



産業ファンド投資法人

<http://www.iif-reit.com/>

産

第6回 運用状況報告会

平成28年9月30日(金)



三菱商事 UBS リアルティ

証券コード

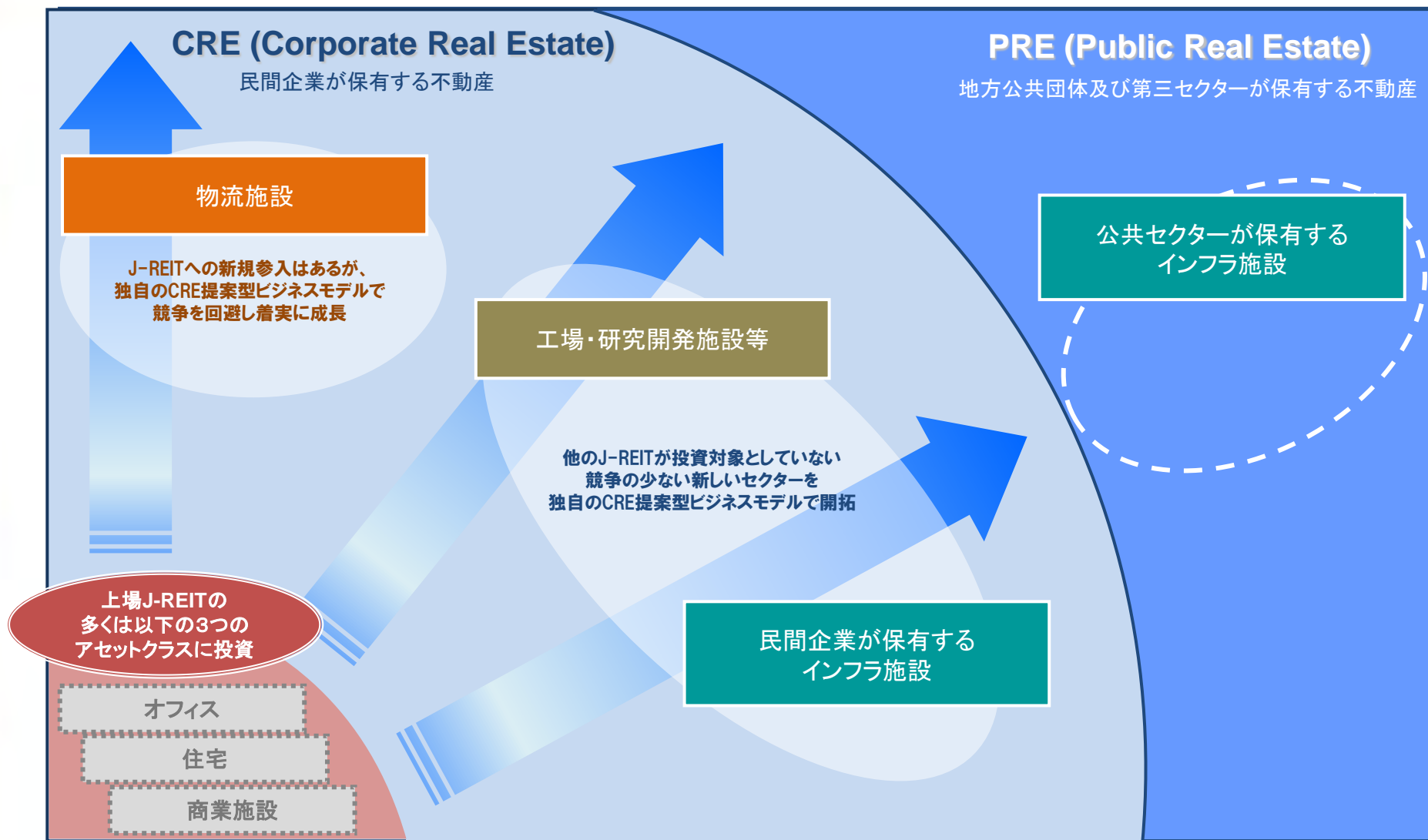
3249

目次

| | |
|---------------------------------------|----|
| I. 産業ファンドの概要 | 2 |
| II. ハイライト | |
| 1. 安定編(資産) 安定した賃料収入を産み出す“安定した資産” | 10 |
| 2. 安定編(財務体質) 安定した資産に合わせた“安定した財務体質” | 13 |
| 3. 成長編 “投資主価値向上を伴った外部成長” | 15 |
| III. 既存物件の取り組み | 23 |
| IV. 決算期の変更について | 28 |
| V. 三菱商事UBSリアルティグループの紹介 | 32 |
| VI. 付属資料 | 37 |

I. 産業ファンドの概要

投資対象は取得競争の少ない3種類の産業用不動産

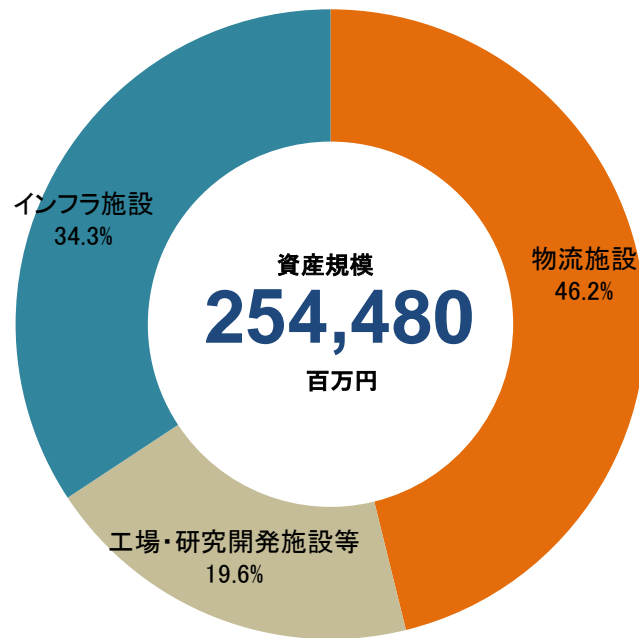


CRE提案とは

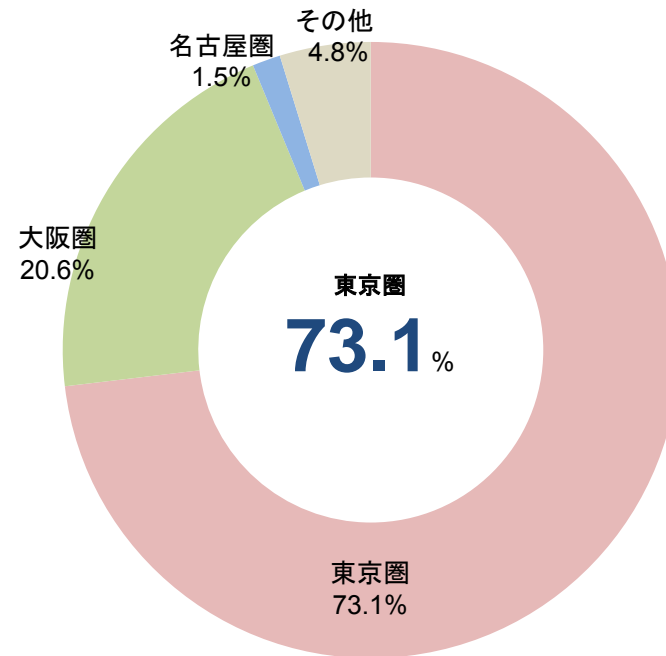
企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

保有資産の分散状況

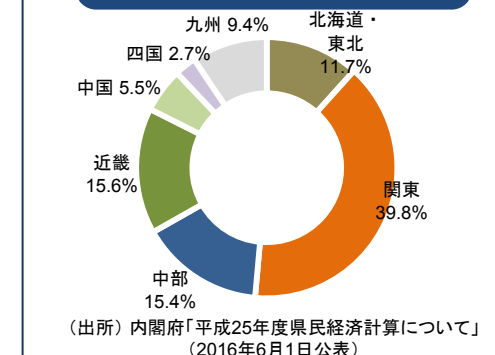
アセットカテゴリー別(注)



地域別(注)



(ご参考) 地域別県内総生産(名目)



(注) 鑑定評価額ベース

保有資産概要: 日本の産業集積地への投資



保有物件数
49 物件(注)



(注) 2016年9月30日時点

保有資産概要: 日本の産業集積地への投資

東京圏 31物件

物流施設 (17物件)



工場・研究開発施設等 (9物件)



インフラ施設 (5物件)



大阪圏 10物件

物流施設 (7物件)



インフラ施設 (3物件)



名古屋圏 2物件

物流施設



インフラ施設



その他 6物件

物流施設 (5物件)



工場・研究開発施設等 (1物件)



(注1) IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分53%を保有しています。
 (注2) IIF大阪此花ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分の51%を保有しています。

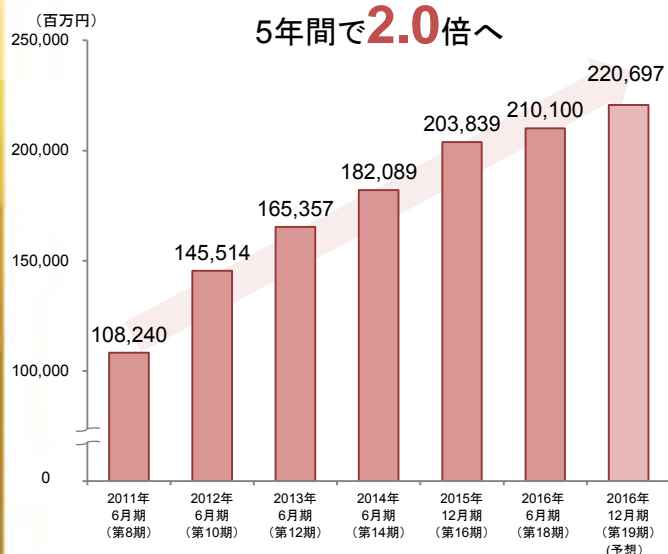
12期連続の増収・増益・増配へ

| | 2011年6月期 (第8期) | 2012年6月期 (第10期) | 2013年6月期 (第12期) | 2014年6月期 (第14期) | 2015年6月期 (第16期) | 2016年6月期 (第18期) | 2016年12月期 (第19期)(予想) |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 営業収益 (百万円) | 3,295 (100.0) | 4,458 (135.3) | 5,791 (175.7) | 6,576 (199.5) | 7,357 (223.2) | 7,886 (239.3) | 8,054 (244.4) |
| 当期純利益 (百万円) | 1,022 (100.0) | 1,852 (181.2) | 2,447 (239.4) | 2,750 (269.1) | 3,101 (303.3) | 3,381 (330.7) | 3,383 (331.0) |
| 発行済投資口数(注1) (口) | 187,264 (100.0) | 281,264 (150.2) | 312,864 (167.1) | 331,064 (176.8) | 352,564 (188.3) | 352,564 (188.3) | 352,564 (188.3) |
| 1口当たり分配金(注1) (円) | 5,459 (100.0) | 6,588 (120.7) | 7,821 (143.3) | 8,308 (152.2) | 8,796 (161.1) | 9,590 (175.7) | 9,600 (175.9) |
| 物件数(件) | 16 | 22 | 29 | 36 | 42 | 47 | 49 |
| 取得価格合計 (百万円) | 108,240 (100.0) | 145,514 (134.4) | 165,357 (152.8) | 182,089 (168.2) | 203,839 (188.3) | 210,100 (194.1) | 220,697 (203.9) |

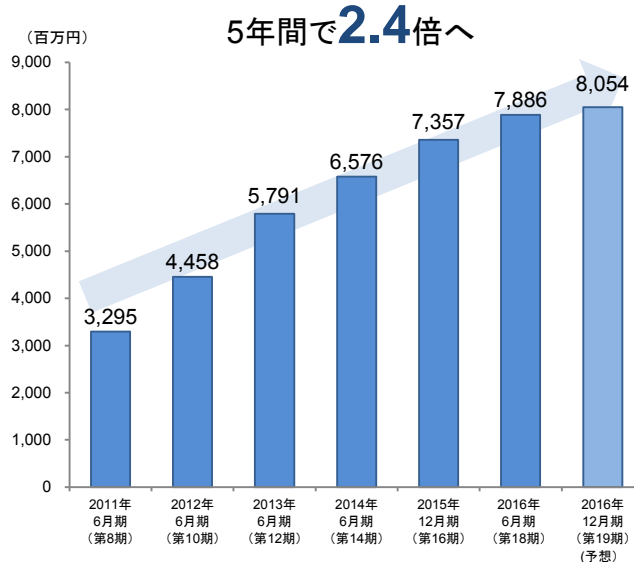
(注1) 2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、2014年12月期(第15期)までは1口当たり分配金を2で除し小数以下を切り捨てた数値を、発行済み投資口数を2倍した数値を記載しています。

(注2) ()内の数値は2011年6月期(第8期)の数値を100とした場合の各期の相対的な数値を示しています。

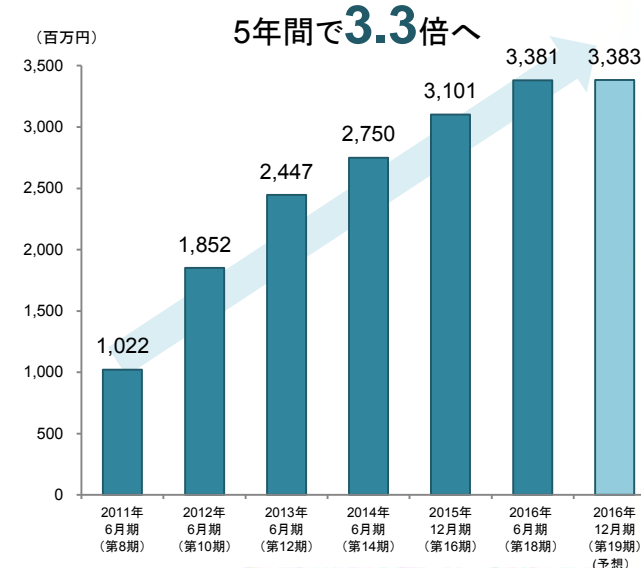
資産規模(取得価格ベース)



営業収益



当期純利益

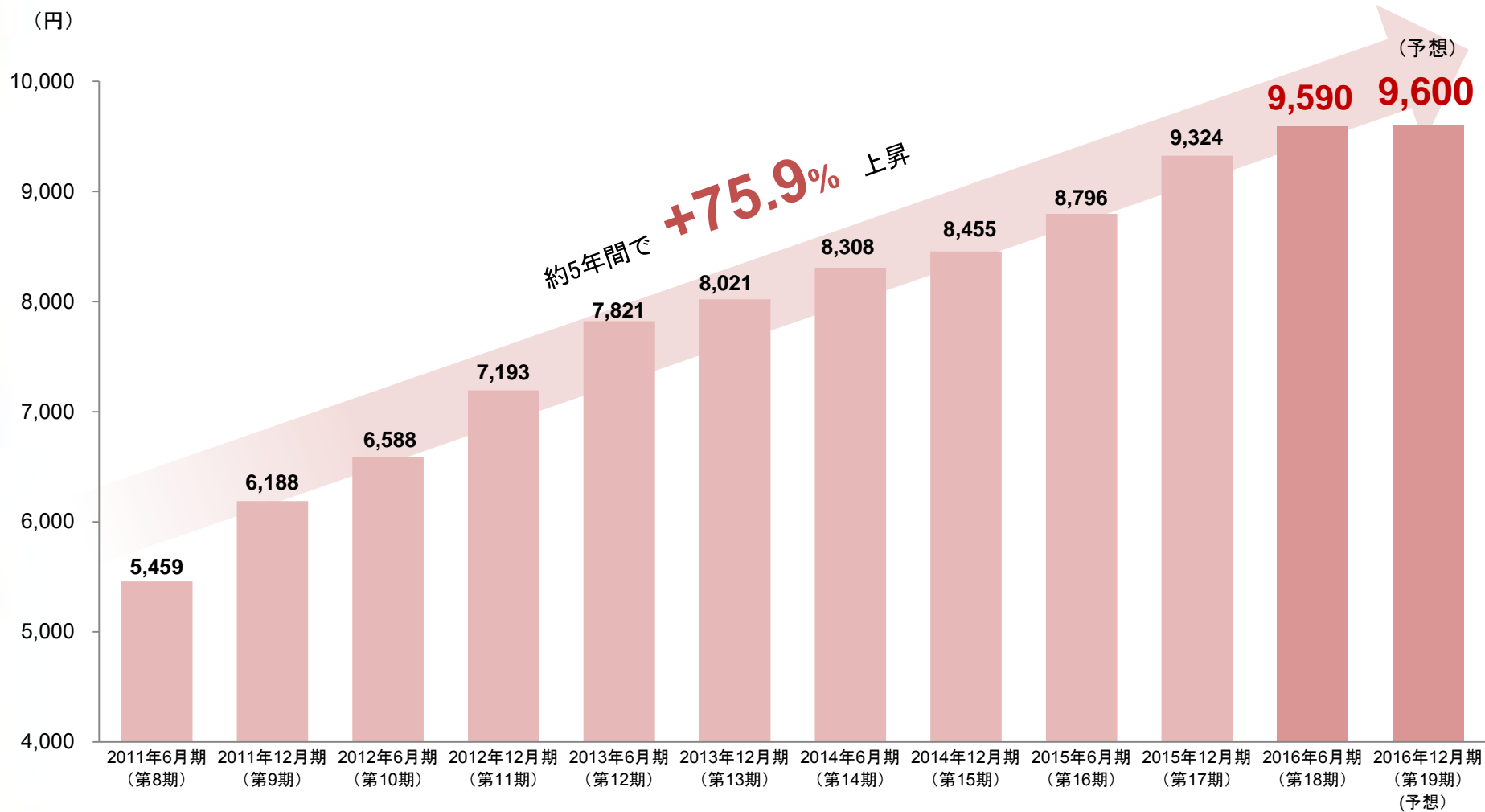


1口当たり分配金は着実に上昇

1口当たり分配金の推移(注)

予想分配金利回り
3.6%

※2016年9月26日時点
分配金は第19期予想(9,600円)ベース



Intentionally Blank Page

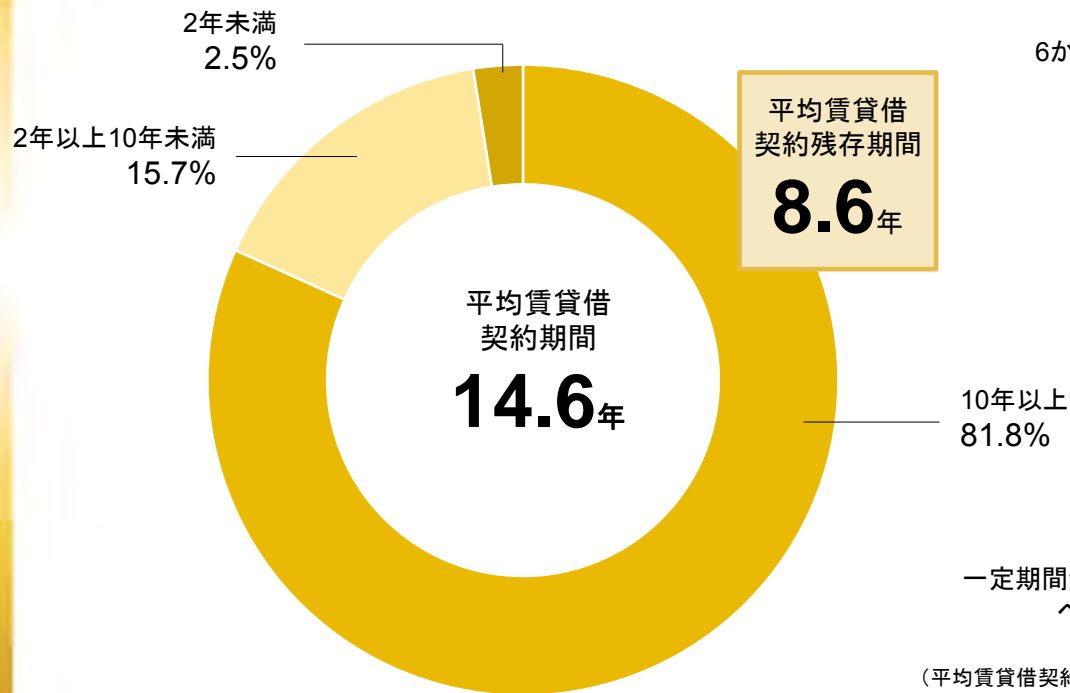
II. ハイライト

1. 安定編(資産)

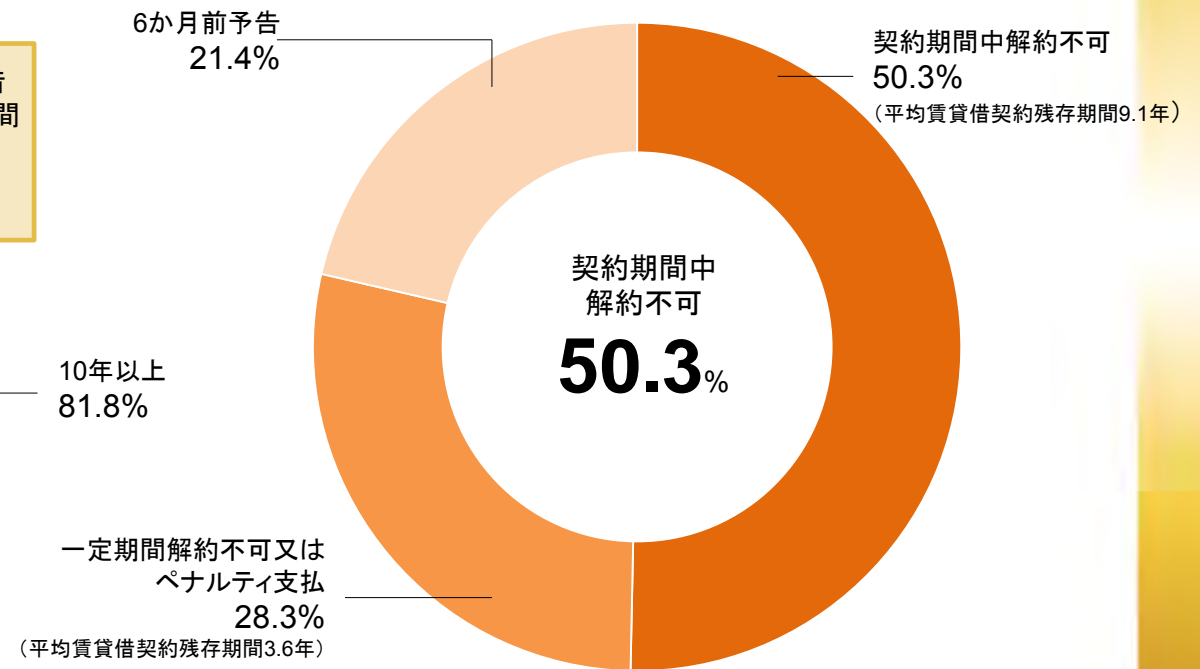
安定した賃料収入を産み出す“安定した資産”

長期安定的な収益の源泉となる賃貸借契約①

賃貸借契約期間



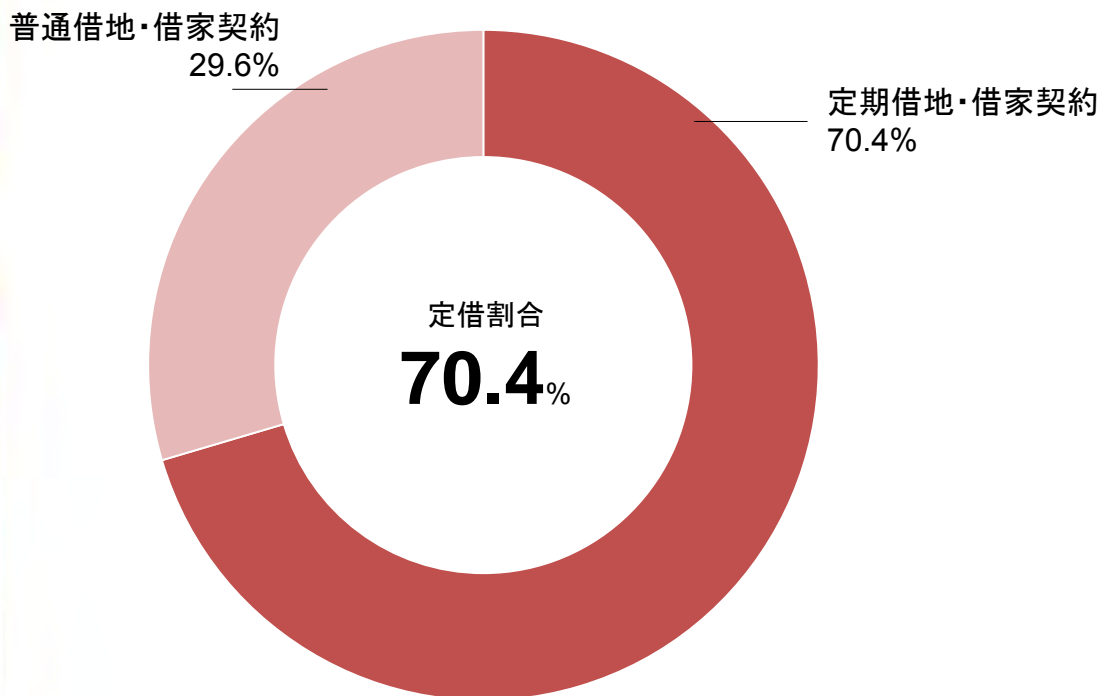
中途解約条項



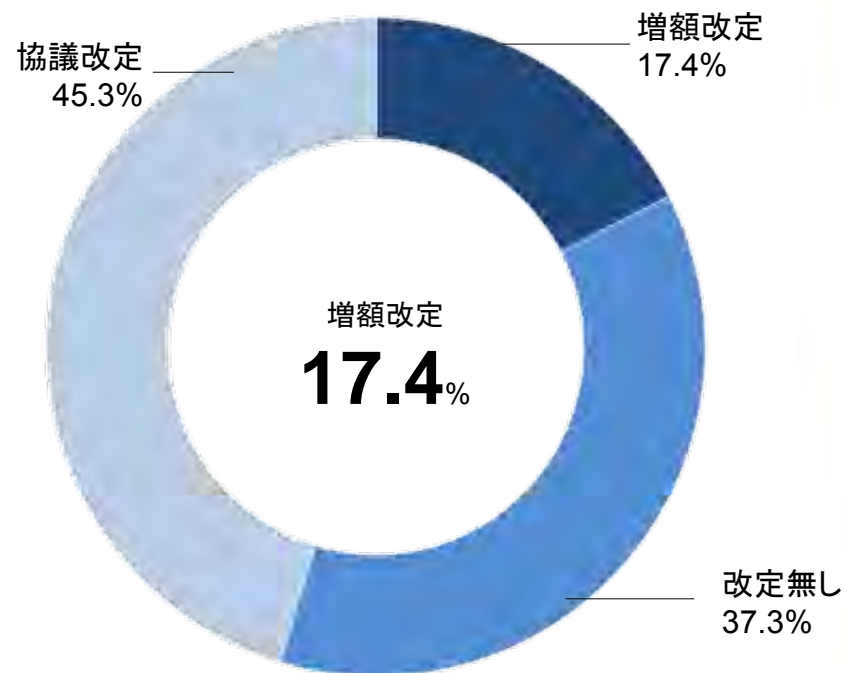
(注) 2016年9月15日時点。年間賃料をベースに計算しています。

長期安定的な収益の源泉となる賃貸借契約②

定借割合



賃料改定方法



(注) 2016年9月15日時点。年間賃料をベースに計算しています。

II. ハイライト

2. 安定編(財務体質)

安定した資産に合わせた“安定した財務体質”

長期安定した財務体質

▶ 長期発行体格付

AA
(安定的)

(参考)
日銀による産業ファンド
投資口保有比率

5.03% (注1)

保有物件の収益力の安定性
および 財務基盤の安定性を評価

産業ファンド投資法人 (注2)

J-REIT 平均 (注3)

▶ 有利子負債比率

50.7% (注4)

45.7%

▶ 固定比率

100.0% (注5)

88.4%

▶ 平均借入期間

8.2年

6.2年

(注1) 2016年5月19日付大量保有報告書

(注2) 2016年6月30日時点

(注3) 借入期間は各社の開示資料から、2016年7月1日以降に返済期日が設定されている借入を集計し、計算しています。固定比率、有利子負債比率は2016年9月6日時点の各社開示情報を基に、資産運用会社が作成しています。

(注4) 有利子負債の総額÷総資産額。なお、2016年9月1日時点の有利子負債比率は53.0%(2016年6月30日時点の総資産額及び有利子負債の総額に、新規物件(IIF横浜新山下R&DC、IIF大阪此花LC、IIF加須LC)取得時に調達した借入金額を加え、計算しています。)です。

(注5) 固定金利による有利子負債総額÷有利子負債総額。なお、2016年9月1日時点の固定比率は91.1%です。

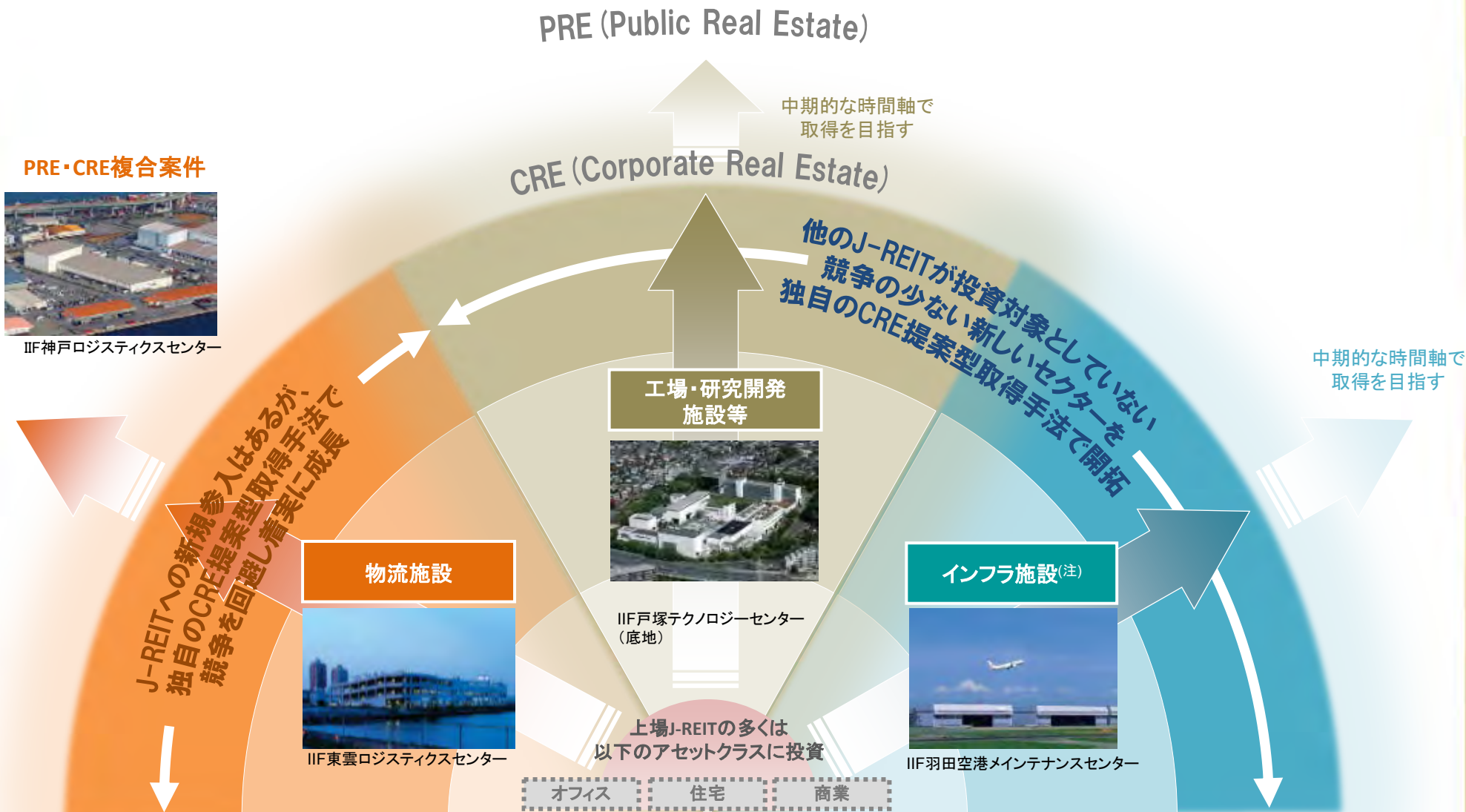
II. ハイライト

3. 成長編

“投資主価値向上を伴った外部成長”

CRE提案を通じた更なる投資対象の開拓

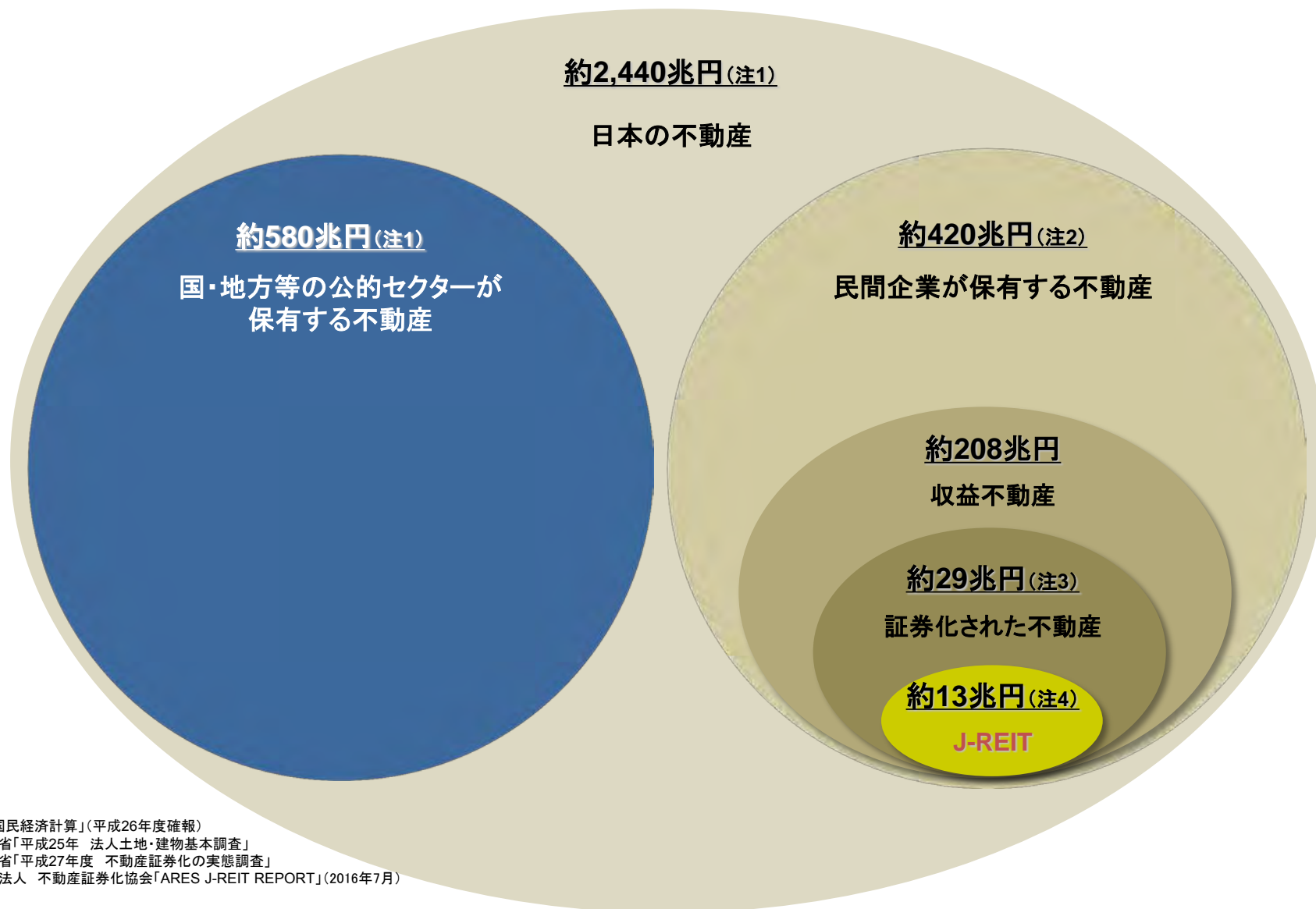
■ 外部成長のイメージ



(注)インフラ施設には、本書の日付現在、本投資法人による投資が制度上困難なものが含まれています。

競合の少ない大きな成長ポテンシャル

本投資法人が投資対象とする膨大なマーケット



(注1) 内閣府「国民経済計算」(平成26年度確報)

(注2) 国土交通省「平成25年 法人土地・建物基本調査」

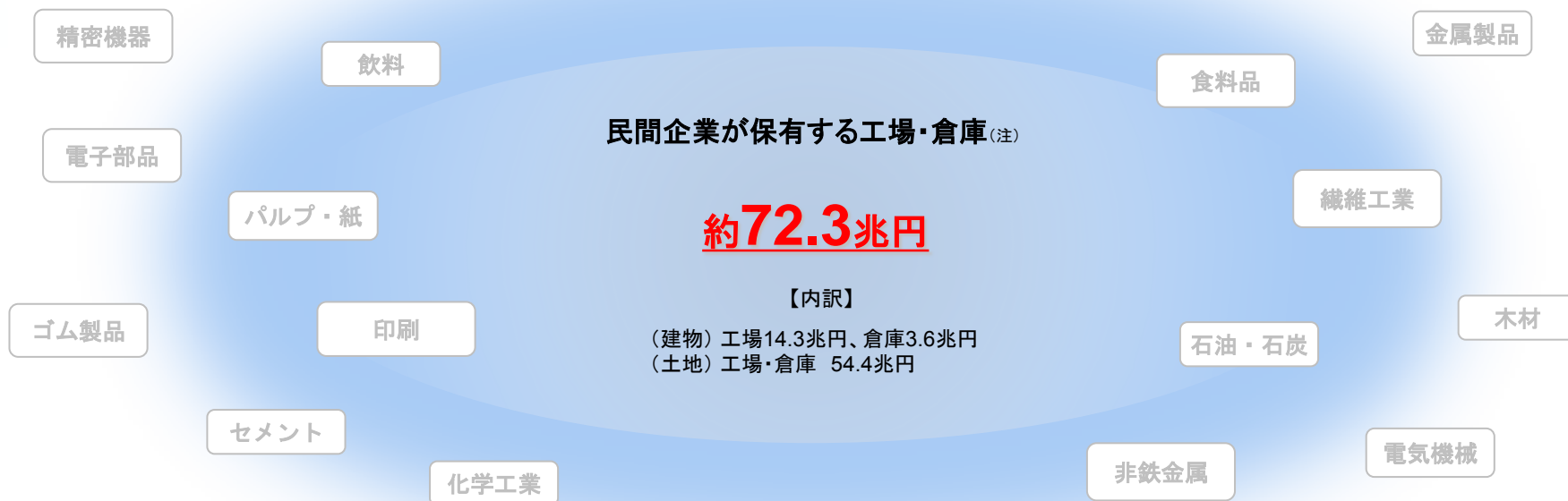
(注3) 国土交通省「平成27年度 不動産証券化の実態調査」

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES J-REIT REPORT」(2016年7月)

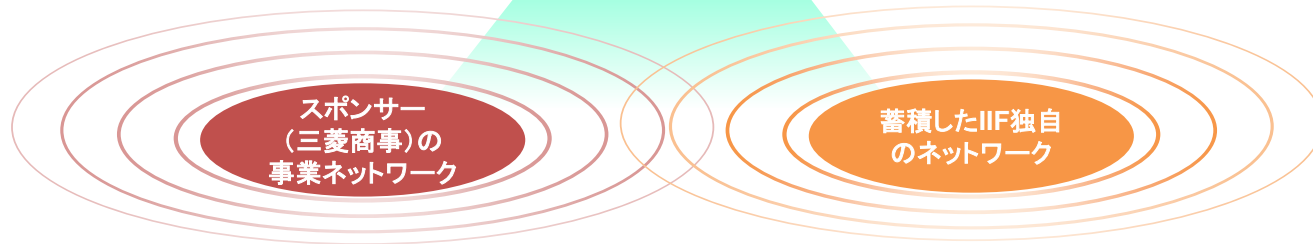
膨大なポテンシャルを持つ工場マーケットの開拓

■ 工場投資のポテンシャル

膨大な市場が潜在する工場資産における証券化の始まり



幅広いネットワークを活かしたCRE提案により潜在する膨大な市場の開拓を目指す



・国内外200拠点以上、600社を超える連結対象会社をもって事業を展開
・あらゆる業種における事業ネットワークを活用

・2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
・公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

第17期以降の取得資産一覧

| 物件名 | 収益力 | | 含み益 | | 安定性 | | | | |
|----------------------|----------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| | NOI利回り | 償却後 NOI利回り | 取得予定価格 (百万円) | 鑑定評価額 ^(注1) (百万円) | テナント | 賃貸借契約期間 (契約形態) | 中途解約/ 賃料改定 | | |
| 工場・研究開発 施設等 | IIF浦安 マシナリーメンテナンス センター(底地) | | 6.1% | 6.1% | 1,300 | 1,650 | 西尾 レントオール | 49.0年 (定借) | 不可/ 原則不可 |
| | | | | | +349(+26.8%) | | | | |
| | | | IIF掛川 マニュファクチュアリング センター(底地) | | 5.6% | 5.6% | | | |
| | | +230(+14.9%) | | | | | | | |
| IIF横浜新山下 R&Dセンター | | 5.4% | | | 4.4% | 3,810 | 4,170 | TRWオート モーティブ ジャパン | 20.0年 (定借) |
| | | | | +360(+9.4%) | | | | | |
| | | インフラ施設 | IIF東松山ガスタンク メンテナンスセンター (底地) | | 5.3% | 5.3% | 690 | | |
| | | | | | +55(+8.0%) | | | | |
| 物流施設 | IIF福岡東 ロジスティクスセンター | | 5.5% | 5.0% | 1,860 | 2,040 | トール エクスプレス ジャパン | 15.0年 (定借) | 不可/ 原則不可 |
| | | | | | +180(+9.7%) | | | | |
| | | | IIF大阪此花 ロジスティクスセンター (準共有持分51%) | | 4.9% | 4.2% | | | |
| | | +113(+2.5%) | | | | | | | |
| IIF加須 ロジスティクスセンター | | 5.6% | 4.8% | 2,361 | 2,590 | ピップ | 10.0年 (定借) | 原則不可/ 原則不可 | |
| | | | | +228(+9.7%) | | | | | |
| 小計又は平均 (百万円、%) | | | 5.4% | 4.8% | 15,999 | 17,515 | — | 26.0年 | — |
| | | | | | +1,515(+9.5%) | | | | |

優先交渉権確保済物件(権利行使期間:2016年7月1日~2017年3月31日)

本投資法人は下記物件の準共有持分(49%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。

| | | | | | | | | | |
|------|--|--|------|------|-------------|-------|------|----------------|-------------|
| 物流施設 | IIF大阪此花 ロジスティクスセンター ^(注2) (準共有持分49%) | | 4.9% | 4.2% | 4,263 | 4,380 | 佐川急便 | 36.3年 (普通借) | 不可/ 原則不可 |
| | | | | | +117(+2.7%) | | | | |

【第17期以降の取得資産(優先交渉権確保済み物件を含む)の合計】

| | | | | | | | |
|-------------------|------|------|--------|---------------|---|-------|---|
| 合計又は平均 (百万円、%) | 5.3% | 4.6% | 20,262 | 21,895 | — | 28.0年 | — |
| | | | | +1,632(+8.1%) | | | |

(注1) IIF 横浜新山下R&D センターについては平成28年6月末日時点の試算価格、IIF大阪此花ロジスティクスセンターについては、取得済資産については平成28年6月1日時点の鑑定評価額、優先交渉権を確保している資産については試算価格を記載しています。その他の物件については平成28年6月末日時点の鑑定評価額を記載しています。
(注2) 本投資法人は、IIF大阪此花ロジスティクスセンターの他の準共有者が保有する準共有持分49%の取得について、平成28年7月1日から平成29年3月31日までに、4,263 百万円(平成28年10月1日以降引渡における価格とされています。)にて行使することを条件に、優先的に交渉する権利を有しています。

工場・研究開発
施設等

IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)

取得価格
1,300 百万円

NOI利回り
6.1 %



取得ハイライト

相対取引

(注1)

CRE

(注2)

スポンサー

(注3)

- 三菱商事のグループ会社より本投資法人として初の工場を取得
- CRE提案による売主の資本効率向上ニーズを捉えた取得と、テナントの拠点新設ニーズを捉えたりテナントを同時に実現
- 「収益性」、「含み益」、「安定性」の向上に資する取得を実現

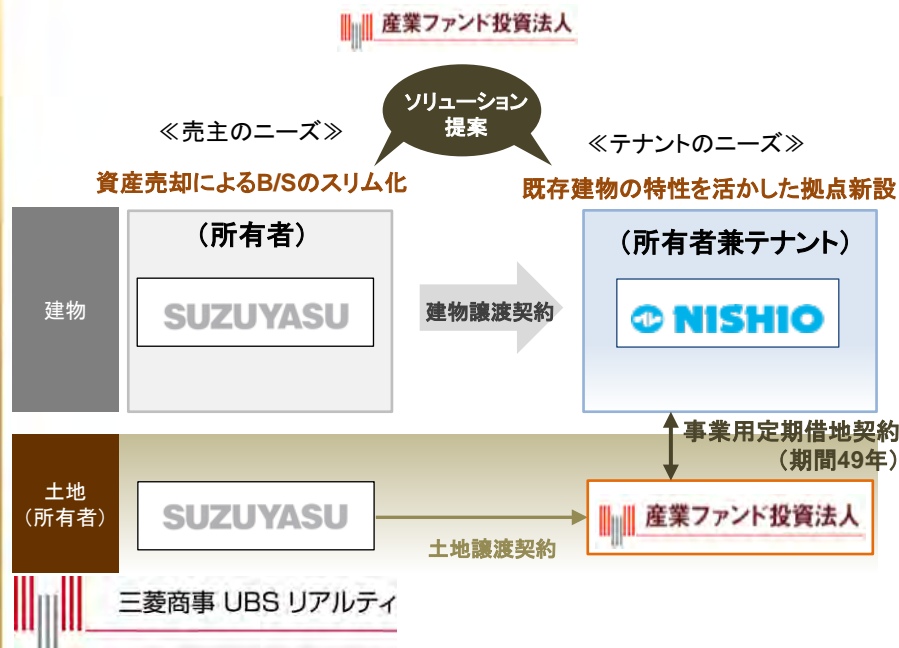
テナント
西尾レント
オール

残存期間
49年

中途解約／賃料改定
10年間不可／原則不可

本投資法人によるソリューション提案

都心に近接する、希少な産業立地



(注1) 「相対取引」とは、売主から直接情報入手し、入札等による他の買主との物件取得競争を避けた不動産売買の取引を言います。
 (注2) 「CRE」とは、企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することを言います
 (注3) 「スポンサー」とは、三菱商事及びそのグループ会社からの物件取得を言います。

工場・研究開発
施設等

IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)

取得価格
1,540 百万円

NOI利回り
5.6 %



取得ハイライト

相対取引

- テナントの唯一の製造拠点に投資し、契約期間30年の安定した賃貸収入を享受
- 競合の少ない環境を活かし、収益性、安定性及び含み益の向上を同時に実現

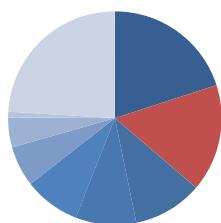
テナント
シーパイ
エス

残存期間
30年

中途解約/賃料改定
10年間不可/原則不可

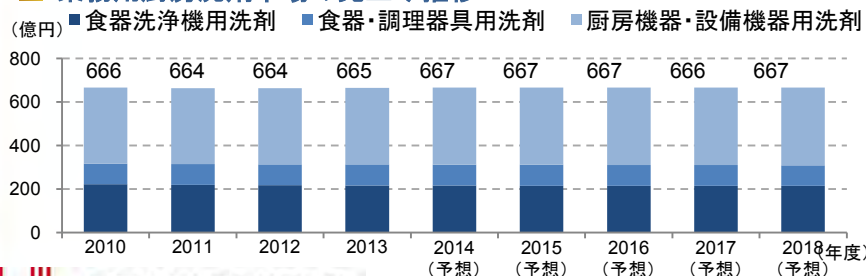
安定した洗浄剤業界において売上げ第2位

■ 業務用厨房洗剤市場のメーカーシェア(2013年度)



- 花王プロフェッショナル・サービス
- シーパイエス
- ニイタカ
- エコラボ
- ADEKAクリーンエイド
- サラヤ
- ライオンハイジーン
- 摂津製油
- その他

■ 業務用厨房洗剤市場の売上げ推移



テナントが製造する業務用洗剤等



製造工場の内部

交通利便性の高い掛川エリアに立地



物流施設

IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)

取得価格
4,437 百万円

NOI利回り
4.9 %

本投資法人は下記資産に関する残りの準共有持分(持分割合49%)の取得に関する優先交渉権を付与されています。



取得ハイライト

相対取引

- 物流大手「佐川急便」の関西エリアの重要拠点への投資
- 都心に近接し、高速道路出入口及びJR 貨物駅至近という大阪湾岸エリアの中でも希少な立地
- 期間約36年の長期賃貸借契約(残存解約不可期間10年超)に裏付けられた安定した賃貸収入

テナント
佐川急便

残存賃貸借期間
11年

中途解約/賃料改定
不可/原則不可

佐川急便とJR貨物で共同開発した専用列車が毎日運行



都心に近接する、大阪湾岸エリアの中でも希少な立地



III. 既存物件の取り組み

IIF品川ITソリューションセンター： 取得時の想定収益を超えるリーシングに成功



ポイント

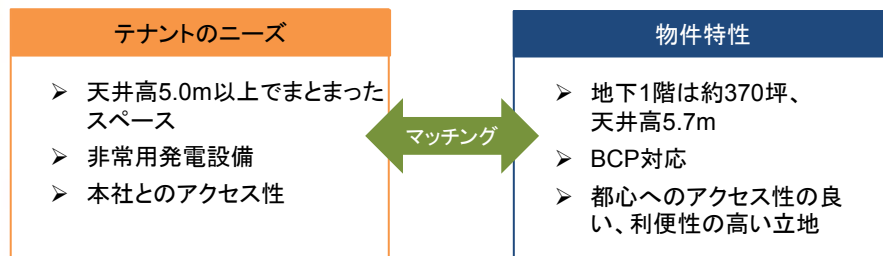
- ✓ 2015年3月に空室部分のリーシングを前提に取得し、2016年8月、新規テナント(大手クラウドサービス)企業の誘致に成功し、稼働率100%を実現
- ✓ マーケット賃料を上回る水準での成約により、取得時の想定を超えるアップサイドを実現

| | 取得時点 (Actual) ^(注1) (安定稼働想定) ^(注2) | | リーシング後 ^(注3) |
|-----------------|---|-------|------------------------|
| NOI利回り | 4.4% | 5.4% | 6.2% |
| NOI利回り (償却後) | 3.9% | 4.7% | 5.5% |
| 稼働率 | 76.1% | 95.2% | 100% |

テナントのニーズを捉えたリーシング

Customize

新規テナントの利用ニーズを的確に捉え
本物件の特性とマッチング



都心へのアクセス性に優れた優良な立地

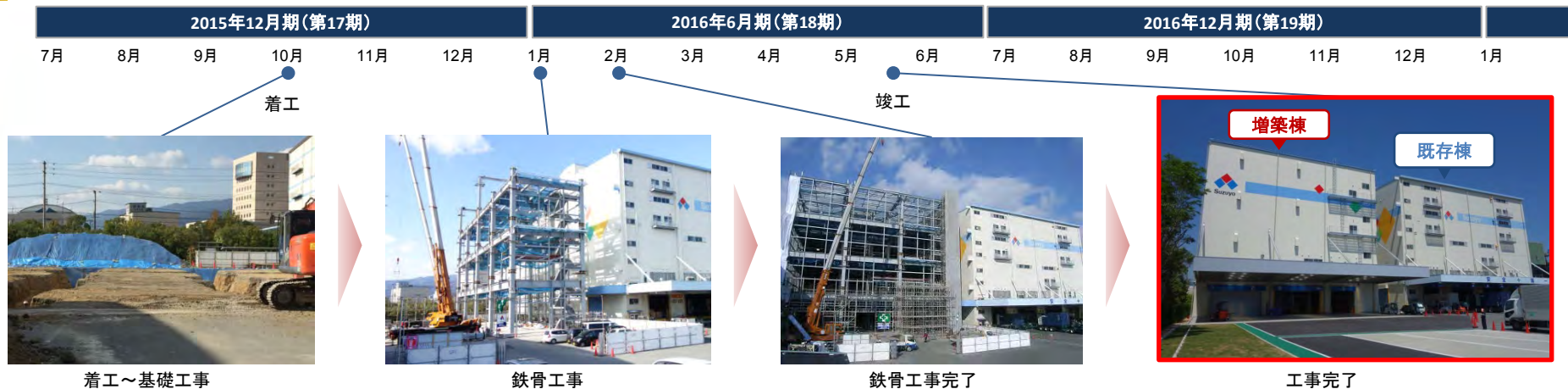


(注1) 取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、計算しています。
 (注2) 安定稼働を前提としており、取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の数値に基づき算出しています。なお、鑑定評価書においては一定の空室損失を見込んでいたことから、稼働率は95.2%としています。
 (注3) 締結予定の賃貸借契約及び現時点の他のテナントとの賃貸借契約に基づき、第20期以降のNOIを試算しています。上記NOI利回り及び償却後利回りが実現できる保証はありません。

IIF西宮ロジスティクスセンター：初の増築プロジェクトが完成

初の増築プロジェクト完成により、収益性・安定性と含み益の向上を同時に実現

増築プロジェクトのスケジュール



テナントのニーズを捉えた余剰敷地への増築



- ・ 関西圏での業容拡大
- ・ 適正賃料での長期利用

Win-Win



- ・ 安定収益の向上
- ・ 開発利益の獲得

ポイント

新築棟は期間20年間の定期借家契約締結、既存棟も20年間の定期借家契約を新たに締結し、安定性が向上

【主要指標の変化】

| | 既存棟 (第17期実績値) | + | 増築棟 (注) | = | 既存棟+増築棟 |
|-----------------|---------------------|---|---------------------|---|---------------------|
| 取得価格 | 1,300百万円 | | 859百万円 | | 2,159百万円 |
| NOI利回り | 7.5% | | 7.1% | ⇒ | 7.5% |
| 償却後NOI利回り | 5.9% | | 5.0% | ⇒ | 5.7% |
| 鑑定評価額 又は調査価格 | 1,740百万円 | | 1,090百万円 | ⇒ | 2,900百万円 |
| 含み益 (含み益率) | +440百万円 (+33.8%) | | +230百万円 (+26.8%) | ⇒ | +740百万円 (+34.3%) |
| 賃貸借契約 残存期間 | 9.7年 | | 20.0年 | ⇒ | 20.0年 |

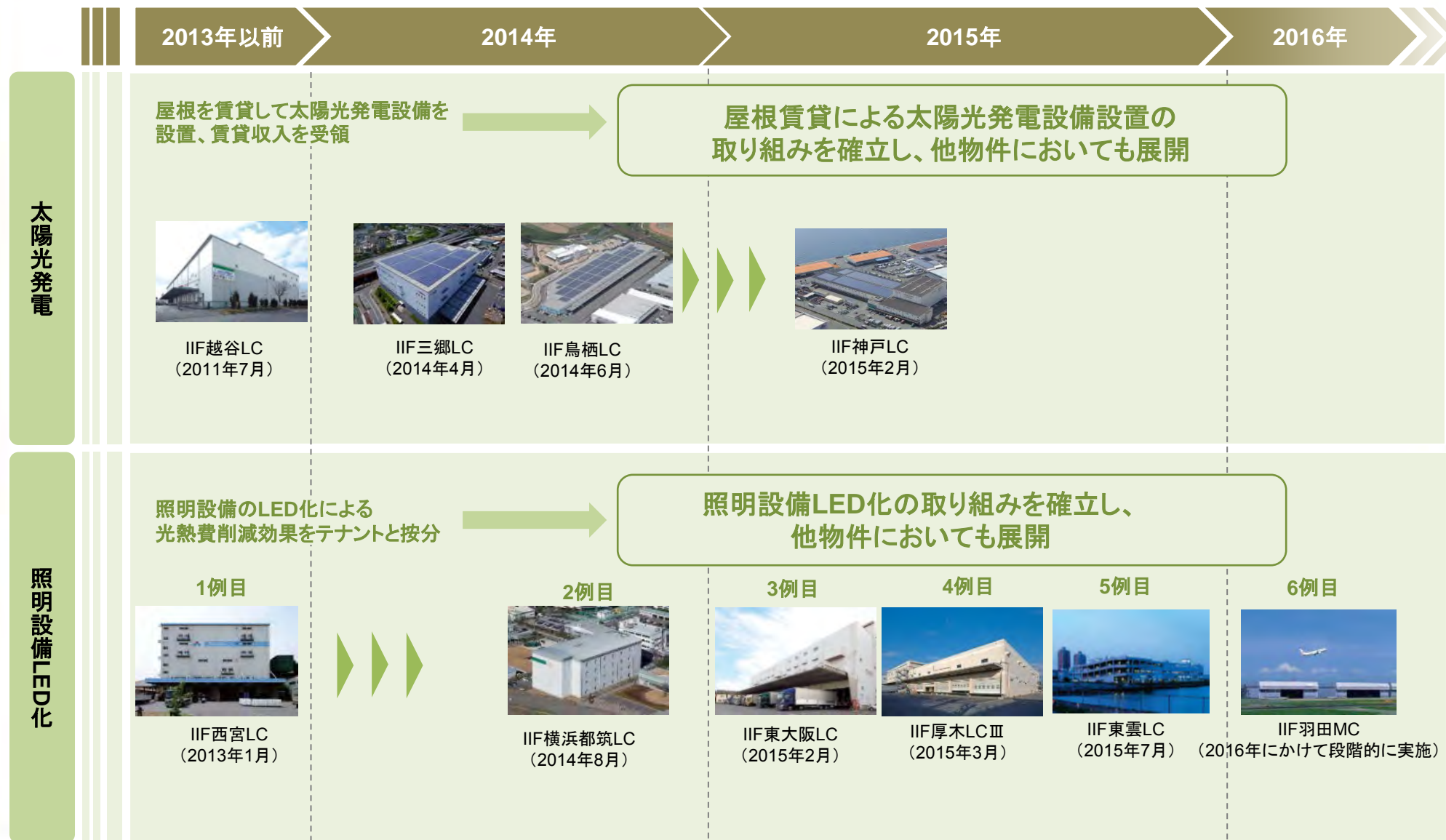


出所：株式会社パスコ

(注1) 「増築棟」及び「既存棟+増築棟」のNOI等の数値については、鑑定評価書に基づいて計算しています。なお、「増築棟」及び「既存棟+増築棟」の「NOI利回り」は、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取得価格で除したものを、「償却後NOI利回り」は同運営純収益から減価償却費(増築棟については耐用年数に応じて定額法により算出した現時点での概算値)を控除した数値を取得価格で除したものを記載しています。
(注2) 含み益とは、鑑定評価額と帳簿価格(または取得価格)との差額を言います。

環境に配慮した、資産価値向上施策の取り組み事例

環境へ配慮した施策の実施とともに、収益力向上を実現



IIF東雲R&Dセンター：テナント退去後の対応について

リーシングと売却の両方を追求することで早期の対応完了を目指す

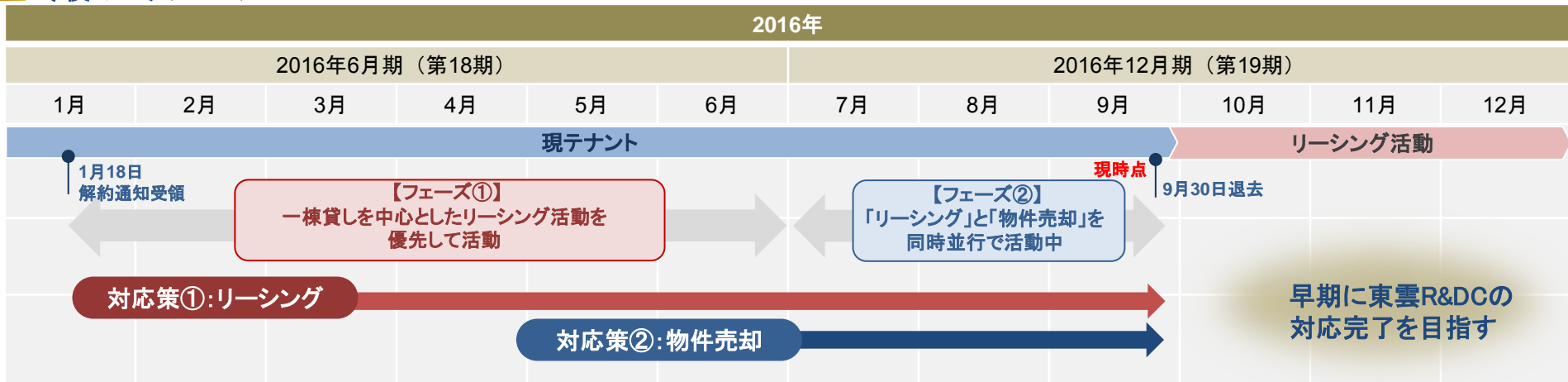


- ✓ 大型ビルが集積する豊洲エリア(東京駅から4.5km)に立地
- ✓ 基準フロア1,000坪クラスの面積、充実したセキュリティシステム、特別高圧2回線受電等、インテリジェントビルとしての高いスペック
- ✓ 平面駐車場46台と贅沢な駐車スペース

リーシング戦略

研究開発ニーズに限定せず、時間軸を重視して、施設特性を活かせる一棟貸しを想定した活動を実施

今後のスケジュール

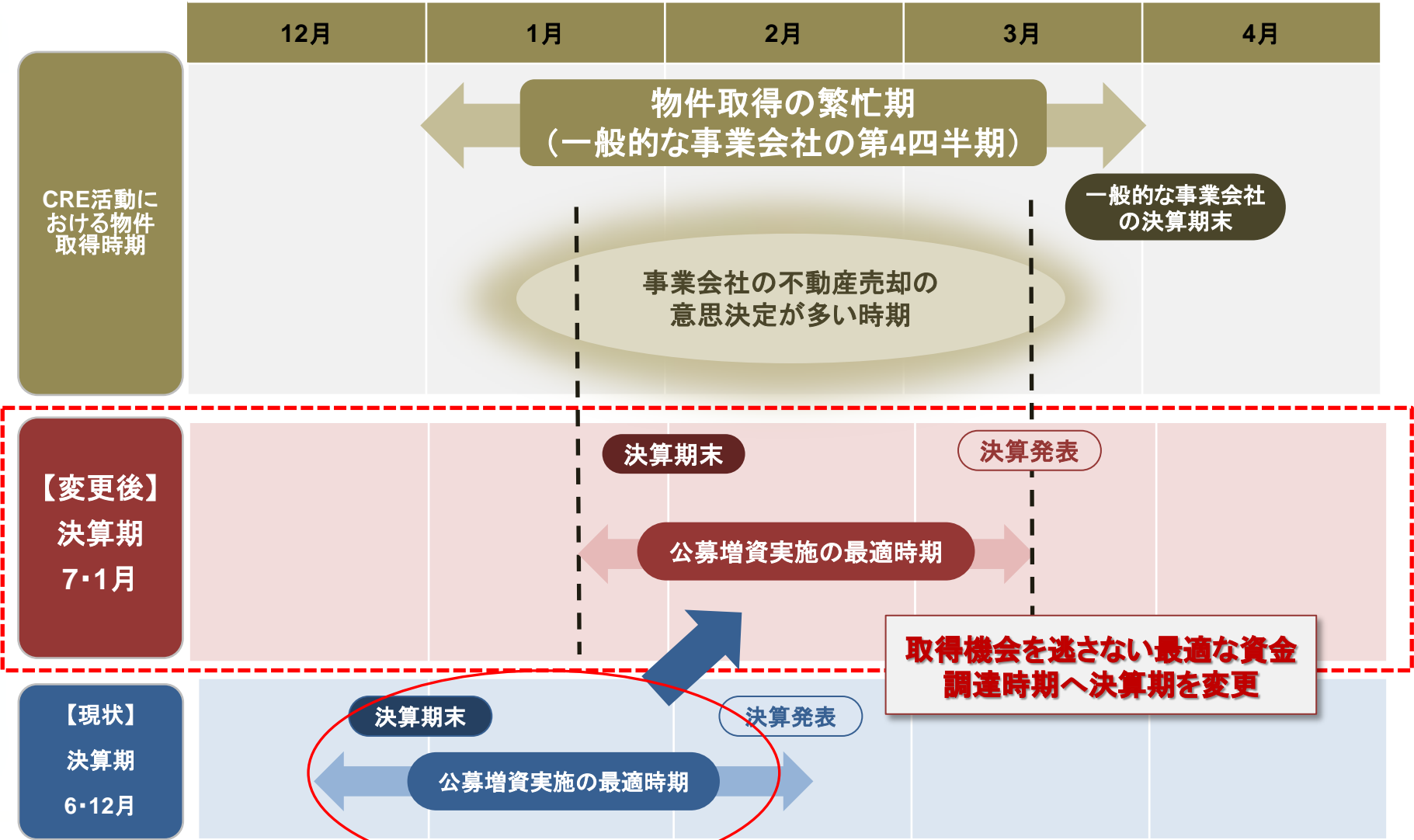


IV. 決算期の変更について

決算期の変更①

「取得機会の拡大」と「最適な資金調達時期」を総合的に勘案し、決算期を7月・1月に変更

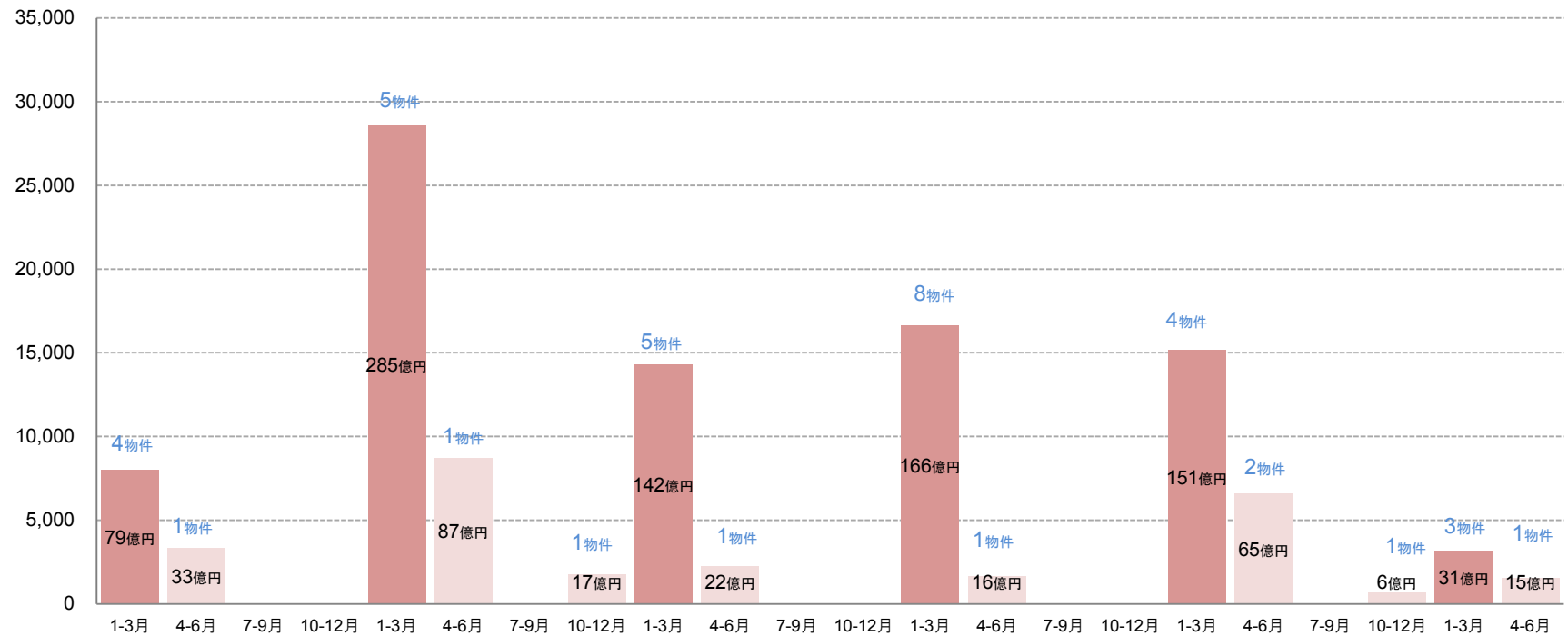
CRE提案により事業会社から産業用不動産を取得する場合、売主様は第4四半期以降に意思決定をすることが多い



決算期の変更②

これまでのIIFの物件取得時期は1月～3月に集中

取得物件額の合計
(百万円)



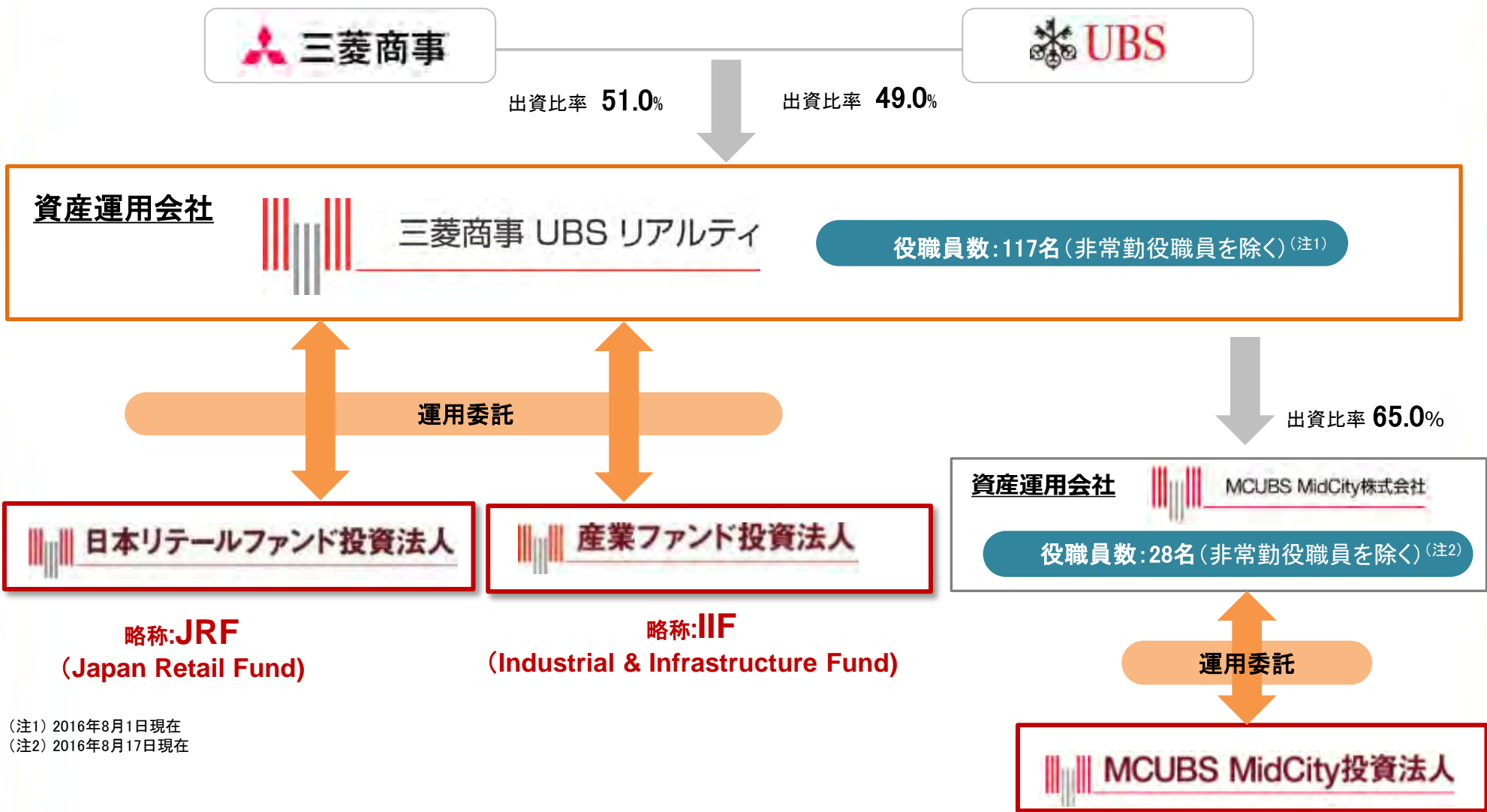
| | 2011年 | 2012年 | 2013年 | 2014年 | 2015年 | 2016年 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 公募増資の発行決議日 | 2月21日 | 2月15日 | 1月16日 | 1月15日 | 2月25日 | - |

Intentionally Blank Page

V. 三菱商事UBSリアルティグループの紹介

グループ全体で3つのリートを運用

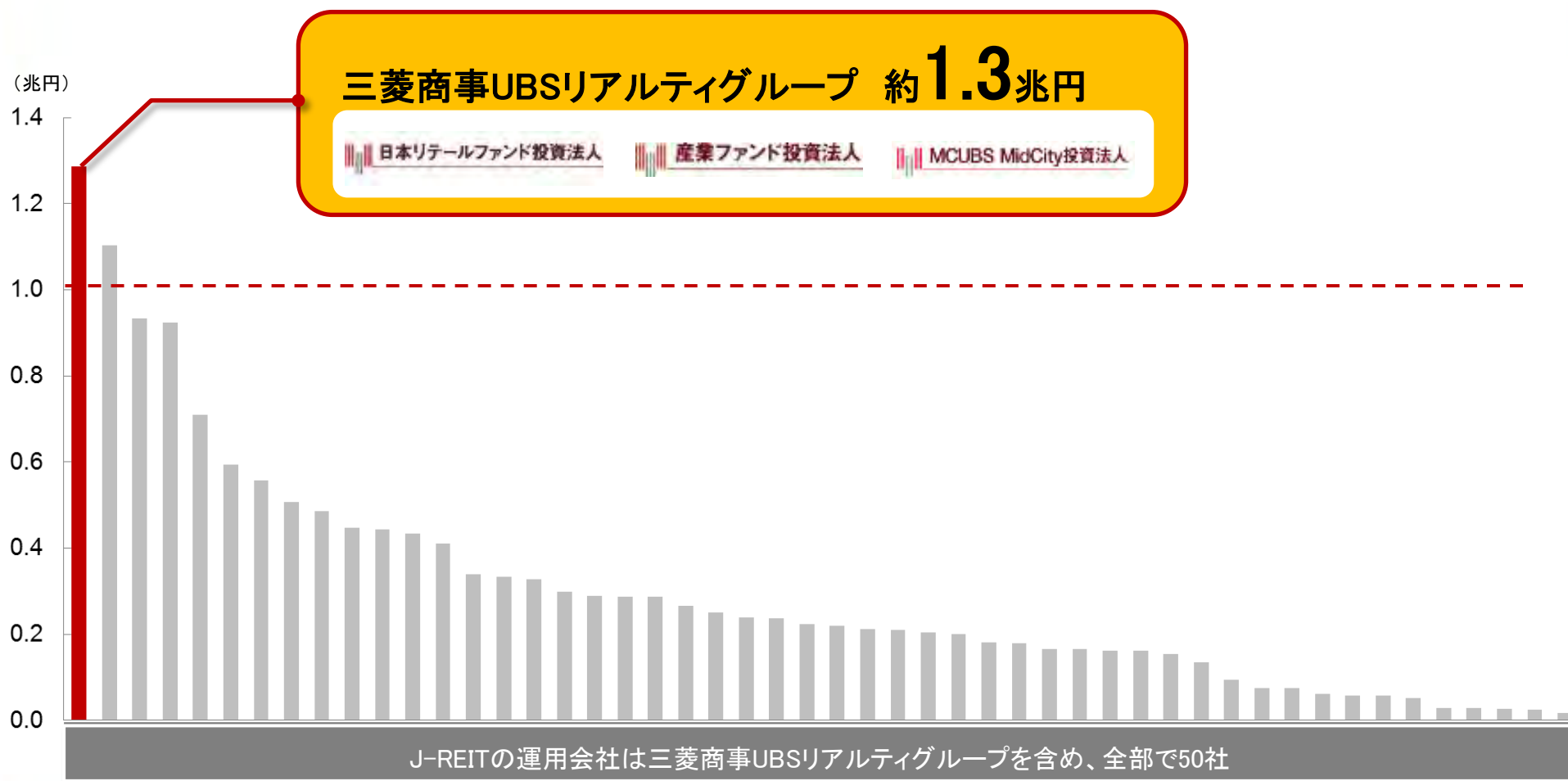
■ 三菱商事UBSリアルティグループ



(注1) 2016年8月1日現在
(注2) 2016年8月17日現在

Jリートの中でもトップクラスの運用資産

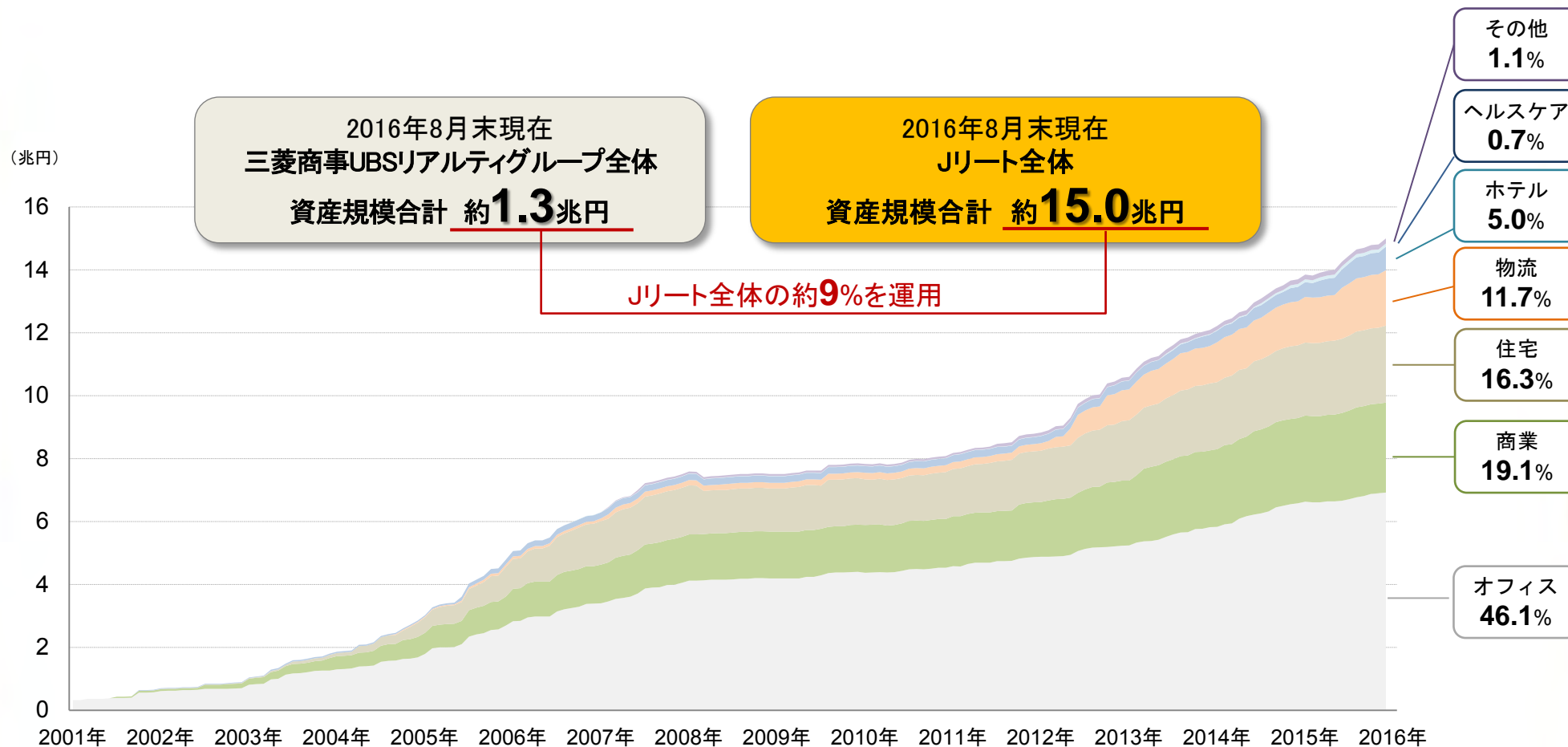
■ Jリート運用会社毎の資産規模



(注) J-REIT運用会社の資産規模は2016年9月6日現在。(不動産証券化協会(ARES)の開示資料をもとに弊社作成。)

Jリートマーケットは順調に拡大し、2016年8月現在で約15兆円

■ Jリートの用途別資産規模(取得価格ベース)の推移



(注) 2016年8月末現在、取得価格ベース
(出所) 日本不動産証券化協会 (ARES)

設立15年目を迎え、企業理念を制定

■ 三菱商事UBSリアルティ株式会社の企業理念

- 設立15年目を迎え、全社員参加によるボトムアップ形式の議論を経て、2015年6月に企業理念を制定しました。

Mission

「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」

不動産への投資運用を通じて、社会に新たなニーズを創出し、人々の期待を超える価値を創造していきます

Vision

人・地域・世界から信頼され、不動産金融ビジネスをリードするプロフェッショナル集団

VI. 付属資料

資産運用管理方針の一部変更

上場後9年目を迎え、市場環境の変化に対応すべく、体制整備を図る

①ポートフォリオ構築方針の変更

②決算期の変更

③一時的利益超過分配の導入

変更・導入の背景

- 物件取得後、運用する物件の中でテナント属性の変更、用途の変更等が発生した時に備えて、**運用の安定性・柔軟性を確保**するために変更します。

- CRE提案で、事業会社から産業用不動産を取得する場合、売主様は第4四半期に意思決定することが多く、**最適な資金調達時期に基づく着実な取得機会の捕捉**を行うために変更します。

- 投資主価値の最大化を図る財務戦略の一環として、公募増資を期中で実施する可能性があり、**投資口の希薄化に十分に配慮するため**に変更します。

変更点の概要

- ✓ 運用期間中にアセットカテゴリーの定義から乖離した運用形態となった資産(例: 研究施設⇒オフィス等)について**継続的に保有が可能**
- ✓ アセットカテゴリーの定義から乖離した資産については、従前のアセットカテゴリーに基づき目標比率を計算
- ✓ 用途変更となった資産が鑑定評価ベースで**ポートフォリオ全体の10%を超える場合**、原則として当該状態を解消するために必要な手続き(物件売却活動含む)を実施

アセットカテゴリーの定義から乖離した資産の取扱いイメージ

【取得時の用途】

研究開発施設



【取得時のアセットカテゴリー】

工場・研究開発施設等

【用途変更後】

オフィス



【用途変更後のアセットカテゴリー】

工場・研究開発施設等

アセットカテゴリーの変更なし

【変更時期について】

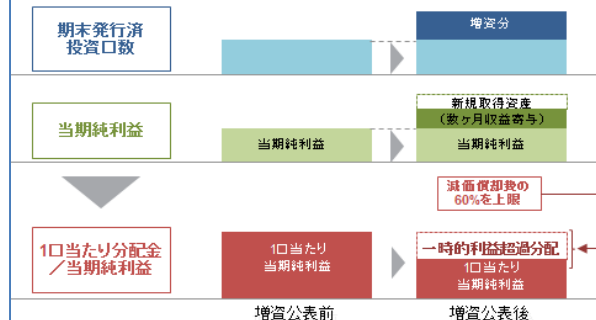
- ✓ 2017年6月期(第20期)の運用期間を1月～7月の7か月間で調整。
- ✓ 2017年12月期(第21期)を2018年1月期(第21期)に設定



(注)2016年9月30日開催予定の投資主総会における決議が必要になります。

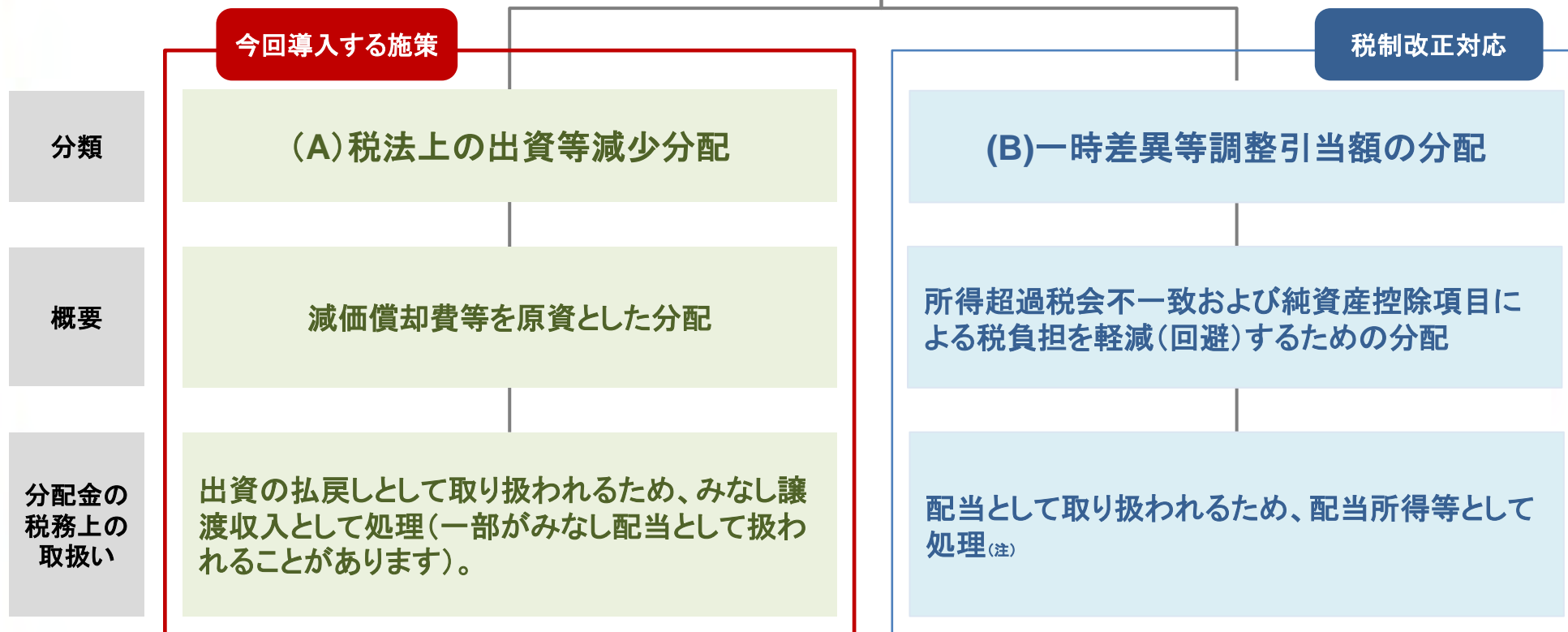
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。
- ✓ 当該利益超過分配の水準については、当該営業期間の**減価償却費の60%に相当する金額を上限**とします。

一時的利益超過分配の導入による分配金の平準化のイメージ



本投資法人の実施する利益超過分配の整理①

利益超過分配



資金調達等により、一時的に1口当たり分配金が減少が見込まれる場合に限り、一時的利益超過分配を実施

繰延ヘッジ損失等が発生した場合に、税負担を軽減(回避)するための利益超過分配を実施

(注) 受取配当金の会計処理は、原則として有価証券の保有目的区分に応じて下記の通りの処理となりますが、詳細は投資口所有者側の会計士等と相談の上個別の対応が必要となります。
 売買目的有価証券: 受取配当金として処理
 その他有価証券: 有価証券の帳簿価額から減額

本投資法人の実施する利益超過分配の整理②

利益超過分配の導入

今回導入する施策

(A)減価償却費等を原資とした分配
(下図①に対応)

(B)所得超過税会不一致、純資産控除項目による税負担を軽減(回避)するための分配
(下図②に対応)

投資主価値の最大化を図る財務戦略の一環として、公募増資を期中で実施する可能性があります。投資口の希薄化に十分に配慮し、分配金の平準化を図るという観点から、減価償却費を原資とする一時的な利益超過分配を導入します。

分配方針

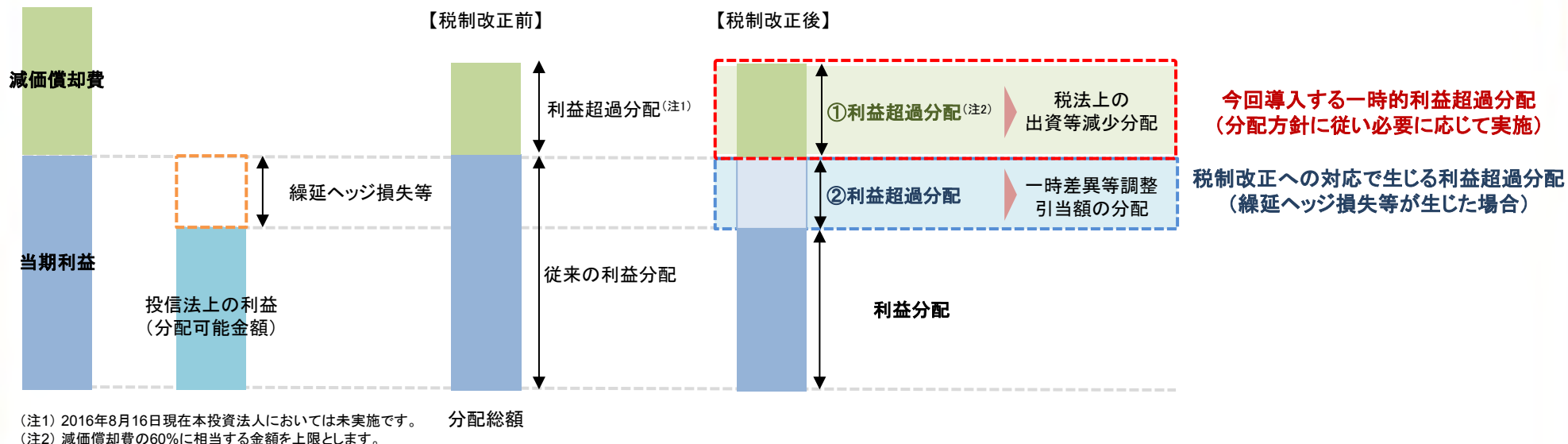
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。

分配基準

- ✓ 一時的利益超過分配の水準は、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の**60%に相当する金額を上限**として、総合的に判断した上で決定します

- ✓ 税制改正により、所得超過税会不一致および純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に相当する金銭分配は利益分配とは認められず、利益超過分配(一時差異等調整引当額の分配)として取り扱われることが明確化されました。
- ✓ このため繰延ヘッジ損失等が生じた場合、本投資法人は税負担を軽減(回避)するため、原則として当該繰延ヘッジ損失等相当額を一時差異等調整引当額として利益超過分配を行います。

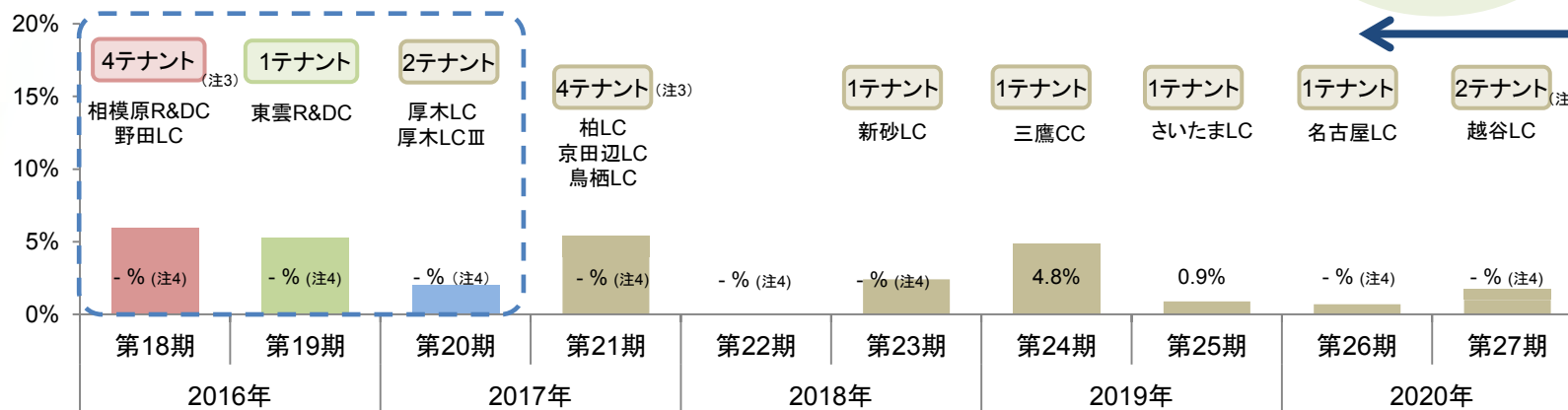
本投資法人における利益配分の考え方



今後の賃貸借契約の満了時期とその対応

賃貸借契約の満了時期分散(年間賃料ベース)(注1,2)

対ポートフォリオ賃料比率



賃貸借残存年数
5年未満(注5)
33.6%

賃貸借残存年数
5年以上(注5)
66.4%

■ 期間満了を迎えるテナントへの対応

| | 契約満了日 | 物件名 | テナント名 | 賃料比率 | 対応 |
|-------------------------|-----------|------------|---|----------|---|
| 2016年6月期 (第18期) | 2016/3/31 | IIF相模原R&DC | マイクロメモリジャパン(株) | - % (注4) | テナントの継続利用の意向により1年間の自動更新 自動更新 |
| | 2016/4/30 | IIF野田LC | 三菱電機ロジスティクス(株) 新 日本ロジテム(株) 旧 三菱商事ロジスティクス(株) | - % (注4) | 既存テナント及び新規テナントと適正な賃料で賃貸借契約を締結 対応済 「空室期間なし」「収益性の向上」「長期安定的な収益の確保(定借5年)」 |
| 2016年 12月期 (第19期) | 2016/9/30 | IIF東雲R&DC | 日本ユニシス(株) | - % (注4) | リーシングと売却を同時並行で活動中 対応中 |
| 2017年6月期 (第20期) | 2017/1/31 | IIF厚木LCⅢ | 東京ロジファクトリー(株) | - % (注4) | 期間満了に伴い、現テナントと5年間の新たな定期建物賃貸借契約を締結 対応済 |
| | 2017/6/30 | IIF厚木LC | (株)富士ロジテック・ネクスト | - % (注4) | 現テナントと協議を開始 対応中 |

(注1) 品川ITSCの賃借人である株式会社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) 施設の一部区画を賃貸している等でポートフォリオ全体に対する賃料割合が0.05%に満たないテナントについてはテナント数から省略して記載しています。

(注3) 賃借人からの同意が得られていないため、一部の物件名等の記載を省略しています。

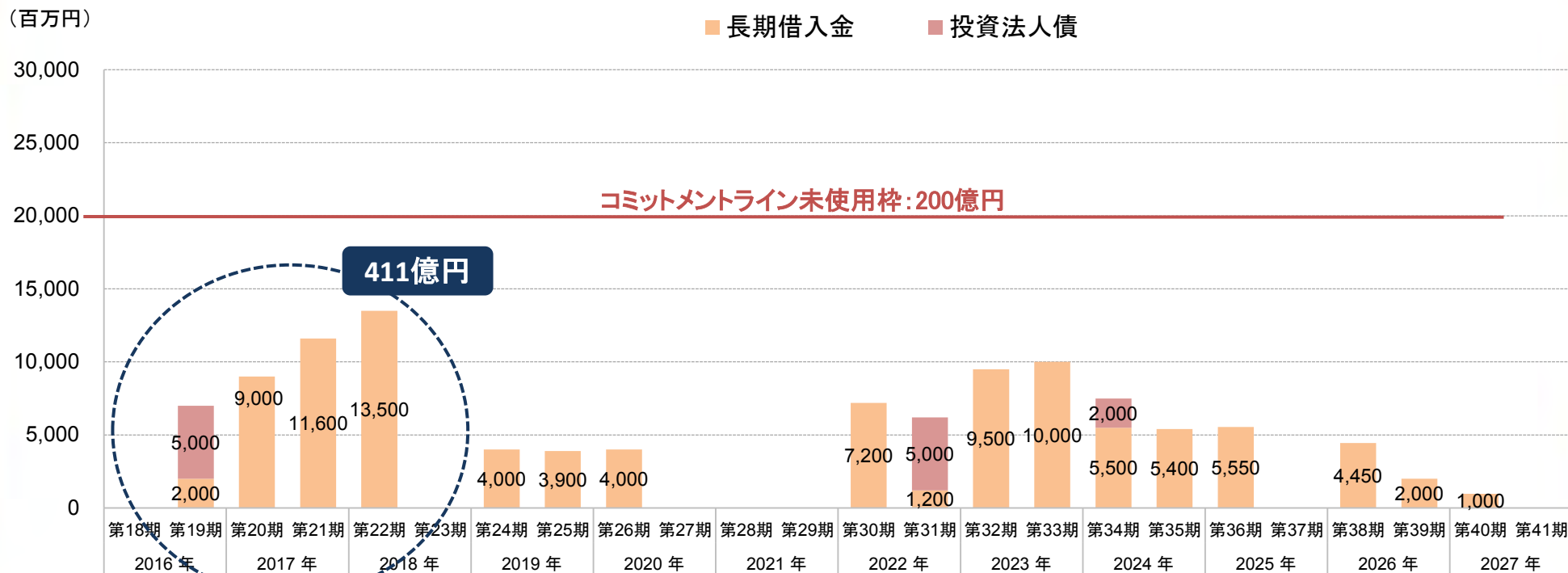
(注4) 賃借人からの同意が得られていないため、賃料割合を「-%」と表示しています。

(注5) 「賃貸借残存年数」は、2016年9月1日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

今後の長期借入金の返済状況

長期借入金・投資法人債の返済期限の状況

※短期借入金を除きます



第19期から第22期の間で総額411億円(平均適用金利1.3%)の長期借入金の借換えがあり、デットコスト改善による更なる収益向上を目指す

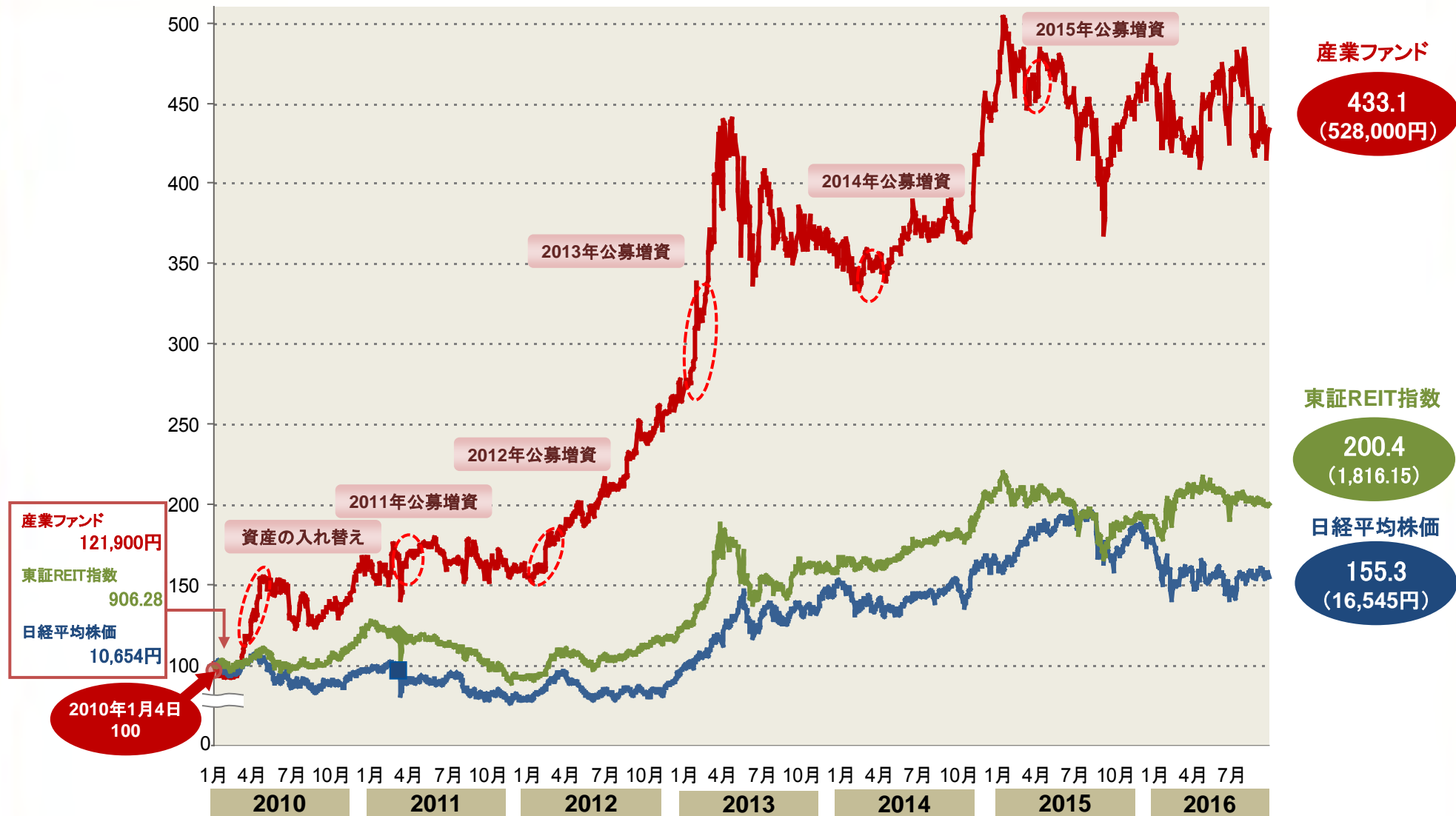
(ご参考)

借入金・投資法人債
平均適用金利

1.31%(注)

(注)2016年6月期(第18期)末時点

直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2016年9月26日)



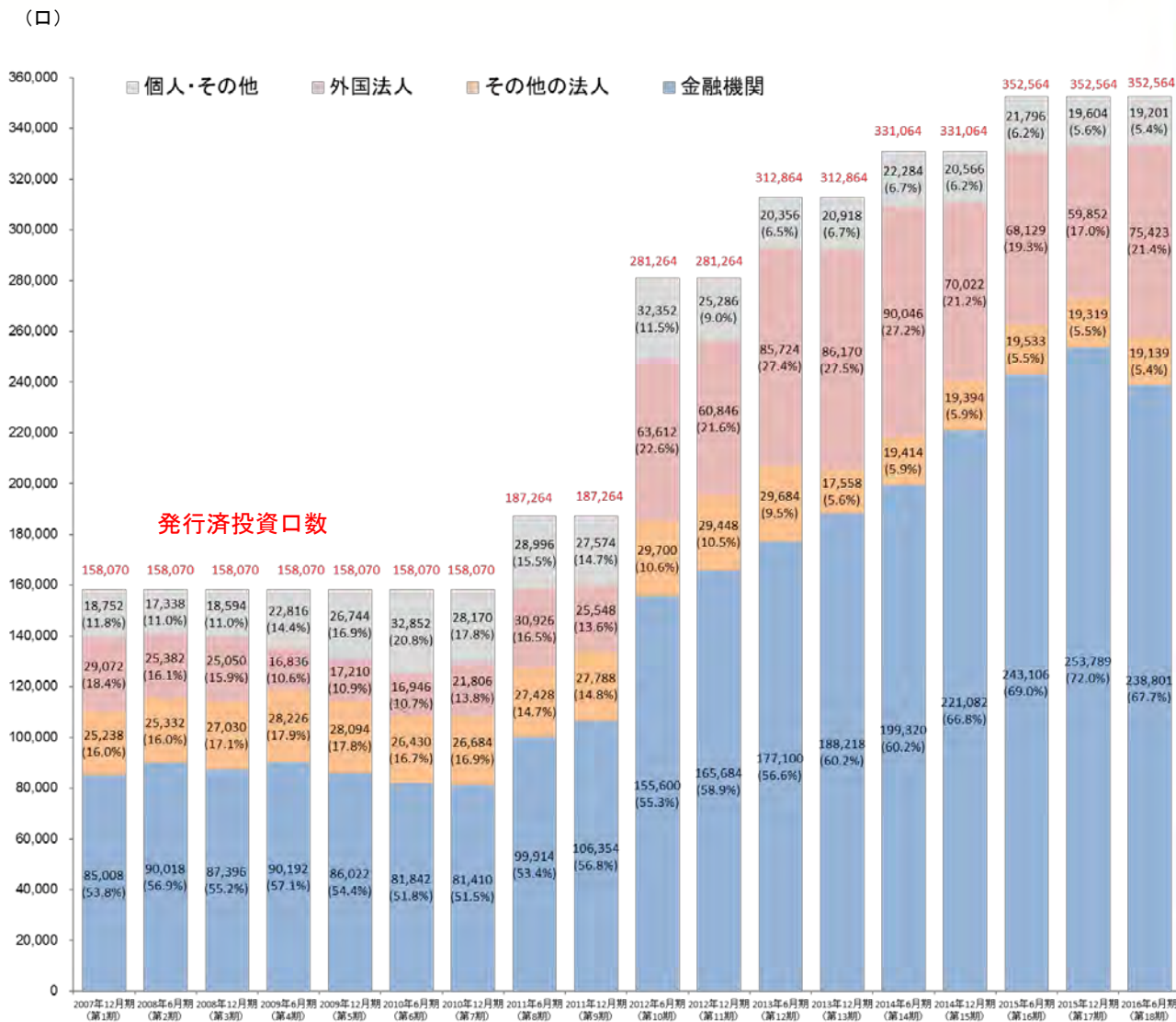
(注1) 終値ベース
 (注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。
 (注3) 2015年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口を2口に分割しました。
 (出所) Bloombergのデータを基に作成

投資主属性の分析

2016年6月末現在における上位20投資主

| 順位 | 氏名又は名称 | 保有投資口数 (口) | 保有比率 (%) |
|---------|---|---------------|-------------|
| 1 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 53,267 | 15.10 |
| 2 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 35,961 | 10.19 |
| 3 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 28,056 | 7.95 |
| 4 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 19,725 | 5.59 |
| 5 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 12,800 | 3.63 |
| 6 | 株式会社中国銀行 | 7,874 | 2.23 |
| 7 | 三菱商事株式会社 | 6,400 | 1.81 |
| 8 | 株式会社常陽銀行 | 5,558 | 1.57 |
| 9 | みずほ信託銀行株式会社 | 5,279 | 1.49 |
| 10 | 株式会社日本政策投資銀行 | 5,000 | 1.41 |
| 11 | 株式会社中京銀行 | 4,606 | 1.30 |
| 12 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口) | 4,571 | 1.29 |
| 13 | 株式会社八十二銀行 | 4,530 | 1.28 |
| 14 | CBLDN THREADNEEDLE SPECIALIST INVESTMENT FUNDS ICVC-GLOBAL EQUITY INCOME FUND | 3,926 | 1.11 |
| 15 | 株式会社北陸銀行 | 3,583 | 1.01 |
| 16 | 株式会社京都銀行 | 3,473 | 0.98 |
| 17 | STATE STREET LONDON CARE OF STATE STREET BANK AND TRUST, BOSTON SSBTC AC UK LONDON BRANCH CLIENTS- UNITED KINGDOM | 3,255 | 0.92 |
| 18 | CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO | 3,153 | 0.89 |
| 19 | 日本図書普及株式会社 | 3,140 | 0.89 |
| 20 | CBLDN STICHTING PENSIENFONDS METAAL ENTECHNIEK | 2,936 | 0.83 |
| 上位20名合計 | | 217,093 | 61.57 |

所有者別投資口数の推移



(注) 2015年(平成27年)1月1日を効力発生日として本投資法人の投資口1口を2口に分割いたしました。当該分割を考慮し、本頁における第1期～第15期の投資口数については、2倍した数値を記載しております。

資産運用会社の概要

経営体制



資産運用会社:
 役職員数117名（非常勤役職員を除く）

うち有資格者数

| | |
|-----------------|-----|
| 宅地建物取引主任者 | 42名 |
| 一級建築士 | 9名 |
| 不動産鑑定士 | 6名 |
| 日本証券アナリスト協会検定会員 | 4名 |
| 公認会計士 | 1名 |
| 税理士 | 1名 |
| MBA(米・英を含む) | 3名 |

(注) 2016年8月1日現在

会社の沿革

| | |
|-------------|---|
| 2000年11月15日 | エム・シー・アセットマネジメント株式会社設立 |
| 2000年12月8日 | 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社へ社名変更 |
| 2001年1月27日 | 宅地建物取引業者免許取得(免許証番号:東京都知事(1)第79372号) |
| 2001年4月5日 | 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号:内閣総理大臣第6号) |
| 2002年3月12日 | 日本リテールファンド投資法人 東京証券取引所に上場 |
| 2007年5月11日 | 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号:国土交通大臣第58号) |
| 2007年9月30日 | 金融商品取引業者に係る登録(登録番号:関東財務局長(金商)第403号) |
| 2007年10月18日 | 産業ファンド投資法人 東京証券取引所に上場 |

大株主の状況

| 名称 | 所有株式数(株) | 発行済株式数に対する所有株式数の比率(%) |
|--------------|----------|-----------------------|
| 三菱商事株式会社 | 5,100 | 51.0 |
| ユービーエス・エイ・ジー | 4,900 | 49.0 |

(注) 2016年6月30日現在

Intentionally Blank Page

- ▶ 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、本投資法人の決算の分析等に関する資料であって、本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。

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)