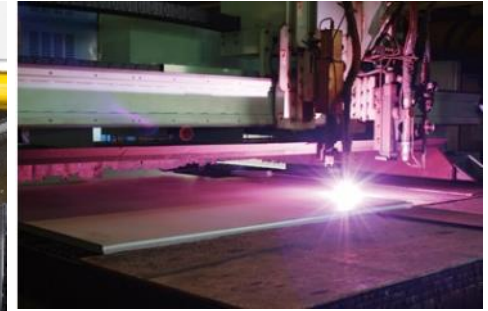


確かな今を、豊かな明日へ。

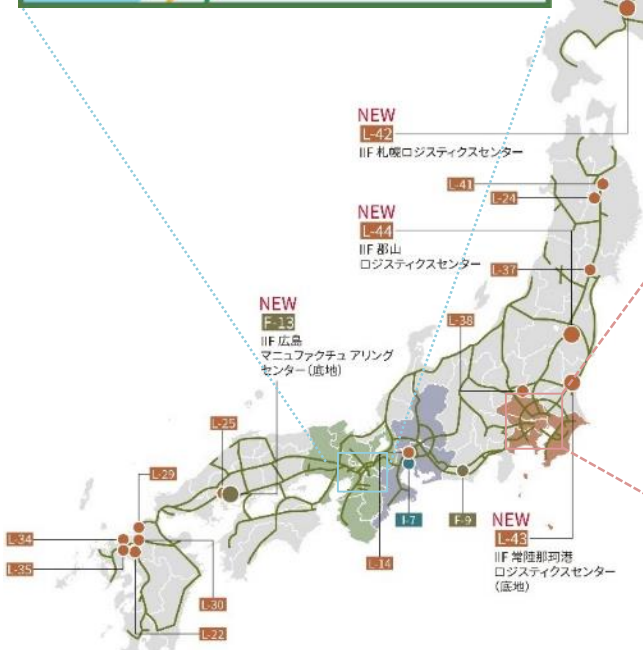


2018年7月期(第22期) 決算説明会資料 別冊～Appendix～

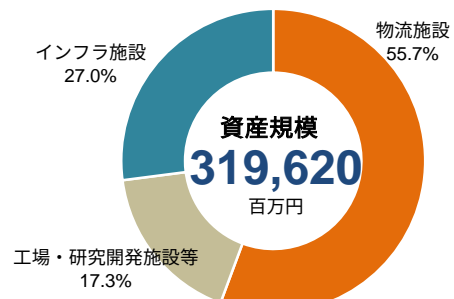
証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

ポートフォリオ（2018年7月31日時点）

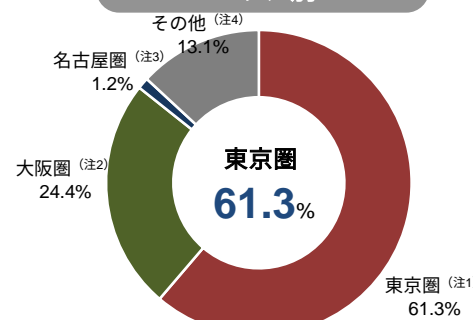


アセットカテゴリー別



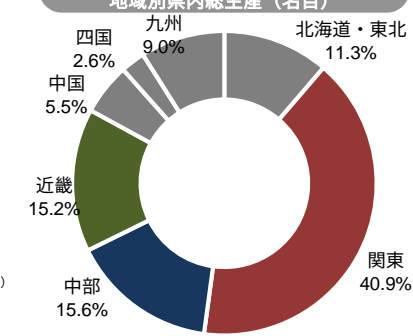
<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

エリア別



<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

（参考）
地域別県内総生産（名目）



（出所）内閣府「平成27年度県民経済計算」
（2018年8月31日公表）



（注1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注2）「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

（注3）「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

（注4）「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。

物件一覧 (2018年7月31日時点)

東京圏 (注1) 36 物件

物流施設 19 物件 工場・研究開発施設等 12 物件 インフラ施設 5 物件



大阪圏 (注2) 13 物件

物流施設10 物件 インフラ施設 3 物件

その他 (注4) 15 物件

物流施設 13 物件 工場・研究開発施設等 2 物件



名古屋圏 (注3) 2 物件

物流施設 1 物件 インフラ施設 1 物件



(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注2) 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

(注3) 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

(注4) 「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）



取得価格	4,940百万円
NOI利回り	5.0%
償却後NOI利回り	5.0%
テナント名	興銀リース株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	(建物竣工前) 土地一時使用賃貸借契約 (建物竣工後) 事業用定期借地権設定契約
契約期間（残存期間）	31.1年（30.9年）（注）
中途解約／賃料改定	(建物竣工前) 不可／不可 (建物竣工後) 原則不可／原則不可

継続性

- 創業115年の大手自動車部品（ヘッドランプ他）製造企業である市光工業株式会社の新設工場として、主力製品である自動車ヘッドランプを製造する拠点となる予定（既存の伊勢原製造所から、生産機能を徐々に移管予定）
- 建物竣工後において土地賃借人と期間30年の事業用定期借地権設定契約を締結予定

汎用性

- 工業団地内に所在する新たに造成された土地であり、24時間365日稼働可能な汎用性の高い立地
- 東名高速道路「厚木」ICから約7.0kmに位置し、主要幹線道路である国道246号から東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部へのアクセス性も高い、交通アクセスが良好な立地
- 新設予定の建物は柱スパン約16m×12m、最小梁下有効高約6.7m、床荷重1.5t/m²を備え、工場等、産業用不動産として高い汎用性を備えた建物仕様（予定）

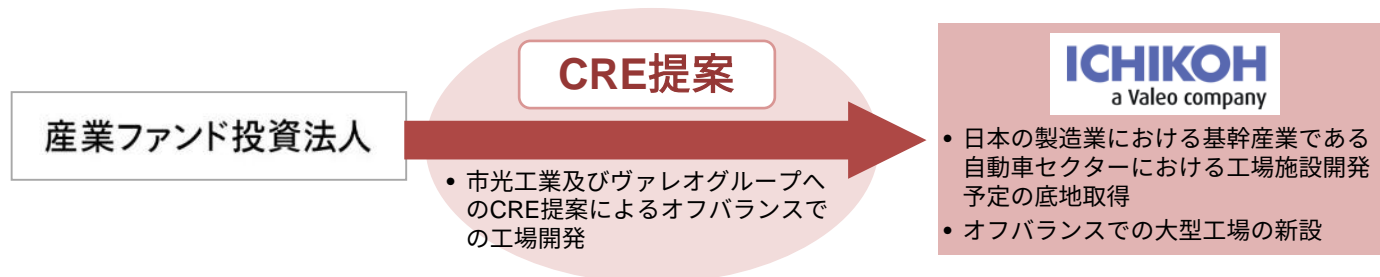
市光工業の製造ライン（九州市光工業㈱大分工場）



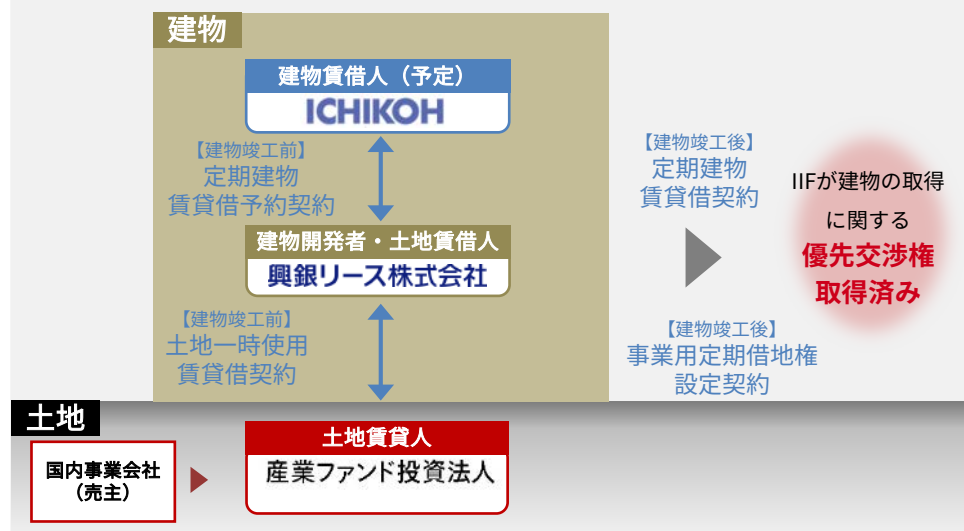
（注）契約期間及び残存期間については、土地取得後に契約開始となる土地一時使用賃貸借契約の期間1年2か月と、その後の建物の竣工後に締結する予定の事業用定期借地権設定契約の期間30年を合算して算出しています。

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）（続き）

- 国内製造拠点の拡大の潮流の中において、CRE提案により市光工業の工場新設ニーズを捉えた、リース会社を活用したオフバランス型開発スキームによる重要拠点の取得



■ 開発中のスキームのイメージ



新規開発計画

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター
(2019年5月竣工予定)

建物	優先交渉権
土地	2018年4月取得済



- 大手自動車部品製造企業（市光工業株式会社）のオフバランスでの工場新設ニーズを捉えた開発案件
- 開発予定の建物につき、IIFは優先交渉権を取得^(注)

(注) IIFは本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IIFによる取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づきIIFが物件を取得できる保証はありません。更に、建物は2018年9月20日現在未竣工であり、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。

IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）



取得価格	2,300百万円
NOI利回り	5.0%
償却後NOI利回り	5.0%
テナント名	三池工業株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間（残存期間）	50.0年（49.6年）
中途解約／賃料改定	7年間不可／原則不可

継続性

- ・ 期間約50年（賃貸借契約残存期間49.6年）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性
- ・ 自動車車体・部品製造企業である三池工業株式会社の本社機能を有するメイン工場であり、同社の主要取引先は日産自動車グループ
- ・ 日産自動車グループである日産車体株式会社の本社及び日産自動車株式会社の追浜工場からもアクセスが良く、スムーズな製品の運搬が可能となる立地

汎用性

- ・ 戸塚工業団地内には自動車関連部品製造工場に加え、様々な業種が拠点を構えており、潜在的なテナントニーズが存在
- ・ 横浜新道から近く、都心部へのアクセスが良好であり、都心の産業立地としてもポテンシャルの高いエリア
- ・ 戸塚工業団地の一角に位置し、横浜新道「上矢部」ICまで1.3kmの距離で横浜新道を通じて国道16号、第三京浜道路、首都高速の各線へ乗入れが容易であることや、ベッドタウンとして住宅が集積する地域であることにより、労働力の確保に優位性のある立地



IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）



取得価格	1,608百万円
NOI利回り	6.2%
償却後NOI利回り	6.2%
テナント名	株式会社メタルワン
稼働率	100.0%
契約形態	事業用借地権設定契約
契約期間（残存期間）	20.0年（18.7年）
中途解約／賃料改定	3年5か月間不可／原則不可

継続性

- テナント（土地賃借人・建物所有者）は三菱商事株式会社が出資する大手鉄鋼商社の株式会社メタルワンであり、所有する複数の建物を製造業・建設業向けのコイル・鋼管の加工や保管、配送拠点として利用する複数社（同社の関連会社含む。）へ賃貸
- IIFは同社との賃貸借契約において2021年8月までの解約不可期間を設定することで、中期的な建物利用の継続性を確保

汎用性

- 広島高速3号線「吉島」ICから約1.3km、広島電鉄江波線「江波」駅から約1.2kmであり、広島市内及び広域エリアへのアクセスが容易であり、かつ近隣には住宅地域が所在することから、労働力の確保に優位性のある立地
- 工場が集積するエリアにおいて、三菱重工業株式会社広島製作所江波工場に近接し、かつ建物に設置されたクレーンにより海上からの荷揚げも可能な、工場として汎用性の高い立地



IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）



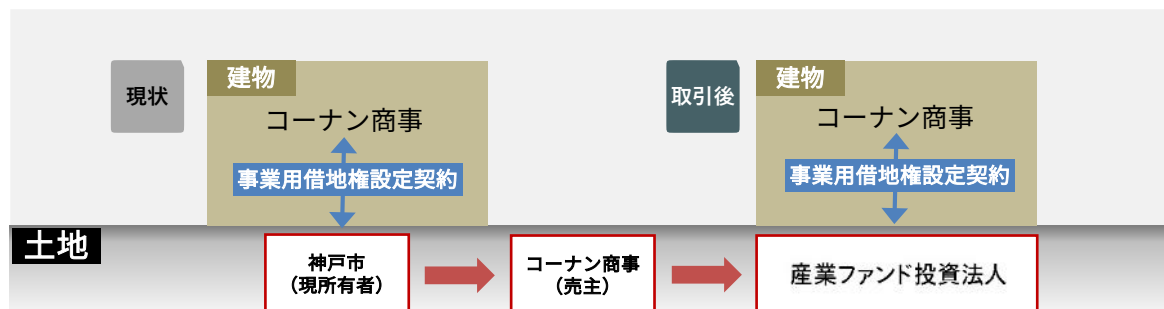
取得価格	1,960百万円
NOI利回り	4.6%
償却後NOI利回り	4.6%
テナント名	コーナン商事株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	事業用借地権設定契約
契約期間（残存期間）	20.0年（19.7年）
中途解約／賃料改定	17年間不可／原則不可

継続性

- 神戸市西区の複合産業団地である「神戸テクノ・ロジスティックパーク」内に位置
- 2005年2月に完成した、コーナン商事株式会社の西日本における物流拠点として重要な施設
- 期間20年の事業用借地権設定契約（中途解約不可期間17年）に裏付けられた継続性

汎用性

- 山陽自動車道「神戸西」IC至近であり、大型車の通行・アクセスが良好な24時間操業が可能な優良立地
- 山陽自動車道、阪神高速道路等に接続し、関西・中四国エリアへの広域配送に対応可能な立地



IIF常陸那珂港口ロジスティクスセンター（底地）



取得価格	1,145百万円
NOI利回り	4.8%
償却後NOI利回り	4.8%
テナント名	青野産業株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間（残存期間）	30.0年（29.2年）
中途解約／賃料改定	原則不可／原則不可

継続性

- 期間30年の長期契約（原則解約不可）による高い継続性
- 輸入米の玄関口である茨城港常陸那珂港区に位置し、政府備蓄米を含む輸入米、茨城県産大豆、その他の食品の保管に利用され、幅広い需要に対応可能
- 政府によるミニマム・アクセス米^(注)の輸入と、不作時等の安定的供給のための政府備蓄米の保管を行っており、米の安定的かつ継続的な供給を担う

汎用性

- 重要港湾に指定されている茨城港常陸那珂港区に所在し、倉庫、流通加工施設及び廃棄物処理施設が構築可能な臨港地区商港区内に位置
- 常陸那珂有料道路「常陸那珂港」ICから約3kmの距離に位置し、北関東エリアへのアクセスが容易
- 北関東自動車道の全線開通や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の茨城県内全区間の開通（2017年2月）により、北関東エリアの玄関口としての役割の向上が期待されるエリア



(注) 「ミニマム・アクセス米」とは、「関税及び貿易に関する一般協定（GATT：ガット）におけるウルグアイ・ラウンド交渉にて、1993年に最低輸入義務量を合意した輸入米のことです。

IIF郡山ロジスティクスセンター



取得価格	2,585百万円
NOI利回り	7.4%
償却後NOI利回り	5.6%
テナント名	株式会社ニチレイロジグループ本社
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	20.0年（7.3年）
中途解約／賃料改定	原則不可／規定有り

継続性

- 低温物流業界最大手である株式会社ニチレイロジグループ本社との間の、期間20年（原則解約不可）の長期契約に裏付けられる高い継続性
- 荷主であり、東北における大手スーパーマーケット運営会社の本社至近に所在し、同社の福島県内の店舗及び同社業務提携先店舗をカバーする旗艦拠点

汎用性

- 東北自動車道「郡山南」ICまで約2km、国道4号まで約2.5kmに位置し、広域配送に有利な立地
- 郡山市総合地方卸売市場ほか食品系流通施設が立地する工業団地に所在しており、24時間稼働が可能



IIF札幌ロジスティクスセンター（左） / IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分40%）（右）



取得価格	2,480百万円
NOI利回り	5.4%
償却後NOI利回り	4.7%

テナント名	日本通運株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	7.0年（5.8年）
中途解約／賃料改定	原則不可／協議可

取得価格	686百万円
NOI利回り	4.4%
償却後NOI利回り	3.7%

テナント名	株式会社ヒガシトウエンティワン
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	20.0年（8.8年）
中途解約／賃料改定	可（6か月前通知）／協議可

継続性

- 札幌市及び北海道広域をカバーする大手飲料メーカーグループの重要配送拠点
- 期間7年の長期安定的な定期建物賃貸借契約を締結

継続性

- 賃借人の入居を前提として建築され、「東京総合物流センター」として3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）^(注) 事業に供されるテナントの重要拠点
- 期間20年（賃貸借契約残存期間8.8年）の長期間の契約による高い継続性

汎用性

- 北海道最大の消費地である札幌市街まで約8km（車で約20分）に位置し、市街地及び道内広域配送における交通アクセスが良好
- 道央自動車道「札幌」IC至近に位置し、苫小牧港や新千歳空港へのアクセスが確保されており、陸海運の拠点となる立地
- 自動車通勤者用の駐車場を完備し、通勤環境が良好
- 工場や物流施設の集積エリアにつき24時間稼働が可能

汎用性

- 外環道エリアに所在し、国道17号・首都高速5号池袋線への良好なアクセスを有する都内北部の集配拠点
- 都心型配送拠点として汎用性を有する床荷重・天井高等のスペック

（注）3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいいます。

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分25%）（左） / IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分25%）（右）



取得価格	3,025百万円
NOI利回り	4.2%
償却後NOI利回り	3.3%
テナント名	東芝ロジスティクス株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	20.0年（7.7年）
中途解約／賃料改定	可（1年前通知）／協議可

継続性	<ul style="list-style-type: none"> 期間20年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性 テナントにとって家電製品を扱う倉庫として西日本地域のハブ拠点
汎用性	<ul style="list-style-type: none"> 最寄ICまで約2.3km、大阪南港コンテナ埠頭まで約5kmと陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ24時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設 市場競争力のある大規模かつ機能的な物流施設として希少性の高い施設

取得価格	635百万円
NOI利回り	4.7%
償却後NOI利回り	4.1%
テナント名	東芝ロジスティクス株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	1.0年（0.1年）
中途解約／賃料改定	可（3か月前通知）／原則不可

継続性	<ul style="list-style-type: none"> テナントにとって半導体を扱う倉庫として国内輸送のハブであり、かつ輸出の拠点となる施設
汎用性	<ul style="list-style-type: none"> 最寄ICまで約2.1km、大阪南港コンテナ埠頭まで約5kmと陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ24時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設 大阪市営地下鉄四つ橋線「北加賀屋」駅の徒歩圏で、同駅周辺には住宅地域が広がっており、労働力の確保が容易

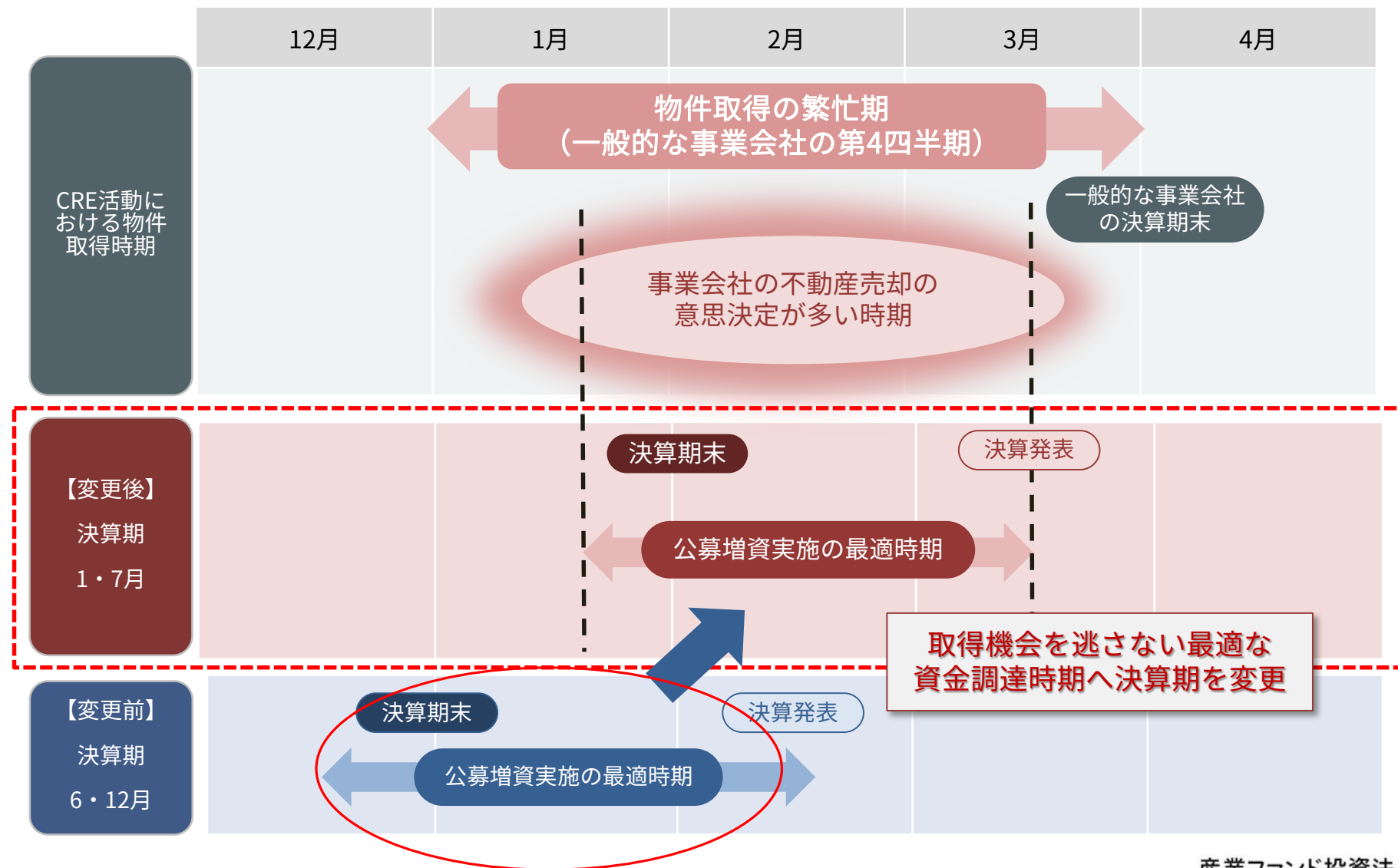


Intentionally Blank Page

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1月/7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

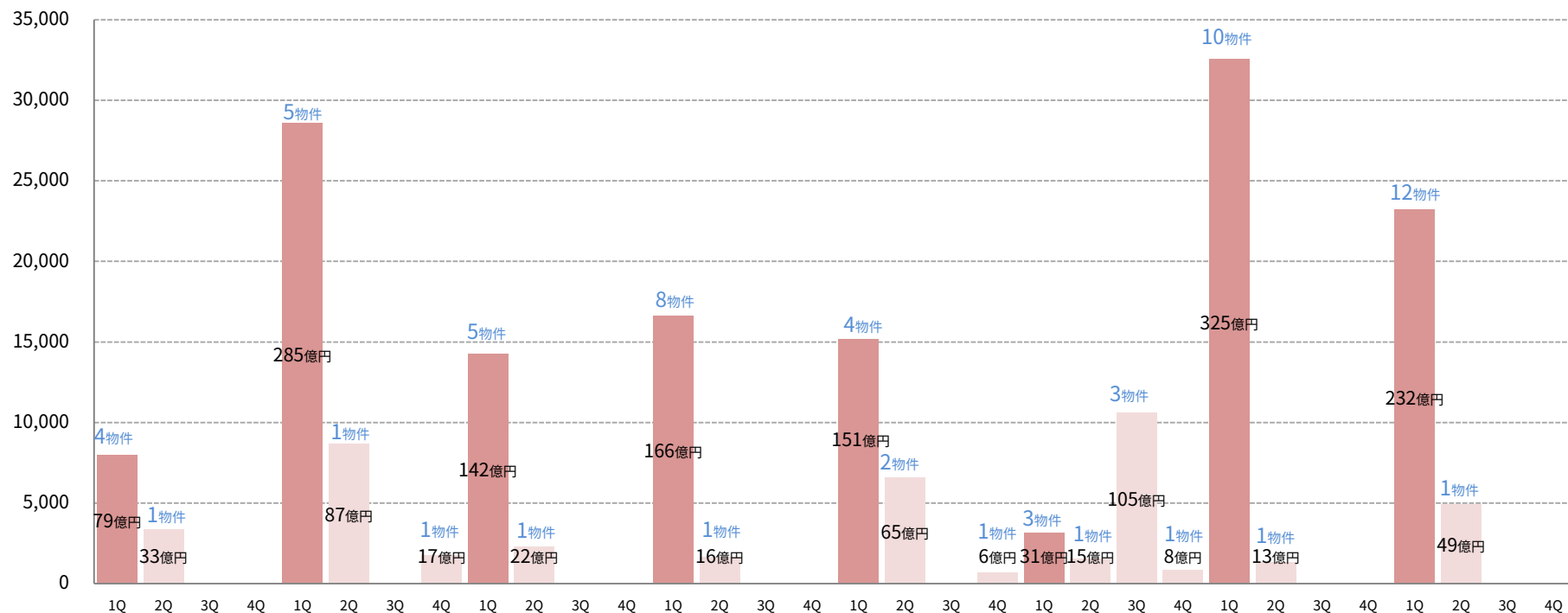


決算期の変更②

これまでのIIFの物件取得時期は毎年1月－3月に集中

■ 物件取得時期と取得価格・物件数

取得物件額の合計
(百万円)



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

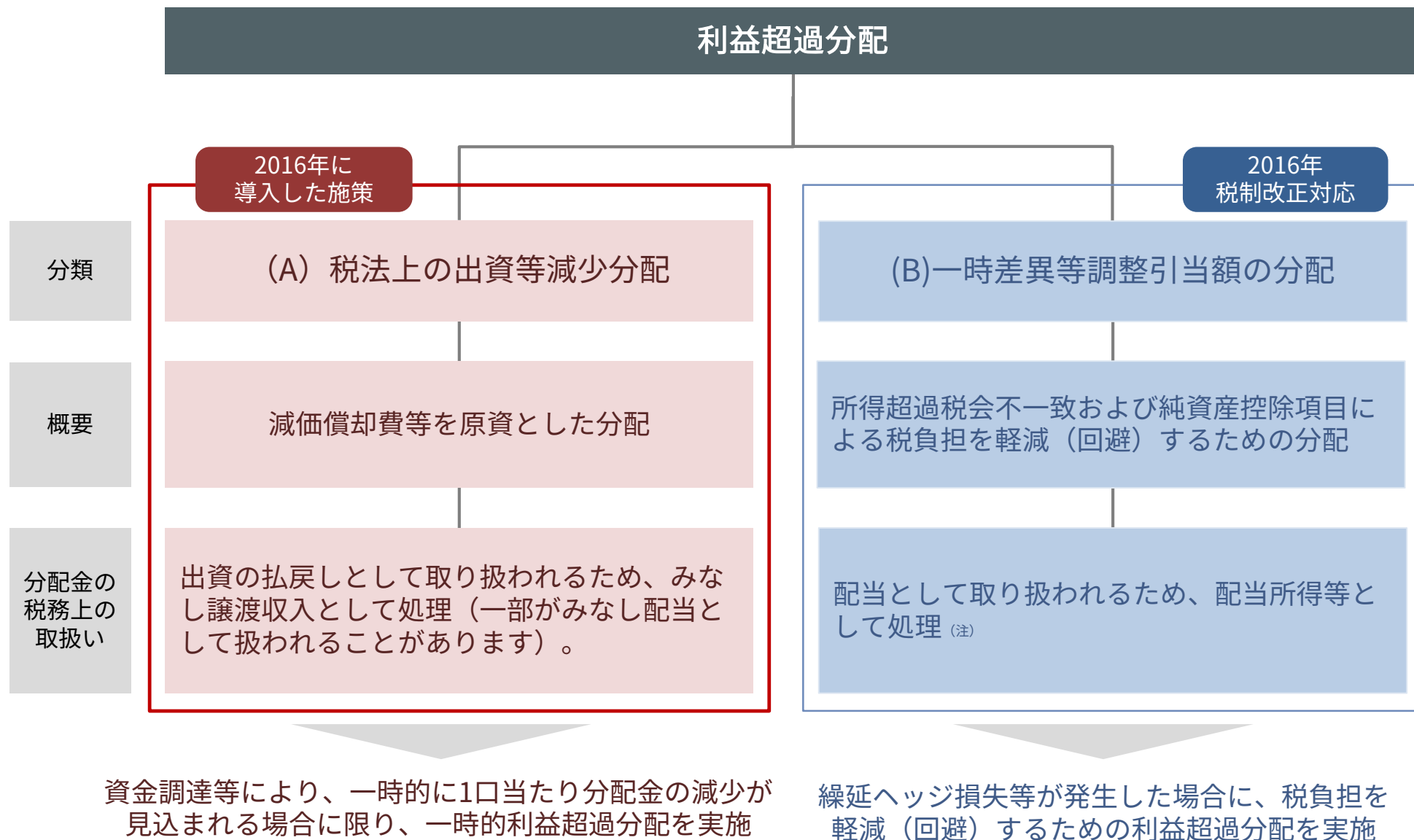
2月25日

—

1月24日

2月20日

IIFの実施する利益超過分配の整理①



（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

其他有価証券：有価証券の帳簿価額から減額

IIFの実施する利益超過分配の整理②

■ 利益超過分配の導入

(A)減価償却費等を
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

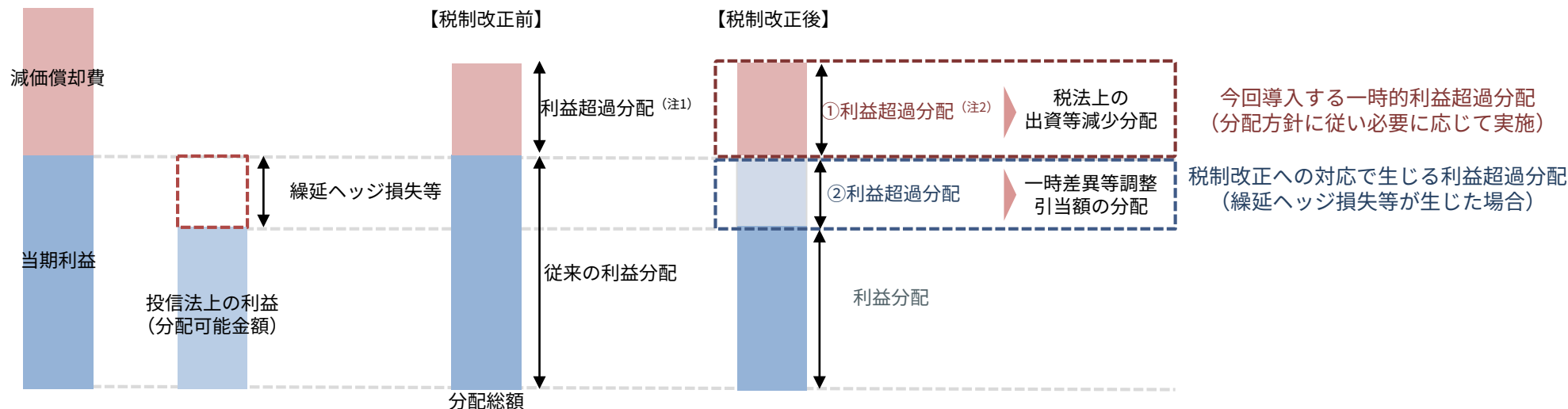
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。

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
- ✓ 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、IIF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。

(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)

■ IIFにおける利益分配の考え方



(注1) 2018年9月20日現在IIFにおいては未実施です。
(注2) 減価償却費の60%に相当する金額を上限とします。

ポートフォリオ一覧①（2018年7月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額（百万円）		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率		比率		比率		
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注7）	東京都江東区	2006年2月	12.5年	13,700	5.0%	16,748	5.2%	27,493.29㎡	1.9%	100.0%	4.6%
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	12.4年	6,500	2.4%	8,900	2.8%	38,828.10㎡	2.6%	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	20.2年	5,300	1.9%	7,290	2.3%	5,741.75㎡	0.4%	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	13.5年	2,100	0.8%	2,120	0.7%	10,959.68㎡	0.7%	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	32.9年	2,000	0.7%	2,730	0.9%	10,113.50㎡	0.7%	100.0%	2.6%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター 既存棟 増築棟	兵庫県西宮市	1997年5月	21.2年	1,300	0.5%			10,608.00㎡	0.7%	100.0%	9.9%
		兵庫県西宮市	2016年5月	2.2年	859	0.3%	2,990	0.9%	6,592.00㎡	0.4%	100.0%	6.7%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市	—	—	1,190	0.4%	2,690	0.8%	19,834.71㎡	1.3%	100.0%	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注8） （底地） （借地権付建物）	千葉県習志野市	—	—	3,350	1.2%			58,070.00㎡	4.0%	100.0%	—
			1991年4月	27.3年	1,200	0.4%	6,460	2.0%	25,835.16㎡	1.8%	100.0%	9.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	25.8年	3,100	1.1%	3,960	1.2%	20,661.13㎡	1.4%	100.0%	7.6%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	19.9年	2,350	0.9%	3,210	1.0%	9,464.03㎡	0.6%	100.0%	8.7%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	28.6年	1,490	0.5%	2,090	0.7%	8,995.00㎡	0.6%	100.0%	4.2%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋	1990年4月	28.3年	1,050	0.4%	1,580	0.5%	8,721.01㎡	0.6%	100.0%	9.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	1981年10月	36.8年	2,290	0.8%	3,060	1.0%	16,584.64㎡	1.1%	100.0%	7.3%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月	16.3年	1,770	0.6%	4,380	1.4%	11,705.02㎡	0.8%	100.0%	10.7%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	2001年1月	17.5年	5,193	1.9%	7,560	2.4%	39,567.74㎡	2.7%	100.0%	5.5%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	1991年11月	26.7年	2,280	0.8%	3,210	1.0%	20,495.06㎡	1.4%	97.3%	9.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	27.7年	1,810	0.7%	2,890	0.9%	17,379.78㎡	1.2%	100.0%	4.4%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	2007年2月	11.5年	3,550	1.3%	5,310	1.7%	19,019.71㎡	1.3%	100.0%	4.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	2010年12月	7.6年	3,184	1.2%	4,220	1.3%	17,881.65㎡	1.2%	100.0%	5.8%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	2007年2月	11.5年	1,570	0.6%	1,970	0.6%	13,862.05㎡	0.9%	100.0%	0.8%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市	2007年2月	11.4年	1,060	0.4%	1,370	0.4%	5,490.00㎡	0.4%	100.0%	4.7%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2005年8月	13.0年	600	0.2%	1,240	0.4%	8,001.57㎡	0.5%	100.0%	1.9%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2013年12月	4.6年	3,540	1.3%	4,570	1.4%	22,768.24㎡	1.5%	100.0%	4.8%
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	大阪府泉大津市	—	—	4,000	1.5%	4,430	1.4%	48,932.00㎡	3.3%	100.0%	—
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	1996年10月	21.8年	860	0.3%	1,090	0.3%	13,947.83㎡	0.9%	100.0%	12.3%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	2007年3月	11.4年	5,730	2.1%	7,380	2.3%	33,243.99㎡	2.3%	100.0%	5.6%
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	福岡県古賀市	—	—	860	0.3%	981	0.3%	30,815.97㎡	2.1%	100.0%	—
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月	21.6年	1,860	0.7%	2,050	0.6%	11,262.86㎡	0.8%	100.0%	0.2%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年1月	27.6年	8,700	3.2%	9,560	3.0%	46,262.20㎡	3.1%	100.0%	9.6%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1989年4月	29.3年	2,361	0.9%	2,760	0.9%	17,744.41㎡	1.2%	100.0%	8.2%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	1991年7月	27.0年	820	0.3%	908	0.3%	3,892.66㎡	0.3%	100.0%	4.2%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市	2008年2月	10.5年	5,170	1.9%	5,210	1.6%	24,999.77㎡	1.7%	100.0%	0.4%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ 既存棟 増築棟	福岡県福岡市	2008年3月	10.4年								0.2%
		福岡県福岡市	2018年2月	0.4年	10,179	3.7%	10,900	3.4%	51,385.32㎡	3.5%	100.0%	0.7%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2007年5月	11.2年	1,717	0.6%	1,930	0.6%	5,057.68㎡	0.3%	100.0%	5.8%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2006年1月	12.5年	1,546	0.6%	1,670	0.5%	15,555.15㎡	1.1%	100.0%	2.4%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2006年2月	12.4年	1,010	0.4%	1,160	0.4%	6,900.01㎡	0.5%	100.0%	7.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	2006年3月	12.3年	12,100	4.4%	13,900	4.3%	52,201.30㎡	3.6%	100.0%	4.8%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	1991年7月	27.1年	2,540	0.9%	2,730	0.9%	12,299.76㎡	0.8%	100.0%	3.9%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	1999年3月	21.4年	1,302	0.5%	1,570	0.5%	12,383.30㎡	0.8%	100.0%	1.7%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市	2009年5月	9.2年	2,480	0.9%	2,610	0.8%	13,064.75㎡	0.9%	100.0%	2.0%
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	茨城県那珂市	—	—	1,145	0.4%	1,210	0.4%	20,000.00㎡	1.4%	100.0%	—
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	2005年10月	12.8年	2,585	0.9%	3,170	1.0%	17,533.15㎡	1.2%	100.0%	2.8%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	兵庫県神戸市	—	—	1,960	0.7%	2,130	0.7%	33,000.00㎡	2.2%	100.0%	—
物流施設合計				16.6年	141,263	51.4%	177,897	55.7%	925,154.93㎡	62.9%	99.9%	—

ポートフォリオ一覧②（2018年7月31日時点）

工場・研究開発施設等及びインフラ施設（ポートフォリオ合計）

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額（百万円）		総賃貸可能面積		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率		比率		比率		
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	4,500	1.6%	5,400	1.7%	31,442.47㎡	2.1%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	22.5年	1,100	0.4%	1,340	0.4%	4,655.48㎡	0.3%	100.0%	3.3%
F-3	IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	24.3年	8,700	3.2%	10,100	3.2%	21,615.01㎡	1.5%	100.0%	6.7%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	1988年6月	30.2年	7,200	2.6%	8,400	2.6%	21,896.56㎡	1.5%	100.0%	7.7%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市	2014年5月	4.2年	2,168	0.8%	2,950	0.9%	4,857.73㎡	0.3%	100.0%	9.7%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月	29.1年	3,100	1.1%	3,960	1.2%	19,328.40㎡	1.3%	100.0%	8.5%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	2007年8月	10.9年	3,810	1.4%	4,230	1.3%	4,887.83㎡	0.3%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.6%	1,760	0.6%	66,171.92㎡	4.5%	100.0%	—
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	千葉県浦安市	—	—	1,300	0.5%	1,660	0.5%	7,925.94㎡	0.5%	100.0%	—
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	22.7年	4,000	1.5%	4,470	1.4%	13,779.77㎡	0.9%	100.0%	5.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡	1994年7月	24.0年	1,200	0.4%	1,340	0.4%	7,244.71㎡	0.5%	100.0%	4.8%
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）	広島県広島市	—	—	1,608	0.6%	1,830	0.6%	23,106.75㎡	1.6%	100.0%	—
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	2,300	0.8%	2,580	0.8%	19,458.49㎡	1.3%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.8%	5,270	1.6%	64,327.54㎡	4.4%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				22.8年	47,466	17.3%	55,290	17.3%	310,698.60㎡	21.1%	100.0%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	28.3年	18,100	6.6%	14,700	4.6%	11,476.05㎡	0.8%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	25.1年	41,110	15.0%	41,200	12.9%	81,995.81㎡	5.6%	100.0%	M1：4.5% M2：3.2%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市	1988年11月	29.7年	5,384	2.0%	5,530	1.7%	10,931.89㎡	0.7%	100.0%	7.3%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	28.9年	4,900	1.8%	6,840	2.1%	19,547.11㎡	1.3%	100.0%	8.9%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	1991年9月	26.9年	5,600	2.0%	6,020	1.9%	20,027.14㎡	1.4%	100.0%	3.8%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市	1992年3月	26.4年	1,150	0.4%	2,410	0.8%	18,435.93㎡	1.3%	100.0%	5.4%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市	—	—	1,900	0.7%	2,240	0.7%	51,583.70㎡	3.5%	100.0%	—
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	1993年2月	25.5年	7,200	2.6%	6,740	2.1%	7,089.62㎡	0.5%	76.1%	7.7%
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	埼玉県東松山市	—	—	690	0.3%	753	0.2%	12,880.38㎡	0.9%	100.0%	—
インフラ施設合計				26.5年	86,034	31.3%	86,433	27.0%	233,967.63㎡	15.9%	99.3%	—
ポートフォリオ合計				20.7年	274,764	100.0%	319,620	100.0%	1,469,821.16㎡	100.0%	99.8%	2.8%

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2) 「築年数」は、2018年7月31日時点の築年数を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の床面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、2018年7月31日時点の稼働率を記載しています。

(注6) 「PML」は、2018年8月23日付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メイ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7) 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%に対する評価額を記載しています。

(注8) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。

保有物件契約状況①（2018年7月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3,4)	比率 (注5)	契約年数 (注6)	契約残存 年数 (注7)
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	定期建物賃貸借契約	795	4.4%	20.0年	7.6年
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	三菱電機ロジスティクス(株)等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.5年	2.8年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	358	2.0%	20.0年	20.0年
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	(株)富士ロジテック・ネクスト	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	3.9年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	1	定期建物賃貸借契約	151	0.8%	10.0年	2.4年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴興(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	26.7年	17.8年
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	鹿島リース(株)、J A 三井リース建物(株)	2	事業用定期借地契約	非開示	—	20.0年	3.1年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II (注8)	サッポロビール(株)等	2	定期建物賃貸借契約等	非開示	—	28.0年	22.5年
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター II	サン都市建物(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	4.1年
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	5.7年
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	(株)MMコーポレーション	1	定期建物賃貸借契約	133	0.7%	5.0年	1.3年
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	1.5年
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター III	東京ロジファクトリー(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	3.5年
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	(株)日立物流首都圏	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	5.9年
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	(株)日新	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	11.7年	6.2年
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫(株)等	2	定期建物賃貸借契約等	非開示	—	11.7年	4.5年
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	ビップ物流(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	4.3年
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	15.1年	3.7年
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	第一貨物(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	30.0年	22.5年
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	日野出(株)等	2	普通建物賃貸借契約	非開示	—	8.1年	2.1年
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	(株)サンロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	3.7年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	(株)日本アクセス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.0年	4.2年
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	(株)ムロオ	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	10.5年
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	コーナン商事(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	20.0年	6.2年
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	(株)ナカノ商会	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	6.7年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	タカラ物流システム(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	9.4年
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	オリックス自動車(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	20.0年	16.8年
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	トールエクスプレスジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	12.6年
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	36.3年	8.6年
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	ビップ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	7.6年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	コカ・コーラボトラーズジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	8.0年	6.2年
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I	福岡倉庫(株)等	3	定期建物賃貸借契約	非開示	—	4.0年	2.4年
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (注9)	(株)エヌ・ティ・ティ・ロジスコ等	5	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.9年	3.9年
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	(株)ヒガシトゥエンティワン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	8.8年
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	三八五流通(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	4.4年
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	名鉄運輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	7.6年
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	東芝ロジスティクス(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	7.7年
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	東芝ロジスティクス(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	1.0年	0.1年
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター II	三八五流通(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	3.0年	1.8年
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	日本通運(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.0年	5.8年
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	青野産業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	29.2年
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	(株)ニチレイロジグループ本社	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	7.3年
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	19.7年

保有物件契約状況②（2018年7月31日時点）

工場・研究開発施設等及びインフラ施設（ポートフォリオ合計）

物件番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約種類	年間賃料 (百万円) (注3,4)	比率 (注5)	契約年数 (注6)	契約残存 年数 (注7)
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	大成建設(株)	1	事業用定期借地権設定契約	276	1.5%	30.0年	21.7年
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	テュフ ラインランド ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	118	0.7%	22.0年	12.2年
F-3	IIF三鷹カードセンター	(株)ジェーシービー	1	普通建物賃貸借契約	729	4.1%	18.5年	2.6年
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京計器(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	14.9年	7.7年
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	ジョンソン・エンド・ジョンソン(株) メディカルカンパニー	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	10.8年
F-7	IIF相模原下R&Dセンター	マイクロンメモリジャパン(株)等	2	普通建物賃貸借契約等	非開示	—	10.0年	9.3年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ティーアールダブリュオートモーティブジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	9.1年
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	シーバイエス(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	27.4年
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	西尾レントオール(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	49.0年	46.7年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	8.1年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	8.1年
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）	NEW (株)メタルワン	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	18.7年
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	NEW 三池工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	50.0年	49.6年
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）	NEW 興銀リース(株)	1	(建物竣工前) 土地一時使用賃貸借契約 (建物竣工後) 事業用定期借地権設定契約	非開示	—	31.1年	30.9年
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	大阪ガス(株)	4	定期建物賃貸借契約	665	3.7%	12.0年	5.9年
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	日本航空(株)	1	定期建物賃貸借契約	1,888	10.5%	15.4年	7.4年
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	日本IBM(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	3.0年
I-4	IIF品川データセンター	(株)ザイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	3.6年
I-5	IIF大阪豊中データセンター	関電プロパティーズ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	7.2年
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	(株)野村総合研究所	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.1年	4.6年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	ケミカルロジテック(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	49.9年	45.5年
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	(株)日立システムズ等	5	普通建物賃貸借契約	非開示	—	1.6年	1.0年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	(株)Jシリンダーサービス	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.1年	27.4年
ポートフォリオ平均							15.8年	9.0年

(注1) 「テナント名」は、主要なテナントに関するもののみを記載しています。

(注2) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に記載された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約（使用貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、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建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料（ただし複数の賃貸借契約が契約されている場合はその合計）を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「年間賃料」及び「賃貸借期間」は、2018年7月31日時点におけるテナントとの契約内容を基準としています。

(注5) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃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。

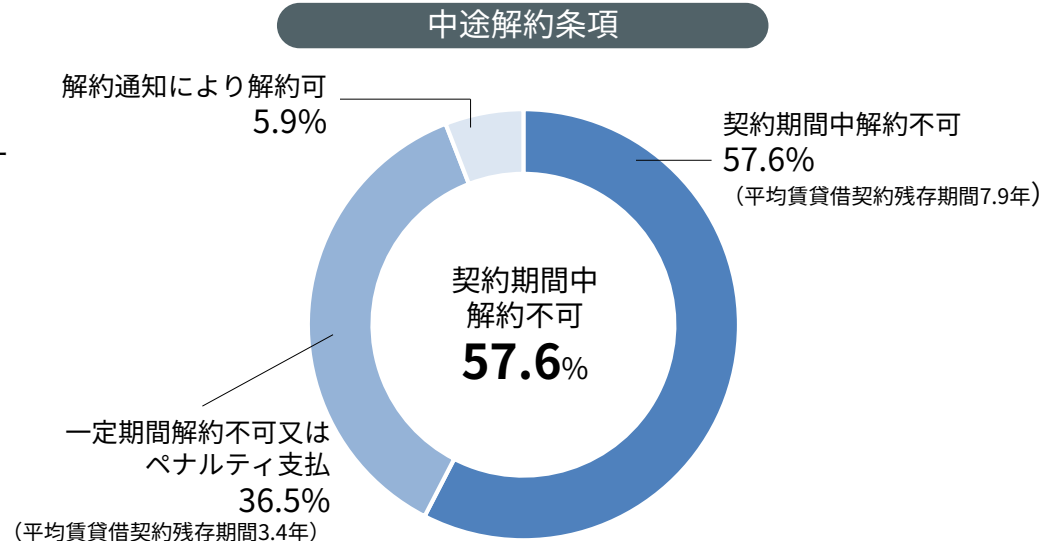
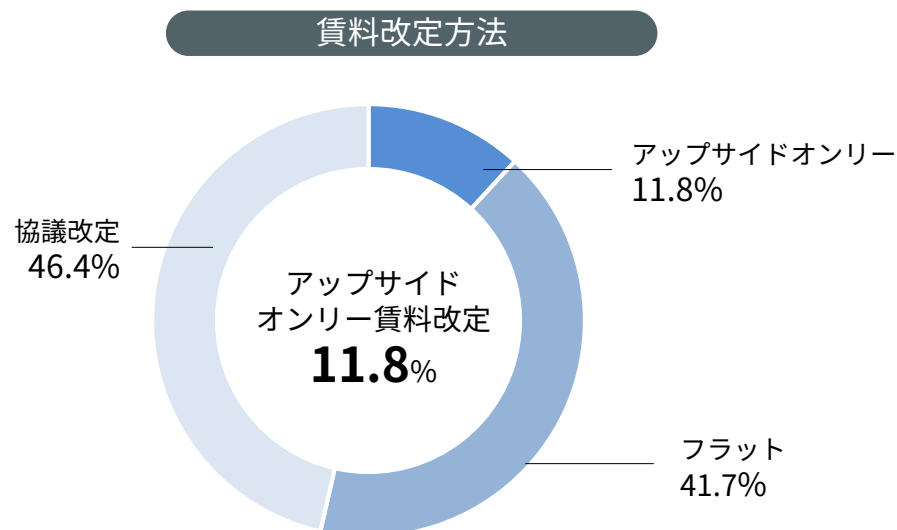
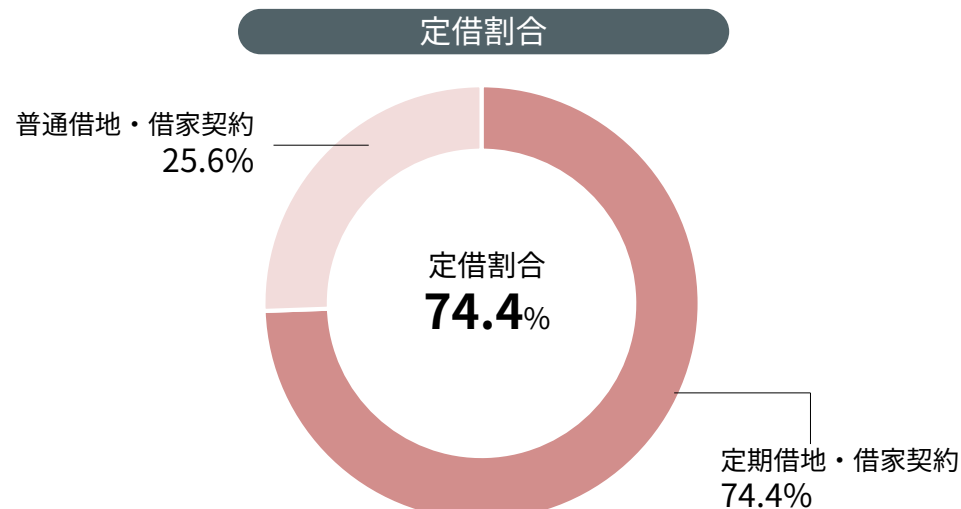
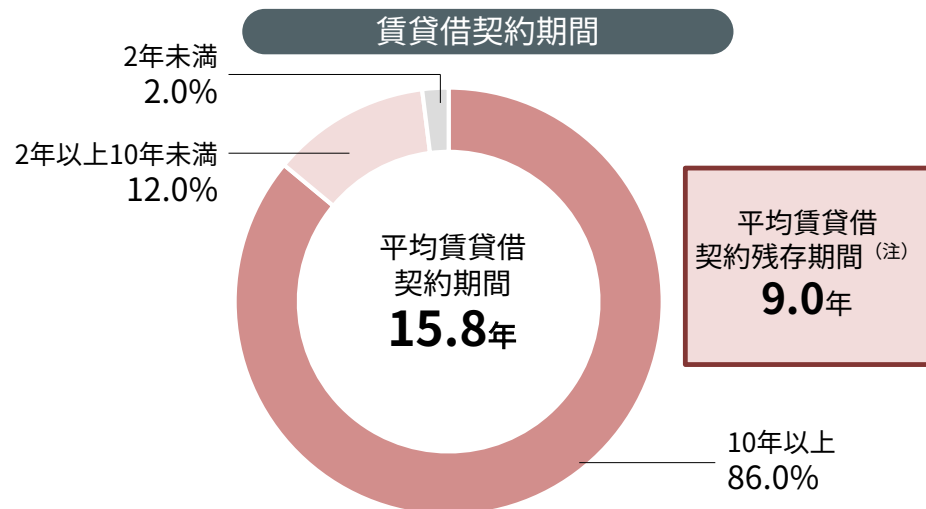
(注6) 「契約年数」は、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日の期間を賃料で加重平均して算出しています。

(注7) 「契約残存年数」は、2018年7月31日から、各不動産及び信託不動産に係る各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を賃料で加重平均して算出しています。

(注8) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。

(注9) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）にかかる各数値等を含みます。

保有物件契約状況③（2018年7月31日時点）



(注) 年間賃料ベース



Intentionally Blank Page

継続鑑定の状況①（2018年7月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第22期末時点			第21期末時点	直接還元法	DCF法		前期比		
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り	割引率	最終還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	DCF法 最終還元利回り
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注2）	12,931	+3,816	16,748	△212	△1.3%	16,960	4.3%	3.9%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,425	+3,474	8,900	△60	△0.7%	8,960	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,163	+2,126	7,290	+220	+3.1%	7,070	4.3%	4.0%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,558	+561	2,120	+10	+0.5%	2,110	4.8%	4.5%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,805	+924	2,730	+30	+1.1%	2,700	4.9%	4.6%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,978	+1,011	2,990	+10	+0.3%	2,980	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,223	+1,466	2,690	+40	+1.5%	2,650	-	4.5%	-	-	△0.1%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,654	+1,805	6,460	△20	△0.3%	6,480	4.8%	4.6%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,220	+739	3,960	+50	+1.3%	3,910	4.8%	4.5%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,311	+898	3,210	-	0.0%	3,210	4.6%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,457	+632	2,090	+10	+0.5%	2,080	5.1%	4.8%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,143	+436	1,580	-	0.0%	1,580	5.5%	5.2%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,379	+680	3,060	+10	+0.3%	3,050	5.0%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,056	+2,323	4,380	+120	+2.8%	4,260	4.4%	4.2%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,142	+2,417	7,560	+160	+2.2%	7,400	4.6%	4.3%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,507	+702	3,210	+80	+2.6%	3,130	5.1%	4.8%	5.2%	△0.1%	0.0%	0.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,852	+1,037	2,890	+50	+1.8%	2,840	4.9%	4.5%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,462	+1,847	5,310	+110	+2.1%	5,200	4.3%	4.1%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,086	+1,133	4,220	-	0.0%	4,220	5.0%	4.5%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,513	+456	1,970	-	0.0%	1,970	5.1%	4.9%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,029	+340	1,370	-	0.0%	1,370	5.4%	5.2%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	570	+669	1,240	-	0.0%	1,240	5.9%	5.7%	6.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,390	+1,179	4,570	+10	+0.2%	4,560	5.2%	5.0%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,179	+250	4,430	+10	+0.2%	4,420	-	4.6%	-	-	△0.1%	-
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	954	+135	1,090	-	0.0%	1,090	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,757	+1,622	7,380	+150	+2.1%	7,230	4.7%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	914	+66	981	+4	+0.4%	977	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,927	+122	2,050	-	0.0%	2,050	5.0%	4.6%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,697	+862	9,560	+220	+2.4%	9,340	4.1%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,613	+146	2,760	+30	+1.1%	2,730	4.8%	4.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	921	△13	908	+21	+2.4%	887	4.6%	3年度まで 4.5% 4-6年度まで 4.6% 7年度以降 4.7%	4.8%	△0.1%	3年度まで △0.1% 5-6年度まで △0.1%	△0.1%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（注3）	5,195	+14	5,210	△70	△1.3%	5,280	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（注3）	10,298	+601	10,900	-	0.0%	10,900	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター（注3）	1,737	+192	1,930	+40	+2.1%	1,890	4.3%	3.8%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,597	+72	1,670	+20	+1.2%	1,650	5.4%	5.1%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%

（注1） 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

（注2） 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%に対する評価額を記載しています。

（注3） 第21期末時点算定価額及び適用利回りの前期比は、残りの準共有持分（IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡに関しては増築棟含む）の取得時における鑑定評価額及び各種利回り差異を記載しています。

継続鑑定の状況②（2018年7月31日時点）

■ 物流施設（続き）、工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第22期末時点			第21期末時点	直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	1,028	+131	1,160	-	0.0%	1,160	5.5%	8年度まで5.4% 9年度以降5.6%	5.7%	0.0%	-	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（注2）	12,146	+1,753	13,900	-	0.0%	13,900	4.3%	4.4%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（注2）	2,565	+164	2,730	-	0.0%	2,730	4.4%	4.5%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,383	+186	1,570	+10	+0.6%	1,560	5.9%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター（注2）	2,519	+90	2,610	+10	+0.4%	2,600	5.0%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）（注2）	1,188	+21	1,210	-	0.0%	1,210	4.5%	4.5%	-	0.0%	0.0%	-
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター（注2）	2,606	+563	3,170	+10	+0.3%	3,160	5.6%	7年度まで5.6% 8年度以降5.7%	5.8%	0.0%	8年度△0.1%	0.0%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）（注2）	2,047	+82	2,130	+30	+1.4%	2,100	-	14年度まで4.5% 15年度以降4.6%	4.7%	-	15年度△0.1%	0.0%
物流施設 合計		140,145	+37,751	177,897	+1,103	+0.6%	176,794						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	+846	5,400	-	0.0%	5,400	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,195	+144	1,340	△10	△0.7%	1,350	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,281	+818	10,100	-	0.0%	10,100	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,459	+940	8,400	-	0.0%	8,400	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,063	+886	2,950	-	0.0%	2,950	5.3%	5.1%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,293	+666	3,960	-	0.0%	3,960	5.8%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,892	+337	4,230	+10	+0.2%	4,220	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	1,572	+187	1,760	△10	△0.6%	1,770	-	5.1%	-	-	0.0%	-
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,345	+314	1,660	△10	△0.6%	1,670	4.8%	4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,191	+278	4,470	+20	+0.4%	4,450	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,306	+33	1,340	+20	+1.5%	1,320	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）（注2）	1,693	+136	1,830	+10	+0.5%	1,820	-	5.7%	-	-	0.0%	-
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）（注2）	2,413	+166	2,580	-	0.0%	2,580	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）（注2）	5,005	+264	5,270	+90	+1.7%	5,180	5.0%	5.0%	-	0.0%	0.0%	-
工場・研究開発施設等 合計		49,267	+6,022	55,290	+120	+0.2%	55,170						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,289	△1,589	14,700	+100	+0.7%	14,600	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	38,457	+2,742	41,200	-	0.0%	41,200	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,109	+420	5,530	-	0.0%	5,530	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,241	+1,598	6,840	△50	△0.7%	6,890	4.7%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,593	+426	6,020	△10	△0.2%	6,030	6.2%	4.9%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,222	+1,187	2,410	+10	+0.4%	2,400	6.1%	5.7%	6.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1,998	+241	2,240	-	0.0%	2,240	5.6%	4.7%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	7,883	△1,143	6,740	△850	△11.2%	7,590	4.5%	4.1%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	729	+23	753	+1	+0.1%	752	-	4.9%	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		82,525	+3,907	86,433	△799	△0.9%	87,232						
ポートフォリオ合計		271,937	+47,682	319,620	+424	+0.1%	319,196						

（注1） 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2018年7月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

（注2） 第21期末時点算定価額及び適用利回りの前期比は、新規取得時又は残りの準共有持分の取得時における鑑定評価額及び各種利回り差異を記載しています。

各物件の収益状況①

勘定科目	L1（東雲）		L4（野田）		L5（新砂）		L6（厚木）		L7（越谷）		L8（西宮）		L9（習志野）		L10（習志野II）		L11（厚木II）		L12（横浜都筑）	
	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料	397	397			179	179			75	75										
その他	2	2			-	-			0	0										
収益 計	400	400			179	179			75	75										
公租公課	30	30			16	16			3	3										
建物管理委託費	0	0	非開示	非開示	0	0	非開示	非開示	0	0	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費	0	0			-	-			1	0										
保険料・信託報酬	0	0			0	0			1	0										
その他	0	0			0	1			0	0										
費用 計	31	33			17	18			7	6										
NOI	368	366	207	206	161	160	53	53	68	69	82	81	38	38	174	174	112	113	78	74
減価償却費	43	43	48	49	11	11	32	32	25	26	20	20	-	-	7	7	19	19	9	8
不動産賃貸事業利益	325	323	159	157	149	148	20	21	42	43	61	61	38	38	167	166	93	94	68	66
期末預り敷金・保証金	1,299	1,219	非開示	非開示	123	84	非開示	非開示	37	37	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

（百万円）

勘定科目	L13（さいたま）		L14（名古屋）		L15（厚木III）		L16（川口）		L17（神戸）		L18（東大阪）		L19（柏）		L20（三郷）		L21（入間）		L22（鳥栖）	
	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料	66	66																		
その他	0	0																		
収益 計	66	66																		
公租公課	3	3																		
建物管理委託費	0	0	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費	0	0																		
保険料・信託報酬	1	0																		
その他	1	1																		
費用 計	6	4																		
NOI	60	62	42	42	81	75	105	106	179	179	87	87	49	70	116	116	101	106	53	51
減価償却費	10	11	6	6	10	10	9	10	37	20	9	10	9	9	17	16	23	22	9	8
不動産賃貸事業利益	49	50	36	36	71	64	95	95	142	158	77	77	39	60	99	100	78	83	43	42
期末預り敷金・保証金	33	33	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L23（印西）		L24（盛岡）		L25（広島）		L26（泉大津）		L27（泉佐野）		L28（京田辺）		L29（福岡古賀）		L30（福岡東）		L31（大阪此花）		L32（加須）	
	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料																				
その他																				
収益 計																				
公租公課	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
建物管理委託費																				
修繕費																				
保険料・信託報酬																				
その他																				
費用 計																				
NOI	37	37	37	37	120	120	111	111	29	29	175	174	27	27	51	51	225	221	66	67
減価償却費	5	5	5	5	25	25	0	0	7	8	32	32	-	-	4	4	32	32	8	8
不動産賃貸事業利益	31	31	32	32	94	95	111	111	22	20	143	142	27	27	46	46	192	189	57	58
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

各物件の収益状況②

(百万円)

勘定科目	L 33 (羽村)		L 34 (福岡箱崎Ⅰ)		L 35 (福岡箱崎Ⅱ)		L 36 (板橋)		L 37 (仙台大和)		L 38 (太田)		L 39 (大阪住之江Ⅰ)		L 40 (大阪住之江Ⅱ)		L 41 (盛岡Ⅱ)		L 42 (札幌)	
	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 0日	第22期 146日
運用日数																				
賃料																			-	-
その他																			-	-
収益 計																			-	-
公租公課																			-	-
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示
修繕費																			-	-
保険料・信託報酬																			-	-
その他																			-	-
費用 計																			-	-
NOI	21	21	78	128	135	253	24	37	50	50	35	34	212	258	49	60	43	43	-	60
減価償却費	3	3	15	23	20	44	3	5	8	8	4	4	41	51	6	7	5	5	-	6
不動産賃貸事業利益	17	17	63	105	115	208	20	31	42	41	31	30	171	206	43	52	38	38	-	54
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示

勘定科目	L 43 (常陸那珂港)		L 44 (郡山)		L 45 (神戸西)		F1 (戸塚TC)		F2 (横浜都筑)		F3 (三鷹)		F5 (蒲田)		F6 (川崎)		F7 (相模原)		F8 (横浜新山下)	
	第21期 0日	第22期 145日	第21期 0日	第22期 145日	第21期 0日	第22期 125日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日
運用日数																				
賃料	-		-		-		154	154	59	59	364	364								
その他	-		-		-		0	0	-	-	0	0								
収益 計	-		-		-		154	154	59	59	364	364								
公租公課							16	16	8	8	47	47								
建物管理委託費	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	-	6	6	3	3	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費	-		-		-		-	-	2	3	3	6								
保険料・信託報酬	-		-		-		0	0	0	0	1	0								
その他	-		-		-		0	0	0	0	0	1								
費用 計	-		-		-		17	17	17	19	56	59								
NOI	-	23	-	80	-	31	137	137	41	40	308	305	229	235	82	82	136	144	102	103
減価償却費	-	-	-	18	-	-	-	-	5	5	45	48	28	29	23	23	14	14	19	19
不動産賃貸事業利益	-	23	-	61	-	31	137	137	35	34	262	257	200	205	58	58	122	129	82	83
期末預り敷金・保証金	-	非開示	-	非開示	-	非開示	276	276	92	92	182	182	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

各物件の収益状況③

(百万円)

勘定科目	F9 (掛川)		F10 (浦安)		F11 (横須賀)		F12 (湘南)		F13 (広島)		F14 (戸塚MC)		F15 (厚木)		I1 (神戸)		I2 (羽田)		I3 (座間)	
	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 0日	第22期 146日	第21期 0日	第22期 146日	第21期 0日	第22期 96日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	0日	146日	0日	146日	0日	96日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料									-		-		-		332	332	1,406	1,413		
その他									-		-		-		0	0	15	15		
収益 計									-		-		-		332	332	1,421	1,428		
公租公課									-		-		-		11	11	85	82		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	0	0	0	0	非開示	非開示
修繕費									-		-		-		6	9	-	-		
保険料・信託報酬									-		-		-		1	1	5	4		
その他									-		-		-		1	1	377	387		
費用 計									-		-		-		20	23	469	475		
NOI	43	42	37	37	158	147	48	44	-	46	-	52	-	71	311	309	952	952	201	201
減価償却費	-	-	-	-	11	12	3	3	-	-	-	-	-	-	131	132	243	244	35	35
不動産賃貸事業利益	43	42	37	37	146	134	45	41	-	46	-	52	-	71	179	176	708	708	165	165
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	2,159	2,159	974	974	非開示	非開示

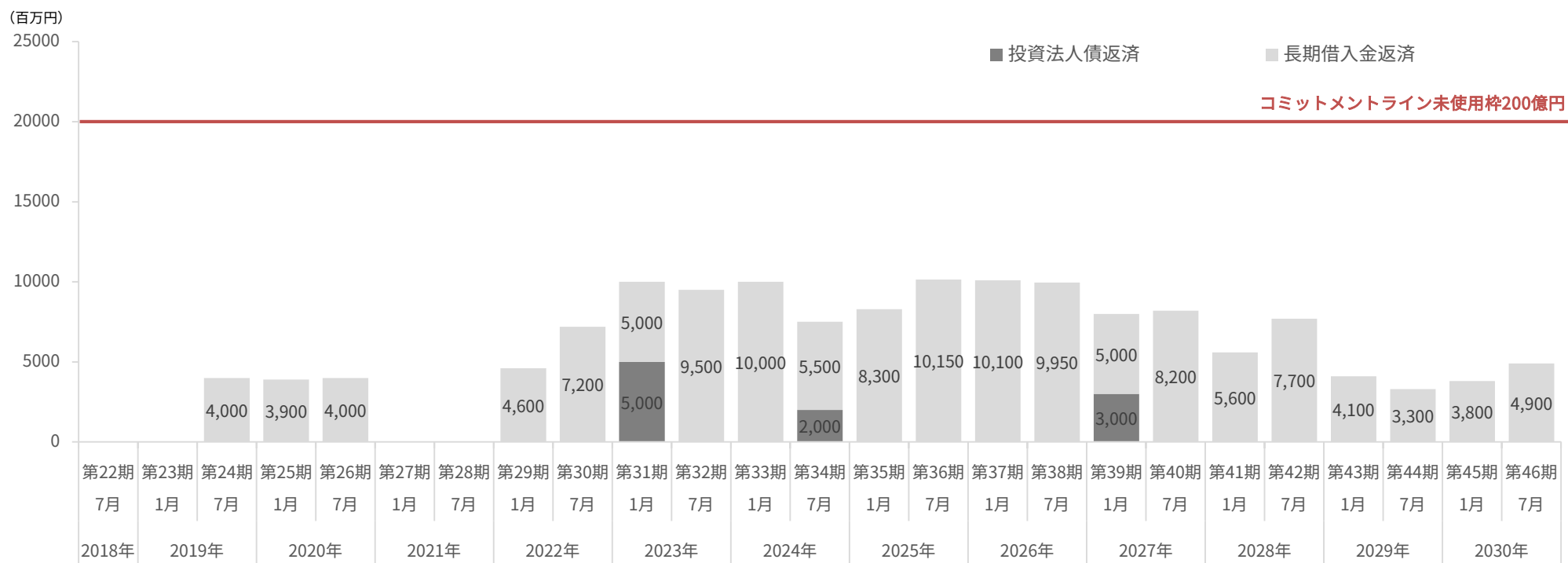
勘定科目	I4 (品川)		I5 (大阪豊中)		I6 (大阪南港)		I7 (名古屋港)		I8 (品川ITSC)		I9 (東松山)		第21期 実績	第22期 実績
	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日	第21期 184日	第22期 181日		
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日		
賃料													8,588	9,239
その他													387	446
収益 計													8,976	9,686
公租公課													695	746
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	154	166
修繕費													79	97
保険料・信託報酬													39	38
その他													744	754
費用 計													1,713	1,803
NOI	177	181	195	191	70	71	62	62	194	202	18	18	7,262	7,882
減価償却費	33	35	28	28	9	9	-	-	37	38	-	-	1,263	1,331
不動産賃貸事業利益	143	145	166	162	60	62	62	62	157	164	18	18	5,999	6,550
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	10,235	10,807

有利子負債の状況①（2018年7月31日時点）

■ 主要指標の状況（注）

平均借入期間	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付（JCR）
9.3年	100.0%	0.95%	AA (安定的)

■ 返済期限の分散状況



（注） 2018年7月31日において存在する有利子負債について記載しています。

有利子負債の状況②（2018年7月31日時点）

有利子負債明細

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行（注6,7,8）	1,085	2012年3月30日	1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	0.7年
	三井住友信託銀行株式会社	415		1.90500	2022年3月30日	固定(注4)	10年	3.7年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	1,000		1.56100	2020年3月31日	固定(注4)	8年	1.7年
	株式会社みずほ銀行	1,500		2.22000	2024年3月29日	固定	12年	5.7年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000		1.90000	2022年3月29日	固定	10年	3.7年
	株式会社三井住友銀行	500		1.90500	2022年3月31日	固定(注4)	10年	3.7年
	株式会社三井住友銀行（注6）	1,500	2012年6月29日	1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	0.7年
	日本生命保険相互会社	1,000		1.42000	2020年6月30日	固定	8年	1.9年
	株式会社三菱UFJ銀行（注6,7）	583		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	0.9年
	株式会社三井住友銀行（注6）	417		1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	0.9年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	2,274		1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	1.2年
	株式会社三井住友銀行	1,626		1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	1.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	2012年9月28日	1.83000	2025年2月5日	固定	12年	6.5年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	2,534		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.5年
	三井住友信託銀行株式会社	966		1.29000	2023年2月6日	固定	10年	4.5年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	1,000		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.5年
	株式会社三井住友銀行	500		1.48980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.5年
	株式会社みずほ銀行	1,000		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	4.5年
	日本生命保険相互会社	500	2013年2月6日	1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.5年
	株式会社新生銀行	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	3.5年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	362		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	3.5年
	三井住友信託銀行株式会社	138		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	5.9年
	株式会社三井住友銀行	500		1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	4.9年
	日本生命保険相互会社	2,000		1.64650	2022年6月30日	固定(注4)	9年	3.9年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2013年6月28日	1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	1.9年
	株式会社みずほ銀行	1,500		1.40200	2023年10月18日	固定（注4）	10年	5.2年
	野村信託銀行株式会社	500		1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	5.4年
	株式会社りそな銀行	500		1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	6.0年
	株式会社山口銀行	500		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	5.5年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	7,500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	5.0年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2013年12月30日	1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	4.0年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	700		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	3.5年
	株式会社三井住友銀行	900		1.67000	2026年3月13日	固定	12年	7.6年
	株式会社山口銀行	500						
	株式会社西日本シティ銀行	500						
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	868						
	三井住友信託銀行株式会社	331						
	株式会社日本政策投資銀行	1,000						

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	724	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	7.6年
	三井住友信託銀行株式会社	276		1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	5.6年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	1,158		0.98000	2025年3月14日	固定	10年	6.6年
	三井住友信託銀行株式会社	441		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	6.6年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	1,350		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	6.6年
	株式会社新生銀行	850	2015年3月16日	0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	6.1年
	みずほ信託銀行株式会社	850		0.66090	2022年9月15日	固定(注4)	7.5年	4.1年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	2,570		1.26000	2027年3月31日	固定	12年	8.7年
	三井住友信託銀行株式会社	979		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	7.7年
	株式会社中国銀行	700		0.98000	2025年3月31日	固定	10年	6.7年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	2015年3月31日	0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	6.2年
	明治安田生命保険相互会社	850		0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	7.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	832		0.44000	2026年8月31日	固定	10年	8.1年
	三井住友信託銀行株式会社	317		0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	7.0年
	株式会社みずほ銀行	800	2016年4月15日	0.62977	2026年3月6日	固定	9年	7.6年
	株式会社福岡銀行	800		0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	8.1年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	2,000		0.49750	2025年3月6日	固定	8年	6.6年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	1,600		0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	7.1年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	3,255		0.53000	2026年3月17日	固定	9年	7.6年
	三井住友信託銀行株式会社	1,244	2017年3月6日	0.86600	2029年3月16日	固定	12年	10.6年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	2,170		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	6.6年
	三井住友信託銀行株式会社	829		0.63300	2027年3月17日	固定	10年	8.6年
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	8.6年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	2,099		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	8.6年
	三井住友信託銀行株式会社	800	2017年3月17日	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	6.6年
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	1,000		0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	7.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	8.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	6.7年
	株式会社みずほ銀行	1,000		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	8.7年
	株式会社福岡銀行	1,000		0.83800	2029年3月30日	固定	12年	10.7年
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	2017年3月31日	0.63500	2027年3月31日	固定	10年	8.7年
	みずほ信託銀行株式会社	1,000						
	株式会社福岡銀行	1,000						
	農林中央金庫	1,000						
	株式会社三菱UFJ銀行（注7,8）	4,054						
	三井住友信託銀行株式会社	1,545						
	株式会社三菱UFJ銀行（注7）	1,000						
	株式会社三井住友銀行	600						
	株式会社新生銀行	1,000						
	株式会社日本政策投資銀行	1,300						
	株式会社みずほ銀行	1,200						

(注1) 2018年7月31日時点の残高に基づき記載しています。

(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。

(注3) 適用利率は、2018年9月20日現在に適用されている金利に基づき表示しています。

(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。

(注5) 残存年数は、2018年7月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。

(注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注7) 株式会社三菱東京UFJ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱UFJ銀行に変更しました。

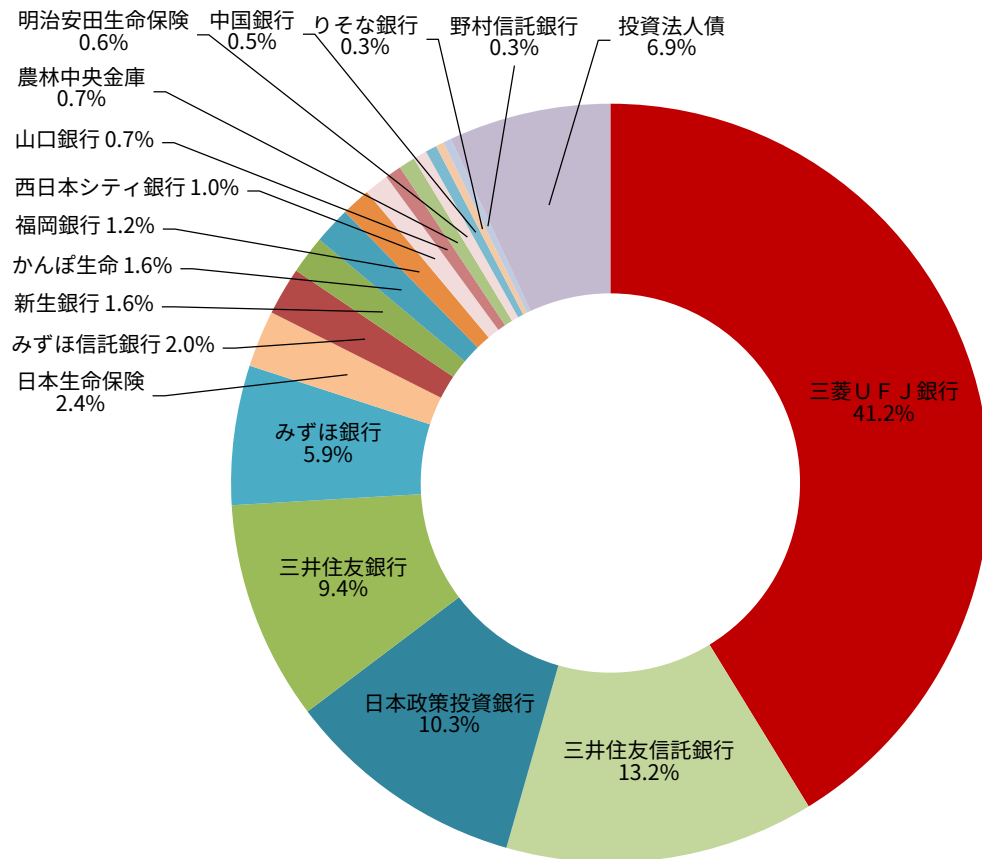
(注8) 三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、2018年4月16日付で、株式会社三菱UFJ銀行へ会社分割方式によって移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社に係る借入金の貸付人としての地位を承継しました。

有利子負債の状況③（2018年7月31日時点）

有利子負債明細

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳						
長期 借 入 金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	2,791	2017年9月29日	0.34451	2022年9月30日	固定	5年	4.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	2,938		0.67599	2027年9月30日	固定	10年	9.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,062						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	2,791	2018年2月1日	0.86109	2029年9月28日	固定	12年	11.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	2,099		0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	6.0年
	三井住友信託銀行株式会社	800						
	株式会社かんぽ生命保険	2,300	2018年2月27日	0.88100	2030年2月1日	固定	12年	11.5年
	三井住友信託銀行株式会社	100						
	株式会社みずほ銀行	700		0.67900	2028年2月1日	固定	10年	9.5年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500		0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	10.1年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2018年3月7日	0.85000	2030年2月28日	固定	12年	11.6年
	株式会社日本政策投資銀行	400		0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年	10.1年
	株式会社三井住友銀行	400		0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	9.1年
	株式会社みずほ銀行	400		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	9.6年
	みずほ信託銀行株式会社	1,100	2018年3月9日	0.64600	2028年3月7日	固定	10年	9.6年
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	1,808		0.34085	2021年9月9日	固定	3.5年	3.1年
	三井住友信託銀行株式会社	692						
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	3,618		0.70243	2028年3月9日	固定	10年	9.6年
	三井住友信託銀行株式会社	1,382	2018年3月30日	0.80315	2029年3月9日	固定	11年	10.6年
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	724						
	三井住友信託銀行株式会社	276		0.33529	2021年9月30日	固定	3.5年	3.2年
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	796						
	三井住友信託銀行株式会社	303		0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	9.2年
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注7,8）	434						
	三井住友信託銀行株式会社	165		0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	10.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,200		0.29800	2021年9月30日	固定	3.5年	3.2年
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	9.2年
	株式会社三井住友銀行	600		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	9.7年
	株式会社みずほ銀行	500						
投資 法人債	第2回無担保投資法人債	5,000	2012年12月27日	1.40000	2022年12月27日	固定	10年	4.4年
	第3回無担保投資法人債	2,000	2014年6月26日	0.89000	2024年6月26日	固定	10年	5.9年
	第4回無担保投資法人債	3,000	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	8.4年
	合計 / 平均	144,800	144,800	0.95			9.3年	6.5年

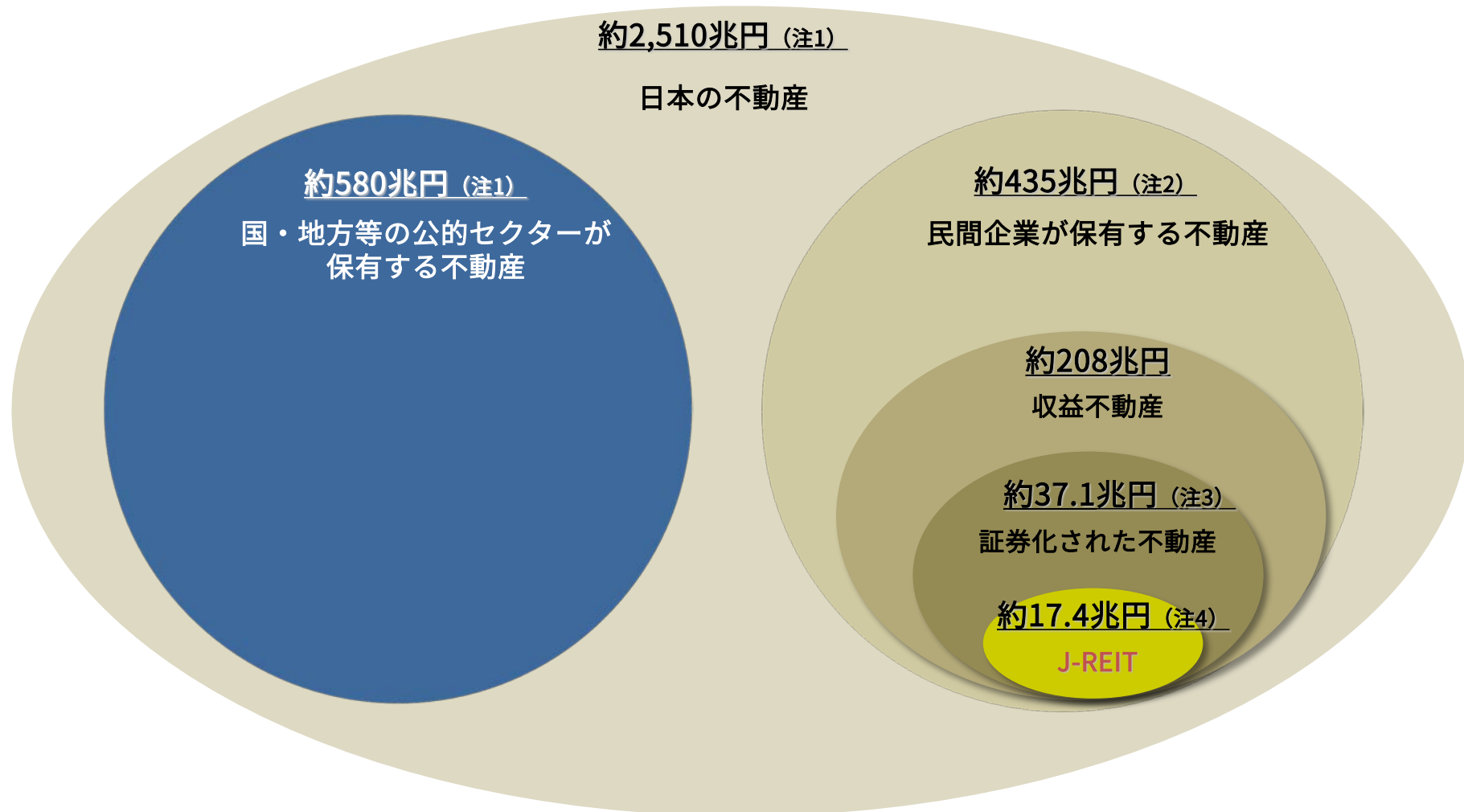
レンダーフォーメーション



- (注1) 2018年7月31日時点の残高に基づき記載しています。
- (注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。
- (注3) 適用利率は、2018年9月20日現在に適用されている金利に基づき表示しています。
- (注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。
- (注5) 残存年数は、2018年7月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。
- (注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。
- (注7) 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行は、2018年4月1日付で、商号を株式会社三菱ＵＦＪ銀行に変更しました。
- (注8) 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、2018年4月16日付で、株式会社三菱ＵＦＪ銀行へ会社分割方式によって移管されたことに伴い、株式会社三菱ＵＦＪ銀行が三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社に係る借入金の貸付人としての地位を承継しました。

競合の少ない大きな成長ポテンシャル

公的・民間セクターが保有する不動産は大きなマーケットポテンシャルを有する



(注1) 内閣府「国民経済計算」(平成28年確報)

(注2) 国土交通省「平成25年 法人土地・建物基本調査」

(注3) J-REIT、私募REITの保有不動産総額(取得価格ベース)に私募ファンドの市場規模を加算しています。

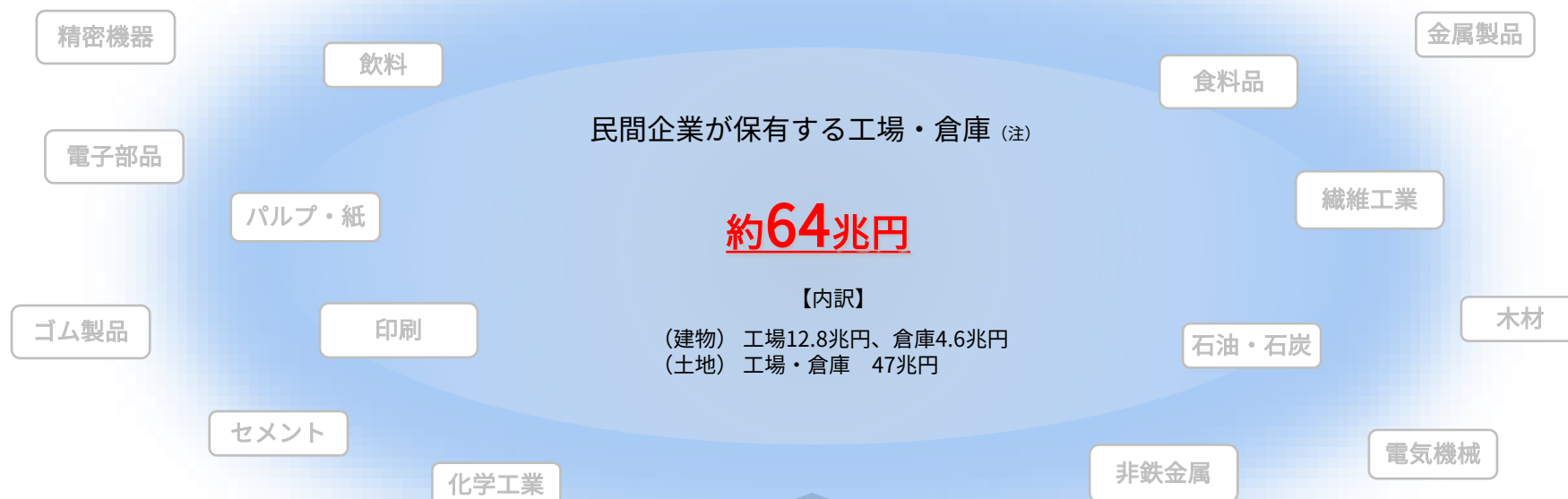
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2018年8月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2018年7月」。

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」(2018年8月)

工場投資のポテンシャル

継続的な取り組みにより工場の開拓を実現、膨大なポテンシャルを持つ工場マーケットの開拓を目指す

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、1,200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

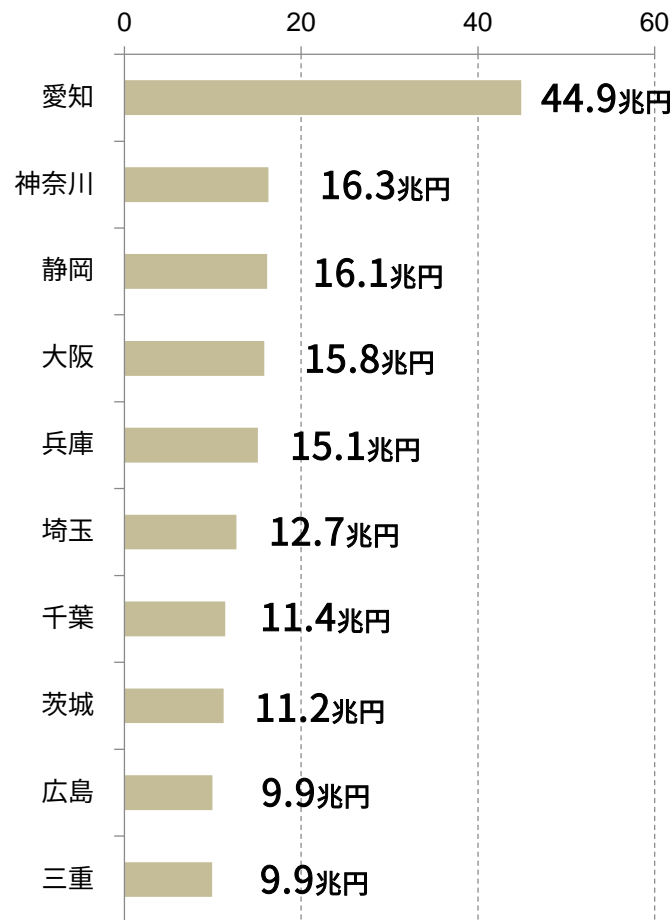
- 2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
- 公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

(注) 出所：国土交通省「平成25年 法人・土地建物基本調査」

工場立地について

■ 製造品出荷額等 上位10都道府県

日本における産業立地は三大都市圏周辺
及び東海エリアに集積

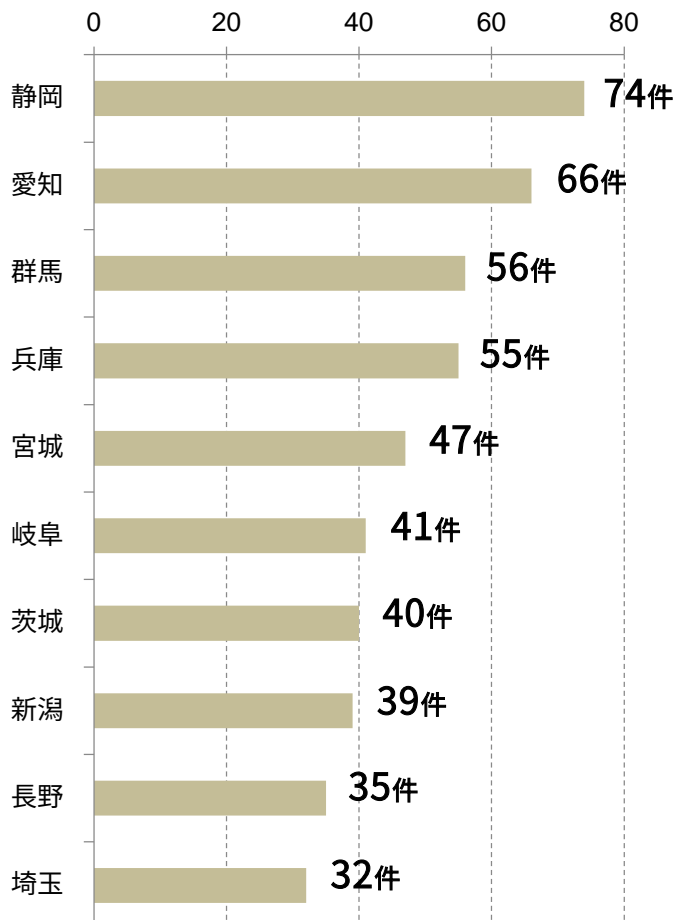


(出所) 平成29年工業統計表 (経済産業省)

(注) 製造品出荷額等とは、1年間(1～12月)における製造品出荷額、加工賃収入額、その他収入額及び製造工程からでなく及び廃物の出荷額の合計であり、消費税等内国消費税額を含んだ額をいいます。

■ 工場立地件数 上位10都道府県

2016年における工場立地件数は、東海エリアで多い。



(出所) 平成28年工場立地動向調査 (経済産業省)

(注) 工場立地件数とは、製造業、ガス業、熱供給業の用に供する工場又は研究所を建設する目的をもって、1,000平方メートル以上の用地(埋立予定地を含む)を取得(借地を含む)した件数をいいます。

立地地点選定理由

本社・他の自社工場への近接性	281件
地価	170件
工業団地である	165件
市場への近接性	105件
国・地方自治体の助成	121件
関連企業への近接性	93件
周辺環境からの制約が少ない	124件
人材・労働力の確保	124件
高速道路を利用できる	126件
地方自治体の誠意・積極性・迅速性	88件
原材料等の入手の便	72件
流通業・対事業所サービス業への近接性	22件
経営者等の個人的つながり	32件
工業用水の確保	23件
空港・湾岸・鉄道等を利用できる	15件
他企業との共同立地	7件
学術研究機関の充実(産学共同等)	8件
その他	106件

海外と比較しての国内立地選定理由

良質な労働力の確保	8件
原材料等の入手の便	9件
市場への近接性	12件
関連企業への近接性	5件
国・県・市・町・村の助成・協力	10件
政情・治安の安定	6件
産業基盤が整備されている	4件
対事業所サービス業の充実	0件
学術研究機関の充実(産学共同等)	2件
流通機構が整備されている	2件
知的財産権の保護への配慮	0件
その他	5件

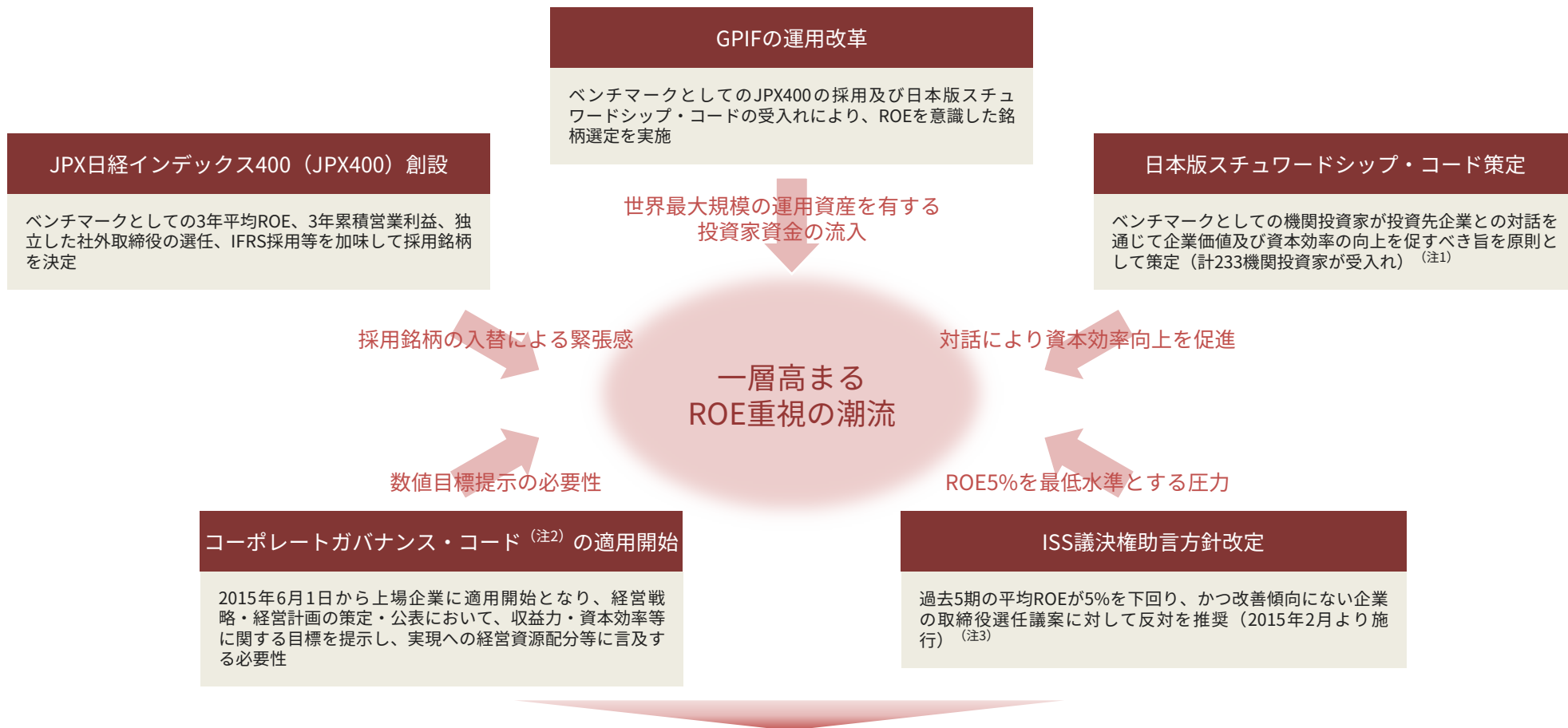
(出所) 平成28年工場立地動向調査 (経済産業省)

(注) 「海外と比較しての国内立地選定理由」については、海外立地を検討し最終的に国内での立地を選択した企業32社の回答を集計

CREニーズ開拓のポテンシャル①

社会的な背景から資本効率向上ニーズの増加が見込まれる

日本企業のROEが世界的に見ても低水準であることや、投資家と企業のROEに対する意識のギャップ等を背景に、企業に対して資本効率の向上を求める潮流が高まっており、この潮流を捉えたCRE提案の推進により更なる取得ポテンシャルの開拓を目指す



資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

(注1) 2014年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」にて策定し、2017年5月に改訂。受入れ機関投資家数は2018年8月31日時点。

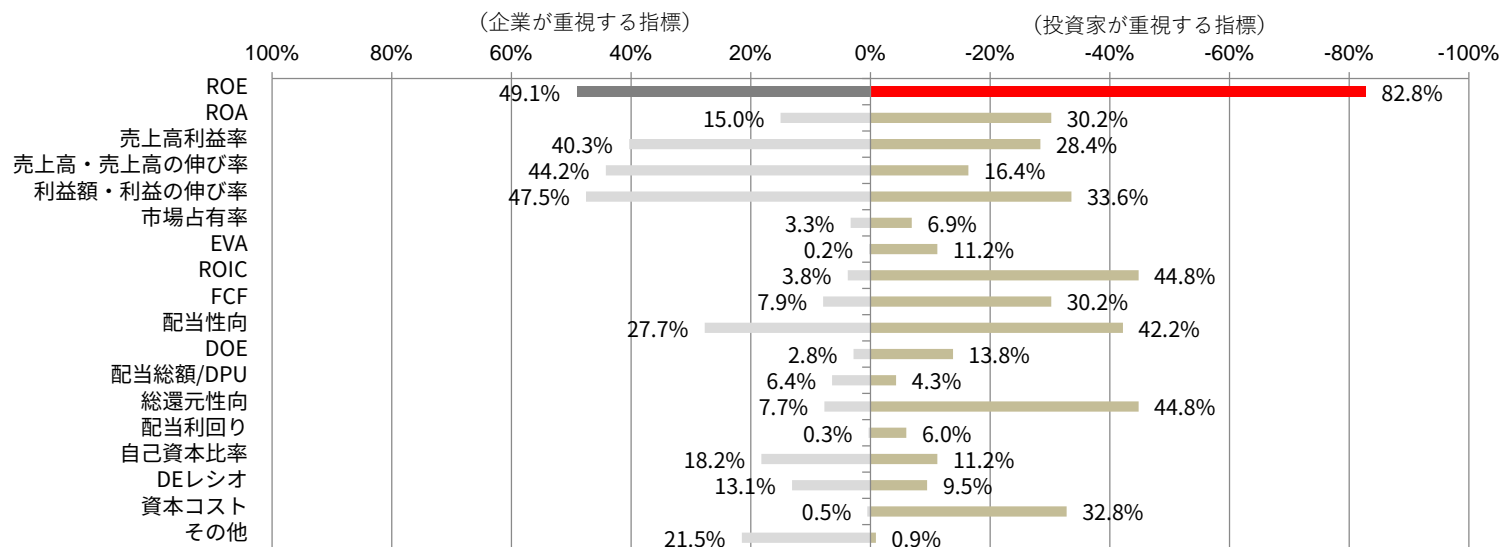
(注2) 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス（企業統治）において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。

(注3) ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。

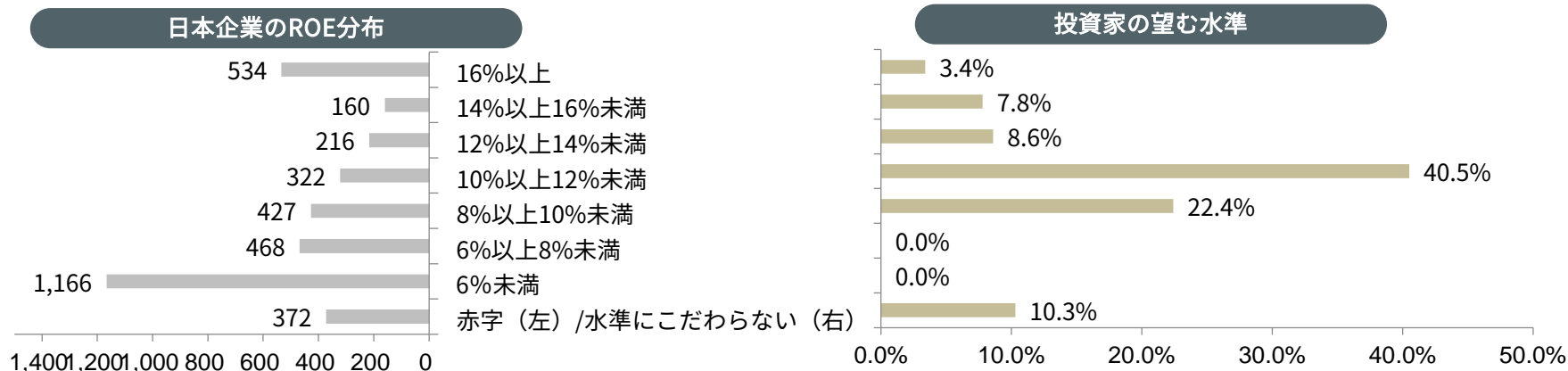
CREニーズ開拓のポテンシャル②

資本市場からのCREへの期待は高まっている

■ 経営目標として重視することが望ましい指標



■ 中長期的に望ましいROE水準



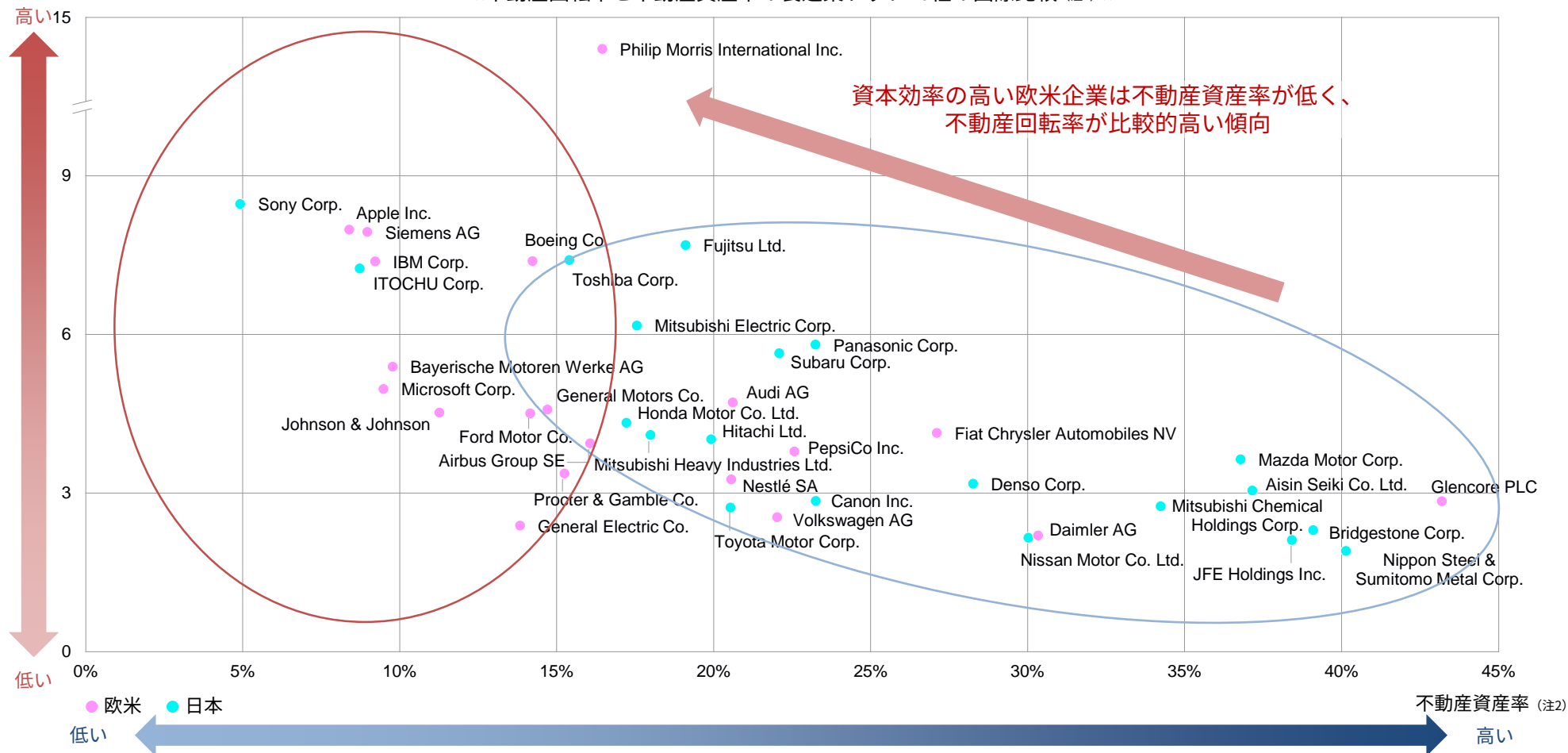
CREニーズ開拓のポテンシャル③

ソリューションプロバイダーとして増加するCRE提案の機会を捉え、更なる外部成長を目指す

■ 製造業におけるオフバランスの加速の可能性

不動産回転率（回）（注2）

《不動産回転率と不動産資産率の製造業トップ20社の国際比較（注1）》



（出所） The 2017 IndustryWeek 1000、会社開示資料、Capital IQ

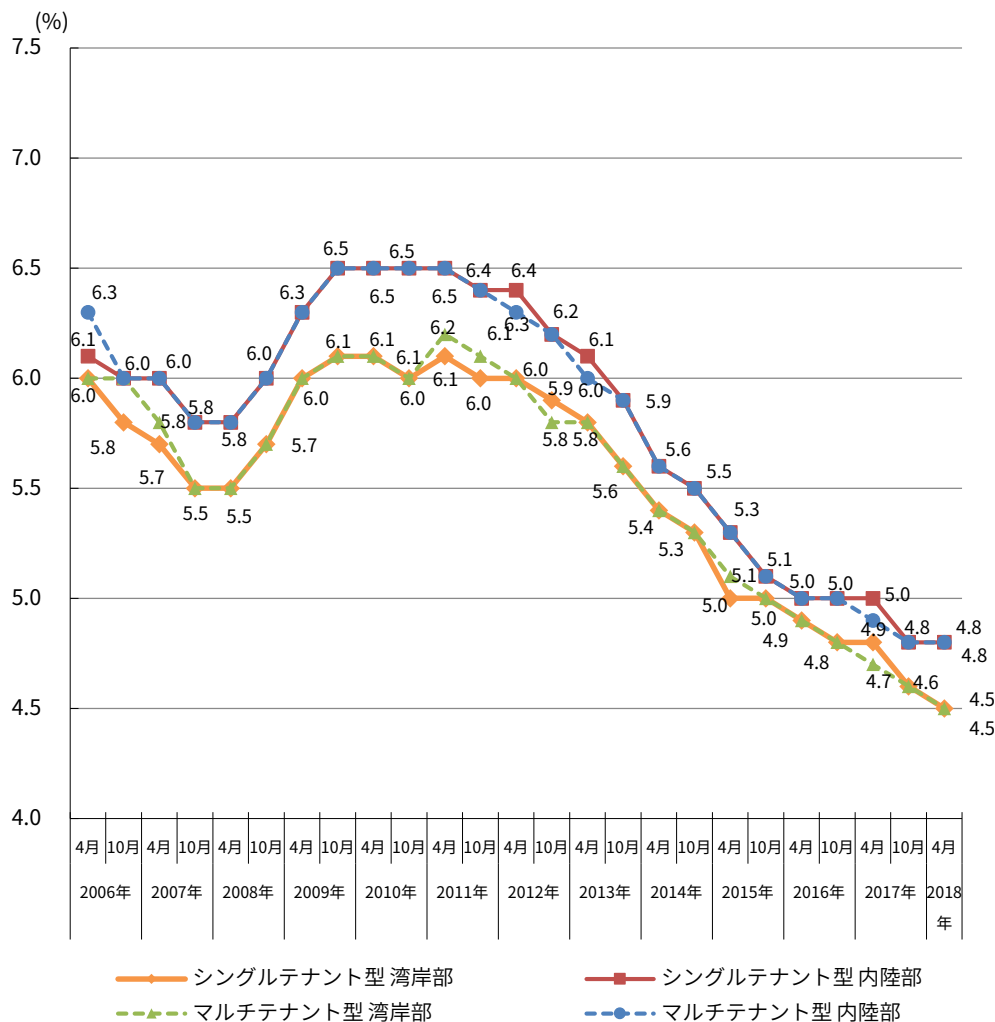
（注1） The 2017 IndustryWeek 1000をもとに石油化学業界を除く、日本、欧米の製造業の売上高上位20社を抽出して作成（2017年12月4日時点）

（注2） 不動産回転率=売上高÷ネット有形固定資産、不動産資産率=ネット有形固定資産÷総資産

物流施設を取り巻くマーケットの概要①

■ 旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは引き続き低下傾向

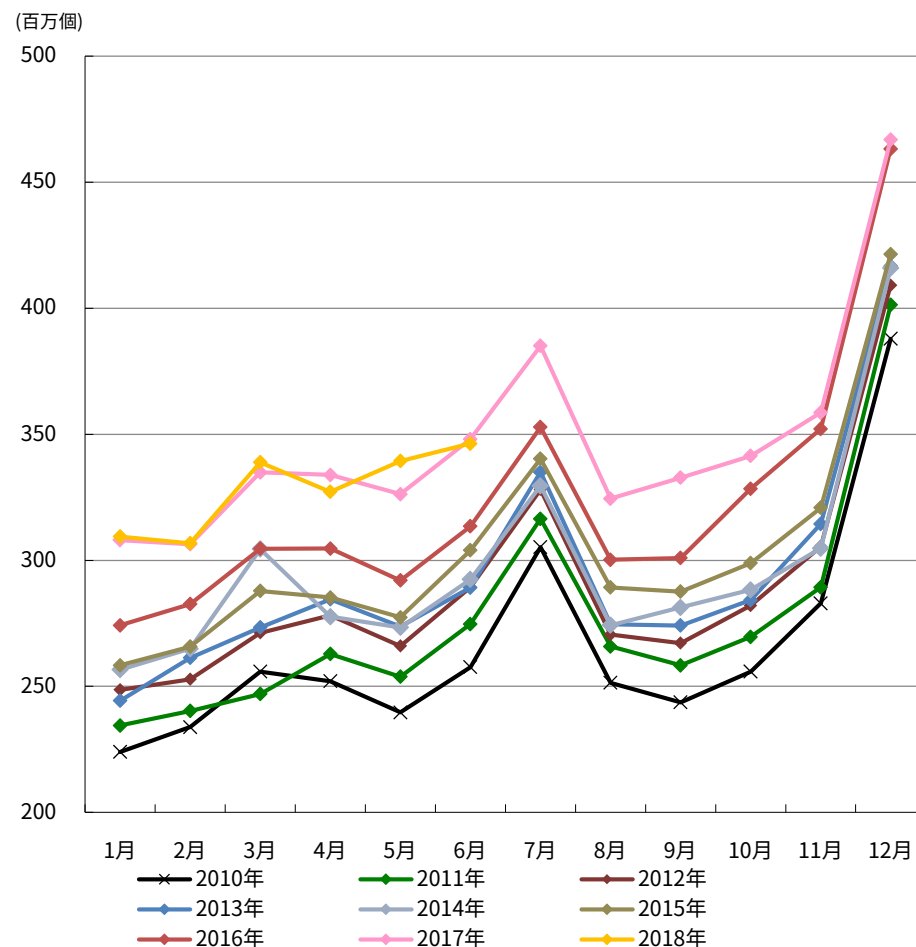
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



（出所）一般財団法人日本不動産研究所 「不動産投資家調査」

■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱い個数は増加傾向

宅配便取扱い個数の推移

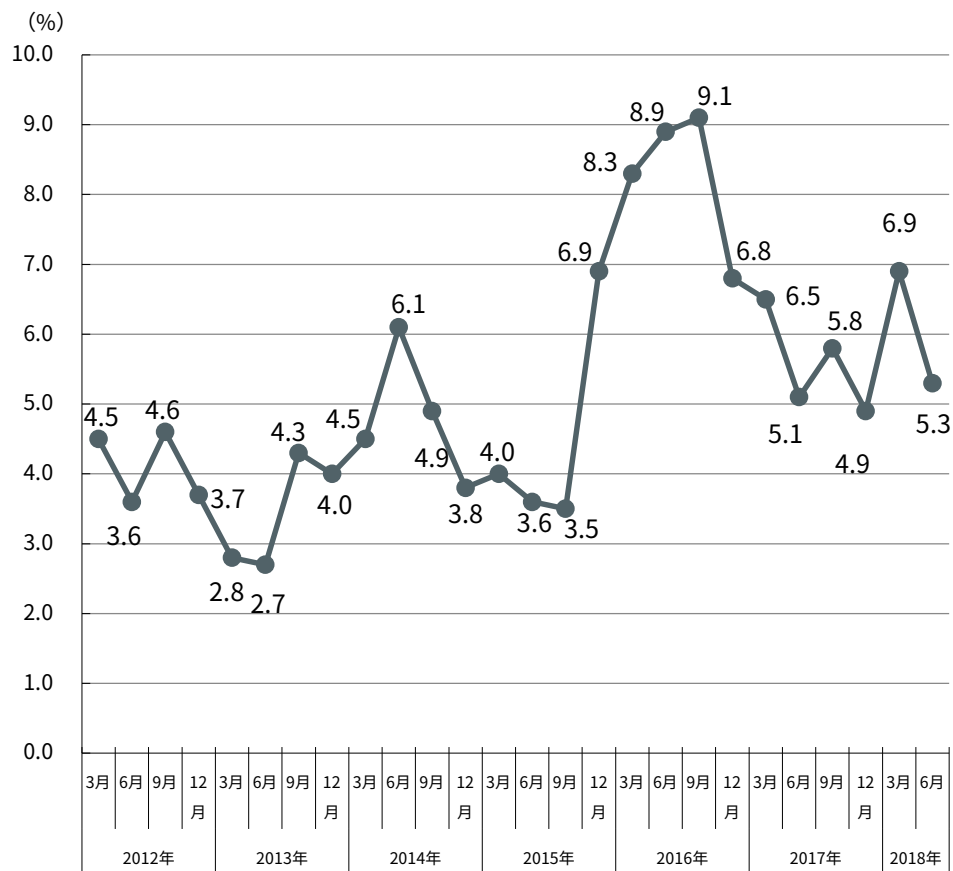


（出所）国土交通省 「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要②

- 新規大型施設の供給により、2018年第1四半期の空室率は6.9%に上昇するも、2018年第2四半期には5.3%まで低下
- 新規大型施設の募集賃料がエリア全体の平均募集賃料の押上げ要因

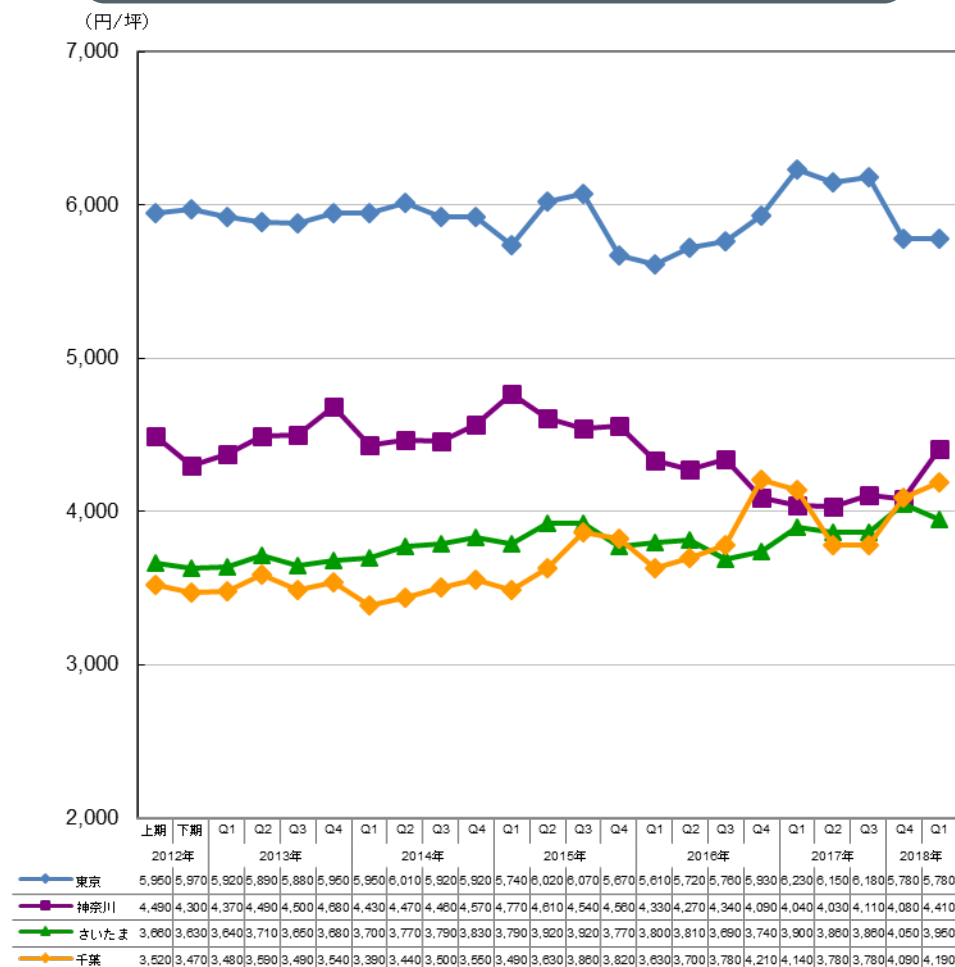
首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



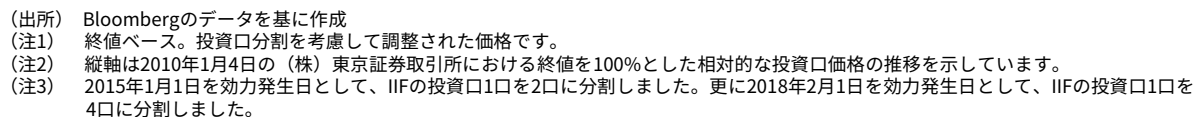
*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設131物件の空室率

（出所）シービーアールイー株式会社「ロジスティクスマーケットビュー」

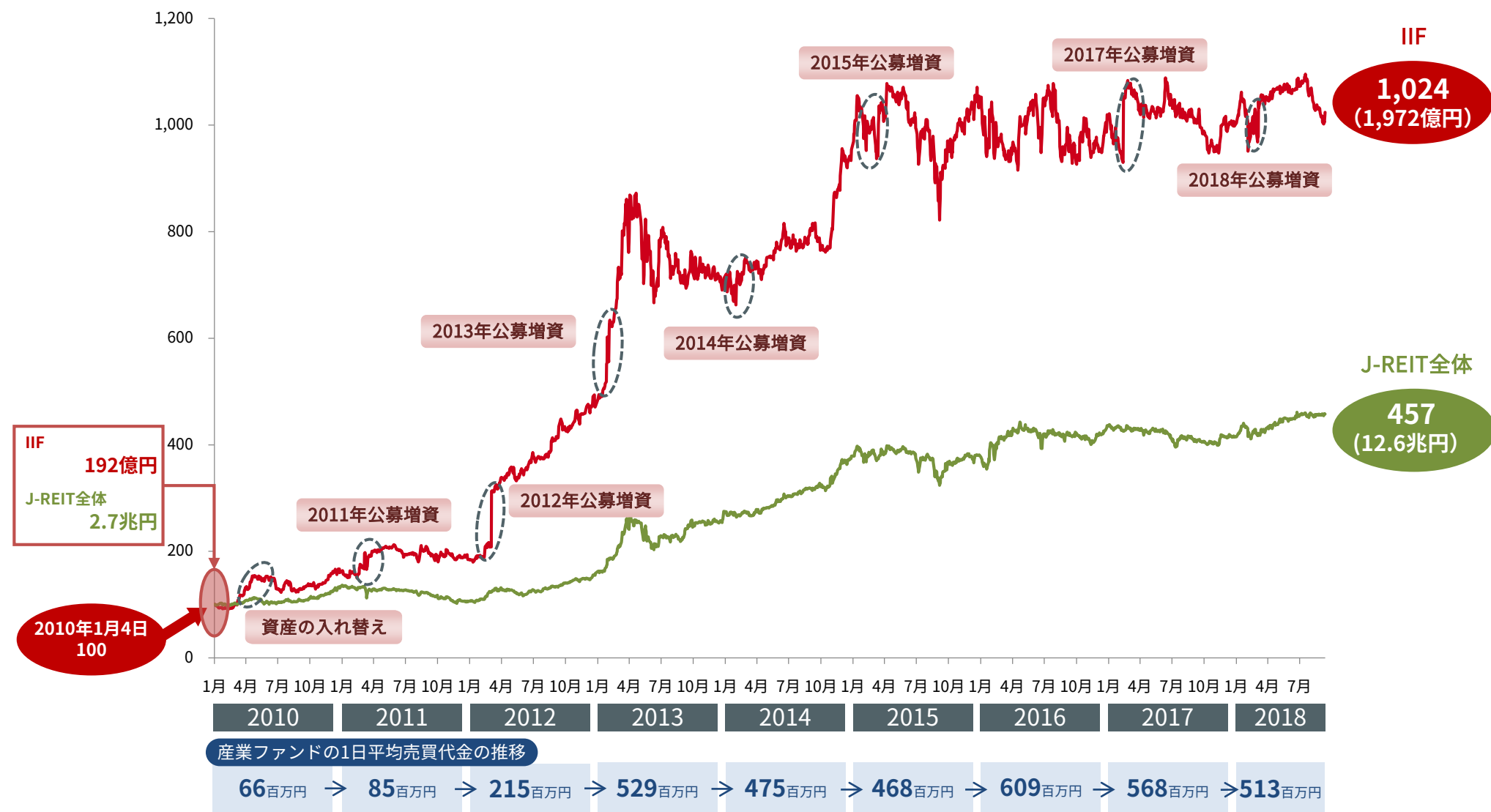
首都圏各エリアの平均募集賃料



（注）シービーアールイー株式会社からの提供データを基に作成



時価総額及び1日平均売買代金の推移（2010年1月4日～2018年9月14日）



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース

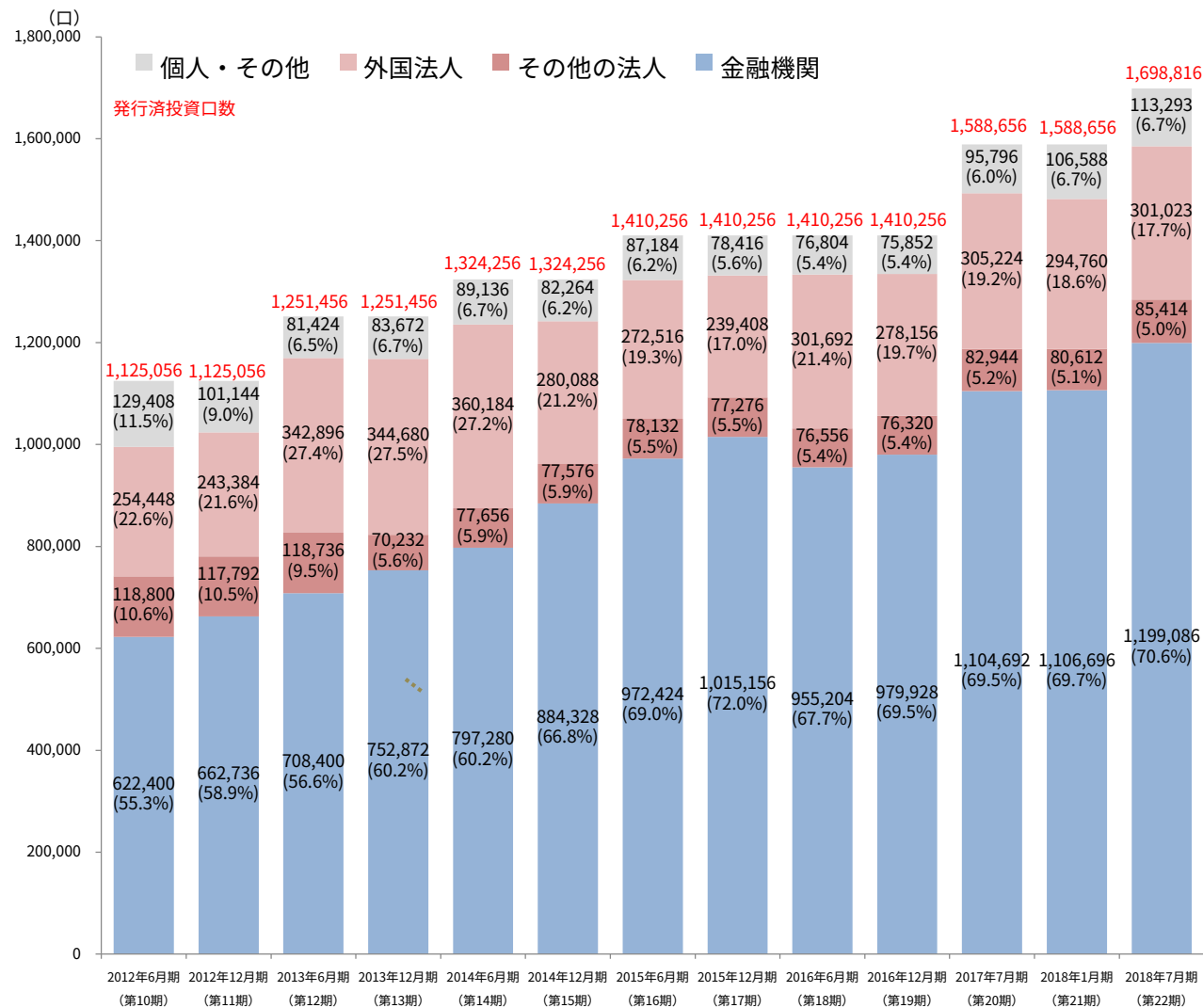
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

投資主属性の分析

2018年7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)	245,867	14.47
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	245,795	14.46
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	78,890	4.64
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	71,049	4.18
5	三菱商事株式会社	25,600	1.50
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	24,574	1.44
7	みずほ信託銀行株式会社	24,265	1.42
8	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	24,094	1.41
9	株式会社常陽銀行	22,232	1.30
10	株式会社八十二銀行	22,220	1.30
11	株式会社中国銀行	22,000	1.29
12	株式会社日本政策投資銀行	20,000	1.17
13	THE BANK OF NEW YORK 133970	19,840	1.16
14	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	19,516	1.14
15	三菱UFJ信託銀行株式会社	19,155	1.12
16	株式会社中京銀行	18,424	1.08
17	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,423	1.08
18	株式会社群馬銀行	17,659	1.03
19	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	16,721	0.98
20	株式会社北陸銀行	14,978	0.88
上位20名合計		971,302	57.17

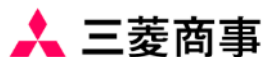
所有者別投資口数の推移



(注) 2015年1月1日を効力発生日としてIIFの投資口1口を2口に分割し、更に、2018年2月1日を効力発生日としてIIFの投資口1を4口に分割致しました。当該分割を考慮し、本頁における第16期～第21期の投資口数については、4倍した数値、第15期以前の投資口数については、8倍した数値を記載しています。

資産運用会社の概要

■ 大株主の状況



三菱商事株式会社



ユービーエス・アセット・
マネジメント・エイ・ジー

出資比率
51.0%

出資比率
49.0%

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

■ 資産運用会社の役職員数

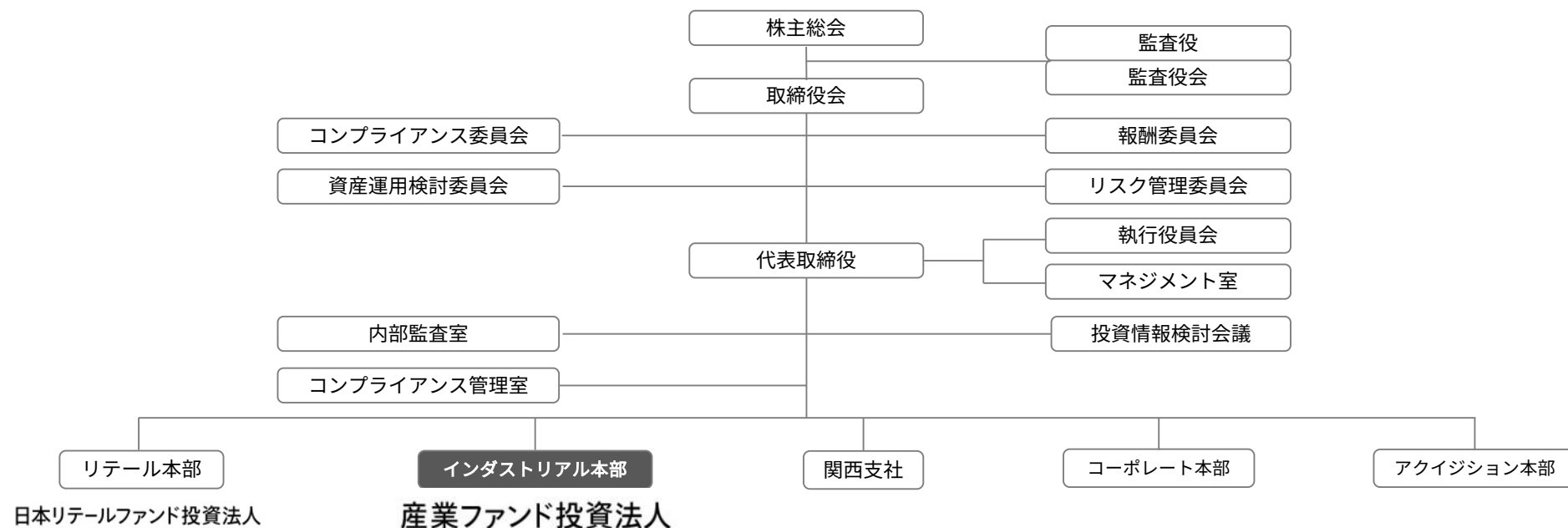
役職員数 133名（非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引士	39名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	3名
日本証券アナリスト協会検定会員	7名
公認会計士	2名
税理士	2名
MBA（米・英を含む）	3名

2018年8月31日現在

■ 組織図



ディスクレーマー

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）