

産

産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

2009年6月期(第4期)決算説明会資料



目次

1	2009年6月期(第4期)運用報告 及び 2009年12月期(第5期)業績予想	.....	2
2	今後の施策について	.....	6
	A. 第5期の施策 ～安定性への底固め～	.....	8
	B. 第6期以降当面の施策 ～分配金の上昇に向けて～	.....	13
3	ポートフォリオの概要	.....	16

1. 2009年6月期(第4期)運用報告 及び 2009年12月期(第5期)業績予想

2009年6月期(第4期)運用報告①

2009年6月期 運用実績

項目	2009年6月期 (実績)	2008年12月期 (実績)	対前期比
営業収益	3,198百万円	3,261百万円	△62百万円 (△1.9%)
営業利益	1,500百万円	1,561百万円	△60百万円 (△3.9%)
経常利益	876百万円	959百万円	△83百万円 (△8.7%)
当期純利益	875百万円	958百万円	△83百万円 (△8.7%)
1口当たり分配金	11,078円	12,132円	△1,054円 (△8.7%)
1口当たりFFO ^(注1)	19,569円	21,850円	△2,281円 (△10.4%)
FFOペイアウトレシオ	56.6%	55.5%	-
LTV ^(注2)	49.4%	60.0%	-
長期負債比率 ^(注3)	38.7%	22.3%	-
資本的支出	128百万円 ^(注4)	8百万円	119百万円
修繕費	7百万円	5百万円	2百万円
合計	136百万円	13百万円	122百万円
減価償却費	725百万円	768百万円	△42百万円

(注1) (当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

(注2) (長期借入金+短期借入金) / 資産合計

(注3) (長期借入金+劣後投資法人債) / (長期借入金+劣後投資法人債+短期借入金)

(注4) 神戸外壁補修約8,000万円、新砂LC屋上防水約4,000万円

2009年6月期の主な差異要因

営業利益

IIF武蔵村山ロジスティクスセンター売却による影響

不動産賃貸事業損益 ▲119百万円

不動産等売却益 +54百万円

▲65百万円

営業外費用

劣後投資法人債の発行等による

有利子負債コストの増加 ▲108百万円

その他営業外費用の減少(PO費用)

90百万円

運用資産残高

項目	2009年6月末時点	2008年12月末時点
物件数	9物件	10物件
総資産額	104,245百万円	112,242百万円
物件帳簿価額合計 ^(①)	100,023百万円	108,439百万円
同期末算定価額合計 ^(②)	96,370百万円	111,420百万円
期末算定価額との差額 ^(② - ①)	△3,653百万円	2,981百万円

IIF武蔵村山LCを除く9物件では
102,670百万円
※詳細については、20ページ参照

2009年6月期(第4期)運用報告②

LTVの引下げ・長期負債比率の向上を実現

■ 劣後投資法人債(5年債)の発行

- ▶ 1口当たり純資産の希薄化回避
- ▶ レンダーが認識するLTVの引下げ
- ▶ 資金調達手法の多様化
- ▶ 概要

投資法人債の名称	第1回無担保投資法人債 (劣後特約付及び適格機関投資家限定)
割 当 先	三菱商事株式会社
投資法人債の総額	80億円
発 行 日	2009年2月27日
償 還 期 日	2014年2月27日
利 率	6ヶ月円Libor+250bps
利 払 期 日	毎年8月末日及び2月末日
担保・保証の有無	無担保・無保証

(注)2009年2月28日から2009年8月31日までの期間における適用金利は、3.296250%です。2009年9月1日以降の金利については、2009年8月27日に決定する予定です。

■ IIF武蔵村山ロジスティクスセンターの売却

- ▶ 帳簿価格を上回る価格での譲渡
- ▶ 借入の期限前弁済によりLTVを引下げ
- ▶ 概要

物 件 名 称	IIF武蔵村山ロジスティクスセンター
譲 渡 価 格 (A)	8,040百万円
帳 簿 価 額 (B)	7,820百万円(譲渡日時点)
(A) - (B)	220百万円
譲 渡 日	2009年3月12日
譲 渡 先	エスエヌムサシ合同会社 (三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が運用するSPC)

2009年12月期(第5期)業績予想

2009年12月期(第5期)業績予想

	2009年12月期予想 (184日間)	2009年6月期実績 (181日間)	対前期比
営業収益	3,093百万円	3,198百万円	△105百万円 (△3.3%)
営業利益	1,419百万円	1,500百万円	△81百万円 (△5.5%)
経常利益	762百万円	876百万円	△114百万円 (△13.1%)
当期純利益	761百万円	875百万円	△114百万円 (△13.1%)
1口当たり分配金	9,626円	11,078円	△1,452円 (△13.1%)
1口当たりFFO ^(注1)	18,263円	19,569円	△1,306円 (△6.7%)
FFOペイアウトレシオ	52.7%	56.6%	-
<hr/>			
LTV ^(注2)	49.5%	49.4%	-
長期負債比率 ^(注3)	56.3%	38.7%	-
<hr/>			
資本的支出	40百万円 ^(注4)	128百万円	△88百万円
修繕費	9百万円	7百万円	1百万円
合計	49百万円	136百万円	△87百万円
<hr/>			
減価償却費	683百万円	725百万円	△42百万円

(注1) (当期純利益+不動産等売却損-不動産等売却益+当期減価償却費+その他不動産関連償却) / 期末発行済投資口数

(注2) (長期借入金+短期借入金) / 資産合計

(注3) (長期借入金+劣後投資法人債) / (長期借入金+劣後投資法人債+短期借入金)

(注4) 越谷LC: 照明器具更新約33百万円、新砂LC: 外部階段塗装工事約2百万円、神戸: 窓拭きゴンドラワイヤー交換・ブレーキ整備約1百万円を予定

2009年12月期予想の主な増減要因

- IIF武蔵村山ロジスティクスセンター売却による影響
 - 不動産賃貸事業損益 ▲38百万円
 - 不動産等売却益 ▲54百万円
- 劣後投資法人債の発行による影響
 - 投資法人債利息 ▲45百万円

2009年12月期予想の前提条件

- 有利子負債残高 595億円
- 稼働率 99.9%
- 保有物件数 既存9物件
- 総資産額 1,041億円

2. 今後の施策について

不動産マーケット環境、金融環境の変化への適切な対応



2-A. 第5期の施策 ～安定性への底固め～

安定性への底固め

今後の分配金水準の考え方

▶ 分配金の下限として9,000円を設定

- ▶ 安定した賃料収入を生み出す保有資産の特性を活かす
- ▶ 分配金への影響を十分に配慮しながら、借入金の長期化等、財務の安定化を図る
- ▶ 分配金の下限を堅持するための財務基盤を固めた後、外部成長戦略に取り組む

第5期の施策

運用戦略

▶ 安定性の維持

第5期の収益は確定

財務戦略

▶ 安定性の追及

有利子負債の長期化による安定性の向上

資産特性

■ 収益の安定性

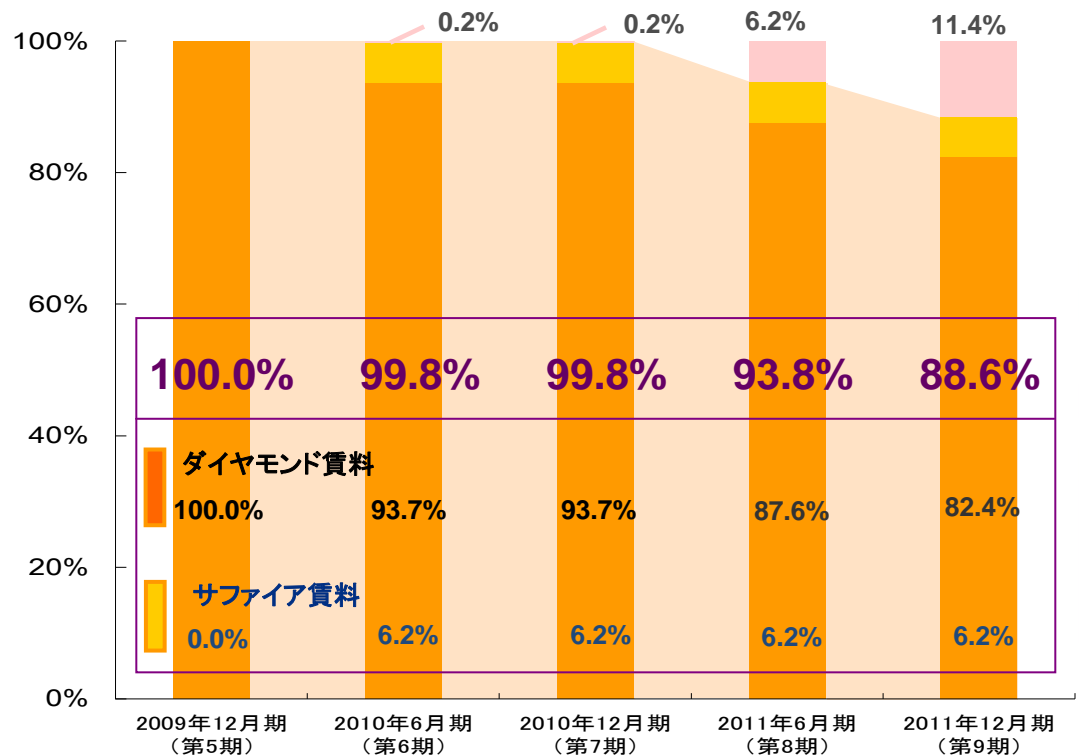
- ▶ IIFの保有資産は10年以上の長期賃貸借契約が中心
- ▶ ダイヤモンド賃料とサファイア賃料に支えられた賃料構成
- ▶ 空室発生に伴う賃料下落リスクは極めて低い
- ▶ 景気変動の影響を受けにくいキャッシュ・フロー

■ **ダイヤモンド賃料:**
 期間中解約不能な賃料及び解約に
 残存期間賃料の支払が必要な賃料

■ **サファイア賃料:**
 解約に賃料の12ヶ月分相当額以上
 の違約金支払が必要な賃料

■ **一般賃料:**
 6ヶ月前予告により解約可能な
 賃料など

■ 賃料構成の動向



運用戦略

■ 賃借人との関係強化、アップサイドの追求、運用資産価値の維持

▶ 顧客とのリレーションシップ形成

- 物流オペレーションに踏込んだ提案
- 物流会社や荷主とのチャネル確立
- 既存顧客の満足度向上

▶ 契約更改・賃料見直し時のアップサイド追及

- 賃貸借契約更改、賃料見直し対応
- 稼働率維持・向上

▶ 保有不動産の適正な管理

- 工事価格と仕様の適正化
- 資産価値の維持
- 環境対策

これまでの実績

▶ 改定機会を捉え、全件で増額改定を実現

	改定件数	うち増額	うち据置	うち減額	備考
第1期	0件	—	—	—	—
第2期	0件	—	—	—	—
第3期	1件	1件	0件	0件	2008年10月 IIF越谷LC増額改定
第4期	1件	1件	0件	0件	2009年5月 IIF野田LC増額改定
合計	2件	2件	0件	0件	

ご参考)

第5期	0件	—	—	—	—
-----	----	---	---	---	---

2009年12月期(第5期)の見通し

▶ 第5期の収益

第5期の収益は契約により確定(全額ダイヤモンド賃料)

財務の安定性を追及する施策

有利子負債の長期化による財務の安定性の向上

第4期の施策

▶ 劣後投資法人債の発行

➢ レンダーの認識するLTVの引下げ

▶ IIF武蔵村山ロジスティクスセンターの売却

⇒ LTV水準引下げと長期負債比率向上を実現

第5期の施策

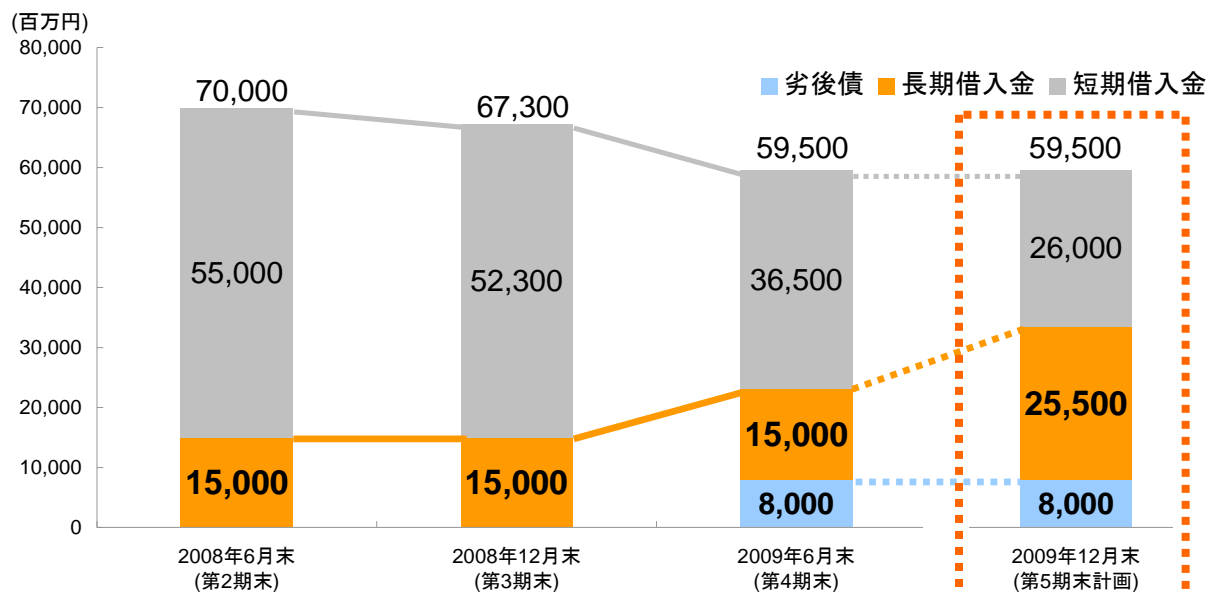
▶ 期中のリファイナンスは長期・固定化を目指す

▶ 新規取引銀行の招聘

➢ 資金調達手段の多様化

⇒ 安定性の追及

有利子負債の状況の推移



①LTV	60.9%	60.0%	49.4%	49.5%
②長期負債比率	21.4%	22.3%	38.7%	56.3%

(注1) 2009年6月期以降のLTVの算出において、有利子負債から劣後投資法人債に係る負債額は控除しています。

(注2) 長期借入金15,000百万円についての返済期限は2010年10月、劣後投資法人債8,000百万円についての返済期限は2014年2月です。

①(長期借入金+短期借入金)/資産合計

②(長期借入金+劣後投資法人債)/(長期借入金+劣後投資法人債+短期借入金)

2-B. 第6期以降当面の施策 ～分配金の上昇に向けて～

市場環境とオポチュニティ

	物流施設	工場・研究開発施設	インフラ施設
市場環境	<p>資金化のための優良物件の投売りは限定的</p> <ul style="list-style-type: none"> - 私募ファンドは個別物件のファイアー・セールを回避 <p>テナントの実需及び拠点集約ニーズに基づく物件の開発は引き続き継続</p> <ul style="list-style-type: none"> - 開発事業への新規参入も散見 - 実需に基づく物流企業による開発も継続 <p>優勝劣敗の明確化</p> <ul style="list-style-type: none"> - テナント企業による拠点選別(好立地・高仕様)の進展 - 賃貸市場での優勝劣敗が、売買市場における二極化へ進展 <p>取得意欲のある競合先は健在</p> <ul style="list-style-type: none"> - ファンド系、事業法人からも新規参入 	<p>事業法人のCRE戦略への関心の高まり</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2008年度赤字決算からの回復に向けた2009年度の益出しニーズ - 新規投資・事業資金のキャッシュニーズ <p>底地案件へのニーズ</p> <ul style="list-style-type: none"> - 建物内のノウハウの機密性を重視するオリジネーターのニーズ - 底地案件の償却後利回りへの貢献 <p>限定された競合先</p> <ul style="list-style-type: none"> - 工場・研究開発施設のセール・アンド・リースバックに取組む競合先は極めて限定的 - 実質的な競合は増資・劣後債発行・借入等の他の資金調達手法 	<p>民間企業が保有するインフラ施設のオフバランス・ニーズの高まり</p> <ul style="list-style-type: none"> - アセット・ファイナンスでの資金調達ニーズ <p>公共セクターが保有するインフラ施設には景気後退による財政出動の影響</p> <ul style="list-style-type: none"> - 財政出動が資産売却の妨げとなる局面も - 第三セクターにおける借入金のリスク事例 - 地域力再生機構に替わる企業再生支援機構の発足 - 政権交代の可能性による不透明感 <p>競合インフラ・ファンドには一部方針転換も</p> <ul style="list-style-type: none"> - 一部で保有資産売却も検討
	オポチュニティ	<p>Cap Rateの上昇等、一般に取得環境は好転</p> <p>優良資産の値下がりも限定的</p>	<p>優良企業のコア資産を取得する機会</p> <p>工場・研究開発施設分野の先行者利益獲得の好機</p>	民間インフラ施設には取得オポチュニティ 公共セクターのオフバランス・ニーズは一部 トーンダウン

オポチュニティが最も見込まれる工場・研究開発施設分野に当面注力

- 平時には検討されにくい優良企業のオフバランス資産がターゲット

(注) オレンジ部分はIIFの資産取得にポジティブな要素、黒部分はIIFの資産取得に中立的な要素、グレー部分はIIFの資産取得にネガティブな要素

成長戦略(第6期以降当面の施策)

成長戦略の選択肢

IIFの不動産ソリューション機能を発揮できる優良資産の有利な取得機会

保有資産の入替 による収益力の向上

- アセットカテゴリーごとに異なる投資環境
↓
投資環境の違いを利用したアービトラージ取引の可能性
- 競合が多いアセットカテゴリーから、競合がなく有利な利回りで購入できるアセットカテゴリーへの入替え

例:

【売却】物流施設

- 確立されたマーケットの存在
- 引続き購買意欲を持った購入者
- 優良物件には強い引き合い

入替え

【購入】工場底地

- 限定された競合先
- 優良企業のコア資産を獲得する機会
- 先行者利益獲得の好機

増資実施 による収益力の向上

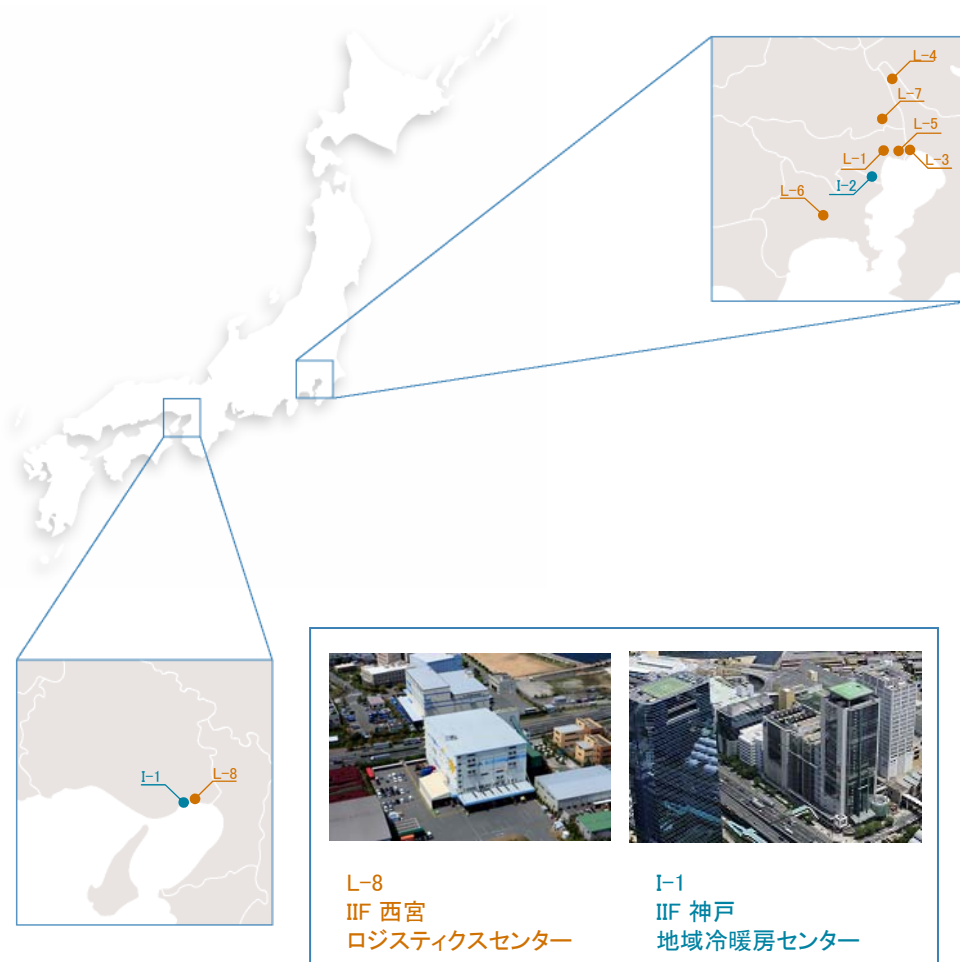
- 市場調達コストを上回るリターン of 物件取得
- 先行者利益の実現

◆増資実施の条件◆

- 優良物件の取得、金融市場の改善が前提
- LTV、分配金等を十分に考慮

3. ポートフォリオの概要

ポートフォリオマップ(取得予定物件を含む)



L-1
IIF 東雲
ロジスティクスセンター



L-3
IIF 船橋
ロジスティクスセンター



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



I-2
IIF 羽田空港
メンテナンスセンター

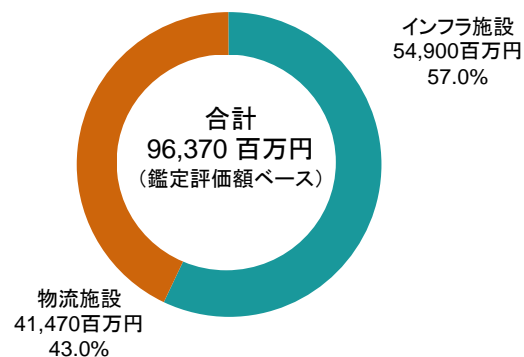


IIF 新砂
データセンター(注)

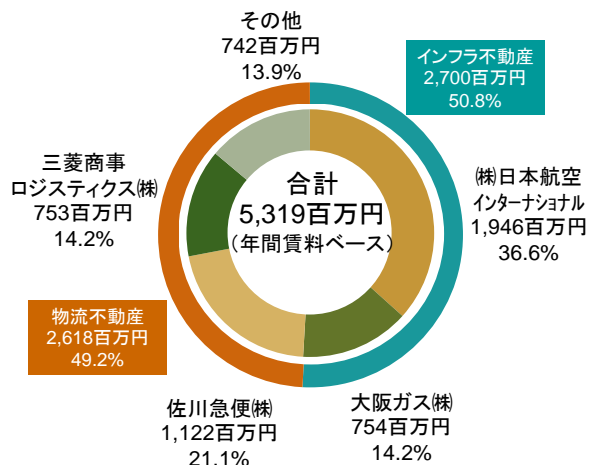
(注)IIF新砂データセンターは、第7期以降に取得する予定です。

ポートフォリオの分散（第4期末保有資産ベース）

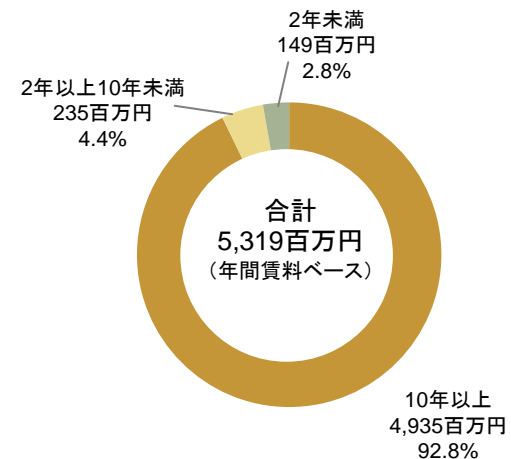
■ アセットカテゴリー別



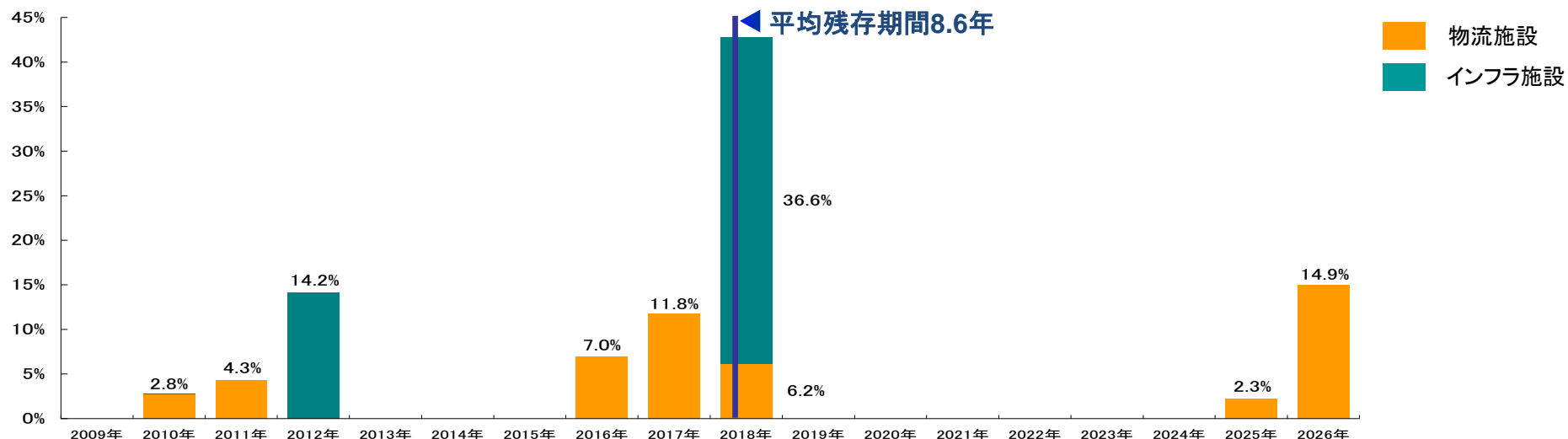
■ 借借人別賃料比率



■ 賃貸借期間(契約期間)別



■ 賃料収入の契約満了時期分散(注4)



(注1) 「年間賃料」は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る本投資法人の取得後有効となる月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている物件については、その合計金額)の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「契約賃貸借期間」及び「年間賃料」は、2009年6月30日現在を基準としています。

(注3) 「比率」は、各借借人の年間賃料の借借人全体の合計に対する比率であり、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 2009年6月末日を基準日としています。また、賃貸借契約の平均残存期間は、賃料加重平均ベースで算出しています。

ポートフォリオ一覧①

アセット カテゴリー	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	建築時期 (注2)	取得価格 (百万円)		取得時 キャップ レート(注3) (%)	期末算定価額 (百万円)(注4)		総賃貸可能 面積(注5) (㎡)	稼働率 (注6) (%)	PML (注7) (%)
						比率 (%)			比率 (%)			
物流 施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注8)	東京都江東区	2006年2月	13,700	13.8	5.3	14,000	14.5	27,493.29	100.0	4.6
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	千葉県船橋市	2007年7月	9,000	9.1	6.3	9,680	10.0	42,336.00	100.0	5.2
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	6,500	6.6	6.0	6,570	6.8	38,828.10	100.0	0.3
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	5,300	5.3	5.5	5,550	5.8	5,741.75	100.0	6.4
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	神奈川県厚木市	2005年1月	2,100	2.1	6.2	2,140	2.2	10,959.68	100.0	8.7
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	2,000	2.0	6.7	2,100	2.2	10,113.50	100.0	2.6
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	1,300	1.3	7.4	1,430	1.5	10,608.00	100.0	9.1
	小計					39,900	40.3	5.8	41,470	43.0	146,080.32	100.0
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	18,100	18.3	3.8	16,600	17.2	11,189.36	97.5	4.2
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	41,110	41.5	4.7	38,300	39.7	81,995.81	100.0	4.5、3.2
	小計					59,210	59.7	4.4	54,900	57.0	93,185.17	99.7
ポートフォリオ合計					99,110	100.0	5.0	96,370	100.0	239,265.49	99.9	3.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、I(インフラ施設)に分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注2) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注3) 「取得時キャップレート」は取得時の鑑定評価書記載の直接還元法による価格算出における運営純収益を取得価格で割った値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「期末算定価額」は2009年6月30日時点の鑑定評価額です。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸可能面積を記載しています。

(注6) 「稼働率(2009年6月30日現在の総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)」について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「PML」は2009年6月調査時点の値です。また、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

(注8) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に53%(信託受益権の準共有持分の割合)を乗じ、算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。また、総賃貸可能面積については小数第3位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ一覧②

継続鑑定利回り(第4期末保有資産ベース)

アセット カテゴリー	物件 番号 (注2)	物件名称	2009年6月期(第4期)							(ご参考)2008年12月期(第3期)				
			帳簿価額 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り	帳簿価額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率								
物流 施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注3)	13,680	14,000	△ 1,300	△8.5%	5.3%	4.9%	5.5%	13,727	15,300	4.9%	4.5%	5.1%
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	8,675	9,680	△ 820	△7.8%	5.7%	5.4%	6.1%	8,791	10,500	5.3%	4.9%	5.7%
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,365	6,570	△ 600	△8.4%	5.9%	5.7%	6.1%	6,424	7,170	5.4%	5.2%	5.6%
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,356	5,550	△ 270	△4.6%	5.2%	5.0%	5.1%	5,329	5,820	5.0%	4.6%	5.0%
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,017	2,140	△ 160	△7.0%	6.1%	5.6%	6.4%	2,049	2,300	5.6%	5.1%	5.9%
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	1,971	2,100	△ 140	△6.3%	6.1%	5.8%	6.2%	1,984	2,240	5.7%	5.4%	5.8%
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,286	1,430	△ 110	△7.1%	6.3%	6.0%	6.5%	1,296	1,540	5.8%	5.5%	6.0%
	小計			39,352	41,470	△ 3,400	△7.6%	-	-	-	39,603	44,870	-	-
インフラ 施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,321	16,600	△ 700	△4.0%	4.5%	3.7%	4.5%	18,360	17,300	4.3%	3.7%	4.3%
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	42,349	38,300	△ 2,200	△5.4%	4.7%	3.9%	5.2%	42,611	40,500	4.4%	3.7%	4.9%
	小計			60,671	54,900	△ 2,900	△5.0%	-	-	-	60,972	57,800	-	-
ポートフォリオ合計			100,023	96,370	△ 6,300	△6.1%	-	-	-	100,575	102,670	-	-	-

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士(財団法人日本不動産研究所もしくはシービー・リチャードエリス株式会社)による鑑定評価に基づき記載しております。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をL(物流施設)、I(インフラ施設)に分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注3) IIF 東雲ロジスティクスセンターの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額です。

【ご参考】2010年12月期(第7期)以降取得予定物件

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称 (取得予定)	2009年6月期(第4期)							(ご参考)2008年12月期(第3期)			
			取得予定 価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)			直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り	期末 算定価額 (百万円)	直接 還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元 利回り
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率							
インフラ 施設	-	IIF 新砂データセンター	15,100	15,700	△ 300	△1.9%	5.7%	5.1%	6.1%	16,000	5.6%	5.0%	6.0%

(注) IIF新砂データセンターの取得時期については、現在売主(三菱商事が匿名組合出資するSPC)と協議中です。

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、社団法人投資信託協会会員)