

確かな今を、豊かな明日へ。

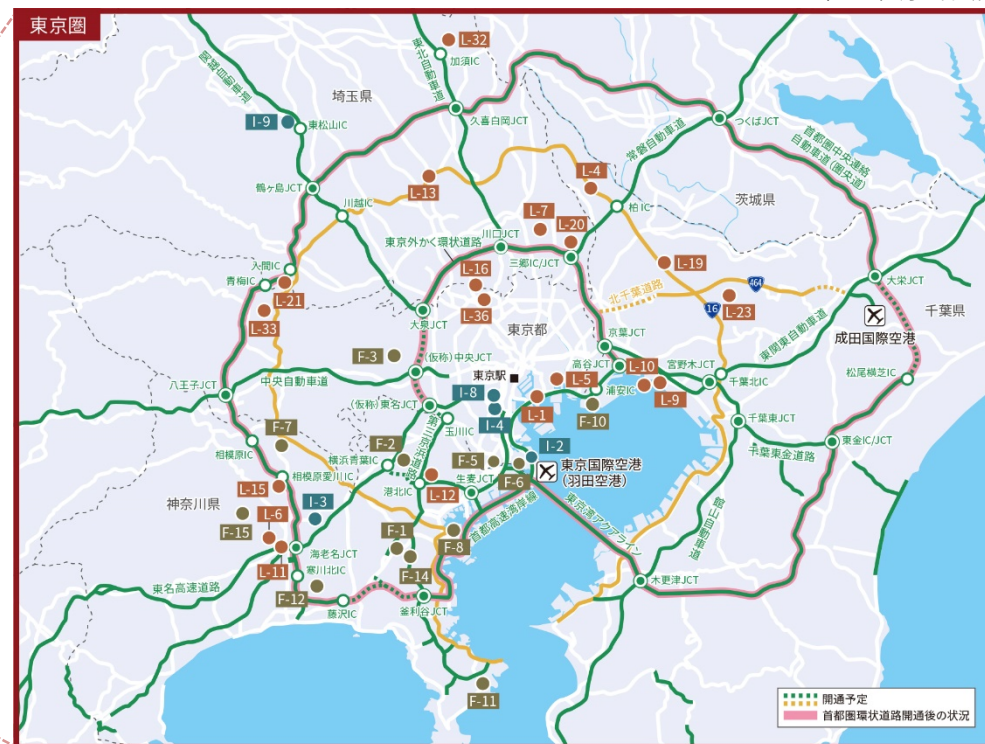
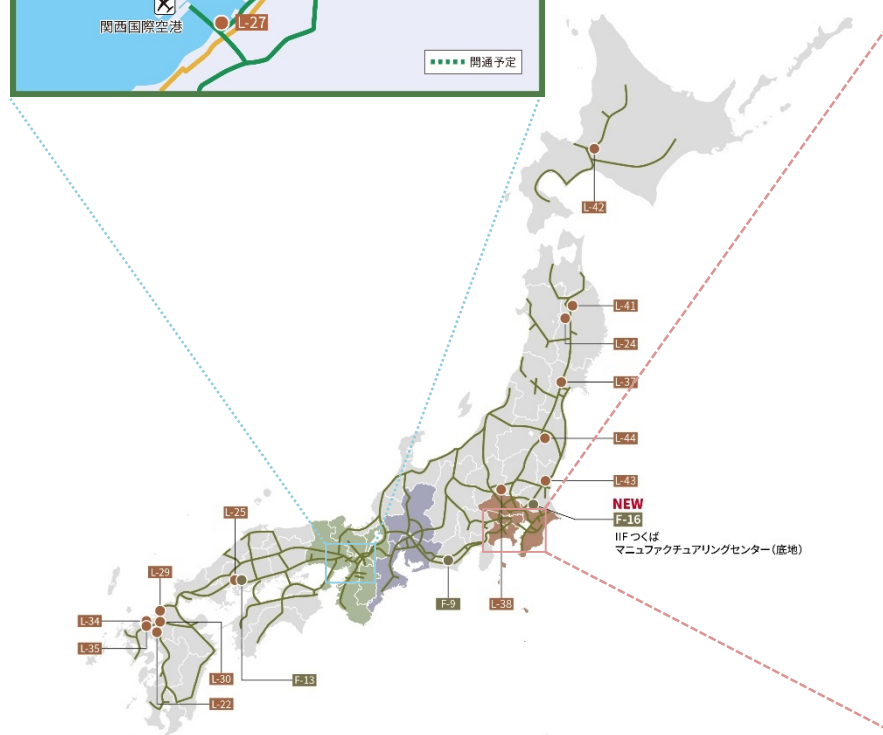
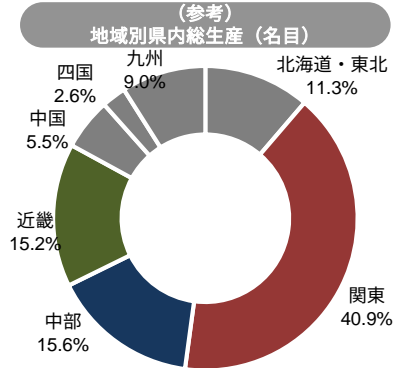
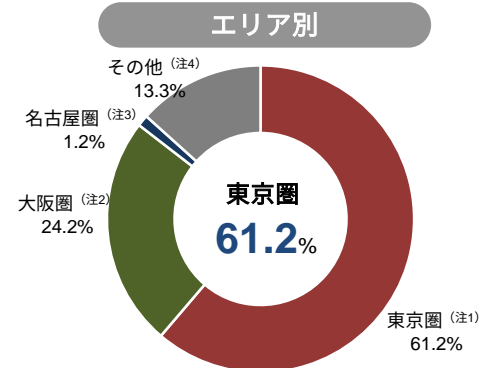
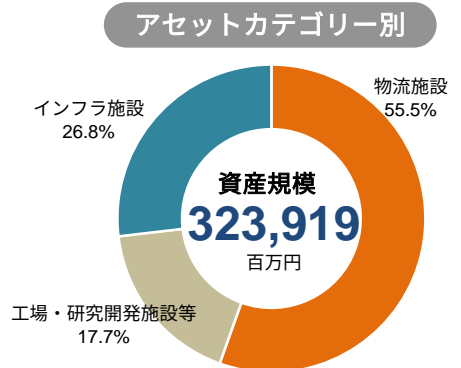


2019年1月期(第23期) 決算説明会資料 別冊～Appendix～

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

ポートフォリオ（2019年1月31日時点）



(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 (2019年1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) 16 物件

物流施設 13 物件 工場・研究開発施設等 3 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つくばマニュファクチュアリングセンター(底地)



継続性

- 本投資法人は現テナントとの賃貸借契約において2023年4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

- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「阿見東」ICから約7.0km、つくば国際戦略総合特区にも指定された「つくばの里工業団地」内に位置し、24時間稼働が可能
- 龍ヶ崎ニュータウンなど複数の住宅団地の近郊であり、労働力確保に優位性のある立地
- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）は2017年2月に「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通したため、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上

取得価格	900百万円
鑑定評価額	1,320百万円
含み益（含み益率）	+420百万円（+46.7%）
NOI利回り	8.3%
償却後NOI利回り	8.3%
テナント名	IDEC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(注)）	30.0年（29.2年）
中途解約／賃料改定	5年間不可／原則不可

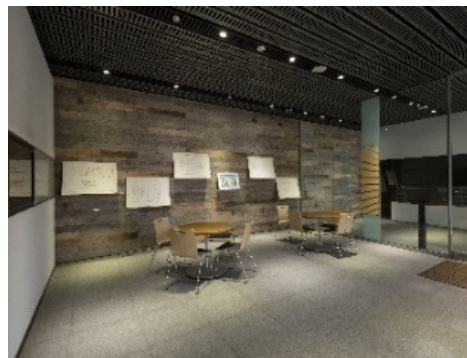
■ 多くの企業が集積するつくば国際戦略総合特区に所在



(注) 「残存期間」は、2019年1月31日時点の数字を記載しています。以下同じです。

匿名組合出資持分：OTAテクノCORE

■ 東京都大田区が賃借人となるシェア・ファクトリーへの匿名組合出資持分を取得



物件特性

- ・大田区は製造業の製造品出荷額等・従業者数・事業所数の全てにつき東京23区内で1位であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在
- ・床荷重 1-2階2.5t/m²／3-4階1.5 t/m²、有効天井高1階4.1m／2階3.8m／3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用电レベーター1基を備えた汎用性の高いスペック

<代表的なフロア構成>

【光ダクト】



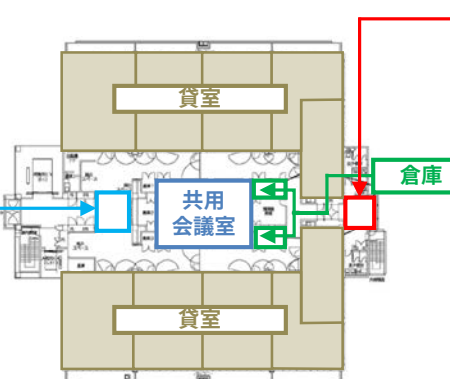
【展示ルーム】



【内廊下】



【スカイシャワー】



取得のポイント

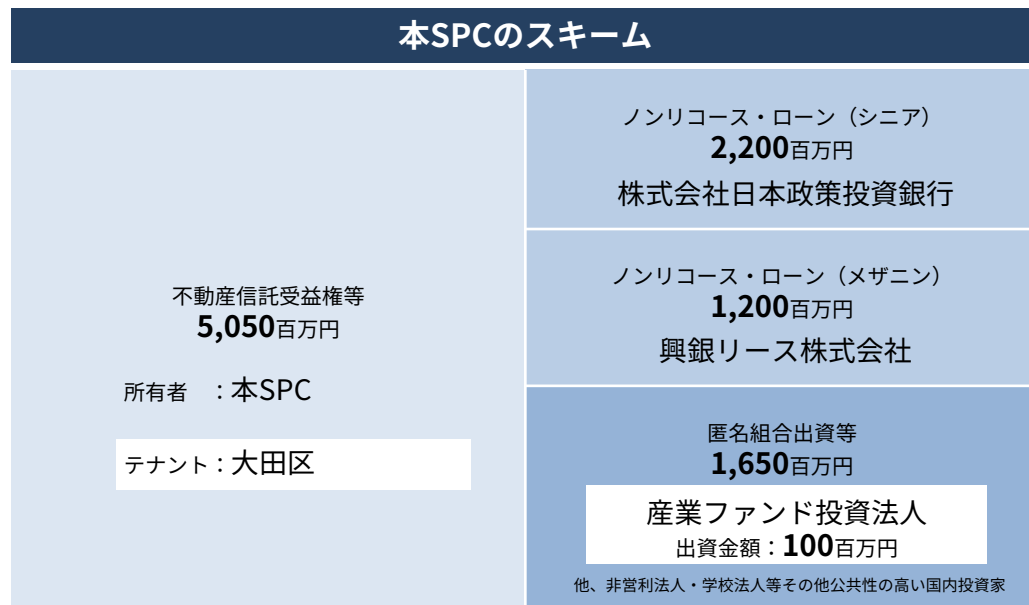
- ① 本投資法人を含む出資者からの出資等により組成されるSPCが、株式会社日本政策投資銀行をシニアレンダーとして招聘し、大田区を賃借人とする工場アパート (シェア・ファクトリー) を取得
- ② 本SPCによる取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図
- ③ 継続的なPREの開拓とESGの取組み

テナント	大田区
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間 (残存期間)	20.0年 (13.2年)
中途解約／賃料改定	原則不可／協議可



匿名組合出資持分：OTAテクノCORE（続き その1）

■ 公共性の高い関係者で構成されたスキーム

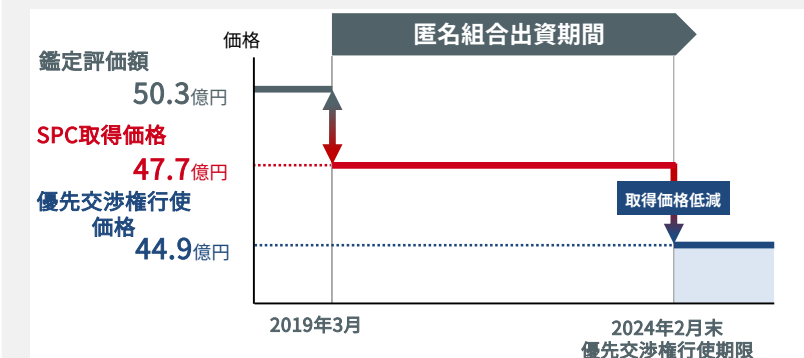


本投資法人の出資金額	100 百万円（匿名組合出資持分の6.06%）
想定配当利回り(注)	7.6%
匿名組合出資期間	約 5 年間（2019年2月28日～2024年2月29日）
特記事項	本信託受益権の取得に関する優先交渉権を確保

(注) 「想定配当利回り」は、本物件に係る、2018年9月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）から、本SPC自体の運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の匿名組合出資持分保有割合に相当する6.06%を乗じた金額を、本投資法人による匿名組合出資持分取得予定価格で除して算出しています。なお、本物件の所有者に対しては、大田区より2021年まで助成金が付与されますが、想定配当利回りについては当該助成金の影響がなくなる最初の年の運営純収益を用いて計算しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。

■ 取得価格低減を企図した優先交渉権の確保

SPCによる取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図



スケジュール

2019年	<ul style="list-style-type: none"> 1月 匿名組合契約締結 2月 匿名組合出資の実行 3月 本SPCによる本信託受益権の取得
2024年	<ul style="list-style-type: none"> 2月 匿名組合契約期間終了

本投資法人は2019年3月1日～2024年2月末日まで本信託受益権取得の優先交渉権を確保

匿名組合出資期間終了後の対応については環境に応じ柔軟に検討

将来取りうる選択肢

信託受益権の取得	優先交渉権を行使し、SPCから信託受益権を取得
匿名組合出資の継続保有	匿名組合の出資期間を延長し、配当を引き続き享受
外部売却に伴う償還	SPC側で外部売却し、売却代金に応じた出資償還を受領

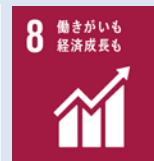
匿名組合出資持分：OTAテクノCORE (続き その2)

■ JREIT初のポジティブインパクト金融原則に基づく投資 (OTAテクノCORE)

- OTAテクノCORE (匿名組合出資持分) の取得は、MCUBSがSDGs^(注1) (Sustainable Development Goals) において重視する右記の項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると考えています。
- さらに、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」^(注2)に基づくものとしてその適合性について第三者から意見^(注3)を取得しています。



2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です



■ 持続可能な社会を目指す取組みのイメージ

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み (PRE)」



「長期保有を前提としたJ-REITとの取組み」

(注1) 「SDGs」とは、2015年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核となる「持続可能な開発目標」(Sustainable Development Goals: SDGs)をいいます。

詳細は本投資法人のウェブサイトをご確認ください。 <https://www.iif-reit.com/sustainability/>

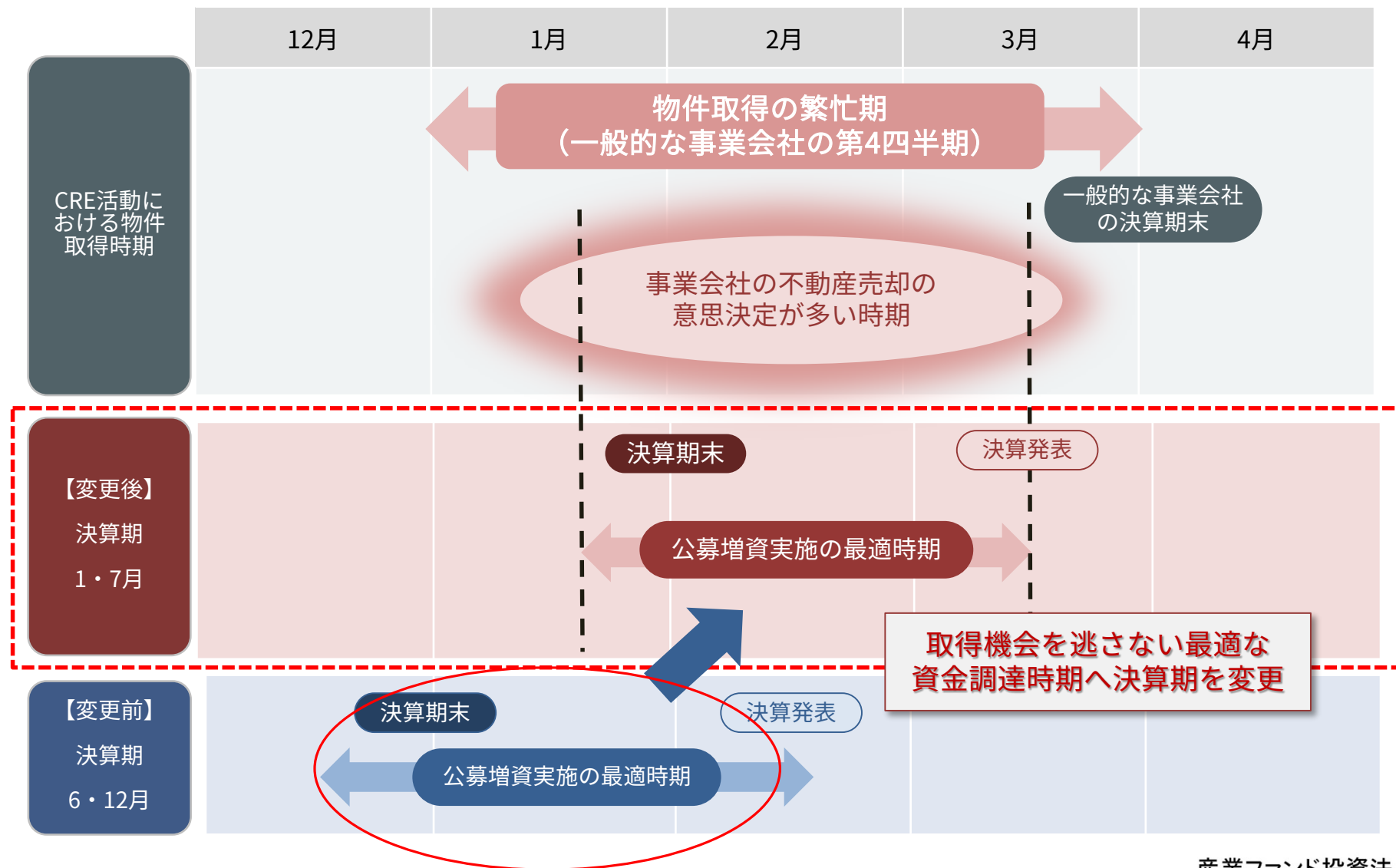
(注2) 「ポジティブ・インパクト金融原則」とは、2017年1月に、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) に賛同する金融機関を中心とするメンバーにより、経済、社会及び環境面でのプラスとマイナスの影響を考慮した上で、プラスとなる影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、持続可能な開発とSDGsを実現するため採択された原則です。

(注3) 当該意見に係るレポートは、ホームページをご覧ください。 (IR・PRニュース一覧：2019年1月9日付「産業ファンド投資法人によるインパクト投資プロジェクトに対する第三者意見」) 産業ファンド投資法人

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

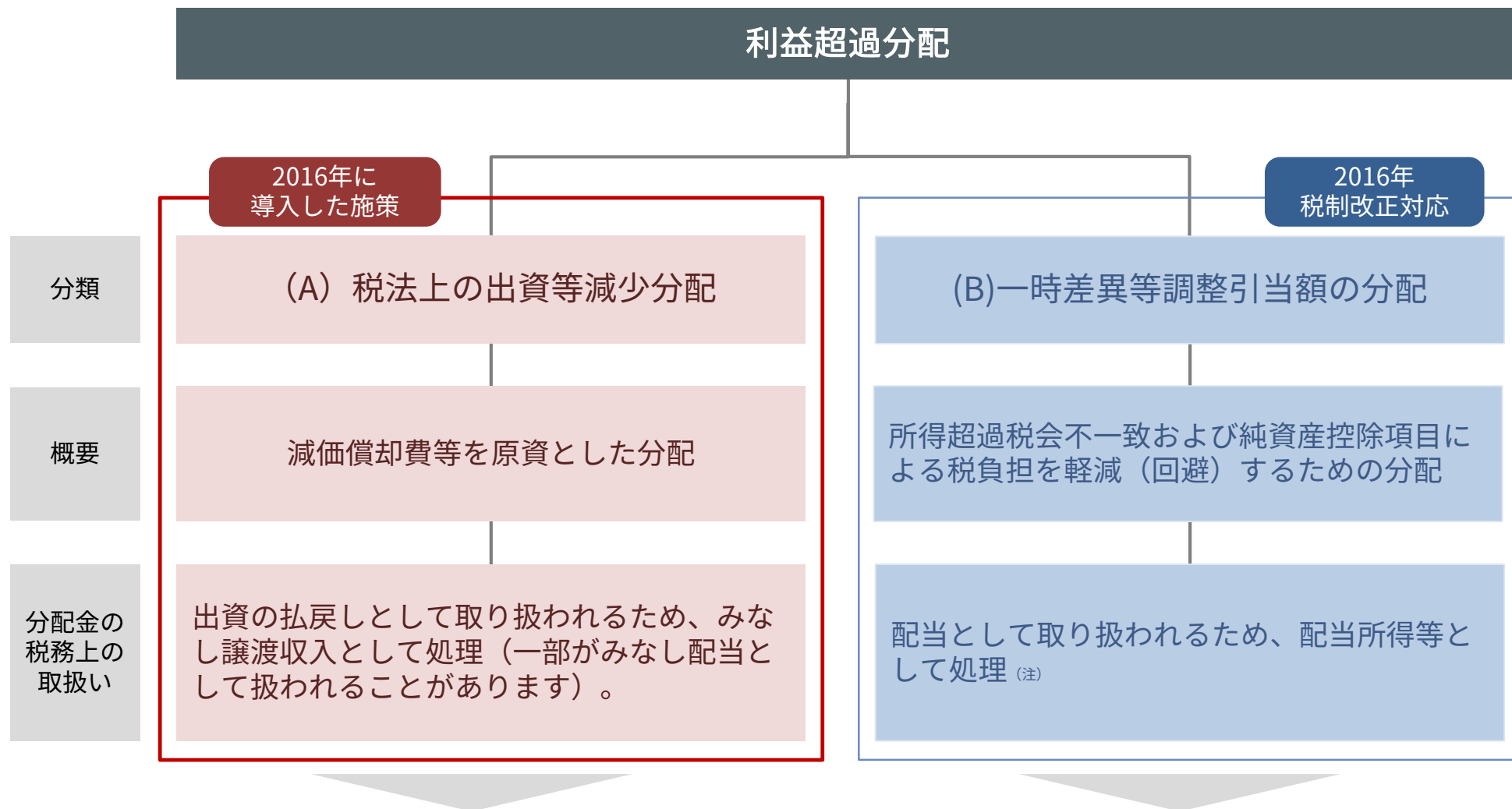
—

1月24日

2月20日

—

IIFの実施する利益超過分配の整理①



資金調達等により、一時的に1口当たり分配金の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

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

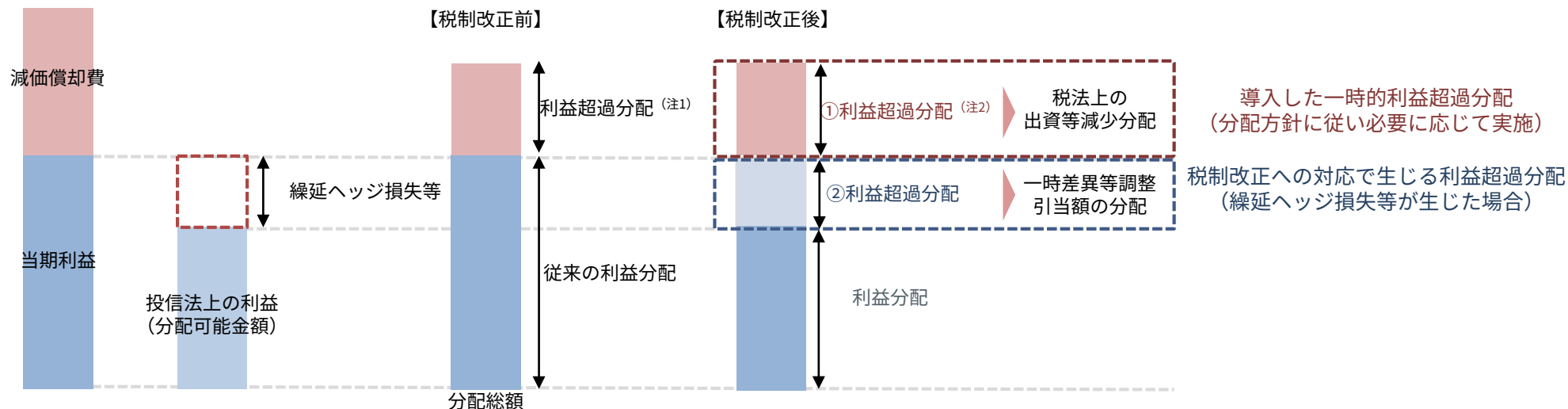
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。

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) 2019年3月14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（2019年1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	13.0年	13,700	5.0%	17,119	5.3%	27,493.29㎡	1.8%	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	12.9年	6,500	2.4%	9,100	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	20.7年	5,300	1.9%	7,460	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	14.0年	2,100	0.8%	2,160	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	33.4年	2,000	0.7%	2,780	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	兵庫県西宮市	1997年5月	21.7年	1,300	0.5%	3,000	0.9%	10,608.00㎡	0.7%	100.0%	9.9%
	既存棟 増築棟		2016年5月	2.7年	859	0.3%			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%	2,810	0.9%	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）	千葉県習志野市	—	—	3,350	1.2%	6,600	2.0%	58,070.00㎡	3.9%	100.0%	—
	（底地） （借地権付建物）		1991年4月	27.8年	1,200	0.4%			25,835.16㎡	1.7%	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	26.3年	3,100	1.1%	4,040	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	20.4年	2,350	0.9%	3,280	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	29.1年	1,490	0.5%	2,130	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	愛知県名古屋市中区	1990年4月	28.8年	1,050	0.4%	1,610	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	37.3年	2,290	0.8%	3,130	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	16.8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	18.0年	5,193	1.9%	7,560	2.3%	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	27.2年	2,280	0.8%	3,240	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	28.2年	1,810	0.7%	2,950	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	12.0年	3,550	1.3%	5,310	1.6%	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	8.1年	3,184	1.2%	4,160	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	12.0年	1,570	0.6%	1,960	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	11.9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	13.5年	600	0.2%	1,220	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	5.1年	3,540	1.3%	4,500	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%	4,420	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	22.3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	11.9年	5,730	2.1%	7,390	2.3%	33,243.99㎡	2.2%	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%	988	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	22.1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	28.1年	8,700	3.2%	9,580	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	29.8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	27.5年	820	0.3%	928	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	11.0年	5,170	1.9%	5,220	1.6%	24,967.58㎡	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	福岡県福岡市	2008年3月	10.9年	10,179	3.7%	10,900	3.4%	51,385.32㎡	3.5%	100.0%	0.2%
	既存棟 増築棟		2018年2月	0.9年							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	11.7年	1,717	0.6%	1,920	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	13.0年	1,546	0.6%	1,700	0.5%	15,555.15㎡	1.0%	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	12.9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	12.8年	12,100	4.4%	14,100	4.4%	52,201.30㎡	3.5%	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	27.6年	2,540	0.9%	2,800	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	1997年3月	21.9年	1,302	0.5%	1,580	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	9.7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㎡	1.3%	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	13.3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%	2,180	0.7%	33,000.00㎡	2.2%	100.0%	—
物流施設合計				17.1年	141,263	51.2%	179,625	55.5%	925,122.74㎡	62.2%	99.9%	—

ポートフォリオ一覧②（2019年1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 (注4)		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%	5,390	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	23.0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	24.8年	8,700	3.2%	10,100	3.1%	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	30.7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	4.7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	29.6年	3,100	1.1%	4,650	1.4%	19,328.40㎡	1.3%	(注9) 90.1%	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	11.4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	0.5%	66,171.92㎡	4.4%	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	23.2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	24.5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%	1,860	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%	2,590	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㎡	4.3%	100.0%	—
F-16	IIFつくばマニュファクチャリングセンター（底地）	茨城県龍ヶ崎	—	—	900	0.3%	1,320	0.4%	17,721.03㎡	1.2%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				23.3年	48,366	17.5%	57,330	17.7%	328,419.63㎡	22.1%	99.4%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	28.8年	18,100	6.6%	14,700	4.5%	11,476.05㎡	0.8%	100.0%	4.7%
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	25.6年	41,110	14.9%	41,300	12.8%	81,995.81㎡	5.5%	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	30.2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	29.4年	4,900	1.8%	6,870	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	27.4年	5,600	2.0%	6,020	1.9%	20,027.14㎡	1.3%	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	26.9年	1,150	0.4%	2,420	0.7%	18,435.93㎡	1.2%	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	26.0年	7,200	2.6%	7,130	2.2%	7,057.03㎡	0.5%	(注10) 49.5%	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%	754	0.2%	12,880.38㎡	0.9%	100.0%	—
インフラ施設合計				27.0年	86,034	31.2%	86,964	26.8%	233,935.04㎡	15.7%	98.5%	—
ポートフォリオ合計				21.3年	275,664	100.0%	323,919	100.0%	1,487,477.41㎡	100.0%	99.6%	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、2019年1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、2019年1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、2019年1月31日時点の稼働率を記載しています。

(注6) 「PML」は、2019年2月15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。

(注9) IIF相模原R&Dセンターの稼働率は、2019年3月1日から100.0%になります。

(注10) IIF品川ITソリューションセンターの稼働率は、2019年3月1日から98.9%になります。

保有物件契約状況①（2019年1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	7.1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	2.2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	19.5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	3.4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	1.9年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴與(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	26.7年	17.3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	2.6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	22.0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	3.6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	5.2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	0.8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	1.0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	3.0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	5.4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	5.7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	4.1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	3.8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	3.2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	22.0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	1.6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	3.2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	3.7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	9.9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	5.7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	6.2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	8.9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	16.3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	12.1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	8.1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	7.1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	5.7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)	3	定期建物賃貸借契約	非開示	—	4.0年	3.3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	3.4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	8.3年
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	三三五流通(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	3.9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	7.1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	7.2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	0.6年
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	三三五流通(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	3.0年	1.2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	5.3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	28.7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	6.8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	19.2年

保有物件契約状況②（2019年1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	21.2年
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	デュフラインランド ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	118	0.7%	22.0年	11.7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	2.1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	7.2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	10.3年
F-7	IIF相模原下R&Dセンター	マイクロンメモリアージャパン(株)	2	普通建物賃貸借契約等	非開示	—	10.0年	8.8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	8.6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	26.9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	46.2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	7.6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	7.6年
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）	(株)メタルワン	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	18.2年
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	三池工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	50.0年	49.1年
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）	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	30.4年
F-16	IIFつくばマニュファクチャリングセンター（底地） NEW	IDEC(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	29.2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	5.4年
I-2	IIF羽田空港メイ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	10.6%	15.4年	6.9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	2.5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	3.1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	6.7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	4.1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	45.0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	4	普通建物賃貸借契約	非開示	—	2.1年	1.5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	26.9年
ポートフォリオ平均							16.0年	8.7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）に係る年間賃料（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、2019年1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。

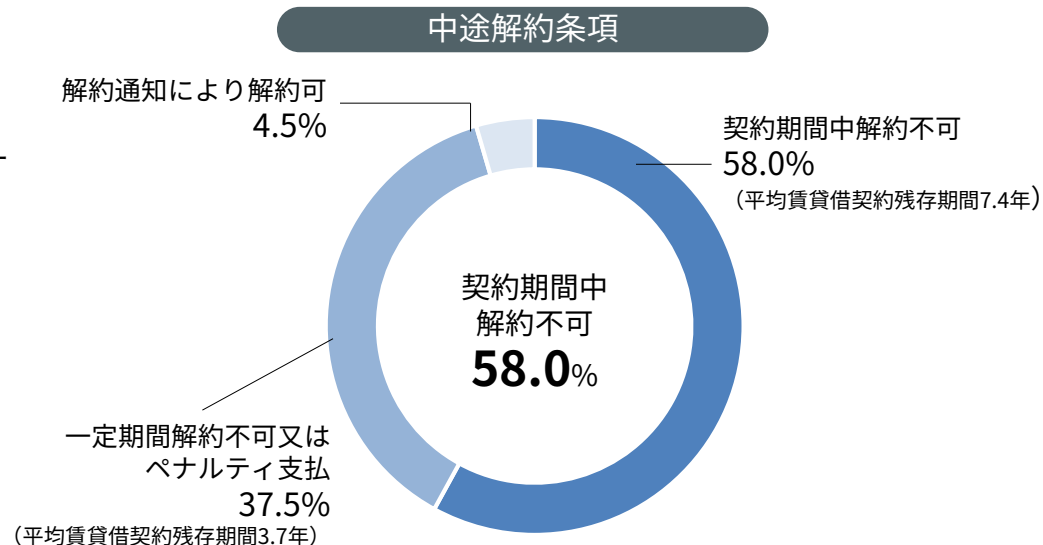
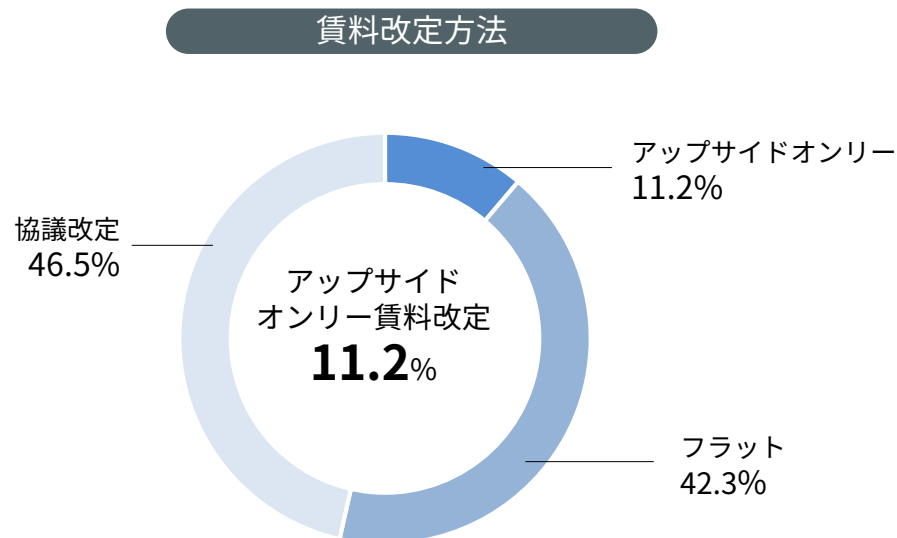
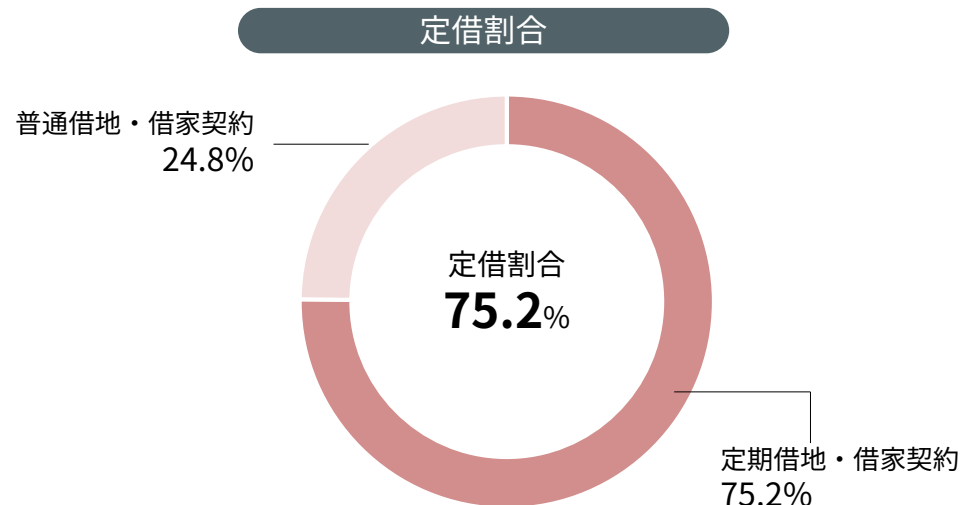
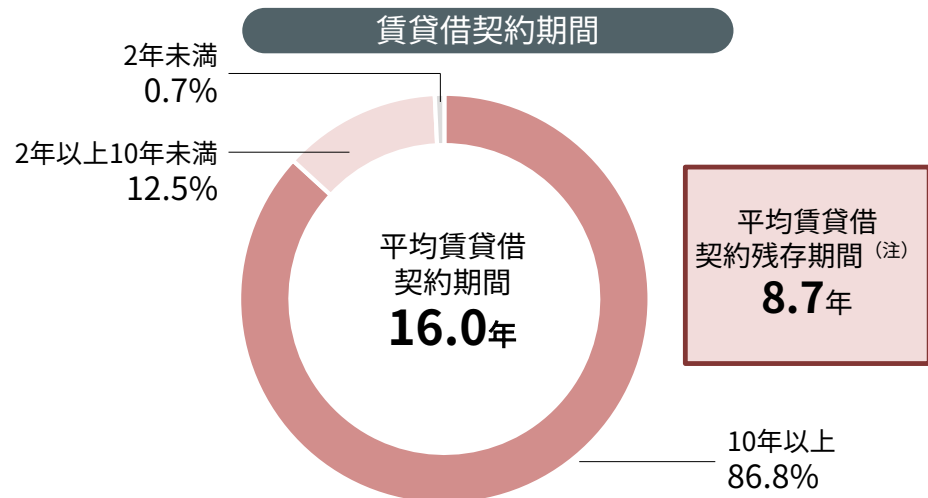
(注6) 「契約年数」は、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日の期間を賃料で加重平均して算出しています。

(注7) 「契約残存年数」は、2019年1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（2019年1月31日時点）



(注) 年間賃料ベース



Intentionally Blank Page

継続鑑定の状況①（2019年1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23期末時点			第22期末時点	直接還元法	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	還元利回り	割引率	最終還元利回り		割引率	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）	12,894	+4,224	17,119	+371	+2.2%	16,748	4.2%	3.8%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,377	+3,722	9,100	+200	+2.2%	8,900	4.4%	4.2%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,176	+2,283	7,460	+170	+2.3%	7,290	4.2%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,530	+629	2,160	+40	+1.9%	2,120	4.7%	4.4%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,782	+997	2,780	+50	+1.8%	2,730	4.8%	4.5%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,958	+1,041	3,000	+10	+0.3%	2,990	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	+1,586	2,810	+120	+4.5%	2,690	-	4.5%	-	-	0.0%	-	
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,657	+1,942	6,600	+140	+2.2%	6,460	4.7%	4.5%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,205	+834	4,040	+80	+2.0%	3,960	4.7%	4.4%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,304	+975	3,280	+70	+2.2%	3,210	4.5%	4.3%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,445	+684	2,130	+40	+1.9%	2,090	5.0%	4.7%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,137	+472	1,610	+30	+1.9%	1,580	5.4%	5.1%	5.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,379	+750	3,130	+70	+2.3%	3,060	4.9%	4.6%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,066	+2,313	4,380	-	0.0%	4,380	4.4%	4.2%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,125	+2,434	7,560	-	0.0%	7,560	4.6%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,518	+721	3,240	+30	+0.9%	3,210	5.0%	4.7%	5.2%	△0.1%	△0.1%	0.0%	
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,844	+1,105	2,950	+60	+2.1%	2,890	4.8%	4.4%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,446	+1,863	5,310	-	0.0%	5,310	4.3%	4.1%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%	
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,063	+1,096	4,160	△60	△1.4%	4,220	4.9%	4.4%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,505	+454	1,960	△10	△0.5%	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	1,023	+346	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	578	+641	1,220	△20	△1.6%	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	3,364	+1,135	4,500	△70	△1.5%	4,570	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	+240	4,420	△10	△0.2%	4,430	-	4.6%	-	-	0.0%	-	
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	945	+144	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	5,725	+1,664	7,390	+10	+0.1%	7,380	4.7%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
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	+73	988	+7	+0.7%	981	-	5.6%	-	-	0.0%	-	
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,923	+126	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	8,689	+890	9,580	+20	+0.2%	9,560	4.1%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,605	+154	2,760	-	0.0%	2,760	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	917	+10	928	+20	+2.2%	908	4.5%	3年度まで 4-6年度まで 7年度以降	4.4% 4.5% 4.6%	4.7%	△0.1% △0.1% △0.1%	3年度まで 4-6年度まで 7年度以降	△0.1% △0.1% △0.1%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,191	+28	5,220	+10	+0.2%	5,210	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	10,279	+620	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	1,754	+165	1,920	△10	△0.5%	1,930	4.3%	3.8%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,589	+110	1,700	+30	+1.8%	1,670	5.3%	5.0%	5.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	

（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2019年1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。

継続鑑定の状況②（2019年1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23期末時点			第22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	1,024	+135	1,160	-	0.0%	1,160	5.5%	7年度まで 8年度以降	5.4% 5.6%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	12,094	+2,005	14,100	+200	+1.4%	13,900	4.2%		4.3%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	2,568	+231	2,800	+70	+2.6%	2,730	4.3%		4.4%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター II	1,378	+201	1,580	+10	+0.6%	1,570	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	2,516	+93	2,610	-	0.0%	2,610	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）	1,193	+16	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	2,583	+586	3,170	-	0.0%	3,170	5.6%	7年度まで 8年度以降	5.6% 5.7%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,047	+132	2,180	+50	+2.3%	2,130	-	14年度まで 15年度以降	4.5% 4.6%	4.7%	-	0.0%	0.0%
物流施設 合計		139,733	+39,891	179,625	+1,728	+1.0%	177,897							
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	+836	5,390	△10	△0.2%	5,400	-	5.0%		-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,209	+130	1,340	-	0.0%	1,340	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,350	+749	10,100	-	0.0%	10,100	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,451	+948	8,400	-	0.0%	8,400	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,039	+910	2,950	-	0.0%	2,950	5.3%	5.1%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,278	+1,371	4,650	+690	+17.4%	3,960	5.7%	5.5%	5.9%	△0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,872	+357	4,230	-	0.0%	4,230	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニファクチャリングセンター（底地）	1,572	+187	1,760	-	0.0%	1,760	-	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	-	0.0%	1,660	4.8%	4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,205	+264	4,470	-	0.0%	4,470	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,307	+32	1,340	-	0.0%	1,340	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-13	IIF広島マニファクチャリングセンター（底地）	1,693	+166	1,860	+30	+1.6%	1,830	-	5.6%		-	-	△0.1%	-
F-14	IIF戸塚マニファクチャリングセンター（底地）	2,413	+176	2,590	+10	+0.4%	2,580	4.6%	4.6%		0.0%	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニファクチャリングセンター（底地）	5,005	+264	5,270	-	0.0%	5,270	5.0%	5.0%		0.0%	0.0%	0.0%	-
F-16	IIFつくばマニファクチャリングセンター（底地）（注2）	NEW	954	+365	1,320	-	0.0%	1,320	-	5.0%	-	-	0.0%	-
工場・研究開発施設等 合計		50,252	+7,077	57,330	+720	+1.3%	56,610							
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,157	△1,457	14,700	-	0.0%	14,700	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	38,312	+2,987	41,300	+100	+0.2%	41,200	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,115	+414	5,530	-	0.0%	5,530	7.2%	5.8%	7.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,297	+1,572	6,870	+30	+0.4%	6,840	4.7%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,570	+449	6,020	-	0.0%	6,020	6.2%	4.9%	5.4%	0.0%	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	1,212	+1,207	2,420	+10	+0.4%	2,410	6.3%	5.7%	6.8%	0.2%	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%	0.0%
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	7,918	△788	7,130	+390	+5.8%	6,740	4.5%	4.1%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-9	IIF東松山ガスタックメンテナンスセンター（底地）	729	+24	754	+1	+0.1%	753	-	4.9%		-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		82,311	+4,652	86,964	+531	+0.6%	86,433							
ポートフォリオ合計		272,297	+51,621	323,919	+2,979	+0.9%	320,940							

（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2019年1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22期末時点算定価額及び適用利回りの前期比は、新規取得時における鑑定評価額及び各種利回りとの差異を記載しています。

各物件の収益状況①

(百万円)

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22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日
運用日数																				
賃料	397	397			179	179			75	75										
その他	2	4			-	-			0	0										
収益 計	400	402			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	3			-	0			0	0										
保険料・信託報酬	0	0			0	0			0	0										
その他	0	0			1	0			0	0										
費用 計	33	35			18	18			6	5										
NOI	366	366	206	207	160	160	53	54	69	70	81	82	38	37	174	175	113	114	74	78
減価償却費	43	43	49	50	11	11	32	32	26	26	20	20	-	-	7	7	19	19	8	8
不動産賃貸事業利益	323	323	157	157	148	149	21	21	43	43	61	61	38	37	166	168	94	94	66	69
期末預り敷金・保証金	1,219	1,219	非開示	非開示	84	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

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22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日
運用日数																				
賃料	66	66																		
その他	0	0																		
収益 計	66	66																		
公租公課	3	2																		
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	1																		
保険料・信託報酬	0	0																		
その他	1	2																		
費用 計	4	6																		
NOI	62	60	42	42	75	82	106	106	179	180	87	88	70	77	116	116	106	105	51	52
減価償却費	11	11	6	6	10	10	10	9	20	20	10	11	9	9	16	16	22	22	8	8
不動産賃貸事業利益	50	48	36	36	64	71	95	96	158	160	77	77	60	67	100	100	83	82	42	44
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22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184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	非開示
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	28	174	175	27	27	51	51	221	216	67	67
減価償却費	5	5	5	5	25	25	0	0	8	8	32	32	-	-	4	4	32	32	8	8
不動産賃貸事業利益	31	31	32	32	95	95	111	111	20	20	142	143	27	27	46	46	189	183	58	59
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22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 146日	第23期 184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	非開示
修繕費																				
保険料・信託報酬																				
その他																				
費用 計																				
NOI	21	22	128	125	253	251	37	40	50	46	34	33	258	259	60	62	43	41	60	75
減価償却費	3	3	23	23	44	47	5	6	8	8	4	4	51	53	7	8	5	5	6	7
不動産賃貸事業利益	17	18	105	101	208	204	31	34	41	38	30	29	206	205	52	53	38	36	54	68
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

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22期 145日	第23期 184日	第22期 145日	第23期 184日	第22期 125日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184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	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							-	-	3	3	6	13								
保険料・信託報酬							0	0	0	0	0	0								
その他							0	0	0	0	1	1								
費用 計							17	17	19	19	59	66								
NOI	23	29	80	105	31	45	137	137	40	39	305	298	235	235	82	82	144	141	103	104
減価償却費	-	-	18	22	-	-	-	-	5	6	48	55	29	31	23	23	14	16	19	19
不動産賃貸事業利益	23	29	61	83	31	45	137	137	34	33	257	242	205	203	58	58	129	124	83	84
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	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)		F16 (つくば)		I1 (神戸)		I2 (羽田)	
	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 146日	第23期 184日	第22期 146日	第23期 184日	第22期 96日	第23期 184日	第22期 0日	第23期 21日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日
運用日数																				
賃料															-		332	332	1,413	1,414
その他															-		0	0	15	15
収益 計															-		332	332	1,428	1,429
公租公課															-		11	11	82	78
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	0	0	0	0
修繕費															-		9	1	-	-
保険料・信託報酬															-		1	1	4	4
その他															-		1	1	387	392
費用 計															-		23	15	475	476
NOI	42	42	37	37	147	142	44	39	46	58	52	65	71	132	-	4	309	317	952	953
減価償却費	-	-	-	-	12	12	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	132	132	244	246
不動産賃貸事業利益	42	42	37	37	134	129	41	35	46	58	52	65	71	132	-	4	176	184	708	706
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	2,159	2,159	974	974

勘定科目	I3 (座間)		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22期 実績	第23期 実績
	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日	第22期 181日	第23期 184日		
運用日数																
賃料															9,239	9,393
その他															446	413
収益 計															9,686	9,806
公租公課															746	788
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	166	141
修繕費															97	92
保険料・信託報酬															38	38
その他															754	784
費用 計															1,803	1,844
NOI	201	201	181	174	191	215	71	73	62	62	202	109	18	18	7,882	7,961
減価償却費	35	35	35	40	28	28	9	9	-	-	38	39	-	-	1,331	1,365
不動産賃貸事業利益	165	165	145	134	162	186	62	63	62	62	164	70	18	18	6,550	6,595
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	10,807	10,674

有利子負債の状況①（2019年1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

(百万円)

25,000

■ 投資法人債返済

■ 長期借入金返済

コミットメントライン未使用枠200億円

20,000

15,000

10,000

5,000

0



（注） 2019年1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（2019年1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)
	内訳	合計						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	1,085	2012年3月30日	1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	0.2年
	三井住友信託銀行株式会社（注6）	415		1.90500	2022年3月30日	固定(注4)	10年	3.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		1.56100	2020年3月31日	固定(注4)	8年	1.2年
	株式会社みずほ銀行	1,500		2.22000	2024年3月29日	固定	12年	5.2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	3.2年
	株式会社三井住友銀行	2,000		1.90500	2022年3月31日	固定(注4)	10年	3.2年
	株式会社三井住友銀行（注6）	500		1.32375	2019年3月29日	固定(注4)	7年	0.2年
	日本生命保険相互会社	1,500		1.42000	2020年6月30日	固定	8年	1.4年
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	1,000	2012年6月29日	1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	0.4年
	株式会社三井住友銀行（注6）	583	2012年9月28日	1.17500	2019年6月28日	固定(注4)	7年	0.4年
	株式会社三菱UFJ銀行（注6）	417		1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	0.7年
	株式会社三井住友銀行（注6）	2,274		1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	0.7年
	株式会社日本政策投資銀行	1,626		1.83000	2025年2月5日	固定	12年	6.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.0年
	三井住友信託銀行株式会社	2,534		1.29000	2023年2月6日	固定	10年	4.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	966		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.0年
	株式会社三井住友銀行	1,000		1.48980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.0年
	日本生命保険相互会社	1,000	2013年2月6日	1.55000	2023年2月6日	固定	10年	4.0年
	三井住友信託銀行株式会社	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	4.0年
	株式会社新生銀行	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	3.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	3.0年
	三井住友信託銀行株式会社	362		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	5.4年
	日本生命保険相互会社	138		1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	4.4年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500		1.64650	2022年6月30日	固定(注4)	9年	3.4年
	株式会社みずほ銀行	1,500	2013年6月28日	1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	1.4年
	野村信託銀行株式会社	500		1.40200	2023年10月18日	固定（注4）	10年	4.7年
	株式会社りそな銀行	500		1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	4.9年
	株式会社山口銀行	500		1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	5.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	7,500		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	5.0年
	株式会社三井住友銀行	2,000		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	4.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	700		1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	3.5年
	株式会社三井住友銀行	900	2014年2月6日	0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	3.0年
	株式会社山口銀行	500		1.67000	2026年3月13日	固定	12年	7.1年
	株式会社西日本シティ銀行	500						
	株式会社三菱UFJ銀行	500						
	株式会社三井住友銀行	868						
	株式会社三菱UFJ銀行	331						
	三井住友信託銀行株式会社	1,200						
	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)
	内訳	合計						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	724	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	7.1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	5.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,158		0.98000	2025年3月14日	固定	10年	6.1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	6.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,350		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	6.1年
	株式会社新生銀行	850		0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	5.6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	3.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	850	2015年3月16日	1.26000	2027年3月31日	固定	12年	8.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	7.2年
	三井住友信託銀行株式会社	979		0.98000	2025年3月31日	固定	10年	6.2年
	株式会社中国銀行	832		0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	5.7年
	株式会社日本政策投資銀行	700		0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	7.2年
	明治安田生命保険相互会社	1,000		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	7.2年
	三井住友信託銀行株式会社	850		0.44000	2026年8月31日	固定	10年	7.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	832	2016年4月15日	0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	6.5年
	三井住友信託銀行株式会社	317		0.62977	2026年3月6日	固定	9年	7.1年
	株式会社みずほ銀行	800		0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	7.6年
	株式会社福岡銀行	800		0.49750	2025年3月6日	固定	8年	6.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	800		0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	6.6年
	三井住友信託銀行株式会社	2,000		0.53000	2026年3月17日	固定	9年	7.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000		0.86600	2029年3月16日	固定	12年	10.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	2017年2月17日	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	6.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,255		0.63300	2027年3月17日	固定	10年	8.1年
	三井住友信託銀行株式会社	1,244		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	8.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	8.1年
	三井住友信託銀行株式会社	829		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	8.1年
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	6.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099		0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	6.7年
	三井住友信託銀行株式会社	800	2017年3月17日	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	8.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	6.2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	8.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.83800	2029年3月30日	固定	12年	10.2年
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.63500	2027年3月31日	固定	10年	8.2年
	株式会社西日本シティ銀行	1,000						
	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	4,054	2017年3月31日					
	三井住友信託銀行株式会社	1,545						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000						
	株式会社三井住友銀行	600						
	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) 2019年1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あります。

(注3) 適用利率は、2019年3月13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、2019年1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。

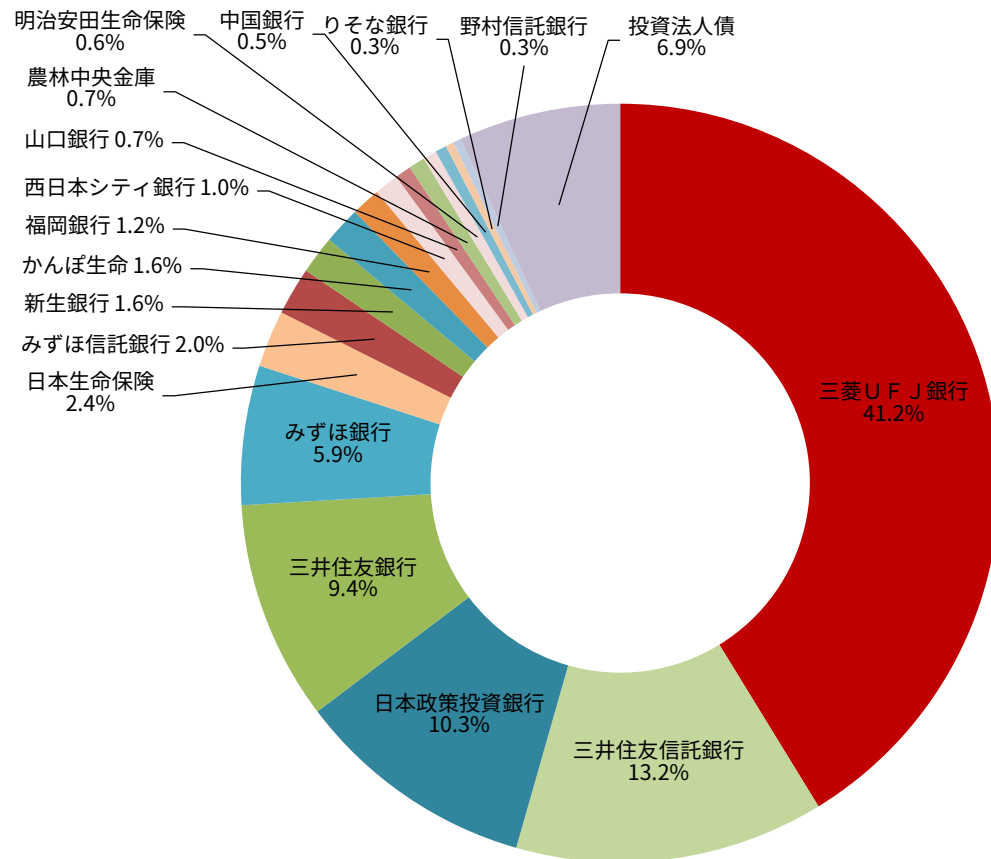
(注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。

有利子負債の状況③（2019年1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	2,791	2017年9月29日	0.34451	2022年9月30日	固定	5年	3.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009		0.67599	2027年9月30日	固定	10年	8.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,938		0.86109	2029年9月28日	固定	12年	10.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,062	2018年2月1日	0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	5.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791		0.88100	2030年2月1日	固定	12年	11.0年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009		0.67900	2028年2月1日	固定	10年	9.0年
	株式会社三井住友生命保険	2,099	2018年2月27日	0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	9.6年
	三井住友信託銀行株式会社	800		0.85000	2030年2月28日	固定	12年	11.1年
	株式会社かんぽ生命保険	2,300		0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年	9.6年
	三井住友信託銀行株式会社	100	2018年3月7日	0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	8.6年
	株式会社みずほ銀行	700		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	9.1年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	9.1年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2018年3月9日	0.34085	2021年9月9日	固定	3.5年	2.6年
	株式会社三井住友銀行	400		0.70243	2028年3月9日	固定	10年	9.1年
	株式会社三井住友銀行	400		0.80315	2029年3月9日	固定	11年	10.1年
	株式会社みずほ銀行	400	2018年3月30日	0.33529	2021年9月30日	固定	3.5年	2.7年
	株式会社三井住友信託銀行株式会社	1,100		0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	8.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,808		0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	9.7年
	三井住友信託銀行株式会社	692	2019年9月30日	0.29800	2021年9月30日	固定	3.5年	2.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,618		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	8.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,382		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	9.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	724	2012年12月27日	1.40000	2022年12月27日	固定	10年	3.9年
	三井住友信託銀行株式会社	276		0.89000	2024年6月26日	固定	10年	5.4年
	株式会社三菱UFJ銀行	796		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	三井住友信託銀行株式会社	303	2014年6月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	株式会社三菱UFJ銀行	434		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	三井住友信託銀行株式会社	165		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	株式会社日本政策投資銀行	1,200	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	株式会社三井住友銀行	600		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	株式会社みずほ銀行	500	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	第2回無担保投資法人債	5,000		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	第3回無担保投資法人債	2,000		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
	第4回無担保投資法人債	3,000		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.9年
合計 / 平均		144,800		0.95			9.3年	6.0年

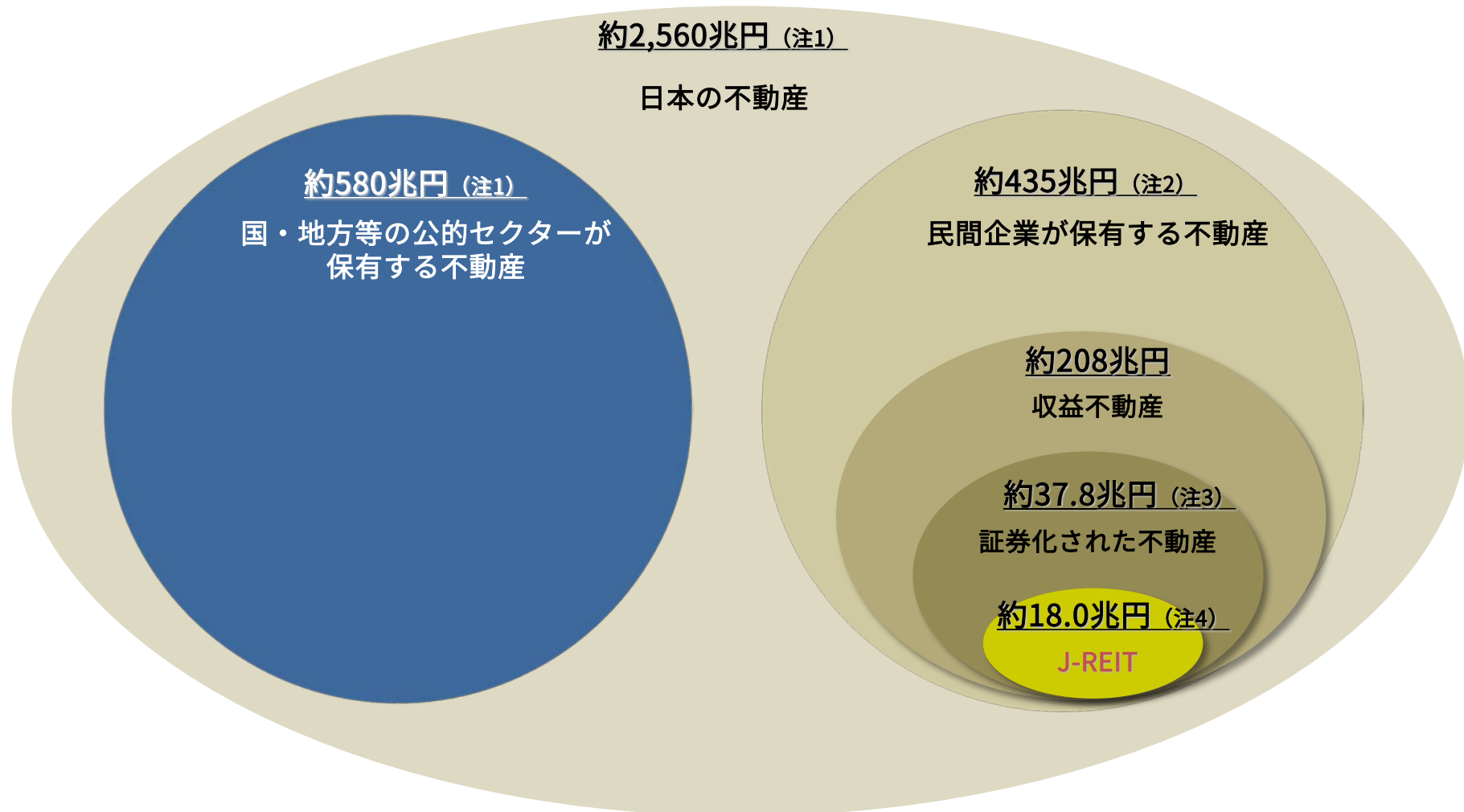
レンダーフォーメーション



- (注1) 2019年1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、2019年3月13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、2019年1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。

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29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。

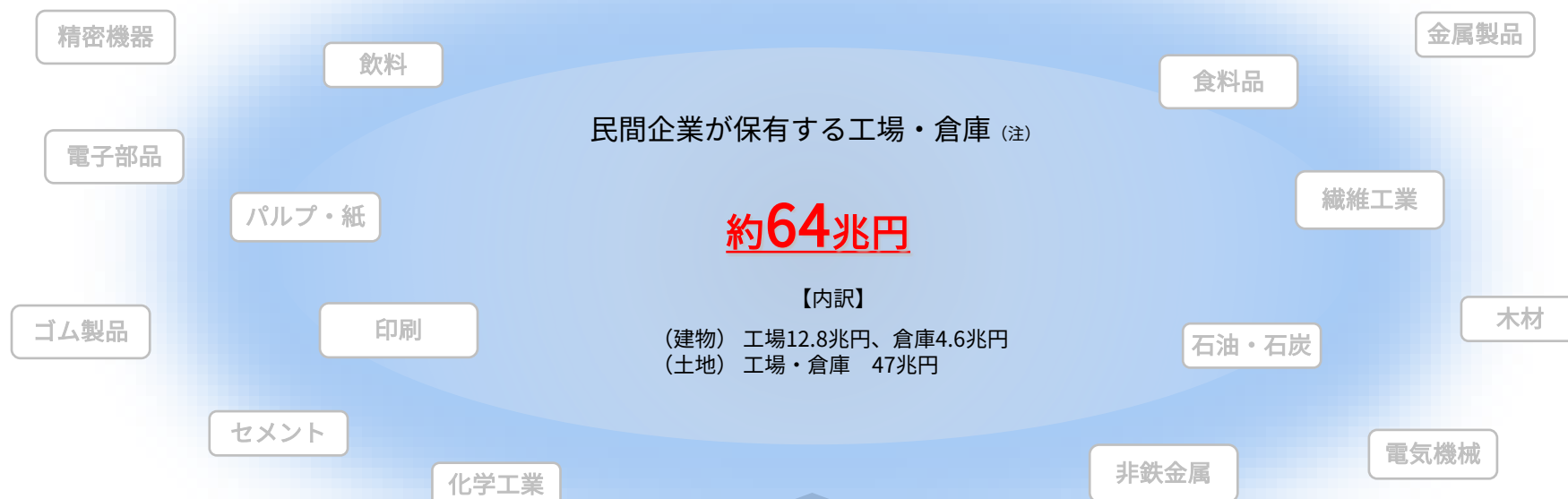
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2019年2月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2018年7月」。

(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」(2019年2月)

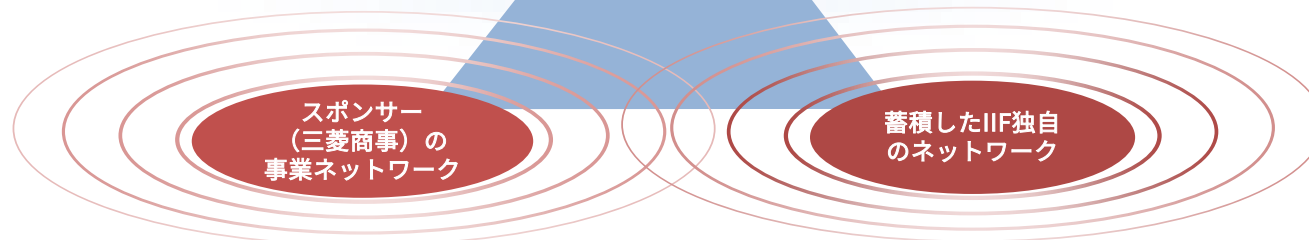
工場投資のポテンシャル

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

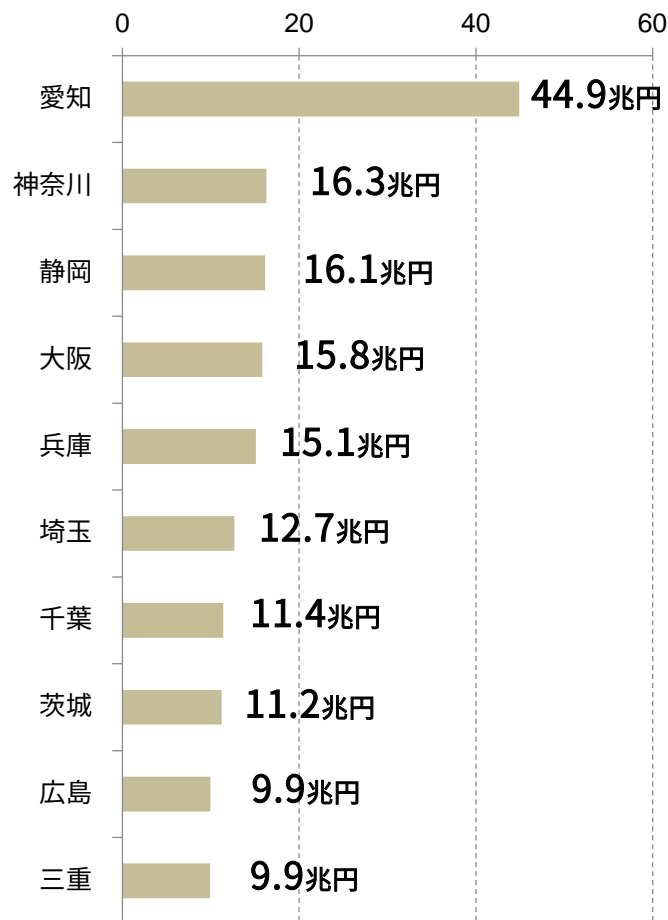
- 2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
- 公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

(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

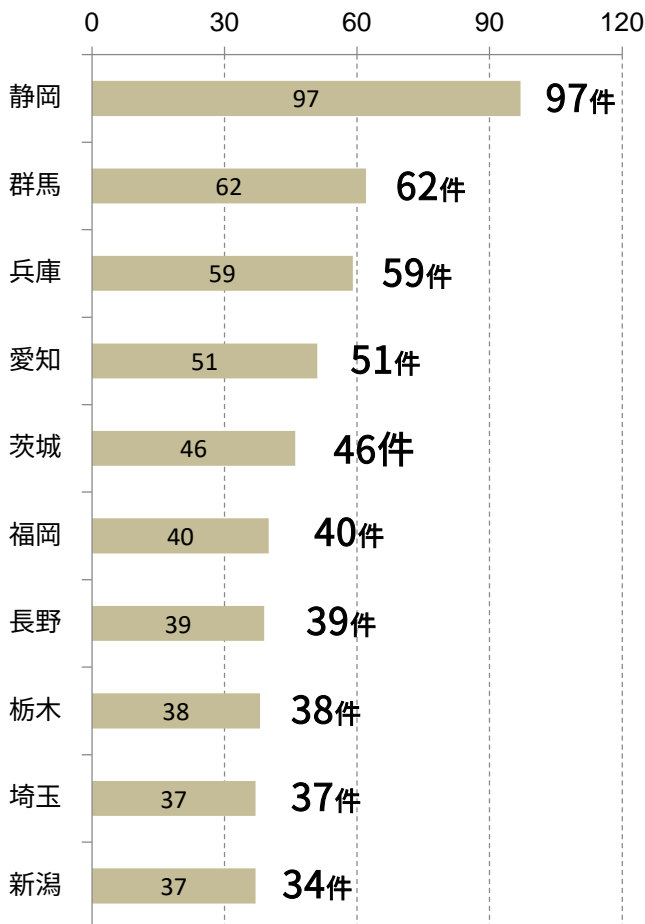


(出所) 平成29年工業統計表 (経済産業省)

(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たくず及び廃物の出荷額の合計であり、消費税等国内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

2017年における工場立地件数は、東海や北関東エリア
で多い。



(出所) 平成29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	167件
地価	144件
工業団地である	122件
市場への近接性	70件
国・地方自治体の助成	93件
関連企業への近接性	69件
周辺環境からの制約が少ない	92件
人材・労働力の確保	99件
高速道路を利用できる	87件
地方自治体の誠意・積極性・迅速性	85件
原材料等の入手の便	42件
流通業・対事業所サービス業への近接性	18件
経営者等の個人的なつながり	20件
工業用水の確保	28件
空港・港湾・鉄道等を利用できる	23件
他企業との共同立地	9件
学術研究機関の充実(産学共同等)	5件
その他	52件

海外と比較しての国内立地選定理由

良好な労働力の確保	17件
原材料等の入手の便	14件
市場への近接性	17件
関連企業への近接性	26件
国・県・市・町・村の助成・協力	17件
政情・治安の安定	6件
産業基盤が整備されている	3件
対事業所サービス業の充実	1件
学術研究機関の充実(産学共同等)	0件
流通機構が整備されている	4件
知的財産権保護への配慮	2件
その他	7件

(出所) 平成29年工場立地動向調査 (経済産業省)



Intentionally Blank Page

IIFが保有する主な工場及びR&D施設等

『工場及びR&D施設等』への投資は、DPUの成長・DPUの安定・NAVの向上へ大きく寄与

	取得物件				NOI利回り (償却後NOI利回り) DPUの成長	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (含み益率 ^(注)) NAVの向上	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称	写真	取得年月	所有形態				
工場	開発案件 IIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/4	底地 建物開発中	5.0% (5.0%)	4,940	5,270 (+5.3%)	31.2年 (30.4年)
	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/3	底地	5.0% (5.0%)	2,300	2,590 (+7.3%)	50.0年 (49.1年)
	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）		2018/3	底地	6.2% (6.2%)	1,608	1,860 (+9.9%)	20.0年 (18.2年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.1% (6.5%)	4,000	4,470 (+6.3%)	10.0年 (7.6年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.6% (6.0%)	1,200	1,340 (+2.5%)	10.0年 (7.6年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）		2016/3	底地	5.7% (5.7%)	1,300	1,660 (+23.4%)	49.0年 (46.2年)
R&DC	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	9.1% (8.0%)	3,100	4,650 (+41.8%)	10.0年 (8.8年)
	開発案件 IIF川崎サイエンスセンター		(土地) 2013/2 (建物) 2014/5	土地・建物	7.6% (5.4%)	2,168	2,950 (+44.7%)	15.0年 (10.3年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	7.3% (6.2%)	1,100	1,340 (+10.8%)	22.0年 (11.7年)
	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）		2010/3	底地	6.1% (6.1%)	4,500	5,390 (+18.4%)	30.0年 (21.2年)

(参考) ポートフォリオ全体

5.8% (4.8%)	275,664	323,919 (+19.0%)	16.0年 (8.7年)
----------------	---------	---------------------	-----------------

(注) 「含み益率」は、2019年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することで算出しています。必ずこの含み益率が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

IIFが保有する主な底地物件

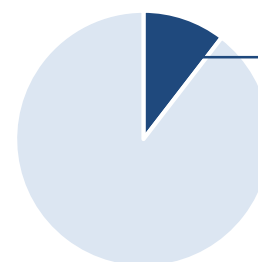
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	取得物件			NOI利回り (償却後NOI利回り) <div>DPUの成長</div>	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (含み益率) <div>NAVの向上</div>	③更地価格 (取得価格との乖離率)	契約年数 (残存年数) <div>DPUの安定</div>
	名称	取得年月						
物流	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）		2010/2	6.4% (6.4%)	1,190	2,810 (+129.6%)	3,050 (+156.3%)	20.0年 (2.6年)
インフラ	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）		2014/2	6.6% (6.6%)	1,900	2,240 (+12.1%)	2,320 (+22.1)	49.9年 (45.0年)
R&D	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）		2010/3	6.1% (6.1%)	4,500	5,390 (+18.4%)	5,240 (+16.4%)	30.0年 (21.2年)
工場	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）		2018/3	5.0% (5.0%)	2,300	2,590 (+7.3%)	3,070 (+33.5%)	50.0年 (49.1年)
	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）		2018/3	6.2% (6.2%)	1,608	1,860 (+9.9%)	1,990 (+23.7%)	20.0年 (18.2年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）		2016/3	5.7% (5.7%)	1,300	1,660 (+23.4%)	1,740 (+33.8%)	49.0年 (46.2年)

（ご参考）工場の建物汎用性の主な検討ポイント

- ① 設備面及び床荷重等の建物スペック
- ② 汎用的なスペックであり、他のテナントでの工場転用可能性
- ③ 物流施設等の他のアセットクラスへの転用可能性等

《ポートフォリオ全体》 取得金額2,756億円



<底地投資>
取得金額288億円
投資比率10.4%

工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応①

- 流動性の低いアセットクラスへの投資は、「長期賃貸借」と「長期固定借入」によりイールドスプレッドを長期に亘り確保

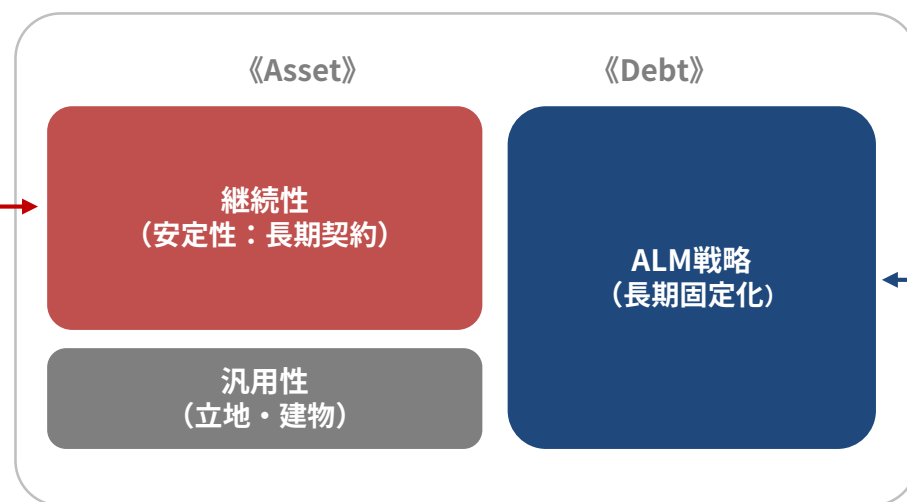
《主なリスク要因》

- 取引事例の少なさによる流動性リスク
- テナント退去等に伴うリーシングリスク
- 将来の金利上昇に伴うイールドギャップの縮小リスク

《IIFのリスクへの対応策》

- 今後取引事例が増え、流動性が高まり、リスクプレミアムが低下することが見込まれるまで、長期契約によりCFの安定化を図る

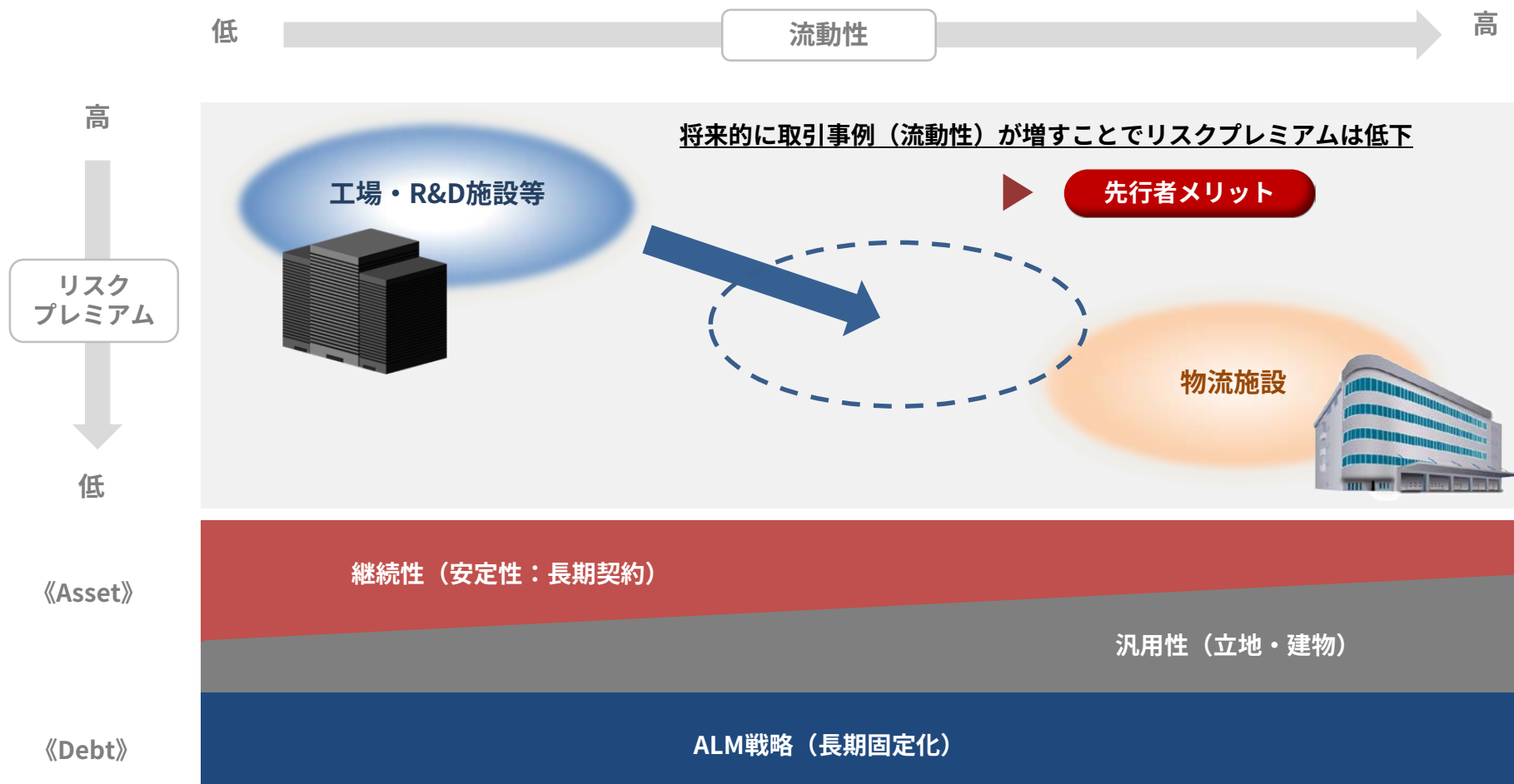
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

- 将来的に工場・R&D施設等の流動性が増しリスクプレミアムが低下することを見据え、先行者メリットを享受

※リスクプレミアムの低下（先行者メリットの実現）までのリスク対応へのイメージ



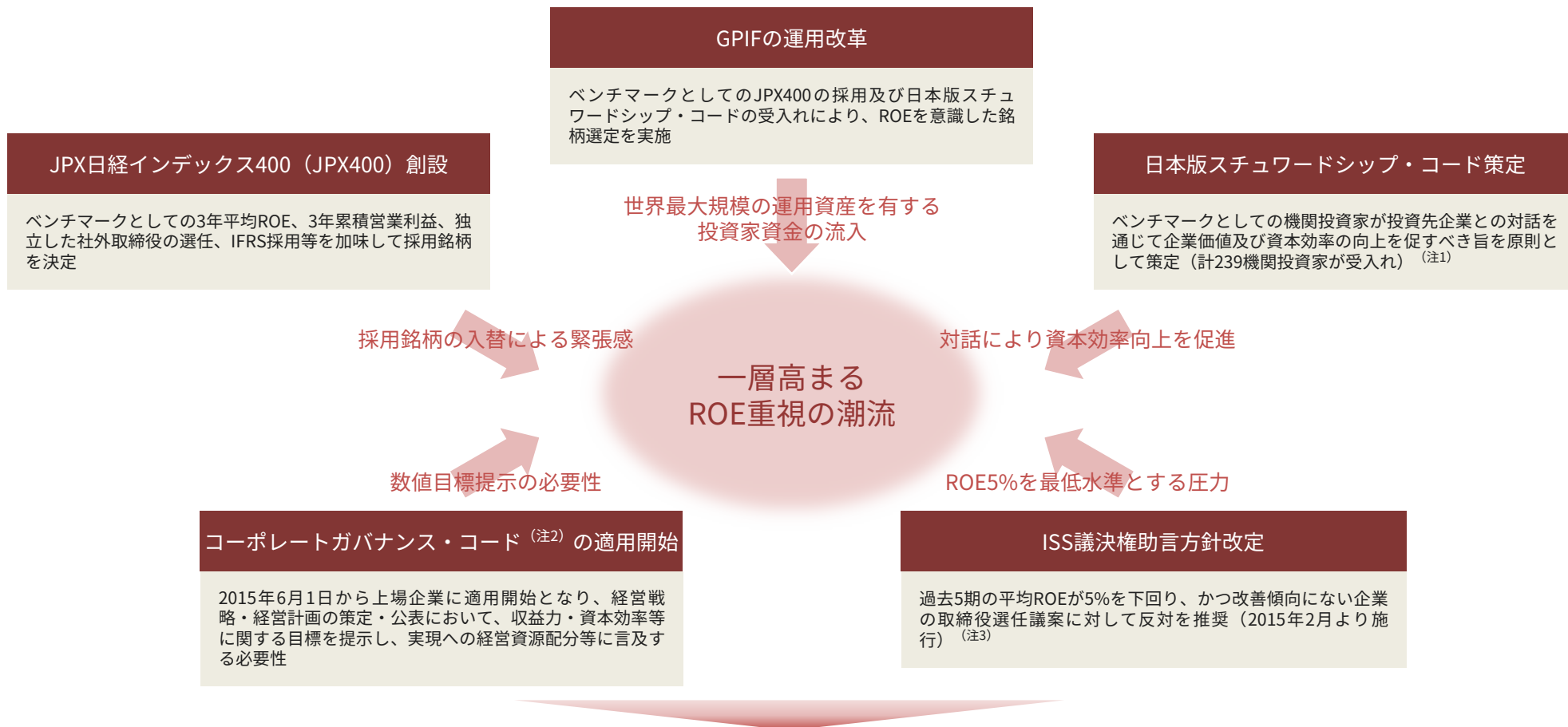


Intentionally Blank Page

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12月14日時点。

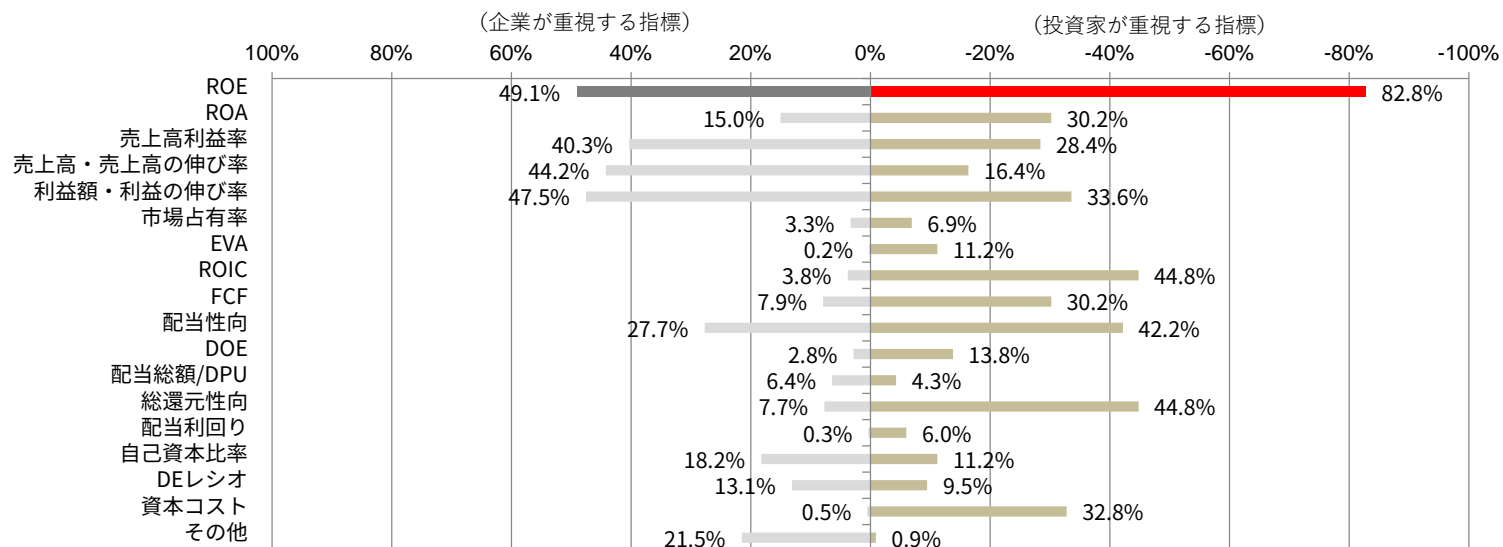
（注2） 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス（企業統治）において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。

（注3） ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。

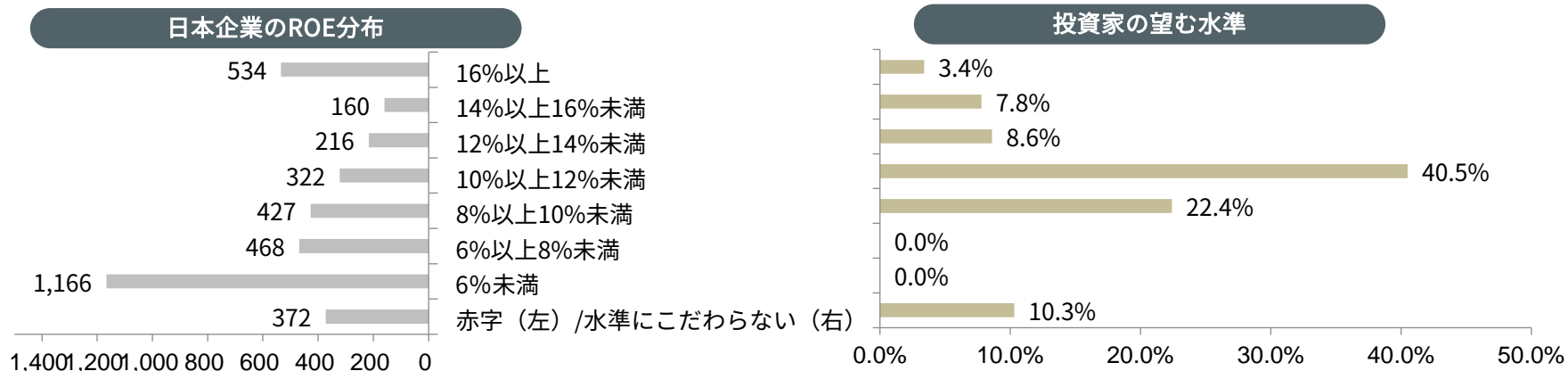
CREニーズ開拓のポテンシャル②

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



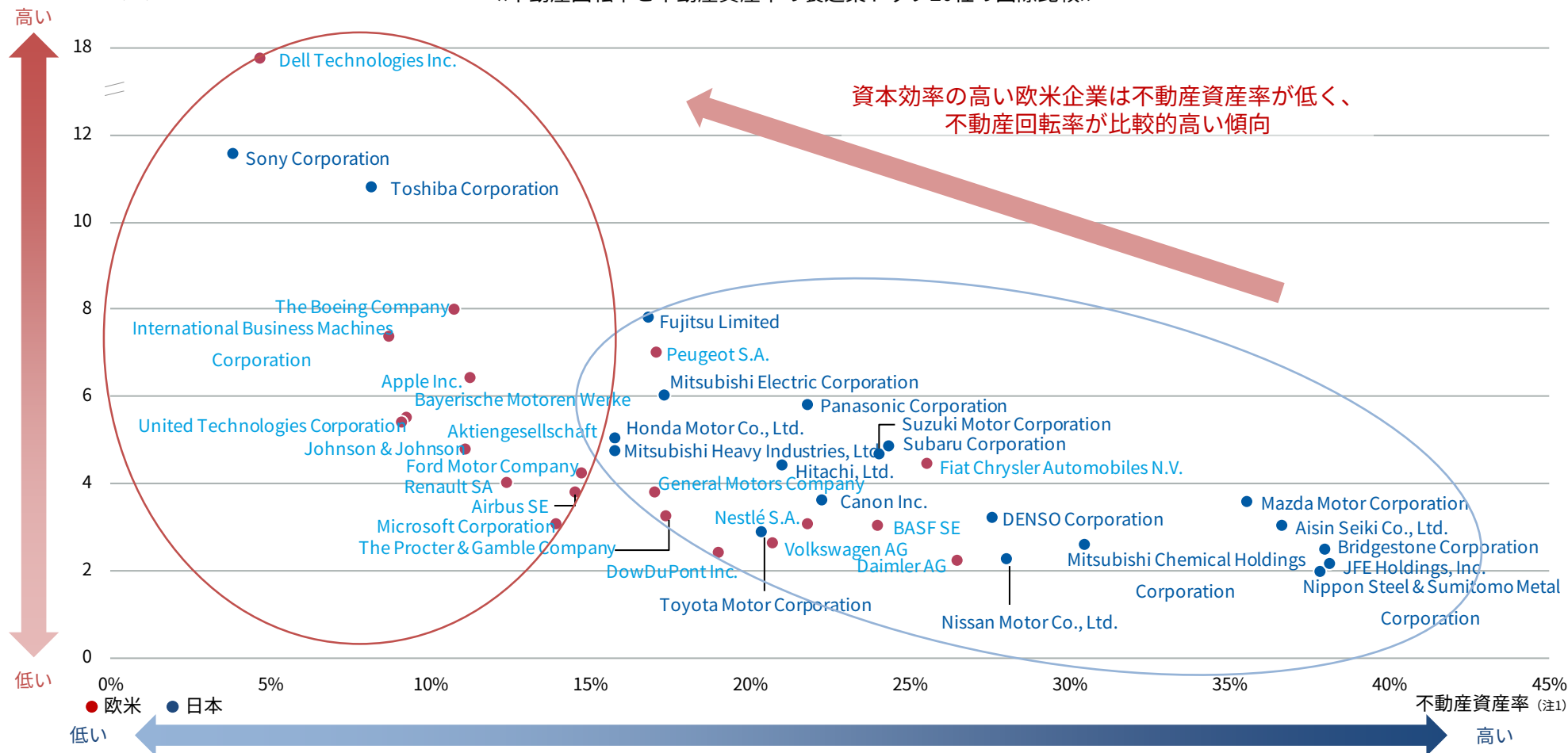
CREニーズ開拓のポテンシャル③

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1）

《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》



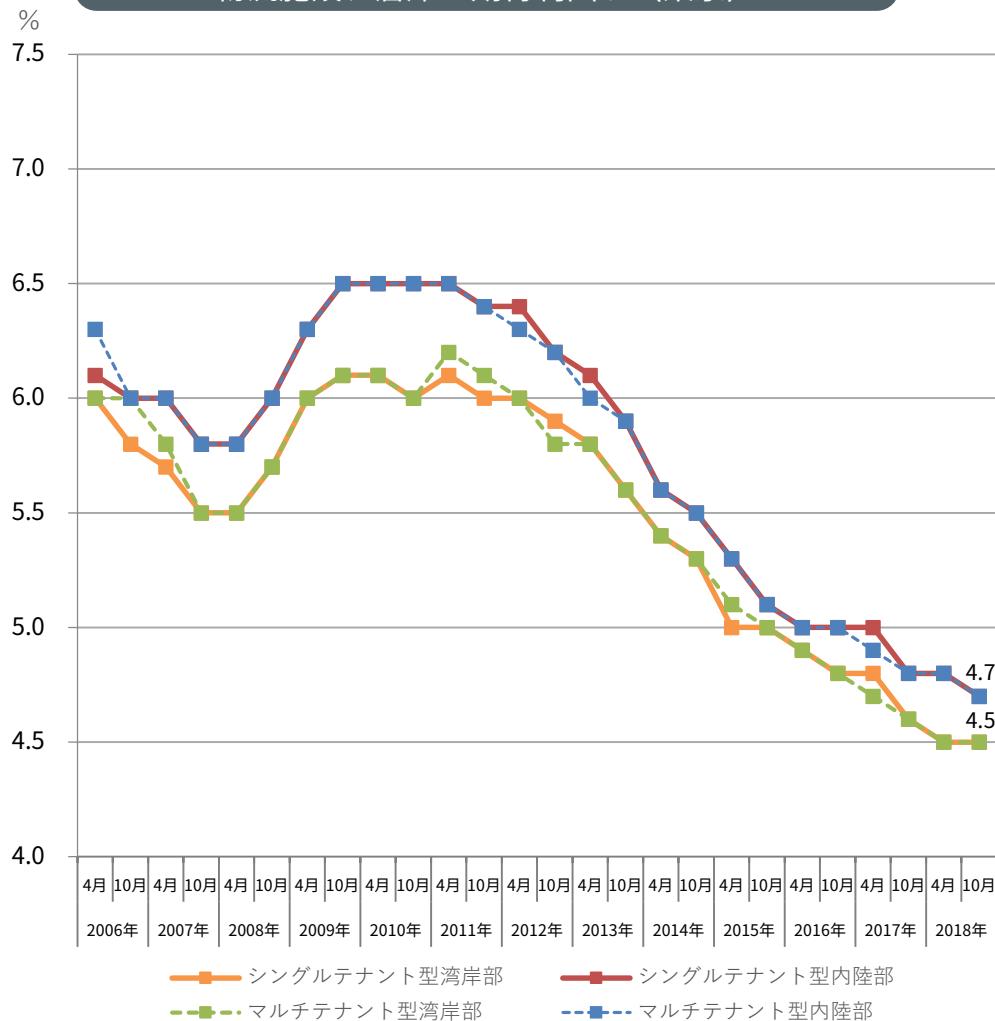
（出所） Capital IQを基に資産運用会社にて作成

（注1） 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

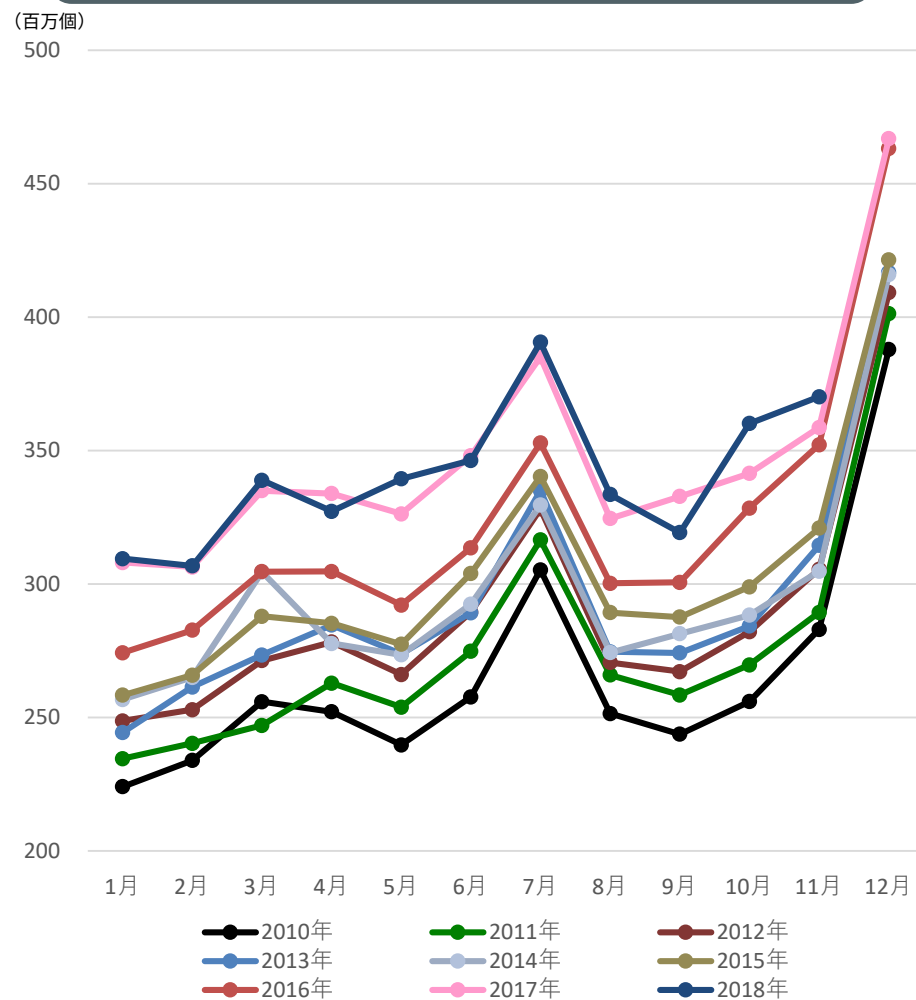
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



（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



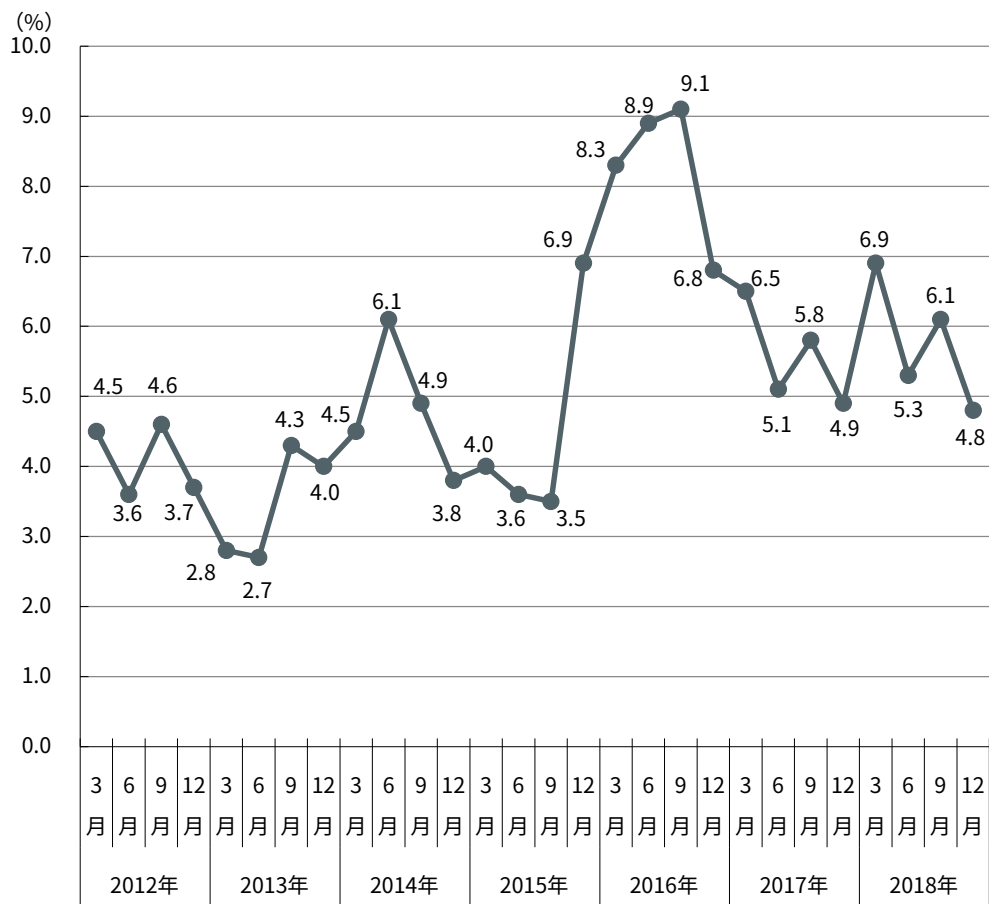
（出所）国土交通省 「国土交通月例経済」

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4四半期には4.8%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

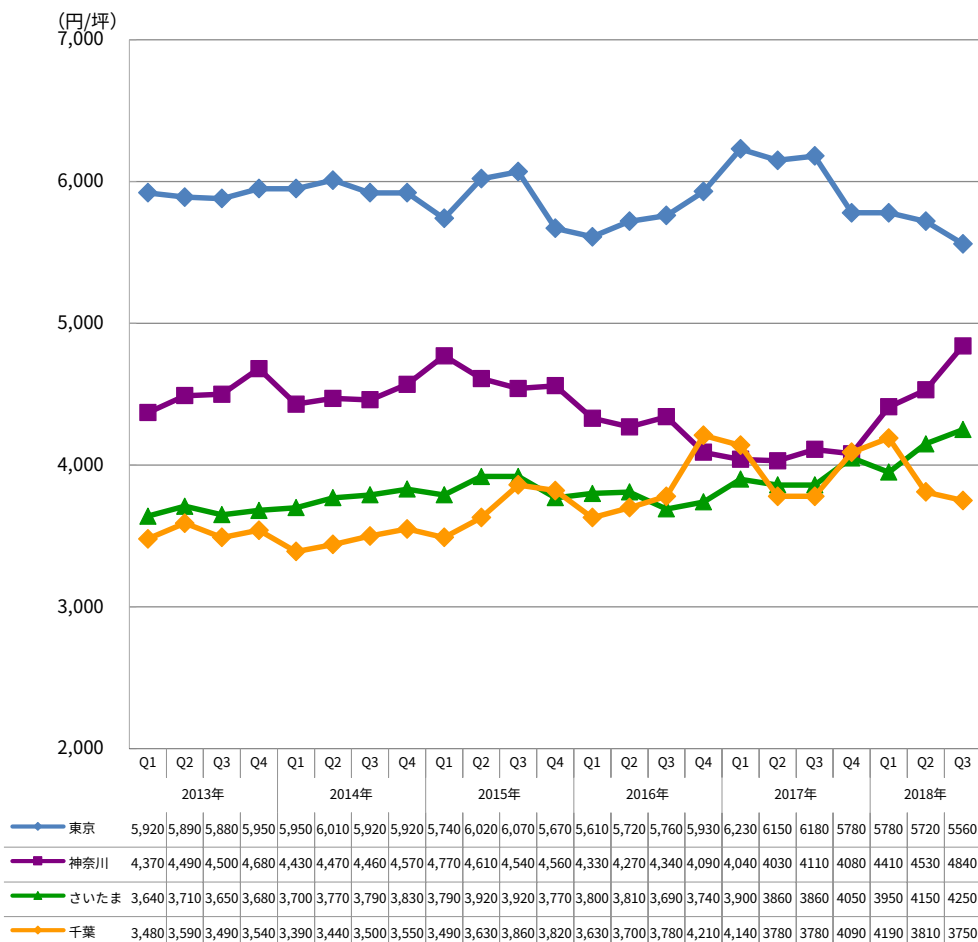
首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



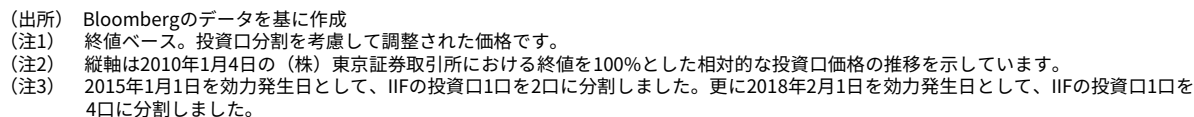
*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設131物件の空室率

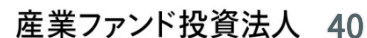
（出所）シービーアールイー株式会社「ロジスティクスマーケットビュー」

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



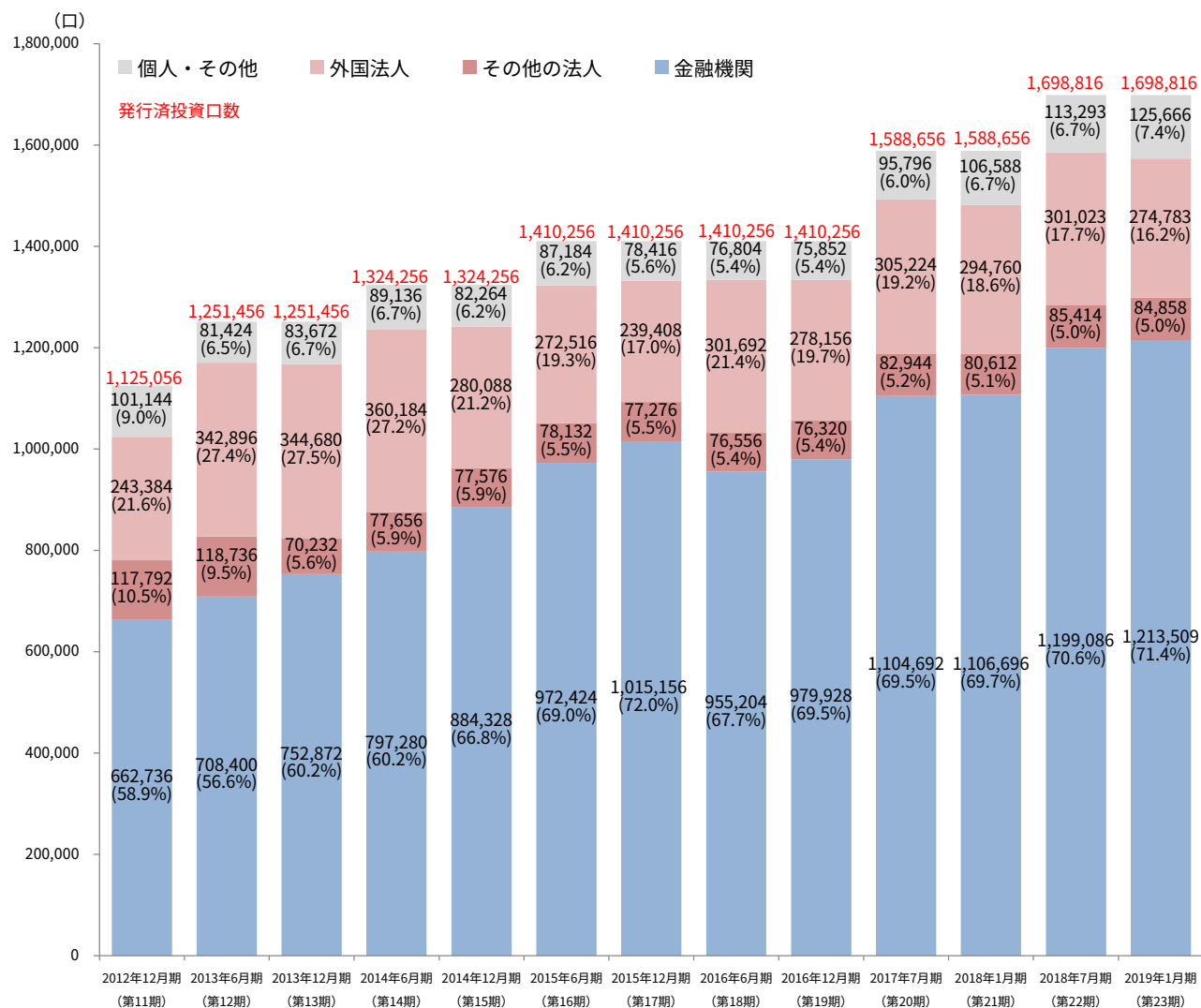


投資主属性の分析

2019年1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)	252,913	14.88
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	250,799	14.76
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	70,021	4.12
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	61,302	3.60
5	三菱商事株式会社	25,600	1.50
6	みずほ信託銀行株式会社	24,265	1.42
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,561	1.32
8	株式会社常陽銀行	22,232	1.30
9	株式会社八十二銀行	22,220	1.30
10	株式会社中国銀行	22,000	1.29
11	株式会社日本政策投資銀行	20,000	1.17
12	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	19,826	1.16
13	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	19,558	1.15
14	株式会社群馬銀行	19,366	1.13
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	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	17,229	1.01
18	株式会社北國銀行	16,500	0.97
19	株式会社北陸銀行	15,428	0.90
20	株式会社足利銀行	14,932	0.87
上位20名合計		954,331	56.17

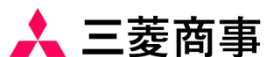
所有者別投資口数の推移



(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

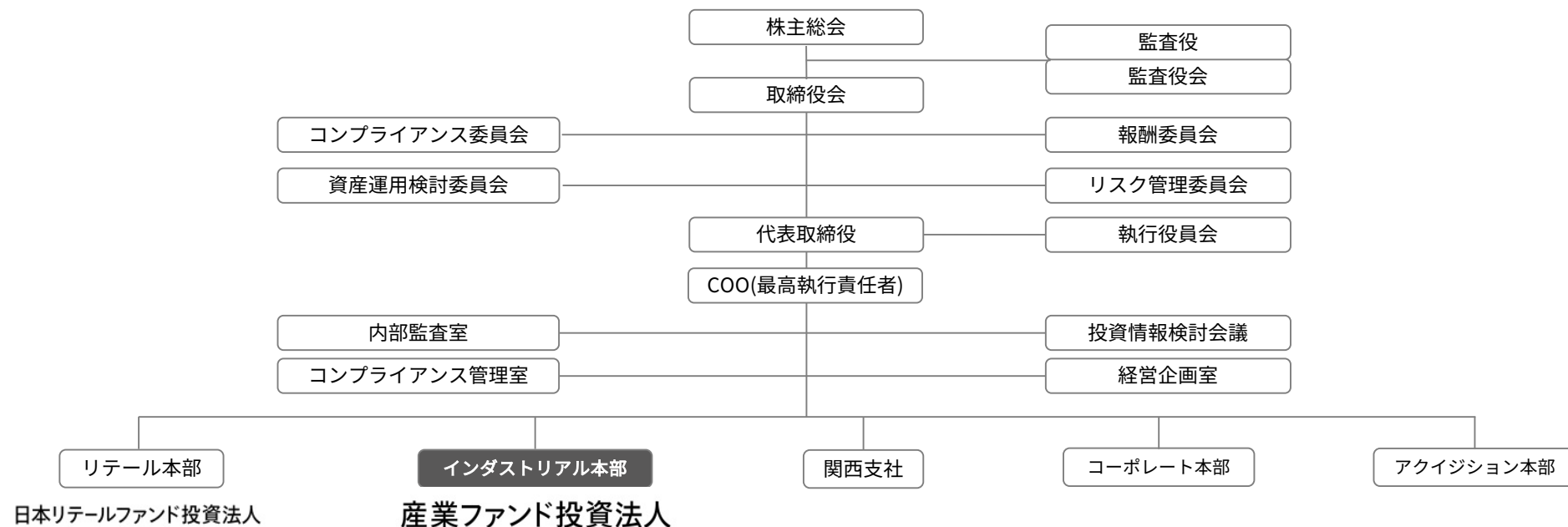
役職員数 136名（非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く）

うち有資格者数

宅地建物取引士	40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	9名
公認会計士	2名
税理士	2名
MBA（米・英を含む）	3名

2019年2月28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）