

確かな今を、豊かな明日へ。

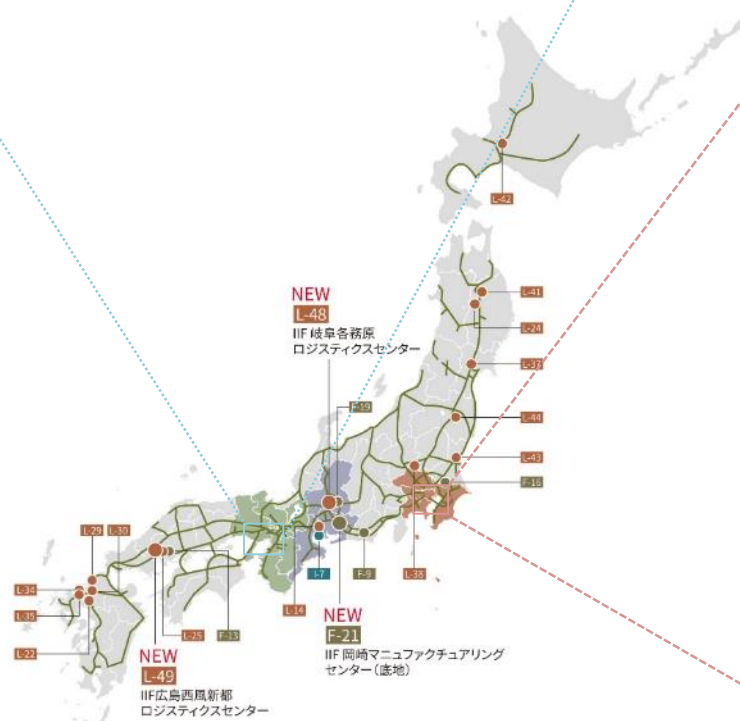
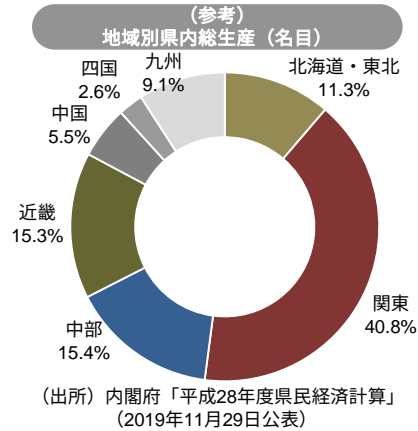
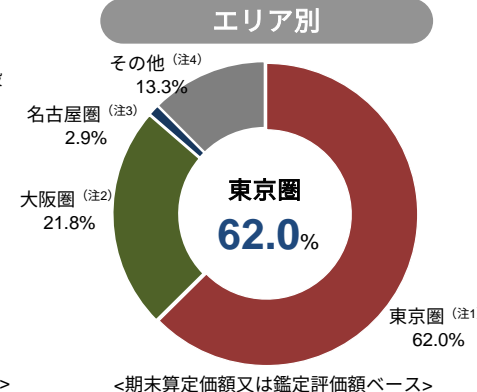
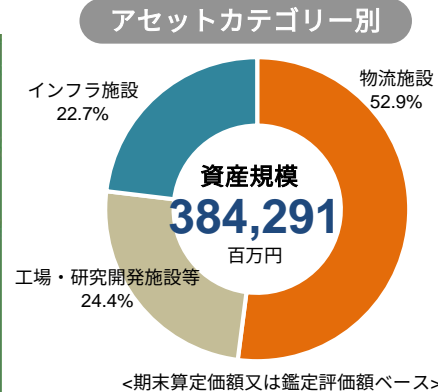


2020年1月期（第25期） 決算説明会資料 別冊～Appendix～

証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

ポートフォリオ（2020年7月15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 (2020年7月15日時点)

東京圏 (注1) 39 物件

物流施設 19 物件 工場・研究開発施設等 15 物件 インフラ施設 5 物件



※底地は底を取得しており、新たに建物を取得する予定です。

大阪圏 (注2) 14 物件

物流施設 11 物件 インフラ施設 3 物件



IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）



取得のポイント

- 大手自動車部品製造企業（市光工業）のオフバランスによる製造拠点新設ニーズを捉えた開発案件
- 本投資法人に蓄積されたノウハウを注ぎ込んだ、本投資法人初の「工場施設のオフバランス型開発案件」の建物部分の取得により、一体所有による増分価値の享受

継続性

- 創業116年の大手自動車部品（ヘッドランプ他）製造企業である市光工業の新設工場として、主力製品である自動車ヘッドランプを製造する拠点
- テナントは既存の伊勢原製造所から、生産機能を本物件へ徐々に移管中
- 期間10年（中途解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 工業団地内に所在する、24時間365日稼働可能な汎用性の高い立地
- 東名高速道路「厚木」ICから約7.0kmに位置し、主要幹線道路である国道246号から東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部へのアクセス性が高い立地
- 床荷重は1.5t/㎡（一部3.0t/㎡）、有効天井高は5.5～9.5m、柱スパンは12m×15～19mとなっており、工場等、産業用不動産として高い汎用性を備えた建物

- （注1）「含み益率」は、2020年1月31日時点の鑑定評価額と取得予定価格との差額を取得予定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）2020年1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）を使用して、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2021年1月期の減価償却費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、取得予定資産取得後の2020年7月15日から、取得予定資産取得後の2020年7月15日において効力を有する予定の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記載しています。以下、同じです。

取得予定価格	6,960百万円
鑑定評価額	6,990百万円
含み益（含み益率）（注1）	+30百万円（+0.4%）
NOI利回り（注2）	6.0%
償却後NOI利回り（注2）	4.0%
テナント名	市光工業株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）（注3）	10.0年（8.9年）
中途解約／賃料改定	不可／不可

■ 汎用性の高い建物スペックを備え、労働環境にも配慮した施設



IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）（続き）

CRE提案を通じ市光工業の工場新設ニーズを捉えたオフバランス型開発スキームの活用により、開発利益を取り込む形で資産価値の向上を実現

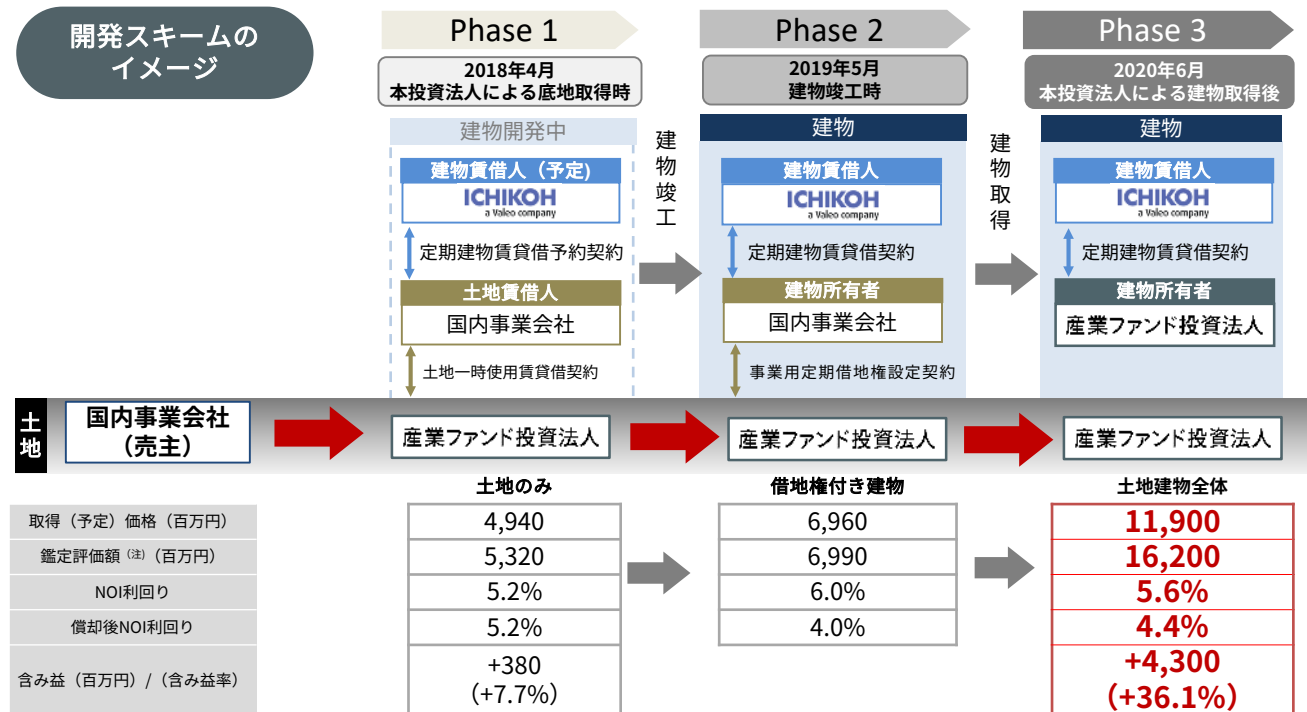


CRE提案

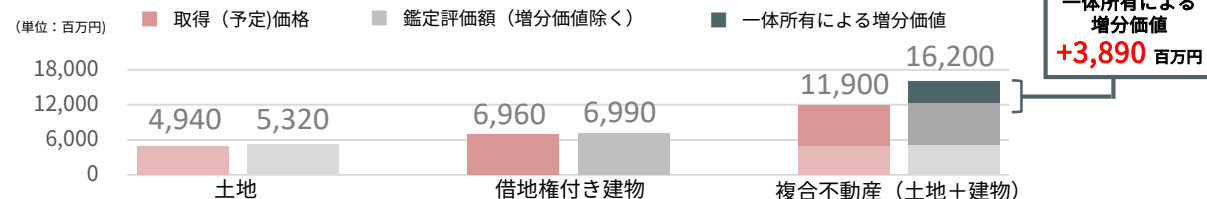
産業ファンド投資法人

ソリューション提案

- オフバランス型開発スキームによる工場開発



開発案件を通じて増分価値を享受し投資主価値の向上を実現



（注）2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。

IIF横浜都筑R&Dセンター



取得のポイント

- 東証一部上場のシステム開発大手であるアイネスへのCRE提案による、金融機関や公共団体向けのシステム研究開発及びシステム保守を担う重要研究開発施設の取得
- 研究開発施設のニーズの高い神奈川県横浜市の「港北ニュータウン地域」内に立地し、周辺には研究開発施設が集積

継続性

- システム開発大手であるアイネスが1991年から操業を続ける重要研究開発施設
- 東京都に所在する本社ビル売却に伴い、本社機能を本物件へ移転
- 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高い継続性

汎用性

- 神奈川県横浜市の「港北ニュータウン地域」内に立地し、近隣には「ボッシュ」や「オンワード総合研究所」の研究所及び研修所が集積しており、近隣には本投資法人の既存保有物件である「IIF横浜都筑テクノロジーセンター」も所在
- 東急田園都市線「たまプラーザ」駅よりバス乗車約10分、横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅より徒歩15分の場所に位置
- 72時間の電力供給が可能な非常用発電機が整備されるなど、BCP面において高く評価される施設、かつ、強固な地盤を有していることから耐災害性にも優れた立地

取得価格	5,900百万円
鑑定評価額	6,350百万円
含み益（含み益率）	+450百万円（+7.6%）
NOI利回り	5.9%
償却後NOI利回り	4.9%
テナント名	株式会社アイネス
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（9.3年）
中途解約／賃料改定	5年間不可／不可

研究開発施設集積エリアに立地する汎用性の高い施設



IIF岡崎マニファクチュアリングセンター（底地）



取得のポイント

- トヨタ自動車を中心に国内において圧倒的な産業集積を誇る愛知県西三河地域（注1）に所在し、新東名高速道路「岡崎東」IC至近の希少性の高い工業専用地域に立地する工場（底地）の取得
- 新東名高速道路が開通したことで本物件の高速道路利便性が大きく向上

継続性

- エンドテナントに大手自動車部品メーカーの製造拠点等が入居
- 期間20年（解約不可期間4年3か月）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 岡崎市は、全国一の大規模工場集積地である愛知県内において有数の大規模工場数を有し、「三菱自動車工業岡崎製作所」・「アイシン・エイ・ダブリュ岡崎東工場」・「東レ岡崎工場」・「ジェイテクト岡崎工場」等の自動車関連産業の工場が多くが所在
- 新東名高速道路「岡崎東」ICから約1.0kmの至近に位置し、24時間365日稼働可能な汎用性の高い工場集積地に立地
- 2016年2月に新東名高速道路の「浜松いなさ」JCT、「岡崎東」IC、「豊田東」JCT間の開通により、東名高速道路のバイパス的機能を担う新東名高速道路が全面開通したことで本物件の高速道路利便性が大きく向上

（注1）「西三河地域」とは、愛知県に所在する岡崎市、碧南市、刈谷市、安城市、豊田市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市及び額田郡幸田町をいいます。

（注2）本物件上に存する建物は三菱UFJ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人は三菱UFJ信託銀行株式会社となる予定です。（建物の賃借人とは異なります。） 以下同じです。

取得予定価格	3,930百万円
鑑定評価額	4,190百万円
含み益（含み益率）	+260百万円（+6.6%）
NOI利回り	4.9%
償却後NOI利回り	4.9%

テナント名（注2）	三菱UFJ信託銀行株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	事業用借地権設定契約
契約期間（残存期間）	20.0年（20.0年）
中途解約／賃料改定	4年3か月間不可／規定有り

「岡崎東」IC至近の工場集積エリアに所在



ぎ ふ かかみがはら

IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター



取得のポイント

- 大手物流企業である澁澤倉庫のオフバランスによる新規開発ニーズを捉えた、BTS型物流施設^(注)の開発案件
- オフバランスでの開発を実施し、竣工後の建物及び土地を本投資法人が取得
- 岐阜エリア及び愛知エリアをカバーする、テナントにとっての重要配送拠点

継続性

- テナントの岐阜エリア及び愛知エリアにおける重要拠点となる、BTS型物流施設の開発案件
- テナントの既存拠点と連携可能な立地に所在し、テナントは名古屋営業所の機能を本物件に集約
- 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高い継続性

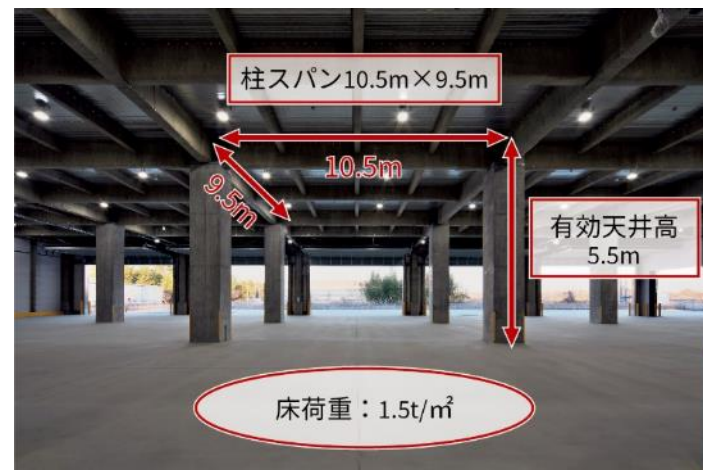
汎用性

- 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3.7km、「一宮木曽川」ICから約4.4kmに位置し広域へのアクセスも可能な立地
- 1.5t/㎡の床荷重、5.5mの有効天井高、10.5m×9.5mの柱スパンを兼ね備え、高い汎用性を備えた物流施設
- 潤沢なトラック待機スペースと従業員用駐車場を完備

（注）「BTS型物流施設」とは、顧客の要望に沿った立地及び設備を有する施設として開発された物流施設をいいます。以下同じです。

取得価格	2,343百万円
鑑定評価額	2,820百万円
含み益（含み益率）	+477百万円（+20.4%）
NOI利回り	5.9%
償却後NOI利回り	4.1%
テナント名	澁澤倉庫株式会社
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	10.0年（8.6年）
中途解約／賃料改定	5年間不可／不可

汎用性の高い建物スペック



IIF広島西風新都ロジスティクスセンター



取得のポイント

- 広島エリアを事業拠点とする3PL^(注1)企業の賃貸ニーズと土地所有者の土地売却ニーズを捉えた物流施設の開発案件
- 広島自動車道「広島西風新都」ICから約3.0km、山陽自動車道「五日市」ICから約5.0kmに位置し交通便利性も高く、広域配送も可能な希少性と汎用性を兼ね備えた物流施設

継続性

- 期間20年（中途解約不可）の定期建物賃貸借契約^(注2)に裏付けられた継続性
- 大阪と福岡をつなぐ中国地方広域をカバーする、基幹配送拠点となる予定（2020年4月竣工予定）

汎用性

- 広島自動車道「広島西風新都」ICから約3.0km、山陽自動車道「五日市」ICから約5.0kmに位置し、広島市街地へアクセス良好な希少な物流立地
- 住宅団地である「セントラルシティこころ」に隣接する産業用地に所在し、労働力確保に優位性のある立地
- 床荷重は1.5t/m²、有効天井高は5.5m、柱スパンは11.5m×8.8mと、物流施設として高い汎用性を備え、284台分の屋上駐車場、事務所や食堂も整備されるなど、通勤・就労環境にも配慮した利便性の高い物流施設となる予定

(注1) 「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「3PL企業」といいます。
(注2) 本物件の竣工後、売主とネストロジスティクスとの間で定期建物賃貸借契約が締結される予定であり、本投資法人は、当該契約上の賃貸人の地位を承継する予定です。

取得予定価格	6,208百万円
鑑定評価額	6,870百万円
含み益（含み益率）	+661百万円（+10.6%）
NOI利回り	5.7%
償却後NOI利回り	4.1%
テナント名	株式会社ネストロジスティクス
稼働率	100.0%（予定） ^(注2)
契約形態	定期建物賃貸借契約（予定） ^(注2)
契約期間（残存期間）	20.0年（19.8年）（予定） ^(注2)
中途解約／賃料改定	不可／不可（予定） ^(注2)

■住宅団地「セントラルシティこころ」に隣接する産業用地に立地



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%)

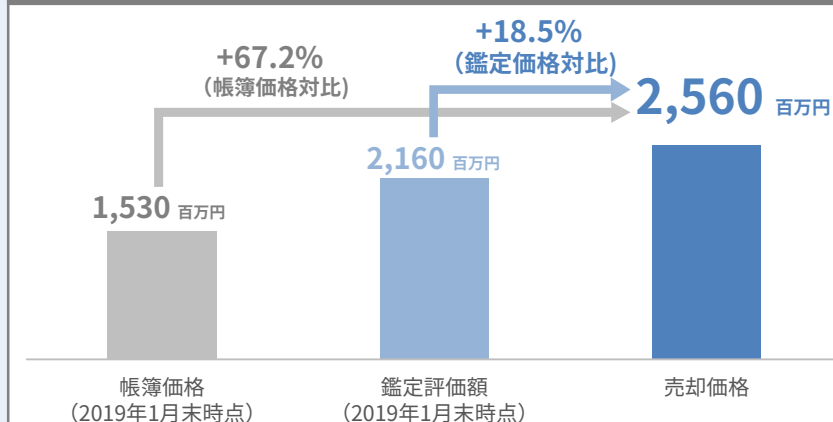
（注1） NOI利回り=NOI÷取得価格

（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

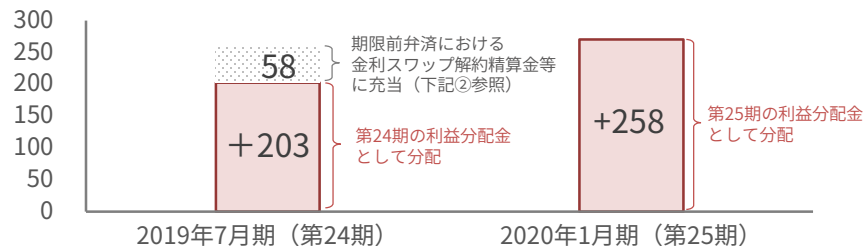
■ 投資主価値向上を企図した売却資金の活用

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461円**の売却益を分配

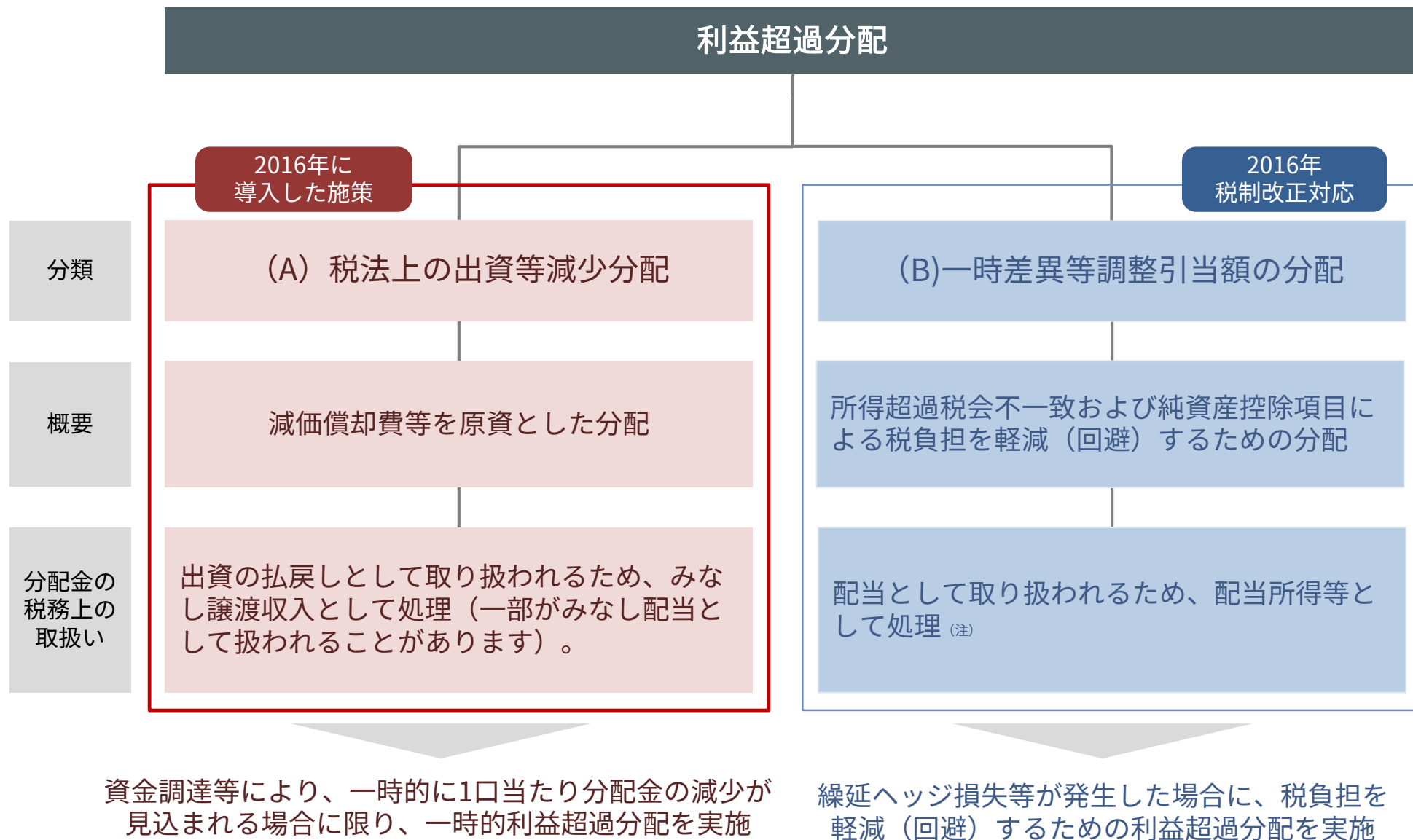
②金利費用の削減を企図した期限前弁済と借換

< 売却益を活用した期限前弁済と借換を実行 > (注)

	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 +約19円/口 </div>

(注) 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。

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

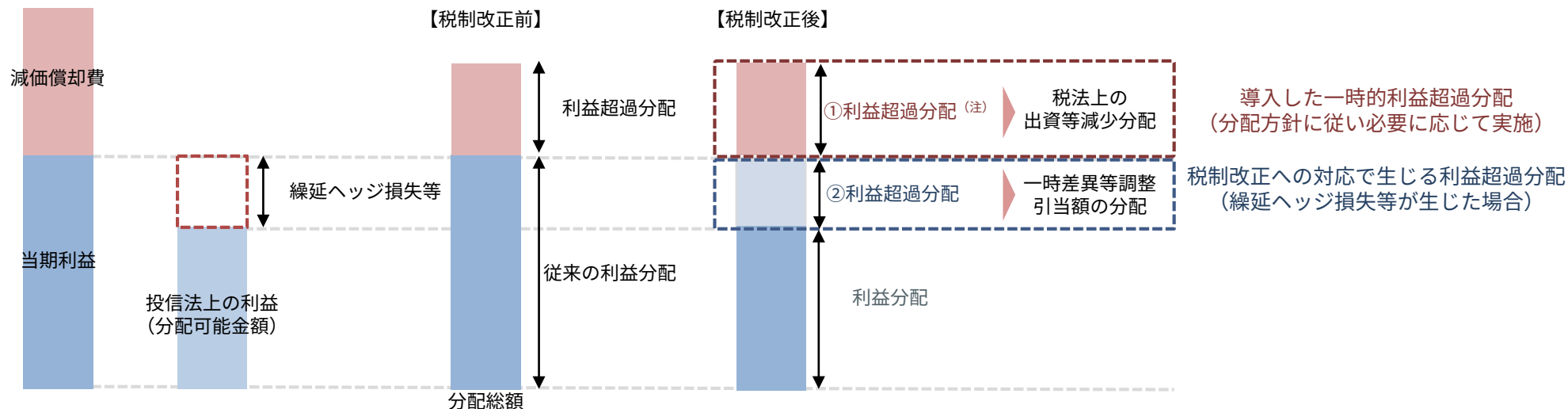
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化等が生じ、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、**1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り**一時的な利益を超えた金額の分配として、分配することができるものとします。

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（2020年7月15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		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	14.4年	13,700	4.2%	17,437	4.5%	27,493.29㎡	1.6%	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	14.3年	6,500	2.0%	9,090	2.4%	38,828.10㎡	2.3%	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	22.1年	5,300	1.6%	7,530	2.0%	5,741.75㎡	0.3%	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	34.8年	2,000	0.6%	3,130	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	23.2年	1,300	0.4%	3,000	0.8%	10,608.00㎡	0.6%	100.0%	9.9%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）		2016年5月	4.2年	859	0.3%			6,592.00㎡	0.4%	100.0%	6.7%
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	—	—	1,190	0.4%	3,010	0.8%	19,834.71㎡	1.2%	100.0%	—
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ		—	—	3,350	1.0%			58,070.00㎡	3.4%	100.0%	—
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	1991年4月	29.3年	1,200	0.4%	6,420	1.7%	25,835.16㎡	1.5%	100.0%	9.2%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1992年10月	27.7年	3,100	1.0%	4,120	1.1%	20,661.13㎡	1.2%	100.0%	7.6%
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	1998年9月	21.8年	2,350	0.7%	3,500	0.9%	9,615.82㎡	0.6%	100.0%	8.7%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	1989年12月	30.6年	1,490	0.5%	2,180	0.6%	8,995.00㎡	0.5%	100.0%	4.2%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	1990年4月	30.3年	1,050	0.3%	1,620	0.4%	8,721.01㎡	0.5%	100.0%	9.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	1981年10月	38.8年	2,290	0.7%	3,130	0.8%	16,584.64㎡	1.0%	100.0%	7.3%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	2002年4月	18.3年	1,770	0.5%	4,490	1.2%	11,705.02㎡	0.7%	100.0%	10.7%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	2001年1月	19.5年	5,193	1.6%	7,780	2.0%	39,567.74㎡	2.3%	100.0%	5.5%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	1991年11月	28.7年	2,280	0.7%	3,230	0.8%	20,495.06㎡	1.2%	97.3%	9.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	1990年11月	29.6年	1,810	0.6%	2,930	0.8%	17,379.78㎡	1.0%	100.0%	4.4%
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	13.4年	3,550	1.1%	5,450	1.4%	19,019.71㎡	1.1%	100.0%	4.0%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市	2010年12月	9.6年	3,184	1.0%	4,140	1.1%	17,881.65㎡	1.0%	100.0%	5.8%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2007年2月	13.4年	1,570	0.5%	2,000	0.5%	13,862.05㎡	0.8%	100.0%	0.8%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2007年2月	13.4年	1,060	0.3%	1,380	0.4%	5,490.00㎡	0.3%	100.0%	4.7%
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	2005年8月	14.9年	600	0.2%	1,250	0.3%	8,001.57㎡	0.5%	100.0%	1.9%
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	2013年12月	6.6年	3,540	1.1%	4,520	1.2%	22,768.24㎡	1.3%	100.0%	4.8%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	—	—	4,000	1.2%	4,410	1.1%	48,932.00㎡	2.8%	100.0%	—
L-29	IIF福岡古賀ウィークロジスティクスセンター（底地）	福岡県古賀市	1996年10月	23.8年	860	0.3%	1,050	0.3%	13,947.83㎡	0.8%	100.0%	12.3%
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	2007年3月	13.4年	5,730	1.8%	7,530	2.0%	33,243.99㎡	1.9%	100.0%	5.6%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	—	—	860	0.3%	1,010	0.3%	30,815.97㎡	1.8%	100.0%	—
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1997年1月	23.5年	1,860	0.6%	2,100	0.5%	11,262.86㎡	0.7%	100.0%	0.2%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	1991年1月	29.5年	8,700	2.7%	9,820	2.6%	46,262.20㎡	2.7%	100.0%	9.6%
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	1989年4月	31.3年	2,361	0.7%	2,840	0.7%	17,744.41㎡	1.0%	100.0%	8.2%
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	1991年7月	29.0年	820	0.3%	934	0.2%	3,892.66㎡	0.2%	100.0%	4.2%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2008年2月	12.4年	5,170	1.6%	5,380	1.4%	24,967.58㎡	1.4%	100.0%	0.4%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2008年3月	12.4年	10,179	3.1%	11,400	3.0%	51,530.51㎡	3.0%	100.0%	0.2%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2018年2月	2.4年							100.0%	0.7%
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	2007年5月	13.2年	1,717	0.5%	1,980	0.5%	5,057.68㎡	0.3%	100.0%	5.8%
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	2006年1月	14.5年	1,546	0.5%	1,700	0.4%	15,555.15㎡	0.9%	100.0%	2.4%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	2006年2月	14.4年	1,010	0.3%	1,160	0.3%	6,900.01㎡	0.4%	100.0%	7.0%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市	2006年3月	14.3年	12,100	3.7%	14,400	3.7%	52,201.30㎡	3.0%	100.0%	4.8%
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	1991年7月	29.0年	2,540	0.8%	2,810	0.7%	12,299.76㎡	0.7%	100.0%	3.9%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	1997年3月	23.3年	1,302	0.4%	1,600	0.4%	12,383.30㎡	0.7%	100.0%	1.7%
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	2009年5月	11.2年	2,480	0.8%	2,600	0.7%	13,064.75㎡	0.8%	100.0%	2.0%
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	—	—	1,145	0.4%	1,210	0.3%	20,000.00㎡	1.2%	100.0%	—
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	2005年10月	14.7年	2,585	0.8%	3,180	0.8%	17,533.15㎡	1.0%	100.0%	2.8%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市	—	—	1,960	0.6%	2,250	0.6%	33,000.00㎡	1.9%	100.0%	—
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市	2002年7月	18.0年	3,915	1.2%	4,400	1.1%	25,186.78㎡	1.5%	100.0%	3.7%
			1992年1月	28.5年	8,019	2.5%	8,520	2.2%	31,071.21㎡	1.8%	100.0%	3.6%
			2019年2月	1.4年	2,343	0.7%	2,820	0.7%	16,708.51㎡	1.0%	100.0%	2.8%
			2020年4月	0.2年	6,208	1.9%	6,870	1.8%	28,986.25㎡	1.7%	100.0%	1.2%
物流施設合計				18.1年	159,649	49.3%	203,311	52.9%	1,016,412.79㎡	59.0%	99.9%	—

ポートフォリオ一覧②（2020年7月15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	1.4%	5,380	1.4%	31,442.47㎡	1.8%	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	24.4年	1,100	0.3%	1,340	0.3%	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	26.2年	8,700	2.7%	10,100	2.6%	21,615.01㎡	1.3%	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	32.1年	7,200	2.2%	8,380	2.2%	21,896.56㎡	1.3%	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	6.2年	2,168	0.7%	3,000	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	31.1年	3,100	1.0%	4,420	1.2%	19,328.40㎡	1.1%	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	12.9年	3,810	1.2%	4,240	1.1%	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㎡	3.8%	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	0.4%	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	24.6年	4,000	1.2%	4,490	1.2%	13,779.77㎡	0.8%	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	26.0年	1,200	0.4%	1,340	0.3%	7,244.71㎡	0.4%	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%	1,870	0.5%	23,106.75㎡	1.3%	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	0.7%	2,590	0.7%	19,458.49㎡	1.1%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター	神奈川県厚木市	2019年5月	1.1年	11,900	3.7%	16,200	4.2%	95,816.91㎡	5.6%	100.0%	8.0%
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	0.3%	17,721.03㎡	1.0%	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	4.9年	6,300	1.9%	8,540	2.2%	11,801.42㎡	0.7%	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	30.9年	6,200	1.9%	6,340	1.6%	27,424.22㎡	1.6%	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㎡	0.7%	100.0%	—
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市	1991年3月	29.4年	5,900	1.8%	6,350	1.7%	18,132.42㎡	1.1%	100.0%	6.6%
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	愛知県岡崎市	—	—	3,930	1.2%	4,190	1.1%	42,049.87㎡	2.4%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				19.2年	77,881	24.1%	93,774	24.4%	471,868.44㎡	27.4%	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	30.3年	18,100	5.6%	14,500	3.8%	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	27.1年	41,110	12.7%	41,300	10.7%	81,995.81㎡	4.8%	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	31.7年	5,384	1.7%	5,530	1.4%	10,931.89㎡	0.6%	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	30.9年	4,900	1.5%	6,940	1.8%	19,547.11㎡	1.1%	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	28.8年	5,600	1.7%	6,340	1.6%	20,027.14㎡	1.2%	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	28.3年	1,150	0.4%	2,430	0.6%	18,429.14㎡	1.1%	100.0%	5.4%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市中区	—	—	1,900	0.6%	2,240	0.6%	51,583.70㎡	3.0%	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	27.5年	7,200	2.2%	7,170	1.9%	7,057.03㎡	0.4%	95.9%	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%	756	0.2%	12,880.38㎡	0.7%	100.0%	—
インフラ施設合計				28.5年	86,034	26.6%	87,206	22.7%	233,928.25㎡	13.6%	99.9%	—
ポートフォリオ合計				21.3年	323,566	100.0%	384,291	100.0%	1,722,209.48㎡	100.0%	100.0%	—

(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、2020年7月15日を時点としています。

(注3) 「期末算定価額」は、2020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。IIF厚木マニュファクチャリングセンターについては、取得済みのIIF厚木マニュファクチャリングセンター（底地）と取得予定であるIIF厚木マニュファクチャリングセンター（建物）を一体保有した土地建物全体について記載しています。

(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、IIF厚木マニュファクチャリングセンターは建物と土地の賃貸借可能面積を合算した面積を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、小数点第2020年7月15日時点とし、少数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「PML」は、2020年2月6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。ただし、IIF広島西風新都ロジスティクスセンターについては2019年10月16日時点、IIF横浜都筑R&Dセンターについては2019年8月21日時点、及び、IIF厚木マニュファクチャリングセンターについては2019年10月18日時点の値を記載しています。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。

保有物件契約状況①（2020年7月15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)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
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	3.7%	20.0年	5.6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	0.8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	1.7%	20.0年	18.0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	0.7%	10.0年	0.5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	15.8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	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	1.1年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII (注7)	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	20.5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	2.1年
L-12	IIF横浜都筑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	—	15.0年	14.2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	0.6%	3.0年	2.4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	—	4.5年	4.0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	1.6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	4.0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	4.2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	2.6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	2.4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	1.7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	20.5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	1.7年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	(株)日本アクセス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.0年	2.3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	8.5年
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	4.2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	4.7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	7.5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	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	14.9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	10.6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	6.6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	5.7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	4.2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	1.9年
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII (注8)	(株)エヌ・ティ・ティ・ロジスコ 等	4	定期建物賃貸借契約	非開示	—	8.6年	3.7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	6.9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	2.4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	5.6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	5.7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	2.8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	3.9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	27.2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	5.3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	17.7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	7.7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	3.2年
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	滋澤倉庫(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	8.6年
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	(株)ネストロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	19.8年

新規取得

新規取得

保有物件契約状況②（2020年7月15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)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
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	1.3%	30.0年	19.7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	10.2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	3.4%	18.5年	0.6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	5.7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	8.8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	非開示	—	9.9年	7.3年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ゼット・エフ・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	7.1年
F-9	IIF掛川マニ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	25.5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	44.7年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	(株)ニココン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	6.1年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	(株)ニココン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	6.1年
F-13	IIF広島マニ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	16.7年
F-14	IIF戸塚マニ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	47.6年
F-15	IIF厚木マニファクチャリングセンター（注9） 建物新規取得	市光工業(株) 等	2	定期建物賃貸借契約等	非開示	—	15.4年	14.3年
F-16	IIFつくばマニファクチャリングセンター（底地）	IDEC(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	27.8年
F-17	IIF新川崎R&Dセンター（注10）	NECネットエスアイ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	9.7年
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	(株)兵食 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	16.8年
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチャリングセンター（底地）	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	28.7年
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター 新規取得	(株)アイネス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	9.3年
F-21	IIF岡崎マニファクチャリングセンター（底地） 新規取得	三菱UFJ信託銀行(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	20.0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	3.1%	12.0年	3.9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	8.8%	15.4年	5.5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	1.0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	1.6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	5.2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	2.6年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	(株)NRSケミカルセンター	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	49.9年	43.5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	—	2.2年	1.4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	25.4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。IIF厚木マニファクチャリングセンターについては、建物と土地の賃借人が異なるため2社としております。

(注3) 「年間賃料」は、2020年7月15日時点における各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料（ただし複数の賃貸借契約が契約されている場合はその合計）を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「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5) 「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6) 「契約残存年数」は、2020年7月15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7) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ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。

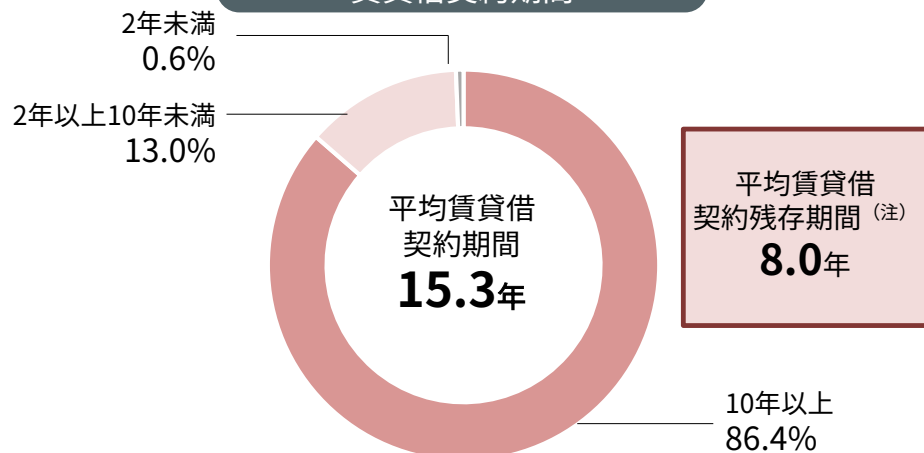
(注8) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）にかかる各数値等を含みます。

(注9) IIF厚木マニファクチャリングセンターについては、取得済みのIIF厚木マニファクチャリングセンター（底地）と、取得予定であるIIF厚木マニファクチャリングセンター（建物）を一体保有した土地建物全体について記載しています。

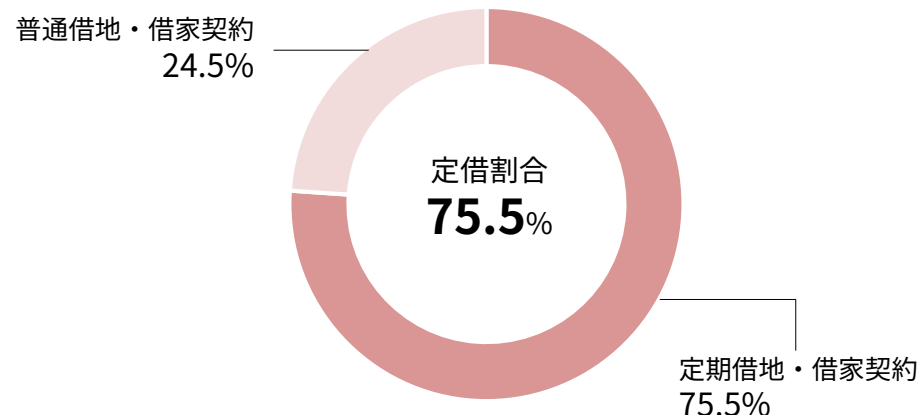
(注10) IIF新川崎R&Dセンターの現テナントである三菱ロジスネクスト株式会社から解約通知を受領しており、2020年3月31日付で賃貸借契約が解約される予定ですが、2018年12月3日付で後継テナントであるNECネットエスアイ株式会社と2020年4月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約を既に締結しています。

保有物件契約状況③（2020年7月15日時点）

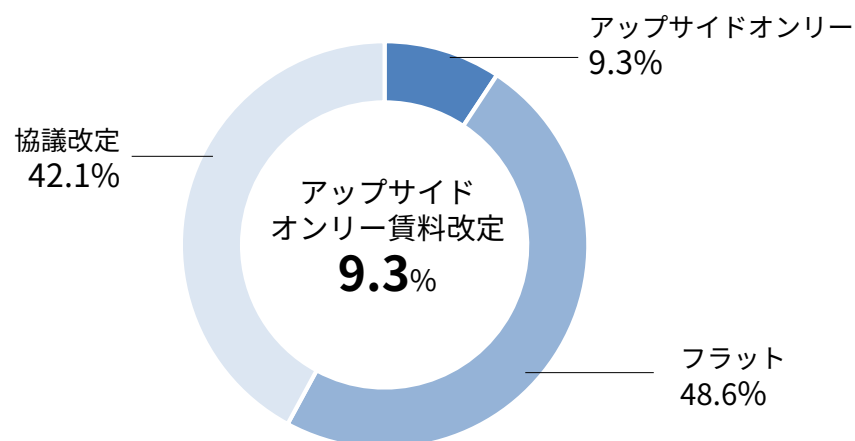
賃貸借契約期間



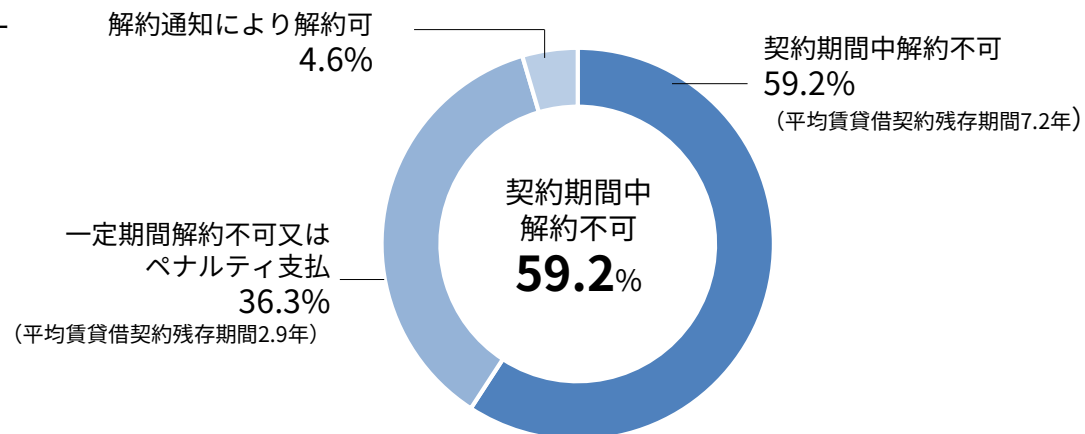
定借割合



賃料改定方法



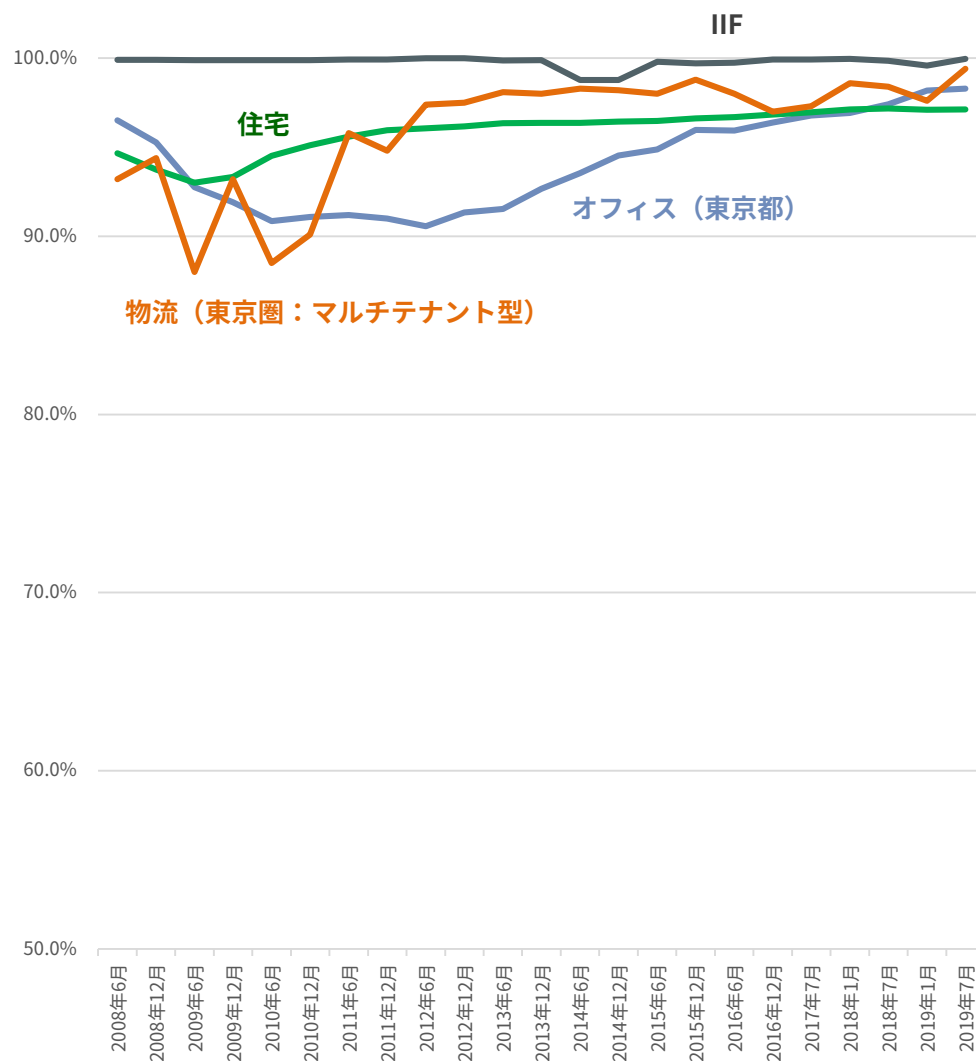
中途解約条項



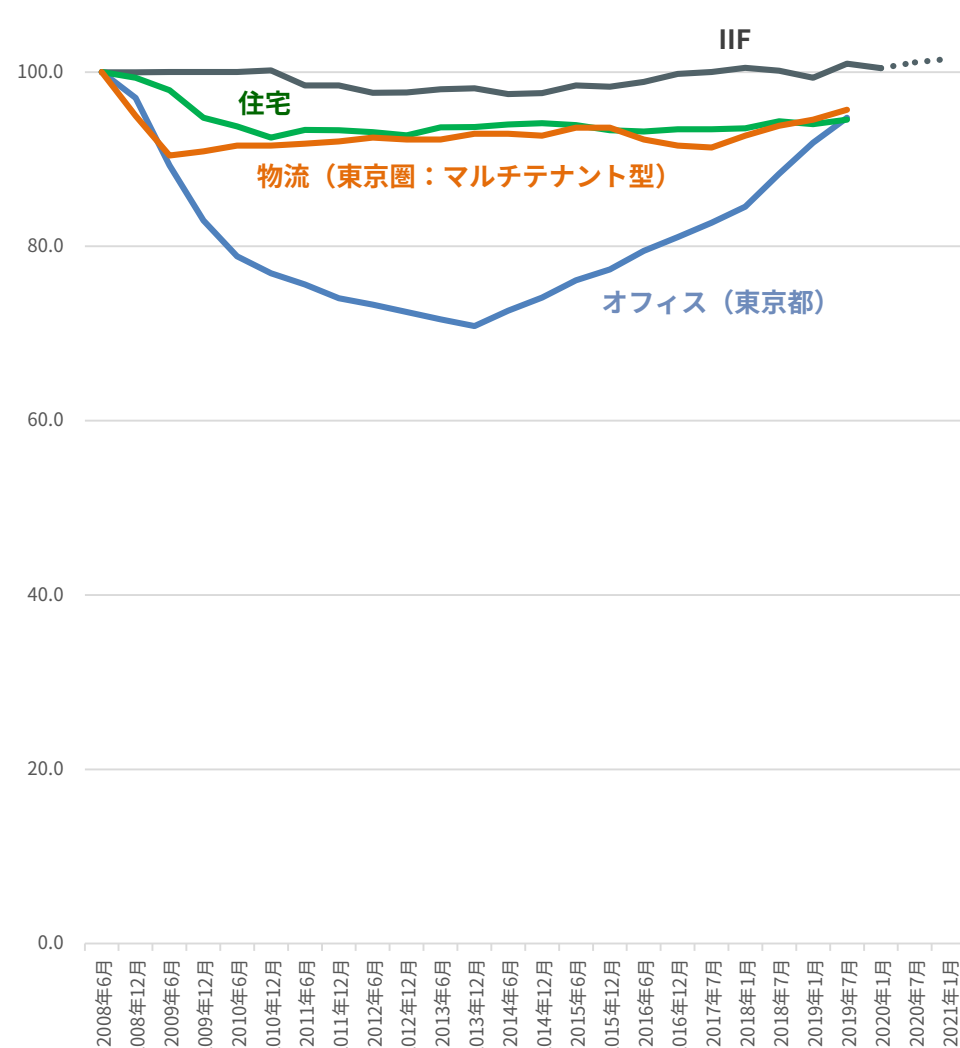
(注) 年間賃料ベース

既存ポートフォリオは「高い稼働率」と「安定した賃料収入」を継続

■ 高い稼働率（2008年6月～2019年7月）



■ 安定した賃料収入（2008年6月=100）



継続鑑定の状況①（2020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) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第25期末時点			第24期末時点 算定価額	直接還元法 還元利回り	DCF法		前期比 割引率	DCF法	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率			割引率	最終還元利 回り		直接還元法 還元利回り	最終還元利回り
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注3）	12,853	+4,583	17,437	+265	+1.5%	17,172	4.1%	3.6%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,280	+3,809	9,090	△10	△0.1%	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	5,151	+2,378	7,530	+70	+0.9%	7,460	4.1%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,736	+1,393	3,130	+350	+12.6%	2,780	4.7%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,999	+1,000	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	+1,786	3,010	+130	+4.5%	2,880	-	4.5%	-	-	0.0%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII	4,657	+1,762	6,420	+60	+0.9%	6,360	4.6%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	3,178	+941	4,120	+70	+1.7%	4,050	4.6%	4.3%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,294	+1,205	3,500	+80	+2.3%	3,420	4.4%	4.2%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,423	+756	2,180	+50	+2.3%	2,130	4.9%	4.6%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,167	+452	1,620	-	0.0%	1,620	5.4%	5.0%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII	2,393	+736	3,130	+10	+0.3%	3,120	4.8%	4.5%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,116	+2,373	4,490	+20	+0.4%	4,470	4.3%	4.1%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,206	+2,573	7,780	+60	+0.8%	7,720	4.5%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,501	+728	3,230	△10	△0.3%	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	+1,090	2,930	△20	△0.7%	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	3,414	+2,035	5,450	+20	+0.4%	5,430	4.2%	4.0%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,021	+1,118	4,140	△20	△0.5%	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	1,489	+510	2,000	+10	+0.5%	1,990	5.0%	4.8%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,014	+365	1,380	+10	+0.7%	1,370	5.3%	5.1%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	567	+682	1,250	+10	+0.8%	1,240	5.8%	5.6%	5.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,314	+1,205	4,520	+20	+0.4%	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	+231	4,410	△20	△0.5%	4,430	-	4.5%	-	-	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	931	+118	1,050	△60	△5.4%	1,110	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,664	+1,865	7,530	△20	△0.3%	7,550	4.6%	4.3%	4.7%	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	+95	1,010	+10	+1.0%	1,000	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,913	+186	2,100	+10	+0.5%	2,090	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,630	+1,189	9,820	+10	+0.1%	9,810	4.0%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,591	+248	2,840	+20	+0.7%	2,820	4.7%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	928	+5	934	+6	+0.6%	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%	-	0.0%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターI	5,230	+149	5,380	+10	+0.2%	5,370	4.5%	4.1%	4.5%	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	10,242	+1,157	11,400	+100	+0.9%	11,300	4.5%	4.1%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,741	+238	1,980	+10	+0.5%	1,970	4.2%	3.7%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,571	+128	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	1,015	+144	1,160	-	0.0%	1,160	5.5%	6年度まで5.4% 7年度以降5.6%	5.7%	0.0%	7年度+0.2%	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターI	12,013	+2,386	14,400	+300	+2.1%	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	2,550	+259	2,810	+10	+0.4%	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	1,386	+213	1,600	+20	+1.3%	1,580	5.8%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,506	+93	2,600	△10	△0.4%	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	2,538	+641	3,180	+10	+0.3%	3,170	5.6%	6年度まで5.6% 7年度以降5.7%	5.8%	0.0%	-	0.0%

継続鑑定の状況②（2020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) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第25期末時点			第24期末時点 算定価額	直接還元法 還元利回り	DCF法			前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率			割引率	最終還元利 回り	直接還元法 還元利回り	割引率	最終還元利回り
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,047	+202	2,250	+20	+0.9%	2,230	-	13年度まで4.5% 14年度以降4.6%	4.7%	-	14年度+0.1%	0.0%
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,127	+272	4,400	+20	+0.5%	4,380	5.0%	3年度まで5.0% 4年度以降5.1%	5.2%	0.0%	4年度+0.1%	0.0%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	8,418	+101	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%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,502	+317	2,820	+2,820	-	-	4.8%	4年度まで4.7% 5-9年度まで4.8% 10年度以降4.9%	5.0%	4.8%	4年度まで4.7% 5-9年度まで4.8% 10年度以降4.9%	5.0%
物流施設 合計		152,688	+43,752	196,441	+4,441	+2.3%	192,000	-			-		
F-1	IIF戸塚テクノロジセンター（底地）	4,553	+826	5,380	△10	△0.2%	5,390	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	1,255	+84	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	7,529	+850	8,380	△20	△0.2%	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	1,991	+1,008	3,000	+50	+1.7%	2,950	5.1%	4.9%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,334	+1,085	4,420	△240	△5.2%	4,660	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	3,832	+407	4,240	+10	+0.2%	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蒲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	4.7%	4.0%	5.1%	△0.1%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジセンター	4,235	+254	4,490	+10	+0.2%	4,480	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	1,303	+36	1,340	-	0.0%	1,340	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-13	IIF広島マニファクチャリングセンター（底地）	1,693	+176	1,870	+10	+0.5%	1,860	-	5.6%	-	-	0.0%	-
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	-	0.0%	2,590	4.6%	4.6%	-	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	+314	5,320	+30	+0.6%	5,290	5.0%	5.0%	-	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）	957	+362	1,320	-	0.0%	1,320	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6,583	+1,956	8,540	+30	+0.4%	8,510	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	6,408	△68	6,340	+10	+0.2%	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ャリングセンター（底地）	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		63,643	+8,710	72,354	△120	△0.2%	72,474	-			-		
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,894	△1,394	14,500	△100	△0.7%	14,600	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	37,986	+3,313	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	5,043	+486	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	5,296	+1,643	6,940	+70	+1.0%	6,870	4.6%	4.8%	5.1%	△0.1%	0.0%	△0.1%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,537	+802	6,340	+330	+5.5%	6,010	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	1,193	+1,236	2,430	-	0.0%	2,430	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	7,910	△740	7,170	+40	+0.6%	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	+26	756	+1	+0.1%	755	-	4.9%	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		81,589	+5,616	87,206	+341	+0.4%	86,865	-			-		
ポートフォリオ合計（注4）		297,921	+58,079	356,001	+4,662	+1.3%	351,339	-			-		

（注1） 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2020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。以下同じです。

（注2） 含み益は、2020年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を記載しています。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3） IIF東雲ロジスティクスセンターの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額を記載しています。

（注4） 2019年8月1日に売却したIIF厚木ロジスティクスセンターを除きます。

継続鑑定の状況③（第26期新規取得（予定）資産に係る鑑定評価）

■ 第26期新規取得（予定）資産に係る鑑定評価の状況

物件番号	物件名称	取得（予定）価額 （百万円）	算定価額 ^{（注1）} （百万円）	含み益想定額 （百万円）	直接還元法 還元利回り ^{（注1）}	DCF法 割引率 ^{（注1）}	DCF法 最終還元利回り （注1）（注2）	価格時点
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,208	6,870	+661	4.9%	4.8%	5.1%	2020年1月31日
物流施設 合計		6,208	6,870	+661				
F-15	IIF厚木マニファクチュアリングセンター（注3）	11,900	16,200	+4,300	4.2%	3.9%	4.3%	2020年1月31日
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター（注4）	5,900	6,350	+450	4.6%	5年度まで4.5% 6-10年度まで4.6% 11年度以降4.7%	4.8%	2020年1月31日
F-21	IIF岡崎マニファクチュアリングセンター（底地）	3,930	4,190	+260	-	5年度まで4.4% 6年度以降4.5%	-	2020年1月31日
工場・研究開発施設等 合計		21,730	26,740	+5,010				
第26期新規取得（予定）資産 合計		27,938	33,610	+5,671				

（注1） 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。

（注2） IIF岡崎マニファクチュアリングセンターに関しては、借地期間終了後に事業用定期借地権設定契約等に基づき、更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

（注3） IIF厚木マニファクチュアリングセンターに関しては、土地建物一体の数値を記載しています。

（注4） IIF横浜都筑R&Dセンターは、2020年3月2日に取得しております。

■ 第26期新規取得（予定）資産取得後のポートフォリオ全体の鑑定評価

アセットカテゴリー	鑑定評価額（百万円）
物流	203,311
工場・研究開発	93,774
インフラ	87,206
ポートフォリオ合計	384,291

各物件の収益状況②

(百万円)

勘定科目	L1（東豊）		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）	
	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 1日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184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	非開示	非開示
その他	2	5			-	11			0	0								
収益 計	400	403			179	190			75	75								
公租公課	31	30			16	16			3	3								
建物管理委託費	0	0			0	0			0	0								
修繕費	1	8			0	3			0	0								
保険料・信託報酬	0	0			0	0			0	0								
その他	0	0			0	0			0	1								
費用 計	34	40			18	21			5	6								
NOI	365	362	209	208	160	169	32	0	70	69	91	82	37	37	172	176	112	113
減価償却費	43	43	50	50	12	12	21	1	26	26	20	20	-	-	8	8	19	19
不動産賃貸事業利益	322	318	158	158	148	157	10	△1	43	43	71	61	37	37	164	168	93	94
期末預り敷金・保証金	1,140	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	非開示	非開示

勘定科目	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）		L19（柏）		L20（三郷）	
	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日
運用日数																		
賃料	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	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			-	0														
保険料・信託報酬			0	0														
その他			1	1														
費用 計			4	5														
NOI	69	65	62	61	35	42	76	83	106	110	180	180	98	89	74	73	116	117
減価償却費	8	9	11	11	6	6	10	11	9	11	21	21	12	12	10	10	16	16
不動産賃貸事業利益	60	55	51	50	29	35	65	72	96	99	159	158	85	77	64	63	100	100
期末預り敷金・保証金	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	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L 21（入間）		L 22（鳥栖）		L 23（印西）		L 24（盛岡）		L 25（広島）		L 26（泉大津）		L 27（泉佐野）		L 28（京田辺）		L 29（福岡古賀）	
	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184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	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	105	104	53	53	37	37	38	38	120	120	111	111	29	26	172	174	27	27
減価償却費	22	22	8	8	5	5	5	5	25	25	0	0	8	8	32	32	-	-
不動産賃貸事業利益	82	82	44	44	31	31	32	32	95	95	111	111	21	18	140	142	27	27
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

各物件の収益状況①

勘定科目		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）		L 35（福岡箱崎Ⅱ）		L 36（板橋）		L 37（仙台大和）		L 38（太田）		(百万円)
		第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	
	運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	
	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	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	51	51	218	212	67	67	19	21	124	118	239	233	39	38	46	46	33	33	
	減価償却費	4	4	33	33	8	8	4	4	24	24	47	48	6	6	8	8	4	4	
	不動産賃貸事業利益	46	46	185	179	59	59	15	16	100	93	191	185	32	31	37	37	29	29	
	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	

勘定科目		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）		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）		(百万円)
		第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	
	運用日数	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	59日	184日	59日	184日	
	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	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	275	253	70	59	40	39	60	65	28	27	101	96	43	40	38	118	61	177	
	減価償却費	53	54	8	8	5	5	7	7	-	-	22	22	-	-	6	18	4	15	
	不動産賃貸事業利益	221	198	62	50	35	33	53	57	28	27	78	73	43	40	31	99	56	161	
	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	

勘定科目		L 48（岐阜各務原）		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）		F9（掛川）		(百万円)
		第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	
	運用日数	0日	44日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	
	賃料	-	非開示	154	154	59	59	364	364	非開示	非開示	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	-	-	0	5											
	収益 計	-		154	154	59	59	364	370											
	公租公課	-		16	16	8	8	47	48											
	建物管理委託費	-		-	-	6	6	3	3											
	修繕費	-		-	-	4	0	1	2											
	保険料・信託報酬	-		0	0	0	0	0	0											
	その他	-		0	0	1	0	1	1											
	費用 計	-		17	17	21	16	54	56											
	NOI	-	19	137	137	38	43	310	314	238	238	82	82	135	159	104	104	42	42	
	減価償却費	-	7	-	-	6	7	57	60	32	33	23	23	17	19	19	19	-	-	
	不動産賃貸事業利益	-	12	137	137	31	35	252	253	206	204	58	58	118	139	84	84	42	42	
	期末預り敷金・保証金	-	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	非開示	非開示	

各物件の収益状況③

(百万円)

勘定科目	F10（浦安）		F11（横須賀）		F12（湘南）		F13（広島）		F14（戸塚MC）		F15（厚木）		F16（つくば）		F17（新川崎）		F18（市川）	
	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 59日	第25期 184日	第24期 59日	第25期 184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	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	37	37	143	141	39	40	54	49	61	57	128	124	38	38	64	200	48	150
減価償却費	-	-	13	14	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	11	35	4	12
不動産賃貸事業利益	37	37	130	127	35	36	54	49	61	57	128	124	38	38	52	164	43	138
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

勘定科目	F19（岐阜各務原）		I1（神戸）		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）	
	第24期 16日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日	第24期 181日	第25期 184日
運用日数																		
賃料	非開示	非開示	332	332	1,423	1,427	非開示	非開示	非開示	非開示	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	22	15												
収益 計			332	332	1,445	1,442												
公租公課			11	11	78	78												
建物管理委託費			0	0	0	0												
修繕費			0	1	-	-												
保険料・信託報酬			1	1	4	4												
その他			1	1	401	406												
費用 計			14	16	485	489												
NOI	0	7	318	316	960	953	201	201	178	175	204	230	73	73	62	62	153	179
減価償却費	-	-	131	131	252	257	36	36	42	43	29	29	9	9	-	-	40	42
不動産賃貸事業利益	0	7	186	184	707	695	165	165	136	131	174	200	63	63	62	62	113	137
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	2,159	2,159	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

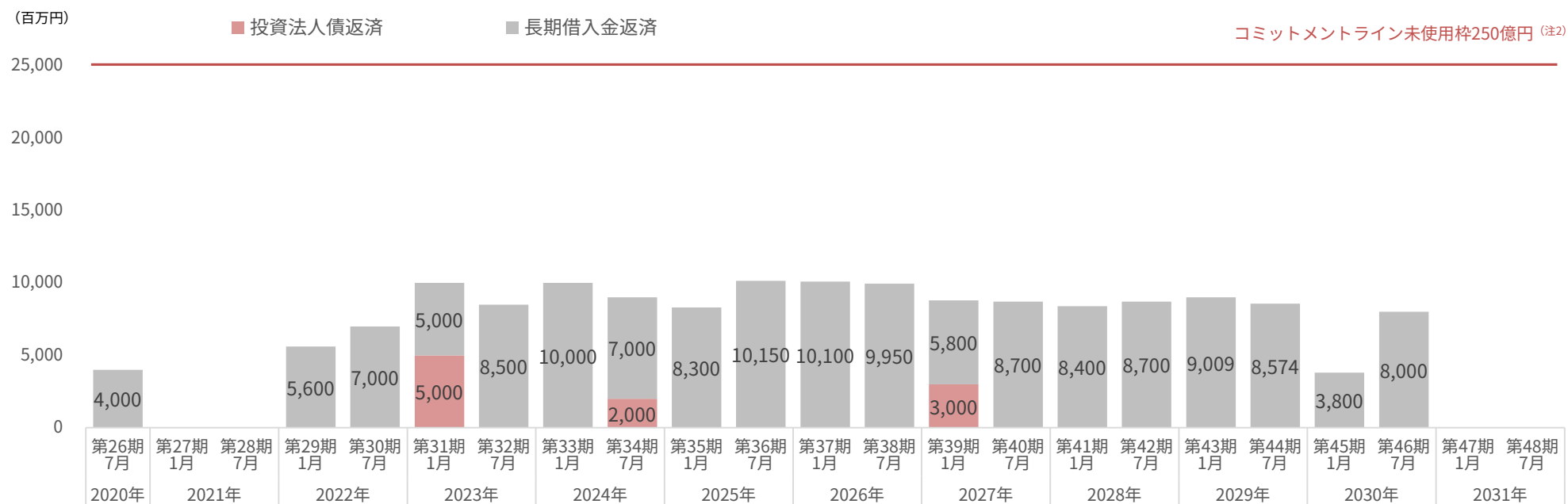
勘定科目	I9（東松山）		第24期 実績	第25期 実績
	第24期 181日	第25期 184日		
運用日数				
賃料	非開示	非開示	9,661	10,136
その他			470	425
収益 計			10,131	10,562
公租公課			835	870
建物管理委託費			164	146
修繕費			97	87
保険料・信託報酬			39	41
その他			787	776
費用 計			1,923	1,921
NOI	18	18	8,207	8,640
減価償却費	-	-	1,404	1,471
不動産賃貸事業利益	18	18	6,803	7,169
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	11,377	11,359

有利子負債の状況①（2020年1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）
9.4年	100.0%	0.86%	AA (安定的)

■ 返済期限の分散状況



（注1） 2020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。

（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（2020年1月31日時点）

有利子負債明細

区 分		残高(注1) (注2)		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)
		(百万円)							
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	0.2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	4.2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	2.2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	2.2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	0.4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	5.0年
	株式会社三菱UFJ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	3.0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	3.0年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.48980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	3.0年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	3.0年
	日本生命保険相互会社	500	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	3.0年
	株式会社新生銀行	500	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	2.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	362	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	2.0年
	三井住友信託銀行株式会社	138			1.75000	2024年6月28日	固定	11年	4.4年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	3.4年
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000		1.64650	2022年6月30日	固定(注4)	9年	2.4年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500	2013年6月28日	1.24050	2020年6月30日	固定(注4)	7年	0.4年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500		1.40200	2023年10月18日	固定(注4)	10年	3.7年
	野村信託銀行株式会社	500			1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	4.5年
	株式会社りそな銀行	500	1,500		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	4.0年
	株式会社山口銀行	500	500	2014年2月6日	1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	3.5年
	株式会社西日本シティ銀行	500	500		1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	2.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	868	1,200		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	2.0年
	三井住友信託銀行株式会社	331			1.67000	2026年3月13日	固定	12年	6.1年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	6.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000	2014年3月13日	1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	4.1年
	三井住友信託銀行株式会社	276			0.98000	2025年3月14日	固定	10年	5.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,158	1,600		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	5.1年
	三井住友信託銀行株式会社	441		2015年3月16日	1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	5.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570	3,550		0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	4.6年
	三井住友信託銀行株式会社	979			0.66090	2022年9月15日	固定(注4)	7.5年	2.6年
	株式会社中国銀行	700	700						

区 分	残高(注1) (注2)		調 達 日	通 用 利 率 (注3)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)	
	(百万円)								
	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	7.2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	6.2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	5.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	832	1,150	2016年4月15日	0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	4.7年
	三井住友信託銀行株式会社	317							
	株式会社みずほ銀行	800	800	0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	6.2年	
	株式会社福岡銀行	800	800	0.50130	2026年3月31日	固定	10年	6.2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	6.6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	5.5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	6.1年
	三井住友信託銀行株式会社	1,244							
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170	3,000	0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	6.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	829							
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	0.49750	2025年3月6日	固定	8年	5.1年	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099	2,900	2017年3月17日	0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	5.6年
	三井住友信託銀行株式会社	800							
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	0.53000	2026年3月17日	固定	9年	6.1年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	0.86600	2029年3月16日	固定	12年	9.1年	
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	5.1年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000	0.63300	2027年3月17日	固定	10年	7.1年	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	7.1年	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	7.1年	
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	7.1年	
	農林中央金庫	1,000	1,000	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	5.1年	
	株式会社三菱UFJ銀行	4,054	5,600	2017年3月31日	0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	5.7年
	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	1,000	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	7.2年	
	株式会社三井住友銀行	600	600	0.48500	2025年3月31日	固定	8年	5.2年	
	株式会社新生銀行	1,000	1,000	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	7.2年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300	0.83800	2029年3月30日	固定	12年	9.2年	
	株式会社みずほ銀行	1,200	1,200	0.63500	2027年3月31日	固定	10年	7.2年	
株式会社三菱UFJ銀行	2,791	3,800	2017年9月29日	0.34451	2022年9月30日	固定	5年	2.7年	
三井住友信託銀行株式会社	1,009								
株式会社三菱UFJ銀行	2,938	4,000	0.67599	2027年9月30日	固定	10年	7.7年		
三井住友信託銀行株式会社	1,062								
株式会社三菱UFJ銀行	2,791	3,800	0.86109	2029年9月28日	固定	12年	9.7年		
三井住友信託銀行株式会社	1,009								
株式会社三菱UFJ銀行	2,099	2,900	0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	4.5年		
三井住友信託銀行株式会社	800								
株式会社かんぽ生命保険	2,300	2,400	2018年2月1日	0.88100	2030年2月1日	固定	12年	10.0年	
三井住友信託銀行株式会社	100								
株式会社みずほ銀行	700	700	0.67900	2028年2月1日	固定	10年	8.0年		

有利子負債の状況③（2020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	合計						
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500	2018年2月27日	0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	8.6年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500		0.85000	2030年2月28日	固定	12年	10.1年
	株式会社日本政策投資銀行	400	400		0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年	8.6年
	株式会社三井住友銀行	400	400	2018年3月7日	0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	7.6年
	株式会社みずほ銀行	400	400		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	8.1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	8.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,808	2,500		0.34085	2021年9月9日	固定	3.5年	1.6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	2018年3月9日	0.70243	2028年3月9日	固定	10年	8.1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		0.80315	2029年3月9日	固定	11年	9.1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	1.7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	7.7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	2018年3月30日	0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	8.7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	1.7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	7.7年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	8.2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	7.7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	8.7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	9.2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	7.2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	4.2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	1.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	900	900		0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	8.8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	2.3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	6.8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	7.8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	8.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,600	1,600	2019年5月31日	0.56100	2030年5月31日	固定	11年	10.3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	8.3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	9.3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	10.3年
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	7.5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	9.3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	8.8年
	株式会社三井住友銀行	1,626	1,626	2019年9月30日	0.27630	2028年9月29日	固定	9年	8.7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	2.9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	4.4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	6.9年
合計	/ 平均	156,583	156,583		0.86			9.4年	5.7年

(注1) 2020年1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。

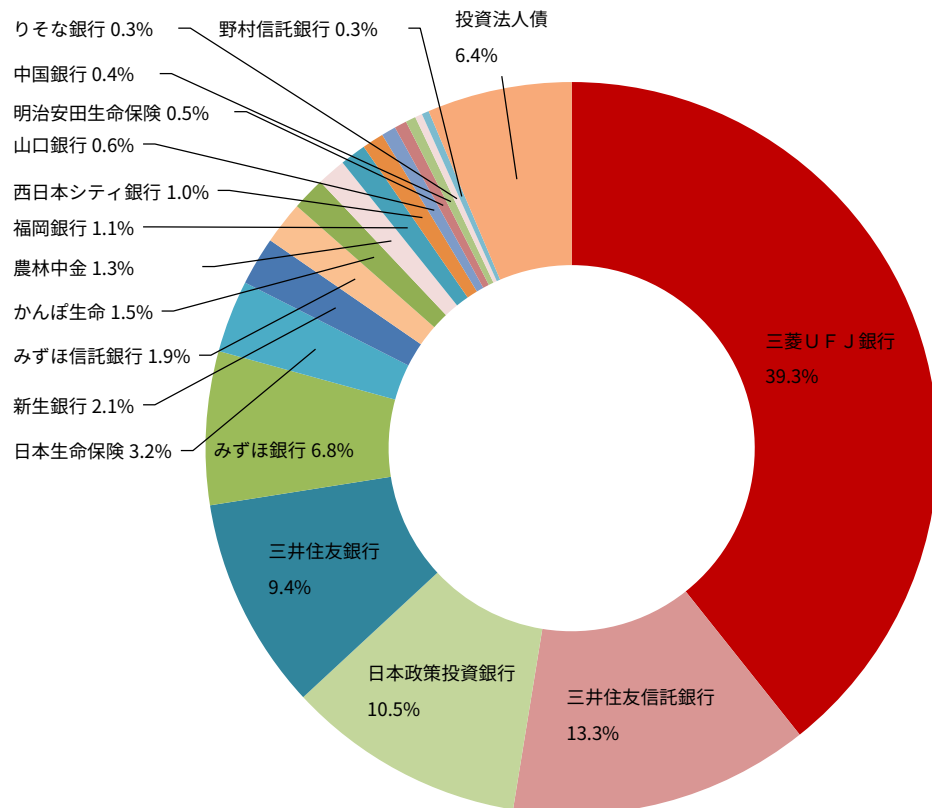
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。

(注3) 適用利率は、2020年1月31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。

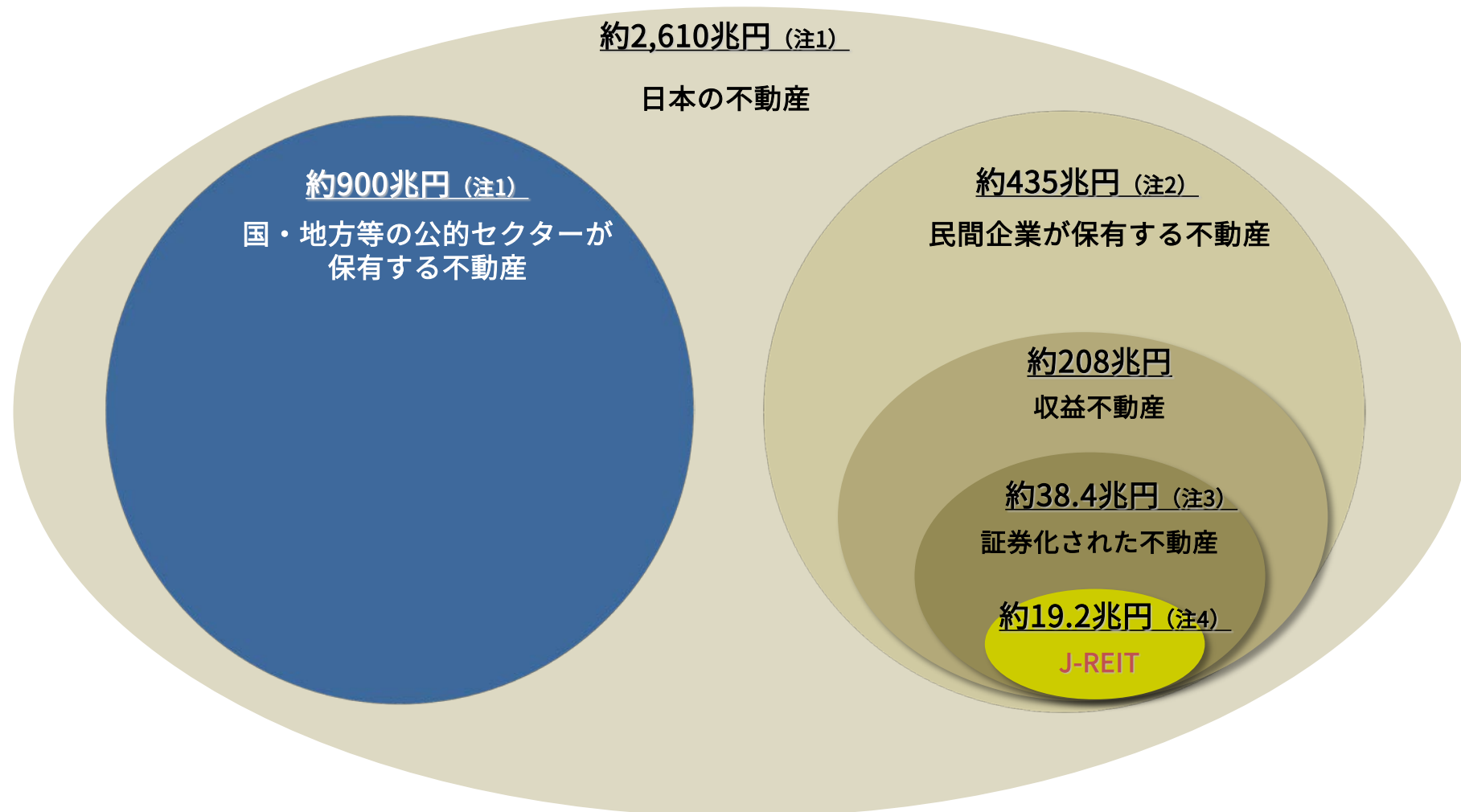
(注5) 残存年数は、2020年1月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

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30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。

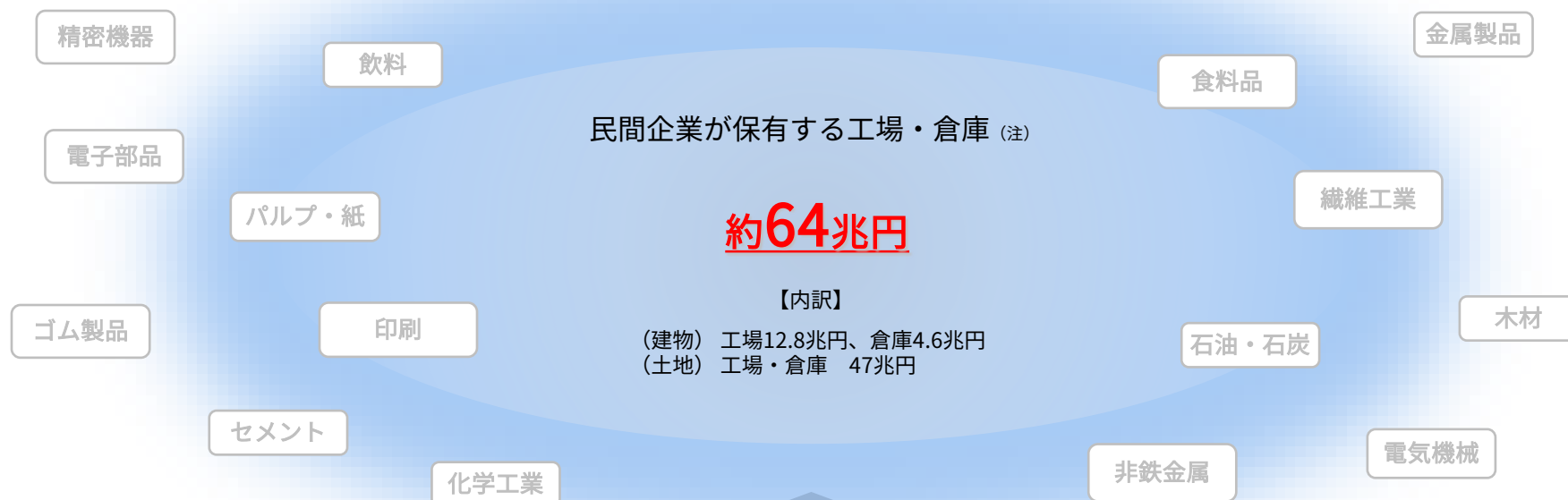
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2020年2月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2019年7月」。

(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」(2020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」

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 ^(注2) (百万円)	②鑑定価格 ^(注3) (含み益率 ^(注3)) NAVの向上	契約年数 ^(注4) (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		(土地) 2018/4 (建物) 2020/6 (予定)	土地・建物	5.6% (4.4%)	(土地)4,940 (建物)6,960	16,200 (+36.1%)	15.4年 (14.3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 (47.6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	1,870 (+10.5%)	20.0年 (16.7年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.1% (6.4%)	4,000	4,490 (+6.0%)	10.0年 (6.1年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.8% (6.1%)	1,200	1,340 (+2.8%)	10.0年 (6.1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	5.7% (5.7%)	1,300	1,660 (+23.4%)	49.0年 (44.7年)
R&DC	IIF横浜都筑R&Dセンター		2020/3	土地・建物	5.9% (4.9%)	5,900	6,350 (+7.6%)	10.0年 (9.3年)
	IIF新川崎R&Dセンター		2019/6	土地・建物	6.4% (5.2%)	6,300	8,540 (+29.7%)	10.0年 (9.7年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	10.0% (9.0%)	3,100	4,420 (+32.6%)	9.9年 (7.3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	7.6% (5.4%)	2,168	3,000 (+50.6%)	15.0年 (8.8年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	7.8% (6.5%)	1,100	1,340 (+6.8%)	22.0年 (10.2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	5,380 (+18.2%)	30.0年 (19.7年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.8% (4.8%)	323,566	384,291 (+19.8%)	15.3年 (8.0年)

(注1) NOI利回りは、既存物件については第25期の実績を基に計算し、取得予定資産については、2020年1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、取得予定資産の減価償却費は、2021年1月期の減価償却費の見込み値を年換算し、それぞれ算出しています。以下同じです。

(注2) 取得予定資産については、取得予定価格を記載しています。

(注3) 「含み益率」は、既存物件においては、2020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、取得予定資産については、2020年1月31日時点の鑑定評価額と取得予定価格との差額を取得予定価格で除することで算出しています。ただし、厚木マニュファクチャリングセンターについては、2020年1月31日時点の土地建物一体の鑑定評価額から、厚木マニュファクチャリングセンター（土地）の取得価格と厚木マニュファクチャリングセンター（建物）の取得予定価格の合算値を引いた差額を、取得（予定）価格の合算値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4) 契約年数は、取得予定資産取得後の2020年7月15日時点を基準として記載しています。

IIFが保有する主な底地物件

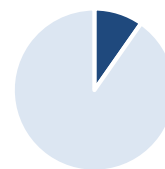
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

取得物件		取得年月	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) NAVの向上	③更地価格 (取得価格との乖離 率)	契約年数 (残存年数) DPUの安定
名称							
物流	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	2010/2	6.3% (6.3%)	1,190	3,010 (+145.9%)	3,340 (+180.7%)	20.0年 (1.1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 (43.5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	5,380 (+18.2%)	5,250 (+16.7%)	30.0年 (19.7年)
工場	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	2018/3	5.0% (5.0%)	2,300	2,590 (+7.3%)	3,130 (+36.1%)	50.0年 (47.6年)
	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）	2018/3	6.2% (6.2%)	1,608	1,870 (+10.5%)	2,030 (+26.2%)	20.0年 (16.7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%)	1,760 (+35.4%)	49.0年 (44.7年)
	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	2020/7	4.9% (4.9%)	3,930	4,190 (+6.6%)	4,540 (+15.5%)	20.0年 (20.0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3,235億円



<底地投資>
取得金額280億円
投資比率8.7%

工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応①

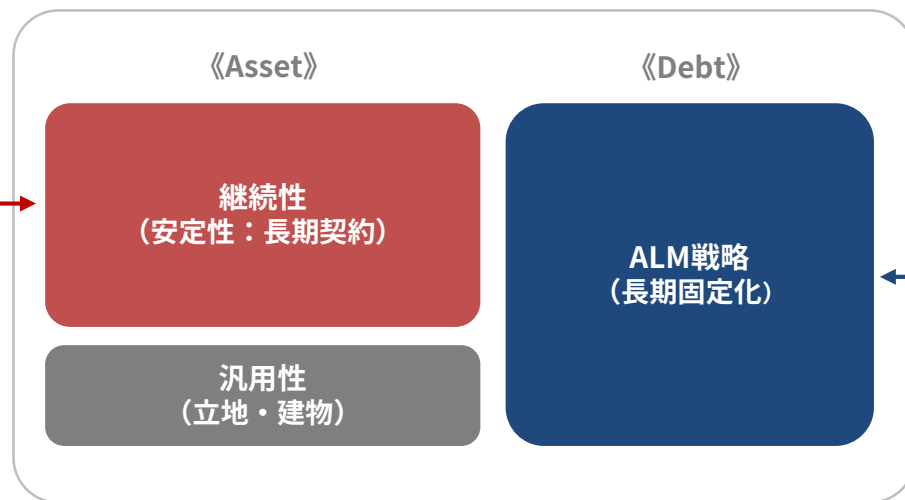
- 流動性の低いアセットクラスへの投資は、「長期賃貸借」と「長期固定借入」によりイールドスプレッドを長期に亘り確保

《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》

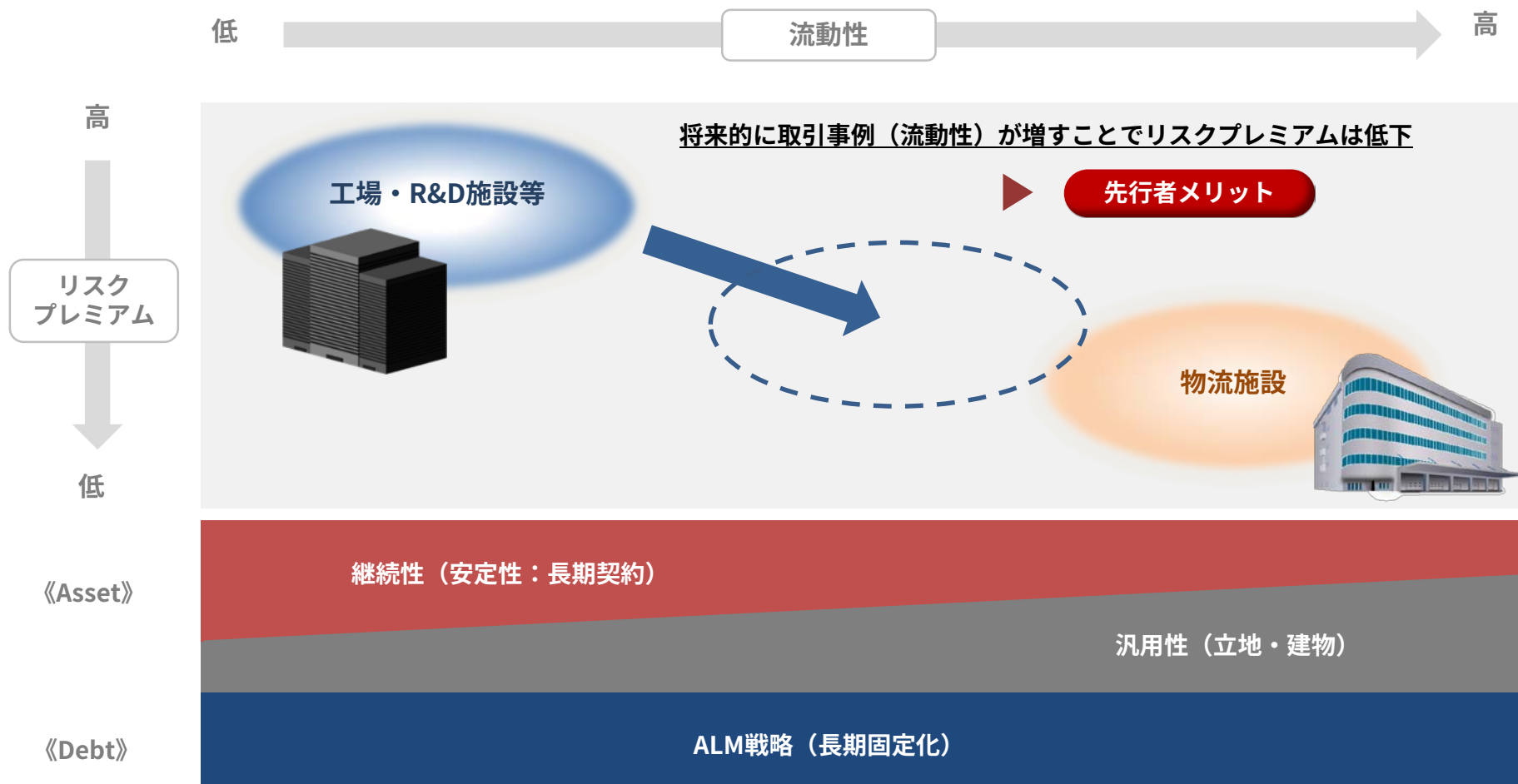
- 今後取引事例が増え、流動性が高まり、リスクプレミアムが低下することが見込まれるまで、長期契約によりCFの安定化を図る
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



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

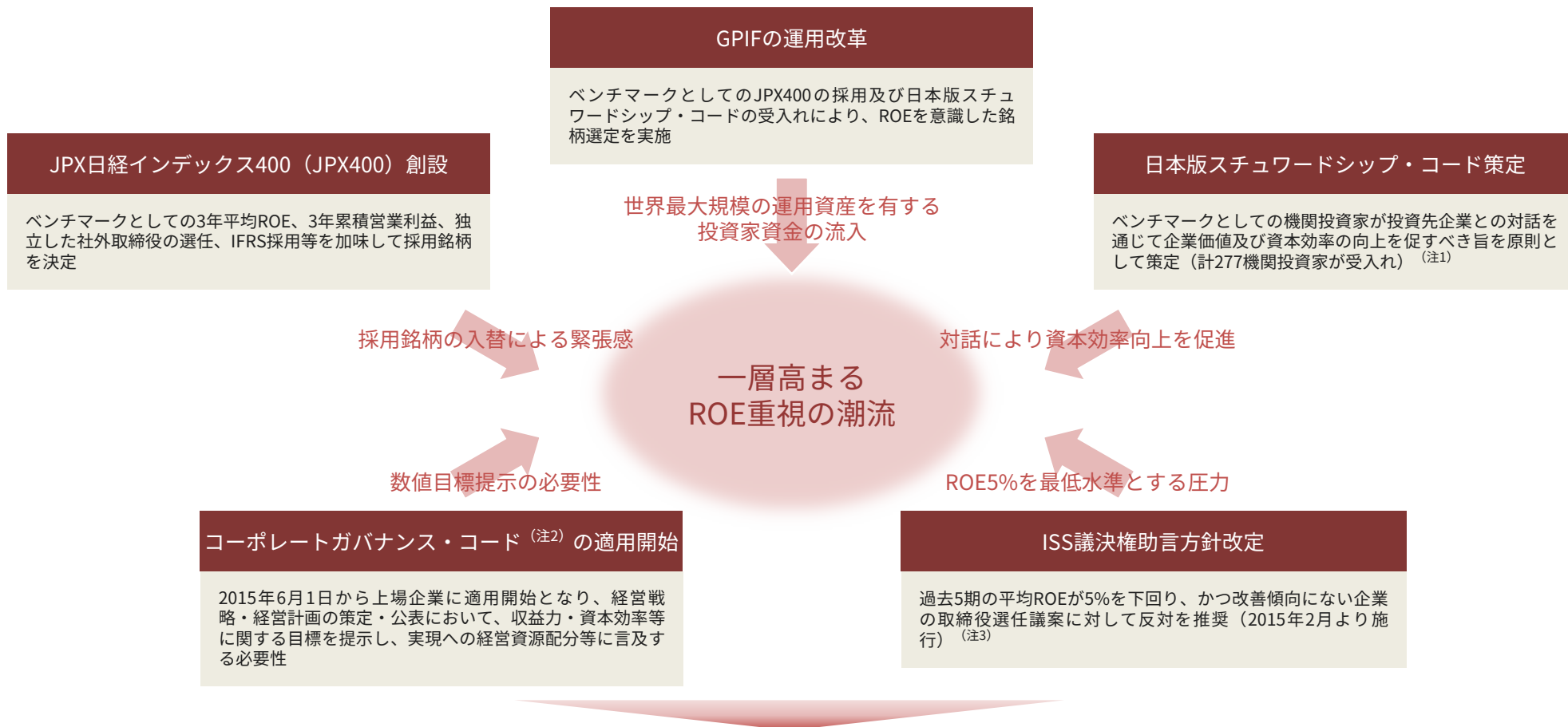


Intentionally Blank Page

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



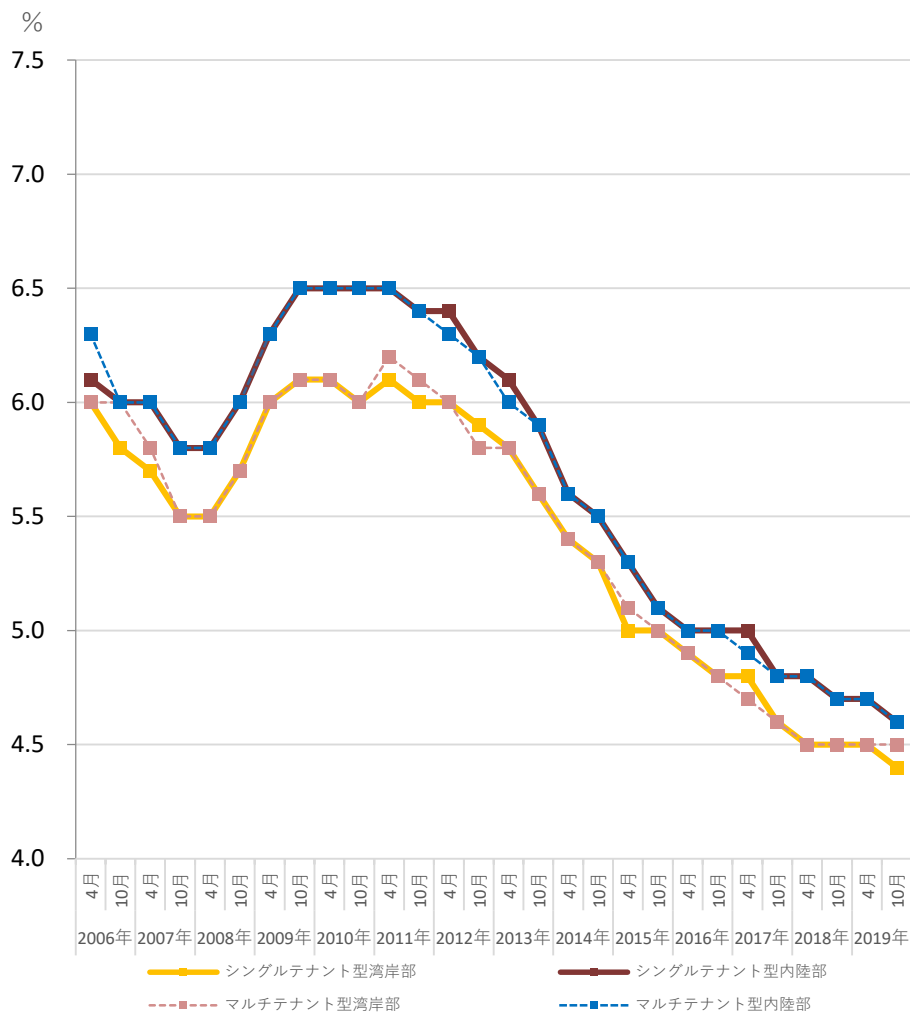
資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

(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2020年2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。

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

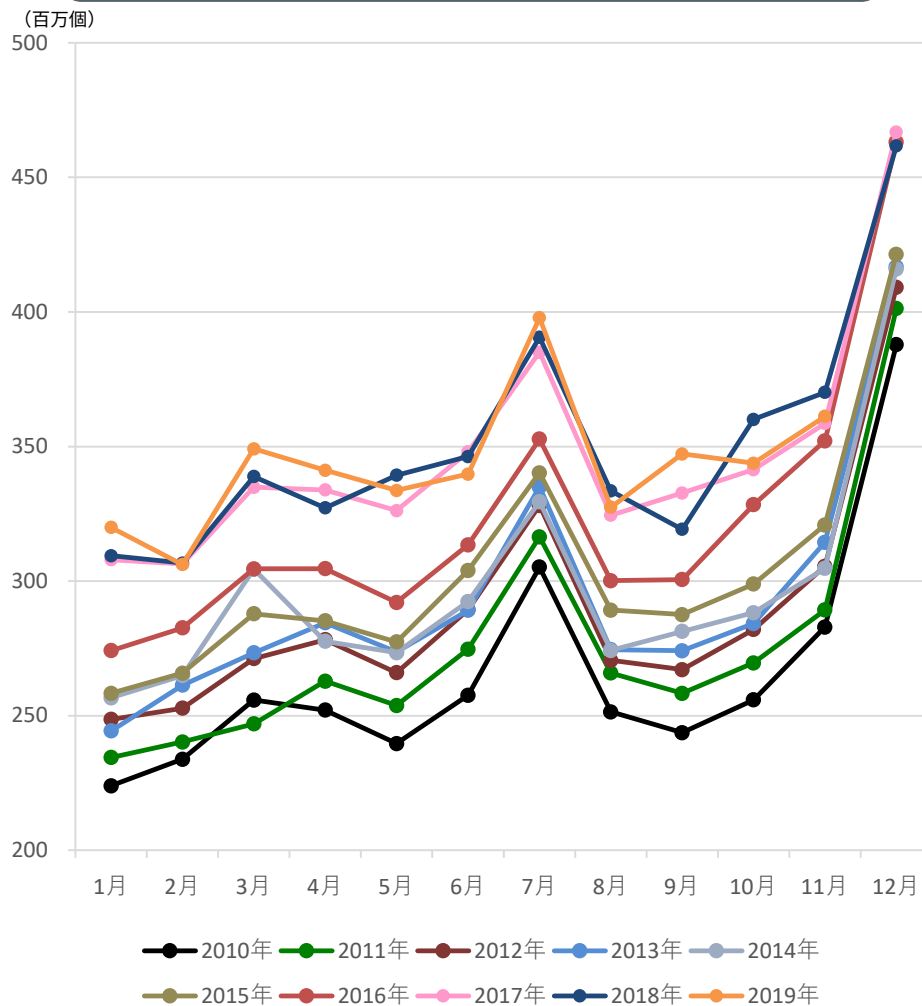
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



(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



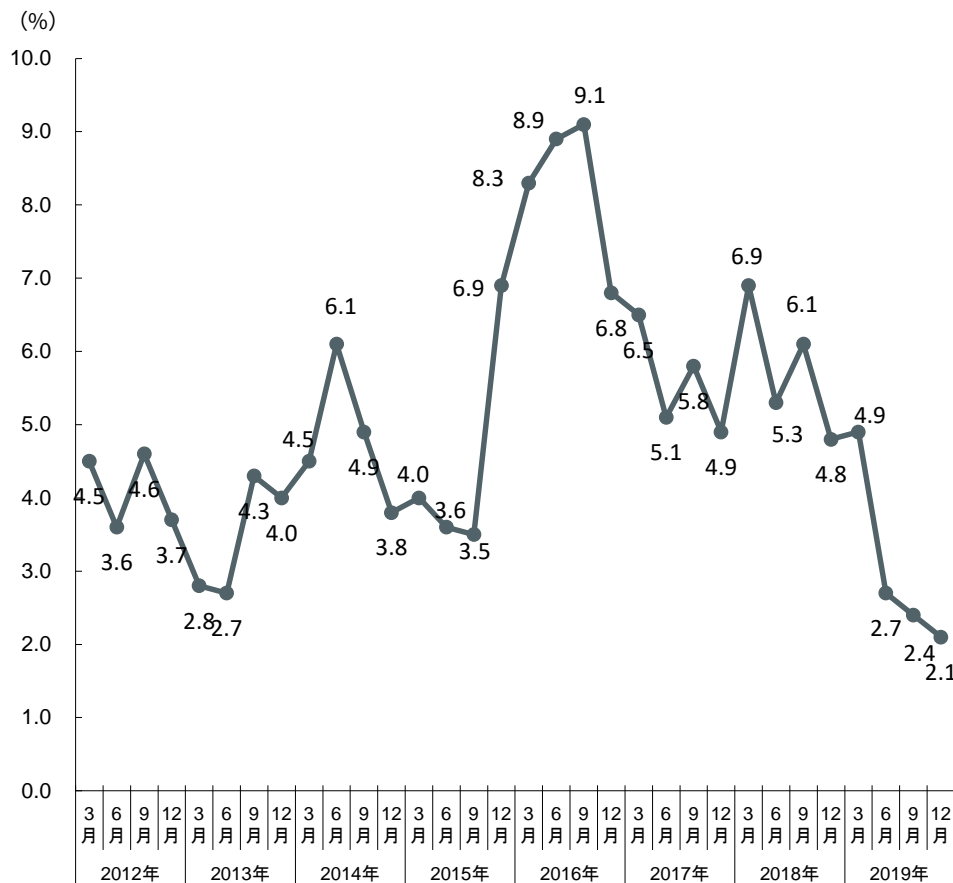
(出所) 国土交通省 「国土交通月例経済」

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4四半期の空室率は2.1%まで低下

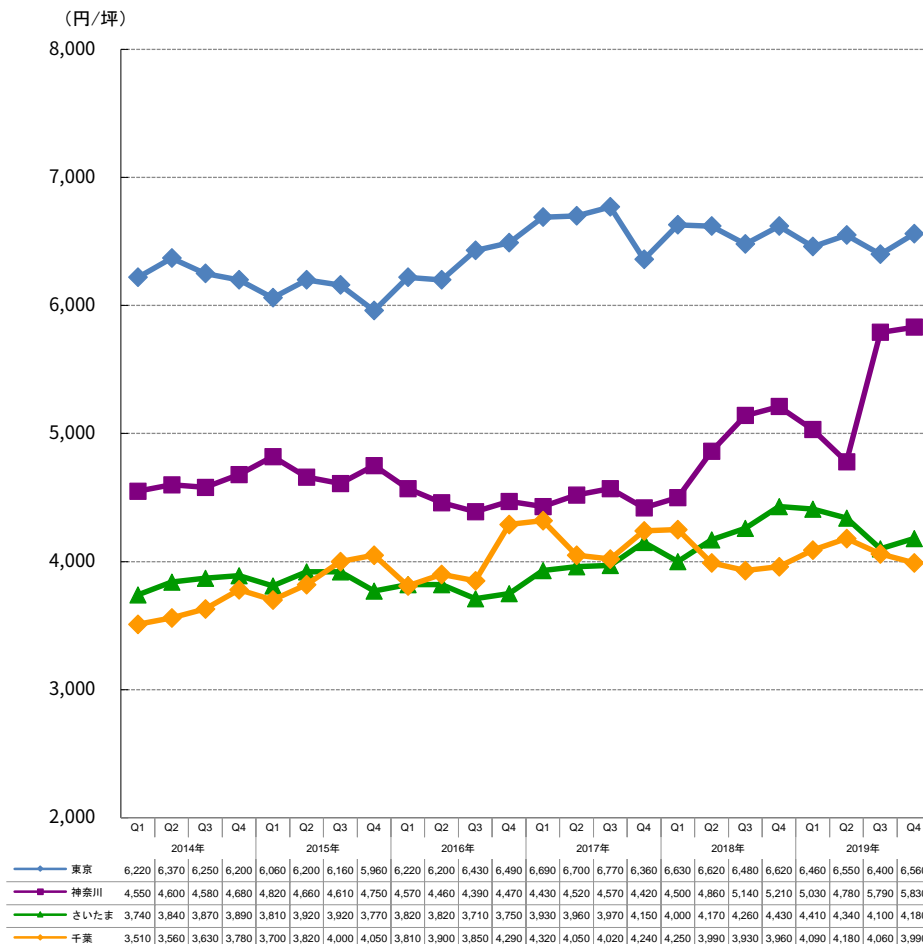
■ 新規大型施設の募集賃料がエリア全体の平均募集賃料の押上げ要因

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



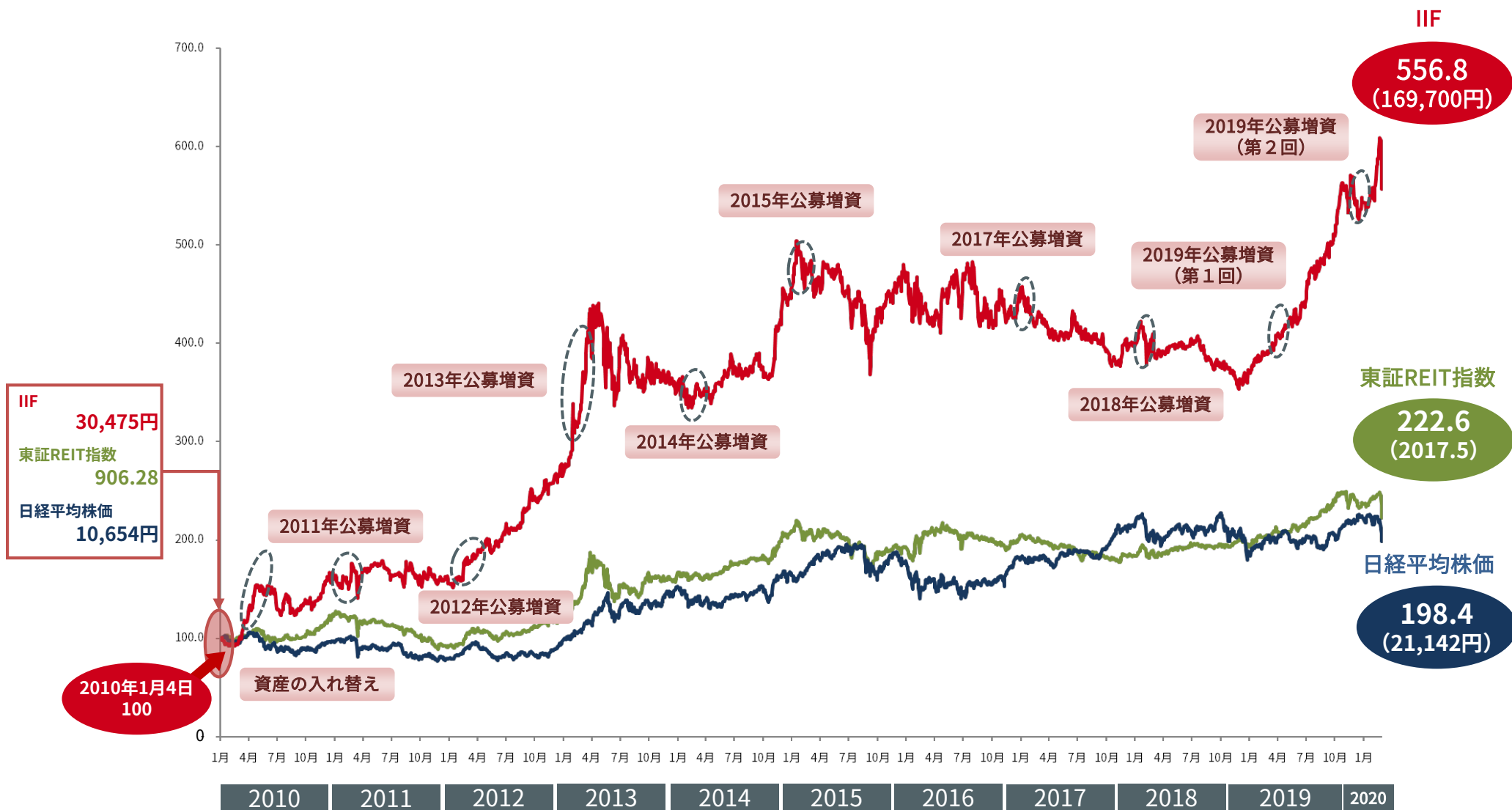
*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設163物件の空室率

首都圏各エリアの平均募集賃料



（出所）シービーアールイー株式会社「CREIS JAPAN」

直近の投資口価格推移（2010年1月4日～2020年2月28日）



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。

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

(注3) 2015年1月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を2口に分割しました。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口に分割しました。



66百万円 → 85百万円 → 215百万円 → 529百万円 → 475百万円 → 468百万円 → 609百万円 → 568百万円 → 508百万円 → 895百万円 → 1,092百万円

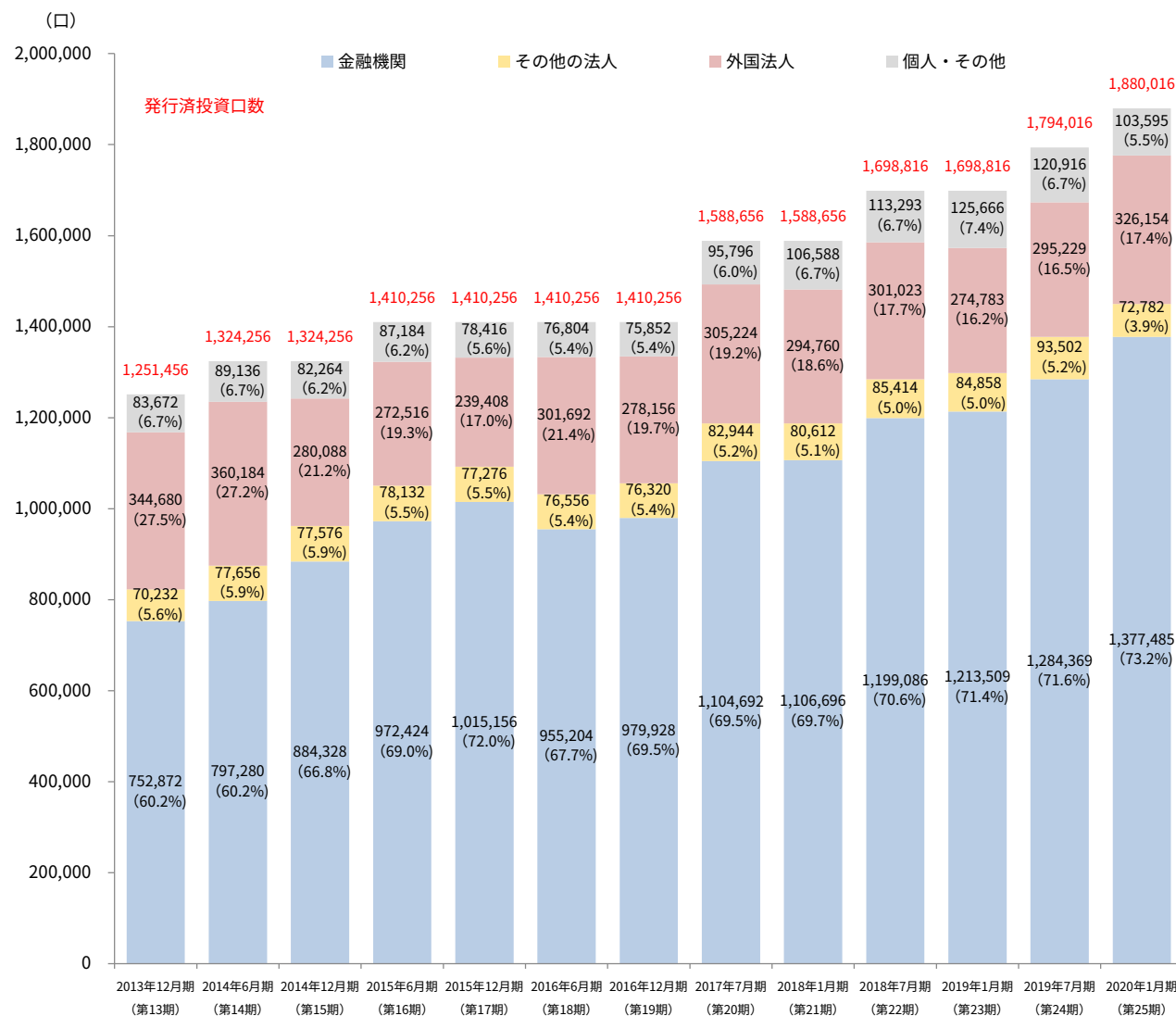
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

投資主属性の分析

2020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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	312,258	16.60
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	304,662	16.20
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	82,250	4.37
4	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	48,408	2.57
5	みずほ信託銀行株式会社	35,086	1.86
6	みずほ証券株式会社	27,944	1.48
7	三菱商事株式会社	25,600	1.36
8	株式会社中国銀行	25,029	1.33
9	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	23,779	1.26
10	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	23,389	1.24
11	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,683	1.20
12	株式会社常陽銀行	22,232	1.18
13	株式会社八十二銀行	22,220	1.18
14	日本証券金融株式会社	21,326	1.13
15	三菱UFJ信託銀行株式会社	20,972	1.11
16	全国信用協同組合連合会	20,781	1.10
17	株式会社日本政策投資銀行	20,000	1.06
18	株式会社中京銀行	18,424	0.97
19	株式会社群馬銀行	17,999	0.95
20	株式会社足利銀行	15,122	0.80
上位20名合計		1,110,164	59.05

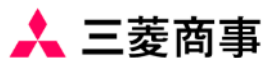
所有者別投資口数の推移



(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

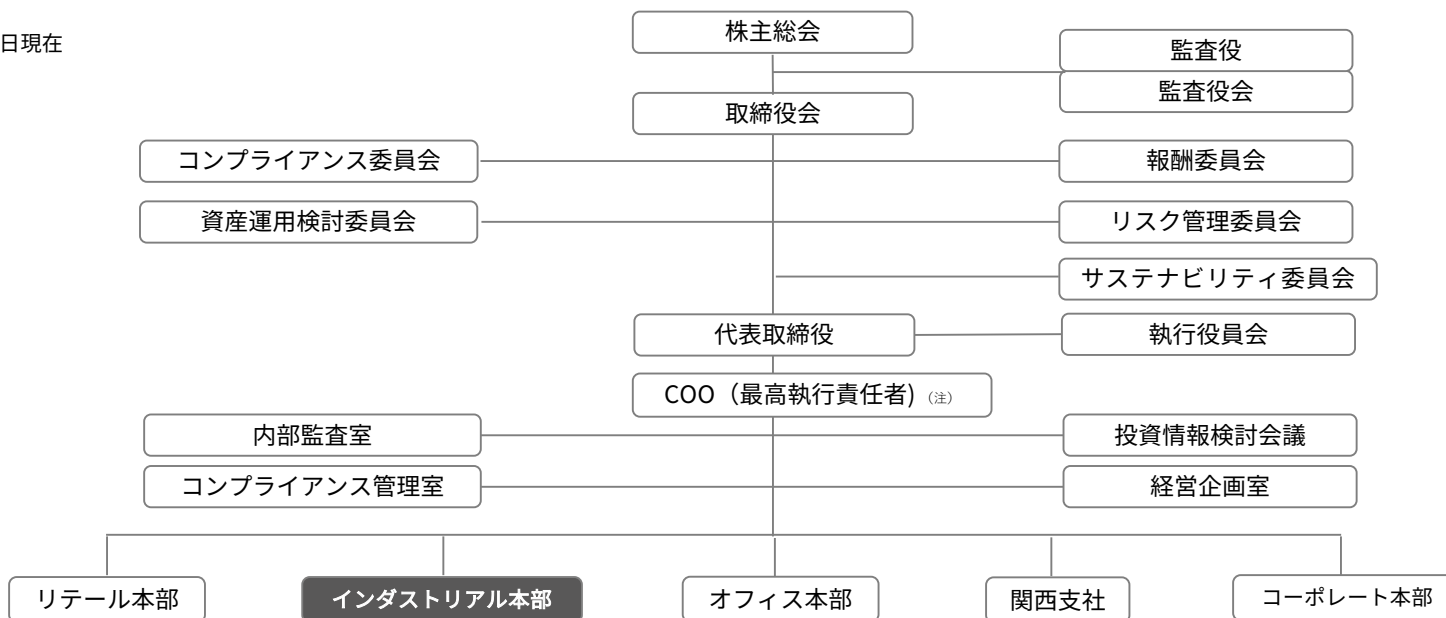
役職員数 149名（非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く）
うち有資格者数

宅地建物取引士	53名
一級建築士	10名
不動産鑑定士	6名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名
公認会計士	7名
税理士	5名
MBA（米・英を含む）	1名

2020年2月1日現在

■ 組織図

2020年2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

（注） COO（最高執行責任者）は、コンプライアンス担当取締役を兼任しています。

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）