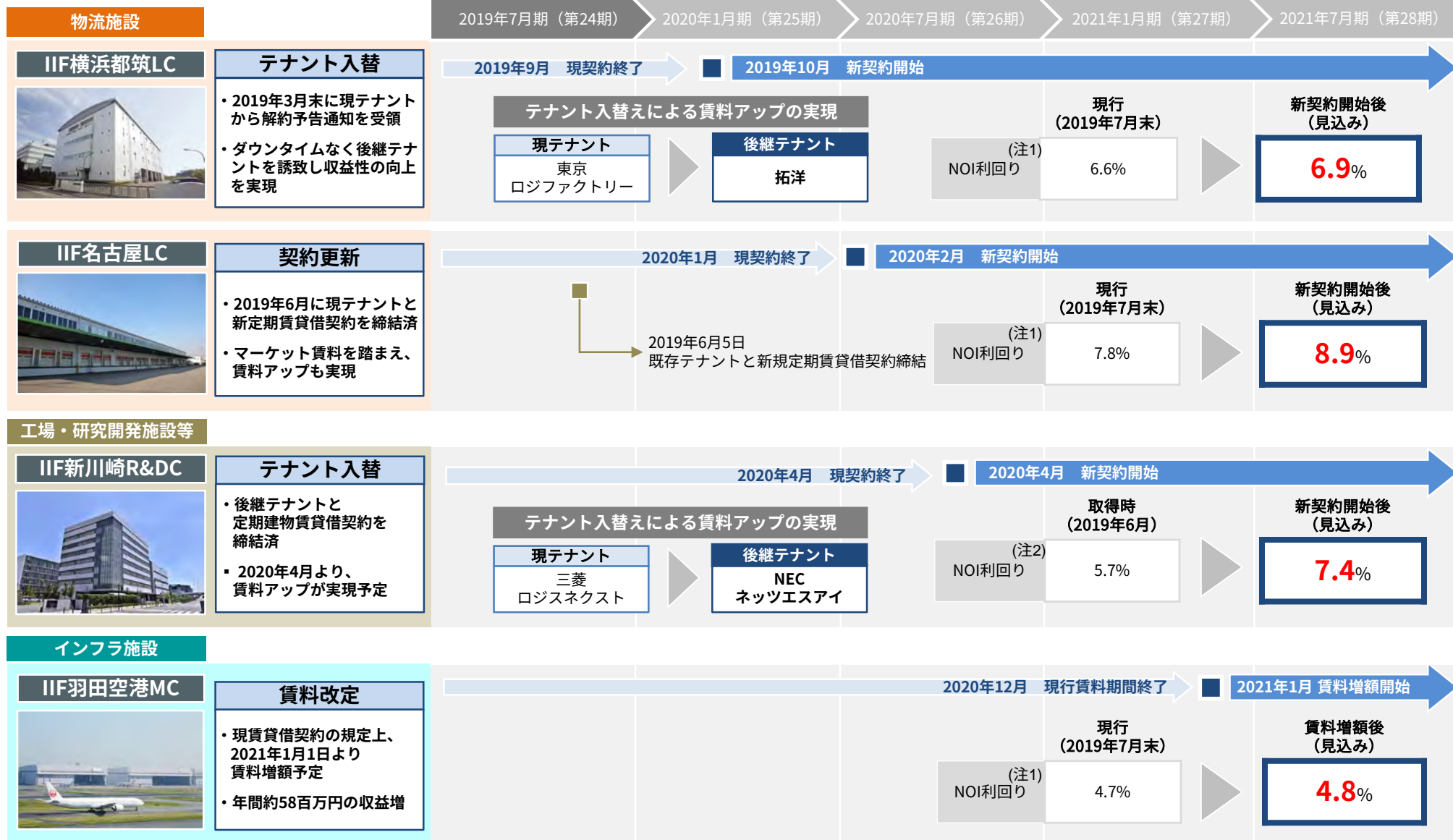
4. 足許の運用状況と今後の対応

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。

契約終了等の機会を捉え、既存物件の収益性は着実に向上



IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ：継続的な収益向上施策が進展中

■ 本投資法人の取得後、増築棟の開発やマーケットを捉えた賃料アップの実現を通じ、大幅に収益性を向上



物件特性

- ・港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好かつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設
- ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝

2つのアップサイドポテンシャル

① 敷地内に所在する駐車場区画における増築ポテンシャルの存在

② 市場賃料と現行賃料との賃料ギャップ

収益向上施策① 増築ポテンシャルを見込んだ取得と、増築棟の開発

＜2017年2月 新規取得当時＞



＜2018年3月 増築棟竣工時＞



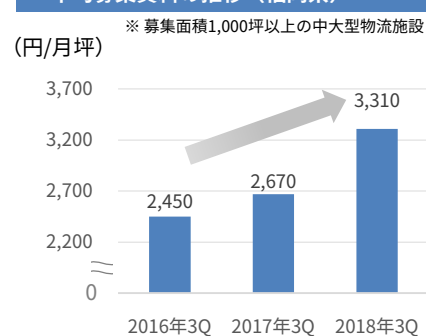
- ・駐車場区画の増築ポテンシャルに着目
- ・本棟取得と同時に増築棟開発を開始
- ・2018年3月に竣工・追加取得完了

増築棟（新規取得時）	
NOI利回り	7.1%
取得価格（百万円）	1,135
鑑定価格（百万円） （含み益率）	1,290 （+13.6%）

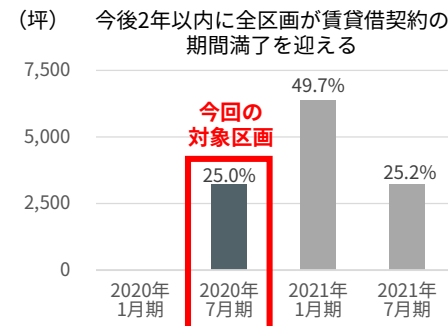
収益向上施策② 市場賃料との賃料ギャップを捉えた賃料増額の実現

- ・2020年春に満了予定の区画に関し、**新規定期賃貸借契約を締結**
- ・市場賃料との賃料ギャップを捉え、同時に**賃料アップサイドを実現**

平均募集賃料の推移（福岡県）（注）



本物件の契約満了時期の分散状況

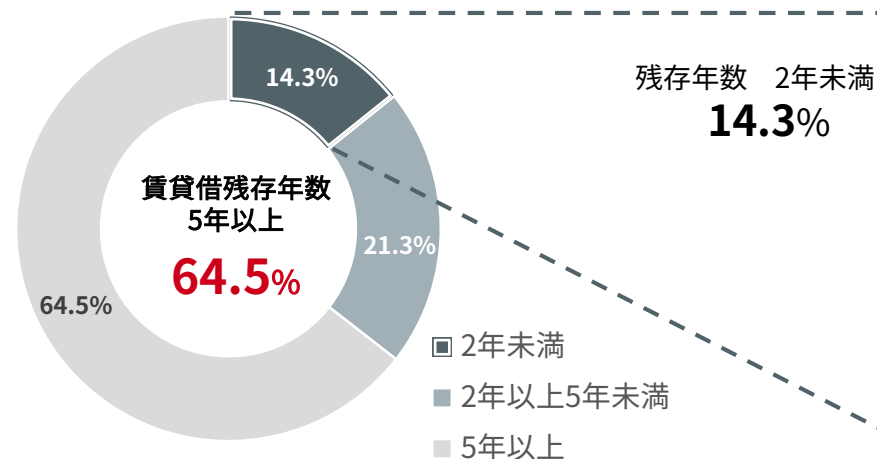


IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ：継続的な収益向上施策が進展中（続き）



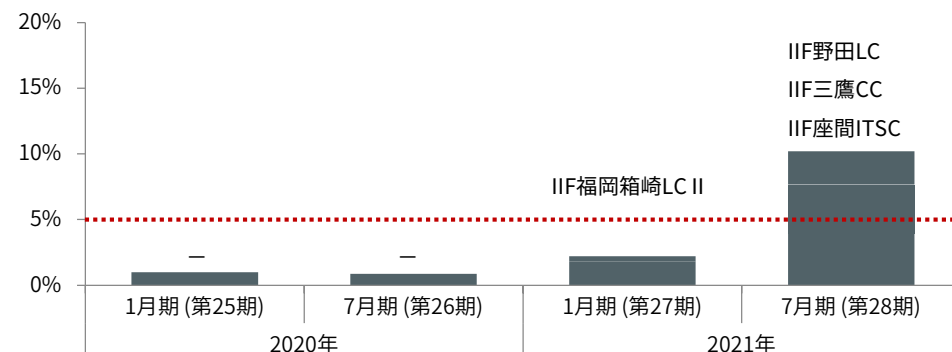
満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

■ 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（年間賃料ベース）

対ポートフォリオ賃料比率



※ 物件名称は、対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナントのもののみを記載しています

■ 今後2年で期間満了を迎える主なテナントへの対応（対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナントのみ）

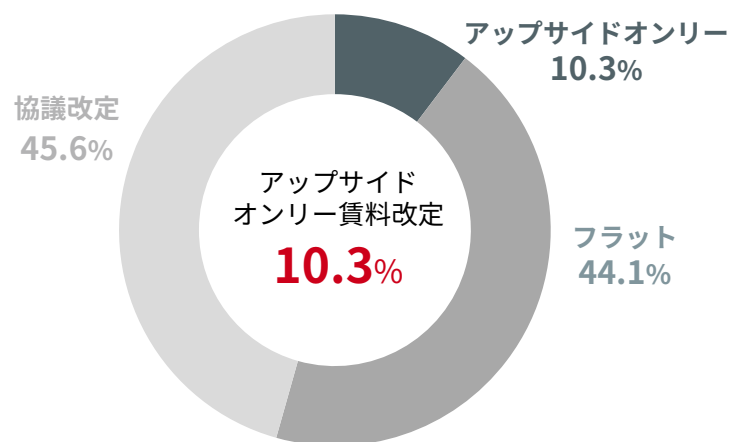
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2020年7月期 (第26期)	2020/4/30	IIF新川崎R&DC	旧 三菱ロジスネクスト 新 NECネットエスアイ	後継テナントと期間10年の定期建物賃貸借契約を賃料増額にて締結済。	対応済
2021年1月期 (第27期)	2020/12/31	IIF福岡箱崎LC II	エヌ・ティ・ティ・ロジスコ	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件の協議を行う予定。	対応中
2021年7月期 (第28期)	2021/2/28	IIF三鷹CC	ジェシービー	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件の協議を行う予定。	対応中
	2021/4/30	IIF野田LC	日本ロジテム 三菱電機ロジスティクス	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
	2021/7/25	IIF座間ITSC	日本IBM	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更なる内部成長と安定化を実現

■ 主な内部成長及び安定化施策

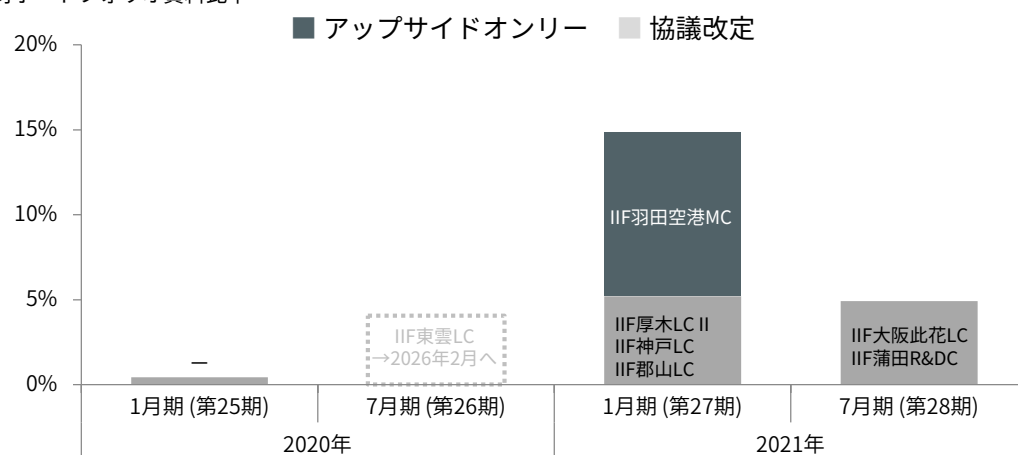
	効力発生 (予定)日	物件名	テナント名	施策等の内容	対応状況	増額金額
2019年7月期 (第24期)	2019/2	IIF盛岡LC	日本アクセス	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受。	増額済	非開示
	2019/3	IIF相模原 R&DC	マイクロンメモリ ジャパン	別棟をオフィス化し、新規賃貸借契約を締結済。	増額済	非開示
	2019/7	IIF東雲LC	佐川急便	空調更新工事に伴い、新たに期間満了（2026年2月20日）までの不解約期間を設定（賃料改定無し）	対応済	—
2020年1月期 (第25期)	2019/8	IIF盛岡LC II	三五五流通	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受する覚書を締結済。	増額予定	非開示
	2019/12	IIF大阪住之江 LC I	東芝 ロジスティクス	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受する覚書を締結済。	増額予定	非開示
2021年1月期 (第27期)	2021/1	IIF羽田空港 MC	日本航空	契約条項に基づき、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/年

■ 賃料改定に関する契約条項（年間賃料ベース）（注）



■ 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



※ 物件名称は、対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナントのもののみを記載しています



Intentionally Blank Page

4.足許の運用状況と今後の対応

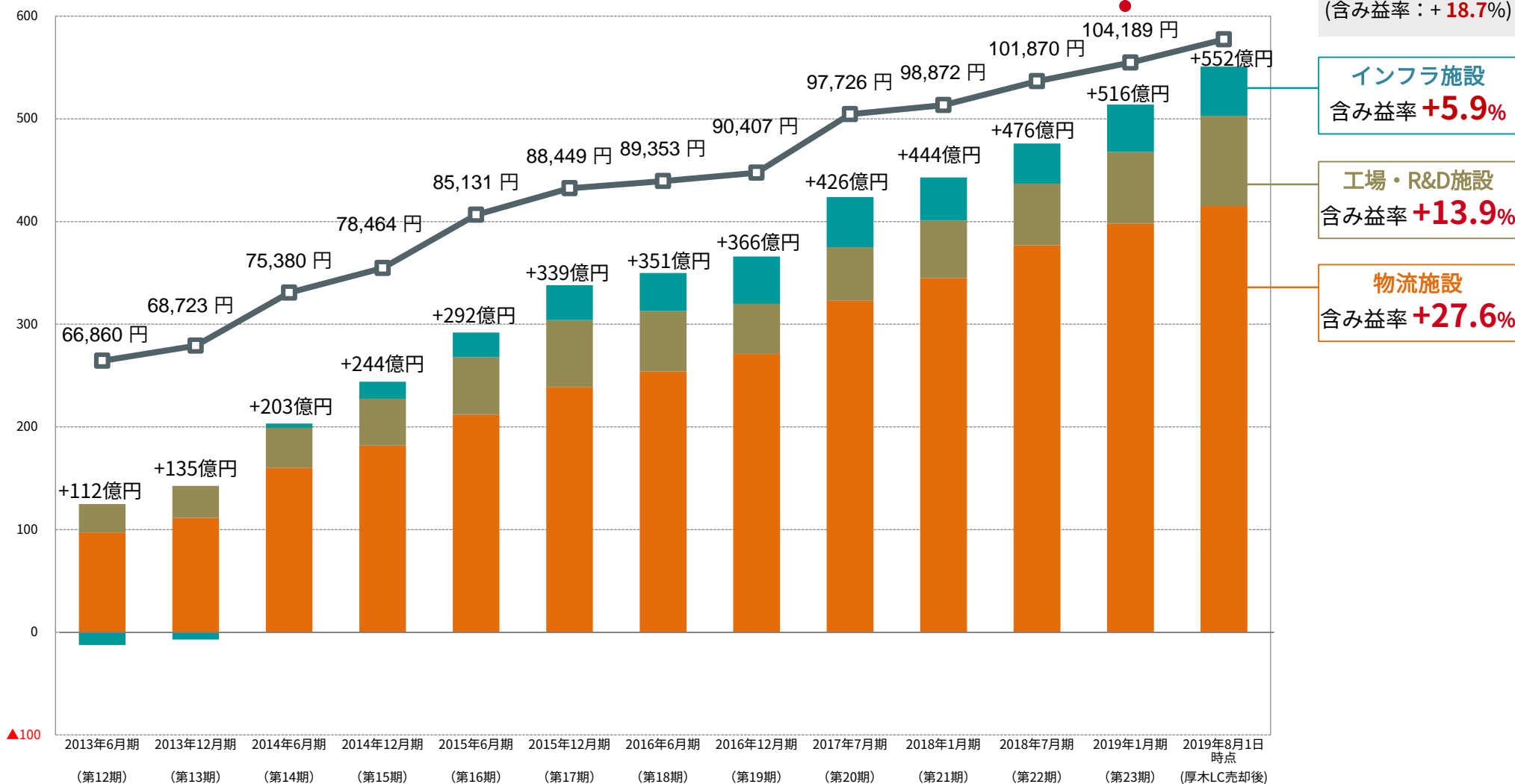
② 財務戦略について — “ALM”

「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552億円（含み益率+18.7%）に増加

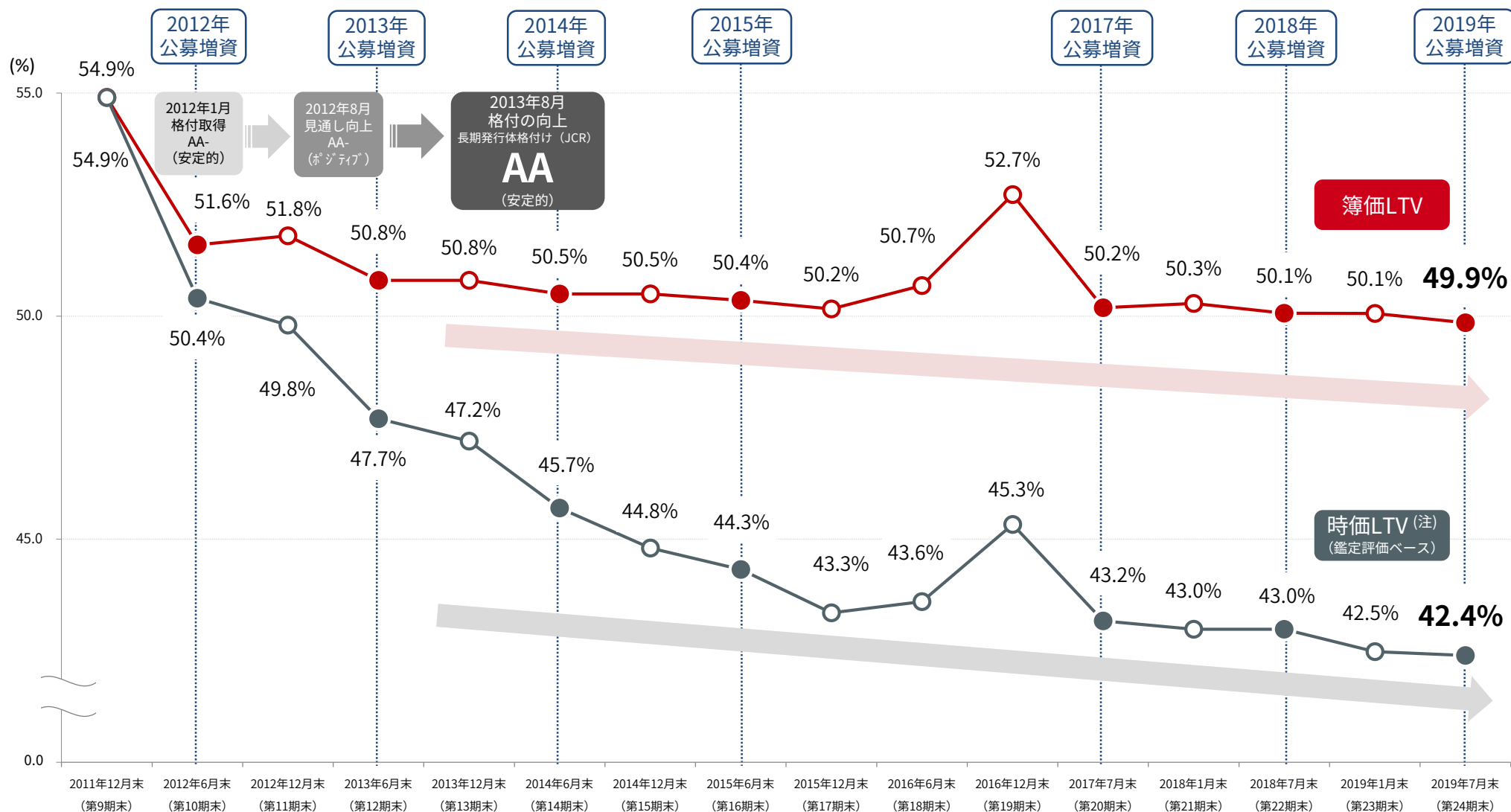
含み益と一口当たりNAVの推移

(含み益：億円)



継続的な公募増資を通じてLTVは低下

LTVの推移



※注記の詳細については、ページ36~37をご参照ください。

着実に金利コストの削減及び長期化が進み、財務基盤はより強固に

■ 着実に金利コストを削減

- ・ 2019年7月期（第24期）に実行した返済・新規借入の概要

返済概要	
返済総額	99億
平均借入期間	7.7年
平均適用金利	1.33%

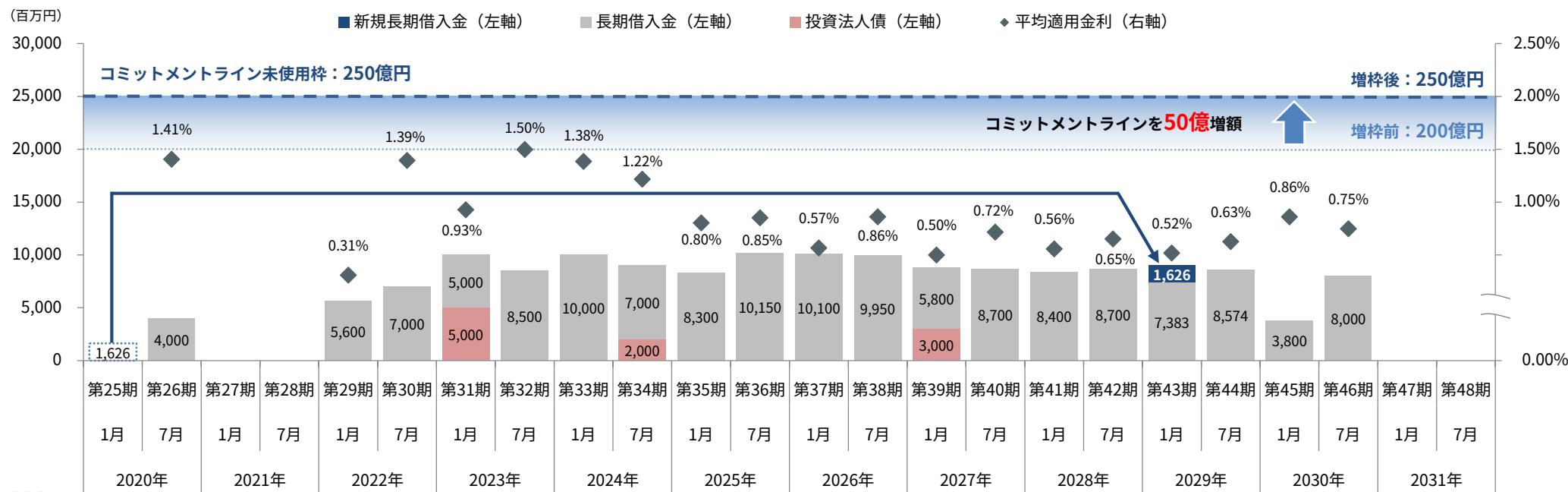
新規借入概要	
借入総額	200億
平均借入期間	8.6年
平均適用金利	0.42% (▲0.90%)

■ 主要指標の推移

	2019年1月期 (第23期)
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)
LTV	50.1%
平均借入期間	9.3年
平均適用金利	0.95%

	2019年9月末 (借換後)
	AA(安定的)
	49.9%
	9.4年
	0.85% (▲0.10%)

■ 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36~37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

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
2019年	<ul style="list-style-type: none"> J-REITの資産運用会社として初めての「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同



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。

MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数^(注)への組入れ



2019 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9月11日現在、IIFのESG格付けは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



最上位の「Green Star」を7年連続で取得。
GRESB開示評価の最上位「A」を2年連続取得。

■ CASBEE

2019年3月に、IIF西宮LC(増築棟)及びIIF加須LCにてCASBEE不動産評価認証を新規取得。



IIF西宮LC(増築棟)



IIF加須LC



■ BELS

2019年9月11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

■ DBJ Green Building認証

2019年9月11日現在、5物件で本認証を取得



DBJ Green Building

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	

直近実施したESGへの新たな取組み

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）提言への賛同

環境・社会・ガバナンス要素を投資判断に組み込むESG投資が世界で拡大する中、気候変動に対するリスクと機会の開示枠組みを提唱するTCFDの提言は、様々な気候変動対策に積極的に取り組むきっかけとなる重要なツールと考え、本資産用会社は、当該提言の趣旨に賛同し署名しました。

これからも本投資法人の特性に即した環境負荷の低減や地域社会への貢献等を取り組んでいくとともに、TCFDの提言内容を踏まえ、持続可能な社会の実現を目指してまいります。



■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）とは

- ・気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会（FSB）により2015年に設置されました。
- ・2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

「ゼロエミッション東京」を目指す取組みへの協力

本投資法人は省エネ法に基づき、エネルギー使用の消費原単位を年平均1%以上低減することを目標に掲げています。

今回東京都が掲げる「ゼロエミッション東京」を目指す取組みへの協力とし、当該目標に関連して削減されたCO₂排出量を超過削減クレジットとして東京都に1,341t分を寄付いたしました。

本件詳細については、以下の東京都環境局のホームページをご参照下さい。

「クレジット寄付によるゼロエミッション東京に関する取組」

http://www.kankyo.metro.tokyo.jp/climate/large_scale/mukouka/index.html

超過削減クレジットの対象となった本投資法人保有物件



IIF品川DC



IIF品川ITSC



IIF東雲LC

■ 「ゼロエミッション東京」の概要

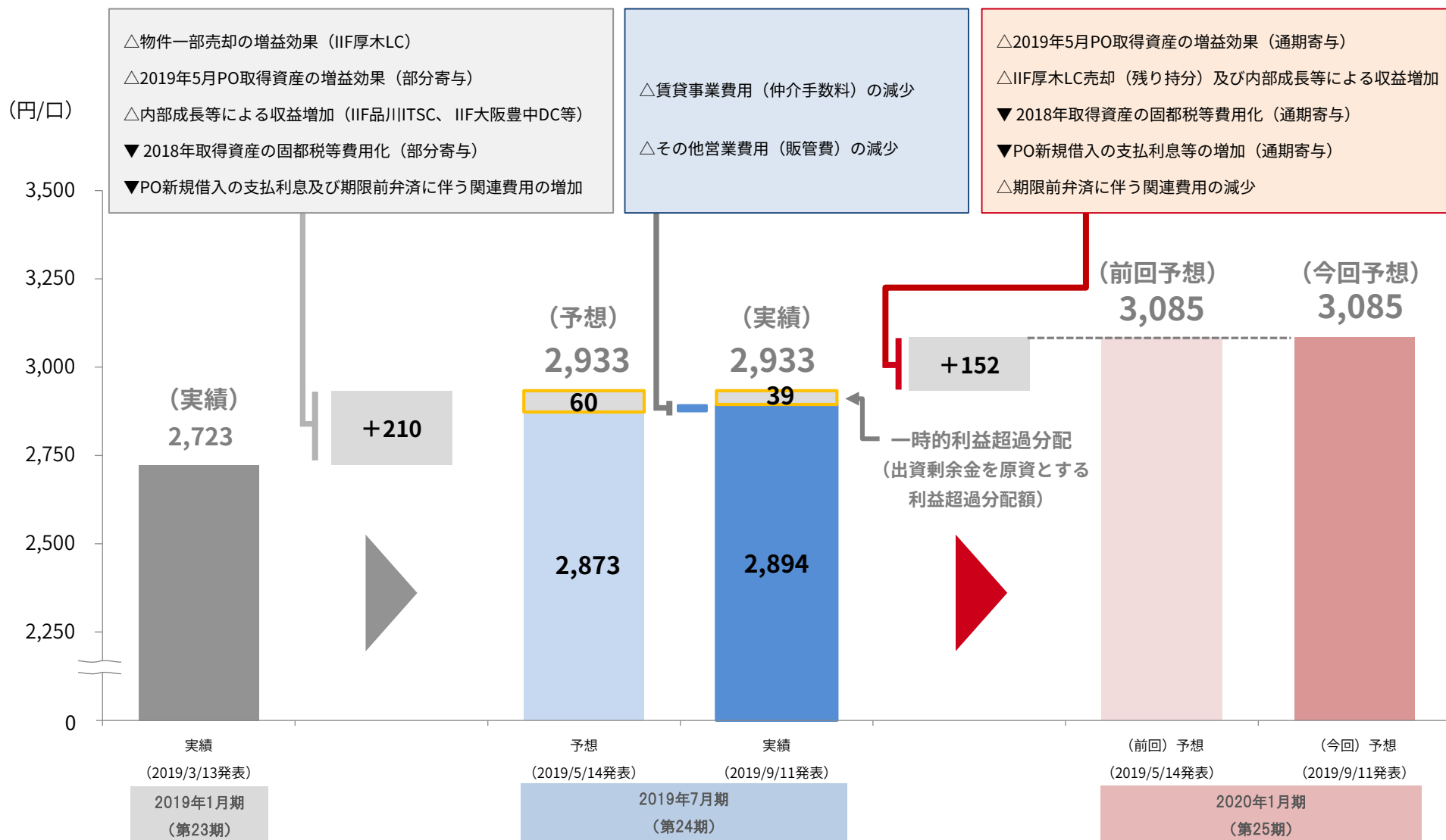
- ・東京都は、地球温暖化防止対策の一環として2010年に工場やオフィスビル等を対象とした世界初の都市型キャップ&トレード制度を導入し、大幅なCO₂排出量削減を目指す取組みを開始しています。
- ・今般、東京都が地球温暖化の影響に対応し得る持続可能な都市になることを目指し、2050年にCO₂排出量を実質ゼロとする「ゼロエミッション東京」というビジョンが東京都により策定されました。

6. 2019年7月期（第24期）運用報告及び 2020年1月期（第25期）業績予想



新規取得物件の収益寄与と売却益の実現により、一口当たりの分配金は大きく増加

1口当たり分配金の推移



2019年7月期（第24期）運用報告

	(百万円)			
	2019年1月期 (第23期実績)	2019年7月期（第24期実績）		
P/L 主要情報			第23期実績比	
	営業収益	9,806	10,602	+796 +8.1%
	営業費用	4,243	4,383	+140 +3.3%
	営業利益	5,562	6,218	+655 +11.8%
	営業外収益	1	0	▲1 ▲71.8%
	営業外費用	939	1,027	+87 +9.3%
	経常利益	4,625	5,192	+566 +12.3%
	当期純利益	4,624	5,190	+566 +12.2%
	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	877 (注1)	+135 +18.3%
	修繕費	92	97 (注2)	+4 +4.9%
	合計	834	974	+140 +16.8%
	減価償却費	1,365	1,404	+38 +2.8%
	FFO	5,990	6,124	+134 +2.2%
	AFFO	5,247	5,246	▲1 ▲0.0%
	物件数	67	72	+5 -
	稼働率	99.6%	100.0%	+0.4% -
	期末帳簿価格合計	271,015	296,837	+25,821 +9.5%
	期末鑑定価格合計	323,919	352,419	+28,500 +8.8%
	含み益	52,903	55,581	+2,678 +5.1%
	有利子負債総額	144,800	156,583	+11,783 +8.1%
	LTV	50.1%	49.9%	▲0.2% ▲0.4%
	純資産総額	129,780	141,873	+12,092 +9.3%
	1口当たり純資産	72,340	79,081	+6,741 +9.3%

(注1) 第24期に実施した主な資本的支出
IIF羽田空港MC : M1棟防災設備更新工事 95百万円
IIF神戸LC : 本館・新館外壁改修工事（1～3工区） 63百万円
IIF三鷹CC : チラユニット更新工事（2/4台） 58百万円

(注2) 第24期に実施した主な修繕費
IIF札幌LC : 内装改修工事 9百万円
IIF大阪此花LC : 地震被害対応工事 4百万円
IIF大阪豊中DC : 4階南東区画OAフロア補修工事 3百万円

	(百万円)			
	2019年7月期 (公表予想)	2019年7月期（第24期実績）		
			公表予想比	
	10,581	10,602	+21	+0.2%
	4,398	4,383	▲14	▲0.3%
	6,183	6,218	+35	+0.6%
	0	0	+0	+0.0%
	1,028	1,027	▲1	▲0.2%
	5,154	5,192	+37	+0.7%
	5,153	5,190	+37	+0.7%
	2,933	2,933	0	0.0%
	880	877	▲3	▲0.4%
	100	97	▲3	▲3.7%
	981	974	▲6	▲0.7%
	1,403	1,404	+0	+0.0%
	6,087	6,124	+36	+0.6%
	5,207	5,246	+39	+0.8%
	72	72	-	-
	100.0%	100.0%	-	-

■ 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 +796百万円
✓2019年新規取得資産の収益増加（部分寄与） +252百万円
✓物件一部売却に伴う売却益（IIF厚木LC） +470百万円
✓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
✓内部成長等による収益増加（IIF品川ITSC、IIF大阪豊中DC等） +29百万円
✓その他賃貸収入（保険金収入等）の増加 +72百万円

営業費用 +140百万円
✓2019年新規取得資産の賃貸事業費用の増加 +5百万円
✓物件一部売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF厚木LC） ▲10百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料等）の増加 +23百万円
✓2018年取得資産の固都税費用化（部分寄与） +42百万円
✓減価償却費の増加（新規取得資産等） +48百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等） +24百万円

営業外費用 +87百万円
✓2019年5月PO新規借入に伴う支払利息等の増加（部分寄与） +9百万円
✓期限前弁済に伴う関連費用の増加 +101百万円
✓借換えに伴う支払利息等の減少（部分寄与） ▲25百万円
✓営業日数差異による支払利息等の減少 ▲10百万円
✓新投資口発行費償却等の増加 +11百万円

■ 2019年7月期（第24期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益 +21百万円
✓内部成長による収益増加（大阪豊中DC） +5百万円
✓受取水光熱費の増加 +5百万円
✓国有地使用料の増加（羽田空港MC）（費用収益両建て） +8百万円

営業費用 ▲14百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料等）の減少 ▲8百万円
✓国有地使用料の増加（羽田空港MC）（費用収益両建て） +8百万円
✓その他営業費用（販売管理費等）の減少 ▲16百万円

営業外費用 ▲1百万円
✓2019年5月PO新規借入に伴う支払利息等の減少（部分寄与） ▲2百万円

2020年1月期（第25期）業績予想

		(百万円)				(百万円)			
		2019年7月期 (第24期実績)	2020年1月期（第25期予想）			2020年1月期 (前回公表予想)	2020年1月期（第25期予想）		
			第24期実績比				前回公表予想比		
P/L 主要情報	営業収益	10,602	11,003	+400	+3.8%	10,984	11,003	+19	+0.2%
	営業費用	4,383	4,531	+147	+3.4%	4,507	4,531	+23	+0.5%
	営業利益	6,218	6,472	+253	+4.1%	6,476	6,472	▲4	▲0.1%
	営業外収益	0	-	▲0	▲100.0%	-	-	-	-
	営業外費用	1,027	939	▲87	▲8.5%	943	939	▲4	▲0.4%
	経常利益	5,192	5,532	+340	+6.6%	5,532	5,532	▲0	▲0.0%
	当期純利益	5,190	5,530	+340	+6.6%	5,531	5,530	▲0	▲0.0%
その他	1口当たり分配金（円）	2,933	3,085	+152	+5.2%	3,085	3,085	0	0.0%
	資本的支出	877	849 (注1)	▲27	▲3.2%				
	修繕費	97	69 (注2)	▲27	▲28.3%				
	合計	974	919	▲55	▲5.7%				
	減価償却費	1,404	1,471	+67	+4.8%				
	FFO	6,124	6,517	+392	+6.4%				
	AFFO	5,246	5,667	+420	+8.0%				
	物件数	72	71	▲1	-				
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-				

(注1) 第25期に予定している主な資本的支出
IIF大阪住之江LCⅠ：LED化工事 62百万円
IIF羽田空港MC：M1棟エレベーター更新（4基）工事（1期/全3期） 59百万円
IIF福岡箱崎LCⅡ：LED化工事 55百万円

(注2) 第25期に予定している主な修繕費
IIF大阪住之江LCⅠ：東門扉レール修復工事 6百万円
IIF大阪豊中DC：自家発電設備メンテナンス3号E点検 4百万円
IIF東大阪LC：倉庫棟各所耐火ボード補修工事 2百万円

■ 2020年1月期（第25期）の主な増減益要因（第24期実績比）

営業収益	+400百万円
✓2019年新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+463百万円
✓物件残り持分売却に伴う売却益（IIF厚木LC）	+15百万円
✓物件残り持分売却に伴う収益減少（IIF厚木LC）（通期寄与）	▲42百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF相模原R&DC、IIF品川ITSC等）	+32百万円
✓その他賃貸収入（保険金収入の剥落等）の減少	▲69百万円
営業費用	+147百万円
✓2019年新規取得資産の賃貸事業費用の増加	+16百万円
✓物件残り持分売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF厚木LC）	▲27百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料の剥落等）の減少	▲52百万円
✓2018年取得資産の固都税費用化（通期寄与）	+41百万円
✓減価償却費の増加（新規取得資産等）	+86百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等）	+53百万円
✓その他営業費用（販売管理費等）の増加	+21百万円
営業外費用	▲87百万円
✓2019年5月PO新規借入に伴う支払利息等の増加（通期寄与）	+20百万円
✓第24期借換え及び期限前弁済に伴う支払利息等の減少	▲121百万円
✓2019年9月借換えに伴う支払利息等の減少（部分寄与）	▲4百万円
✓営業日数差異による支払利息等の増加	+12百万円
✓コミットメントライン増額に伴う関連費用の増加（部分寄与）	+5百万円

■ 2020年1月期（第25期）の主な増減益要因（前回公表予想比）

営業収益	+19百万円
✓内部成長等による収益増加（大阪豊中DC）	+25百万円
✓受取水光熱費の減少	▲13百万円
✓国有地使用料の増加（羽田空港MC）（費用収益両建て）	+13百万円
営業費用	+23百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料等）の増加	+10百万円
✓支払水光熱費の減少	▲5百万円
✓修繕費の減少	▲16百万円
✓国有地使用料の増加（羽田空港MC）（費用収益両建て）	+13百万円
✓減価償却費の増加	+7百万円
✓その他営業費用（販売管理費等）の増加	+9百万円
営業外費用	▲4百万円
✓2019年新規借入に伴う支払利息等の減少（通期寄与）	▲6百万円
✓2019年借換えに伴う支払利息等の減少（通期寄与）	▲2百万円
✓コミットメントライン増額に伴う関連費用の増加（部分寄与）	+5百万円

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.3 (注) 2019年9月末時点の平均適用金利は、2019年7月期末（第24期末）現在の指標に、2019年9月30日に実行予定の借入れ（以下「新規予定借入れ」といいます）の内容を反映した見込値であり、実際の指標と一致するとは限りません。なお、新規予定借入れについては、適用される金利が2019年9月11日現在確定していないため、2019年9月11日に締結された金銭消費貸借契約を基に、2019年8月30日午前10時00分（東京時間）時点の利率として公表された固定金利（Reuters9154ページ）のオファーレート等に基づき試算したレートに、同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採用しています。実際に適用される金利は、2019年9月11日に締結された同金銭消費貸借契約に基づき、新規予定借入れが実行される前に決定されるため、本書で記載している2019年9月末時点の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が本書で記載している2019年9月末時点の平均適用金利から大きく乖離する場合があります。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。
(注3) 2019年7月期（第24期）の一口当たりNAVについては、2019年8月1日に売却を実施したIIF厚木ロジスティクスセンター（準共有持分50%）にかかる含み益を控除して算出しています。
- 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。なお、2019年8月1日時点については2019年7月期（第24期）末時点の実績に基づき記載しています。
(注2) 2019年8月1日時点の平均適用金利については、2019年7月期末（第24期末）時点の各有利子負債の適用金利及び2019年9月30日に借り入れる予定の有利子負債の適用金利の試算値とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
(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口当たり分配金をいいます。
2019年8月1日時点については2020年1月期（第25期）の業績予想に基づき試算しています。
(注4) $1口当たりNAV = NAV \div 直近期末現在の発行済投資口数$
「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) 「一時的利益超過分配」は本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産管理計画書に定める方針に従い、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に1口当たりの分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たりの分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として分配するものであり、毎期継続的な利益超過分配については原則として行わないものとします。2019年7月期（第24期）においては1口当たり39円の利益超過分配（一時的利益超過分配）を行います。が、「一時的利益超過分配」には一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配は含まれていません。
- P.10 (注) 2019年9月11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.12 (注1) 【NOI利回り】
新規取得資産のNOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
 $NOI利回り = NOI^* \div 取得価格^* \times *$
* NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る取得時の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）を使用しています。
以下【償却後NOI利回り】において同じです。
* * 取得価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金（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。以下同じです
【償却後NOI利回り】
新規取得資産の償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
 $償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費^*) \div 取得価格$
* 減価償却費は、新規取得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。
(注2) 「含み益」とは、鑑定評価額と取得価格との差額をいいます。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。なお、「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。
(注3) 「平均適用金利」は、本件新規借入れに適用される金利を基に、借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。
(注4) 「有利子負債固定化率」は、新規借入れのうち固定金利の借入れの占める割合を記載しています。以下同じです。

注記について②

- P.14 (注1) 【インプライド・キャップレート】
インプライドキャップレートは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
年換算NOI/(時価総額+有利子負債総額+敷金相当額-現預金)*100 ※年換算NOI=NOI* (365/物件合算運用日数)
なお、時価総額およびNOIについては、公募増資の発行決議日の前月末時点の数字を使用して算出しています。
【取得物件NOI利回り】
取得物件NOI利回りについては、公募増資の目論見書記載の数値を使用しており、案件によっては取得済資産が含まれている場合があります。以下同じです。
(注2) J-REIT平均の取得物件NOI利回りインプライドキャップレートとのスプレッドは、IIFが公募増資を実施した年の全J-REIT公募増資案件の取得物件NOI利回りインプライドキャップレートの差を単純平均して算出しています。
また、取得物件NOI利回りが目論見書やプレスリリースの記載等で公表されていないような公募増資においては、当該案件は除外して算出しています。
- P.15 (注1) 「BTS型物流施設」とは、顧客の要望に沿った立地及び設備を有する施設として開発された物流施設をいいます。以下同じです。
(注2) 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、2019年9月11日現在、（仮称）広島西風新都ロジスティクスセンターは未竣工であり、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。
(注3) 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。
- P.16 (注) 2019年9月11日時点。
- P.18 (注1) IIF横浜都筑ロジスティクスセンター、IIF名古屋ロジスティクスセンター及びIIF羽田空港メインテナンスセンターのNOI利回りは、「現行」については、2019年1月期及び2019年7月期の実績値を基に、一時的な支出要因（仲介手数料等）を調整した数値を使用し、「新契約開始後」または「賃料増額後」については、2020年1月期の業績予想上の予想値を基に各賃料増加額を調整したものを年換算したものを使用して、それぞれ算出しています。
(注2) IIF新川崎R&DセンターのNOI利回りは、「取得時」については、2019年4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、「新契約開始後」については、同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、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。
- P.19 (注) 出展：シービーアールイー株式会社
- P.20 (注1) 「新規取得時」については、2016年12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に当時取得した準共有持分割合の60%を乗じたものを使用し、「準共有持分40% 及び増築棟 追加取得後」については、2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価書（増築棟部分含む）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、「新規賃貸借契約開始後」については、2020年1月期の業績予想上の予想値を基に各賃料増加額を調整したものを年換算したものを使用して、それぞれ算出しています。
(注2) 2020年1月期の業績予想上の予想値を基に、今後想定可能な各賃料増加額を調整したものを年換算したものを使用して算出した2019年9月11日時点の目標値であり、その実現を保証するものではありません。
- P.22 (注) 「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。
- P.26 (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.30 (注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。



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）