

確かな今を、豊かな明日へ。

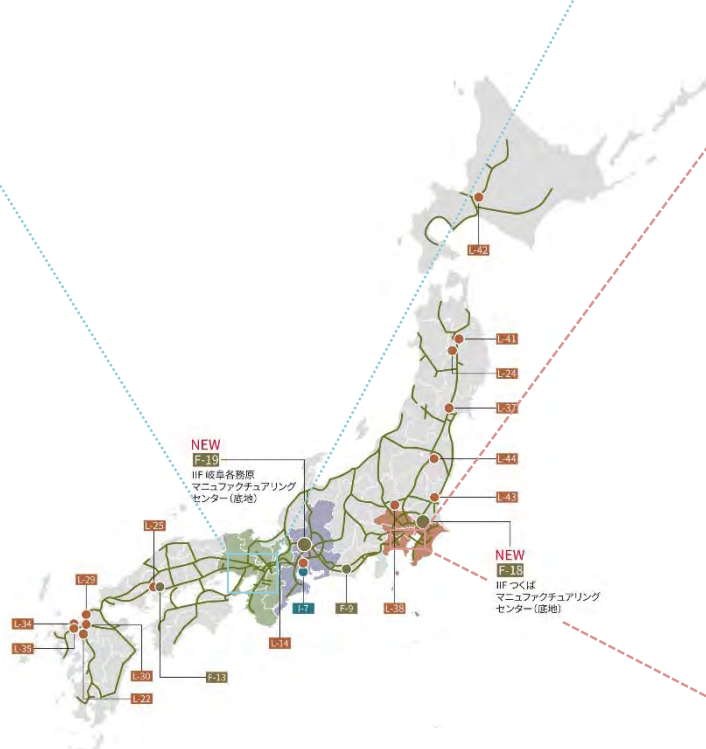
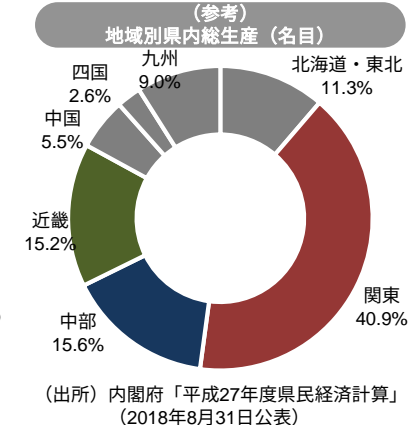
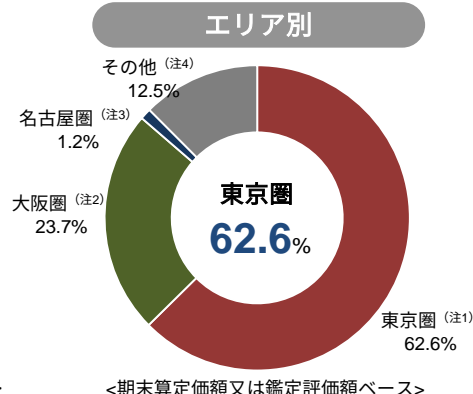
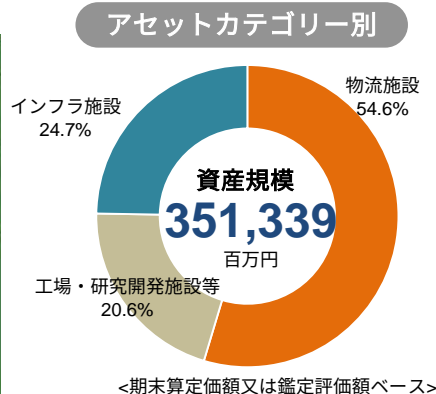


2019年7月期(第24期) 決算説明会資料 別冊～Appendix～

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8月1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8月1日時点)

東京圏 (注1) 38 物件				物流施設 19 物件				工場・研究開発施設等 14 物件				インフラ施設 5 物件			
L-1  IIF東雲ロジスティクスセンター	L-4  IIF野田ロジスティクスセンター	L-5  IIF新砂ロジスティクスセンター	L-7  IIF越谷ロジスティクスセンター	L-9  IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	L-10  IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	L-11  IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	L-12  IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	L-13  IIFさいたまロジスティクスセンター	L-15  IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	L-16  IIF川口ロジスティクスセンター	L-19  IIF柏ロジスティクスセンター	L-20  IIF三郷ロジスティクスセンター			
L-21  IIF入間ロジスティクスセンター	L-23  IIF印西ロジスティクスセンター	L-32  IIF加須ロジスティクスセンター	L-33  IIF羽村ロジスティクスセンター	L-36  IIF板橋ロジスティクスセンター	L-47 新規取得資産  IIF昭島ロジスティクスセンター	F-1  IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)	F-2  IIF横浜都筑テクノロジーセンター	F-3  IIF三鷹カードセンター	F-5  IIF蒲田R&Dセンター	F-6  IIF川崎サイエンスセンター	F-7  IIF相模原R&Dセンター	F-8  IIF横浜新山下R&Dセンター			
F-10  IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	F-11  IIF横須賀テクノロジーセンター	F-12  IIF湘南テクノロジーセンター	F-14  IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター (底地)	F-15  IIF厚木マニュファクチュアリングセンター (底地)	F-17 新規取得資産  IIF新川崎R&Dセンター	F-18 新規取得資産  IIF市川フードプロセスセンター	I-2  IIF羽田空港メインテナンスセンター	I-3  IIF座間ITソリューションセンター	I-4  IIF品川データセンター	I-8  IIF品川ITソリューションセンター	I-9  IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)				
大阪圏 (注2) 14 物件				物流施設 11 物件				インフラ施設 3 物件				名古屋圏 (注3) 3 物件			
L-8  IIF西宮ロジスティクスセンター	L-17  IIF神戸ロジスティクスセンター	L-18  IIF東大阪ロジスティクスセンター	L-26  IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	L-27  IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	L-14  IIF名古屋ロジスティクスセンター	F-19 新規取得資産  IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター (底地)	I-7  IIF名古屋港タンクターミナル (底地)								
L-28  IIF京田辺ロジスティクスセンター	L-31  IIF大阪此花ロジスティクスセンター	L-39  IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	L-40  IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	L-45  IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)											
L-46 新規取得資産  IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	I-1  IIF神戸地域冷暖房センター	I-5  IIF大阪豊中データセンター	I-6  IIF大阪南港ITソリューションセンター												
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							
L-22  IIF鳥栖ロジスティクスセンター	L-24  IIF盛岡ロジスティクスセンター	L-25  IIF広島ロジスティクスセンター	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)	L-30  IIF福岡東ロジスティクスセンター	L-34  IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	L-35  IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	L-37  IIF仙台大和ロジスティクスセンター								
L-38  IIF太田ロジスティクスセンター	L-41  IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	L-42  IIF札幌ロジスティクスセンター	L-43  IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)	L-44  IIF郡山ロジスティクスセンター	F-9  IIF掛川マニュファクチュアリングセンター (底地)	F-13  IIF広島マニュファクチュアリングセンター (底地)	F-16 新規取得資産  IIFつくばマニュファクチュアリングセンター (底地)								

(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新川崎R&Dセンター



取得のポイント

- 研究開発施設等が集積する新川崎エリアに所在する築浅の研究開発施設を、三菱重工グループである三菱ロジスネクストへのCRE提案により取得
- 現テナントとの定期建物賃貸借契約が2020年4月に中途解約される予定であるが、研究開発施設としての高い汎用性が評価され、後継テナントであるNECネットエスアイとの間で定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人の取得後にダウンタイムなしでのテナント入替えによる賃料アップが実現予定

継続性

- 解約不可期間の経過後に現テナントが退去する可能性及び賃料のアップサイドポテンシャルを見込み、ブリッジ期間中に後継テナントであるNECネットエスアイのニーズを捉え、同社（後継テナント）と期間10年（中途解約不可）の長期安定的な定期建物賃貸借契約を締結済み

汎用性

- 新川崎は羽田空港から至近であり、JR湘南新宿ライン・横須賀線を通じて新宿、品川、東京へのアクセスも容易な立地
- 本物件が位置するエリアは「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」として、産学交流施設及び研究開発施設が集積するエリア
- 「実験棟」は、大型貨物用エレベーターを有し、階高1-2階吹き抜け9.4m・3階4.8m・4階6.0m、柱スパン8.5～9.0m×7.0～7.25m、床荷重1.5t/m²と幅広く試験等が可能なスペックであり、屋外には増築が可能なスペースを有する、汎用性の高い施設
- 「オフィス棟」は天井高2.7m、柱スパン6.4～7.0m×10.0m、床荷重290kg/m²と汎用性の高いスペック

- (注1) 「含み益率」は、2019年7月31日時点の鑑定評価額と取得価格との差額を取得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。
- (注2) 2019年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。
- (注3) 「残存期間」は、2019年8月1日時点の数字を記載しています。以下同じです。
- (注4) 賃貸借契約残存期間については、現行の賃貸借契約及び後継テナントとなる予定のNECネットエスアイとの間で締結した2020年4月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約の期間に基づき記載しています。以下同じです。

取得価格	6,300百万円
鑑定評価額	8,510百万円
含み益（含み益率）（注1）	+2,210百万円（+35.1%）
NOI利回り（注2）	7.4%
償却後NOI利回り（注2）	6.3%

テナント名	（現テナント）三菱ロジスネクスト （後継テナント）NECネットエスアイ
稼働率	100.0%
契約形態	（現テナント）定期建物賃貸借契約 （後継テナント）定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）（注3）	（現テナント）10.0年（10.7年）（注4） （後継テナント）10.0年
中途解約／賃料改定	（現テナント）2年間不可／不可 （後継テナント）不可／不可

- 「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」に指定された、産学交流施設及び研究開発施設が集積する新川崎エリア



IIF新川崎R&Dセンター（続き）

■ 敷地内に増築ポテンシャルを有する、汎用性の高い研究開発施設

【オフィス棟・実験棟の2棟からなる建物配置】



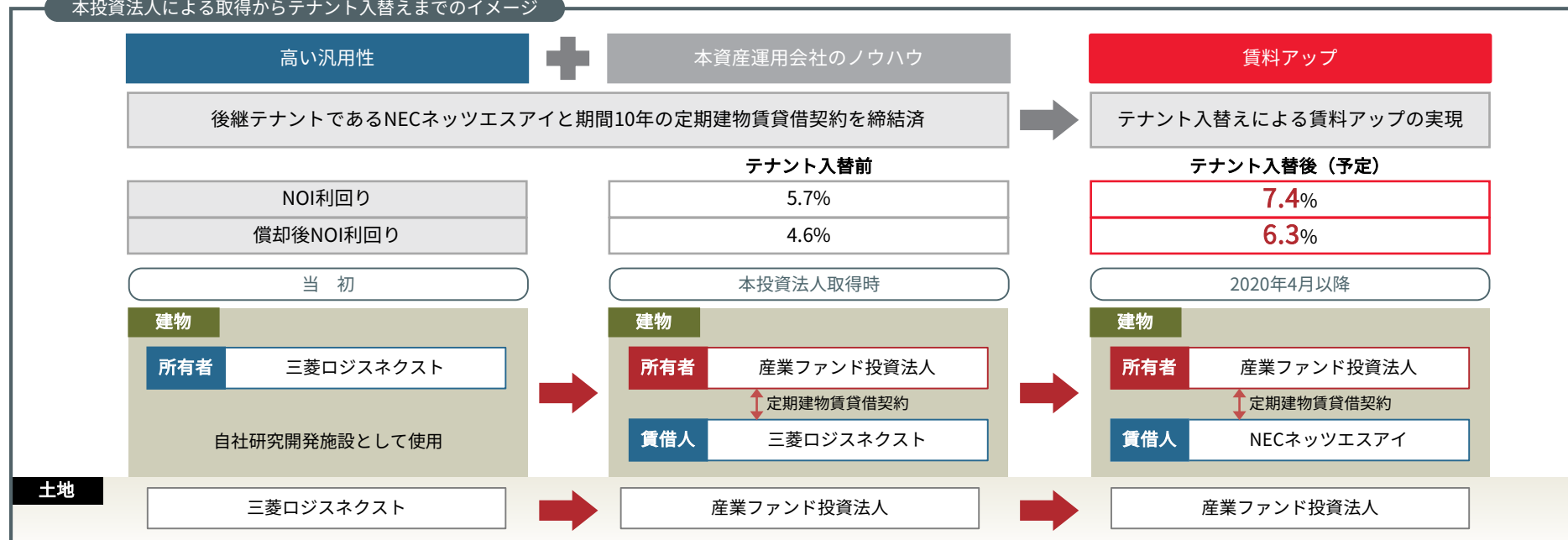
【敷地内の増築ポテンシャル（注）】



■ 取得に向けて機動的にリーシングを実施し、賃料アップが実現予定

研究開発施設としての高い汎用性及び賃料アップの可能性に着目し、本投資法人独自のCRE提案を通じ取得。本資産運用会社の独自のネットワークやノウハウ及び物件の高い汎用性により、本投資法人取得前の2018年12月に後継テナントであるNECネットエスアイと定期建物賃貸借契約を締結済みであり、テナント入替により2020年4月より賃料アップが実現する予定

本投資法人による取得からテナント入替えまでのイメージ



（注）本投資法人は点線内の土地上の増築を決定しておらず、本書の日付現在増築の予定はありません。

IIF市川フードプロセスセンター



取得のポイント

- テナントの重要拠点としての長期利用のニーズを捉え、スポンサーグループのバリューアップ機能を活用し、テナント継続性と収益安定性が向上した物件の取得
- 超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な施設であり、かつ水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫
- 東京都心部から至近であり、高速道路、鉄道、港等、広域のあらゆる交通アクセスに優れた立地

継続性

- 期間20年（原則解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- 千葉港及び東京港から水揚げされた水産物の加工・冷凍保管・出荷といった全工程を賄うことが可能
- 超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な、テナントにとって希少性の高い施設

汎用性

- 大消費地である東京都心部に至近であり、東関東自動車道「湾岸市川」ICから約2.8kmに位置し、東京外かく環状道路を通じて広域へのアクセスも可能な立地
- 有効天井高は、1-5階5.2m、床荷重は1.5t/㎡以上、荷物用エレベーター4基、荷物用パレットリフター6基を備えた汎用性のあるスペック
- 冷凍冷蔵設備はテナントの持込み資産であり、建物は売主により改修済み

取得価格

6,200百万円

鑑定評価額

6,330百万円

含み益（含み益率）

130百万円（2.1%）

NOI利回り

4.5%

償却後NOI利回り

4.1%

テナント名

株式会社兵食 等

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（17.7年）

中途解約／賃料改定

原則不可／不可

三菱商事都市開発によるバリューアップを実施

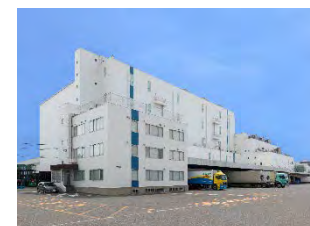
バリューアップの主な内容

- 外壁、荷捌き室の改修工事
- 老朽化した各種設備の更新工事
- 長期賃貸借契約への契約更改

リノベーション前



リノベーション後



IIF市川フードプロセスセンター（続き）

■ 荷捌きから、水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫の取得

水産加工だけでなく、冷凍保管・出荷までのあらゆる機能を賄うことのできる施設であり、東京都心部に至近という交通アクセスに優れた立地特性から大消費地への出荷を担う重要拠点として、テナント継続性が高いと判断しています。

本物件の各施設のイメージ



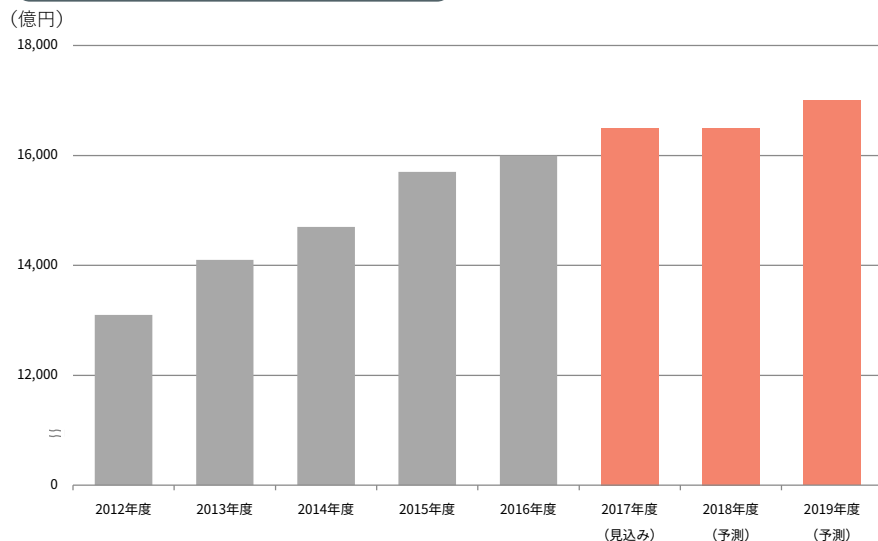
- 超低温倉庫を備えた施設であり、ほぼ全ての温度帯に対応可能なテナントにとって希少性の高い冷凍冷蔵倉庫

本物件において対応可能な温度帯

	-50℃	-40℃	-30℃	-20℃	-10℃	-2℃	10℃	
	F4級	F3級	F2級	F1級	C1級	C2級	C3級	-
	【超低温】		【冷凍】		【冷蔵】		【常温】	【加温】

■ 低温物流事業の市場規模は堅調に拡大

低温物流事業者の市場規模の推移



(出所) 矢野経済研究所「2017年版 低温物流市場の現状と将来展望」

IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)



取得のポイント

- 創業約70年の制御機器製造大手、IDECへのCRE提案により相対取引で取得
- つくば国際戦略総合特区の一つである「つくばの里工業団地」内に所在し、労働力確保に優位性のある住宅団地近郊の優良立地に位置する工場施設の底地の取得
- 2017年2月に首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通し、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上

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）	30.0年（28.7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



ぎ ぶ かかみがはら IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）



取得のポイント

- 国内大手製造企業へのCRE提案により、テルモ・クリニカルサプライの重要拠点である本社兼工場施設の底地を取得
- 2019年2月に竣工した（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地の取得

継続性

- 期間30年（解約不可期間2年）^{（注1）}の普通借地契約に裏付けられた高い継続性
- テナントであるテルモ・クリニカルサプライはテルモの100%子会社で、テルモグループ本体の2018年3月期における売上の約55%を占める「心臓血管カンパニー」部門に属しており、業績は安定的に推移

汎用性

- 本投資法人が優先交渉権^{（注2）}を有する2019年2月に竣工した（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地
- 大消費地である名古屋市中心部から約20.0kmに位置し、東海北陸自動車道「岐阜各務原」ICから約4.0km、「一宮木曽川」ICから約4.7kmに位置し広域へのアクセスも可能な立地

取得価格	225百万円
鑑定評価額	264百万円
含み益（含み益率）	+39百万円（+17.3%）
NOI利回り	5.4%
償却後NOI利回り	5.4%
テナント名	テルモ・クリニカルサプライ株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	土地賃貸借契約
契約期間（残存期間）	30.0年（29.7年）
中途解約／賃料改定	2年間不可 ^{（注1）} ／原則不可

■ 2019年2月竣工の（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在

（仮称）岐阜各務原
ロジスティクスセンター



土地及び建物の信託受益権の取得について本投資法人が優先交渉権^{（注2）}を取得



（注1）テナントが中途解約を希望する場合、解約日の2年前に事前通知を行うことが必要とされています。

（注2）本投資法人は、（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンターについて取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。

IIF兵庫たつのロジスティクスセンター



取得のポイント

- 大手3PL^(注) 企業である日立物流へのCRE提案により取得
- 山陽自動車道「龍野西」IC至近の広域搬送に優位性の高い立地にあり、大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点

継続性

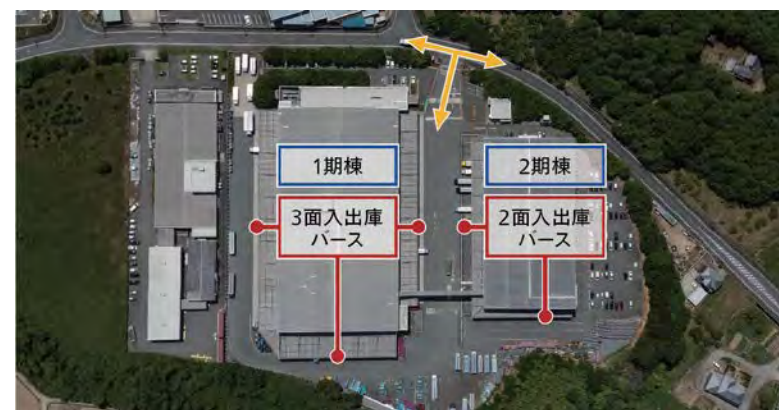
- 期間10年（解約不可期間5年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- 大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点

汎用性

- 山陽自動車道「龍野西」ICから約2.4km、神戸と岡山の間地点に位置し、大阪・中国・四国方面の広域をカバー可能
- 「播磨龍野企業団地」内の、工場や物流施設が集積立地するエリアにあり、24時間稼働及び多頻度配送が可能な良好な立地
- 建物は2棟構成であり、1期棟は柱スパン11.2m×9.8m、床荷重約1.2t/m²、階高1階6.6m・2階7.5m、3面の入庫バースを有し、2期棟は柱スパン9.3m×9.0m、階高1階6.47m・2階7.09m、2面の入庫バースを有する、汎用性の高い施設

取得価格	3,915百万円
鑑定評価額	4,380百万円
含み益（含み益率）	+465百万円（+11.9%）
NOI利回り	5.6%
償却後NOI利回り	4.7%
テナント名	株式会社日立物流
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）	10.0年（8.7年）
中途解約／賃料改定	5年間不可／原則不可

■複数の入出庫バースを備えた作業効率の高い施設



（注）「3PL」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、3PLを事業として行う企業又は事業者をそれぞれ「3PL企業」又は「3PL事業者」といいます。以下同じです。

IIF昭島ロジスティクスセンター



取得のポイント

- 西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングスの子会社である、東京ロジファクトリーが長期にわたり継続利用している重要営業拠点
- 東京ロジファクトリーは既存保有資産であるIIF厚木ロジスティクスセンターIIIのテナントであり、同社とのリレーションを活かし取得前に契約安定化を実現
- 国道16号から約1.5km、中央自動車道「八王子」ICから約6.0kmに所在し、東京都心部及び首都圏全域へのアクセス性に優れた施設

継続性

- 西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングスの子会社である、東京ロジファクトリーが長期にわたり継続利用している重要営業拠点
- 昭島市周辺は東京システム運輸ホールディングスの本社を含め、テナントの関連拠点が集中する重要エリア
- 長期利用を前提としたテナントニーズの解決と更新工事等の付加価値の提供により、ブリッジ先取得直後の賃貸借契約（解約不可期間なし）を期間5年（解約不可期間5年）へと変更し、契約安定化を実現

汎用性

- 中央自動車道「八王子」ICから約6.0kmに所在し、国道16号から国道20号への接続により東京都心部への配送が可能であり、また国道16号により首都圏西部エリアを管轄できる広域配送も可能
- JR青梅線「昭島」駅から約0.7kmに位置し、本物件の所在する昭島市の南部には住宅集積地があるため、労働力確保に優位性のある立地
- 工場や物流施設の集積地でもあり、24時間稼働が可能
- 建物は床荷重1階2.0t/㎡・2-4階1.5t/㎡、梁下1階5.3m・2-4階4.5m、柱スパン9.0mを有する、汎用性を備えた仕様

取得価格

8,019百万円

鑑定評価額

8,520百万円

含み益（含み益率）

+500百万円（+6.2%）

NOI利回り

4.3%

償却後NOI利回り

4.0%

テナント名

東京ロジファクトリー株式会社

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）

5.0年（4.2年）

中途解約／賃料改定

5年間不可／原則不可

■昭島市周辺にテナント拠点が集中



IIF厚木ロジスティクスセンターの売却：含み益実現とポートフォリオ収益性の改善

■ ポートフォリオ平均を大幅に下回る償却後NOI利回り(2.1%)の物件売却による収益性の改善



物件特性

- ・「厚木」IC から約2kmに位置し、東名高速道路・圏央道で首都圏広域をカバー可能
- ・2012年7月に、建物北東側部分に6台入庫可能なトラックバースを新設
- ・休憩室増設や各階の空調機設置により、テナントにとって使い勝手の良い設備を具備

取得価格	2,100百万円
所在地	神奈川県厚木市
テナント	富士ロジテック・ネクスト
建築時期	2005年1月31日
土地面積 / 延床面積	5,648.48㎡ / 10,076.58㎡
構造	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建
NOI利回り(注1)	5.2% (ポートフォリオ平均：5.8%)
償却後NOI利回り(注2)	2.1% (ポートフォリオ平均：4.8%)

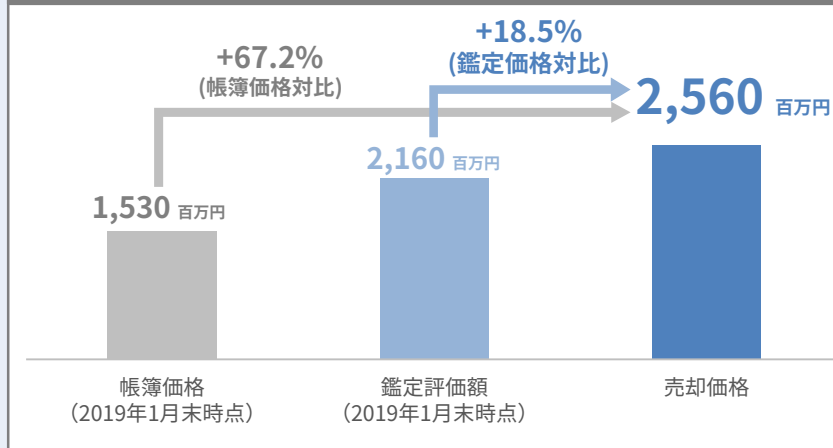
(注1) NOI利回り=NOI÷取得価格

(注2) 償却後NOI利回り=(NOI*ー減価償却費**)÷取得価格

* NOIの計算は、2019年1月期(第23期)の実績値を年換算して計算しています。

**減価償却費は、2019年1月期(第23期)の実績値を年換算して計算しています。

鑑定価格を大きく上回る売却価格による含み益の実現



本売却の効果

- ① ポートフォリオの収益性改善
- ② 含み益の実現による投資主還元
- ③ 売却益と売却資金を活用した収益性向上施策の実施

譲渡日

2019年3月29日 (準共有持分割合50%)
2019年8月1日 (準共有持分割合50%)

IIF厚木ロジスティクスセンターの売却：売却益と売却資金の活用による更なる収益性向上

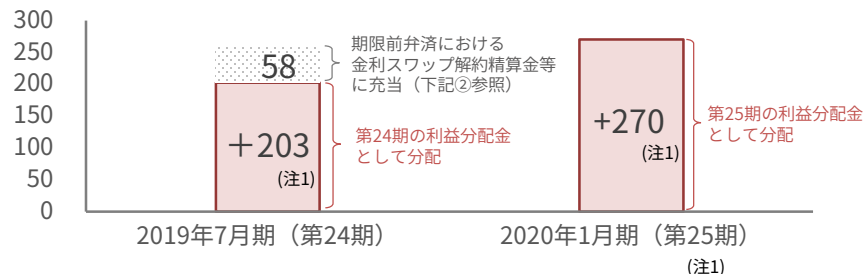
■ 投資主価値向上を企図した売却資金の活用

売却益及び売却資金の活用方法

①投資主還元を目的とした売却益の分配

< 第24期と第25期の2期に分けて売却益を分配>

(単位：円/口)



2期合計で一口当たり**約473円**の売却益を分配

②金利費用の削減を企図した期限前弁済と借換

< 売却益を活用した期限前弁済と借換を実行> (注2)

	借入額	平均借入残存期間	平均適用金利	
借換前	78.5億円	1.2年	1.33%	
借換後	78.5億円	8.6年 (+7.4年)	0.42% (▲0.91%)	<div>分配金上昇効果</div> <div>+約20円/口</div>

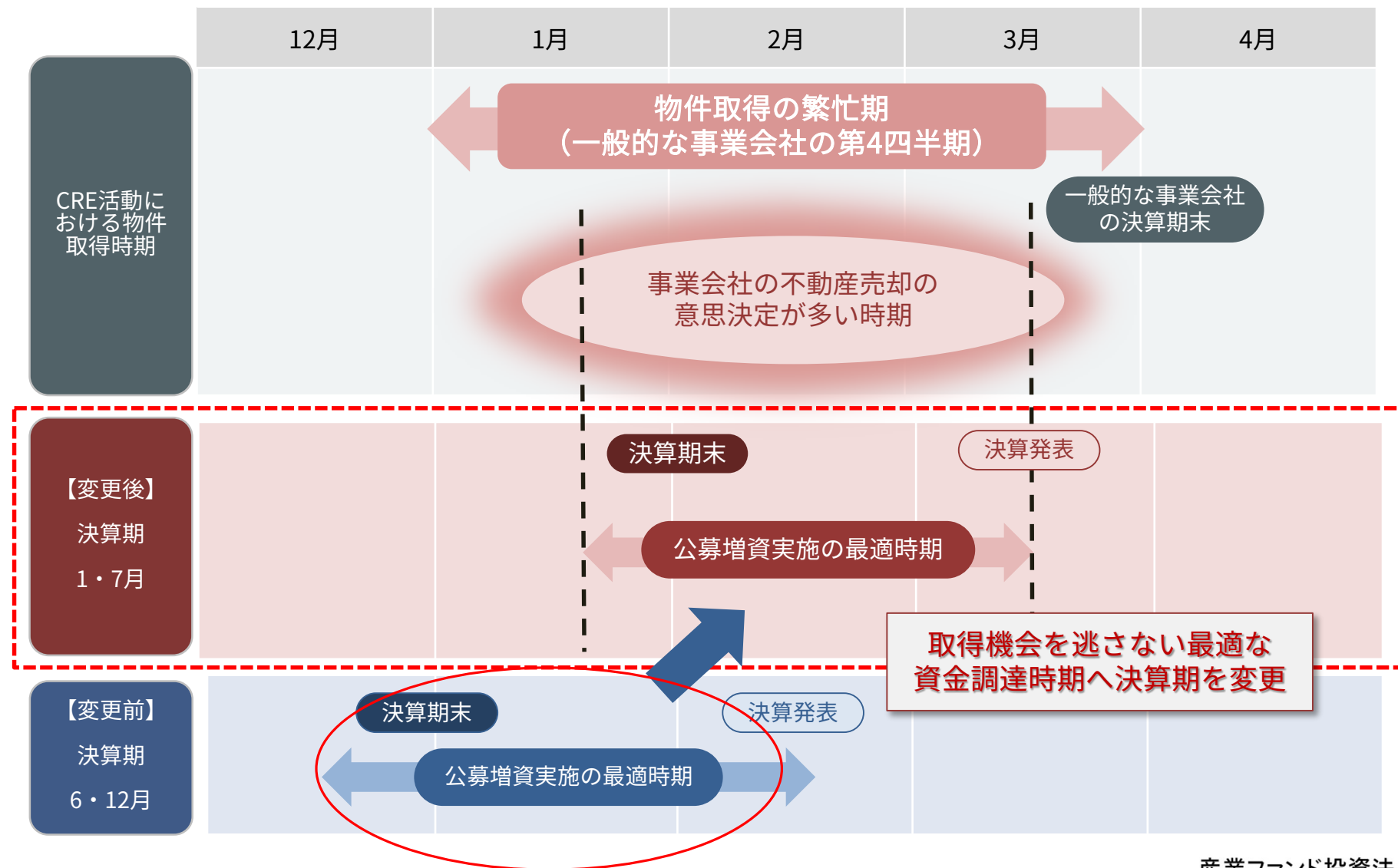
(注1) 「売却益」は、売却予定価格、売却時の想定帳簿価格、売却にかかる諸費用（仲介手数料等）の想定額、および、Swap等の解約金想定額等を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金は、左記以外の要因にも影響を受けて変動します。

(注2) 借換後の「平均残存期間」及び「平均適用金利」は、2019年3月13日に締結した金銭消費貸借契約等に基づき算出しています。また、「分配金上昇効果」は左記平均適用金利を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金への影響額は、同平均適用金利以外の要因にも影響を受けて変動します。以下同じです。

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

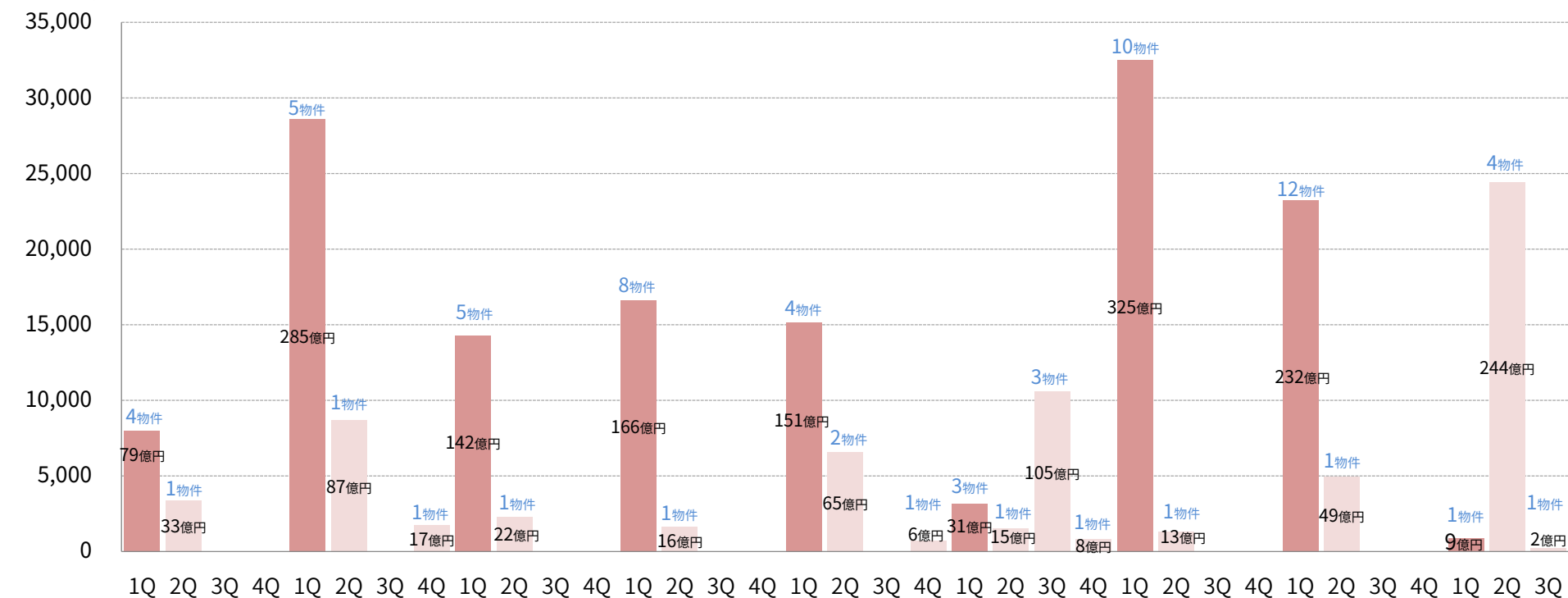


決算期の変更②

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)

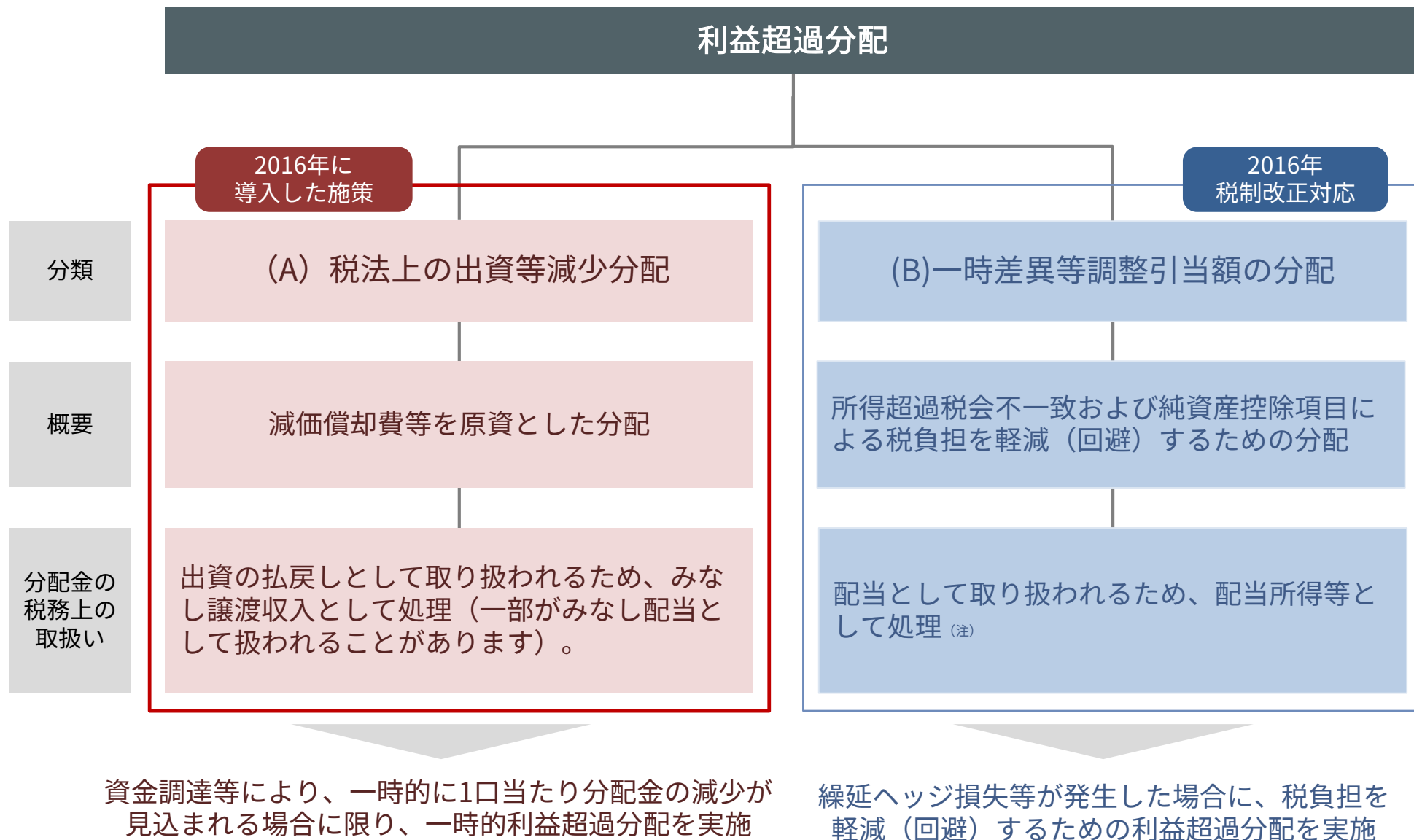


公募増資の
発行決議日

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 5月14日

(注) IIF仙台大和ロジスティクスセンター（増築棟）を除きます。

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

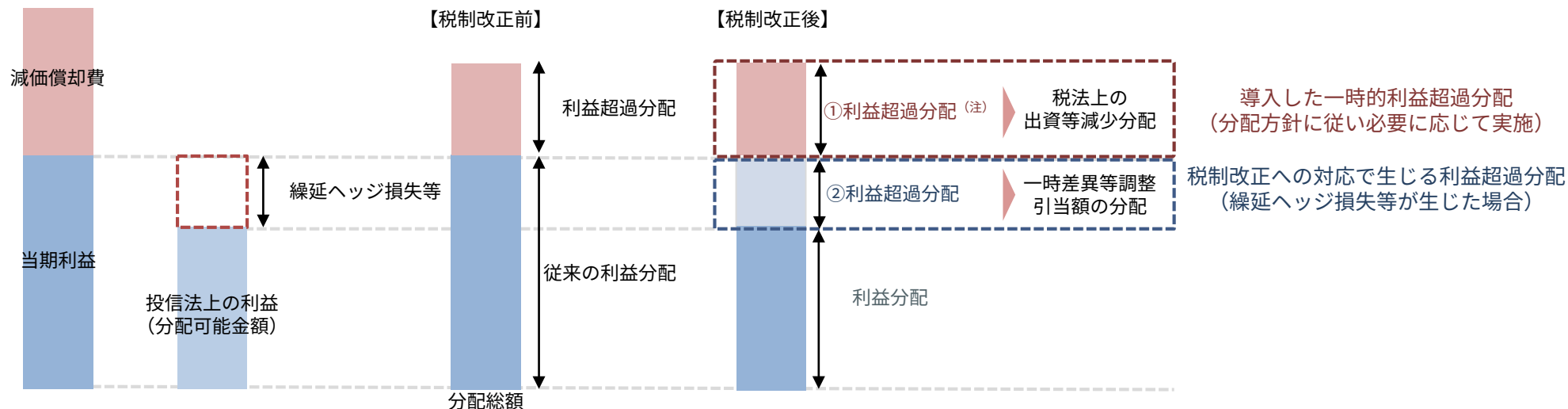
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。

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) 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8月1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 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
					比率	(注3)	比率	(注3)	比率	(注3)		
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	13.5年	13,700	4.6%	17,172	4.9%	27,493.29㎡	1.7%	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	13.4年	6,500	2.2%	9,100	2.6%	38,828.10㎡	2.5%	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	21.2年	5,300	1.8%	7,460	2.1%	5,741.75㎡	0.4%	100.0%	6.4%
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	33.9年	2,000	0.7%	2,780	0.8%	10,113.50㎡	0.6%	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	22.2年	1,300	0.4%	3,000	0.9%	10,608.00㎡	0.7%	100.0%	9.9%
			2016年5月	3.2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%	2,880	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	1.1%	6,360	1.8%	58,070.00㎡	3.7%	100.0%	—
			1991年4月	28.3年	1,200	0.4%	—	—	25,835.16㎡	1.6%	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	26.8年	3,100	1.0%	4,050	1.2%	20,661.13㎡	1.3%	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	20.9年	2,350	0.8%	3,420	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	29.6年	1,490	0.5%	2,130	0.6%	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	29.3年	1,050	0.4%	1,620	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	37.8年	2,290	0.8%	3,120	0.9%	16,584.64㎡	1.0%	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	17.3年	1,770	0.6%	4,470	1.3%	11,705.02㎡	0.7%	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	18.5年	5,193	1.7%	7,720	2.2%	39,567.74㎡	2.5%	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	27.7年	2,280	0.8%	3,240	0.9%	20,495.06㎡	1.3%	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	28.7年	1,810	0.6%	2,950	0.8%	17,379.78㎡	1.1%	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	12.5年	3,550	1.2%	5,430	1.5%	19,019.71㎡	1.2%	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	8.6年	3,184	1.1%	4,160	1.2%	17,881.65㎡	1.1%	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	12.5年	1,570	0.5%	1,990	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	12.4年	1,060	0.4%	1,370	0.4%	5,490.00㎡	0.3%	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	14.0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	5.6年	3,540	1.2%	4,500	1.3%	22,768.24㎡	1.4%	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	1.3%	4,430	1.3%	48,932.00㎡	3.1%	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	22.8年	860	0.3%	1,110	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	12.4年	5,730	1.9%	7,550	2.1%	33,243.99㎡	2.1%	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%	1,000	0.3%	30,815.97㎡	1.9%	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	22.6年	1,860	0.6%	2,090	0.6%	11,262.86㎡	0.7%	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	28.6年	8,700	2.9%	9,810	2.8%	46,262.20㎡	2.9%	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	30.3年	2,361	0.8%	2,820	0.8%	17,744.41㎡	1.1%	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	28.0年	820	0.3%	928	0.3%	3,892.66㎡	0.2%	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	11.5年	5,170	1.7%	5,370	1.5%	24,967.58㎡	1.6%	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	11.4年	10,179	3.4%	11,300	3.2%	51,385.32㎡	3.2%	100.0%	0.2%
			2018年2月	1.4年	—	—	—	—	—	—	—	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	12.2年	1,717	0.6%	1,970	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	13.5年	1,546	0.5%	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	13.4年	1,010	0.3%	1,160	0.3%	6,900.01㎡	0.4%	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	13.3年	12,100	4.1%	14,100	4.0%	52,201.30㎡	3.3%	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	28.1年	2,540	0.9%	2,800	0.8%	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	22.4年	1,302	0.4%	1,580	0.4%	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	10.2年	2,480	0.8%	2,610	0.7%	13,064.75㎡	0.8%	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	0.3%	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	13.8年	2,585	0.9%	3,170	0.9%	17,533.15㎡	1.1%	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%	2,230	0.6%	33,000.00㎡	2.1%	100.0%	—
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市	2002年7月	17.1年	3,915	1.3%	4,380	1.2%	25,186.78㎡	1.6%	100.0%	3.7%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	1992年1月	27.5年	8,019	2.7%	8,520	2.4%	31,071.21㎡	2.0%	100.0%	3.6%
物流施設合計				18.2年	151,098	50.7%	192,000	54.6%	970,421.05㎡	61.2%	99.9%	—

ポートフォリオ一覧②（2019年8月1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	(注3)	比率	(注3)	比率	(注4)		
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	1.5%	5,390	1.5%	31,442.47㎡	2.0%	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	23.5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	25.3年	8,700	2.9%	10,100	2.9%	21,615.01㎡	1.4%	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	31.2年	7,200	2.4%	8,400	2.4%	21,896.56㎡	1.4%	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	5.2年	2,168	0.7%	2,950	0.8%	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	30.1年	3,100	1.0%	4,660	1.3%	19,328.40㎡	1.2%	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	11.9年	3,810	1.3%	4,230	1.2%	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	0.5%	1,760	0.5%	66,171.92㎡	4.2%	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	0.4%	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	23.7年	4,000	1.3%	4,480	1.3%	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	25.0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	0.5%	1,860	0.5%	23,106.75㎡	1.5%	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	0.7%	19,458.49㎡	1.2%	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	1.7%	5,290	1.5%	64,327.54㎡	4.1%	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）	茨城県龍ヶ崎市	—	—	900	0.3%	1,320	0.4%	17,721.03㎡	1.1%	100.0%	—
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月	4.0年	6,300	2.1%	8,510	2.4%	11,894.29㎡	0.8%	100.0%	6.7%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市	1989年8月	29.9年	6,200	2.1%	6,330	1.8%	27,424.22㎡	1.7%	100.0%	2.3%
F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター（底地）	岐阜県各務原市	—	—	225	0.1%	264	0.1%	12,551.51㎡	0.8%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				21.8年	61,091	20.5%	72,474	20.6%	380,289.65㎡	24.0%	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	29.3年	18,100	6.1%	14,600	4.2%	11,476.05㎡	0.7%	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	26.1年	41,110	13.8%	41,300	11.8%	81,995.81㎡	5.2%	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	30.7年	5,384	1.8%	5,530	1.6%	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	29.9年	4,900	1.6%	6,870	2.0%	19,547.11㎡	1.2%	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	27.9年	5,600	1.9%	6,010	1.7%	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	27.4年	1,150	0.4%	2,430	0.7%	18,429.14㎡	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	—	—	1,900	0.6%	2,240	0.6%	51,583.70㎡	3.3%	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	26.5年	7,200	2.4%	7,130	2.0%	7,057.03㎡	0.4%	98.9%	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	0.2%	755	0.2%	12,880.38㎡	0.8%	100.0%	—
インフラ施設合計				27.5年	86,034	28.8%	86,865	24.7%	233,928.25㎡	14.8%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				21.7年	298,224	100.0%	351,339	100.0%	1,584,638.95㎡	100.0%	100.0%	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8月1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、2019年7月31日時点の稼働率を記載しています。

(注6) 「PML」は、2019年8月5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。また、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。なお、ポートフォリオ全体のPMLはIIF厚木ロジスティクスセンターを含む数値を記載しています。

(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（2019年8月1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	4.1%	20.0年	6.6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	1.8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	1.8%	20.0年	19.0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	1.4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	16.8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)	1	事業用定期借地契約	非開示	—	20.0年	2.1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	21.5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	3.1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	—	10.5年	0.2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	0.3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	0.5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	2.5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	4.9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	5.2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	3.6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	3.3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	2.7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	21.5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	1.1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	2.7年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	(株)日本アセス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.0年	3.2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	9.4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	5.2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	5.7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	8.4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	15.8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	11.6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	7.6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	6.6年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	コカ・コーラボラーターズジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	8.0年	5.2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)	3	定期建物賃貸借契約	非開示	—	4.0年	2.8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	2.9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	7.8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	3.4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	6.6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	6.7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	0.8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	4.8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	28.2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	6.3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	18.7年
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	(株)日立物流	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	8.7年
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	4.2年

保有物件契約状況②（2019年8月1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	1.4%	30.0年	20.7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	0.6%	22.0年	11.2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	3.8%	18.5年	1.6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	6.7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	9.8年
F-7	IIF相模原R&Dセンター	マイクロンメモリジャパン（同）	2	普通建物賃貸借契約等	非開示	—	9.9年	8.3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	8.1年
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（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	26.4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	45.7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	7.1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	7.1年
F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	(株)メタルワン	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	20.0年	17.7年
F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（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	48.6年
F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	ケイエル・リース&エステート(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	29.9年
F-16	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	NEW IDEC(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	28.7年
F-17	IIF新川崎R&Dセンター（注10）	NEW 三菱ロジスネクスト(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	2.0年	0.7年
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	NEW (株)兵食 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	17.7年
F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	NEW テルモ・クリニカルサプライ(株)	1	土地賃貸借契約	非開示	—	30.0年	29.7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	3.4%	12.0年	4.9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	9.7%	15.4年	6.4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	2.0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	2.6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	6.2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	3.6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	44.5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	7	普通建物賃貸借契約等	非開示	—	1.8年	1.1年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	伊藤忠工業ガス(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.1年	26.4年
ポートフォリオ平均						100.0%	15.3年	8.0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。IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）については、鹿島リース(株)及びJA三井リース建物(株)が共同借地人となっており、両者をあわせて1社と記載しています。

(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、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。

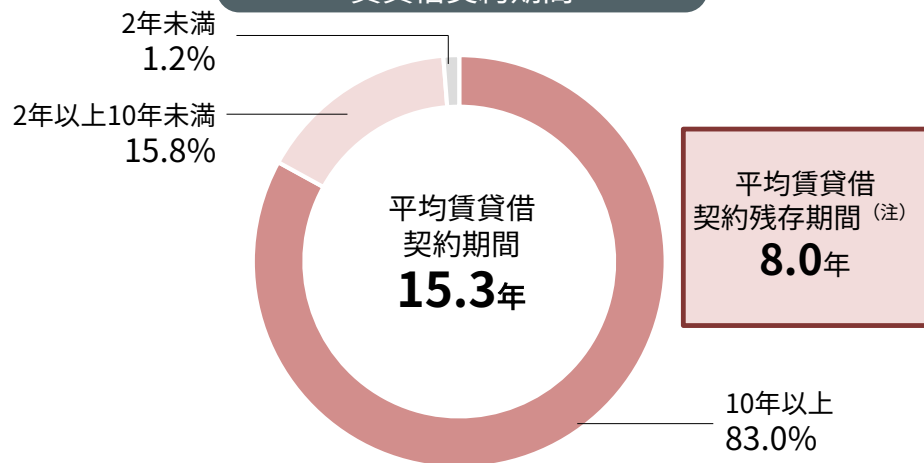
(注8) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。

(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。

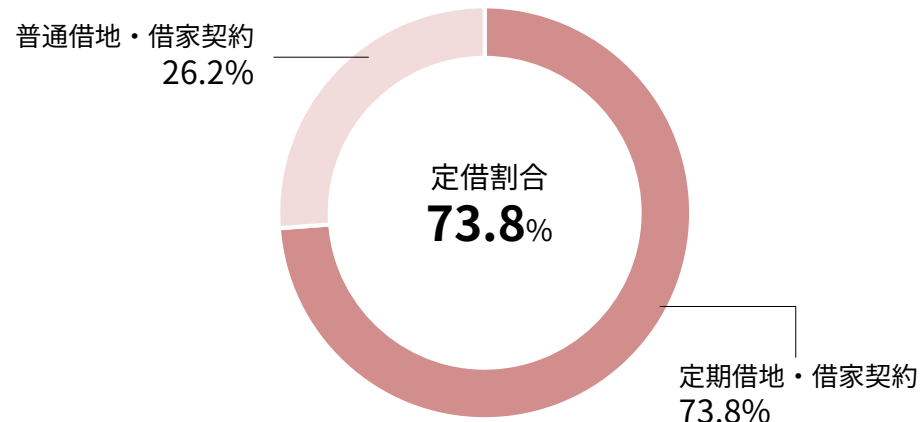
(注10) IIF新川崎R&Dセンターの現テナントである三菱ロジスネクスト株式会社から解約通知を受領しており、2020年3月31日付で賃貸借契約が解約される予定ですが、2018年12月3日付で後継テナントであるNECネットエスアイ株式会社と2020年4月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約を既に締結しています。

保有物件契約状況③（2019年8月1日時点）

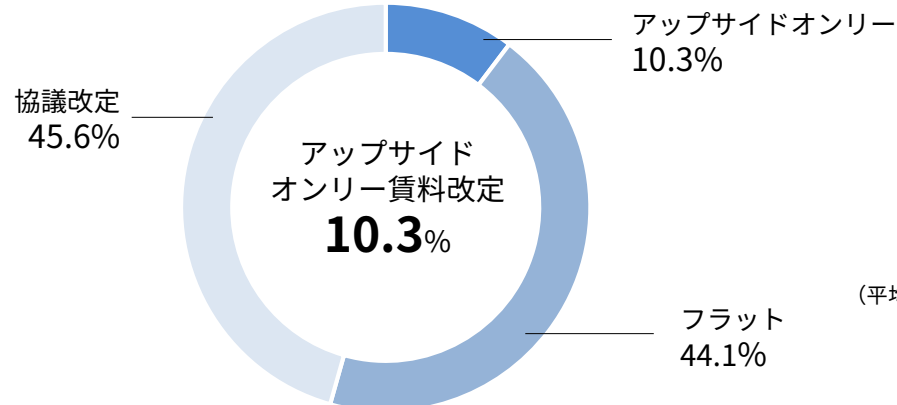
賃貸借契約期間



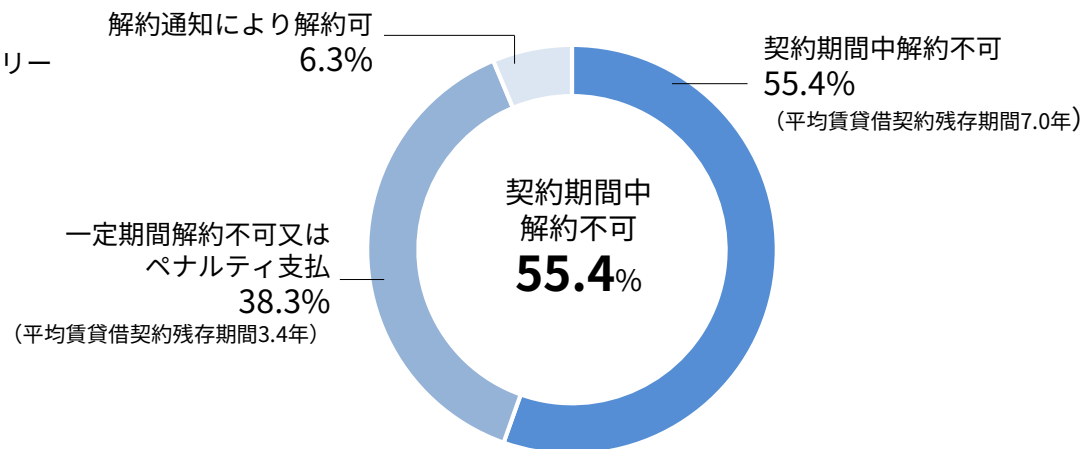
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項



（注）年間賃料ベース



Intentionally Blank Page

継続鑑定の状況①（2019年8月1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24期末時点			第23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	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）	12,856	+4,315	17,172	+53	+0.3%	17,119	4.2%	3.7%	4.4%	0.0%	△0.1%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,329	+3,770	9,100	-	0.0%	9,100	4.4%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,163	+2,296	7,460	-	0.0%	7,460	4.2%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,756	+1,023	2,780	-	0.0%	2,780	4.8%	4.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,965	+1,034	3,000	-	0.0%	3,000	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	+1,656	2,880	+70	+2.5%	2,810	-	4.5%	-	-	0.0%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,653	+1,706	6,360	△240	△3.6%	6,600	4.7%	4.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,186	+863	4,050	+10	+0.2%	4,040	4.7%	4.4%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,303	+1,116	3,420	+140	+4.3%	3,280	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,434	+695	2,130	-	0.0%	2,130	5.0%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,131	+488	1,620	+10	+0.6%	1,610	5.4%	5.0%	5.7%	0.0%	△0.1%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,395	+724	3,120	△10	△0.3%	3,130	4.9%	4.6%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,111	+2,358	4,470	+90	+2.1%	4,380	4.3%	4.1%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,188	+2,531	7,720	+160	+2.1%	7,560	4.5%	4.2%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,514	+725	3,240	-	0.0%	3,240	5.0%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,839	+1,110	2,950	-	0.0%	2,950	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,430	+1,999	5,430	+120	+2.3%	5,310	4.2%	4.0%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-21	IIF八間ロジスティクスセンター	3,044	+1,115	4,160	-	0.0%	4,160	4.9%	4.4%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,497	+492	1,990	+30	+1.5%	1,960	5.0%	4.8%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,017	+352	1,370	-	0.0%	1,370	5.3%	5.1%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	572	+667	1,240	+20	+1.6%	1,220	5.8%	5.6%	5.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,339	+1,160	4,500	-	0.0%	4,500	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）	4,178	+251	4,430	+10	+0.2%	4,420	-	4.5%	-	-	△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	937	+172	1,110	+20	+1.8%	1,090	4.8%	4.4%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,696	+1,853	7,550	+160	+2.2%	7,390	4.6%	4.3%	4.7%	△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	+85	1,000	+12	+1.2%	988	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,918	+171	2,090	+40	+2.0%	2,050	4.9%	4.5%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,663	+1,146	9,810	+230	+2.4%	9,580	4.0%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,597	+222	2,820	+60	+2.2%	2,760	4.7%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	931	△3	928	-	0.0%	928	4.5%	2年度まで4.4% 3-5年度まで4.5% 6年度以降4.6%	4.7%	0.0%	3年度+0.1% 6年度+0.1%	0.0%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,215	+154	5,370	+150	+2.9%	5,220	4.5%	4.1%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,254	+1,045	11,300	+400	+3.7%	10,900	4.5%	4.1%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,747	+222	1,970	+50	+2.6%	1,920	4.2%	3.7%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,580	+119	1,700	-	0.0%	1,700	5.3%	5.0%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	1,019	+140	1,160	-	0.0%	1,160	5.5%	7年度まで5.4% 8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	12,066	+2,033	14,100	-	0.0%	14,100	4.2%	4.3%	4.4%	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	2,559	+240	2,800	-	0.0%	2,800	4.3%	4.4%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,378	+201	1,580	-	0.0%	1,580	5.8%	5.4%	5.8%	△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。以下同じです。

（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） IIF厚木LCに関しては、2019年8月1日時点で売却を完了しているため上記一覧から除外しています。なお、IIF厚木LCの第24期末時点の期末算定価額は1,080百万円になります。

継続鑑定の状況②（2019年8月1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24期末時点			第23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-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,511	+98	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	2,561	+608	3,170	-	0.0%	3,170	5.6%	6年度まで5.6% 7年度以降5.7%	5.8%	0.0%	7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）	2,047	+182	2,230	+50	+2.3%	2,180	-	14年度まで4.5% 15年度以降4.6%	4.7%	-	-	0.0%	
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	NEW	4,144	+235	4,380	-	0.0%	4,380	5.0%	4年度まで5.0% 5年度以降5.1%	5.2%	0.0%	-	0.0%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	NEW	8,388	+131	8,520	-	0.0%	8,520	4.2%	4年度まで4.1% 5年度以降4.2%	4.4%	0.0%	-	0.0%
物流施設 合計		150,462	+41,537	192,000	+1,635	+0.9%	190,365							
F-1	IIF戸塚テクノロジセンター（底地）	4,553	+836	5,390	-	0.0%	5,390	-	5.0%	-	-	0.0%	-	
F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	1,234	+105	1,340	-	0.0%	1,340	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,379	+720	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	7,497	+902	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	2,015	+934	2,950	-	0.0%	2,950	5.2%	5.0%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,315	+1,344	4,660	+10	+0.2%	4,650	5.7%	5.5%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,852	+377	4,230	-	0.0%	4,230	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター（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%	
F-11	IIF横須賀テクノロジセンター	4,208	+271	4,480	+10	+0.2%	4,470	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-12	IIF湘南テクノロジセンター	1,307	+32	1,340	-	0.0%	1,340	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-13	IIF広島マニファクチュアリングセンター（底地）	1,693	+166	1,860	-	0.0%	1,860	-	5.6%	-	-	0.0%	-	
F-14	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）	2,413	+176	2,590	-	0.0%	2,590	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-	
F-15	IIF厚木マニファクチュアリングセンター（底地）	5,005	+284	5,290	+20	+0.4%	5,270	5.0%	5.0%	-	0.0%	0.0%	-	
F-16	IIFつくばマニファクチュアリングセンター（底地）	NEW	954	+365	1,320	-	0.0%	1,320	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	NEW	6,618	+1,891	8,510	+30	+0.4%	8,480	5.4%	5.1%	5.5%	0.0%	0.0%	0.0%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	NEW	6,418	△88	6,330	-	0.0%	6,330	4.3%	4.1%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）	NEW	249	+14	264	-	0.0%	264	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		63,636	+8,837	72,474	+70	+0.1%	72,404							
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,025	△1,425	14,600	△100	△0.7%	14,700	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	38,165	+3,134	41,300	-	0.0%	41,300	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	5,079	+450	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	5,300	+1,569	6,870	-	0.0%	6,870	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	5,553	+456	6,010	△10	△0.2%	6,020	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	1,203	+1,226	2,430	+10	+0.4%	2,420	6.3%	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	7,933	△803	7,130	-	0.0%	7,130	4.5%	4.1%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	729	+25	755	+1	+0.1%	754	-	4.9%	-	-	0.0%	-	
インフラ施設 合計		81,989	+4,875	86,865	△99	△0.1%	86,964							
ポートフォリオ合計		296,087	+55,251	351,339	+1,606	+0.5%	349,733							

（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。以下同じです。

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)	
	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日
運用日数																
賃料	397	397	非開示	非開示	179	179	非開示	非開示	75	75	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	4	2			-	-			0	0						
収益 計	402	400			179	179			75	75						
公租公課	30	31			16	16			3	3						
建物管理委託費	0	0			0	0			0	0						
修繕費	3	1			0	0			0	0						
保険料・信託報酬	0	0			0	0			0	0						
その他	0	0			0	0			0	0						
費用 計	35	34			18	18			5	5						
NOI	366	365	207	209	160	160	54	32	70	70	82	91	37	37	175	172
減価償却費	43	43	50	50	11	12	32	21	26	26	20	20	-	-	7	8
不動産賃貸事業利益	323	322	157	158	149	148	21	10	43	43	61	71	37	37	168	164
期末預り敷金・保証金	1,219	1,140	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

勘定科目	L11 (厚木II)		L12 (横浜都筑)		L13 (さいたま)		L14 (名古屋)		L15 (厚木III)		L16 (川口)		L17 (神戸)		L18 (東大阪)	
	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日
運用日数																
賃料	非開示	非開示	非開示	非開示	66	66	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
その他					0	0										
収益 計					66	66										
公租公課					2	2										
建物管理委託費					0	0										
修繕費					1	-										
保険料・信託報酬					0	0										
その他					2	1										
費用 計					6	4										
NOI	114	112	78	69	60	62	42	35	82	76	106	106	180	180	88	98
減価償却費	19	19	8	8	11	11	6	6	10	10	9	9	20	21	11	12
不動産賃貸事業利益	94	93	69	60	48	51	36	29	71	65	96	96	160	159	77	85
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	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

勘定科目	L19 (柏)		L20 (三郷)		L21 (入間)		L22 (鳥栖)		L23 (印西)		L24 (盛岡)		L25 (広島)		L26 (泉大津)	
	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日	第23期 184日	第24期 181日
運用日数																
賃料	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
その他																
収益 計																
公租公課																
建物管理委託費																
修繕費																
保険料・信託報酬																
その他																
費用 計																
NOI	77	74	116	116	105	105	52	53	37	37	37	38	120	120	111	111
減価償却費	9	10	16	16	22	22	8	8	5	5	5	5	25	25	0	0
不動産賃貸事業利益	67	64	100	100	82	82	44	44	31	31	32	32	95	95	111	111
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

各物件の収益状況②

(百万円)

勘定科目	L 27 (泉佐野)		L 28 (京田辺)		L 29 (福岡古賀)		L 30 (福岡東)		L 31 (大阪此花)		L 32 (加須)		L 33 (羽村)		L 34 (福岡箱崎Ⅰ)	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
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
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
修繕費																
保険料・信託報酬																
その他																
費用 計																
NOI	28	29	175	172	27	27	51	51	216	218	67	67	22	19	125	124
減価償却費	8	8	32	32	-	-	4	4	32	33	8	8	3	4	23	24
不動産賃貸事業利益	20	21	143	140	27	27	46	46	183	185	59	59	18	15	101	100
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

勘定科目	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23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
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
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
修繕費																
保険料・信託報酬																
その他																
費用 計																
NOI	251	239	40	39	46	46	33	33	259	275	62	70	41	40	75	60
減価償却費	47	47	6	6	8	8	4	4	53	53	8	8	5	5	7	7
不動産賃貸事業利益	204	191	34	32	38	37	29	29	205	221	53	62	36	35	68	53
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

勘定科目	L 43 (常陸那珂港)		L 44 (郡山)		L 45 (神戸西)		L 46 (兵庫たつの)		L 47 (昭島)		F1 (戸塚TC)		F2 (横浜都筑)		F3 (三鷹)	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	-日	59日	-日	59日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
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	-	非開示	-	非開示	-	-	6	6	3	3
修繕費							-	-	-	-	-	-	3	4	13	1
保険料・信託報酬							-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
その他							-	-	-	-	0	0	0	1	1	1
費用 計							-	-	-	-	17	17	19	21	66	54
NOI	29	28	105	101	45	43	-	38	-	61	137	137	39	38	298	310
減価償却費	-	-	22	22	-	-	-	6	-	4	-	-	6	6	55	57
不動産賃貸事業利益	29	28	83	78	45	43	-	31	-	56	137	137	33	31	242	252
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	276	276	92	92	182	182

各物件の収益状況③

(百万円)

勘定科目	F5 (蒲田)		F6 (川崎)		F7 (相模原)		F8 (横浜新山下)		F9 (掛川)		F10 (浦安)		F11 (横須賀)		F12 (湘南)	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
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
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
修繕費																
保険料・信託報酬																
その他																
費用 計																
NOI	235	238	82	82	141	135	104	104	42	42	37	37	142	143	39	39
減価償却費	31	32	23	23	16	17	19	19	-	-	-	-	12	13	3	4
不動産賃貸事業利益	203	206	58	58	124	118	84	84	42	42	37	37	129	130	35	35
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

勘定科目	F13 (広島)		F14 (戸塚MC)		F15 (厚木)		F16 (つくば)		F17 (新川崎)		F18 (市川)		F19 (岐阜各務原)		I1 (神戸)	
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	21日	181日	-日	59日	-日	59日	-日	16日	184日	181日
賃料									-		-		-		332	332
その他									-		-		-		0	0
収益 計									-		-		-		332	332
公租公課									-		-		-		11	11
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
修繕費									-		-		-		1	0
保険料・信託報酬									-		-		-		1	1
その他									-		-		-		1	1
費用 計									-		-		-		15	14
NOI	58	54	65	61	132	128	4	38	-	64	-	48	-	0	317	318
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	-	4	-	-	132	131
不動産賃貸事業利益	58	54	65	61	132	128	4	38	-	52	-	43	-	0	184	186
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

勘定科目	I2 (羽田)		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23期	第24期
	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	実績	実績
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		
賃料	1,414	1,423															9,393	9,661
その他	15	22															413	470
収益 計	1,429	1,445															9,806	10,131
公租公課	78	78															788	835
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	141	164
修繕費	-	-															92	97
保険料・信託報酬	4	4															38	39
その他	392	401															784	787
費用 計	476	485															1,844	1,923
NOI	953	960	201	201	174	178	215	204	73	73	62	62	109	153	18	18	7,961	8,207
減価償却費	246	252	35	36	40	42	28	29	9	9	-	-	39	40	-	-	1,365	1,404
不動産賃貸事業利益	706	707	165	165	134	136	186	174	63	63	62	62	70	113	18	18	6,595	6,803
期末預り敷金・保証金	974	974	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	10,674	11,377

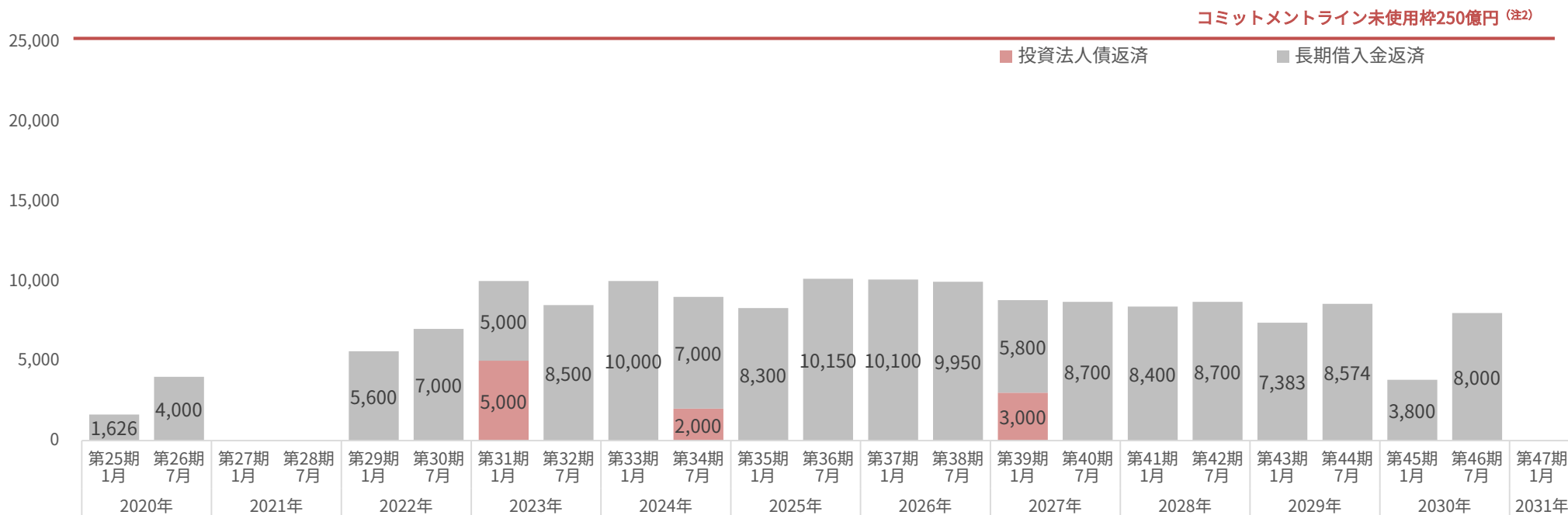
有利子負債の状況①（2019年7月31日時点）

■ 主要指標の状況（注1）

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%	0.86%	AA (安定的)

■ 返済期限の分散状況

(百万円)



（注1） 2019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。

（注2） 2019年9月11日に借入極度額50億円のコミットメント・ラインを新たに設定

有利子負債の状況②（2019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							合 計		
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	2012年3月30日	1.56100	2020年3月31日	固定(注4)	8年	0.7年		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		2.22000	2024年3月29日	固定	12年	4.7年		
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000		1.90000	2022年3月29日	固定	10年	2.7年		
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.90500	2022年3月31日	固定(注4)	10年	2.7年		
	日本生命保険相互会社	1,000	1,000	2012年6月29日	1.42000	2020年6月30日	固定	8年	0.9年		
	株式会社三井住友銀行 (注6)	1,626	1,626	2012年9月28日	1.15750	2019年9月30日	固定(注4)	7年	0.2年		
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.83000	2025年2月5日	固定	12年	5.5年		
	株式会社三菱UF J 銀行	2,534	3,500	2013年2月6日	1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	3.5年		
	三井住友信託銀行株式会社	966			1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	3.5年		
	株式会社三井住友銀行	500			500	1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	3.5年	
	株式会社みずほ銀行	1,000			1,000	1.48980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	3.5年	
	日本生命保険相互会社	500	500		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	3.5年		
	株式会社新生銀行	500	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	3.5年		
	株式会社三菱UF J 銀行	362	500		2013年6月28日	1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	2.5年	
	三井住友信託銀行株式会社	138				1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	2.5年	
	株式会社三井住友銀行	500				500	1.75000	2024年6月28日	固定	11年	4.9年
	日本生命保険相互会社	2,000				2,000	1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	3.9年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500			1.64650	2022年6月30日	固定(注4)	9年	2.9年	
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	2013年10月18日		1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	0.9年	
	野村信託銀行株式会社	500	1,500			2014年2月6日	1.40200	2023年10月18日	固定 (注4)	10年	4.2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	4.4年
	株式会社山口銀行	500					500	1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年
	株式会社三菱UF J 銀行	7,500		7,500			1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	4.5年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	2014年3月13日		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	4.0年	
	株式会社三井住友銀行	700	700		1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	3.0年		
	株式会社三井住友銀行	900	900		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	2.5年		
	株式会社山口銀行	500	500		1.67000	2026年3月13日	固定	12年	6.6年		
	株式会社西日本シティ銀行	500	500	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	6.6年		
	株式会社三菱UF J 銀行	868	1,200		2015年3月16日	1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	4.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	331				0.98000	2025年3月14日	固定	10年	5.6年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000				1,000	1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	5.6年
	株式会社三菱UF J 銀行	724		1,000		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	5.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	276	1,600	2015年3月16日	0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	5.1年		
株式会社三菱UF J 銀行	1,158	1,600			0.66090	2022年9月15日	固定(注4)	7.5年	3.1年		
三井住友信託銀行株式会社	441	1,600									
株式会社三菱UF J 銀行	1,350	1,350									
株式会社新生銀行	850	850									
みずほ信託銀行株式会社	850	850									
株式会社三菱UF J 銀行	2,570	3,550	2015年3月16日								
三井住友信託銀行株式会社	979										
株式会社中国銀行	700			700							

	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	合計							
長 期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2015年3月31日	1.26000	2027年3月31日	固定	12年	7.7年	
	明治安田生命保険相互会社	850	850		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	6.7年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500		0.98000	2025年3月31日	固定	10年	5.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	832	1,150		0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	5.2年	
	三井住友信託銀行株式会社	317		2016年4月15日	0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	6.7年	
	株式会社みずほ銀行	800	800		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	6.7年	
	株式会社福岡銀行	800	800		0.44000	2026年8月31日	固定	10年	7.1年	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000		2016年8月31日	0.44000	2026年8月31日	固定	10年	7.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600	2017年2月17日	0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	6.0年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,255	4,500	2017年3月6日	0.62977	2026年3月6日	固定	9年	6.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,244			2026年9月4日	0.67606	固定	9.5年	7.1年	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170	3,000			2025年3月6日	0.49750	固定	8年	5.6年
	三井住友信託銀行株式会社	829	1,500		0.60233		2025年9月17日	固定	8.5年	6.1年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	2017年3月17日	0.53000	2026年3月17日	固定	9年	6.6年	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099	2,900		0.86600	2029年3月16日	固定	12年	9.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	800	1,500		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	5.6年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.63300	2027年3月17日	固定	10年	7.6年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2017年3月17日	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	7.6年	
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	7.6年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	7.6年	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	5.6年	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000	2017年3月31日	0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	6.2年	
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	7.7年	
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	5.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	4,054	5,600		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	7.7年	
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	2017年3月31日	0.83800	2029年3月30日	固定	12年	9.7年	
	株式会社新生銀行	1,300	1,300		0.63500	2027年3月31日	固定	10年	7.7年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,200	1,200		2017年9月29日	0.34451	2022年9月30日	固定	5年	3.2年
	株式会社みずほ銀行	2,791	3,800			0.67599	2027年9月30日	固定	10年	8.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,938	4,000	2029年9月28日		0.86109	固定	12年	10.2年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,062	3,800			2024年8月1日	0.48077	固定	6.5年	5.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791	2,900	2018年2月1日	0.88100		2030年2月1日	固定	12年	10.5年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009	2,400		0.67900	2028年2月1日	固定	10年	8.5年	
	株式会社かんぽ生命保険	2,300	2,500		0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	9.1年	
	三井住友信託銀行株式会社	100	2,500		0.85000	2030年2月28日	固定	12年	10.6年	
	株式会社みずほ銀行	700	700	2018年2月27日						
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500							
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500							

(注1) 2019年7月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。

(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。

(注3) 適用利率は、2019年9月11日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。

(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。以下同じです。

(注5) 残存年数は、2019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。以下同じです。

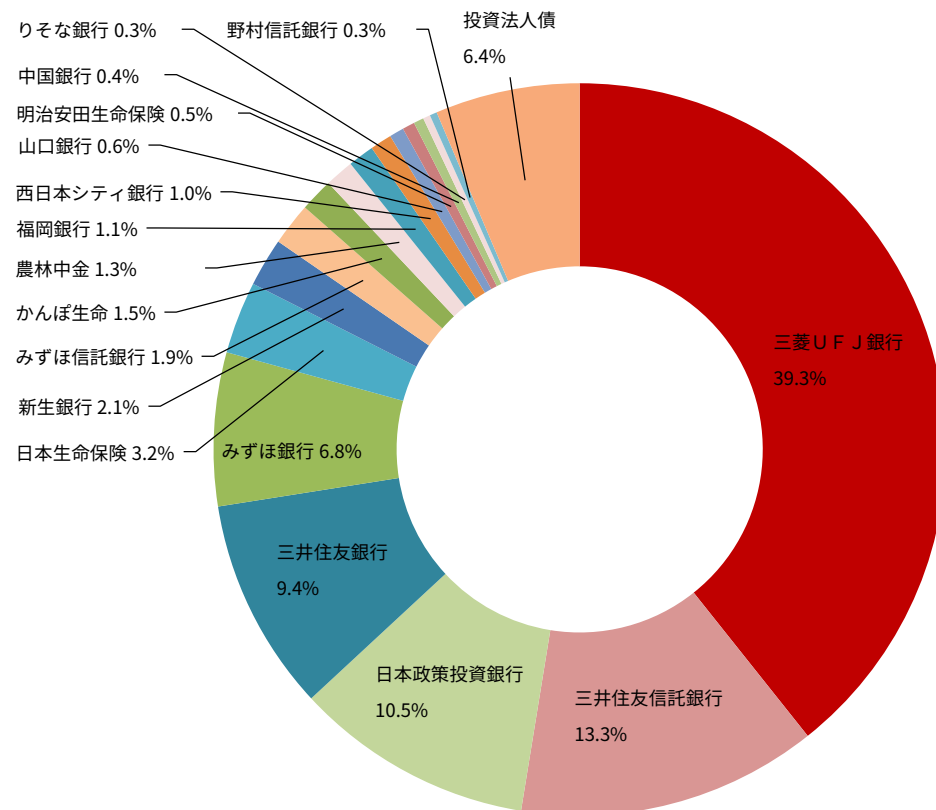
(注6) 長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。以下同じです。

有利子負債の状況③（2019年7月31日時点）

有利子負債明細

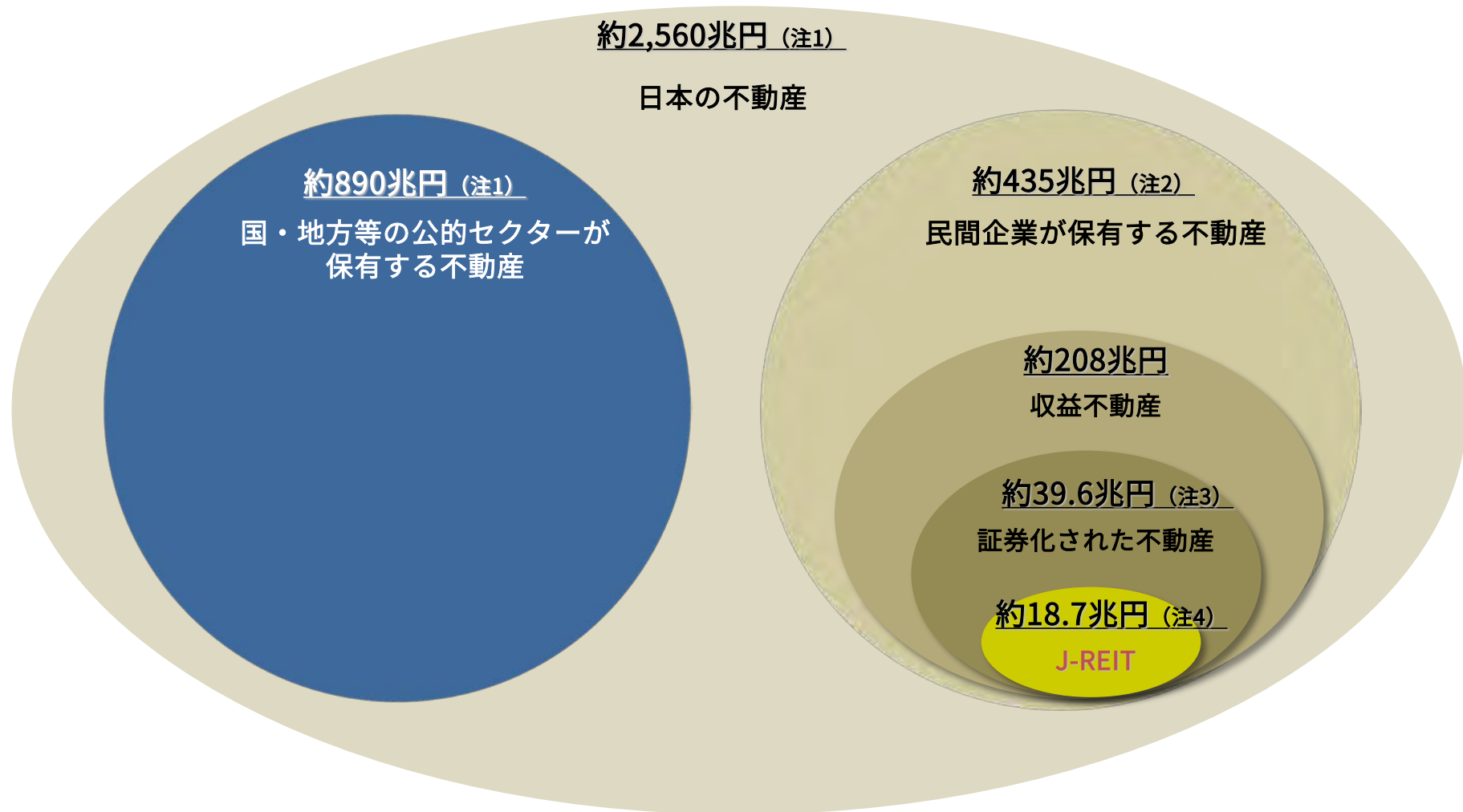
	区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調 達 日	適 用 利 率 (注3) (%)	返 済 期 限	固 定 / 変 動	借 入 期 間	残 存 年 数 (注5)
		調 達 先	内 訳						
長 期 借 入 金	株式会社日本政策投資銀行	400	400	2018年3月7日	0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年	9.1年
	株式会社三井住友銀行	400	400		0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	8.1年
	株式会社みずほ銀行	400	400		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	8.6年
	みずほ信託銀行株式会社	1,100	1,100		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	8.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,808	2,500	2018年3月9日	0.34085	2021年9月9日	固定	3.5年	2.1年
	三井住友信託銀行株式会社	692							
	株式会社三菱UFJ銀行	3,618	5,000		0.70243	2028年3月9日	固定	10年	8.6年
	三井住友信託銀行株式会社	1,382							
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000	2018年3月30日	0.80315	2029年3月9日	固定	11年	9.6年
	三井住友信託銀行株式会社	276							
	株式会社三菱UFJ銀行	796	1,100		0.33529	2021年9月30日	固定	3.5年	2.2年
	三井住友信託銀行株式会社	303							
	株式会社三菱UFJ銀行	434	600	0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	8.2年	
	三井住友信託銀行株式会社	165							
	株式会社日本政策投資銀行	1,200	1,200	0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	9.2年	
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	0.29800	2021年9月30日	固定	3.5年	2.2年	
	株式会社三井住友銀行	600	600	0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	8.2年	
	株式会社みずほ銀行	500	500	0.62500	2028年3月31日	固定	10年	8.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	0.38500	2027年9月30日	固定	8.5年	8.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	0.45000	2028年9月29日	固定	9.5年	9.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,274	3,274	2019年3月29日	0.51000	2029年3月29日	固定	10年	9.7年
	三井住友信託銀行株式会社	500	500		0.45792	2027年3月31日	固定	8年	7.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.20500	2024年3月29日	固定	5年	4.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.21000	2021年11月30日	固定	2.5年	2.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	900	900	2019年5月31日	0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	9.3年
	三井住友信託銀行株式会社	800	800		0.24875	2022年5月31日	固定	3年	2.8年
	三井住友信託銀行株式会社	800	800		0.35890	2026年11月30日	固定	7.5年	7.3年
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.36800	2027年11月30日	固定	8.5年	8.3年
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.43300	2028年11月30日	固定	9.5年	9.3年
	株式会社日本政策投資銀行	1,600	1,600		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	10.8年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.40800	2028年5月31日	固定	9年	8.8年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	9.8年
	日本生命保険相互会社	1,500	1,500		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	10.8年
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	8.0年
	株式会社新生銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	9.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	583	583	2019年6月28日	0.46000	2028年11月30日	固定	9.4年	9.3年
投 資 法 人 債	第2回無担保投資法人債	5,000	5,000	2012年12月27日	1.40000	2022年12月27日	固定	10年	3.4年
	第3回無担保投資法人債	2,000	2,000	2014年6月26日	0.89000	2024年6月26日	固定	10年	4.9年
	第4回無担保投資法人債	3,000	3,000	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	7.4年
	合計 / 平均	156,583	156,583		0.86			9.3年	6.1年

レンダーフォーメーション



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。

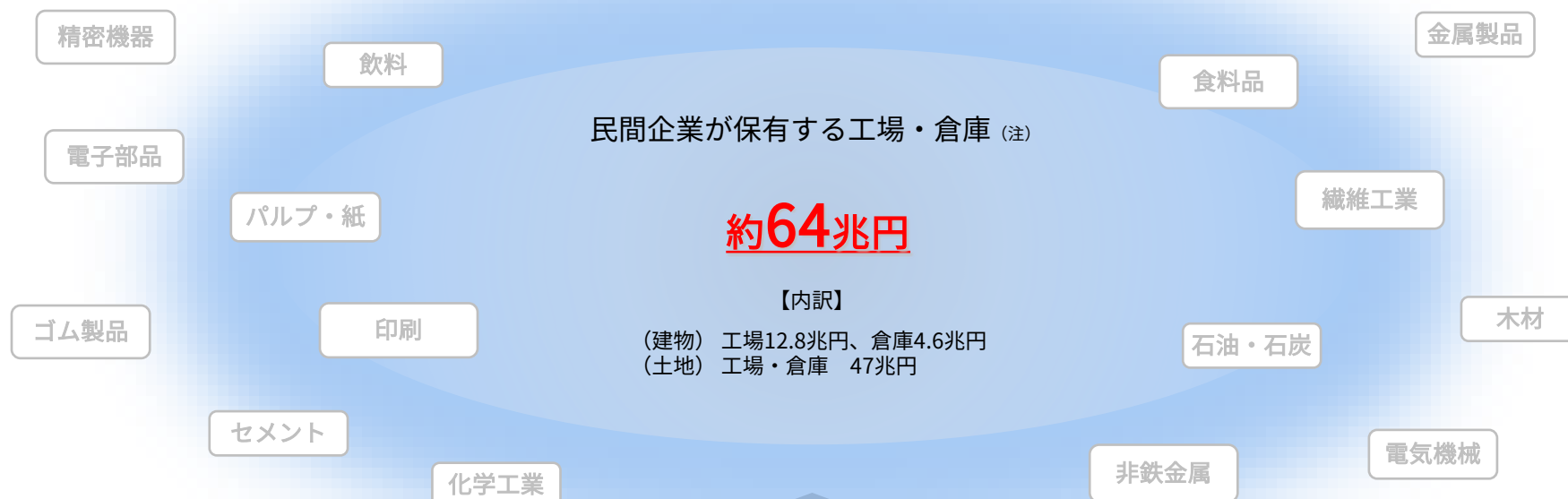
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2019年7月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2019年1月」。

(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7月)

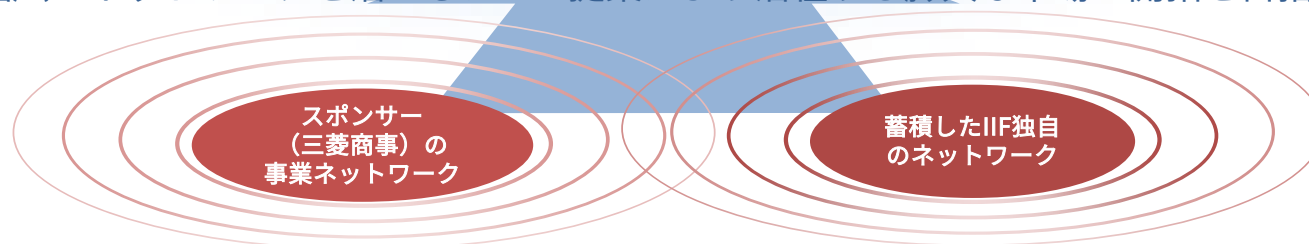
工場投資のポテンシャル

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

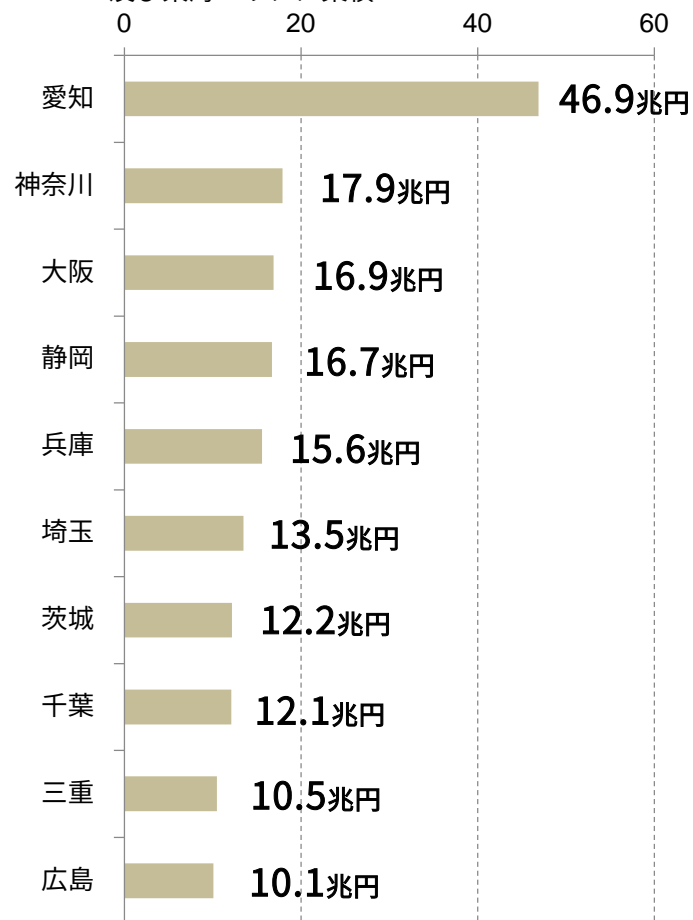
- 2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
- 公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

(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

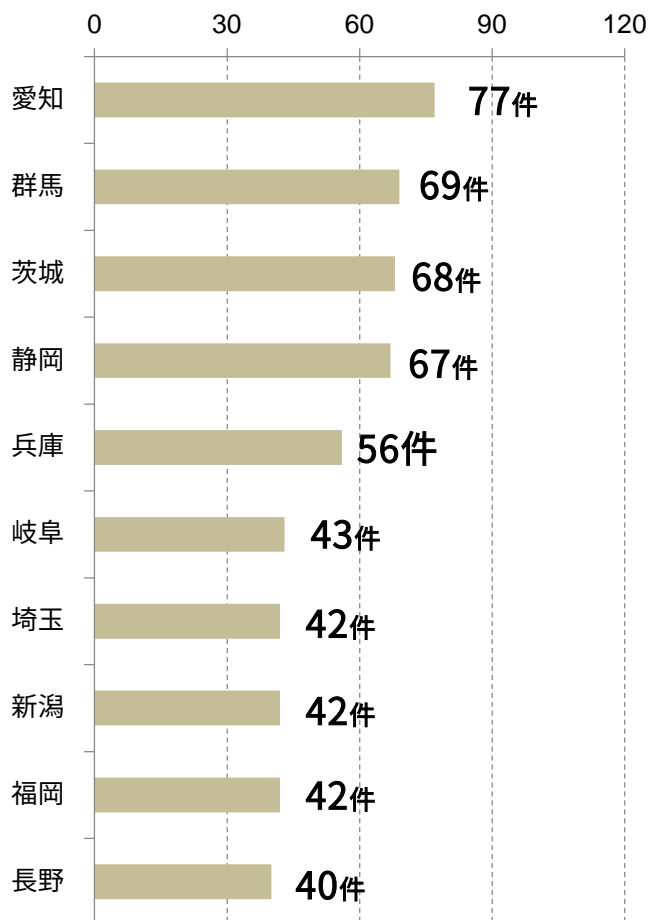


(出所) 平成30年工業統計表 (経済産業省)

(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

2018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30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	301件
地価	168件
工業団地である	133件
高速道路を利用できる	125件
関連企業への近接性	116件
国・地方自治体の助成	115件
市場への近接性	114件
人材・労働力の確保	106件
周辺環境からの制約が少ない	91件
地方自治体の誠意・積極性・迅速性	83件
原材料等の入手の便	70件
その他	70件
流通業・対事業所サービス業への近接性	33件
工業用水の確保	20件
経営者等の個人的なつながり	16件
空港・港湾・鉄道等を利用できる	8件
他企業との共同立地	6件
学術研究機関の充実(産学共同等)	4件

海外と比較しての国内立地選定理由

市場への近接性	24件
良好な労働力の確保	23件
国・県・市・町・村の助成・協力	23件
関連企業への近接性	22件
原材料等の入手の便	15件
産業基盤が整備されている	9件
政情・治安の安定	5件
その他	5件
流通機構が整備されている	4件
対事業所サービス業の充実	3件
知的財産権保護への配慮	2件

(出所) 平成30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 ^(注1) (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2)) 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				
	開発案件 IIF厚木マニファクチュアリングセンター (底地)		2018/4	底地	5.2% (5.2%)	4,940	5,290 (+5.7%)	30.0年 (29.9年)
	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター (底地)		2018/3	底地	5.0% (5.0%)	2,300	2,590 (+7.3%)	50.0年 (48.6年)
	IIF広島マニファクチュアリングセンター (底地)		2018/3	底地	6.2% (6.2%)	1,608	1,860 (+9.9%)	20.0年 (17.7年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.2% (6.5%)	4,000	4,480 (+6.5%)	10.0年 (7.1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 (7.1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	6.0% (6.0%)	1,300	1,660 (+23.4%)	49.0年 (45.7年)
R&DC	IIF新川崎R&Dセンター		2019/6	土地・建物	7.4% (6.3%)	6,300	8,510 (+28.6%)	10.0年 (10.7年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	9.6% (8.3%)	3,100	4,660 (+40.6%)	9.9年 (8.3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	7.4% (5.2%)	2,168	2,950 (+46.4%)	15.0年 (9.8年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	7.6% (6.2%)	1,100	1,340 (+8.6%)	22.0年 (11.2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 (20.7年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.8% (4.8%)	298,224	351,339 (+18.7%)	15.3年 (8.0年)

(注1) NOI利回りは、2019年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における1年目（フリーレント等の特殊要因がある場合は2年目）の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。

(注2) 「含み益率」は、2019年7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

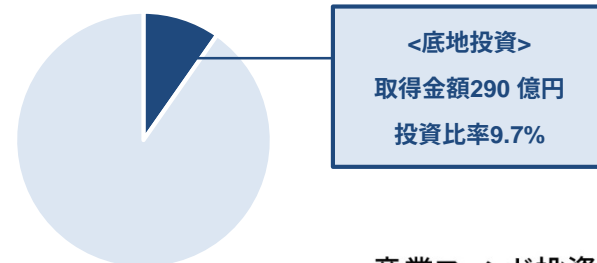
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

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	2,880 (+135.5%)	3,220 (+170.6%)	20.0年 (2.1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 (44.5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%)	5,250 (+16.7%)	30.0年 (20.7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%)	3,110 (+35.2%)	50.0年 (48.6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%)	2,010 (+25.0%)	20.0年 (17.7年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）		2016/3	6.0% (6.0%)	1,300	1,660 (+23.4%)	1,760 (+35.4%)	49.0年 (45.7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2,982億円



工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応①

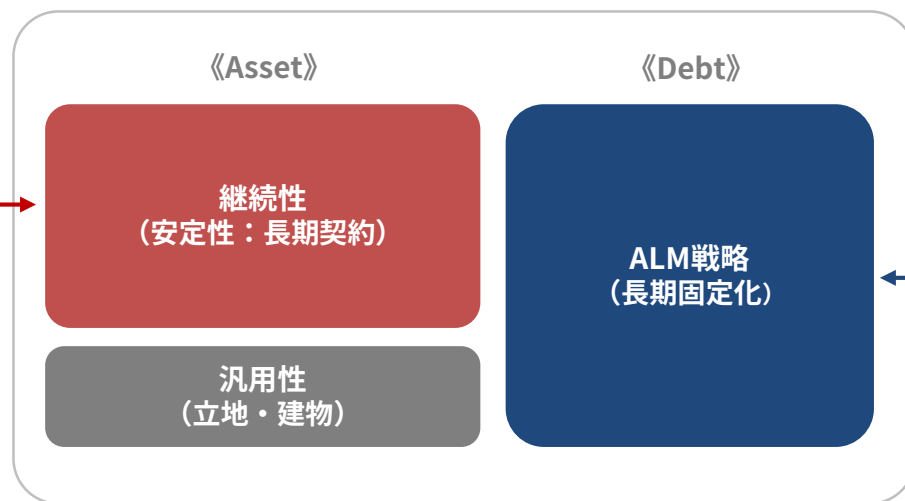
- 流動性の低いアセットクラスへの投資は、「長期賃貸借」と「長期固定借入」によりイールドスプレッドを長期に亘り確保

《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》

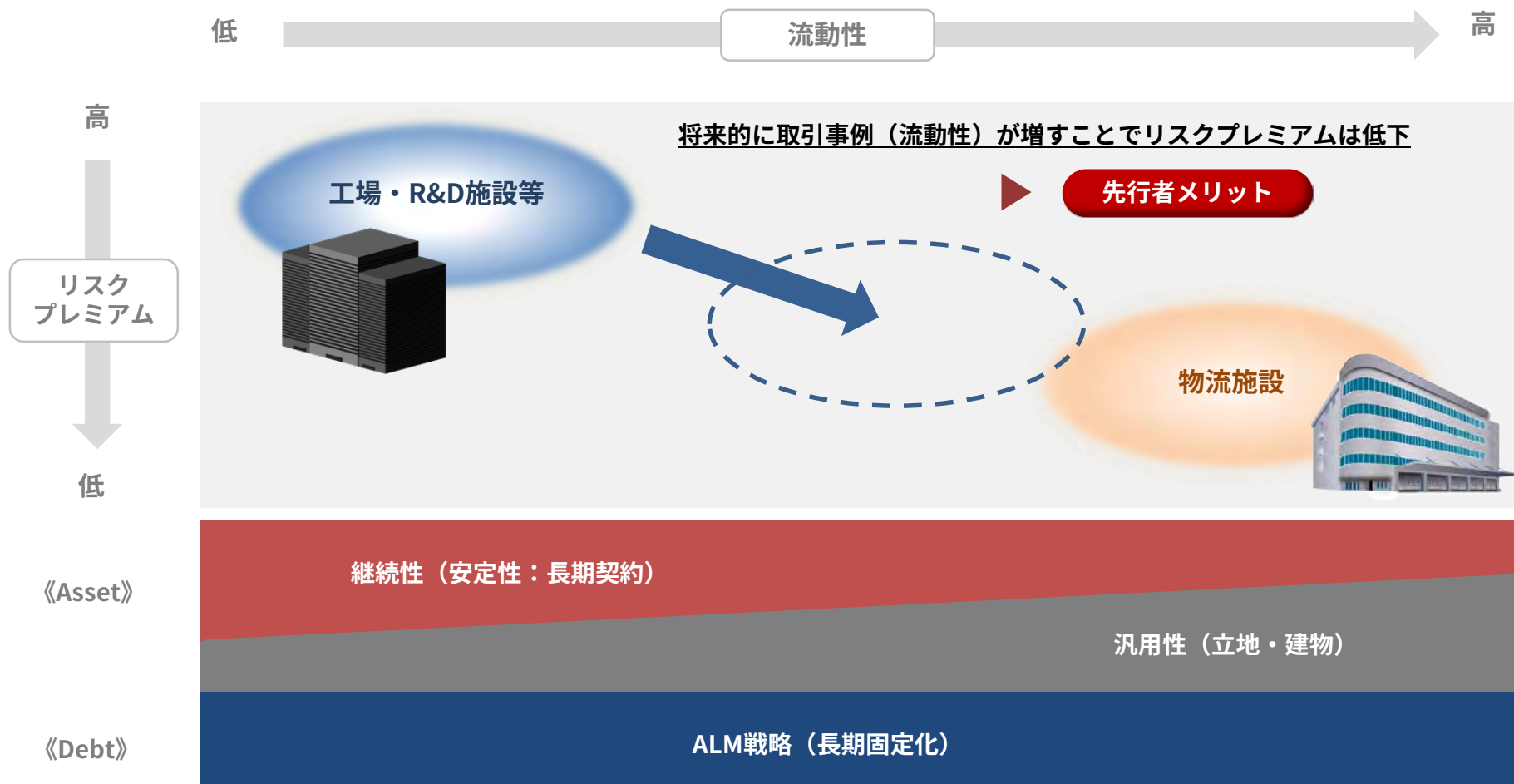
- 今後取引事例が増え、流動性が高まり、リスクプレミアムが低下することが見込まれるまで、長期契約によりCFの安定化を図る
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



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



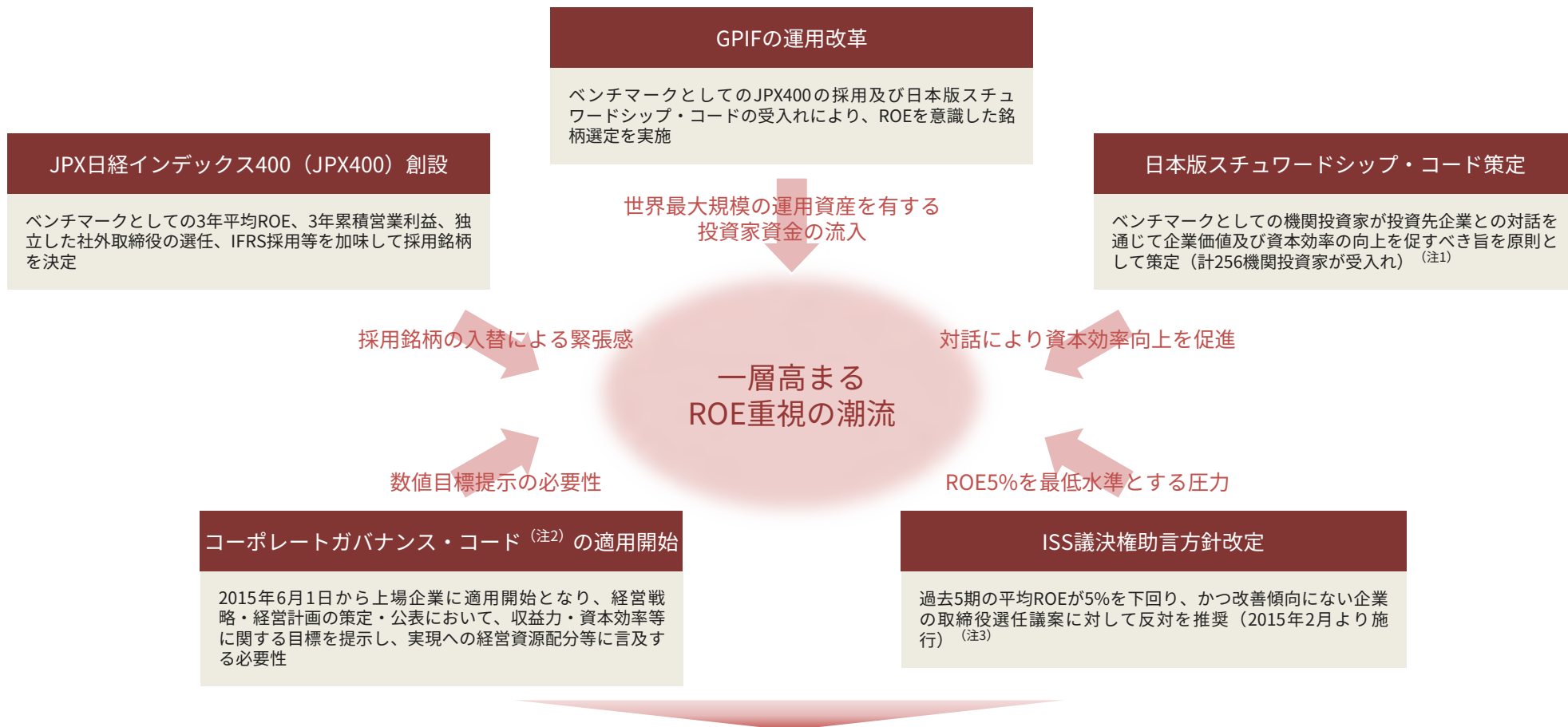


Intentionally Blank Page

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2019年8月1日時点。

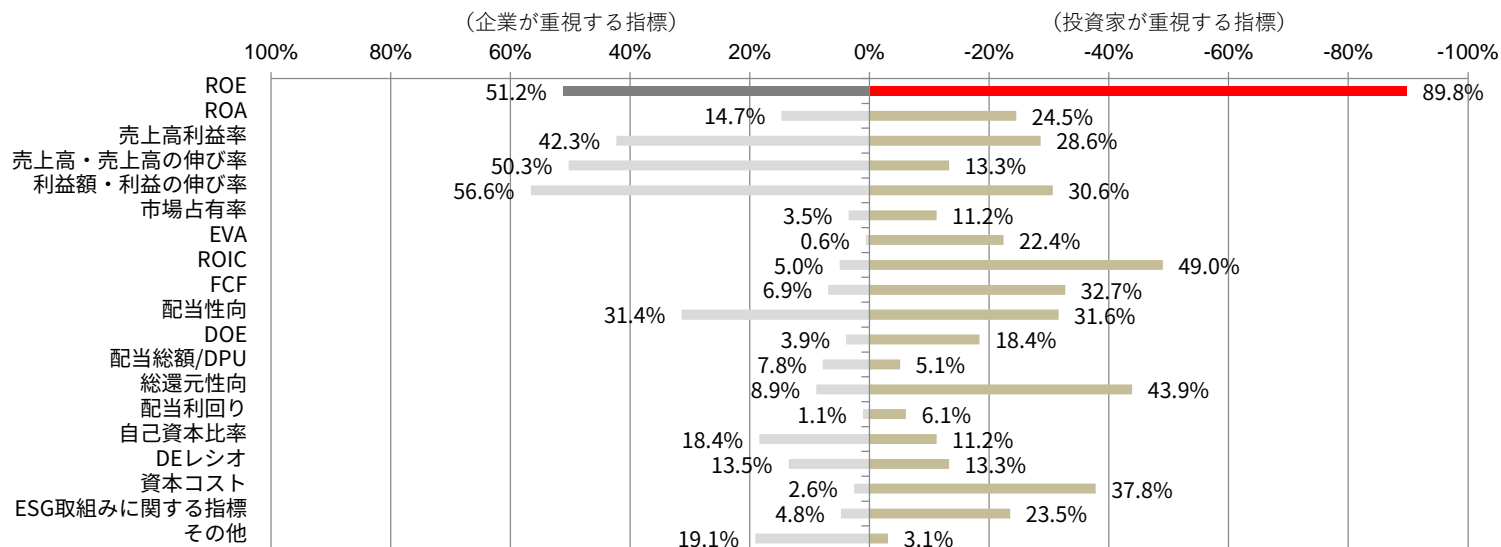
(注2) 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス（企業統治）において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。

(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

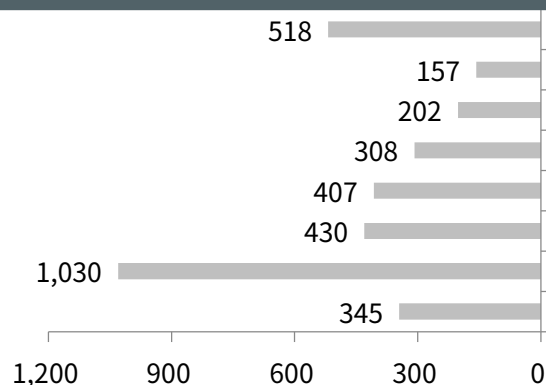
資本市場からのCREへの期待は高まっている

■ 経営目標として重視することが望ましい指標

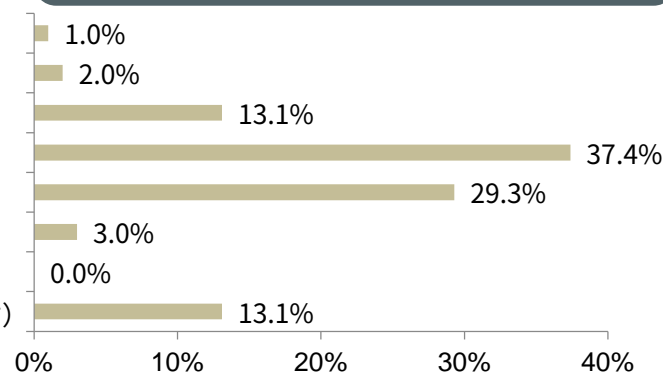


■ 中長期的に望ましいROE水準

日本企業のROE分布



投資家の望む水準



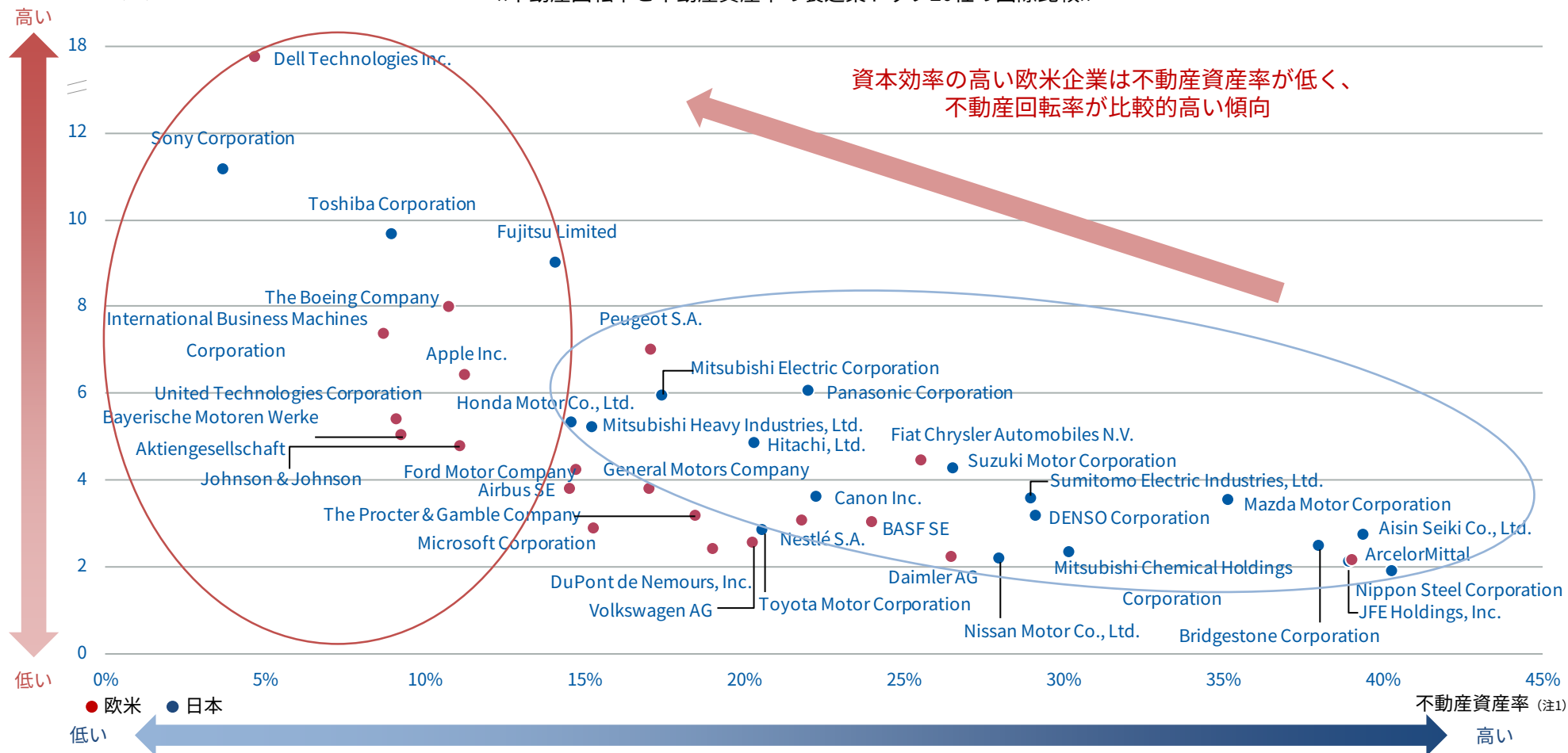
CREニーズ開拓のポテンシャル③

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》



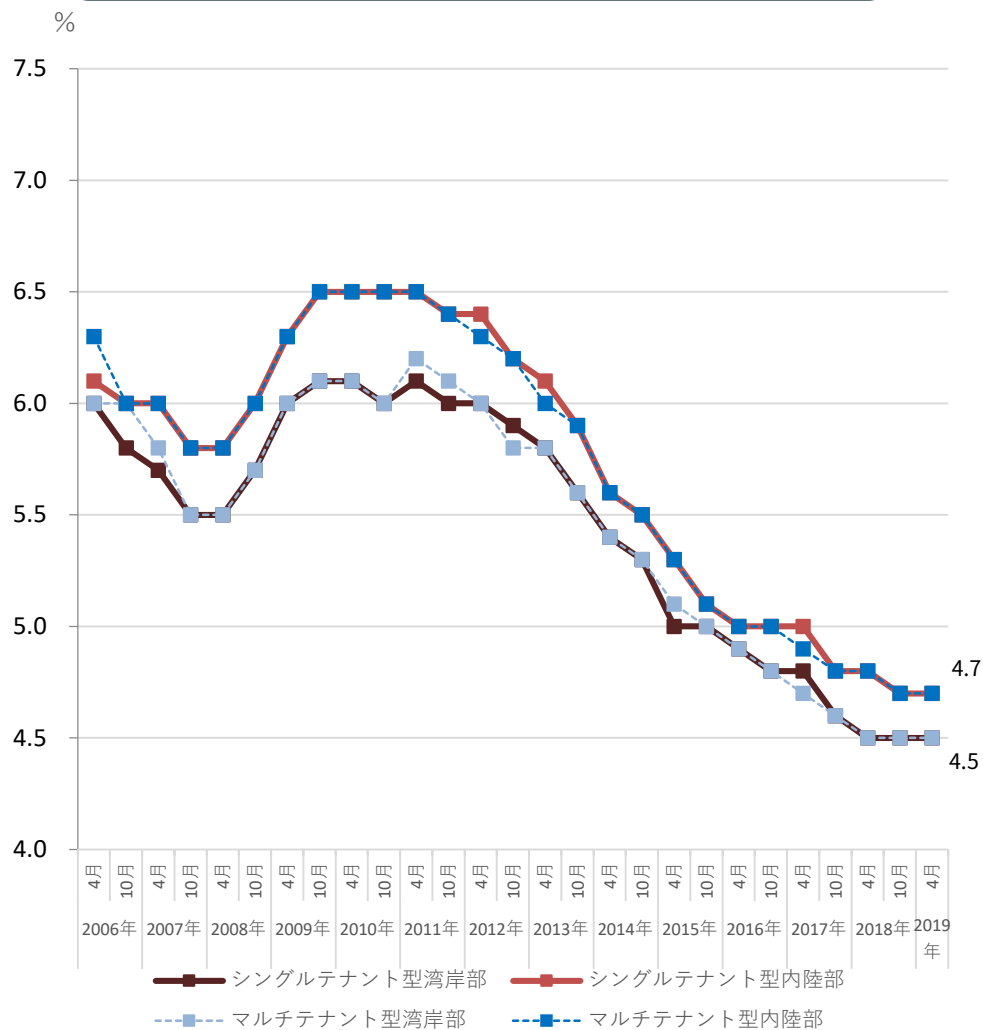
（出所） Capital IQを基に資産運用会社にて作成

（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

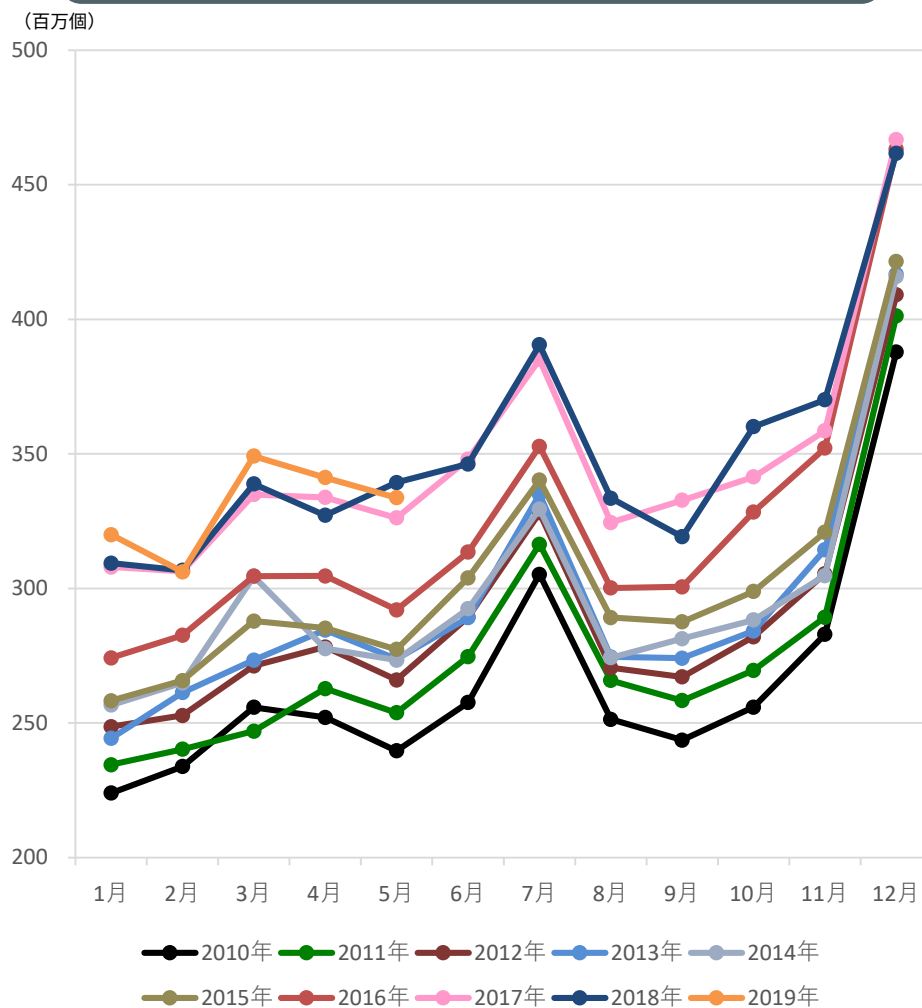
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



(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



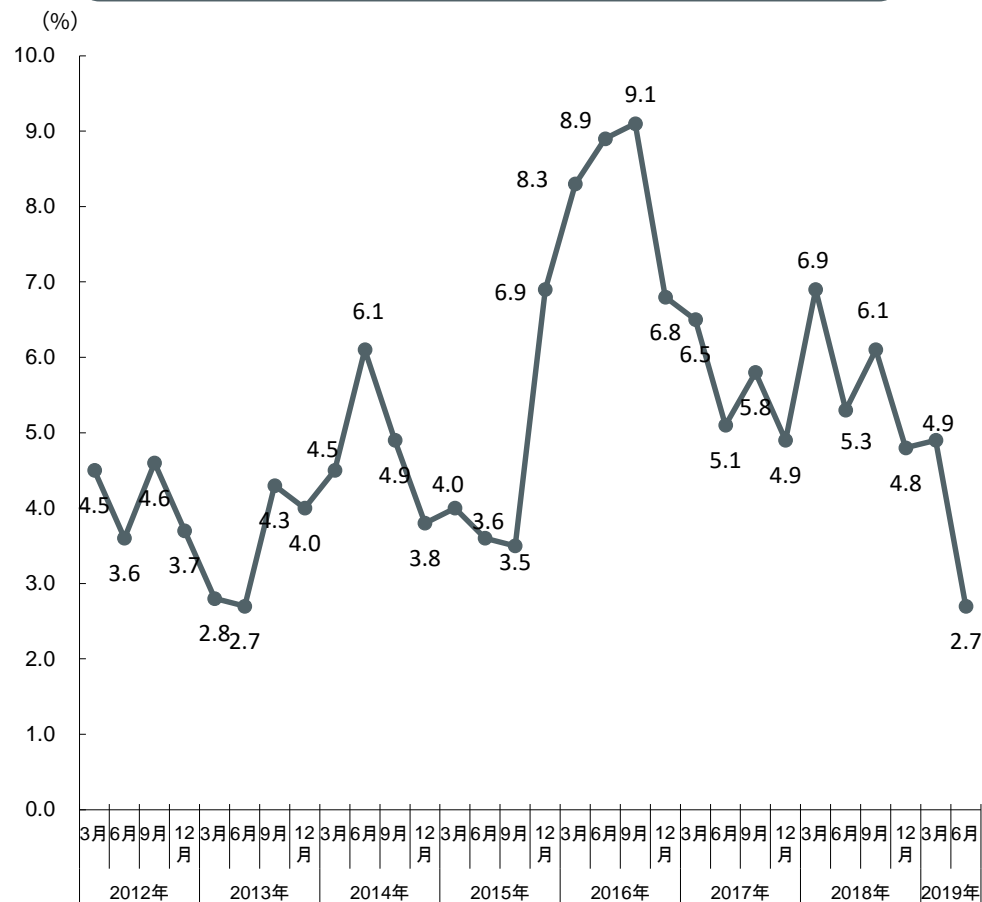
(出所) 国土交通省 「国土交通月例経済」

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は続いているものの、旺盛な需要により、2019年第2四半期の空室率は2.7%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

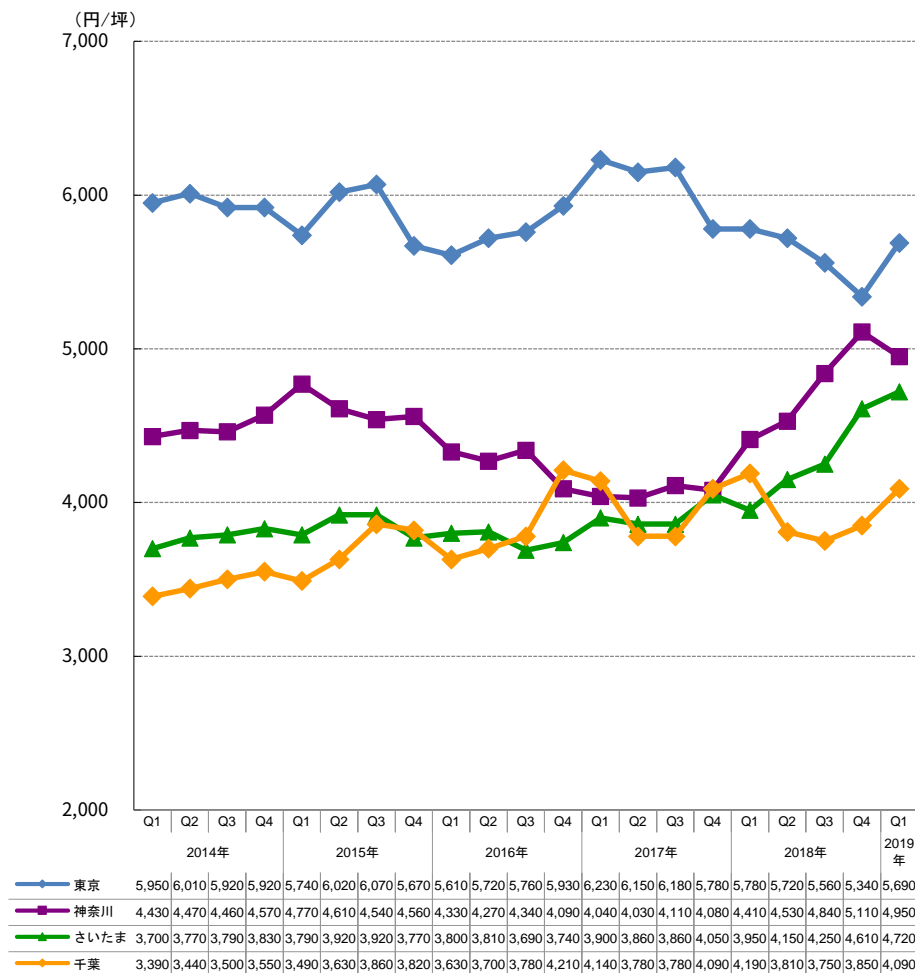
首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



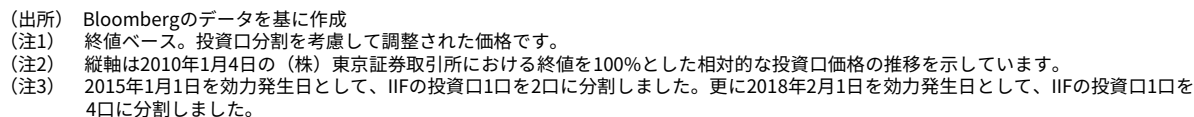
*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設148物件の空室率

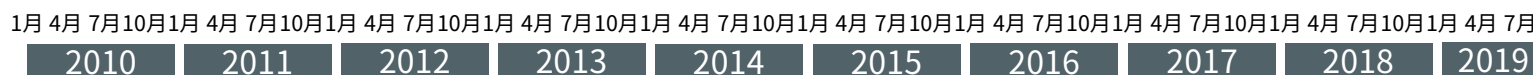
（出所）シービーアールイー株式会社「ロジスティクスマーケットビュー」

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





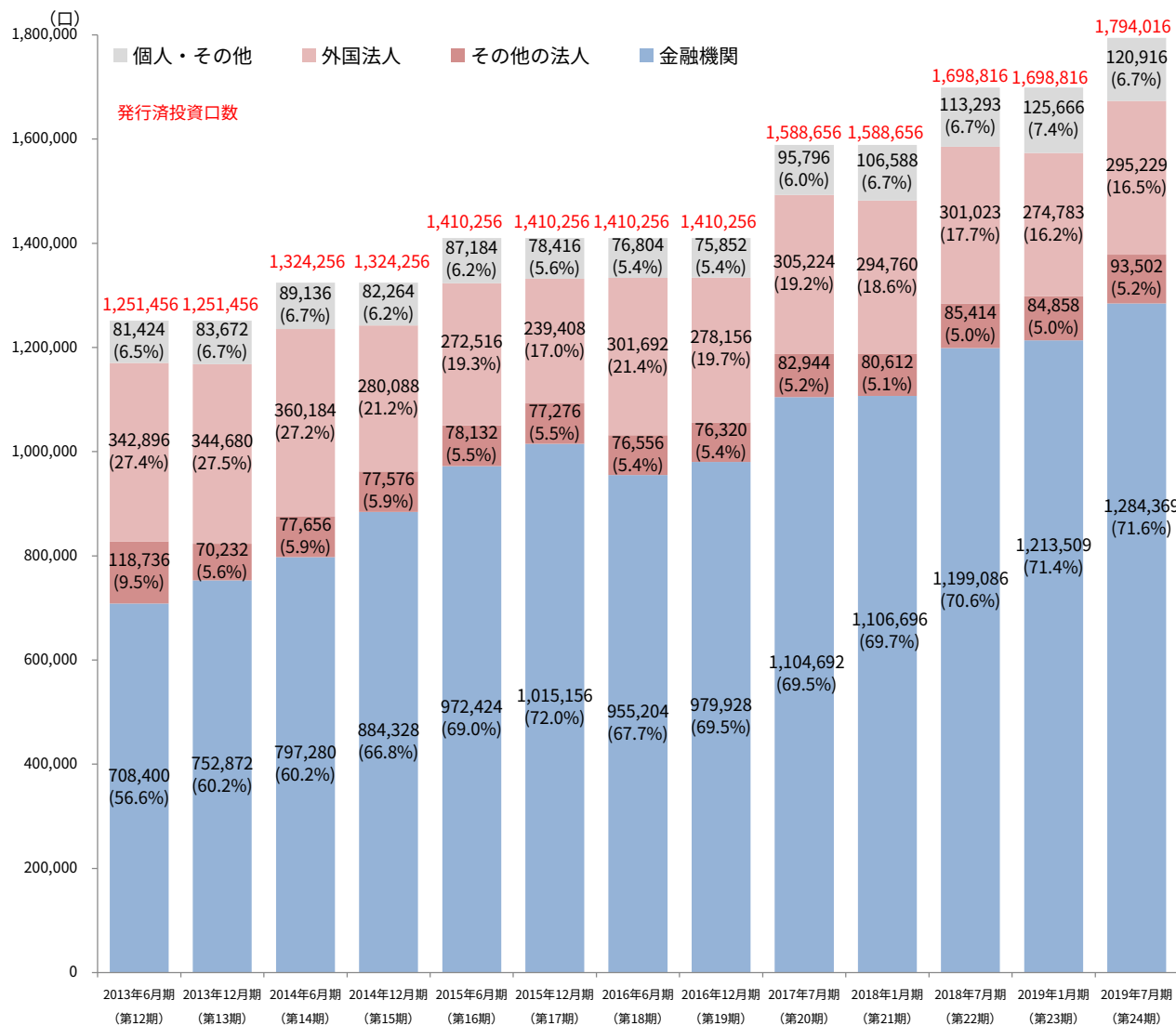
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

投資主属性の分析

2019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)	299,060	16.66
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	251,266	14.00
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	71,534	3.98
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	55,045	3.06
5	楽天損害保険株式会社	33,600	1.87
6	三菱商事株式会社	25,600	1.42
7	株式会社中国銀行	24,601	1.37
8	みずほ信託銀行株式会社	22,787	1.27
9	株式会社群馬銀行	22,565	1.25
10	株式会社常陽銀行	22,232	1.23
11	株式会社八十二銀行	22,220	1.23
12	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	21,658	1.20
13	三菱UFJ信託銀行株式会社	20,972	1.16
14	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	20,363	1.13
15	株式会社日本政策投資銀行	20,000	1.11
16	全国信用協同組合連合会	19,721	1.09
17	株式会社中京銀行	18,424	1.02
18	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,147	0.90
19	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	15,304	0.85
20	株式会社足利銀行	15,034	0.83
上位20名合計		1,018,133	56.75

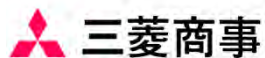
所有者別投資口数の推移



(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口を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 152名（非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く）

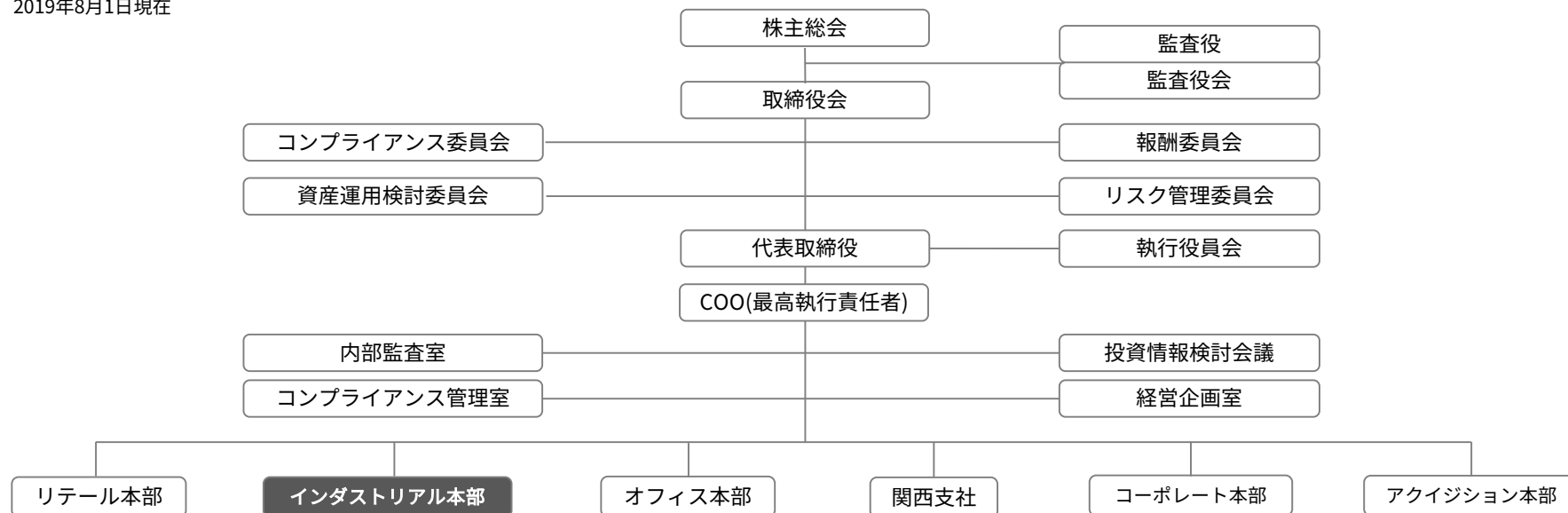
うち有資格者数

宅地建物取引士	52名
一級建築士	10名
不動産鑑定士	7名
日本証券アナリスト協会検定会員	8名
公認会計士	6名
税理士	5名
MBA（米・英を含む）	1名

2019年8月31日現在

■ 組織図

2019年8月1日現在



日本リテールファンド投資法人 産業ファンド投資法人 MCUBS MidCity 投資法人



Intentionally Blank Page



Intentionally Blank Page

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）