



## SMBC日興J-REITフェア2016

平成28年10月30日(日)



# 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” .....	14
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” .....	18
3. 成長編① “既存物件における収益性向上の取り組み”.....	20
4. 成長編② “投資主価値向上を伴った資産規模拡大” .....	24
III. 付属資料 .....	33

---

## I. 産業ファンドの概要

**Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation (IIF)**

## 産業ファンド投資法人(証券コード:3249)の特徴



### 産業ファンド投資法人の理念

『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に  
投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』

#### ▶ 日本初の産業用不動産特化型リート(REIT)

- ✓ 従来のJリートが投資対象としてこなかった産業用不動産に投資
- ✓ 物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設の3分野にバランスよく投資

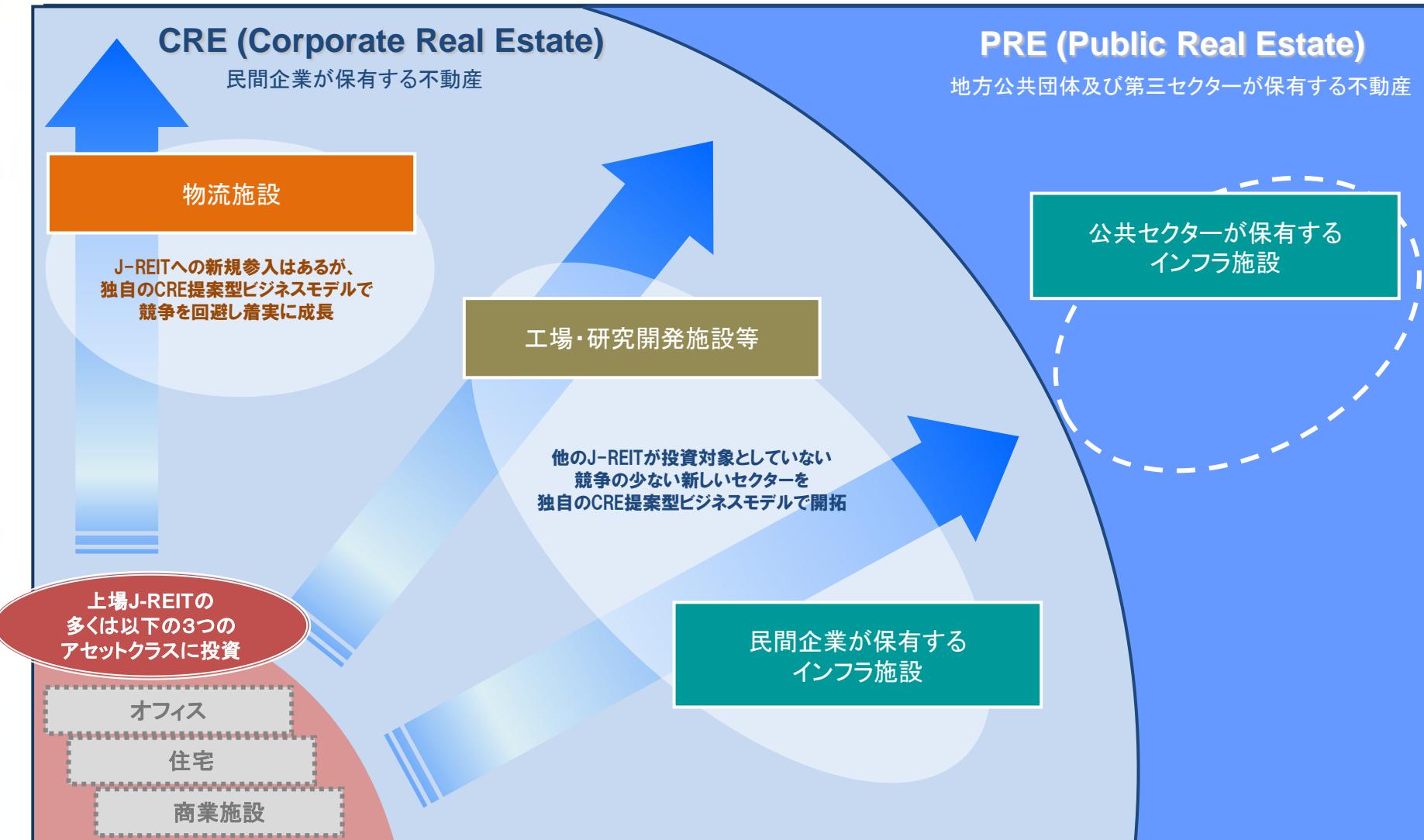
#### ▶ 三菱商事がメインスポンサー

- ✓ 三菱商事の総合商社としての知見とネットワークを活用

#### ▶ 継続的な資産取得により、12期連続增收・増益・増配へ

- ✓ 「安定」と「成長」を両立させながら、投資主価値を継続的に成長させる確かな戦略に基づく実績

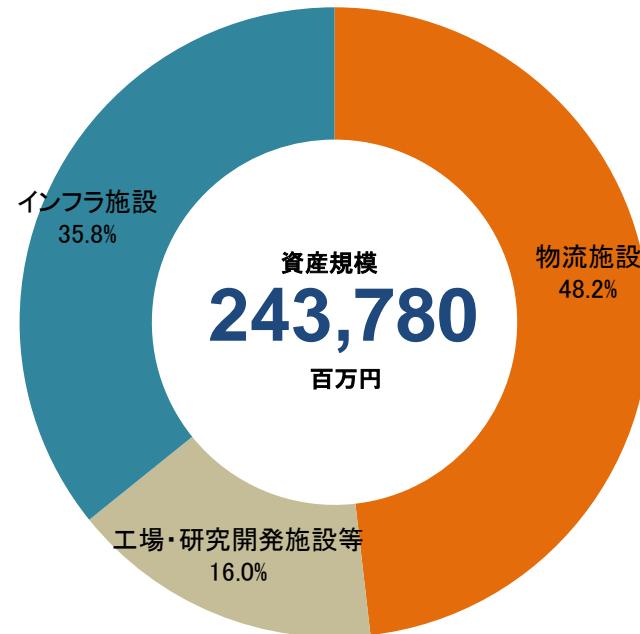
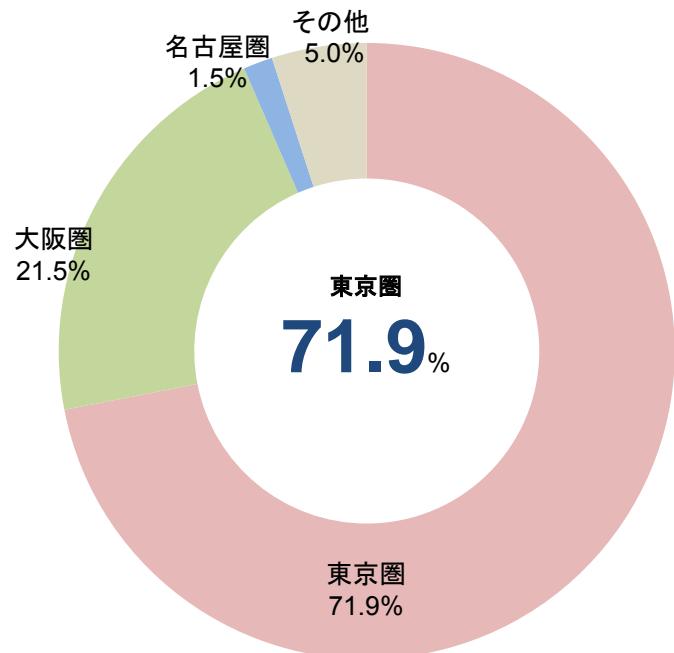
# 投資対象は取得競合の少ない3種類の産業用不動産



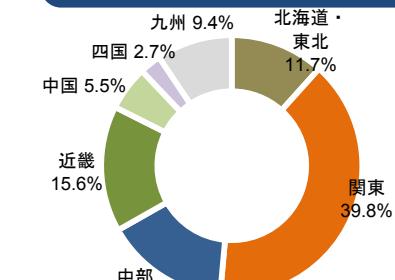
CRE提案とは

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<sup>(注)</sup>地域別<sup>(注)</sup>

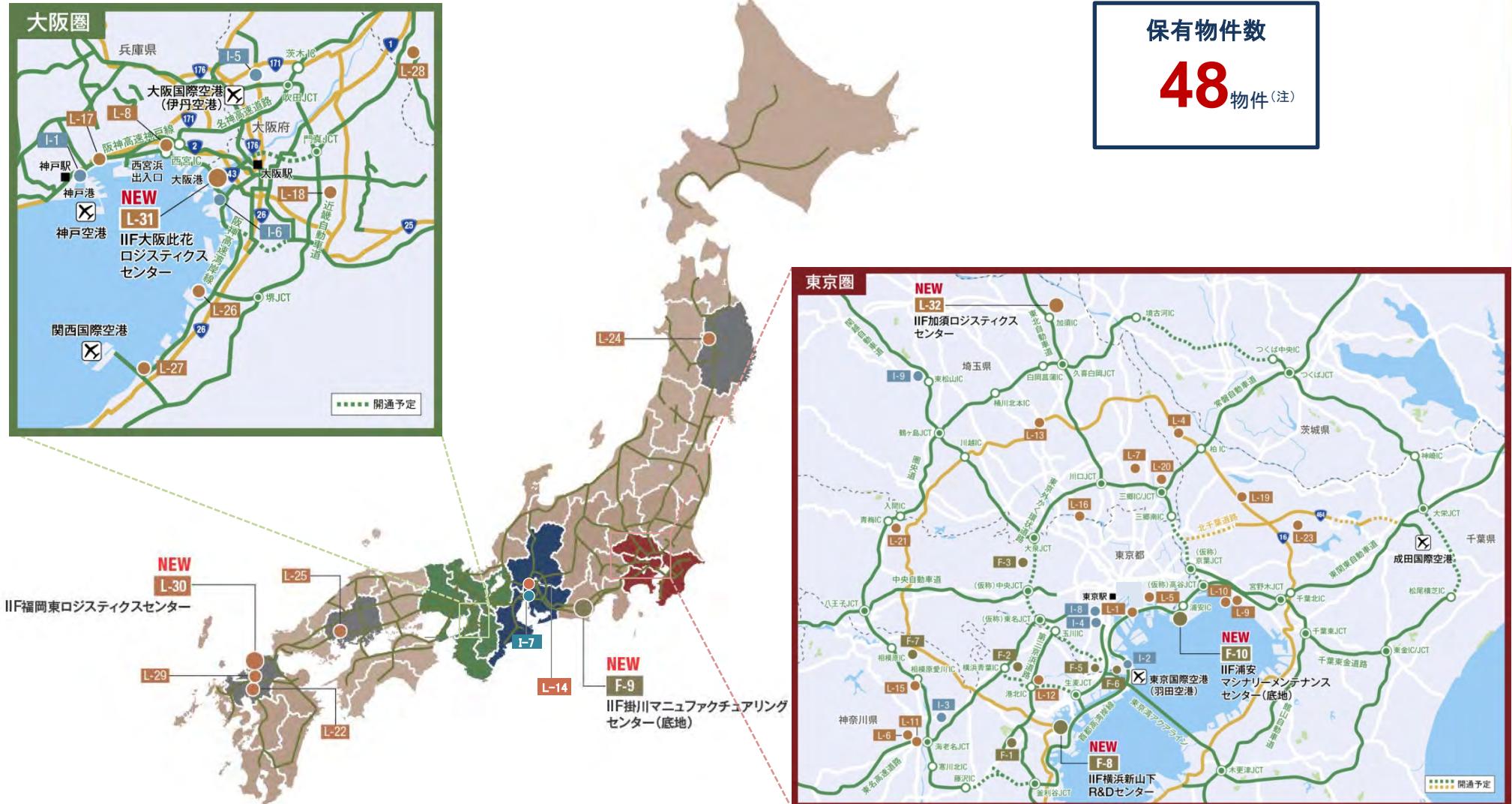
(ご参考) 地域別県内総生産(名目)



(出所) 内閣府「平成25年度県民経済計算について」(2016年6月1日公表)を基に県内総生産を地域別に集計

(注) 鑑定評価額ベース。2016年11月30日に譲渡予定のIIF東雲R&Dセンターを除いて計算しています。

## 保有資産概要: 日本の産業集積地への投資



(注)2016年11月30日に譲渡予定のIIF東雲R&Dセンターを除いて記載しています

# 保有資産概要: 日本の産業集積地への投資

## 東京圏 30物件

### 物流施設(17物件)

 L-1 IIF東雲 ロジスティクスセンター <sup>(注1)</sup>	 L-4 IIF野田 ロジスティクスセンター	 L-5 IIF新砂 ロジスティクスセンター	 L-6 IIF厚木 ロジスティクスセンター	 L-7 IIF越谷 ロジスティクスセンター	 L-9 IIF習志野 ロジスティクスセンター (底地)	 L-10 IIF習志野 ロジスティクスセンターII	 L-11 IIF厚木 ロジスティクスセンターII	 L-12 IIF横浜都筑 ロジスティクスセンター
 L-13 IIFさいたま ロジスティクスセンター	 L-15 IIF厚木 ロジスティクスセンターII	 L-16 IIF川口 ロジスティクスセンター	 L-19 IIF柏 ロジスティクスセンター	 L-20 IIF三郷 ロジスティクスセンター	 L-21 IIF入間 ロジスティクスセンター	 L-23 IIF印西 ロジスティクスセンター	 L-32 IIF加須 ロジスティクスセンター	
 F-1 IIF戸塚 テクノロジーセンター (底地)	 F-2 IIF横浜都築 テクノロジーセンター	 F-3 IIF三鷹カードセンター	 F-5 IIF蒲田R&Dセンター	 F-6 IIF川崎 サイエンスセンター	 F-7 IIF相模原 R&Dセンター	 F-8 IIF横浜新山下 R&Dセンター	 F-10 IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	
 I-2 IIF羽田空港 メンテナンスセンター	 I-3 IIF座間 ITソリューションセンター	 I-4 IIF品川 データセンター	 I-8 IIF品川 ITソリューションセンター	 I-9 IIF東松山 ガスタンクメンテナンスセンター (底地)				

### インフラ施設(5物件)

 I-2 IIF羽田空港 メンテナンスセンター	 I-3 IIF座間 ITソリューションセンター	 I-4 IIF品川 データセンター	 I-8 IIF品川 ITソリューションセンター	 I-9 IIF東松山 ガスタンクメンテナンスセンター (底地)
-------------------------------	--------------------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------------------

## 大阪圏 10物件

### 物流施設(7物件)

 L-8 IIF西宮 ロジスティクスセンター	 L-17 IIF神戸 ロジスティクスセンター	 L-18 IIF東大阪 ロジスティクスセンター	 L-26 IIF泉大津e-shop ロジスティクスセンター	 L-27 IIF泉佐野フードプロセス &ロジスティクスセンター	 L-28 IIF京田辺ロジス ティクスセンター	 L-31 IIF大阪此花ロジス ティクスセンター <sup>(注2)</sup>	 I-1 IIF神戸地域 冷暖房センター	 I-5 IIF大阪豊中 データセンター	 I-6 IIF大阪南港IT ソリューションセンター

## 名古屋圏 2物件

### 物流施設

 L-14 IIF名古屋ロジス ティクスセンター	 I-7 IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)
--------------------------------	---------------------------------

### その他 6物件

 L-22 IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	 L-24 IIF盛岡 ロジスティクスセンター	 L-25 IIF広島 ロジスティクスセンター
-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------

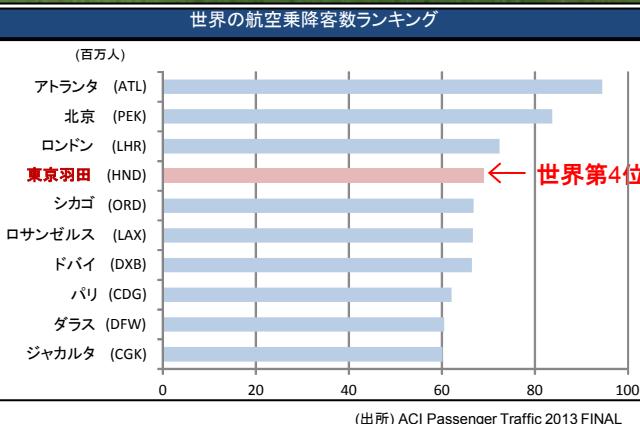
### 工場・研究開発施設等(1物件)

 L-29 IIF福岡古賀ヴィークル ロジスティクスセンター	 L-30 IIF福岡東 ロジスティクスセンター	 F-9 IIF掛川 マニュファクチャリング センター(底地)
--------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------------

(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。  
 (注3) 2016年11月30日に譲渡予定のIIF東雲R&Dセンターを除いて記載しています。

# 入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で(事例①)

インフラ施設



- メインテナンスセンター1、2において航空法により下記のような整備を実施

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	750飛行時間	8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からのエンジン、翼、脚などの状態を点検。
C整備	7,500飛行時間	7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査。
M整備	1,600飛行回数 または3,000日 (いずれか早い方)	25日	構造的な点検や交換、改修、塗装などを徹底的に作業。



## I-2 IIF羽田空港メインテナンスセンター

テナント 日本航空株式会社

### 施設の特徴

- JALグループの航空機整備における最重要拠点
- 航空法により義務付けられた運航整備を本施設で実施
- 旅客数世界4位の羽田空港でも4つの滑走路に囲まれた最高の立地  
※羽田空港ではおよそ1分に1本の割合で航空機が離発着(年間約45万回)
- 強靭なトラス構造の採用により様々な航空機の整備に対応可能

### 賃貸借期間

2010年8月10日～2025年12月31日 (期間**15.4年間**)

## 入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で(事例②)

研究開発施設



### F-1 IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)

テナント

大成建設株式会社

#### 施設の特徴

- 大成建設(株)唯一の技術センター
- 広大な敷地に、基礎技術と技術開発の両部門研究員が集結
- 業界トップクラスの実験設備を有する10棟にもおよぶ実験・研究棟で未来の技術を醸成

#### 賃貸借期間

2010年3月31日～2040年3月30日（期間30年間）

## 入居テナントにとって重要な施設を長期の賃貸借契約で(事例③)

物流施設



L-1 IIF 東雲ロジスティクスセンター

テナント

佐川急便株式会社

### 施設の特徴

- 全国有数の規模を誇るハブセンターの一つ  
東京23区を管轄する「Tokyo ビックベイ」
- ハブセンターと営業店を併せ持つ複合物流施設であり、同社の  
研修施設も有する
- 1日の取り扱い個数は40万個  
(ご参考:佐川急便の新潟・長野・石川・富山・福井の計5県における  
1日の取り扱い個数合計と同じ)

### 賃貸借期間

2006年2月21日～2026年2月20日（期間**20年間**）

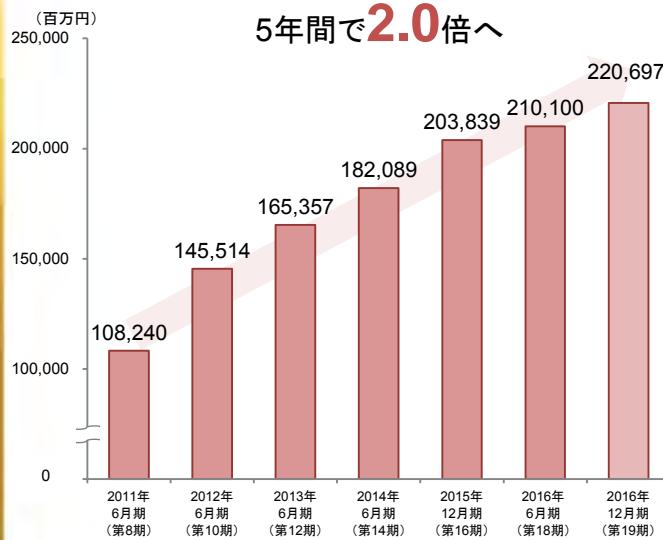
# 12期連続の増収・増益・増配へ

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

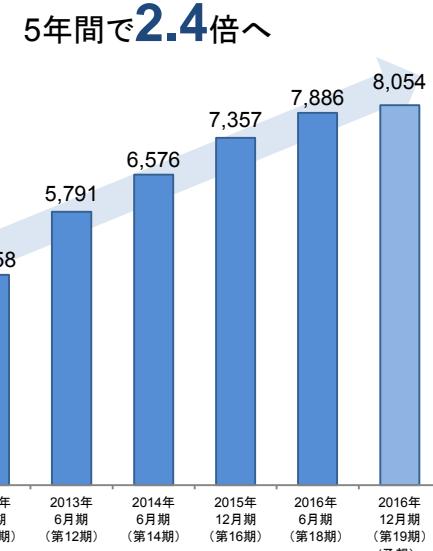
(注1) 2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、2014年12月期(第15期)までは1口当たり分配金を2で除し小数以下を切り捨てた数値を、発行済み投資口数を2倍した数値を記載しています。

(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。

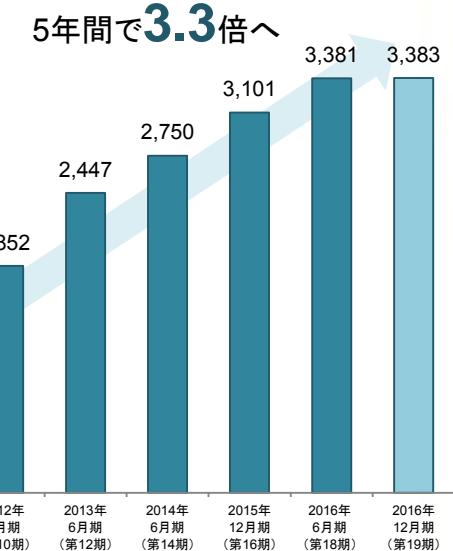
資産規模(取得価格ベース)



営業収益



当期純利益

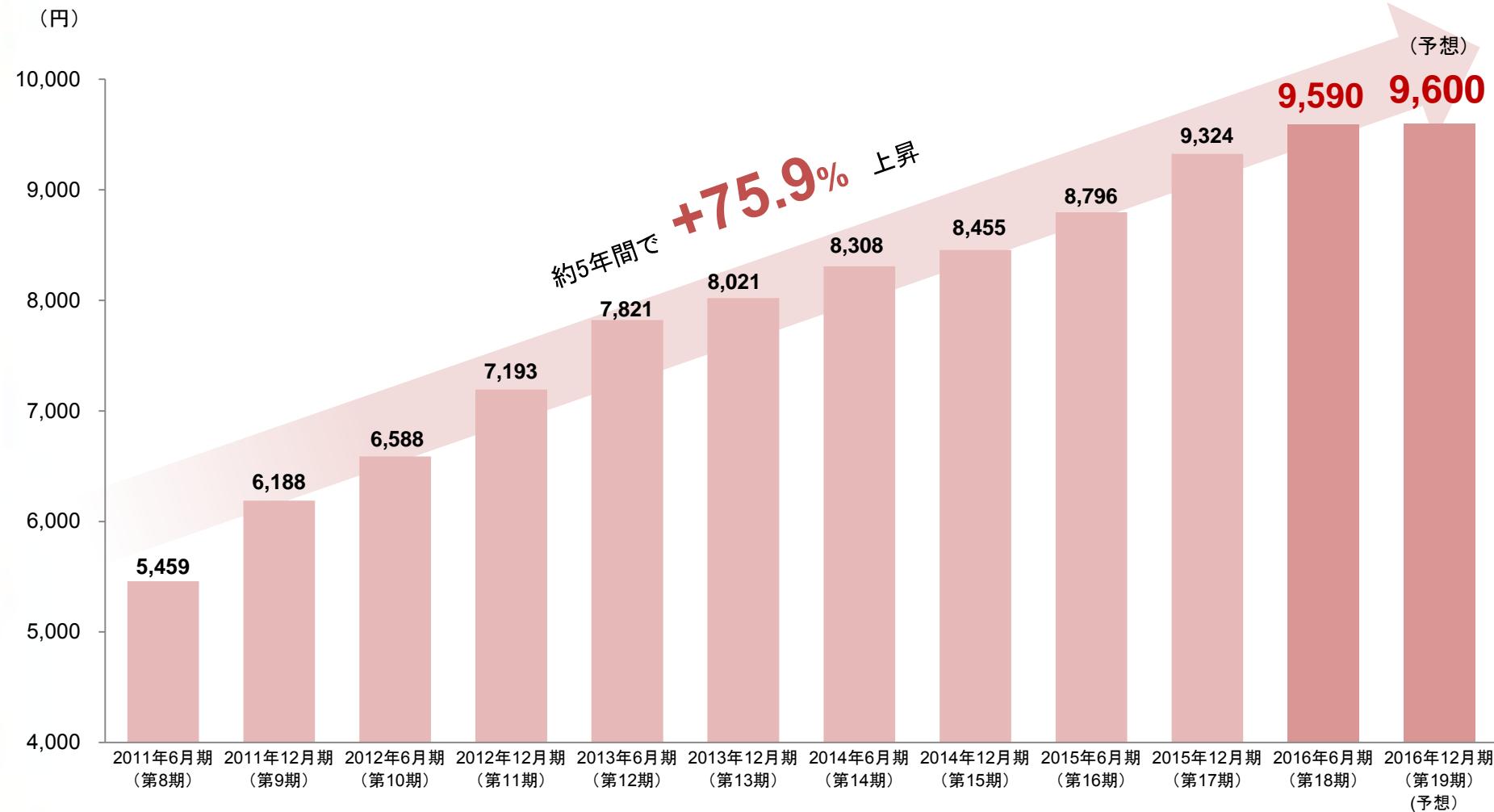


# 1口当たり分配金は着実に上昇

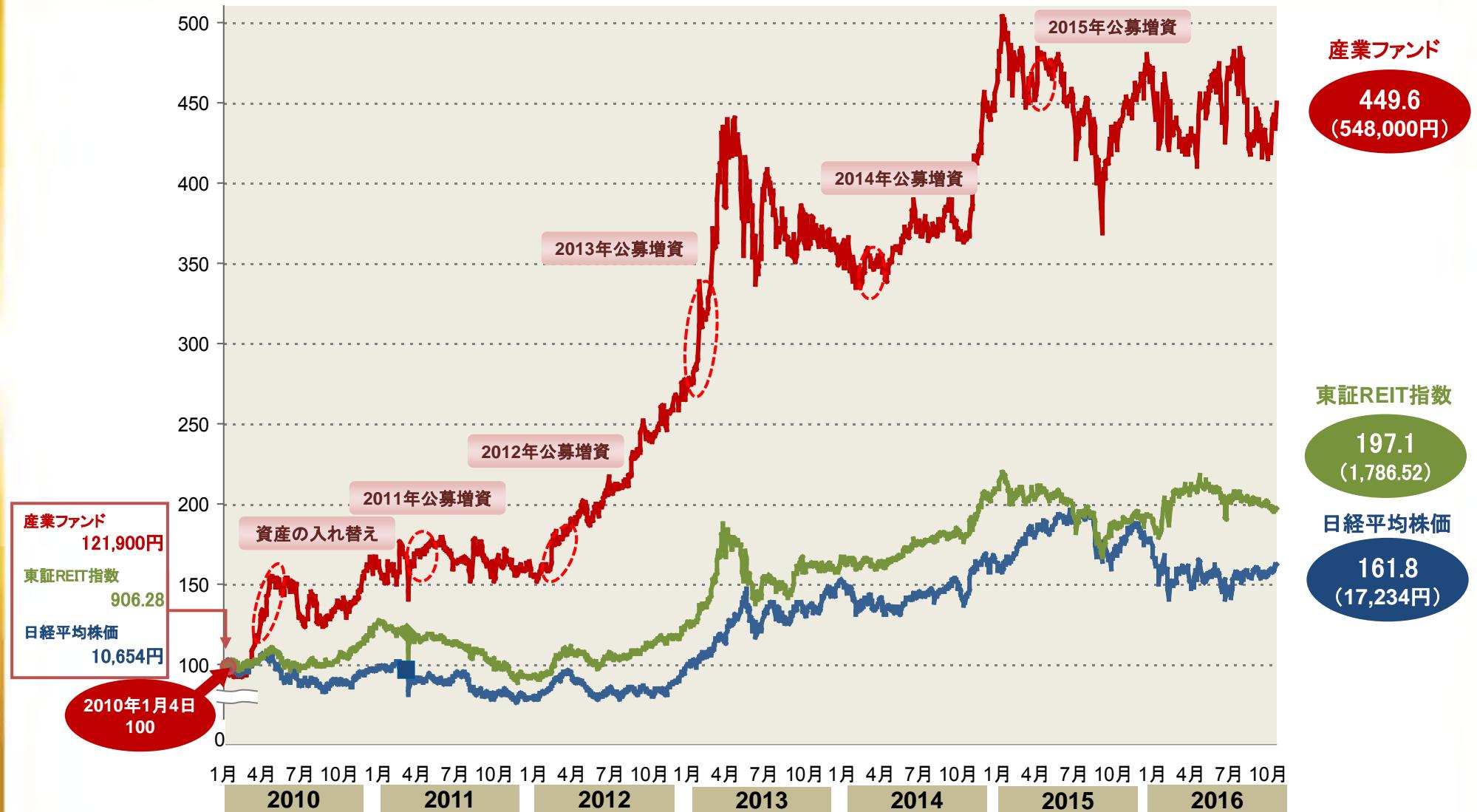
## 1口当たり分配金の推移<sup>(注)</sup>

予想分配金利回り  
**3.5%**

※2016年10月24日時点  
分配金は第19期予想(9,600円)ベース



# 直近の投資口価格推移(2010年1月4日～2016年10月24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

---

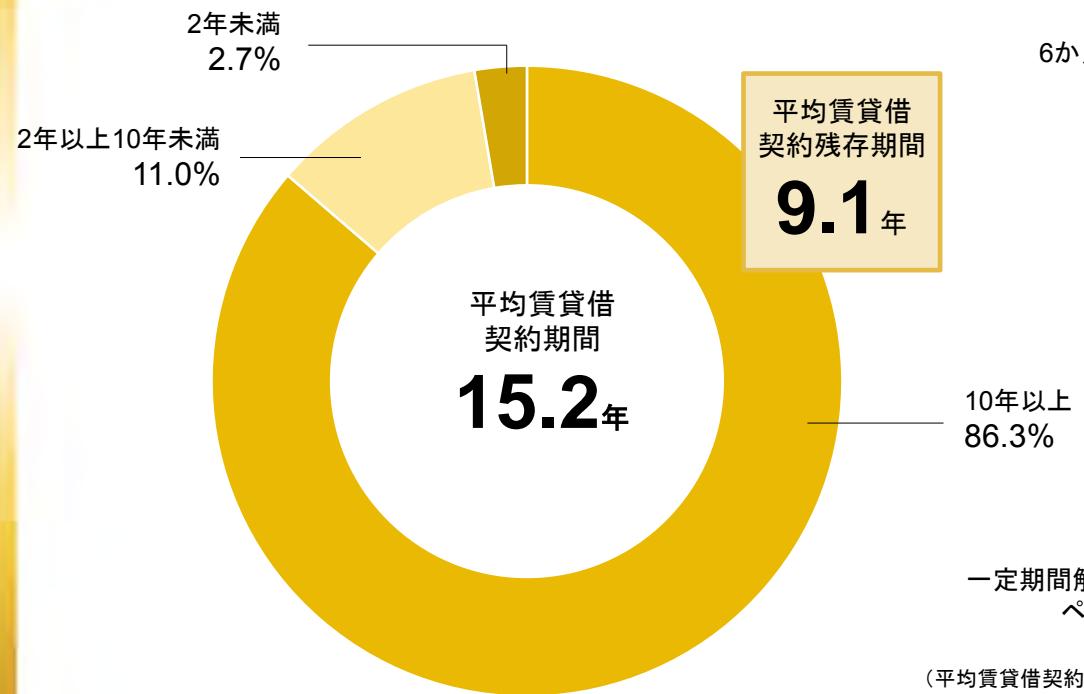
## II. ハイライト

### 1. 安定編(資産)

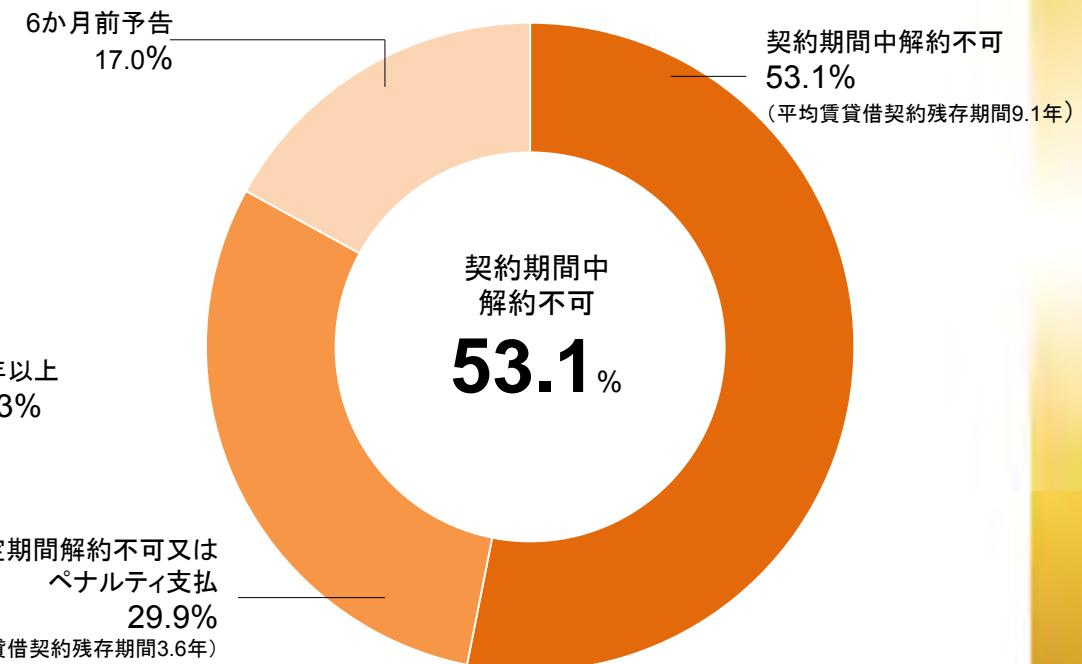
安定した賃料収入を産み出す“安定した資産”

## 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



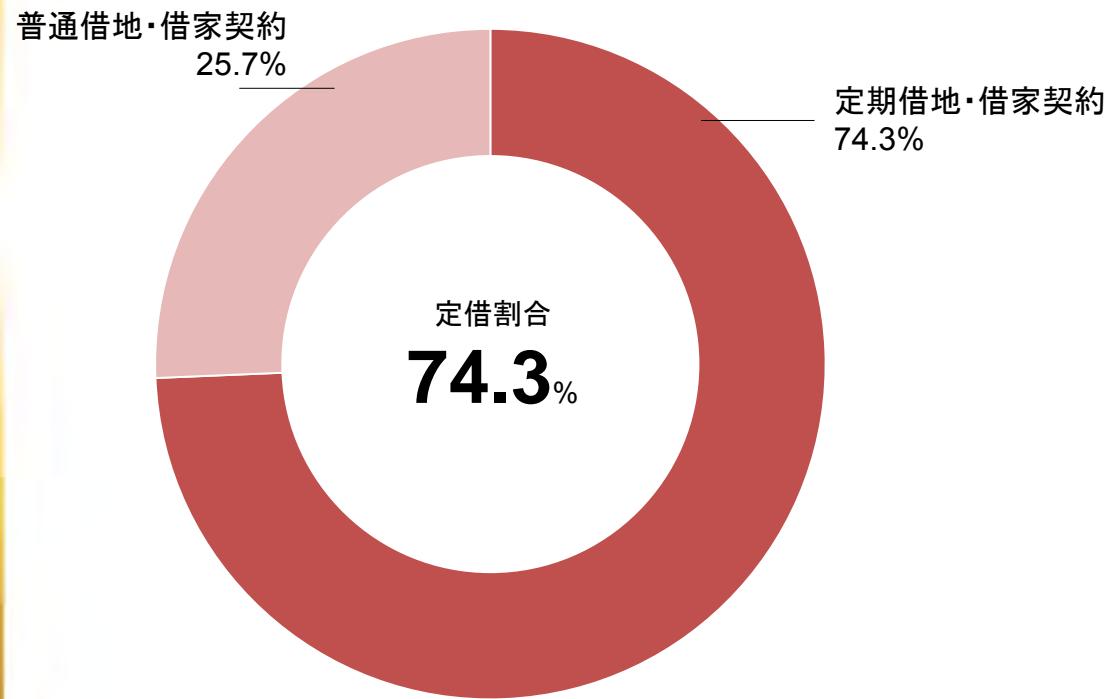
中途解約条項



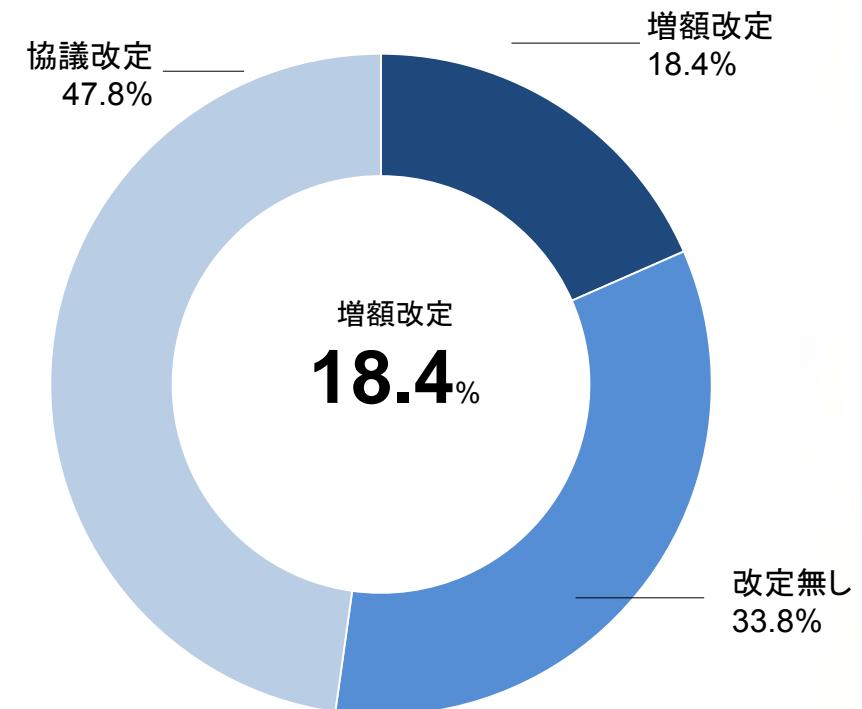
(注) 2016年11月30日に譲渡予定のIIF東雲R&Dセンターを除いて計算しています。

## 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11月30日に譲渡予定のIIF東雲R&Dセンターを除いて計算しています。

---

Intentionally Blank Page

---

## 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

### ▶ 有利子負債比率

**50.7%**

(注2)

**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①

“既存物件における収益性向上の取り組み”

## 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

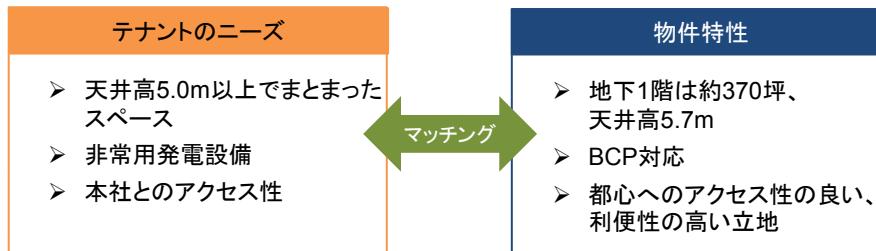
- ✓ 2015年3月に空室部分のリーシングを前提に取得し、2016年8月、新規テナント(大手クラウドサービス)企業の誘致に成功し、稼働率100%を実現
- ✓ マーケット賃料を上回る水準での成約により、取得時の想定を超えるアップサイドを実現

	取得時点 (Actual) <sup>(注1)</sup>	(安定稼働想定) <sup>(注2)</sup>	リーシング後 <sup>(注3)</sup>
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

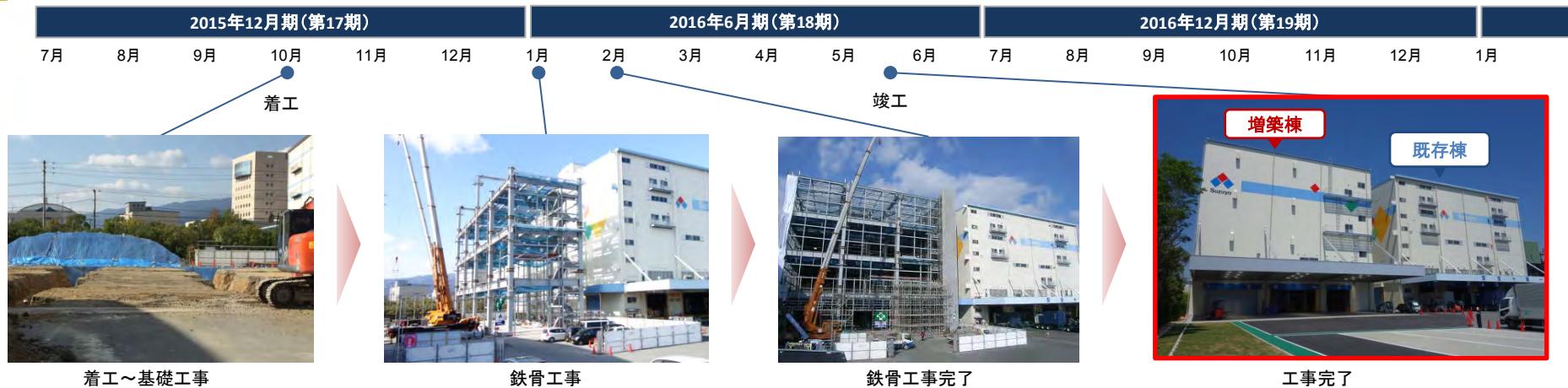


(注1) 取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、計算しています。  
 (注2) 安定稼働を前提としており、取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の数値に基づき算出しています。なお、鑑定評価書においては一定の空室損失を見込んでいたことから、稼働率は95.2%としています。  
 (注3) 締結予定の賃貸借契約及び現時点のその他テナントとの賃貸借契約に基づき、第20期以降のNOIを試算しています。上記NOI利回り及び償却後利回りが実現できる保証はありません。

## 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



- ・関西圏での業務拡大
- ・適正賃料での長期利用

産業ファンド投資法人

Win-Win

- ・安定収益の向上
- ・開発利益の獲得



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	

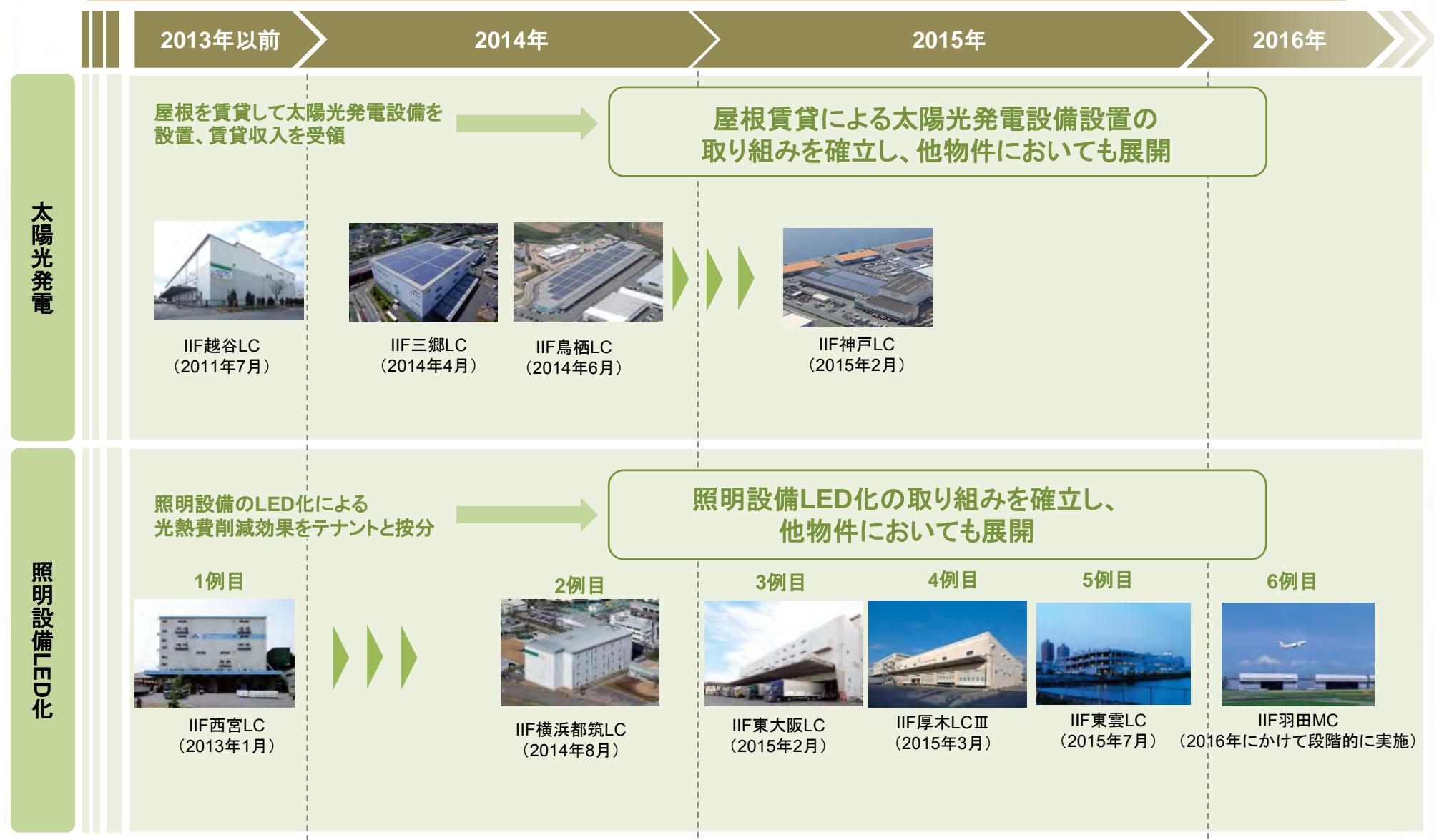
(注1)「増築棟」及び「既存棟+増築棟」のNOI等の数値については、鑑定評価書に基づいて計算しています。なお、「増築棟」及び「既存棟+増築棟」の「NOI利回り」は、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を取得価格で除したもの、「償却後NOI利回り」は同運営純収益から減価償却費（増築棟については耐用年数に応じて定額法により算出した現時点での概算値）を控除した数値を取得価格で除したものと記載しています。

(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。

産業ファンド投資法人

## 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



---

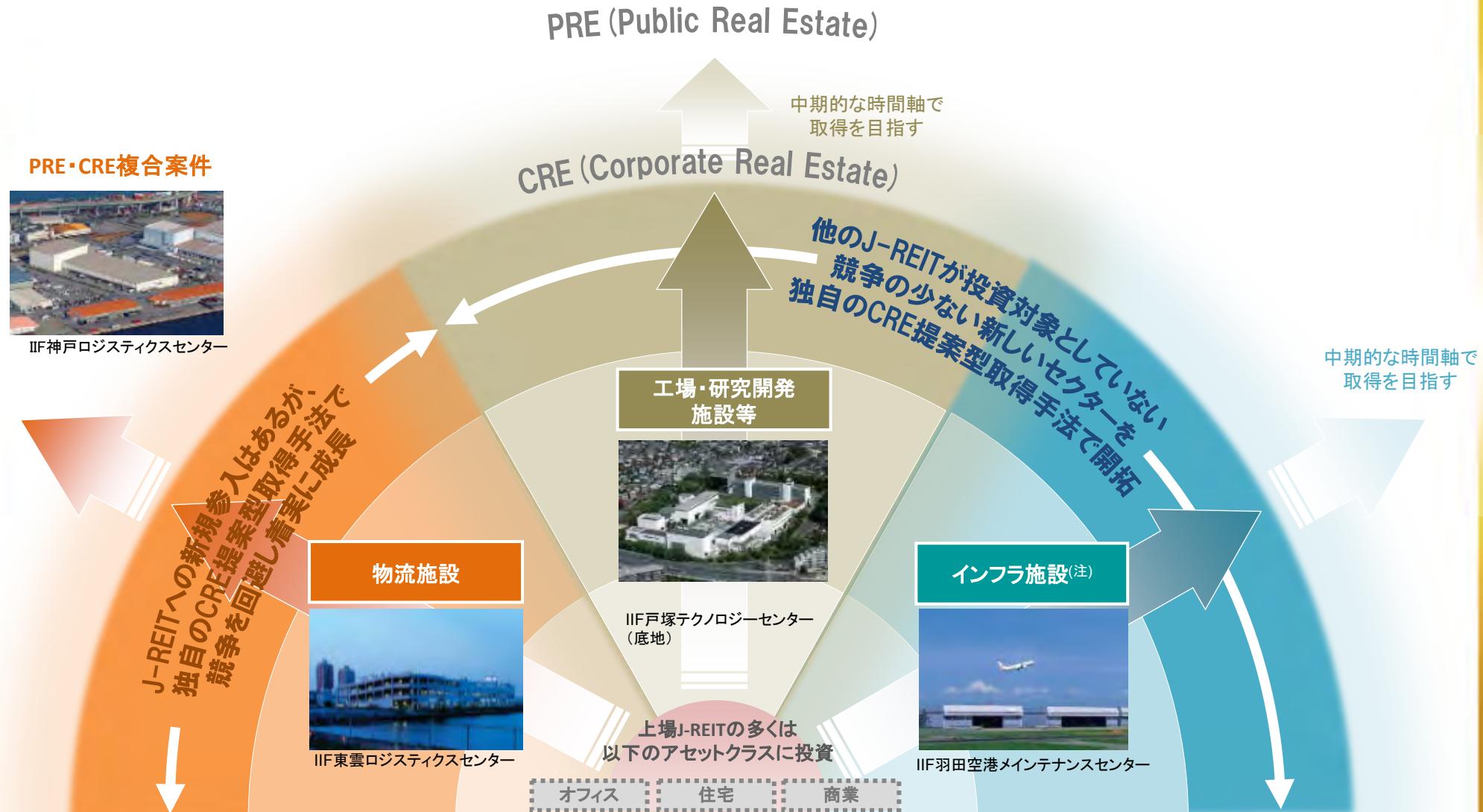
## II. ハイライト

### 3. 成長編②

“投資主価値向上を伴った資産規模拡大”

## CRE提案を通じた更なる投資対象の開拓

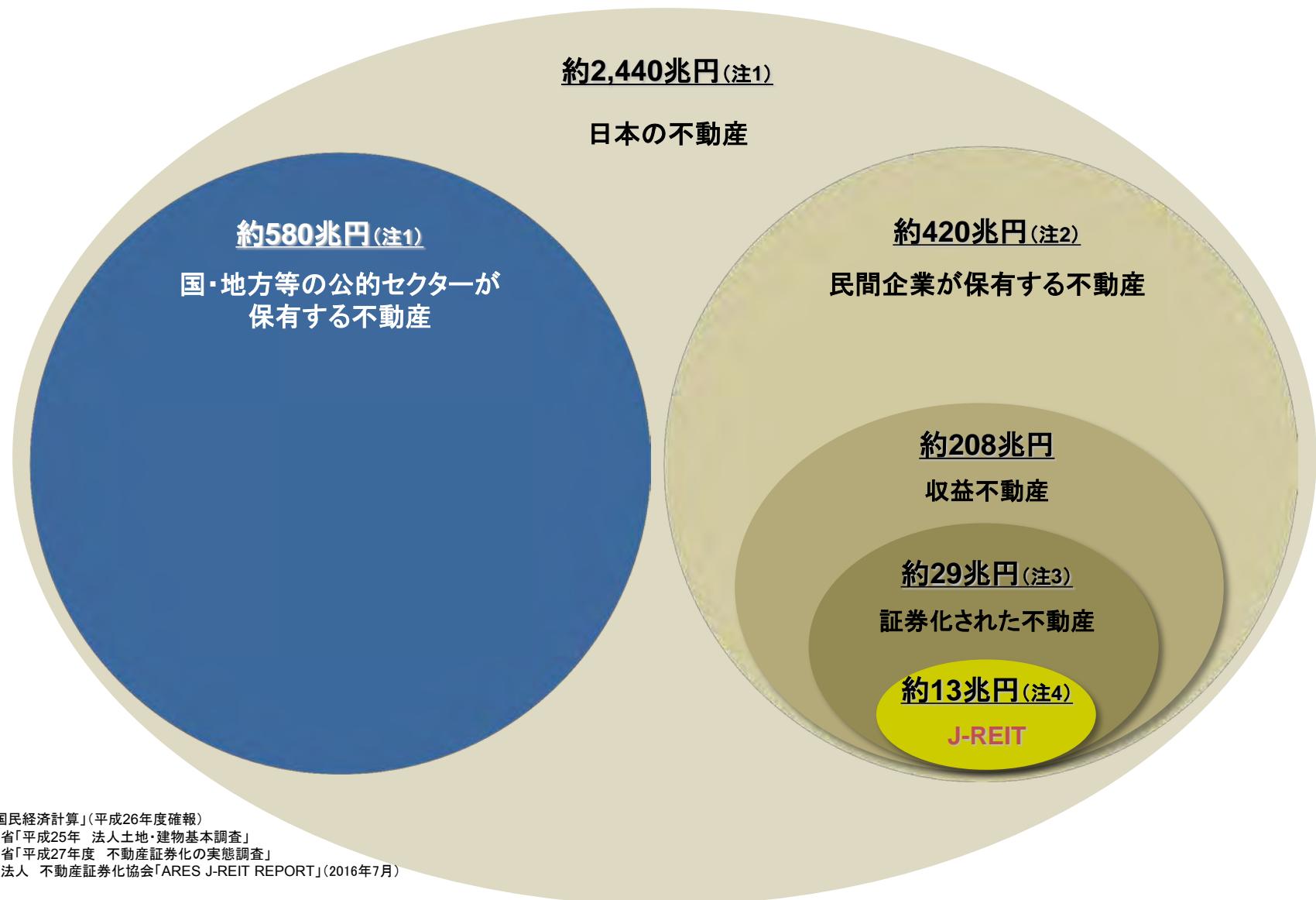
### ■ 外部成長のイメージ



(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



# 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

精密機器

飲料

金属製品

電子部品

民間企業が保有する工場・倉庫<sup>(注)</sup>

食料品

パルプ・紙

約72.3兆円

繊維工業

ゴム製品

印刷

木材

【内訳】

(建物) 工場14.3兆円、倉庫3.6兆円  
(土地) 工場・倉庫 54.4兆円

石油・石炭

セメント

化学工業

非鉄金属

電気機械

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

スポンサー  
(三菱商事)の  
事業ネットワーク

蓄積したIIF独自  
のネットワーク

- 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 <sup>(注1)</sup> (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
			含み益(百万円)(含み益率)		1,300	1,650			
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%	+349(+26.8%)	西尾 レントオール	49.0年 (定借)	不可／ 原則不可	
	IIF掛川 マニュファクチャリング センター(底地)		5.6%	5.6%	+230(+14.9%)	シーバイエス	30.0年 (定借)	10年間不可／ 原則不可	
	IIF横浜新山下 R&Dセンター		5.4%	4.4%	+360(+9.4%)	TRWオート モーティブ ジャパン	20.0年 (定借)	10年間不可／ 可	
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%	+55(+8.0%)	Jシリンドー サービス	30.1年 (定借)	12年間不可／ 原則不可	
物流施設	IIF福岡東 ロジスティクスセンター		5.5%	5.0%	+180(+9.7%)	トール エクスプレス ジャパン	15.0年 (定借)	不可／ 原則不可	
	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%)	佐川急便	36.3年 (普通借)	不可／ 原則不可	
	IIF加須 ロジスティクスセンター		5.6%	4.8%	+228(+9.7%)	ピップ	10.0年 (定借)	原則不可／ 原則不可	
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 <sup>(注2)</sup> (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

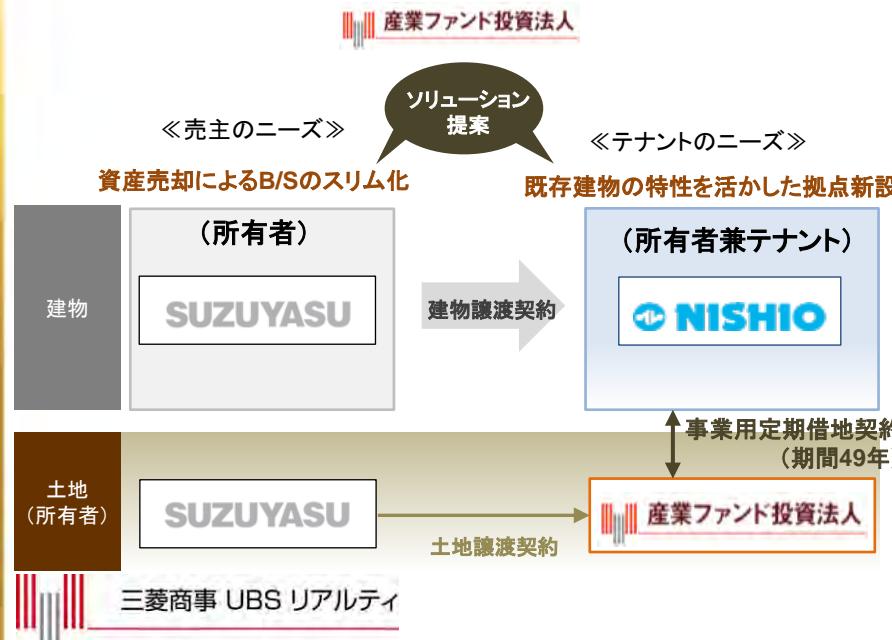
1,300 百万円

NOI利回り

6.1 %



## 本投資法人によるソリューション提案



取得ハイライト

相対取引

CRE

スポンサー

(注1)

(注2)

(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リ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

## 都心に近接する、希少な産業立地



(注1)「相対取引」とは、売主から直接情報を入手し、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いいます。

(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いいます

(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いいます。

**産業ファンド投資法人**

工場・研究開発  
施設等

## IIF掛川マニュファクチャリングセンター(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  
シーバイ  
エス

残存期間

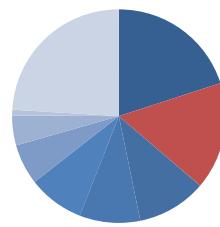
30年

中途解約／賃料改定

10年間不可／原則不可

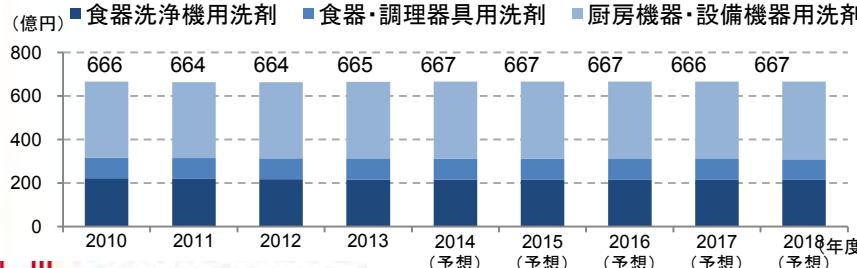
## 安定した洗浄剤業界において売上げ第2位

## ■ 業務用厨房洗剤市場のメーカー割合(2013年度)



- |                    |
|--------------------|
| ■ 花王プロフェッショナル・サービス |
| ■ シーバイエス           |
| ■ 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



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な拠点への投資
- 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



## 更なる資産規模拡大に向けた活動方針

先行者としての優位性を追求し、引き続き新たな分野の開拓を目指す

### 過去8年間の取得実績



---

### III. 付属資料

# 今後の長期借入金の返済状況

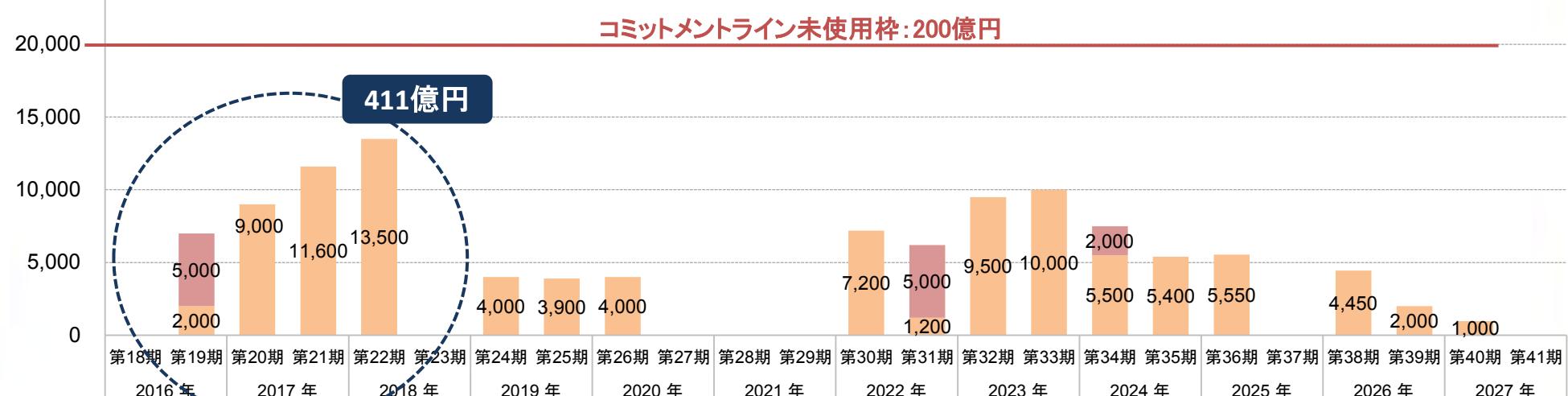
## 長期借入金・投資法人債の返済期限の状況

※短期借入金を除きます

(百万円)

■ 長期借入金

■ 投資法人債



(ご参考)

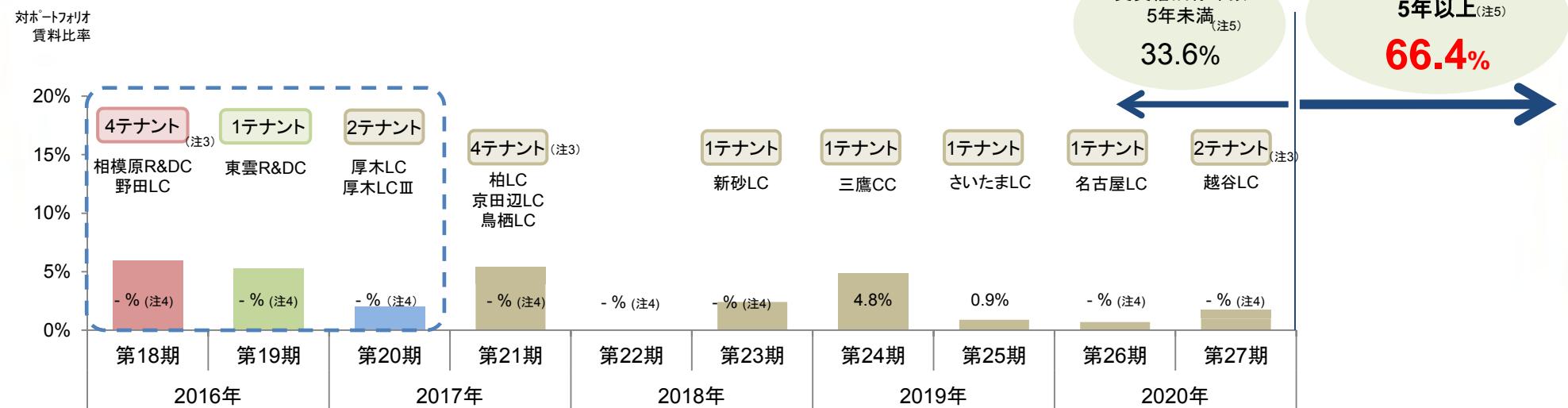
**第19期から第22期の間で総額411億円(平均適用金利1.3%)の長期借入金の借換えがあり、デットコスト改善による更なる収益向上を目指す**

借入金・投資法人債  
平均適用金利  
**1.31 %<sup>(注)</sup>**

(注)2016年6月期(第18期)末時点

# 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)



## 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	マイクロンメモリジャパン(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 <span style="background-color: red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">自動更新</span>
	2016/4/30	IIF野田LC	三菱電機ロジスティクス(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 <b>「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)」</b> <span style="background-color: red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">対応済</span>
			新 日本ロジテム(株) 旧 三菱商事ロジスティクス(株)		
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実施した結果、 本物件の売却を決定 <span style="background-color: red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">対応済</span>
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 <span style="background-color: red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">対応済</span>
	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 <span style="background-color: red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">対応中</span>

(注1) 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。

# 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。

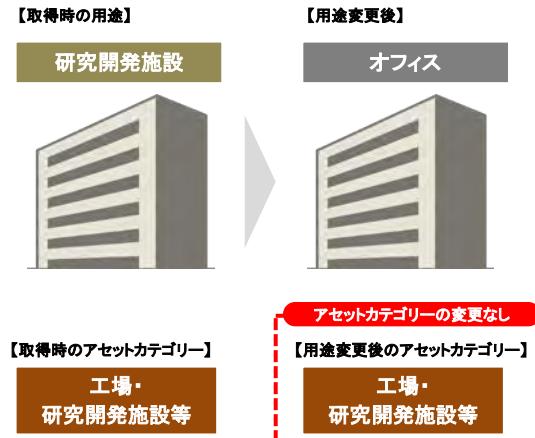
- CRE提案で、事業会社から産業用不動産を取得する場合、売主様は第4四半期に意思決定することが多く、**最適な資金調達時期に基づく着実な取得機会の捕捉**を行つために変更します。

- 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



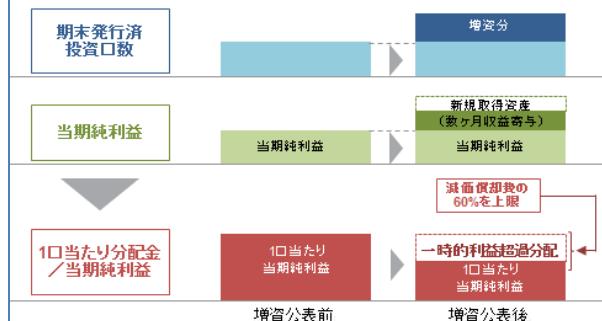
- 【変更時期について】**
- 2017年6月期(第20期)の運用期間を1月～7月の7か月間で調整。
  - 2017年12月期(第21期)を2018年1月期(第21期)に設定



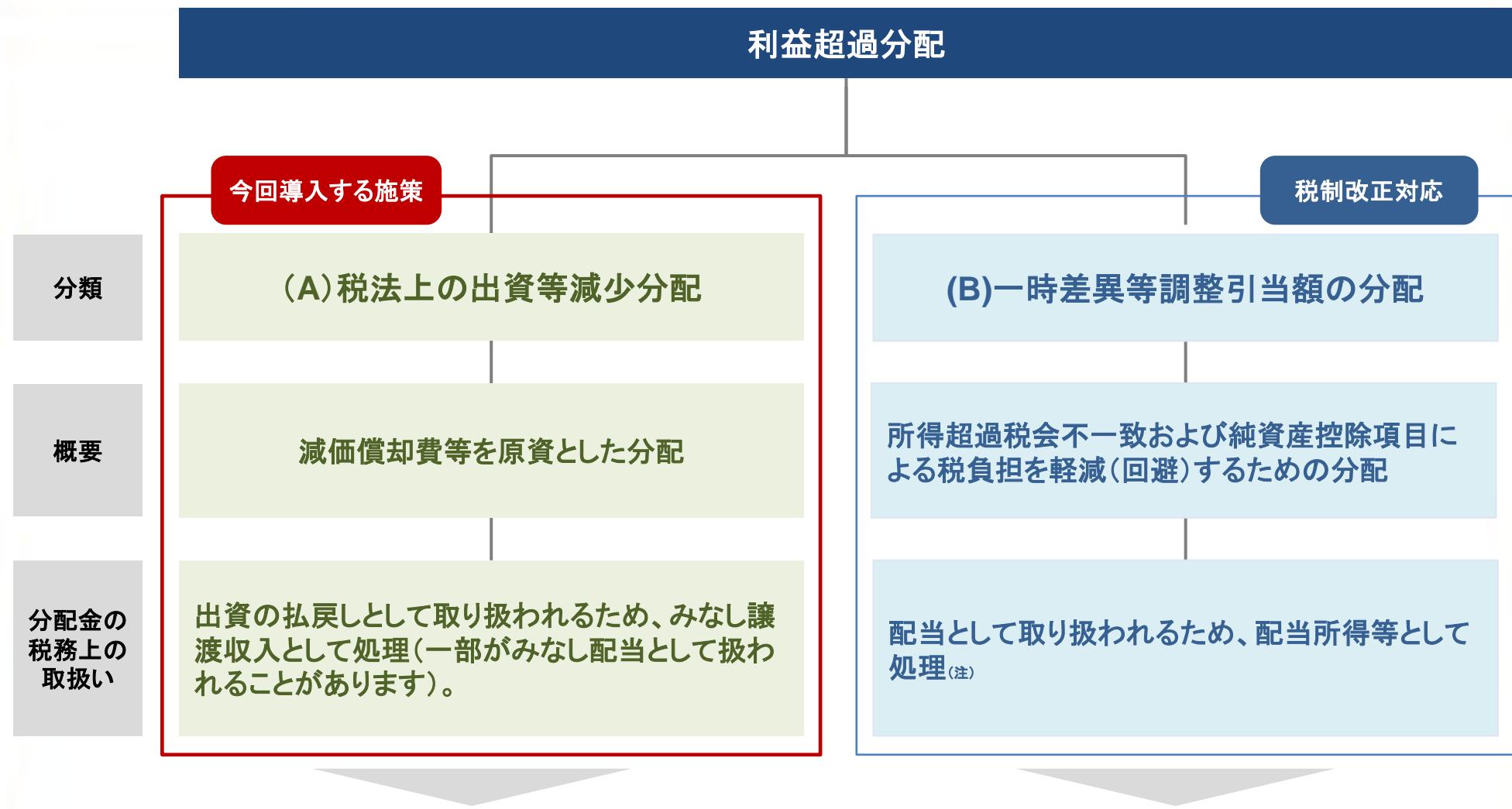
(注)2016年9月30日開催の投資主総会により承認済みです。

- 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



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、一時的利息超過分配を実施

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

(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。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)減価償却費を原資とした分配  
(下図①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。**

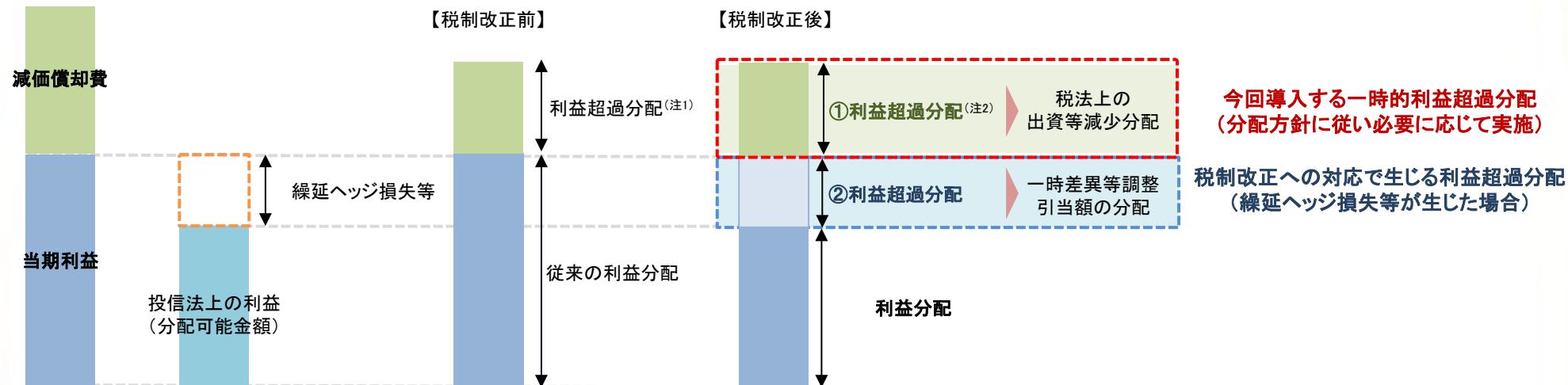
#### 分配基準

- ✓ 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

(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)

- ✓ 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額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事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



(注1) 2016年8月16日現在本投資法人においては未実施です。 分配総額

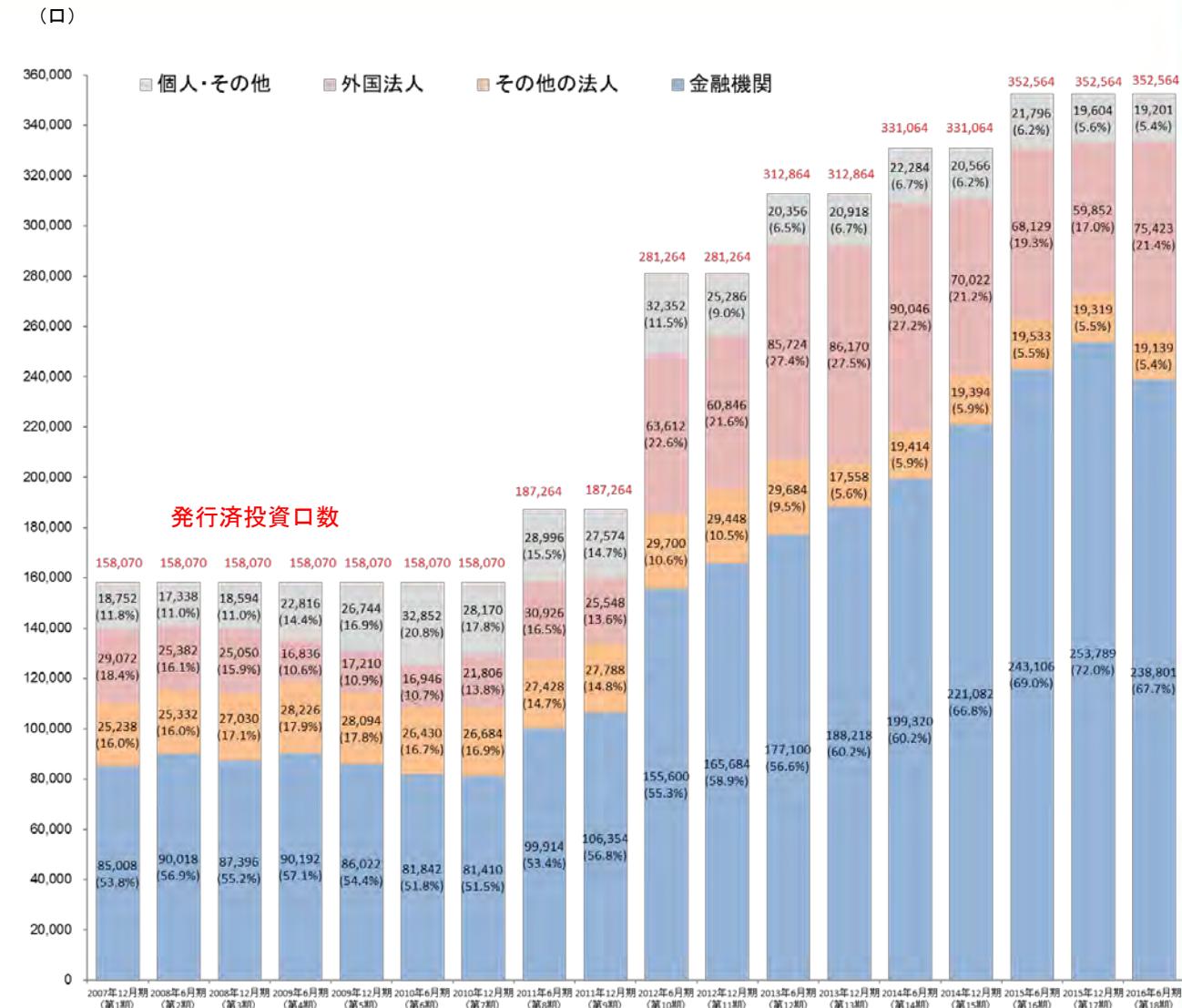
(注2) 減価償却費の60%に相当する金額を上限とします。

# 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 A/C 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 PENSIOENFONDS 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・アセット・マネジメント・エイ・ジー	4,900	49.0

(注)2016年10月30日現在

---

Intentionally Blank Page

---

Intentionally Blank Page

## ディスクレーマー

- ▶ 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)