

確かな今を、豊かな明日へ。



2020年1月期(第25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.13
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.23
5	ESGに関する取組みについて	P.27
6	2020年1月期（第25期）運用報告、 2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）業績予想	P.30

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



「継続的な外部成長」と「順調な内部成長」により、着実に投資主価値を向上

新規取得

高収益物件の取得を継続

■ 資産規模は**3,000億円**台に到達

<2019年11月に公表した公募増資の概要>

- ・新規取得物件 **5**物件 **253**億円
- ・NOI利回り**5.7%**、償却後NOI利回り**4.4%**
- ・CRE提案による取得比率 **100.0%**
- ・工場・研究開発施設等比率 **66.3%**

■ 高収益の開発案件の取組み

	NOI利回り
・IIF厚木MC（建物）	： 6.0%
・IIF岐阜各務原LC	： 5.9%
・IIF広島西風新都LC	： 5.7%

既存ポートフォリオ

順調な内部成長の進展

■ 継続的な内部成長施策を実施

<主な収益性向上(予定)物件>

【物流施設】

- ・IIF名古屋LC ・IIF福岡箱崎LC II ・IIF越谷LC

【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

■ 環境に配慮した収益性向上施策の実施

<LED化工事の推進>

- ・2020年1月期 実施
IIF相模原R&DC
- ・2020年7月期 実施
IIF盛岡LC II、IIF大阪住之江LC I

財務戦略

ALM戦略による財務基盤の強化

■ 長期借入を低コストで調達

<公募増資に伴う新規借入金の全体概要>

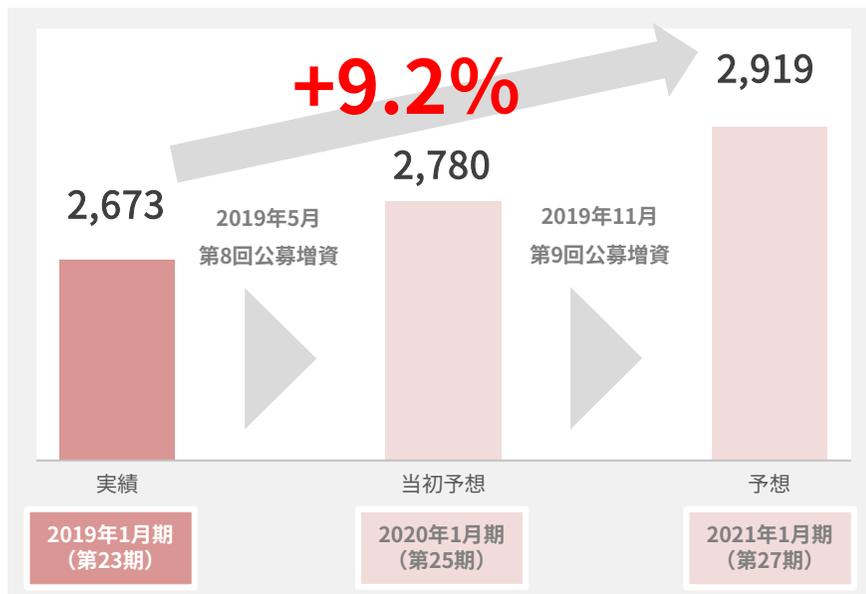
- ・借入額合計**140**億円を調達予定
- ・平均借入期間**8.4**年、平均適用金利**0.37%**

<主要指標の推移>

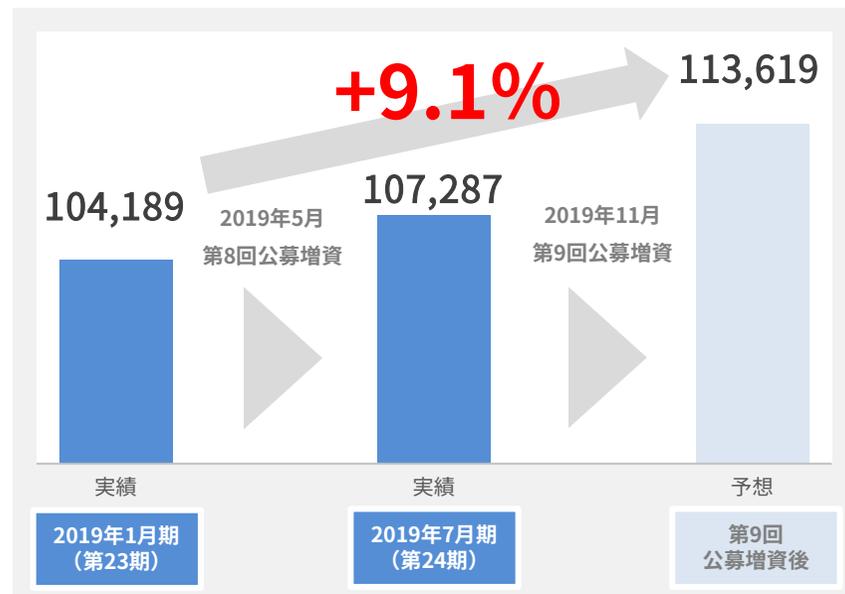
	2019年 7月期末	取得予定資産 取得後
・LTV	： 49.9%	⇒ 49.7%
・平均適用金利	： 0.86%	⇒ 0.79% (注)

年間2回の公募増資実施を通じて、一口当たり分配金とNAVはそれぞれ9%を超える成長へ

■ 一口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）^(注1)の推移



■ 一口当たりNAV^(注2)の推移



■ 第9回公募増資後の主要ポートフォリオ指標^(注3)

アセット		デット		エクイティ	
物件数	75物件	LTV (簿価ベース) ^(注6)	49.7%	時価総額 ^(注7)	3,135億円
取得価格の合計	3,235億円	LTV (鑑定ベース) ^(注6)	42.0%	一口当たりNAV	113,619円/口
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注4)	5.8% / 4.8%	平均適用金利	0.79%	一口当たり分配金 (巡行ベース) (予想)	(2020年1月期) 2,780円/口 (2021年1月期) 2,919円/口
鑑定評価額に 対する含み益 (含み益率) ^(注5)	+633億円 (+19.7%)	平均借入期間	9.3年		

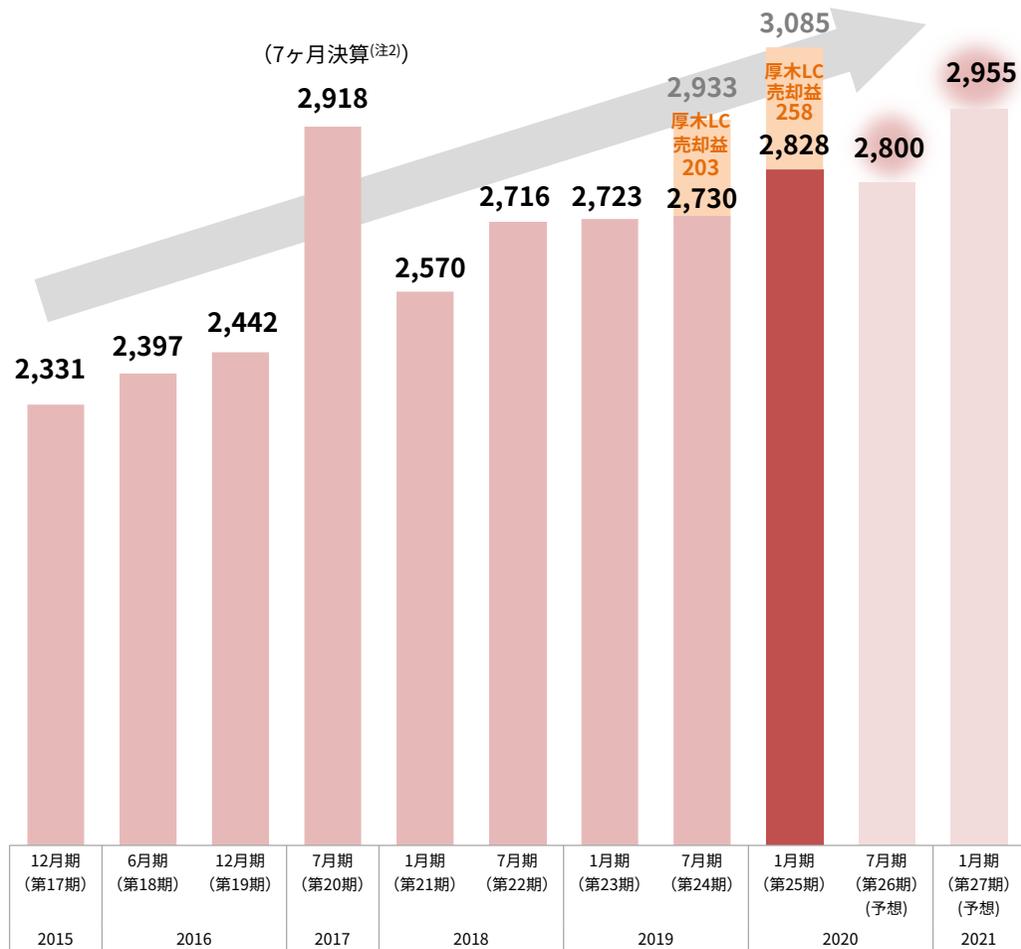
※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

一口当たり分配金は5年間で実質約1.3倍^(※)に成長 ^(注1)

※ 2015年12月期実績と2021年1月期予想との対比で算出しています。

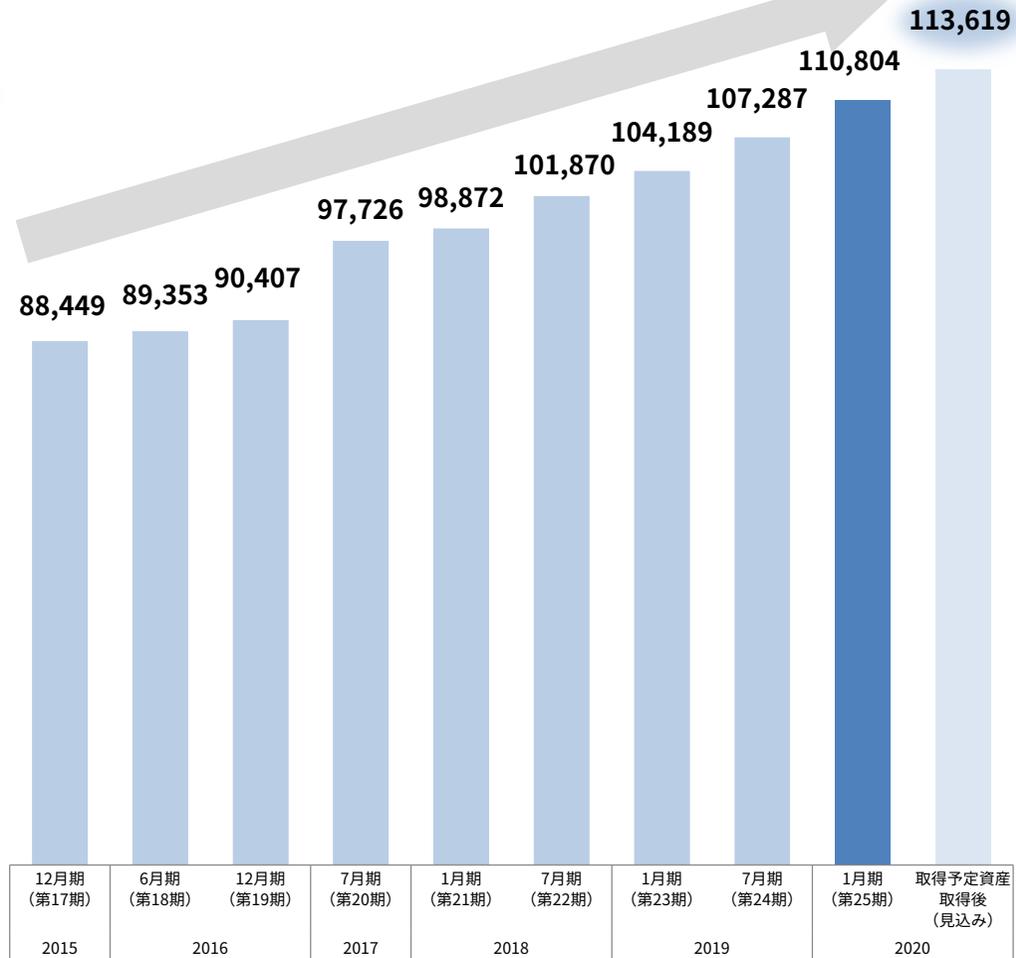
(単位：円/口)



一口当たりNAVは5年間で実質約1.3倍に成長 ^(注1)

※ 2015年12月期実績と取得予定資産取得後（見込み）との対比で算出しています。

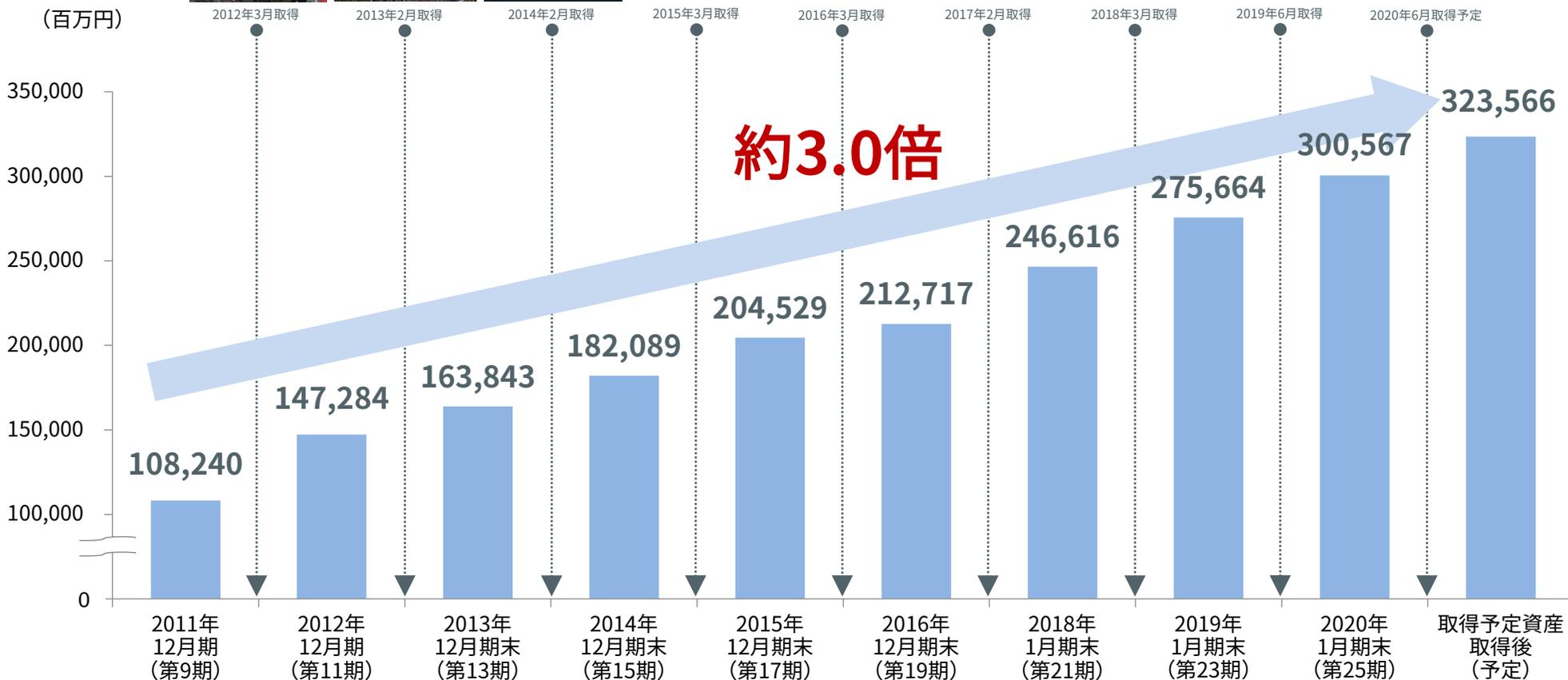
(単位：円/口)



※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

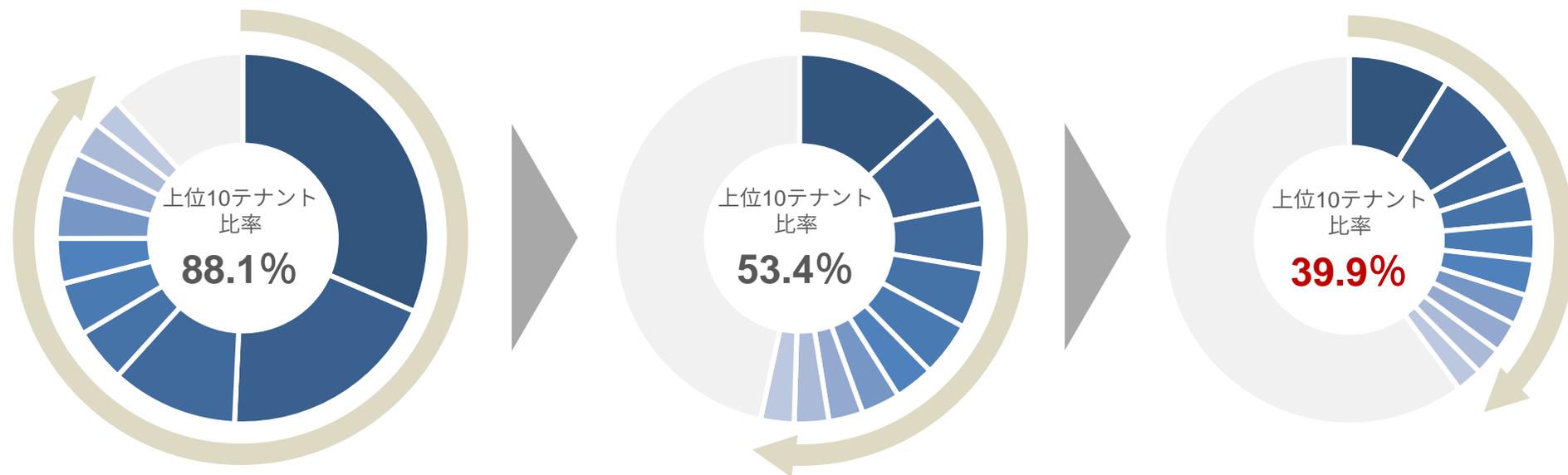
継続的な公募増資による物件取得を通じて、資産規模は着実に成長

■ 資産規模推移と代表的な取得物件



資産規模の増加に伴いテナント分散も進展

■ テナント分散の進展



	2011年12月期 (第9期)
物件数	16物件
資産規模 (取得価格ベース)	1,082億円
上位10テナント割合 (年間賃料ベース)	88.1%
総テナント数	19社

	2015年12月期 (第17期)
物件数	43物件
資産規模	2,045億円
上位10テナント割合	53.4%
総テナント数	58社

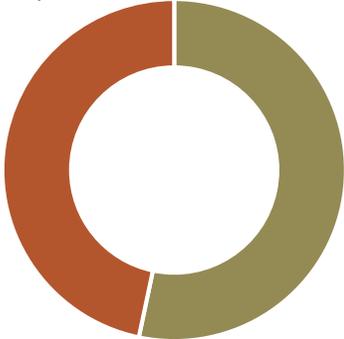
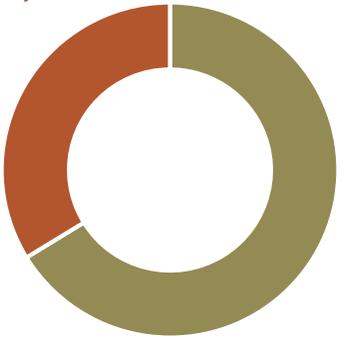
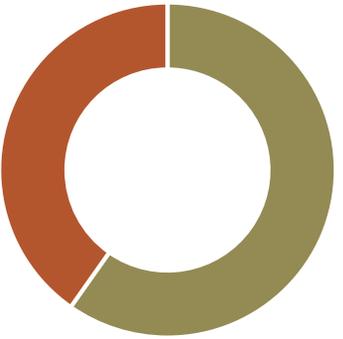
	取得予定資産取得後 (2020年7月)
物件数	75物件
資産規模	3,235億円
上位10テナント割合	39.9%
総テナント数	98社

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。

2019年は2回の公募増資を通じて計509億円の高収益物件を取得

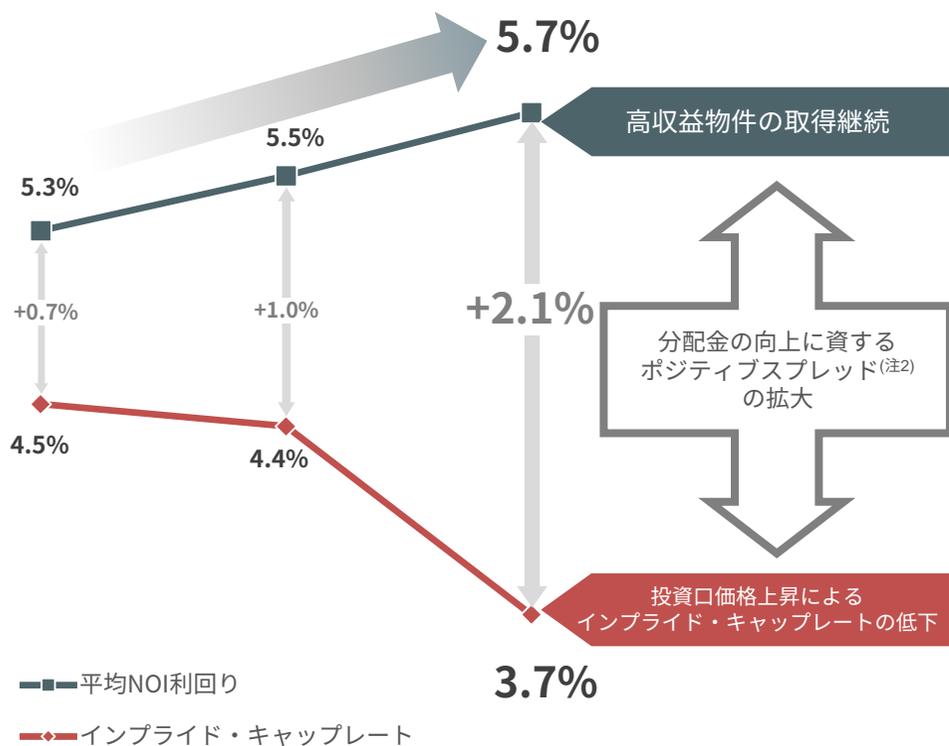
■ 2019年に実施した2回の公募増資の概要

	第8回公募増資 (2019年5月発表)	+	第9回公募増資 (2019年11月発表)	=	合計 (第8回公募増資+第9回公募増資)
取得(予定)価格	255億円		253億円		509億円
NOI利回り	5.5%		5.7%		5.6%
償却後NOI利回り	4.9%		4.4%		4.6%
含み益	+37.3億円		+57.7億円		+95.1億円
含み益率	+14.6%		+22.8%		+18.7%
取得(予定)資産の アセットカテゴリー 別内訳	<p>物流施設 46.7%, 119億</p>  <p>工場・研究開発施設等 53.3%, 136億</p>		<p>物流施設 33.7%, 85億</p>  <p>工場・研究開発施設等 66.3%, 167億</p>		<p>物流施設 40.2%, 204億</p>  <p>工場・研究開発施設等 59.8%, 304億</p>

(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NOI利回りを実現

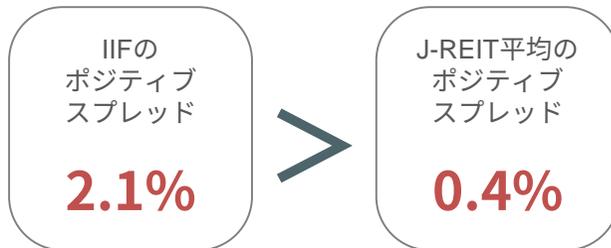
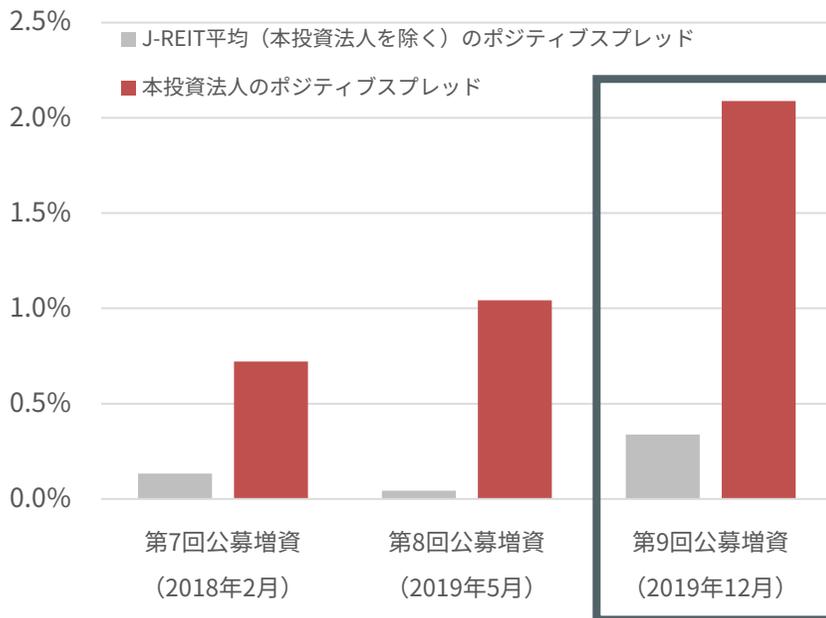
IIFの取得物件NOI利回りとインプライドキャップレート (注1) の推移

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



第7回公募増資 (2018年2月) 第8回公募増資 (2019年5月) 第9回公募増資 (2019年12月)

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(注3) 対 IIF)

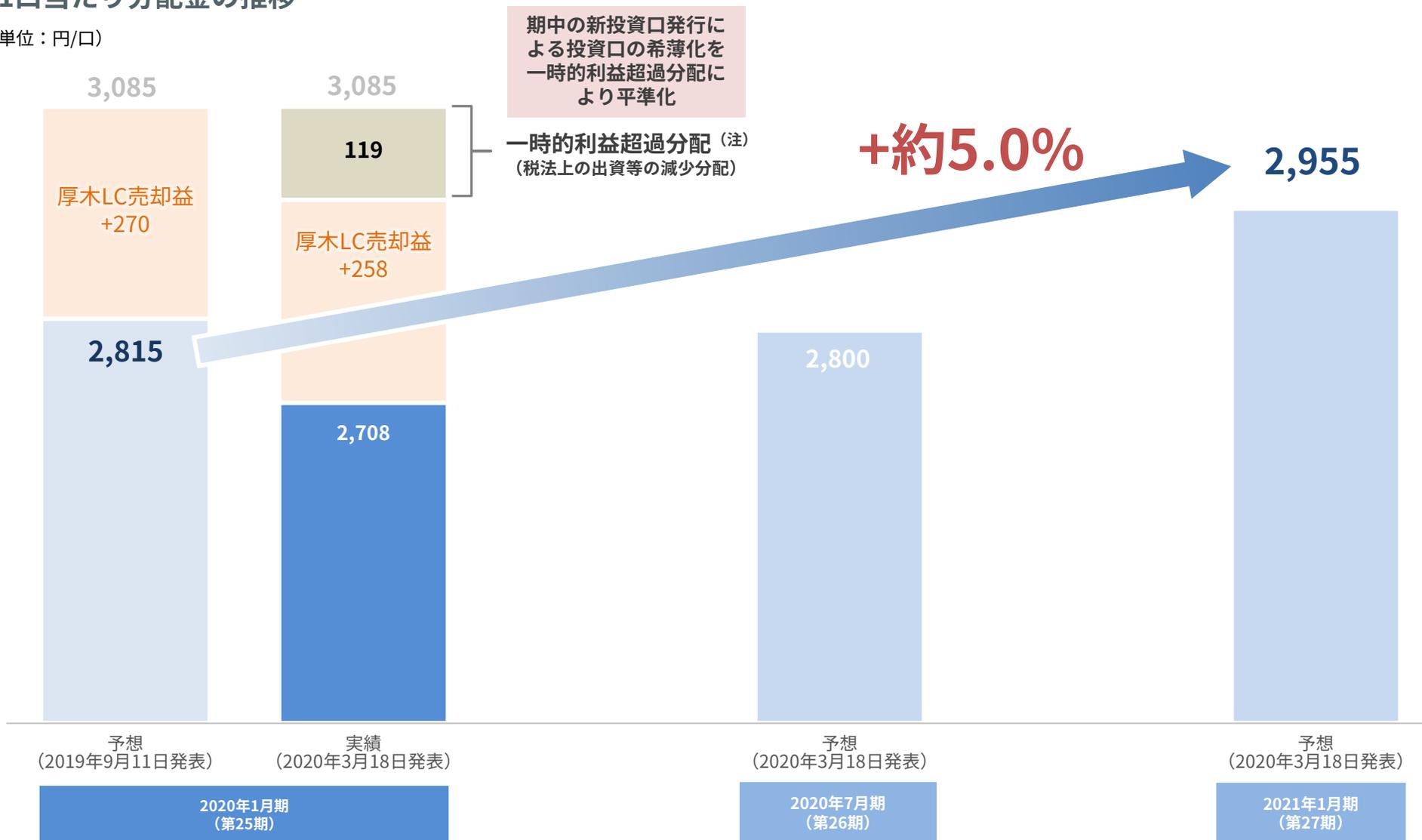


※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

新規物件取得により、売却益を除く分配金は+5.0%増加予定

■ 1口当たり分配金の推移

(単位：円/口)



※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

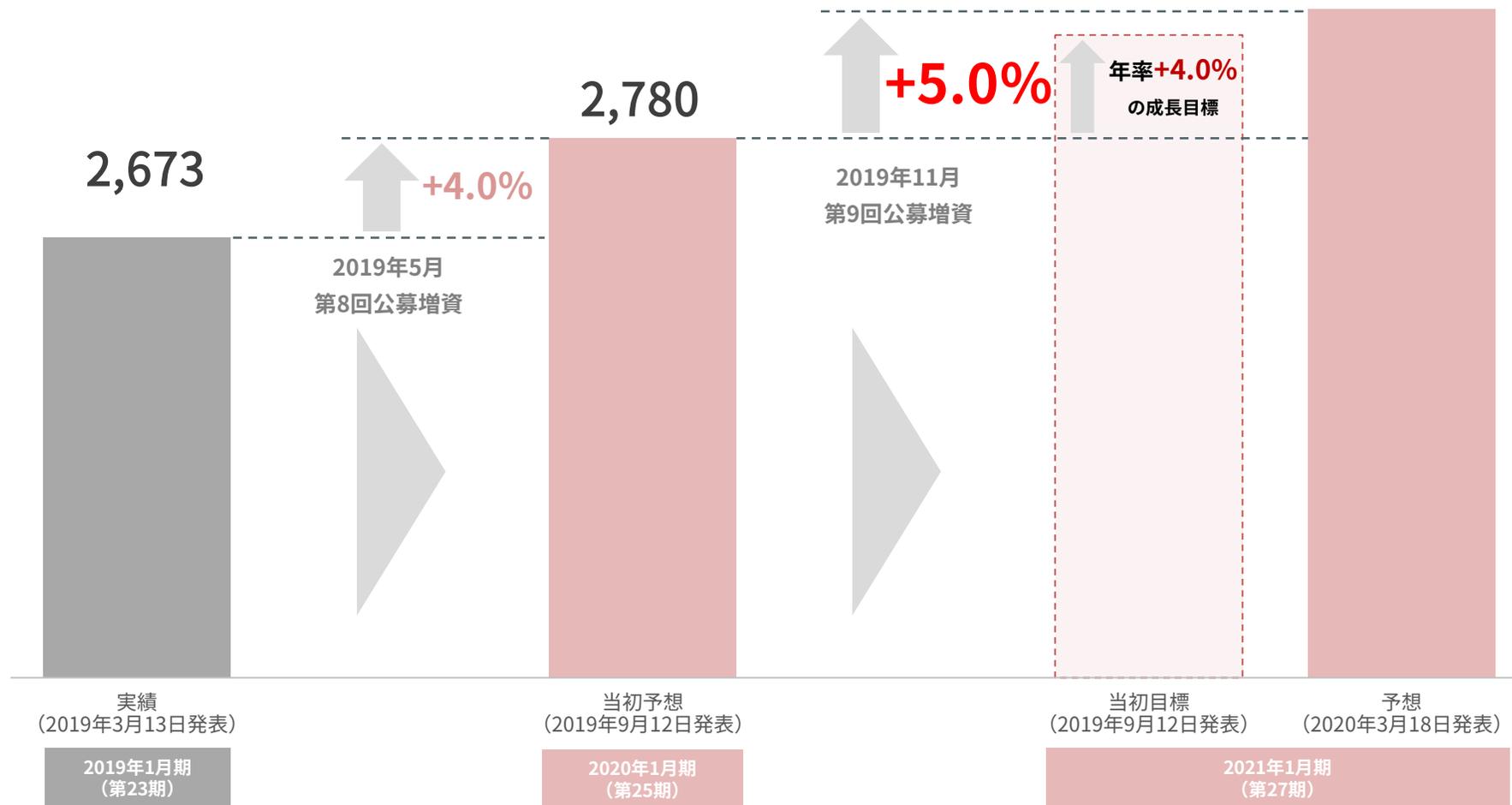
一口当たりの分配金は当初想定を上回る5%の成長へ

■ 一口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）の推移

【一口当たり分配金（売却益を除く、固都税調整後）】

(単位：円/口)

2,919



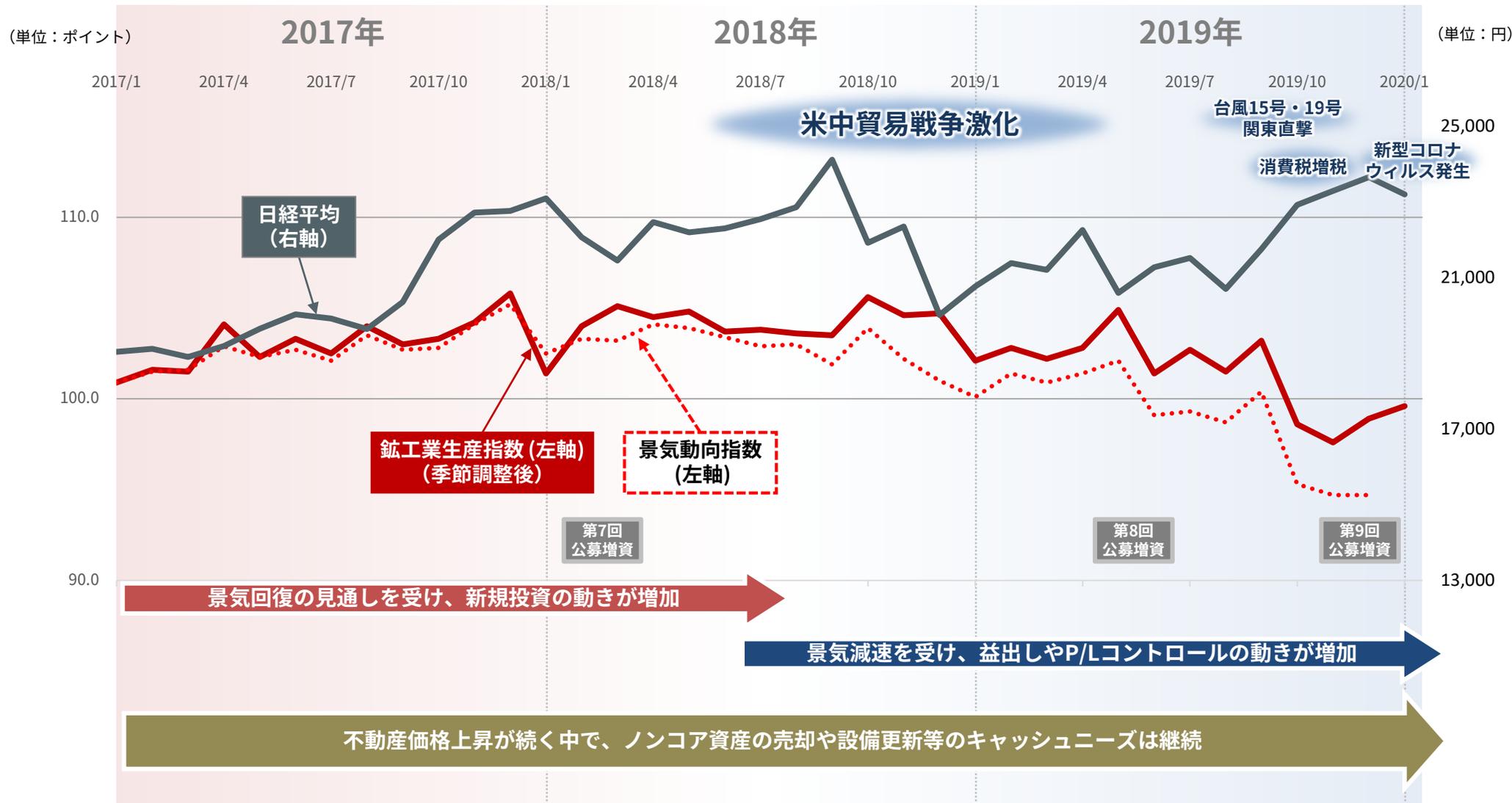
3. 直近の取得実績と今後の投資戦略について — “CRE Beyond”



「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。

マクロ環境の変化により、多様なCREニーズが顕在化

■ 直近3か年の鉱工業生産指数（季節調整後）と日経平均の推移



経済環境により変化する売主ニーズに応じて、カスタマイズした提案を実施

それぞれのCRE/PRE提案内容と物件の取得実績

CRE/PREニーズ

新規投資ニーズ

ノンコア資産の売却ニーズ

P/Lコントロールニーズ

キャッシュニーズ

PRE

<p>IIF厚木MC</p> 	<p>2017~ 2019</p> <p>テナント 市光工業</p> <ul style="list-style-type: none"> 大手自動車部品製造企業の製造拠点新設ニーズを捉えた開発案件 	<p>IIF岐阜各務原LC</p> 	<p>2018~ 2019</p> <p>テナント 澁澤倉庫</p> <ul style="list-style-type: none"> 大手物流企業である澁澤倉庫の新規開発ニーズを捉えた、BTS型物流施設の開発案件
<p>IIF新川崎R&DC</p> 	<p>2019</p> <p>テナント 三菱ロジスネクスト(旧テナント)</p> <ul style="list-style-type: none"> 新川崎エリアに所在する研究開発施設を、三菱ロジスネクストから取得 	<p>IIF岐阜各務原MC(底地)</p> 	<p>2019</p> <p>テナント テルモ・クリニカルサプライ</p> <ul style="list-style-type: none"> 大手製造企業のテルモ・クリニカルサプライの本社兼工場施設の底地を取得
<p>IIF横浜都筑R&DC</p> 	<p>2019</p> <p>テナント アイネス</p> <ul style="list-style-type: none"> 東証一部上場のシステム開発大手のアイネスから重要研究開発施設を取得 	<p>IIF兵庫たつのLC</p> 	<p>2019</p> <p>テナント 日立物流</p> <ul style="list-style-type: none"> 大手3PL企業である日立物流へのセールアンドリースバックにより取得
<p>IIF戸塚MC(底地)</p> 	<p>2018</p> <p>テナント 三池工業</p> <ul style="list-style-type: none"> 自動車車体・部品製造企業である三池工業の本社兼工場の底地を取得 	<p>IIF広島MC(底地)</p> 	<p>2018</p> <p>テナント メタルワン</p> <ul style="list-style-type: none"> 三菱商事グループの大手鉄鋼商社であるメタルワンとの2件目となる工場底地の取得
<p>OTAテクノCORE(匿名組合出資)</p> 	<p>2019</p> <p>関連地方公共団体 大田区</p> <ul style="list-style-type: none"> J-REIT初のポジティブ・インパクト金融原則に基づく、大田区が賃借人となる工場アパート保有SPCへの匿名組合出資 	<p>IIF神戸西LC(底地)</p> 	<p>2018</p> <p>関連地方公共団体 神戸市</p> <ul style="list-style-type: none"> IIFとして2件目となる神戸市に対するPRE提案及びコーナ商事に対するCRE提案に基づく複合型案件

豊富な実績とノウハウを活用し、順調にパイプラインを積み上げ

■ 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>

ノンコア資産の売却

- 神奈川県に所在する、**大手医薬品卸売業の基幹物流施設**

P/Lコントロール+キャッシュニーズ

- 首都圏に所在する、**大手製造業の研究開発施設**
- 首都圏に所在する、**大手製造業の大規模工場施設**（底地）

PRE

- 独立行政法人**が保有する不動産への**流動化提案**

■ パイプラインの状況

総検討案件数 **28件**

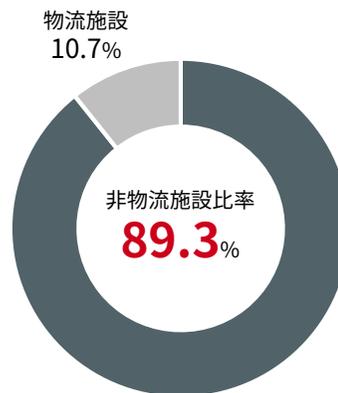
総検討案件金額 **2,044億円**

足許の詳細検討案件数

11件

詳細検討案件内訳

アセットクラス別（金額ベース）



取得手法別（金額ベース）



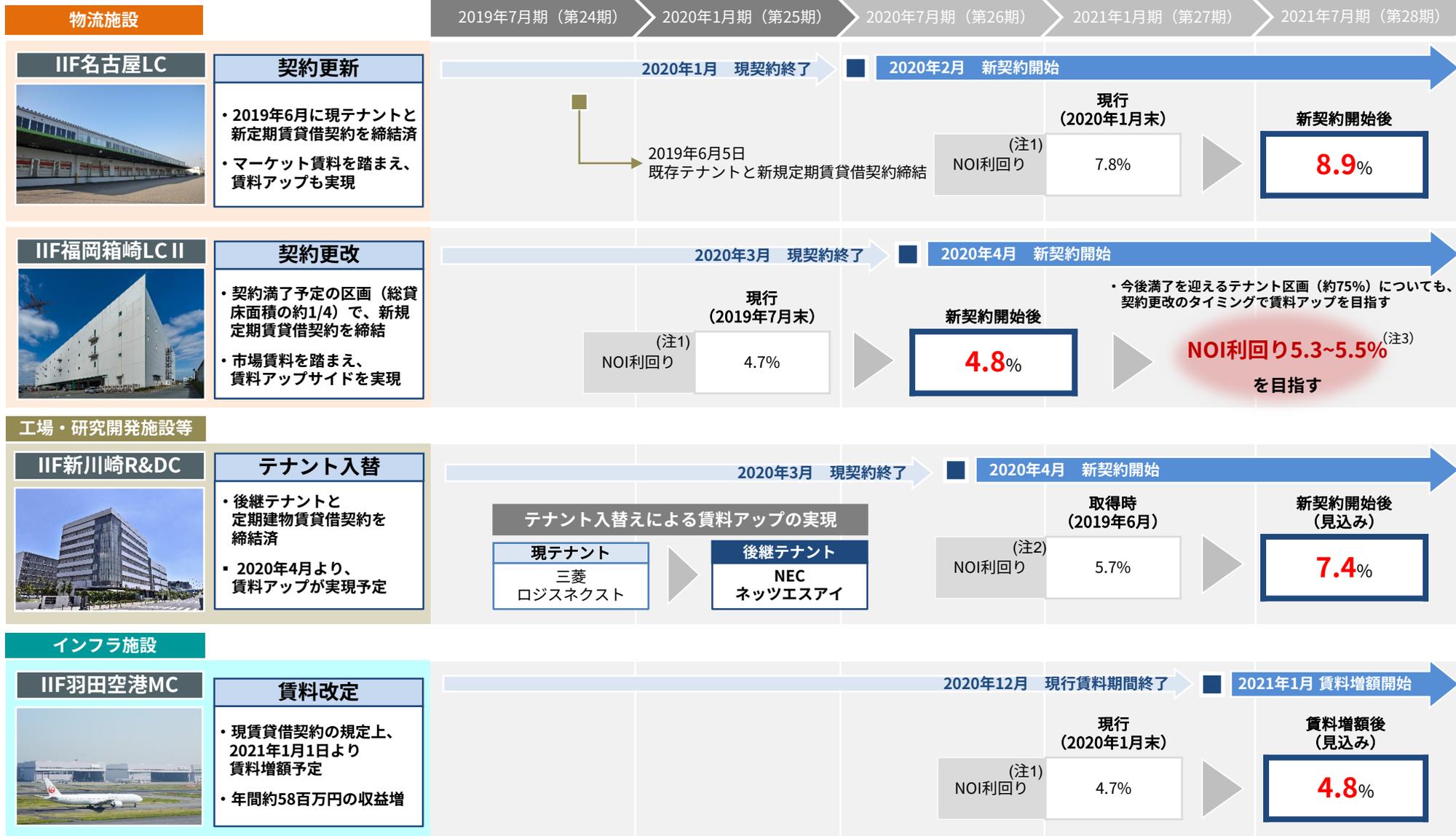
4. 足許の運用状況と今後の対応

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



※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

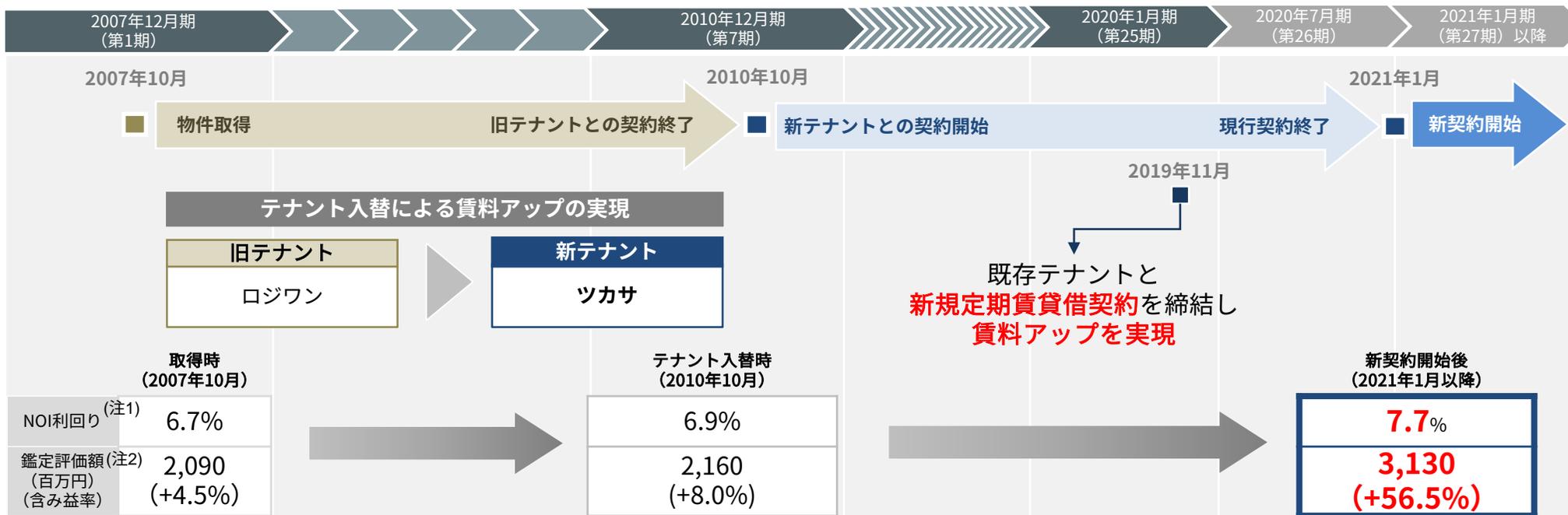
IIF越谷ロジスティクスセンター：堅調な賃料マーケットを捉えた賃料アップの実現

■ テナント入替と契約期間満了のタイミングを捉え、収益性と投資主価値の向上を継続的に実現



物件特性

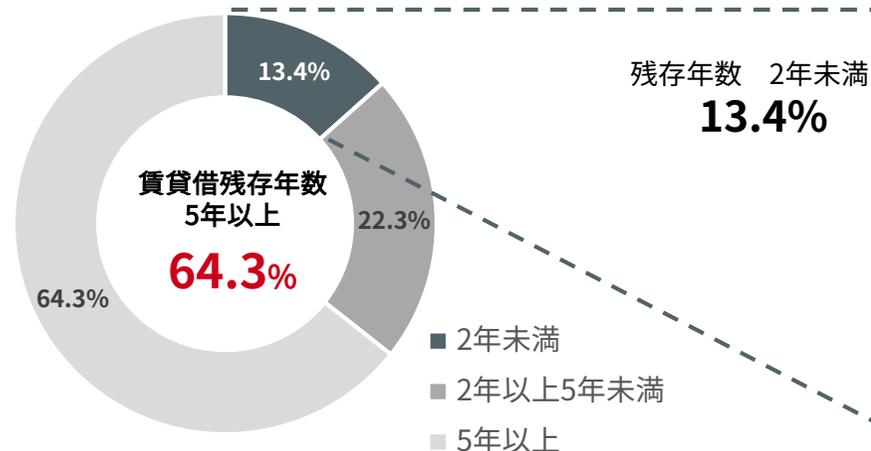
- ・2層の倉庫を持つシングルテナント型物流センター。倉庫部分は延床面積が合計約3,000坪あり、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となりうる大型物流施設。
- ・建物両面に貨物用エレベーターを2基を有し汎用性の高い基本スペックを備えており、業務スペースだけでなく、ロッカー室や食堂などの休憩スペースも完備。
- ・「ファミリーマート越谷常温センター」として、加工食品・菓子・飲料・酒などの生活消費関連の商品を取り扱い、東京都北部、埼玉県南部の約500店舗へ商品供給。



※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

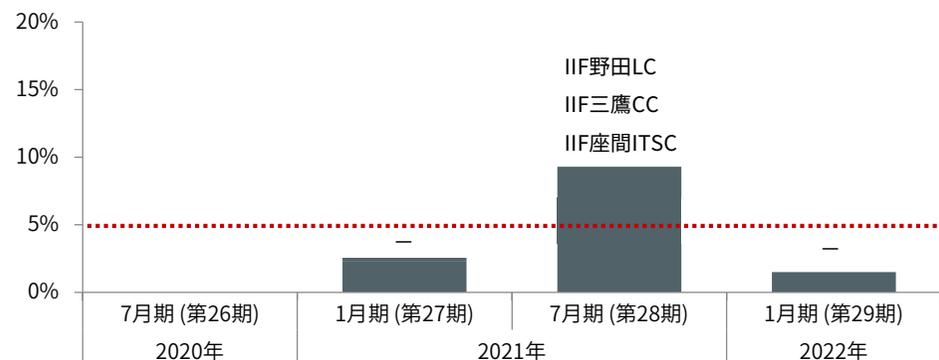
満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

■ 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

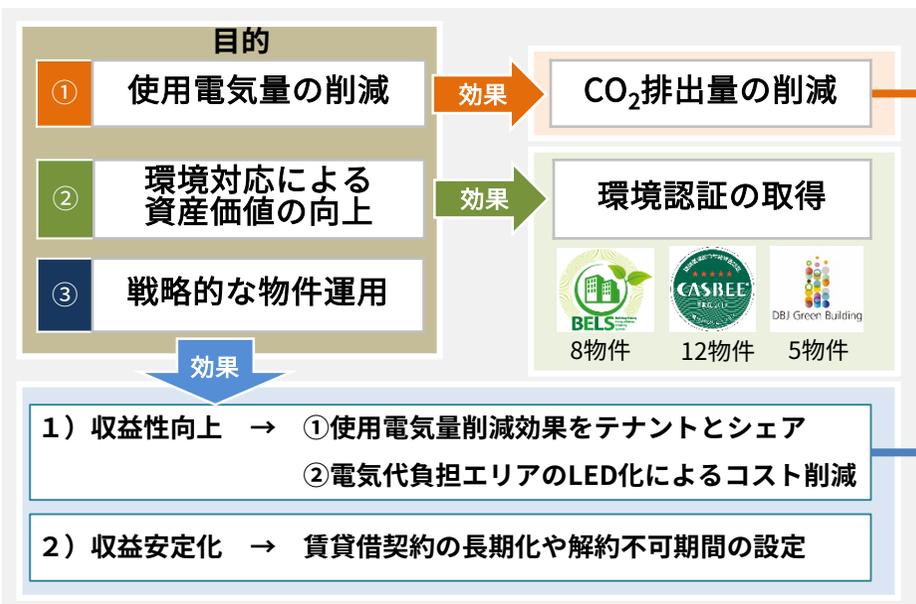


■ 今後2年で期間満了を迎える主なテナントへの対応（対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナントのみ）

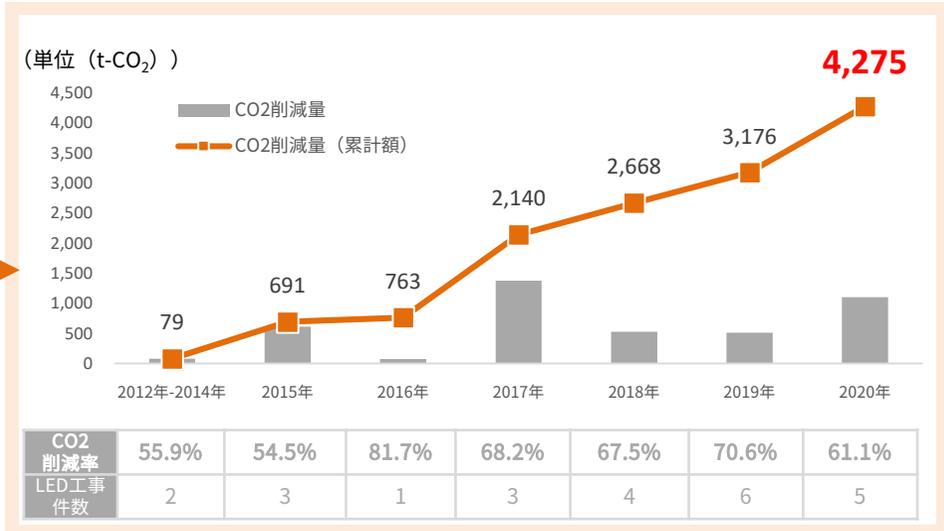
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2020年7月期 (第26期)	2020/4/30	IIF新川崎R&DC	旧 三菱ロジスネクスト 新 NECネットエスアイ	後継テナントと期間10年の定期建物賃貸借契約を賃料増額にて締結済。	対応済
	2021/2/28	IIF三鷹CC	ジェーシービー	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件の協議を交渉中。	対応中
2021年7月期 (第28期)	2021/4/30	IIF野田LC	日本ロジテム 三菱電機ロジスティクス	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件の協議を交渉中。	対応中
	2021/7/25	IIF座間ITSC	日本IBM	継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交渉中。	対応中

環境に配慮したLED化工事の推進による収益性・安定性の向上

■ LED化工事の推進の目的と効果



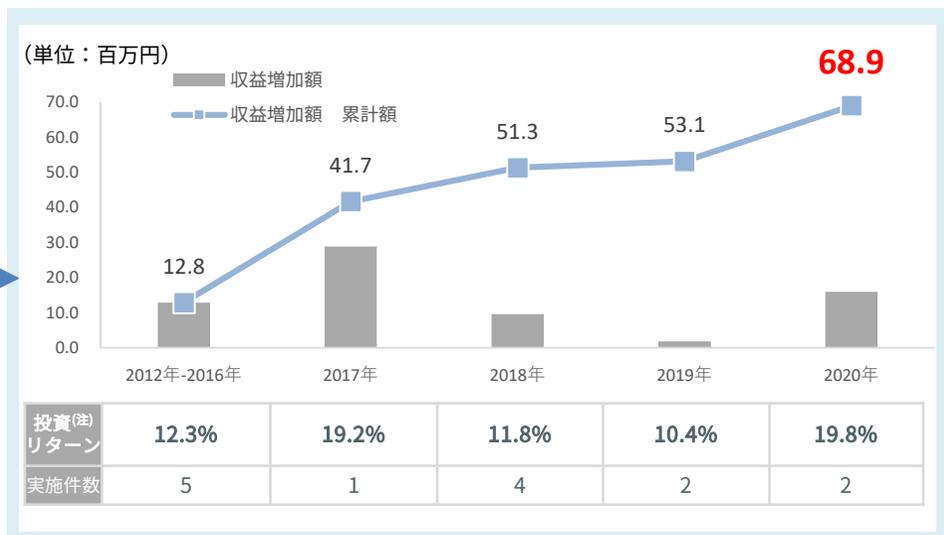
■ LED化実施物件におけるCO₂削減効果



■ 過去に実施したLED化工事の事例



■ 戦略的なLED化による収益増加額 (年額)



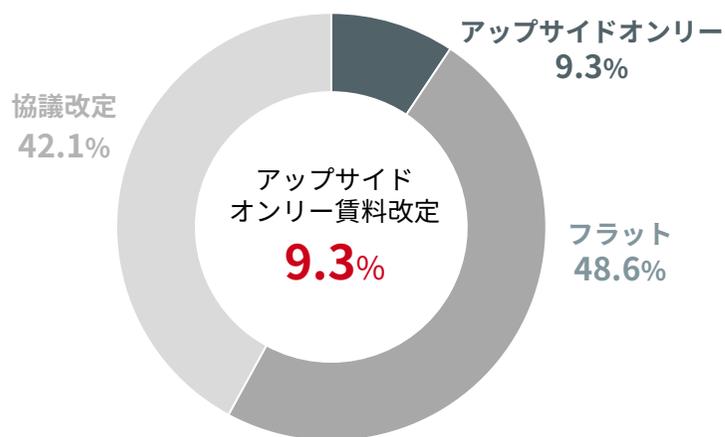
※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

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

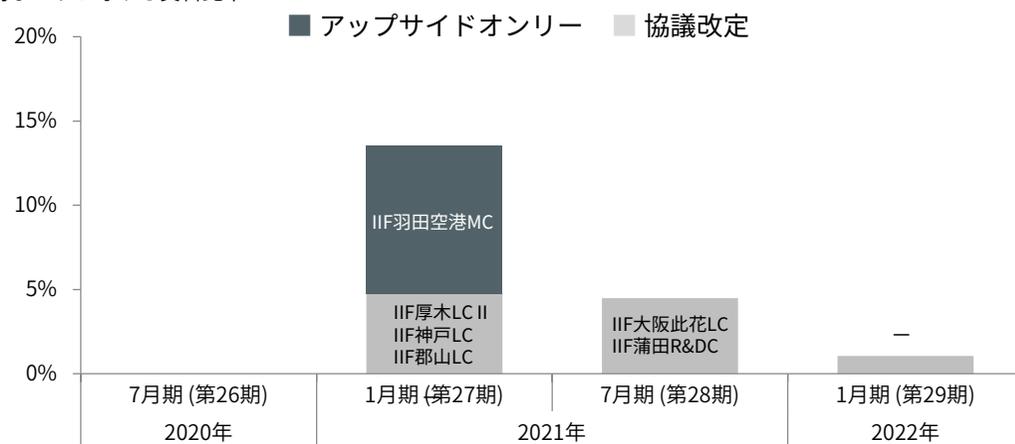
	効力発生 (予定)日	物件名	テナント名	施策等の内容	対応状況	増額金額
2020年7月期 (第26期)	2020/2	IIF相模原R&DC	マイクロン	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果をIIFが直接享受。	増額済	非開示
	2020/2	IIF名古屋LC	日本空輸	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ賃料アップも実現。	増額済	非開示
	2020/4	IIF福岡箱崎 LC II	日本通運	契約満了予定の2フロアで新規定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ賃料アップサイドも実現。	増額済	非開示
	2020/4	IIF大阪住之江 LC I	東芝 ロジスティクス	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。	増額済	非開示
	2020/5	IIF盛岡LC II	三八五流通	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。	増額済	非開示
2021年1月期 (第27期)	2021/1	IIF越谷LC	ツカサ	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ、賃料アップも実現。	増額済	非開示
	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	+58.4百万円/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%以上のテナント物件のみを記載しています



4. 足許の運用状況と今後の対応

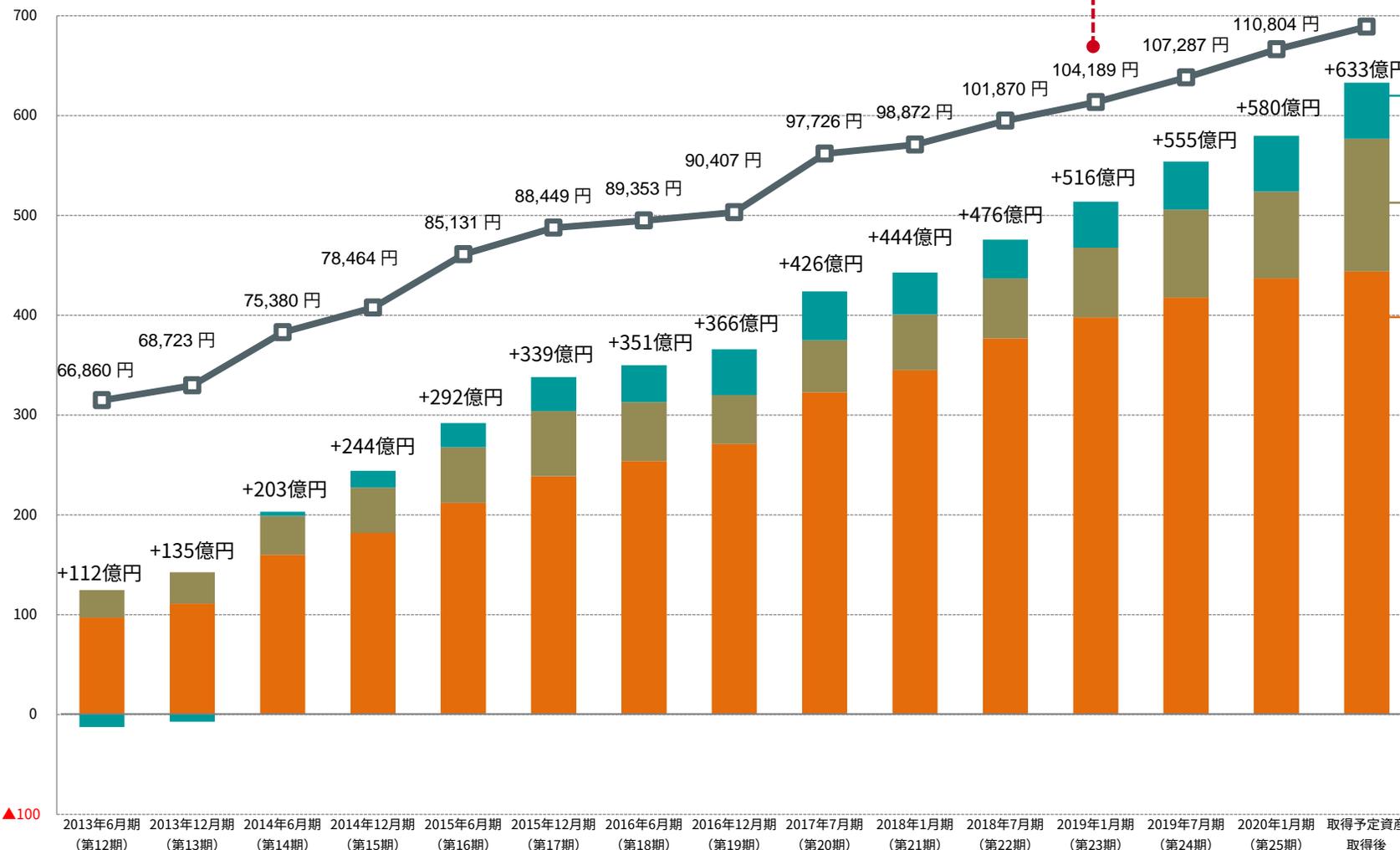
② 財務戦略について — “ALM”

「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。

新規物件取得を通じ含み益は633億円（含み益率+19.7%）に増加予定

含み益と一口当たりNAVの推移

(含み益：億円)



約**9.1%**増加
一口当たりNAV
113,619円

含み益 **+633** 億円
(含み益率：**+19.7%**)

インフラ施設
含み益率 **+6.8%**

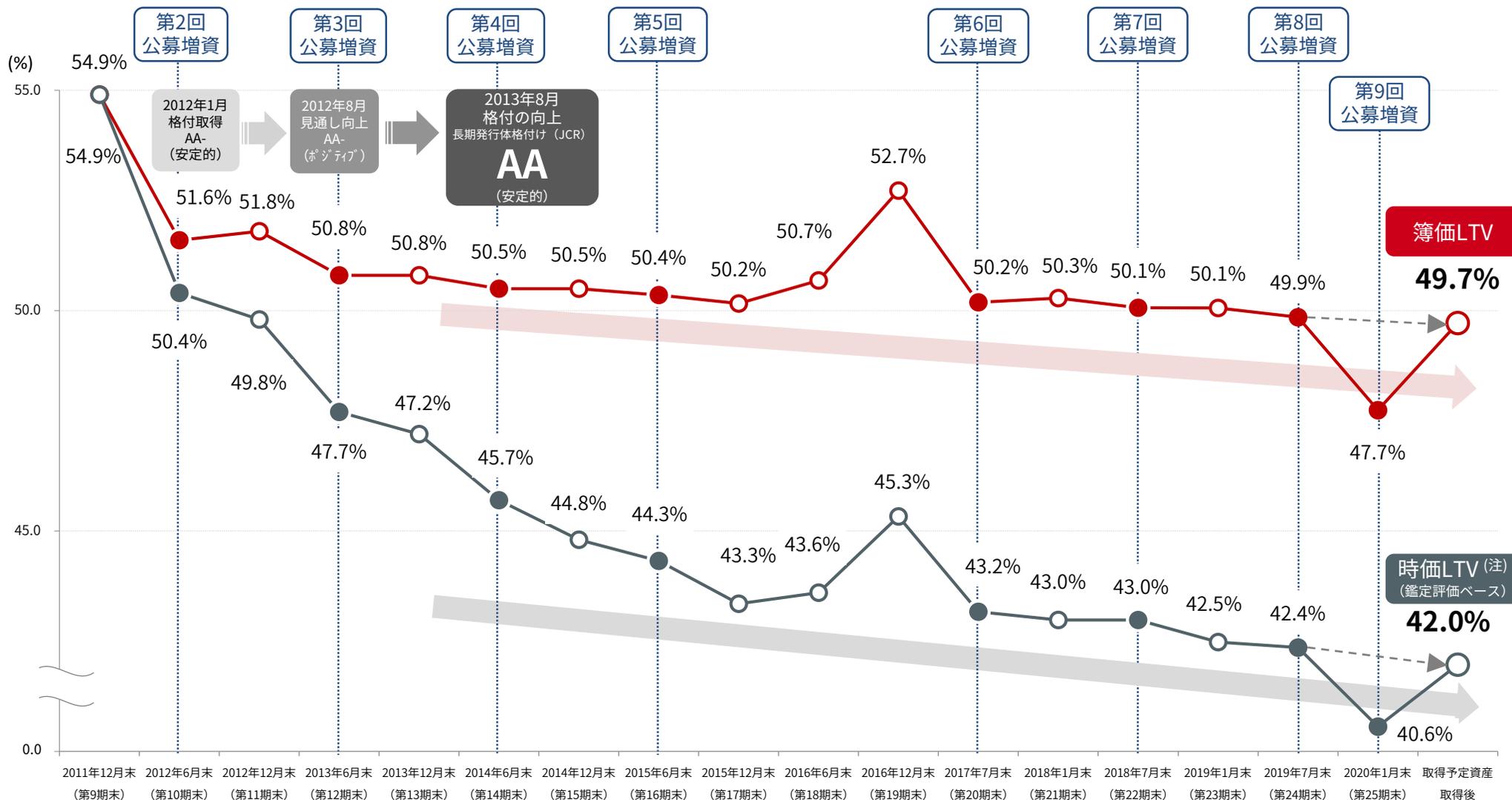
工場・R&D施設
含み益率 **+16.6%**

物流施設
含み益率 **+27.8%**

▲100

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35~36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

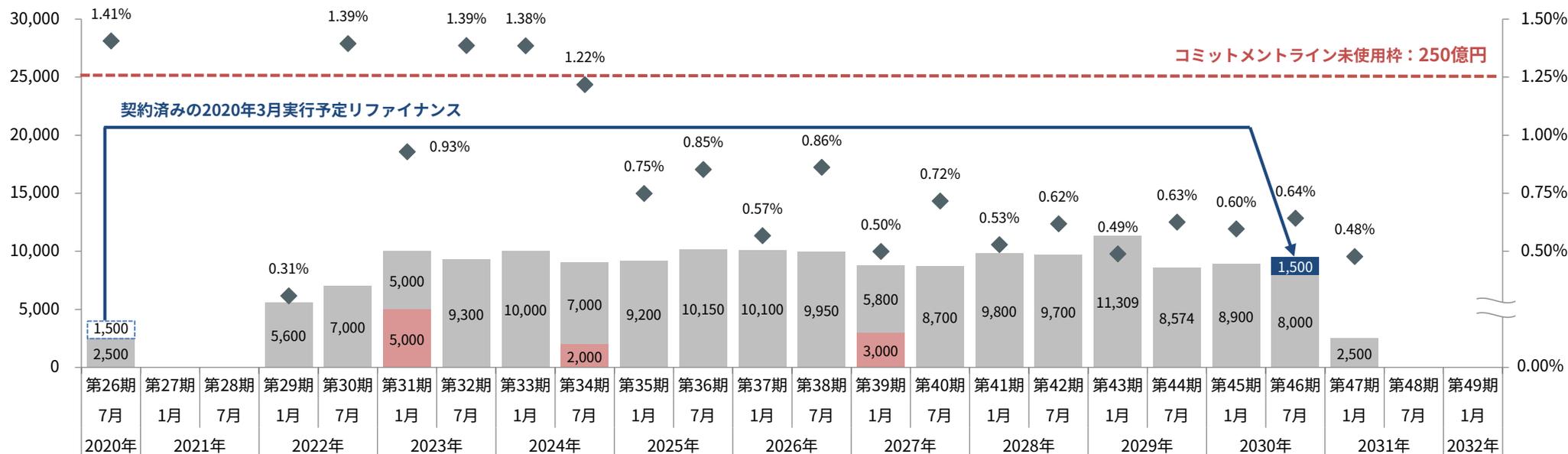
- 直近のリファイナンス（2019年9月及び2020年3月実行(予定)分）と第9回公募増資に伴う新規借入の概要

返済概要		新規借入 全体概要	
返済総額	31億	借入総額	171億
平均借入期間	7.5年	平均借入期間	8.6年
平均適用金利	1.35%	平均適用金利	0.37% (▲0.98 ^銭)

■ 主要指標の推移

	2019年7月期 (第24期)	2020年7月時点 (見込み)
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)	AA(安定的)
LTV	49.9%	49.7%
平均借入期間	9.3年	9.3年
平均適用金利	0.86%	0.79% (▲0.07 ^銭)

■ 返済期限の分散状況と平均適用金利（公募増資に伴う新規借入後）



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"> 「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同
2020年	<ul style="list-style-type: none"> サステナビリティ・コミッティーを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化 最高サステナビリティ責任者（CSO）を設置



※ 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。
2020年3月18日現在、IIFのESG格付けはAを付与されています。

※注記の詳細については、ページ35~36をご参照ください。

外部評価・各認証

■ GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★ ★ ★ ★ ★ 2019

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。

■ BELS

2020年3月18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

2019年11月に、IIF横浜都筑LC、IIF三郷LC、IIF新川崎R&DC及びIIF品川ITSCにおいて本認証を新規に取得。



■ DBJ Green Building認証

2020年3月18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	

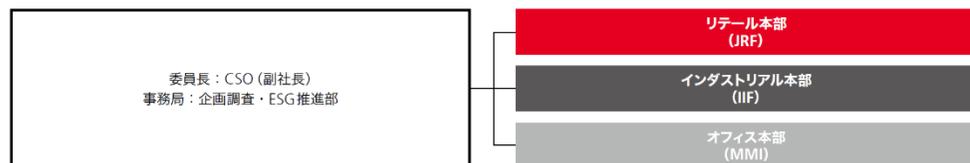
直近実施したESGの新たな取組み

サステナビリティ委員会と 最高サステナビリティ責任者（CSO）の新規設置

サステナビリティ推進体制強化のため、既存のサステナビリティ・コミッティを、「サステナビリティ委員会」として新たに組織化すると共に、最高サステナビリティ責任者(CSO)にMCUBSの代表取締役副社長が就任しました。

MCUBSのサステナビリティ推進体制は、サステナビリティ委員会を中心に戦略を立案し、ステークホルダーの皆様の期待を超える価値を創造できるよう、万全を期していきます。

サステナビリティ委員会構成図



MC-UBSグループ 合同ESG説明会の開催

MC-UBSグループのESG活動の目的・目標・取組状況につき、体系的に説明する初の全体合同ESG説明会を2020年1月30日に実施しました。



2020年 ESGレポートの発行

昨年に引き続き、MC-UBSグループとしてのESGに対する基本的な考え方や取り組みを、投資主の皆様をはじめ、すべてのステークホルダーの皆様と共有するために、簡潔に網羅したESGレポートを発行しました。



※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。

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/026a2108/a897/4613/9e2b/0ec8fc590a05/140120200120448198.pdf>



※合同ESG説明会の内容と当日の資料は、以下のリンク先をご参照ください。

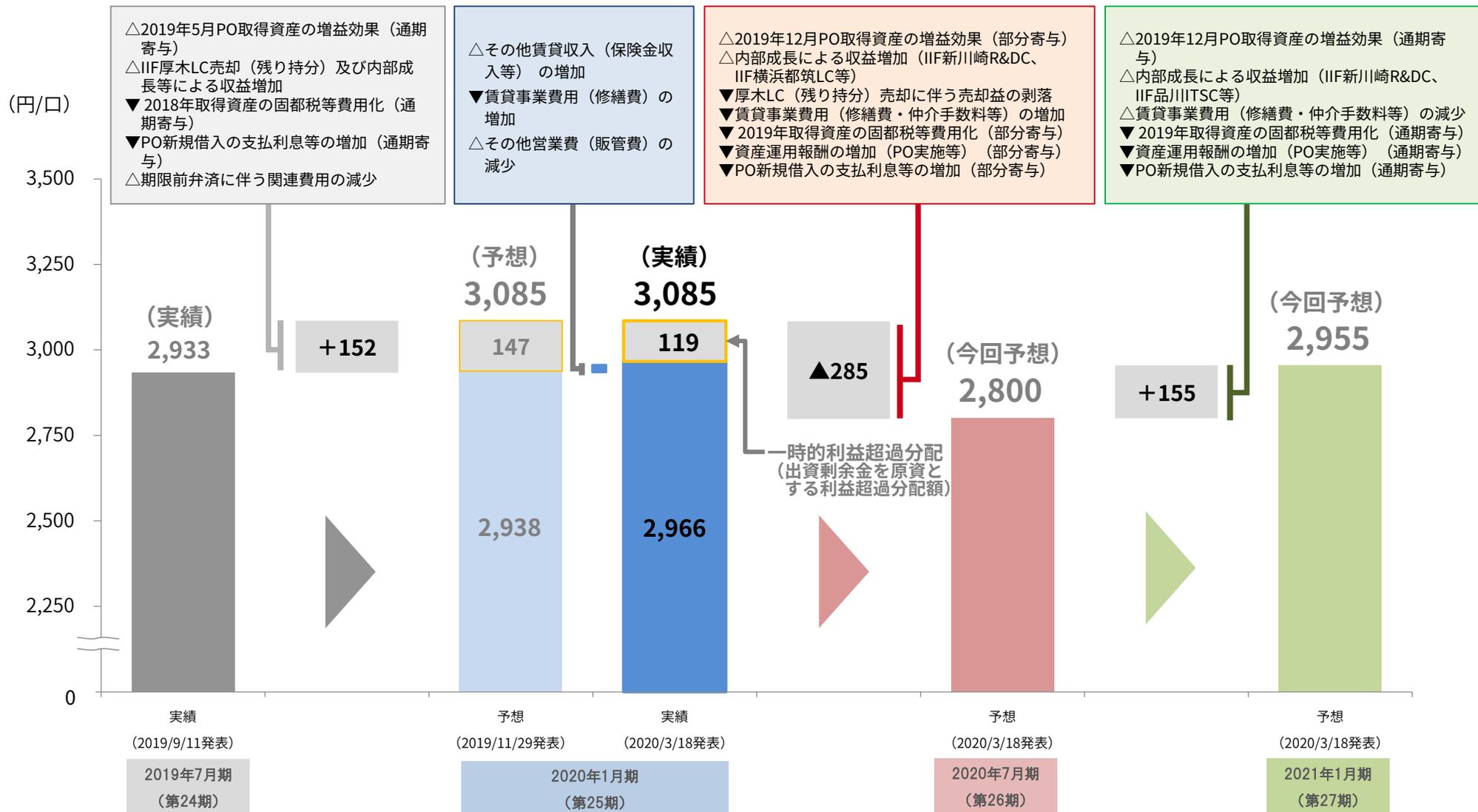
<https://www.net-presentations.com/mcubsr/20200130/>

6. 2020年1月期（第25期）運用報告、
2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）業績予想



公募増資による新規物件取得が寄与し、一口当たり分配金は継続的に増加

1口当たり分配金の推移



2020年1月期（第25期）運用報告

	(百万円)				(百万円)			
	2019年7月期 (第24期実績)	2020年1月期（第25期実績）		第24期実績比	2020年1月期 (公表予想)	2020年1月期（第25期実績）		公表予想比
P/L								
主要情報	営業収益	10,602	11,049	+446 +4.2%	11,015	11,049	+33 +0.3%	
	営業費用	4,383	4,529	+145 +3.3%	4,542	4,529	▲12 ▲0.3%	
	営業利益	6,218	6,519	+300 +4.8%	6,473	6,519	+46 +0.7%	
	営業外収益	0	1	+1 +241.2%	1	1	+0 +4.1%	
	営業外費用	1,027	949	▲77 ▲7.6%	952	949	▲3 ▲0.3%	
	経常利益	5,192	5,572	+379 +7.3%	5,522	5,572	+49 +0.9%	
	当期純利益	5,190	5,571	+380 +7.3%	5,520	5,571	+50 +0.9%	
	1口当たり分配金（円）	2,933	3,085	+152 +5.2%	3,085	3,085	- -	
	資本的支出	877	788 (注1)	▲88 ▲10.1%	853	788	▲64 ▲7.6%	
	修繕費	97	87 (注2)	▲9 ▲10.0%	69	87	+17 +25.5%	
合計	974	876	▲98 ▲10.1%	923	876	▲46 ▲5.1%		
減価償却費	1,404	1,471	+67 +4.8%	1,476	1,471	▲5 ▲0.3%		
FFO	6,124	6,557	+433 +7.1%	6,511	6,557	+45 +0.7%		
AFFO	5,246	5,768	+521 +9.9%	5,657	5,768	+110 +2.0%		
その他	物件数	72	72	- -	72	72	- -	
	稼働率	100.0%	99.8%	▲0.2% ↓	99.8%	99.8%	- -	
	期末帳簿価格合計	296,837	297,921	+1,084 +0.4%				
	期末鑑定価格合計	352,419	356,001	+3,582 +1.0%				
	含み益	55,581	58,079	+2,497 +4.5%				
	有利子負債総額	156,583	156,583	- -				
	LTV	49.9%	47.7%	▲2.1% ↓				
	純資産総額	141,873	155,559	+13,686 +9.6%				
	1口当たり純資産	79,081	82,743	+3,662 +4.6%				

(注1) 第25期に実施した主な資本的支出
 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西宮LC : 1号棟外壁更新工事(北・東・南) 53百万円
 IIF東雲LC : 空調設備更新工事(1期/全4期) 36百万円

(注2) 第25期に実施した主な修繕費
 IIF東雲LC : 空調設備更新工事に伴う撤去工事 2百万円
 IIF新砂LC : 東側車路軒天井仮復旧工事 2百万円
 IIF東雲LC : ウォシュレット交換工事 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	+446百万円
✓2019年PO新規取得資産の収益増加	+483百万円
✓物件売却に伴う収益減少(IIF厚木LC)	▲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)	+34百万円
✓その他賃貸収入(保険金収入等)の減少	▲35百万円
営業費用	+145百万円
✓物件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(修繕費・支払水光熱費等)の減少	▲38百万円
✓2018年取得資産の固都税費用化(通期寄与)	+42百万円
✓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)	+72百万円
✓その他営業費用(販売管理費)の増加	+4百万円
営業外費用	▲77百万円
✓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等に伴う支払利息等の減少	▲122百万円
✓第25期借換えに伴う支払利息等の減少(部分寄与)	▲5百万円
✓営業日数差異による支払利息等の増加	+13百万円
✓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
✓新投資口発行費償却等の増加	+13百万円

■ 2020年1月期（第25期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益	+33百万円
✓その他賃貸収入(保険金収入等)の増加	+33百万円
営業費用	▲12百万円
✓賃貸事業費用(修繕費等)の増加	+5百万円
✓減価償却費の減少	▲5百万円
✓その他営業費用(販売管理費)の減少	▲12百万円
営業外費用	▲3百万円
✓2019年12月PO実施に伴う新投資口発行費償却等の減少	▲2百万円

2020年7月期（第26期）業績予想

P/L 主要 情報	(百万円)			
	2020年1月期 (第25期実績)	2020年7月期（第26期予想）		
				第25期実績比
営業収益	11,049	10,984	▲64	▲0.6%
営業費用	4,529	4,793	+263	+5.8%
営業利益	6,519	6,191	▲327	▲5.0%
営業外収益	1	-	▲1	▲100.0%
営業外費用	949	932	▲16	▲1.8%
経常利益	5,572	5,259	▲312	▲5.6%
当期純利益	5,571	5,257	▲314	▲5.6%
1口当たり分配金（円）	3,085	2,800	▲285	▲9.2%
資本的支出	788	896 ^(注1)	+107	+13.7%
修繕費	87	103 ^(注2)	+16	+18.9%
合計	876	1,000	+124	+14.2%
減価償却費	1,471	1,587	+116	+7.9%
FFO	6,557	6,845	+287	+4.4%
AFFO	5,768	5,948	+179	+3.1%
物件数	72	75	+3	-
稼働率	99.8%	100.0%	+0.2%	-

(注1) 第26期に予定している主な資本的支出

IIF相模原R&DC : 外気調和機更新 96百万円
 IIF羽田空港MC : 昇降機主要部品更新工事（2期/全3期） 60百万円
 IIF大阪住之江LC I : 照明設備LED化工事 55百万円

(注2) 第26期に予定している主な修繕費

IIF新川崎R&DC : 坂路撤去工事 15百万円
 IIF大阪豊中DC : 自家発電設備メンテナンス4号F点検 8百万円
 IIF大阪住之江LC I : 照明設備LED化工事に伴う撤去工事 6百万円

P/L 主要 情報	(百万円)			
	2020年7月期 (前回公表予想)	2020年7月期（第26期予想）		
				前回公表予想比
営業収益	10,984	10,984	▲0	▲0.0%
営業費用	4,787	4,793	+5	+0.1%
営業利益	6,196	6,191	▲5	▲0.1%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	938	932	▲5	▲0.6%
経常利益	5,258	5,259	+0	+0.0%
当期純利益	5,256	5,257	+0	+0.0%
1口当たり分配金（円）	2,800	2,800	-	-

■ 2020年7月期（第26期）の主な増減益要因（第25期実績比）

営業収益	▲64百万円
✓2019年12月PO新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+412百万円
✓物件残り持分売却に伴う売却益の剥落（IIF厚木LC）	▲485百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF新川崎R&DC、IIF品川ITSC等）	+60百万円
✓その他賃貸収入（保険金収入、解約違約金の剥落等）の減少	▲35百万円

営業費用	+263百万円
✓賃貸事業費用（修繕費・仲介手数料等）の増加	+48百万円
✓2019年取得資産の固都税費用化（通期寄与）	+37百万円
✓減価償却費の増加（新規取得資産等）	+116百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等）	+33百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の増加	+24百万円

営業外費用	▲16百万円
✓2019年12月PO新規借入に伴う支払利息等の増加	+14百万円
✓第25期及び第26期借換えに伴う支払利息等の減少	▲8百万円
✓営業日数差異による支払利息等の減少	▲6百万円
✓新投資口発行費償却の減少	▲14百万円

■ 2020年7月期（第26期）の主な増減益要因（前回公表予想比）

営業費用	+5百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料・支払水光熱費等）の増加	+2百万円
✓減価償却費の減少	▲4百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の増加	+9百万円

営業外費用	▲5百万円
✓2019年12月PO実施に伴う新投資口発行費償却等の減少	▲6百万円

2021年1月期（第27期）業績予想

P/L 主要 情報	(百万円)				(百万円)			
	2020年7月期 (第26期予想)	2021年1月期（第27期予想）		2021年1月期 (前回公表予想)	2021年1月期（第27期予想）		前回公表予想比	
			第26期予想比					
営業収益	10,984	11,409	+425	+3.9%	11,415	11,409	▲5	▲0.0%
営業費用	4,793	4,897	+104	+2.2%	4,895	4,897	+1	+0.0%
営業利益	6,191	6,512	+320	+5.2%	6,519	6,512	▲6	▲0.1%
営業外収益	-	-	-	-	-	-	-	-
営業外費用	932	961	+28	+3.1%	968	961	▲7	▲0.7%
経常利益	5,259	5,551	+292	+5.6%	5,550	5,551	+0	+0.0%
当期純利益	5,257	5,549	+292	+5.6%	5,549	5,549	+0	+0.0%
1口当たり分配金（円）	2,800	2,955	+155	+5.5%	2,955	2,955	-	-

■ 2021年1月期（第27期）の主な増減益要因（第26期予想比）

営業収益	+425百万円
✓2019年12月PO取得資産の収益増加（通期寄与）	+374百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF新川崎R&DC、IIF品川ITSC等）	+41百万円
営業費用	+104百万円
✓賃貸事業費用（修繕費・仲介手数料等）の減少	▲17百万円
✓2019年取得資産の固都税費用化（通期寄与）	+36百万円
✓減価償却費の増加（新規取得資産等）	+44百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等）	+34百万円
営業外費用	+28百万円
✓2019年12月PO新規借入に伴う支払利息等の減少（通期寄与）	+32百万円
✓第26期借換えに伴う支払利息等の減少	▲9百万円
✓営業日数差異による支払利息等の増加	+6百万円

■ 2021年1月期（第27期）の主な増減益要因（前回公表予想比）

営業収益	▲5百万円
✓駐車場契約解約等に伴う収益減少（IIF品川DC、IIF大阪豊中DC）	▲5百万円
営業費用	+1百万円
✓賃貸事業費用（支払水光熱費）の減少	▲2百万円
✓減価償却費の減少	▲3百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の増加	+9百万円
営業外費用	▲7百万円
✓2019年12月PO実施に伴う新投資口発行費償却等の減少	▲6百万円

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滿の桁数を切り捨て、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) 取得予定資産取得後の「平均適用金利」は、公募増資に伴う新規借入れ及び2020年3月末に実行予定の借換に適用される金利が本書の日付現在確定していないため、2019年11月29日に締結された同新規借入れに係る各金銭消費貸借契約及び2020年3月18日に締結された同借換に係る各金銭消費貸借契約を基に、2020年1月31日午前11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、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加重平均した数値を記載しています。実際に適用される金利は、締結された各金銭消費貸借契約に基づき、借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利(試算値)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上記の数値から大きく乖離する場合があります。以下同じです。
- P.4 (注1) 「1口当たり分配金(固都税調整後かつ売却益の影響を除く)」(以下、「1口当たり分配金(巡行ベース)」ということがあります。)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、更にIIF厚木LCの売却益の影響を除外して試算した1口当たり分配金をいいます。なお、2020年1月期(第25期)については2019年9月12日に公表した当初業績予想を、2021年1月期(第27期)については2020年3月18日に公表した業績予想に基づき試算しています。以下同じです。
- (注2) 1口当たりNAV = NAV ÷ 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。
なお、第9回公募増資後(以下、「取得予定資産取得後」ということがあります。)の1口当たりNAVについては、2020年1月期(第25期)のNAVに、取得予定資産であるIIF横浜都筑R&DC、IIF広島西風新都LC、IIF厚木MC(建物)及びIIF岡崎MC(底地)の2020年1月末時点の鑑定評価額から取得予定価格を控除した数値の合計値(以下、「取得予定資産の含み益」といいます。)を加算して試算しています。
- (注3) 第9回公募増資後のポートフォリオの各数値は、特に断りのない限り、取得予定資産取得後の2020年7月15日時点の想定値を記載しています。同想定値は一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注4) 【NOI利回り】
取得予定資産の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* ÷ 取得価格**
* 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】
取得予定資産の償却後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*) ÷ 取得価格
* 減価償却費は、取得予定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5) 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の含み益については、第25期末現在保有資産の含み益に、取得予定資産の含み益を加えて算出した数値を記載しています。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。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6) 取得予定資産取得後の簿価LTV = (2020年1月期末(第25期末)現在の有利子負債の総額 + 第9回公募増資に伴う新規借入れの金額) ÷ (取得予定資産取得後総資産額*)
取得予定資産取得後の時価LTV = (2020年1月期末(第25期末)現在の有利子負債の総額 + 第9回公募増資に伴う新規借入れの金額) ÷ (取得予定資産取得後総資産額* + 取得予定資産取得後の含み益**)
* 取得予定資産取得後総資産額 = 2020年1月期(第25期)現在の負債総額 + 2020年1月期末(第25期末)現在の純資産額 + 第9回公募増資に伴う新規借入れの金額 + 取得予定資産に係る敷金・保証金額
** 取得予定資産取得後の含み益 = 2020年1月期(第25期)期末時点の鑑定評価額の合計 - 2020年1月期(第25期)期末時点保有資産の期末簿価 + 取得予定資産の含み益
なお、取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVと一致するとは限りません。以下同じです。
- (注7) 2020年1月31日時点の数値です。
- 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。

注記について②

- P.10 (注1) 「インプライド・キャップレート」は、「時価総額*+有利子負債*+預り敷金・保証金*−現預金*」を投資法人の「保有資産の資産価値総額」とみなし、その資産価値に基づいて平均NOI 利回りを算出した指標です。
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。
インプライド・キャップレート=各投資法人が保有する資産の年間NOI*÷(時価総額*+有利子負債*+預り敷金・保証金*−現預金*)
各公募増資時点のインプライド・キャップレートは、各公募増資の発行価格等決定日を基準日としています。
*各数値の算出にあたっては、インプライド・キャップレートの各基準日における投資口価格及び発行済投資口数、並びに、当該各基準日が属する計算期間の公表済みの直前計算期間における実績NOI 並びに当該計算期間の末日における有利子負債、預り敷金・保証金及び現預金(当該直前計算期間に関し当該数値が存在しない場合には、基準日が属する計算期間における実績NOI 並びに当該計算期間の末日における発行済投資口数、有利子負債、預り敷金・保証金及び現預金)を使用しています。
- (注2) 「ポジティブスプレッド」とは、各公募増資時の取得(予定)資産の取得(予定)時平均NOI 利回りから、各公募増資時におけるインプライド・キャップレートを控除した数値が正である場合の当該数値をいいます。
- (注3) 「J-REIT 平均」の各公募増資時の取得物件の平均NOI 利回り及び平均インプライド・キャップレートは、公募増資件数で単純平均して算出しており、「第7 回公募増資」については、2017 年2 月8 日以降2018年2 月28 日までに発行価格等が決定されたJ-REIT の公募増資(本投資法人が実施したものを除きます。)の平均を、「第8 回公募増資」については、2018 年3 月1 日以降2019 年5 月22 日までに発行価格等が決定されたJ-REIT の公募増資(本投資法人が実施したものを除きます。)の平均を、「第9回公募増資」については、2019 年5 月23 日以降2019 年11 月15 日までに発行価格等が決定されたJ-REIT の公募増資(本投資法人が実施したものを除きます。)の平均を、それぞれ記載しています。なお、本投資法人を除く各J-REIT の各公募増資時における新規取得物件の平均NOI 利回りは、各公募増資公表と同時にプレスリリース等で公表された新規取得物件の不動産鑑定評価における直接還元法上の運営純収益を、各新規取得物件の取得(予定)価格で除算した数値を取得(予定)価格で加重平均して算出しています。
- P.11 (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。2020年1月期(第25期)においては1口当たり119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
- P.18 (注1) IIF名古屋ロジスティクスセンター及びIIF羽田空港メンテナンスセンターのNOI利回りは、「現行」については、2019年7月期及び2020年1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7月期の業績予想上の予想値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月期の実績値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。
- (注3) 2020年7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2020年3月18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.19 (注1) 「新規取得時」については、2007年7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、「テナント入替時」については、2010年12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、「新契約開始後」については、2020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年度の運営純収益を使用し、それぞれ算出しています。
- (注2) 「新規取得時」については、2007年7月1日を価格時点とする鑑定評価額を、「テナント入替時」については、2010年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を、「新契約開始後」については、2020年1月31日を価格時点とする鑑定額をそれぞれ記載しています。
- P.21 (注) 投資リターンは各期間において実施したLED化工事により増加した収益を、対応するLED化工事金額で除算した数値を記載しています。
- 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.25 (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) 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。

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）