

確かな今を、豊かな明日へ。



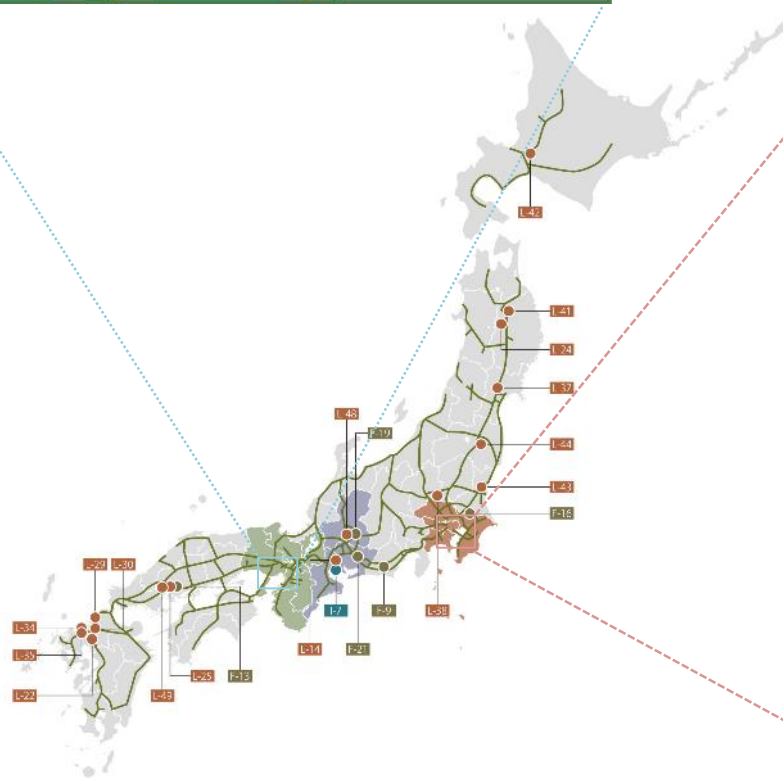
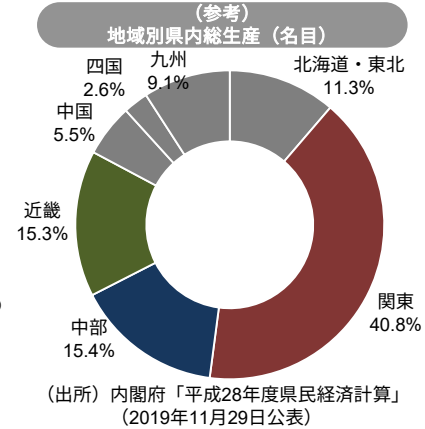
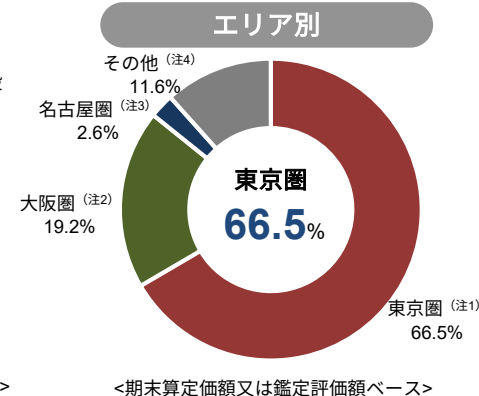
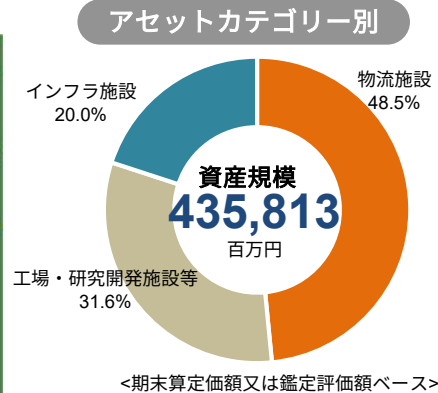
# 2020年7月期（第26期） 決算説明会資料 別冊～Appendix～

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10月5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。以下同じです。






























































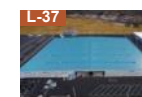





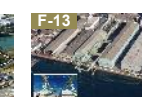

(注2) 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。

(注3) 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。以下同じです。

(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。以下同じです。



# 物件一覧 (2020年10月5日時点)

東京圏 42 物件				物流施設 20物件 工場・研究開発施設等 17 物件 インフラ施設 5 物件								
 IIF東雲ロジスティクスセンター	 IIF野田ロジスティクスセンター	 IIF新砂ロジスティクスセンター	 IIF越谷ロジスティクスセンター	 IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	 IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	 IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	 IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	 IIFさいたまロジスティクスセンター	 IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	 IIF川口ロジスティクスセンター	 IIF柏ロジスティクスセンター	 IIF三郷ロジスティクスセンター
 IIF入間ロジスティクスセンター	 IIF印西ロジスティクスセンター	 IIF加須ロジスティクスセンター	 IIF羽村ロジスティクスセンター	 IIF板橋ロジスティクスセンター	 IIF昭島ロジスティクスセンター	 IIF湘南ロジスティクスセンター	 IIF戸塚テクノロジセンター (底地)	 IIF横浜都筑テクノロジセンター	 IIF三鷹カードセンター	 IIF蒲田R&Dセンター	 IIF川崎サイエンスセンター	 IIF相模原R&Dセンター
 IIF横浜新山下R&Dセンター	 IIF浦安マナリーメンテナンスセンター (底地)	 IIF横須賀テクノロジセンター	 IIF湘南テクノロジセンター	 IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター (底地)	 IIF厚木マニュファクチュアリングセンター	 IIF新川崎R&Dセンター	 IIF市川フードプロセスセンター	 IIF横浜都筑R&Dセンター	 IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	 IIF市原マニュファクチュアリングセンター (底地)	 IIF羽田空港メンテナンスセンター	 IIF座間ITソリューションセンター
 IIF品川データセンター	 IIF品川ITソリューションセンター	 IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)										
大阪圏 14 物件				物流施設 11 物件 インフラ施設 3 物件								
 IIF西宮ロジスティクスセンター	 IIF神戸ロジスティクスセンター	 IIF東大阪ロジスティクスセンター	 IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	 IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	 IIF京田辺ロジスティクスセンター	 IIF大阪此花ロジスティクスセンター						
 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	 IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	 IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	 IIF神戸地域冷暖房センター	 IIF大阪豊中データセンター	 IIF大阪南港ITソリューションセンター						
名古屋圏 5 物件				物流施設 2 物件 工場・研究開発施設等 2 物件 インフラ施設 1 物件								
 IIF名古屋ロジスティクスセンター	 IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	 IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター (底地)	 IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター (底地)	 IIF名古屋港タンクターミナル (底地)								
その他 17 物件				物流施設 14 物件 工場・研究開発施設等 3 物件								
 IIF鳥栖ロジスティクスセンター	 IIF盛岡ロジスティクスセンター	 IIF広島ロジスティクスセンター	 IIF福岡古賀ウィークルロジスティクスセンター (底地)	 IIF福岡東ロジスティクスセンター	 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ							
 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	 IIF仙台大和ロジスティクスセンター	 IIF太田ロジスティクスセンター	 IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	 IIF札幌ロジスティクスセンター	 IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)							
 IIF郡山ロジスティクスセンター	 IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	 IIF掛川マニュファクチュアリングセンター (底地)	 IIF広島マニュファクチュアリングセンター (底地)	 IIFつくばマニュファクチュアリングセンター (底地)								



# IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）



## 取得のポイント

- 武田薬品工業とのマスターリース契約により中期的に安定した収益を確保
- 本資産運用会社と武田薬品工業は施設活性化を目的とする基本協定書を締結し、三菱商事の知見も活用しながら本物件の更なる資産価値向上に取り組む
- 空き区画のリーシングが進み、中長期的にマスターリース契約からエンドテナントとの直接契約への移行が実現した場合には収益向上の機会も存在（注1）

## 継続性

- 2018年4月に開所した武田薬品工業の大規模研究開発施設（「湘南ヘルスイノベーションパーク」（略称：湘南アイパーク））
- 産官学から創業・創業支援・次世代医療・AI/IOT・ベンチャーキャピタル等の企業・医療機関の企業等が集積し、今後市場拡大が期待される「再生医療」、「希少疾患」、「認知症」、「未病」等の最先端医療分野での産業化を目指す施設
- 武田薬品工業との期間20年（5年間解約不可）の建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

## 汎用性

- JR東海道本線「大船」駅から約2.7km、「藤沢」駅から約2.1kmに立地。東京国際空港（羽田空港）からもアクセスが良く、国内外の拠点へのアクセスが良好。本施設に近接する新駅の構想も存在
- 創業の研究を主体に設計、建設され、運営される施設であり、医薬品開発を行う企業向け施設としての汎用性は高い
- 創業ベンチャー企業の支援から大手企業の研究所移転ニーズにも対応する充実した研究・オフィス設備を完備し、2020年6月末日時点で約60社が入居

取得予定価格	23,100 百万円
鑑定評価額	25,680 百万円
含み益（含み益率）（注2）	+2,580 百万円（+11.2%）
NOI利回り（注3）	6.5% （追加改修工事実施後（注4）：6.2%）
償却後NOI利回り（注3）	5.1% （追加改修工事実施後（注4）：4.8%）

主要テナント名	武田薬品工業
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 （賃貸借契約残存期間）（注5）	20.0年（20.0年）
中途解約／賃料改定	5年間不可／不可



- （注1）2026年4月以降、武田薬品工業が転賃している部分を含む一部の区画について、当該賃貸借契約を一部解約できる旨が定められているため、かかる解約がなされた場合には、解約部分について、武田薬品工業他、エンドテナントとの直接契約に移行することが可能です。必ずしもエンドテナントとの間の直接契約への移行が実現するとは限りません。以下同じです。
- （注2）「含み益率」は、2020年6月1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によって算出しています。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3）2020年6月1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4）追加改修工事実施後の利回りの計算においては、取得予定価格に本投資法人が取得後に負担予定の追加改修工事想定金額12億円（本物件全体に係る追加改修工事想定金額20億円にの準共有持分割合60%を乗じた数値）を加算し、計算しています。また、追加改修工事実施後の償却後NOI利回りの計算においては、追加改修工事により増加する見込みの想定減価償却費を加算し、求めています。追加改修工事想定金額は見込み値であり、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- （注5）「残存期間」は、取得予定資産取得後の2020年10月5日から、取得予定資産取得後の2020年10月5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。



## IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）（続き）

■ 本資産運用会社と武田薬品工業はイノベーションパークとしての成功及び価値向上を目的とした基本協定書を締結

確かな今を、豊かな明日へ。  
**MC-UBS**  
G R O U P

- 唯一の産業用不動産特化型J-REITを運用する本資産運用会社の豊富なノウハウ
- スポンサーである三菱商事の知見を活かした施設運営



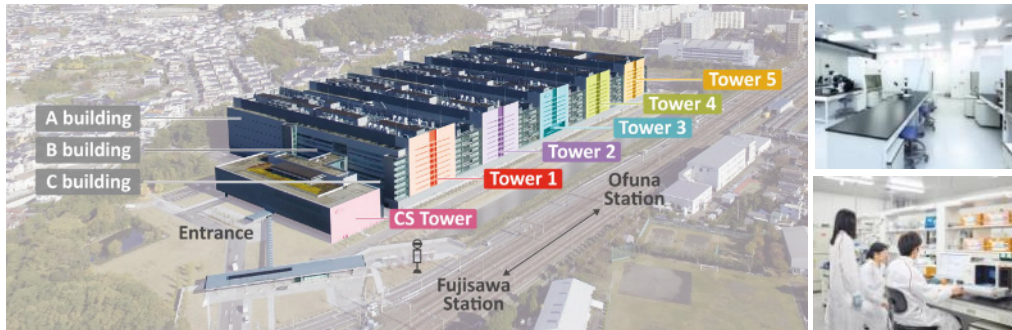
両社による共同運営

**Takeda**

- 国内最大級の製薬会社
- 製薬技術のイノベーションを先導
- 研究・臨床等のノウハウ
- グローバルな研究開発パートナーシップ

■ 約30万平方メートルの床面積に、最先端のライフサイエンステクノロジー研究もカバーする充実した設備環境に加え、イノベーション創出の触媒となるコミュニケーションスペース等も完備

✓ 76のウェットラボ（※）スイート（生化学・合成実験エリア等）、充実した共有実験機器（汎用機器及び高額機器）を完備



※「ウェットラボ」とは、物理・化学の実験を装置や薬品を用いて実際に行うこと、又はそのための研究室をいいます。

✓ イノベーション創出の触媒となるコミュニケーションスペース・アメニティ

<コミュニケーションスペース>



「ビーチ」



「ノマド」



「和」

<アメニティ>



会議室



バー



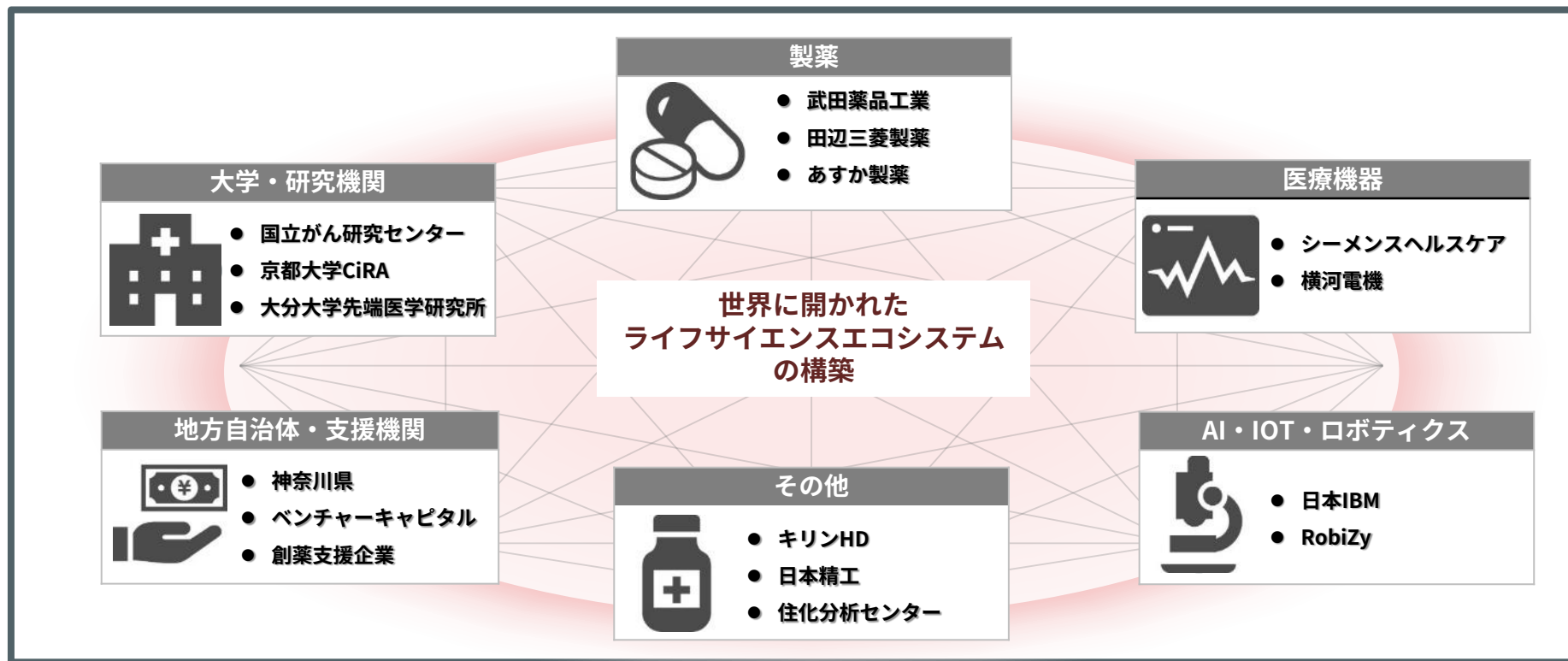
ジム



## IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）（続き）

産官学から多様な企業等が入居し、コラボレーションを推進することにより新たな価値創出を図る

✓ 「世界に開かれたライフサイエンスエコシステム（注）の構築」をミッションとし、日本を代表するイノベーションパークを目指す



今後市場拡大が期待される最先端医療分野での産業化を目指す施設

再生医療

希少疾患

認知症

未病

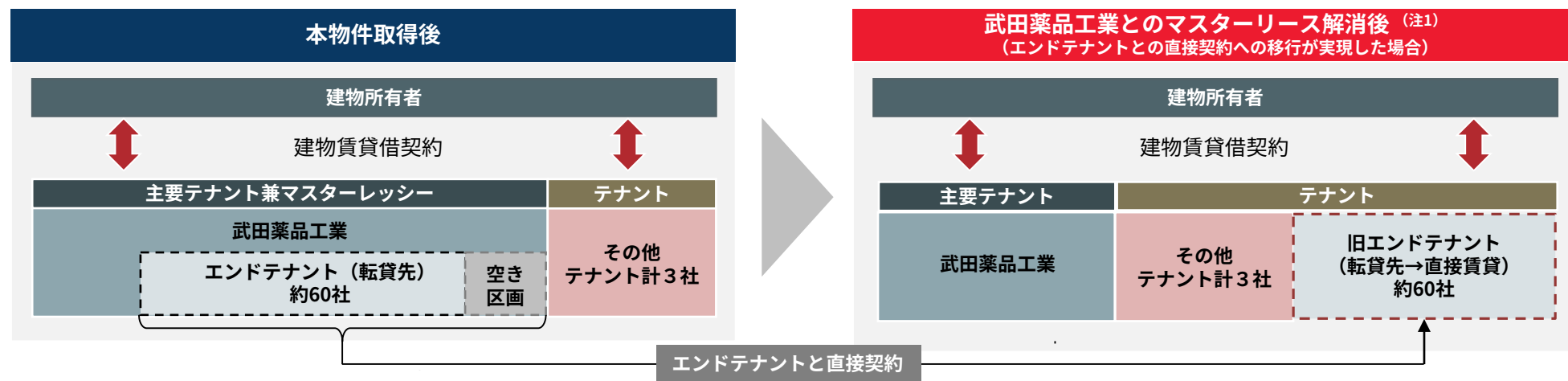
（注）「ライフサイエンスエコシステム」とは、製薬企業のみならず、次世代医療、AIに関連する企業、ベンチャーキャピタル及び行政など、幅広い業種や規模の産官学が結集し、複数の企業等がライフサイエンス分野における商品開発や事業活動等でパートナーシップを組み、互いの技術や資本を生かしながら業界の枠や国境を越えて広く共存共栄していく仕組みをいいます。



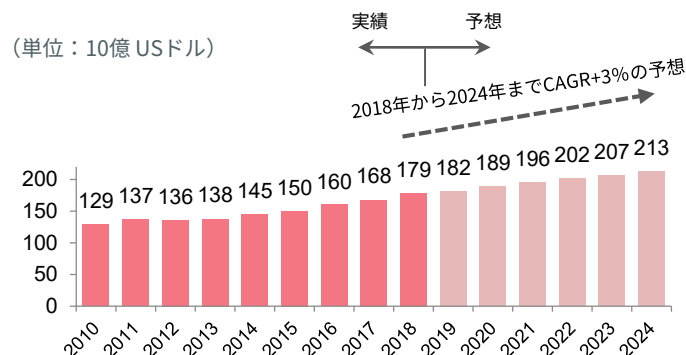
## IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）（続き）

### ■ 武田薬品工業との長期賃貸借契約に裏付けられた高い安定性を確保すると共に、中長期的には収益向上の機会も存在

- ✓ 中期的には、武田薬品工業とのマスターリース契約（契約期間20年/解約不可期間5年）により安定した収益を享受
- ✓ 空き区画のリーシングが進み、中長期的にマスターリース契約から武田薬品工業他、エンドテナントとの直接契約への移行が実現した場合には収益向上の機会も存在（※2020年3月末日現在、エンドテナントベース稼働率：約90%）
- ✓ なお、空き区画の区画形成等のための追加改修工事として約20億円の支出（本投資法人は、このうち、当該金額に持分割合60%を乗じた金額を負担する予定）を見込む

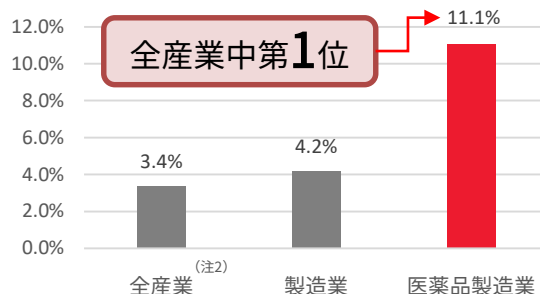


### ■ 全世界の医薬品研究開発費の合計（2010年-2024年）



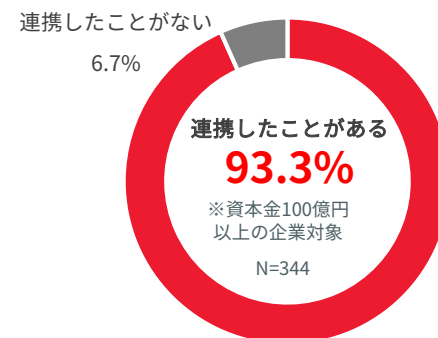
出所：Evaluate Ltd. 「World Preview 2019, Outlook to 2024」を基に本資産運用会社が作成

### ■ 産業別 売上高に占める研究開発費の比率



出所：日本製薬工業協会「DATA BOOK 2020」を基に本資産運用会社が作成

### ■ 民間企業の研究活動における他組織との連携の有無



出所：文部科学省 科学技術・学術政策研究所「民間企業の研究活動に関する調査報告 2019」を基に本資産運用会社が作成

(注1) マスターリース契約から武田薬品工業他、エンドテナントとの直接契約への移行が実現した場合のイメージ図であり、必ずしもエンドテナントとの間の直接契約への移行が実現するとは限りません。  
(注2) 「全産業」は、特殊法人・独立行政法人、金融・保険業を除きます。



## IIF市原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

- 売主の事業再編に伴うCREニーズを捉え、交通アクセスが良く汎用性の高い首都圏の大型工場底地を取得
- 工業専用地域である「京葉工業地域」内に立地し、工場だけでなく再生可能エネルギー施設や物流施設への転換も可能な汎用性の高い立地ポテンシャル
- 東京湾の京葉シーバースからのアクセスが良好な市原市に所在し、高速道路へのアクセスの良さに加え、東京湾にも面するため海上輸送にも適する

### 継続性

- 造船エリア（A区画）は、現テナントとの賃貸借契約において、一定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
- 橋梁・機械・エネルギー等エリア（B区画）は、現テナントが参画する合併会社が再生可能エネルギー施設を建設中であり、期間23年（解約不可期間有り）の事業用借地権設定契約に裏付けられた高い継続性と長期・安定利用が見込まれる

### 汎用性

- 館山自動車道「蘇我」ICから約4.5km、国道16号から約2.2kmの「京葉工業地域」内に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い立地
- 東京湾の京葉シーバースからのアクセスが良好な市原市へは、化学製品の関連企業を中心に企業の進出ニーズは高く、特に東京湾に面する本物件は海上輸送に適した立地ポテンシャルを有する
- 高速道路へのアクセスも良く、広大な整形地であり、工場以外にも物流施設等の産業用途に活用可能

取得価格	15,910 百万円
鑑定評価額	18,230 百万円
含み益（含み益率）	+2,320 百万円（+14.6%）
NOI利回り	5.7%
償却後NOI利回り	5.7%

主要テナント	三井E&Sホールディングス
稼働率	100.0%
契約形態	事業用借地権設定契約
賃貸借契約期間 （賃貸借契約残存期間）	（A区画）10.0年（9.5年） （B区画）23.0年（22.5年）
中途解約／賃料改定	（A区画）解約不可期間有り／不可 （B区画）解約不可期間有り／不可

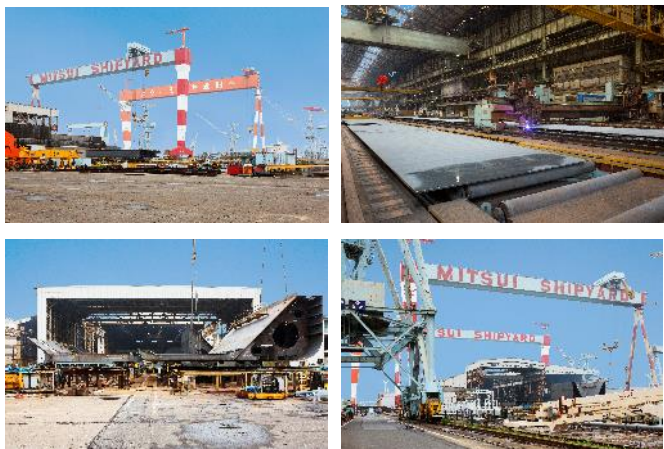




## IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）（続き）

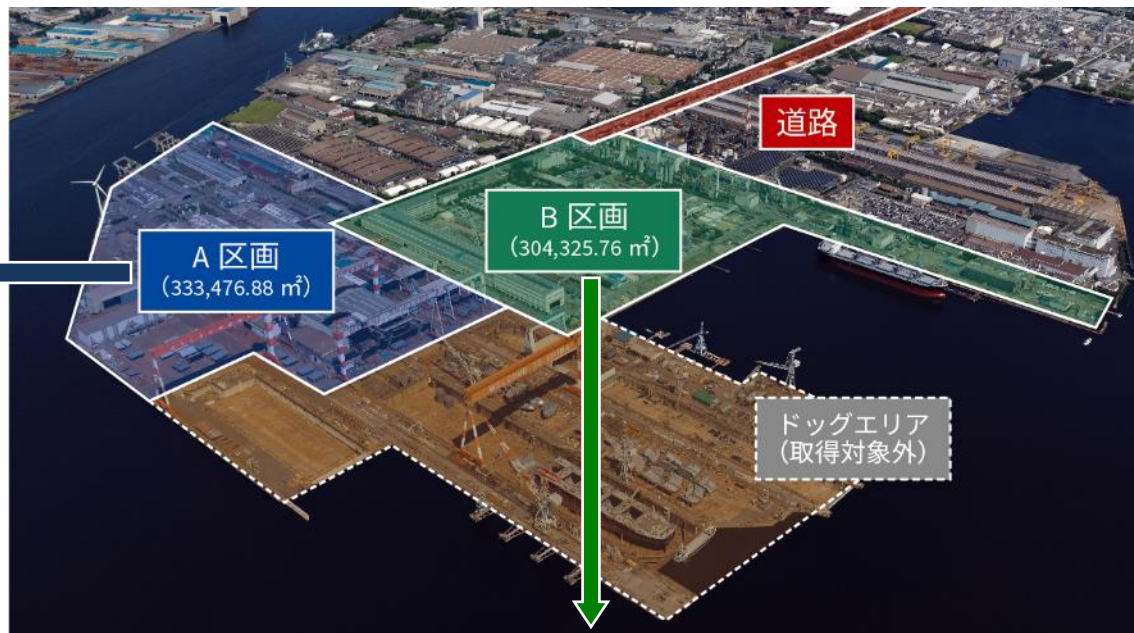
- 工業専用地域である「京葉工業地域」内に立地し、工場用地だけでなく、再生可能エネルギー施設や物流施設への転換も可能な汎用性の高い底地

### 【A区画】造船区画として現テナントが利用



### 中長期的な利用

- ① 一部区画の継続利用
- ② 他の製造業等への工場誘致
- ③ 物流施設への転用等



### 【B区画】橋梁・機械・エネルギー等エリアとして現テナントが利用

三井E&Sグループ<sup>(注)</sup>、大手総合商社及び大手インフラ会社が参画する合弁会社が本物件内にバイオマス発電所を建設中（2020年10月操業開始予定）

#### バイオマス発電所（建設中）



＜各社の強みを活かしたバイオマス発電事業が行われる予定＞

三井E&Sグループ

施工・運転・保守

大手総合商社

バイオマス燃料の供給

大手インフラ会社

発電所運営

（注）「三井E&Sグループ」とは、株式会社三井E&Sホールディングス及びその連結子会社をいいます。



# IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）（続き）

- 市原市周辺は、国内有数の産業集積を誇り、化学製品の関連企業を中心に企業の進出ニーズは高く、高速道路へのアクセスの良さに加え、東京湾にも面する本物件は海上輸送にも適した立地ポテンシャルを有する

## ① 周辺の工場集積の状況<sup>(注1)</sup>



## ② 市原市の工場立地優位性

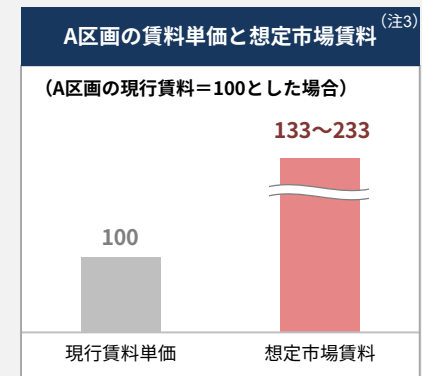
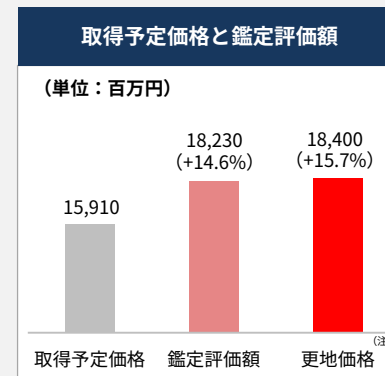
### 製造品出荷額（上位10市区町村）

（億円）

1	豊田市	145,903
2	川崎市	40,929
3	横浜市	39,975
4	市原市	39,801
5	倉敷市	36,839
6	大阪市	36,816
7	堺市	35,187
8	名古屋市	34,904
9	神戸市	32,556
10	広島市	32,076

出所：経済産業省「2018年度工業統計調査」を基に本資産運用会社が作成

## ■ 将来の用途変更・テナント誘致を見据えた取得予定価格と借地料



(注1) 2020年6月3日時点における、各企業の公表情報から確認される東証一部上場企業（東証一部上場企業の傘下企業を含みます。）の工場を記載しています。

(注2) 「更地価格」は、取得時鑑定評価書に記載された積算価格の算定において使用された更地価格を使用しています。

(注3) 「想定市場賃料」は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼によりシービーアールイー株式会社が作成した「対象不動産における物流施設・工場状況調査」に基づき、シービーアールイー株式会社がIIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）のA区画における現行賃料対比の指数を意味します。なお、IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）のA区画に係る賃貸借契約においては、契約期間中、賃料の改定を行わないこととされている上、賃貸借契約締結時において新規にテナントを誘致できる保証はなく、かつ、新規にテナントを誘致した場合であっても、その時点の市場賃料が現行賃料を上回る保証はなく、市場賃料が現行賃料を上回っている場合であっても、かかる市場賃料でテナントに対して賃貸できる保証はありません。





Intentionally Blank Page



# IIF湘南ロジスティクスセンター



## 取得のポイント

- ・大手総合建設会社である戸田建設へのCRE提案による、ノンコアアセットの売却案件
- ・大手医療品卸業のスズケンの基幹物流拠点として、自動倉庫、常温・定温倉庫、危険物倉庫等も兼ね備える高機能物流施設
- ・圏央道「寒川南」ICから至近であり、JR相模線「寒川」駅からも徒歩圏のため雇用確保の観点からも良好な立地

## 継続性

- 期間20年（残存9.2年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- 神奈川県及び東京都・山梨県の一部をカバーするテナントにとっての重要物流拠点
- 医療品の配送拠点として不可欠な多様な温度管理、多品種の在庫管理を可能とする高い機能性を有した建物スペック

## 汎用性

- 圏央道「寒川南」ICから約1.0kmに位置し、圏央道を経由して東名高速、中央道をはじめとする各高速道路も利用可能で、広域へのアクセスが可能
- JR相模線「寒川」駅からは約1.4km、最寄りのバス停からは徒歩約3分に立地し、「寒川」駅、「茅ヶ崎」駅周辺には住宅地が集積しており、雇用確保の観点からも良好な立地
- 建物は高床式、床荷重600～750kg/m<sup>2</sup>、天井高2.7～4.3mであり、かつ、自動倉庫、常温・定温倉庫、危険物倉庫等を有する、汎用性と高い機能性を兼ね備えた建物スペック

取得予定価格

7,380 百万円

鑑定評価額

8,200 百万円

含み益（含み益率）

+820 百万円 (+11.1%)

NOI利回り

4.9%

償却後NOI利回り

4.2%

主要テナント

スズケン

稼働率

100.0%

契約形態

定期建物賃貸借契約

賃貸借契約期間  
(賃貸借契約残存期間)

20.0年（9.2年）

中途解約／賃料改定

原則不可／原則不可





## IIF湘南ロジスティクスセンター（続き）

- 神奈川県及び東京都・山梨県の一部をカバーするテナントにとっての重要物流拠点  
医療品の配送拠点として不可欠な多様な温度管理、多品種の在庫管理を可能とする高い機能性を有した建物スペック

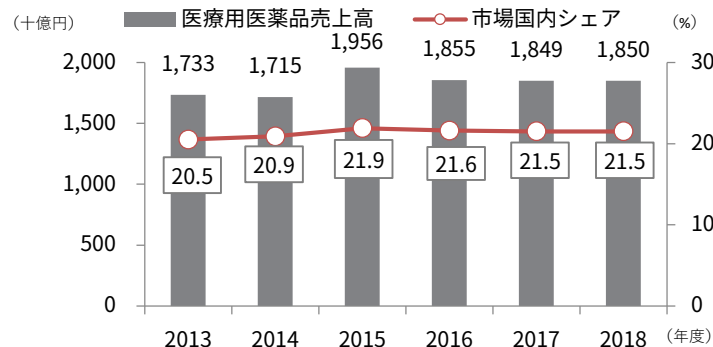
### ①首都圏の広域配送が可能なスズケンの重要拠点（注）

カバーエリア（合計20拠点）（神奈川全域、東京・山梨の一部）



（注）株式会社スズケンへのヒアリングを基に本資産運用会社が作成しています。

### ②スズケンの医療用医薬品売上高と市場国内シェアの推移



出所：スズケン「One Suzuken Report 2019 スズケングループ統合報告書」を基に  
本資産運用会社が作成

### ③寒川南IC至近、JR寒川駅徒歩圏の工場集積地に所在

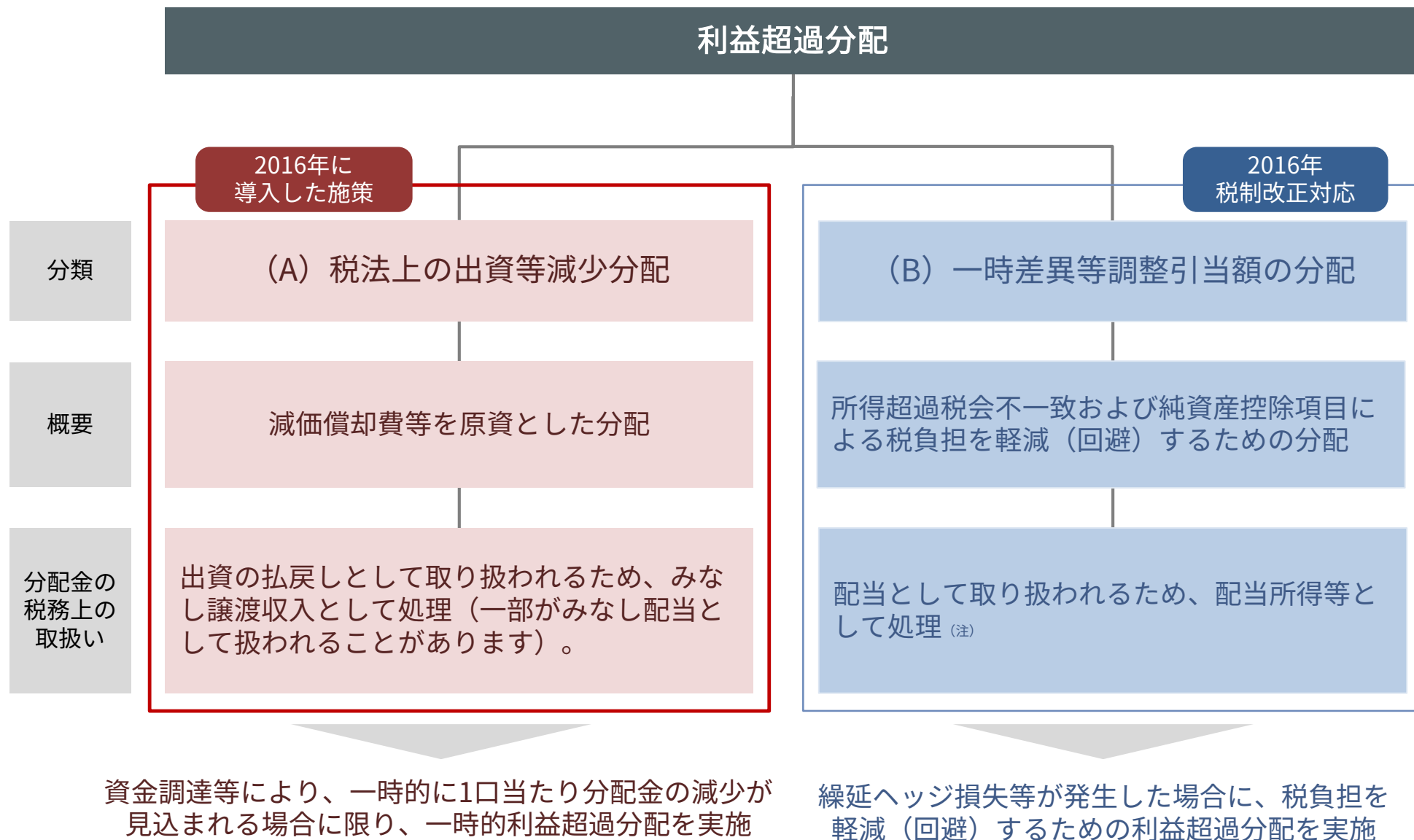


### ④東西で2つの入出庫バースを備えた作業効率の高い施設





## 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

その他有価証券：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)

(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)

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。

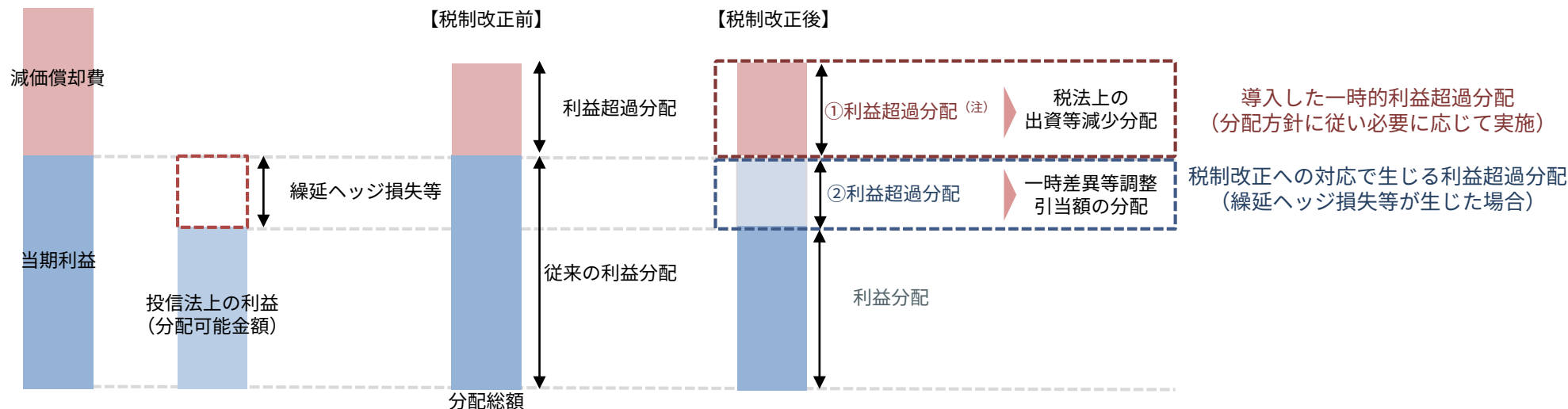
#### 分配方針

- ✓ 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。

### ■ 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10月5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		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	14.7年	13,700	3.7%	17,437	4.0%	27,493.29㎡	1.1%	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	14.6年	6,500	1.8%	9,080	2.1%	38,828.10㎡	1.6%	100.0%	0.3%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	22.3年	5,300	1.4%	7,530	1.7%	5,741.75㎡	0.2%	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	35.0年	2,000	0.5%	3,130	0.7%	10,113.50㎡	0.4%	100.0%	2.6%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	兵庫県西宮市	1997年5月	23.4年	1,300	0.4%	3,000	0.7%	10,608.00㎡	0.4%	100.0%	9.9%
			2016年5月	4.4年	859	0.2%			6,592.00㎡	0.3%	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	0.3%	3,070	0.7%	19,834.71㎡	0.8%	100.0%	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注8）	千葉県習志野市	—	—	3,350	0.9%	6,370	1.5%	83,905.16㎡	3.4%	100.0%	—
	（底地） （借地権付建物）		1991年4月	29.5年	1,200	0.3%						
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	28.0年	3,100	0.8%	4,120	0.9%	20,661.13㎡	0.8%	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	22.1年	2,350	0.6%	3,400	0.8%	9,615.82㎡	0.4%	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	30.8年	1,490	0.4%	2,180	0.5%	8,995.00㎡	0.4%	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	30.5年	1,050	0.3%	1,620	0.4%	8,721.01㎡	0.4%	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	39.0年	2,290	0.6%	3,120	0.7%	16,584.64㎡	0.7%	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	18.5年	1,770	0.5%	4,530	1.0%	11,705.02㎡	0.5%	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	19.7年	5,193	1.4%	7,720	1.8%	39,567.74㎡	1.6%	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	28.9年	2,280	0.6%	3,230	0.7%	20,495.06㎡	0.8%	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	29.9年	1,810	0.5%	2,930	0.7%	17,379.78㎡	0.7%	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	13.6年	3,550	1.0%	5,450	1.3%	19,019.71㎡	0.8%	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	9.8年	3,184	0.9%	4,130	0.9%	17,881.65㎡	0.7%	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	13.7年	1,570	0.4%	2,000	0.5%	13,862.05㎡	0.6%	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	13.6年	1,060	0.3%	1,380	0.3%	5,490.00㎡	0.2%	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	15.2年	600	0.2%	1,250	0.3%	8,001.57㎡	0.3%	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	6.8年	3,540	1.0%	4,520	1.0%	22,768.24㎡	0.9%	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	1.1%	4,400	1.0%	48,932.00㎡	2.0%	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	24.0年	860	0.2%	1,050	0.2%	13,947.83㎡	0.6%	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	13.6年	5,730	1.5%	7,520	1.7%	33,243.99㎡	1.4%	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	0.2%	1,010	0.2%	30,815.97㎡	1.3%	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	23.7年	1,860	0.5%	2,100	0.5%	11,262.86㎡	0.5%	100.0%	0.2%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府此花区	1991年1月	29.8年	8,700	2.4%	9,820	2.3%	46,262.20㎡	1.9%	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	31.5年	2,361	0.6%	2,840	0.7%	17,744.41㎡	0.7%	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	29.2年	820	0.2%	926	0.2%	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	12.6年	5,170	1.4%	5,360	1.2%	24,967.58㎡	1.0%	100.0%	0.4%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	福岡県福岡市	2008年3月	12.6年	10,179	2.8%	11,400	2.6%	51,530.51㎡	2.1%	100.0%	0.2%
	既存棟 増築棟		2018年2月	2.6年								
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	13.4年	1,717	0.5%	1,980	0.5%	5,057.68㎡	0.2%	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	14.7年	1,546	0.4%	1,700	0.4%	15,555.15㎡	0.6%	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	14.6年	1,010	0.3%	1,160	0.3%	6,900.01㎡	0.3%	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	14.5年	12,100	3.3%	14,400	3.3%	52,201.30㎡	2.1%	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	29.3年	2,540	0.7%	2,810	0.6%	12,299.76㎡	0.5%	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	23.5年	1,302	0.4%	1,450	0.3%	12,383.30㎡	0.5%	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	11.4年	2,480	0.7%	2,600	0.6%	13,064.75㎡	0.5%	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	0.3%	1,210	0.3%	20,000.00㎡	0.8%	100.0%	—



# ポートフォリオ一覧②（2020年10月5日時点）

## 物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設

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		比率		比率		
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	14.9年	2,585	0.7%	3,180	0.7%	17,533.15㎡	0.7%	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	0.5%	2,250	0.5%	33,000.00㎡	1.3%	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	18.3年	3,915	1.1%	4,410	1.0%	25,186.78㎡	1.0%	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	28.7年	8,019	2.2%	8,520	2.0%	31,071.21㎡	1.3%	100.0%	3.6%
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	2019年2月	1.6年	2,343	0.6%	2,910	0.7%	16,708.51㎡	0.7%	100.0%	2.8%
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	2020年4月	0.4年	6,208	1.7%	6,870	1.6%	28,988.91㎡	1.2%	100.0%	1.2%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡	2009年9月	11.0年	7,380	2.0%	8,200	1.9%	23,728.15㎡	1.0%	100.0%	6.8%
物流施設合計				18.0年	167,029	45.1%	211,273	48.5%	1,040,143.60㎡	42.3%	99.9%	—
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	1.2%	5,380	1.2%	31,442.47㎡	1.3%	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	24.7年	1,100	0.3%	1,330	0.3%	4,655.48㎡	0.2%	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	26.5年	8,700	2.4%	10,100	2.3%	21,615.01㎡	0.9%	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	32.4年	7,200	1.9%	8,380	1.9%	21,896.56㎡	0.9%	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	6.4年	2,168	0.6%	3,000	0.7%	4,857.73㎡	0.2%	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	31.3年	3,100	0.8%	4,420	1.0%	19,328.40㎡	0.8%	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	13.1年	3,810	1.0%	4,240	1.0%	4,887.83㎡	0.2%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.4%	1,750	0.4%	66,171.92㎡	2.7%	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㎡	0.3%	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	24.9年	4,000	1.1%	4,480	1.0%	13,779.77㎡	0.6%	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	26.2年	1,200	0.3%	1,330	0.3%	7,244.71㎡	0.3%	100.0%	4.8%
F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	広島県広島市	—	—	1,608	0.4%	1,870	0.4%	23,106.75㎡	0.9%	100.0%	—
F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	2,300	0.6%	2,600	0.6%	19,458.49㎡	0.8%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（注9） （底地上建物）	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.3%	16,000	3.7%	95,816.91㎡	3.9%	100.0%	8.0%
			2019年5月	1.4年	6,960	1.9%						
F-16	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	茨城県龍ケ崎市	—	—	900	0.2%	1,310	0.3%	17,721.03㎡	0.7%	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	5.1年	6,300	1.7%	8,710	2.0%	11,865.54㎡	0.5%	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	31.1年	6,200	1.7%	6,320	1.5%	27,424.22㎡	1.1%	100.0%	2.3%
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）	岐阜県各務原市	—	—	225	0.1%	261	0.1%	12,551.51㎡	0.5%	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	29.6年	5,900	1.6%	6,350	1.5%	18,132.42㎡	0.7%	100.0%	6.6%
F-21	IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）	愛知県岡崎市	—	—	3,930	1.1%	4,190	1.0%	42,049.87㎡	1.7%	100.0%	—
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注10）	神奈川県藤沢市	2011年2月	9.6年	23,100	6.2%	25,680	5.9%	73,743.75㎡	3.0%	100.0%	0.3%
F-23	IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）	千葉県市原市	—	—	15,910	4.3%	18,230	4.2%	637,802.64㎡	26.0%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				16.8年	116,891	31.6%	137,591	31.6%	1,183,478.95㎡	48.2%	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	30.5年	18,100	4.9%	14,500	3.3%	11,476.05㎡	0.5%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	27.3年	41,110	11.1%	41,300	9.5%	81,995.81㎡	3.3%	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	31.9年	5,384	1.5%	5,530	1.3%	10,931.89㎡	0.4%	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	31.1年	4,900	1.3%	6,950	1.6%	19,547.11㎡	0.8%	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	29.1年	5,600	1.5%	6,290	1.4%	20,027.14㎡	0.8%	100.0%	3.8%



# ポートフォリオ一覧③（2020年10月5日時点）

## ■ 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	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		
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	28.6年	1,150	0.3%	2,440	0.6%	18,429.14㎡	0.7%	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	0.5%	2,240	0.5%	51,583.70㎡	2.1%	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	27.7年	7,200	1.9%	6,940	1.6%	7,057.03㎡	0.3%	100.0%	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%	759	0.2%	12,880.38㎡	0.5%	100.0%	—
インフラ施設合計				28.7年	86,034	23.3%	86,949	20.0%	233,928.25㎡	9.5%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				20.4年	369,956	100.0%	435,813	100.0%	2,457,550.80㎡	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10月5日を時点としています。

(注3) 「期末算定価額」は、2020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。ただし、IIF湘南ロジスティクスセンター、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク、及びIIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）については2020年6月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(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、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、IIF掛川マニファクチュアリングセンター（底地）については、2016年6月21日付で土地の一部（53.48㎡）を分筆し、掛川市に寄付しています。

(注5) 「稼働率」は、小数点第2020年10月5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7月29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湘南ロジスティクスセンターについては2019年12月4日付、IIF湘南ヘルスイノベーションパークについては2020年2月18日付の報告書に記載された値です。なお、IIF羽田空港メインテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

(注7) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分53%を乗じ、「期末算定価額」は、2020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に信託受益権の準共有持分53%を乗じた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います。以下同じです。

(注9) IIF厚木マニファクチュアリングセンターについては、土地と建物の総賃貸可能面積を合算した数値に基づき算出しています。

(注10) IIF湘南ヘルスイノベーションパークについては、「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合60%を乗じ、「期末算定価額」は、2020年6月1日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格に信託受益権の準共有持分60%を乗じた評価額を記載しています。



# 保有物件契約状況①（2020年10月5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	2.8%	20.0年	5.4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	0.6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	1.3%	20.0年	17.8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	0.5%	10.0年	0.2年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴興(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	26.7年	15.6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	0.9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	20.3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	1.9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	14.0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	0.5%	3.0年	2.2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	3.8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	1.3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	3.7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	4.0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	2.5年
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	ビップ物流(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	2.2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	1.5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	20.3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	0.8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	1.5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	2.0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	8.3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	4.0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	4.5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	7.2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	14.7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	10.4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	6.4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	5.4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	4.0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	1.7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	3.4年
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	(株)ヒガシトゥエンティワン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	6.7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	2.2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	5.4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	5.5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	0.9年



## 保有物件契約状況②（2020年10月5日時点）

### ■ 物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設

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-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	2.6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	3.7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	27.0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	5.1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	17.5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	7.5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	3.0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	8.4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	19.6年
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	(株)スズケン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	9.2年
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	1.0%	30.0年	19.5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	0.4%	22.0年	10.0年
F-3	IIF三鷹カードセンター	(株)ジェシービー	1	普通建物賃貸借契約	729	2.6%	18.5年	0.4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	5.5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)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	8.6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	7.1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	6.9年
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	シーバイエス(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	25.2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	44.5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	5.9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	5.9年
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター（底地）	(株)メタルワン	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	16.5年
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	三池工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	50.0年	47.4年
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（注9）	市光工業(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	—	10.0年	8.7年
F-16	IIFつくばマニュ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	27.6年
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	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	9.5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	16.5年
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）	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	28.5年
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター	(株)アイネス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	9.1年
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	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	19.8年
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	武田薬品工業(株) 等	8	普通建物賃貸借契約 等	非開示	—	18.9年	18.8年
F-23	IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	(株)三井E&Sホールディングス	2	事業用借地権設定契約	非開示	—	18.5年	18.1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	2.3%	12.0年	3.7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	6.6%	15.4年	5.2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	0.8年
I-4	IIF品川データセンター	(株)サイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	1.4年



## 保有物件契約状況③（2020年10月5日時点）

### ■ インフラ施設及び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)
I-5	IIF大阪豊中データセンター	関電プロパティーズ㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	5.0年
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	㈱野村総合研究所	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.1年	2.4年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	㈱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	43.3年
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	㈱日立システムズ 等	9	普通建物賃貸借契約 等	非開示	－	2.2年	1.2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㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	30.1年	25.2年
ポートフォリオ平均						100.0%	16.0年	10.2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㈱及びJA三井リース建物㈱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、2020年10月5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、取得予定資産取得後の2020年10月5日時点を基準とし、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10月5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。

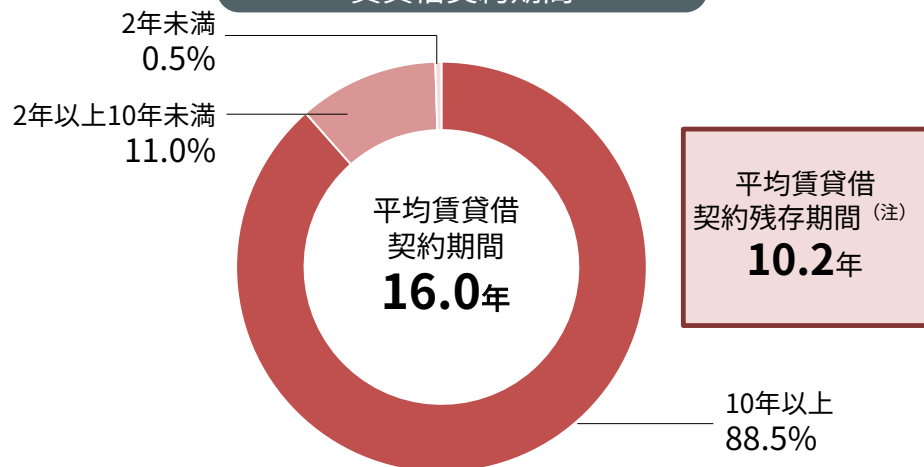
(注8) IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）にかかる各数値等を含みます。

(注9) IIF厚木マニュファクチャリングセンターは、底地と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、一体的に運用しています。

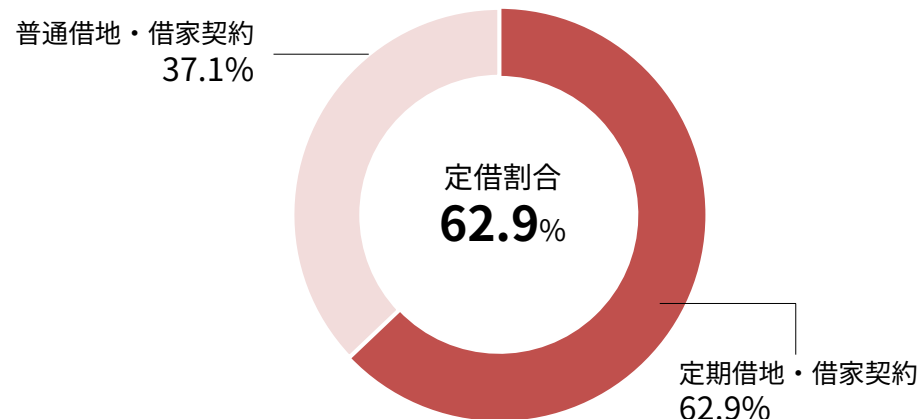


## 保有物件契約状況④（2020年10月5日時点）

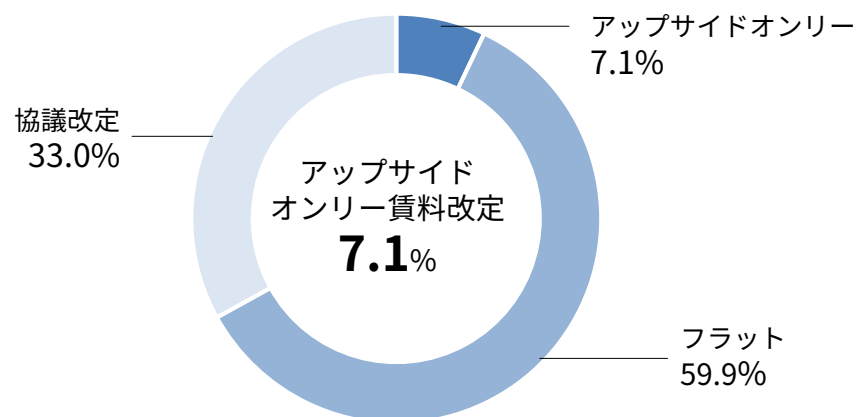
賃貸借契約期間



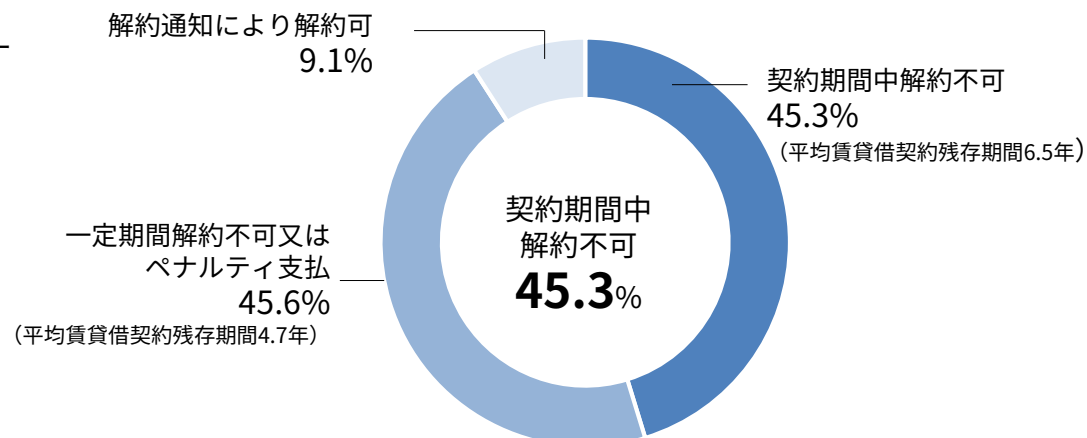
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項

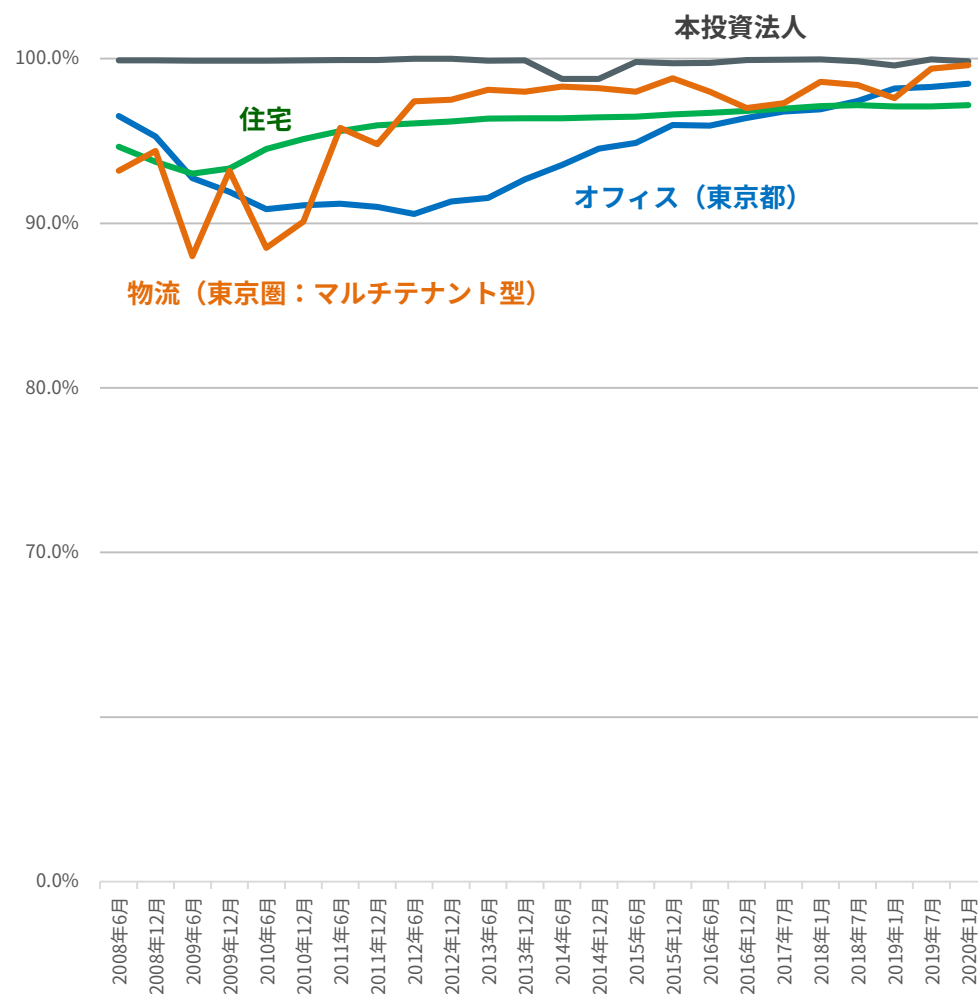


（注）年間賃料ベース

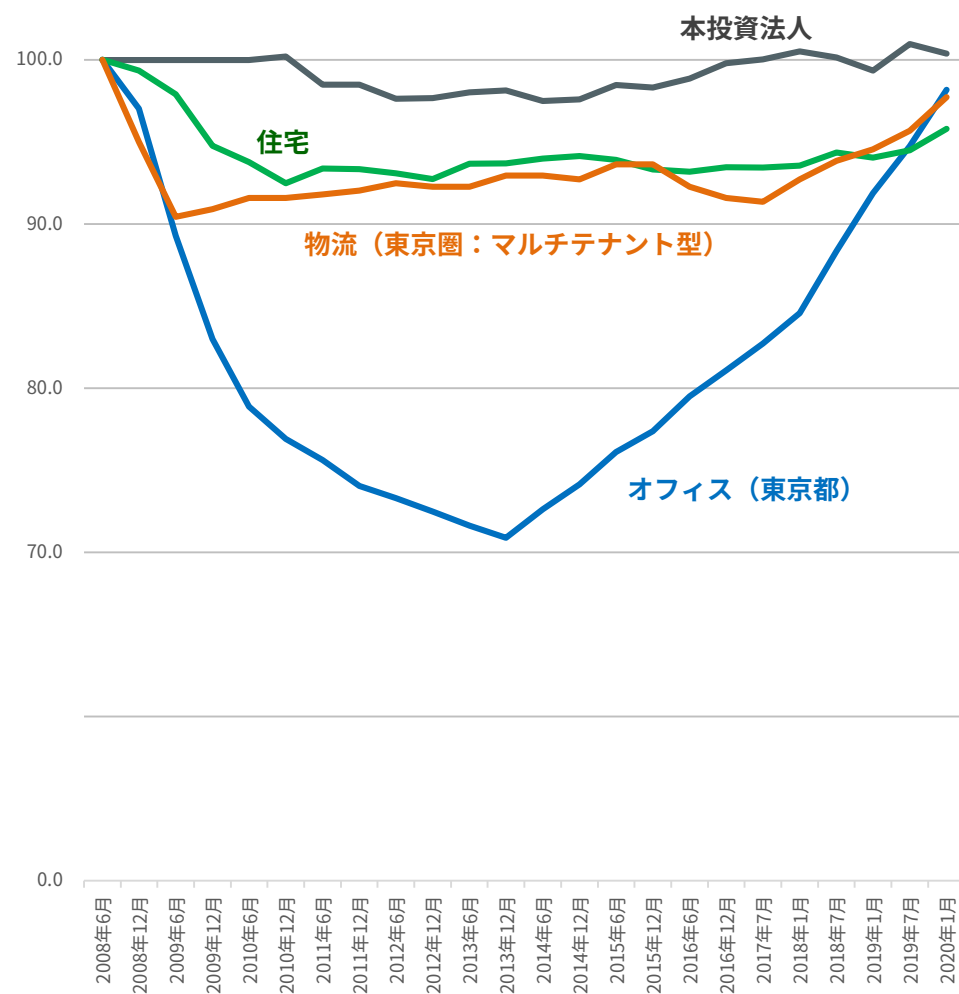


# 長期間に亘って高い稼働率と安定した賃料のトラックレコードを継続

■ 高い稼働率（2008年6月～2020年1月）



■ 安定した賃料収入（2008年6月=100）



（出所）物流：CBRE、オフィス：三鬼商事、住宅：ARES Japan Property Index AJPI Data book



# 継続鑑定の状況①（2020年7月31日時点）

## 物流施設

物件番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第26期末時点			第25期末時点 算定価額	直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率			割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注3）	12,830	4,606	17,437	-	0.0%	17,437	4.1%	3.6%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,230	3,849	9,080	△10	△0.1%	9,090	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	5,146	2,383	7,530	-	0.0%	7,530	4.1%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,710	1,419	3,130	-	0.0%	3,130	4.7%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,987	1,012	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	1,846	3,070	+60	+2.0%	3,010	-	4.5%	-	-	0.0%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II	4,664	1,705	6,370	△50	△0.8%	6,420	4.6%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター II	3,159	960	4,120	-	0.0%	4,120	4.6%	4.3%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,291	1,108	3,400	△100	△2.9%	3,500	4.4%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,412	767	2,180	-	0.0%	2,180	4.9%	4.6%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,159	460	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	2,399	720	3,120	△10	△0.3%	3,130	4.8%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,121	2,408	4,530	+40	+0.9%	4,490	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	5,228	2,491	7,720	△60	△0.8%	7,780	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	2,489	740	3,230	-	0.0%	3,230	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	1,831	1,098	2,930	-	0.0%	2,930	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	3,398	2,051	5,450	-	0.0%	5,450	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	2,999	1,130	4,130	△10	△0.2%	4,140	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	1,481	518	2,000	-	0.0%	2,000	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	1,008	371	1,380	-	0.0%	1,380	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	561	688	1,250	-	0.0%	1,250	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	3,289	1,230	4,520	-	0.0%	4,520	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	221	4,400	△10	△0.2%	4,410	-	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	923	126	1,050	-	0.0%	1,050	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	5,635	1,884	7,520	△10	△0.1%	7,530	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	-	0.0%	1,010	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,908	191	2,100	-	0.0%	2,100	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	8,597	1,222	9,820	-	0.0%	9,820	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	2,587	252	2,840	-	0.0%	2,840	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	923	2	926	△8	△0.9%	934	4.5%	1年度まで4.4% 2-4年度まで4.5% 5年度以降4.6%	4.7%	0.0%	2年度+0.1% 5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	5,213	146	5,360	△20	△0.4%	5,380	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	10,207	1,192	11,400	-	0.0%	11,400	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	1,734	245	1,980	-	0.0%	1,980	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	1,566	133	1,700	-	0.0%	1,700	5.3%	5.0%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%



## 継続鑑定の状況②（2020年7月31日時点）

### ■ 物流施設及び工場・研究開発施設等

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26期末時点			第25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	割引率
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	1,011	148	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%	-	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	12,053	2,346	14,400	-	0.0%	14,400	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	2,552	257	2,810	-	0.0%	2,810	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	1,380	69	1,450	△150	△9.4%	1,600	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	2,504	95	2,600	-	0.0%	2,600	5.0%	4.8%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	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	2,515	664	3,180	-	0.0%	3,180	5.6%	5年度まで5.6% 6年度以降5.7%	5.8%	0.0%	6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	202	2,250	-	0.0%	2,250	-	13年度まで4.5% 14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	4,120	289	4,410	+10	+0.2%	4,400	5.0%	3年度まで5.0% 4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	8,458	61	8,520	-	0.0%	8,520	4.2%	3年度まで4.1% 4年度以降4.2%	4.4%	0.0%	4年度+0.1%	0.0%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,481	428	2,910	+90	+3.2%	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%	0.0%	-	0.0%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,492	377	6,870	-	0.0%	6,870	4.9%	4.8%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設 合計		158,828	+44,244	203,073	△238	△0.1%	203,311						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	826	5,380	-	0.0%	5,380	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,261	68	1,330	△10	△0.7%	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	9,380	719	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	7,533	846	8,380	-	0.0%	8,380	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	1,967	1,032	3,000	-	0.0%	3,000	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,361	1,058	4,420	-	0.0%	4,420	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	3,812	427	4,240	-	0.0%	4,240	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	177	1,750	△10	△0.6%	1,760	-	5.1%	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	4.7%	4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,267	212	4,480	△10	△0.2%	4,490	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,311	18	1,330	△10	△0.7%	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	176	1,870	-	0.0%	1,870	-	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	186	2,600	+10	+0.4%	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	12,058	3,941	16,000	△200	△1.2%	16,200	4.2%	3.9%	4.3%	0.0%	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）	957	352	1,310	△10	△0.8%	1,320	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6,548	2,161	8,710	+170	+2.0%	8,540	5.3%	5.0%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%



## 継続鑑定の状況③（2020年7月31日時点）

### 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26期末時点			第25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
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6,548	2,161	8,710	+170	+2.0%	8,540	5.3%	5.0%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	6,395	△75	6,320	△20	△0.3%	6,340	4.3%	4.1%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
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）	255	5	261	△3	△1.1%	264	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター	6,484	△134	6,350	-	0.0%	6,350	4.6%	4年度まで4.5% 5-9年度まで4.6% 10年度以降4.7%	4.8%	0.0%	5年度+0.1% 10年度+0.1%	0.0%
F-21	IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）	4,104	85	4,190	-	0.0%	4,190	-	4年度まで4.4% 5年度以降4.5%	4.5%	-	5年度+0.1%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		81,278	+12,402	93,681	△93	△0.1%	93,774						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,763	△1,263	14,500	-	0.0%	14,500	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	37,793	3,506	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	5,007	522	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	5,268	1,681	6,950	+10	+0.1%	6,940	4.5%	4.8%	5.1%	△0.1%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,490	799	6,290	△50	△0.8%	6,340	4.8%	4.5%	5.2%	△1.4%	△0.4%	△0.2%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,184	1,255	2,440	+10	+0.4%	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	7,875	△935	6,940	△230	△3.2%	7,170	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	29	759	+3	+0.4%	756	-	4.9%	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		81,110	+5,838	86,949	△257	△0.3%	87,206						
ポートフォリオ合計		321,217	+62,485	383,703	△588	△0.2%	384,291						

（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） 含み益は、2020年7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格については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額を記載しています。



## 継続鑑定状況④（第27期新規取得（予定）資産に係る鑑定評価）

### 第27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 <sup>（注1）</sup> （百万円）	含み益想定額 （百万円）	直接還元法 還元利回り <sup>（注1）</sup>	DCF法 割引率 <sup>（注1）</sup>	DCF法 最終還元利回り <sup>（注1）（注2）</sup>	価格時点
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター（注3）	7,380	8,200	+820	4.4%	4.1%	4.5%	2020年6月1日
物流施設 合計		7,380	8,200	+820				
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注4）	23,100	25,680	+2,580	5.4%	4.9%	5.3%	2020年6月1日
F-23	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	15,910	18,230	+2,320	-	(A区画) 1-6年度まで 7.6% 7-9.9年度まで 7.7% (B区画) 1-17年度まで 4.7% 18-22.9年度まで 4.8%	(A区画) 7.8% (B区画) 4.9%	2020年6月1日
工場・研究開発施設等 合計		39,010	43,910	+4,900				
第27期新規取得（予定）資産 合計		46,390	52,110	+5,720				

（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6月1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市原マニファクチュアリングセンター（底地）に関しては、借地期間満了後に事業用借地権設定契約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おらず、更地復帰価格に対する割引率を記載しています。

（注3） IIF湘南ロジスティクスセンター は、2020年8月12日に取得が完了しています。

（注4） IIF湘南ヘルスイノベーションパークについては、準共有持分60%について記載をしております。

### 第27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	211,237
工場・研究開発	137,591
インフラ	86,949
ポートフォリオ合計	435,813



# 各物件の収益状況①

(百万円)

勘定科目	L1 (東雲)		L4 (野田)		L5 (新砂)		L6 (厚木)		L7 (越谷)		L8 (西宮)		L9 (習志野)		L10 (習志野II)		L11 (厚木II)	
	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 1日	第26期 -	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日
運用日数																		
賃料	397	397	非開示	非開示	179	179	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	5	2			11	-			0	0								
収益 計	403	400			190	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	8	1			3	-			0	0								
保険料・信託報酬	0	0			0	0			0	0								
その他	0	0			0	0			1	1								
費用 計	40	34			21	18			6	5								
NOI	362	366	208	208	169	161	0	-	69	70	82	81	37	37	176	165	113	113
減価償却費	43	44	50	50	12	12	1	-	26	26	20	22	-	-	8	8	19	20
不動産賃貸事業利益	318	321	158	158	157	148	△1	-	43	43	61	59	37	37	168	156	94	92
期末預り敷金・保証金	1,140	1,061	非開示	非開示	84	84	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25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182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			5	4														
NOI	65	80	61	62	42	46	83	81	110	99	180	180	89	89	73	74	117	116
減価償却費	9	9	11	11	6	7	11	11	11	11	21	20	12	12	10	10	16	16
不動産賃貸事業利益	55	71	50	50	35	38	72	69	99	87	158	159	77	77	63	64	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25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182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	104	106	53	53	37	37	38	38	120	120	111	111	26	22	174	172	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	83	44	44	31	31	32	32	95	95	111	111	18	14	142	139	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②

(百万円)

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）	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182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	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
NOI																		
減価償却費																		
不動産賃貸事業利益																		
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）	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182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	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
NOI																		
減価償却費																		
不動産賃貸事業利益																		
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）		L 49（広島西風新都）		F1（戸塚TC）		F2（横浜都筑）		F3（三鷹）		F5（蒲田）		F6（川崎）		F7（相模原）		F8（横浜新山下）	
	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
運用日数	44日	182日	-	93日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日
賃料	非開示	非開示	-	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
その他					0	0	-	-	5	0								
収益 計					154	154	59	59	370	364								
公租公課					16	16	8	8	48	48								
建物管理委託費					-	-	6	6	3	3								
修繕費	非開示	非開示	-	非開示	-	-	0	1	2	2	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
保険料・信託報酬					0	1	0	0	0	0								
その他					0	0	0	0	1	1								
費用 計	非開示	非開示	-	非開示	17	18	16	16	56	56	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
NOI					19	77	-	97	137	136								
減価償却費					7	21	-	34	-	-								
不動産賃貸事業利益					12	56	-	63	137	136								
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	-	非開示	276	276	92	92	182	182	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示



## 各物件の収益状況③

(百万円)

勘定科目	F9 (掛川)		F10 (浦安)		F11 (横須賀)		F12 (湘南)		F13 (広島)		F14 (戸塚MC)		F15 (厚木)		F16 (つくば)		F17 (新川崎)	
	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日
運用日数																		
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	42	42	37	37	141	141	40	40	49	49	57	57	124	202	38	35	200	210
減価償却費	-	-	-	-	14	15	4	4	-	-	-	-	-	24	-	-	35	35
不動産賃貸事業利益	42	42	37	37	127	125	36	36	49	49	57	57	124	177	38	35	164	174
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	F18 (市川)		F19 (岐阜各務原)		F20 (横浜都築)		F21 (岡崎)		I1 (神戸)		I2 (羽田)		I3 (座間)		I4 (品川)		I5 (大阪豊中)	
	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 -	第26期 152日	第25期 -	第26期 17日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日
運用日数																		
賃料									332	332	1,427	1,441						
その他									0	0	15	15						
収益 計									332	332	1,442	1,456						
公租公課					-	非開示	-	非開示	11	11	78	78						
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	0	0	0	0	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費									1	3	-	-						
保険料・信託報酬									1	1	4	4						
その他									1	2	406	419						
費用 計									16	18	489	502						
NOI	150	145	7	6	-	162	-	9	316	314	953	953	201	200	175	174	230	212
減価償却費	12	12	-	-	-	24	-	-	131	131	257	259	36	36	43	45	29	29
不動産賃貸事業利益	138	132	7	6	-	138	-	9	184	182	695	694	165	164	131	128	200	183
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	2,159	2,159	974	974	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	I6 (大阪南港)		I7 (名古屋港)		I8 (品川ITSC)		I9 (東松山)		第25期 実績	第26期 実績
	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日	第25期 184日	第26期 182日		
運用日数										
賃料									10,136	10,624
その他									425	355
収益 計									10,562	10,979
公租公課									870	907
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	146	147
修繕費									87	98
保険料・信託報酬									41	42
その他									776	769
費用 計									1,921	1,965
NOI	73	73	62	62	179	178	18	17	8,640	9,014
減価償却費	9	9	-	-	42	42	-	-	1,471	1,585
不動産賃貸事業利益	63	64	62	62	137	136	18	17	7,169	7,429
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	11,359	12,317



## 有利子負債の状況①（2020年7月31日時点）

### ■ 主要指標の状況

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%	0.79%	AA (安定的)

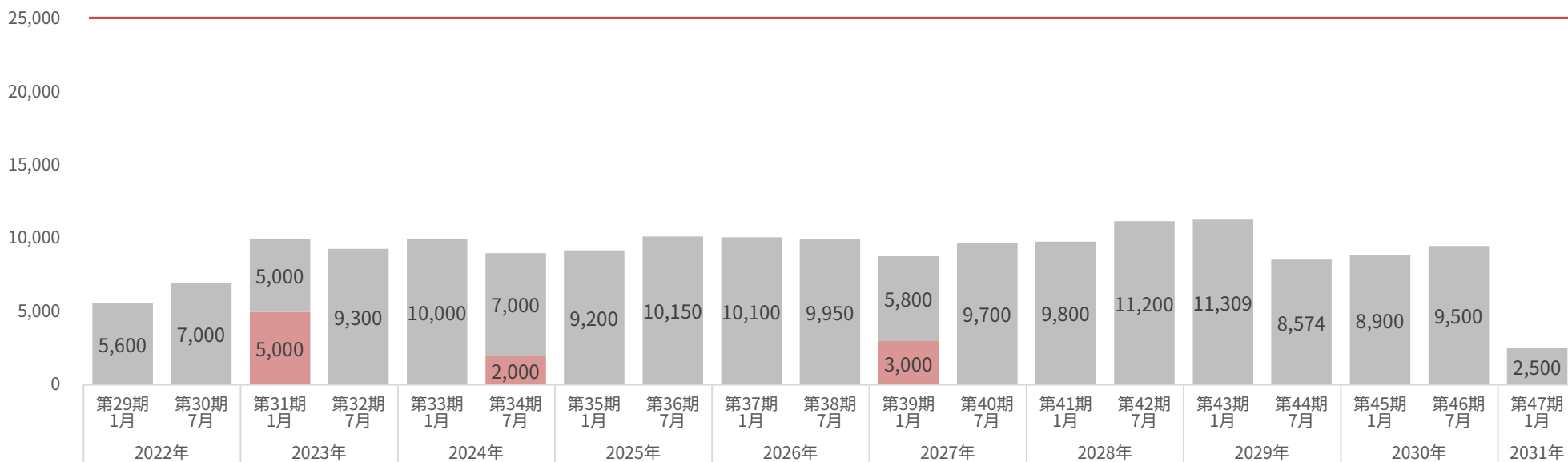
### ■ 返済期限の分散状況

(百万円)

■ 投資法人債返済

■ 長期借入金返済

コミットメントライン未使用枠250億円





# 有利子負債の状況②（2020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	株式会社日本政策投資銀行	1,000 1,000	2012年3月30日	2.22000	2024年3月29日	固定	12年	3.7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	1.7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	1.7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	4.5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	2.5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	2.5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	2.5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	2.5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	2.5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	1.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	362		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	1.5年
	三井住友信託銀行株式会社	138 500		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	3.9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	2.9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	1.9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	3.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	7,500 7,500	2013年10月18日	1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	3.4年
	三井住友信託銀行株式会社	2,000 2,000		1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	4.0年
	株式会社三井住友銀行	700 700	2014年2月6日	1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	3.5年
	株式会社三井住友銀行	900 900		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	3.0年
	株式会社山口銀行	500 500		1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	2.0年
	株式会社西日本シティ銀行	500 500		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	1.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	868 1,200		1.67000	2026年3月13日	固定	12年	5.6年
	三井住友信託銀行株式会社	331	2014年3月13日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	5.6年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000 1,000		1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	3.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	724 1,000		0.98000	2025年3月14日	固定	10年	4.6年
	三井住友信託銀行株式会社	276		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	4.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,158 1,600	2015年3月16日	1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	4.6年
	三井住友信託銀行株式会社	441		0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	4.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,350 1,350		0.66090	2022年9月15日	固定(注4)	7.5年	2.1年
	株式会社新生銀行	850 850		1.26000	2027年3月31日	固定	12年	6.7年
	みずほ信託銀行株式会社	850 850		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	5.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570 3,550	2015年3月31日	0.98000	2025年3月31日	固定	10年	4.7年
	三井住友信託銀行株式会社	979		0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	4.2年
	株式会社中国銀行	700 700		0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	5.7年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000 1,000		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	5.7年
	明治安田生命保険相互会社	850 850		0.44000	2026年8月31日	固定	10年	6.1年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500 1,500		0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	5.0年

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	5.6年
	三井住友信託銀行株式会社	1,244		0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	6.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170 3,000		0.49750	2025年3月6日	固定	8年	4.6年
	三井住友信託銀行株式会社	829		0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	5.1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	5.6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	8.6年
	三井住友信託銀行株式会社	800		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	4.6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	6.6年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000 1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	6.6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	6.6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	6.6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	4.6年
	みずほ信託銀行株式会社	1,000 1,000		0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	5.2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	6.7年
	農林中央金庫	1,000 1,000		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	4.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	4,054 5,600	2017年3月31日	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	6.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,545		0.83800	2029年3月30日	固定	12年	8.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	600 600		0.63500	2027年3月31日	固定	10年	6.7年
	株式会社三井住友銀行	1,000 1,000		0.34451	2022年9月30日	固定	5年	2.2年
	株式会社新生銀行	1,300 1,300		0.67599	2027年9月30日	固定	10年	7.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,200 1,200	2017年9月29日	0.86109	2029年9月28日	固定	12年	9.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791 3,800		0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	4.0年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009		0.88100	2030年2月1日	固定	12年	9.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,938 4,000		0.67900	2028年2月1日	固定	10年	7.5年
	三井住友信託銀行株式会社	1,062	2018年2月27日	0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	8.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791 3,800		0.85000	2030年2月28日	固定	12年	9.6年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009		0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年	8.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099 2,900		0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	7.1年
	三井住友信託銀行株式会社	800		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	7.6年
	株式会社かんぽ生命保険	2,300 2,400	2018年2月1日	0.64600	2028年3月7日	固定	10年	7.6年
	三井住友信託銀行株式会社	100		0.34085	2021年9月9日	固定	3.5年	1.1年
	株式会社みずほ銀行	700 700		0.70243	2028年3月9日	固定	10年	7.6年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500 2,500		0.80315	2029年3月9日	固定	11年	8.6年
	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	400 400	2018年3月7日					
	株式会社三井住友銀行	400 400						
	株式会社みずほ銀行	400 400						
	みずほ信託銀行株式会社	1,100 1,100						
	株式会社三菱UFJ銀行	1,808 2,500						
	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					
	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						
	三井住友信託銀行株式会社	276						



# 有利子負債の状況③（2020年7月31日時点）

## 有利子負債明細

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	796	2018年3月30日	0.33529	2021年9月30日	固定	3.5年	1.2年
	三井住友信託銀行株式会社	303		0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	434						
	三井住友信託銀行株式会社	165		0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	8.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,200						
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.29800	2021年9月30日	固定	3.5年	1.2年
	株式会社三井住友銀行	600		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	7.2年
	株式会社みずほ銀行	500		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2019年3月29日	0.38500	2027年9月30日	固定	8.5年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.45000	2028年9月29日	固定	9.5年	8.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,274		0.51000	2029年3月29日	固定	10年	8.7年
	三井住友信託銀行株式会社	500		0.45792	2027年3月31日	固定	8年	6.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.20500	2024年3月29日	固定	5年	3.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.21000	2021年11月30日	固定	2.5年	1.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	900		0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	8.3年
	三井住友信託銀行株式会社	800	2019年5月31日	0.24875	2022年5月31日	固定	3年	1.8年
	三井住友信託銀行株式会社	800		0.35890	2026年11月30日	固定	7.5年	6.3年
	株式会社三井住友銀行	800		0.36800	2027年11月30日	固定	8.5年	7.3年
	株式会社三井住友銀行	800		0.43300	2028年11月30日	固定	9.5年	8.3年
	株式会社日本政策投資銀行	1,600		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	9.8年
	株式会社みずほ銀行	1,000		0.40800	2028年5月31日	固定	9年	7.8年
	株式会社みずほ銀行	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	8.8年
	日本生命保険相互会社	1,500		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	9.8年
	農林中央金庫	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	7.0年
	株式会社新生銀行	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	8.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	583	2019年6月28日	0.46000	2028年11月30日	固定	9.4年	8.3年
	株式会社三井住友銀行	1,626	2019年9月30日	0.27630	2028年9月29日	固定	9年	8.2年
	株式会社みずほ銀行	1,500	2020年3月31日	0.43400	2030年3月29日	固定	10年	9.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	200	2020年4月27日	0.21000	2023年4月30日	固定	3年	2.8年
	三井住友信託銀行株式会社	200		0.30303	2024年10月31日	固定	4.5年	4.3年
	三井住友信託銀行株式会社	300		0.40496	2027年10月31日	固定	7.5年	7.3年
	株式会社みずほ銀行	300		0.32600	2028年4月30日	固定	8年	7.8年
	株式会社三井住友銀行	500		0.35200	2028年10月31日	固定	8.5年	8.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	400		0.44000	2029年10月31日	固定	9.5年	9.3年
	株式会社みずほ銀行	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	9.3年
	みずほ信託銀行株式会社	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	9.3年
	株式会社日本政策投資銀行	500		0.48100	2030年10月31日	固定	10.5年	10.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	300		0.19000	2023年4月30日	固定	2.9年	2.8年
	三井住友信託銀行株式会社	500		0.27585	2024年10月31日	固定	4.4年	4.3年
	三井住友信託銀行株式会社	700	2020年5月28日	0.39730	2027年10月31日	固定	7.4年	7.3年
	株式会社みずほ銀行	500		0.32600	2028年4月30日	固定	7.9年	7.8年
	株式会社三井住友銀行	1,100		0.35100	2028年10月31日	固定	8.4年	8.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.42000	2029年10月31日	固定	9.4年	9.3年
	株式会社みずほ銀行	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	9.3年
	みずほ信託銀行株式会社	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	9.3年
	株式会社日本政策投資銀行	1,300		0.47900	2030年10月31日	固定	10.4年	10.3年

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	三井住友信託銀行株式会社	1,000	2020年6月30日	0.36292	2027年6月30日	固定	7.2年	6.9年
	農林中央金庫	1,500		0.34600	2028年6月30日	固定	8.2年	7.9年
	株式会社三菱UFJ銀行	300		0.19000	2023年4月30日	固定	2.8年	2.8年
	三井住友信託銀行株式会社	200	2020年7月13日	0.24786	2024年10月31日	固定	4.3年	4.3年
	三井住友信託銀行株式会社	400		0.37942	2027年10月31日	固定	7.3年	7.3年
	株式会社みずほ銀行	200		0.33600	2028年4月30日	固定	7.8年	7.8年
	株式会社三井住友銀行	700		0.36100	2028年10月31日	固定	8.3年	8.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	500		0.41000	2029年10月31日	固定	9.3年	9.3年
	株式会社みずほ銀行	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	9.3年
	みずほ信託銀行株式会社	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	9.3年
	株式会社日本政策投資銀行	700		0.49100	2030年10月31日	固定	10.3年	10.3年
	投資法人 第2回無担保投資法人債	5,000	2012年12月27日	1.40000	2022年12月27日	固定	10年	2.4年
	投資法人 第3回無担保投資法人債	2,000	2014年6月26日	0.89000	2024年6月26日	固定	10年	3.9年
	債 第4回無担保投資法人債	3,000	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	6.4年
合計 / 平均		170,583	170,583	0.79			9.3年	5.7年

(注1) 2020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、2020年7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。

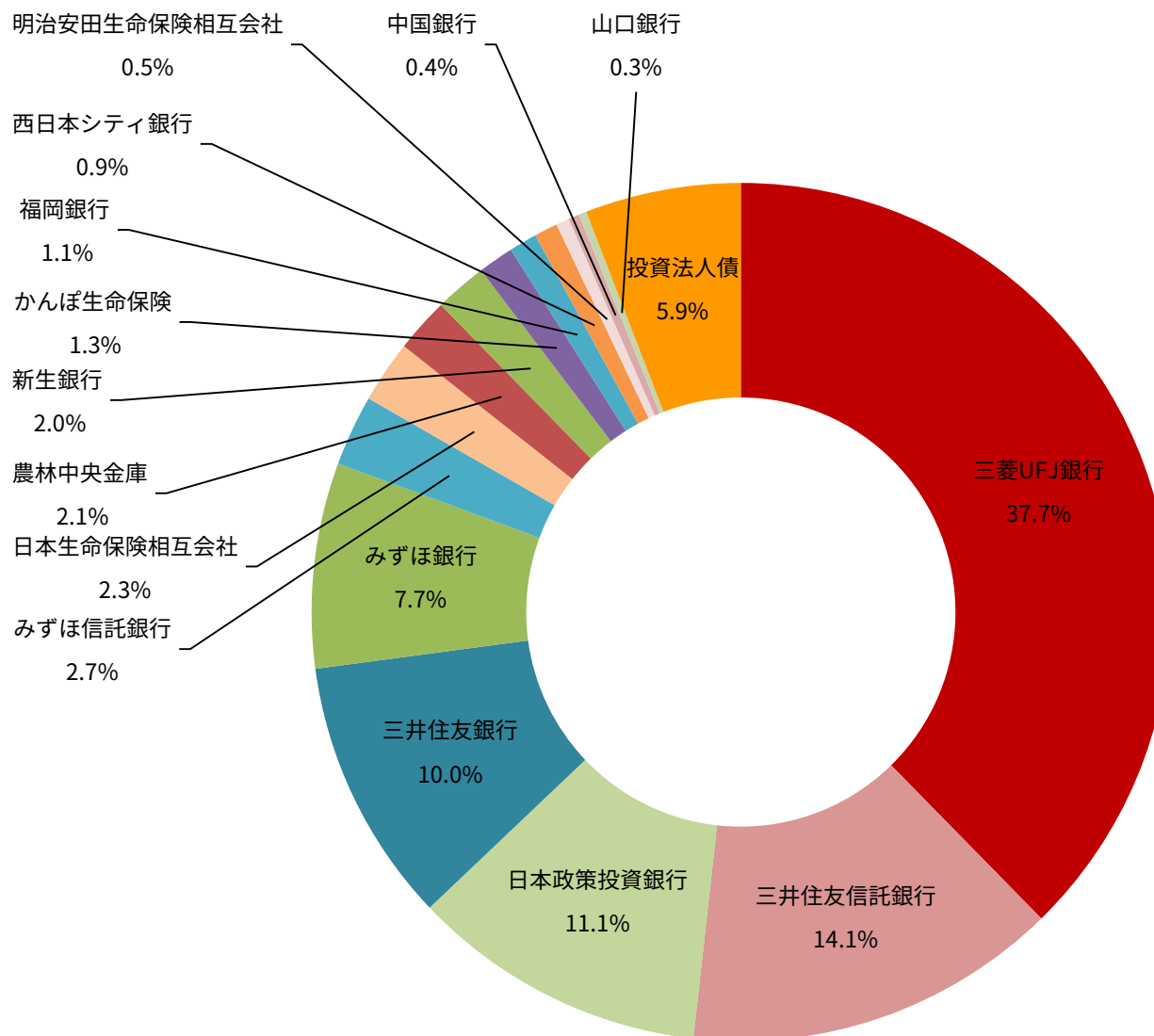
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。以下同じです。

(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。



## 有利子負債の状況④（2020年7月31日時点）

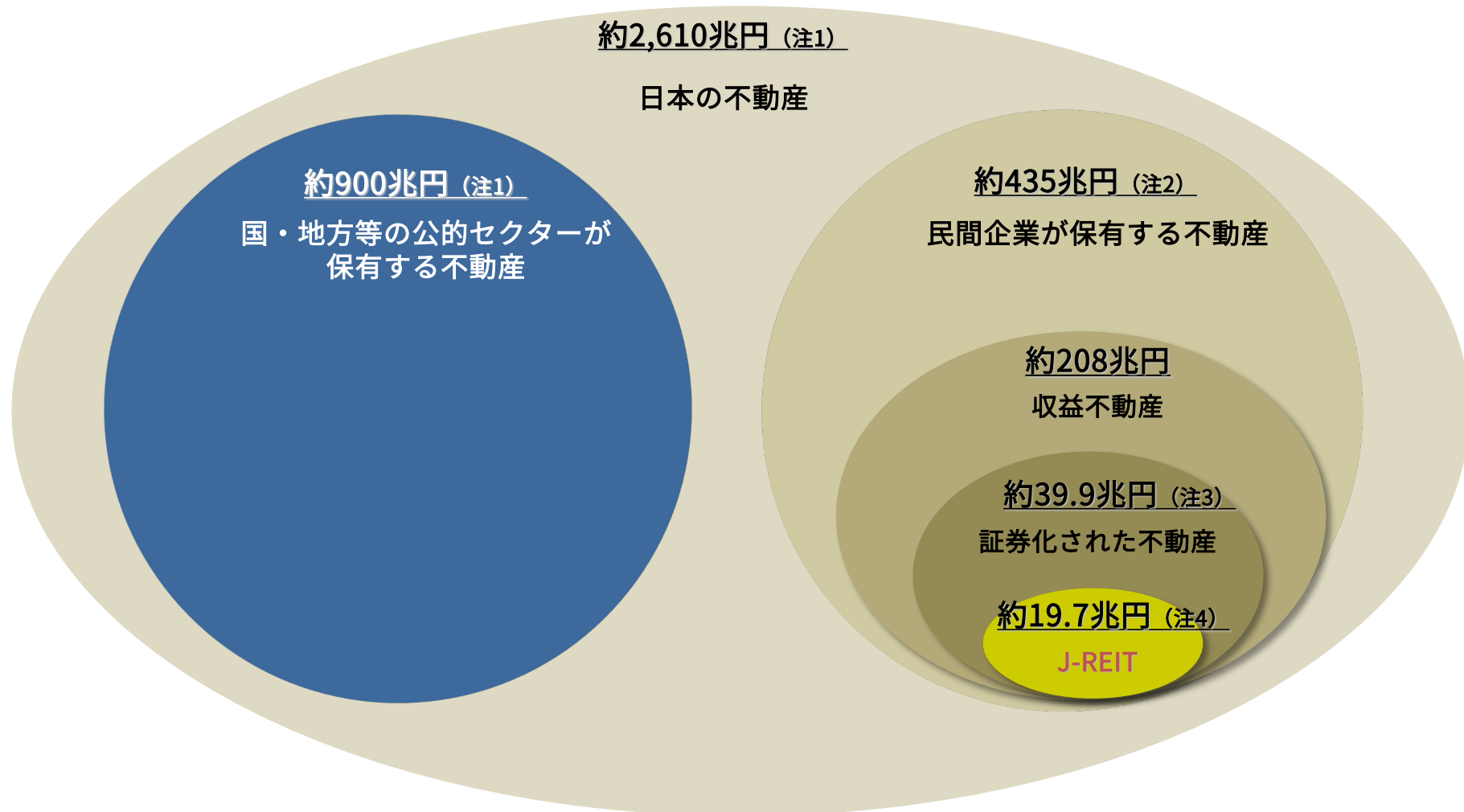
### ■ レンダーフォーメーション





# 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8月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2020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」(2020年8月)



# CREニーズ開拓のポテンシャル

## 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

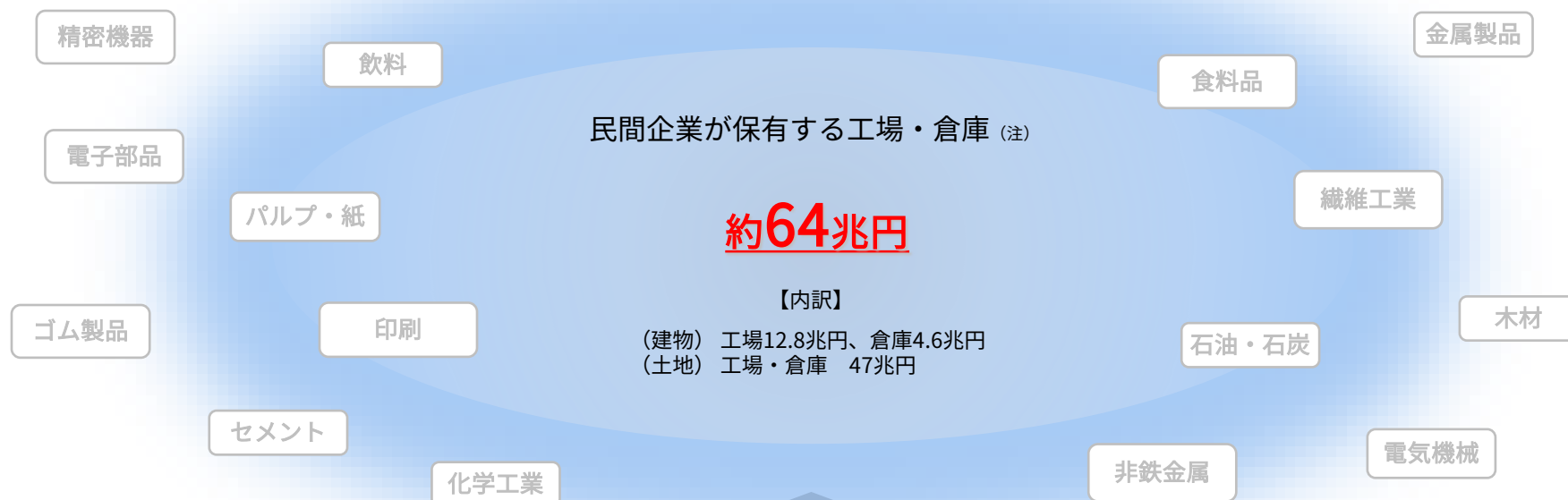
（注1） 2014年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」にて策定し、2017年5月に改訂。受入れ機関投資家数は2020年7月31日時点。  
（注2） 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス（企業統治）において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。  
（注3） ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。



## 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」



# 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) <b>DPUの成長</b>	①取得価格 (注2) (百万円)	②鑑定価格 (含み益率 (注3)) <b>NAVの向上</b>	契約年数 (残存年数) <b>DPUの安定</b>
	名称	写真	取得年月	所有形態				
工場	IIF市原マニュファクチャリングセンター (底地)		2020/10 (予定)	底地	5.7% (5.7%)	15,910	18,230 (+14.6%)	18.5年 (18.0年)
	<b>開発案件</b> 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	土地・建物	3.4% (3.0%)	11,900	16,000 (+32.7%)	10.0年 (8.7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	2,600 (+7.7%)	50.0年 (47.4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 (16.5年)
	IIIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.1% (6.3%)	4,000	4,480 (+5.0%)	10.0年 (5.9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	1,330 (+1.4%)	10.0年 (5.9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	5.8% (5.8%)	1,300	1,660 (+23.4%)	49.0年 (44.5年)
R&DC	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク		2020/9 (予定)	土地・建物	6.5% (5.1%)	23,100	25,680 (+11.2%)	18.9年 (18.7年)
	IIF新川崎R&Dセンター		2019/6	土地・建物	6.7% (5.6%)	6,300	8,710 (+33.0%)	10.0年 (9.5年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	10.8% (9.5%)	3,100	4,420 (+31.5%)	9.9年 (7.1年)
	<b>開発案件</b> 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 (+52.5%)	15.0年 (8.6年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	7.8% (6.3%)	1,100	1,330 (+5.5%)	22.0年 (10.0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 (19.5年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.8% (4.8%)	369,956	435,813 (+18.6%)	16.0年 (10.2年)

(注1) NOI利回りは、既存物件については第26期の実績を基に計算しています。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。以下同じです。

(注3) 「含み益率」は、既存物件においては、2020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、取得予定資産については、2020年6月1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。



## IIFが保有する主な底地物件

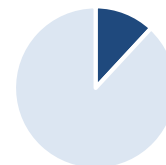
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

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	6.4% (6.4%)	1,190	3,070 (+150.8%)	3,380 (+184.0%)	20.0年 (0.9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%)	2,310 (+21.6%)	49.9年 (43.3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 (19.5年)
工場	IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	2020/10 (予定)	5.7% (5.7%)	15,910	18,230 (+14.6%)	18,400 (+15.7%)	18.5年 (18.0年)
	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	2,600 (+7.7%)	3,130 (+36.1%)	50.0年 (47.4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%)	2,040 (+26.9%)	20.0年 (16.5年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	2016/3	5.8% (5.8%)	1,300	1,660 (+23.4%)	1,760 (+37.7%)	49.0年 (44.5年)
	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	2020/7	5.0% (5.0%)	3,930	4,190 (+2.1%)	4,540 (+15.5%)	20.0年 (19.8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3,699億円



<底地投資>  
取得金額439億円  
投資比率11.9%



## 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

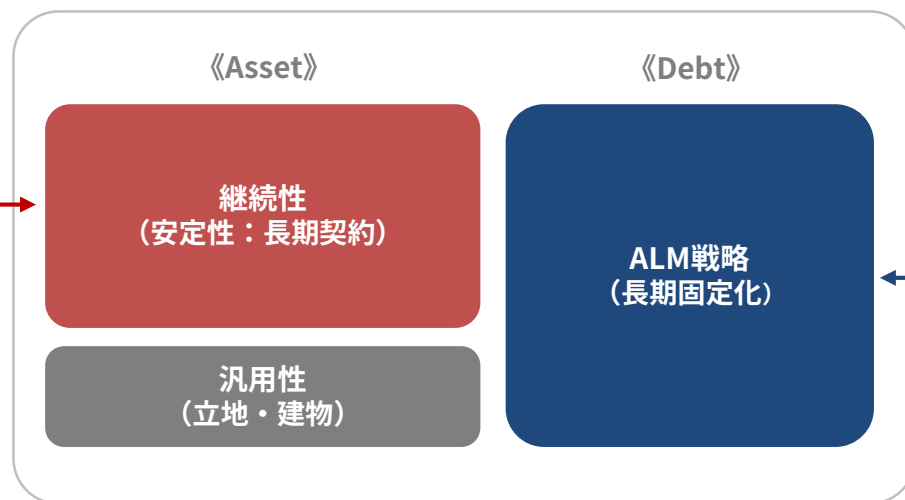
### 《主なリスク要因》

- 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

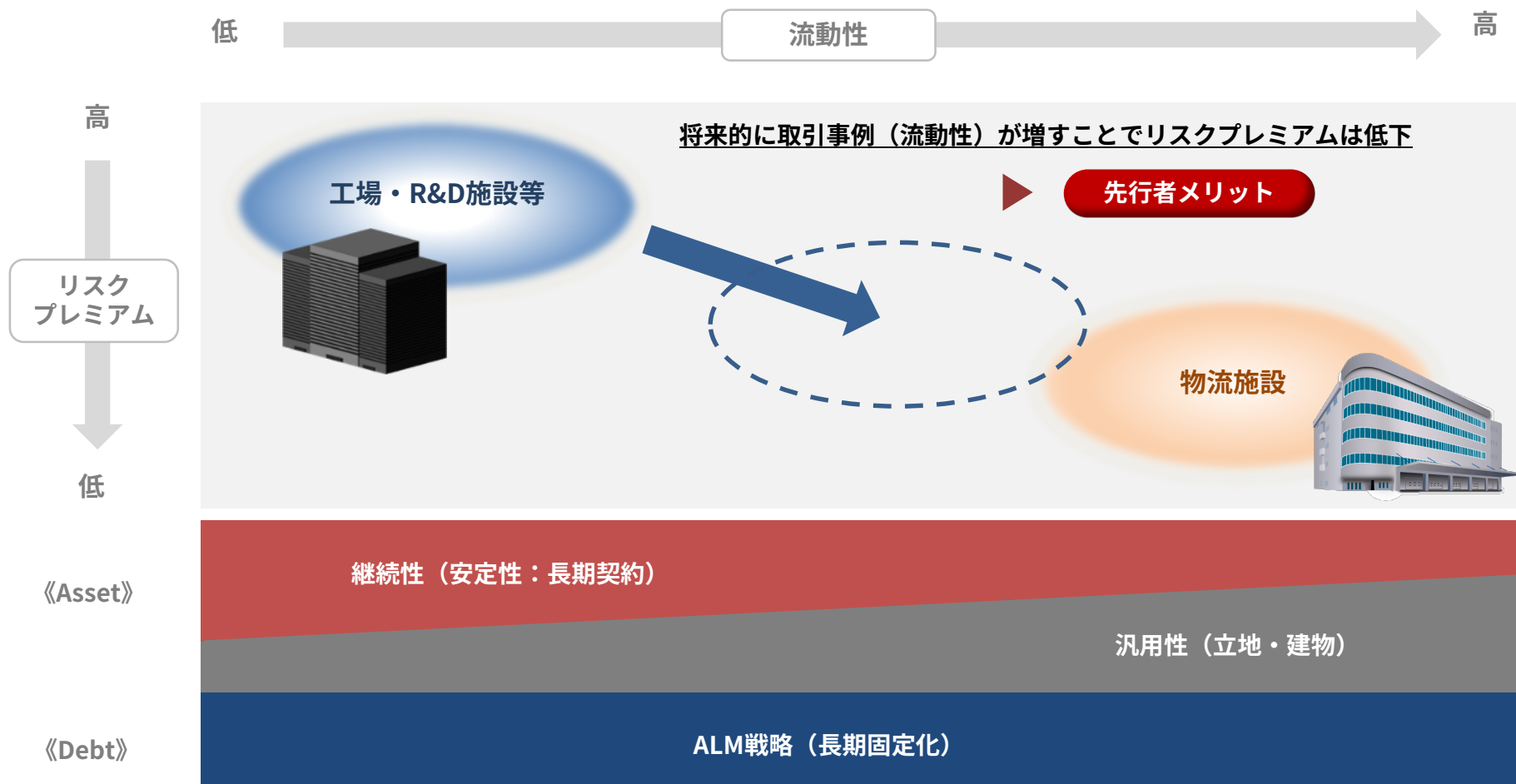




## 工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

- 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

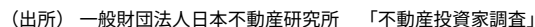
※リスクプレミアムの低下（先行者メリットの実現）までのリスク対応へのイメージ



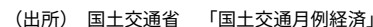


## 物流施設を取り巻くマーケットの概要①

## 物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



## 宅配便取扱い個数の推移

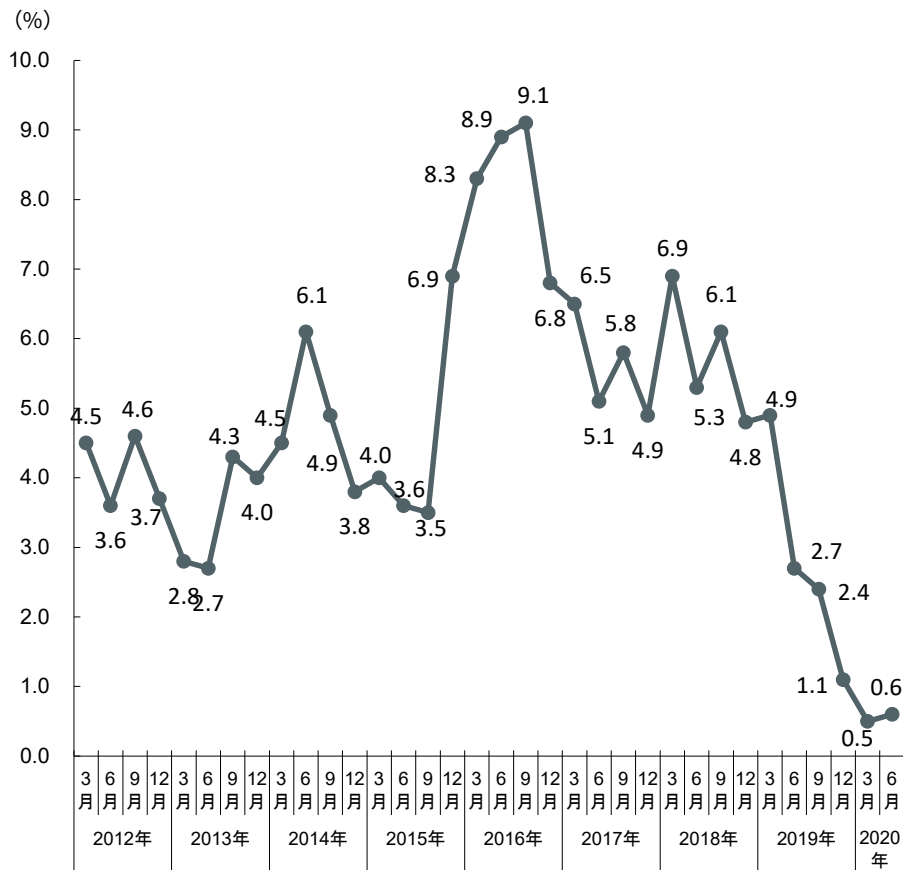




## 物流施設を取り巻くマーケットの概要②

■ 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、2020年第二半期の空室率は0.6%

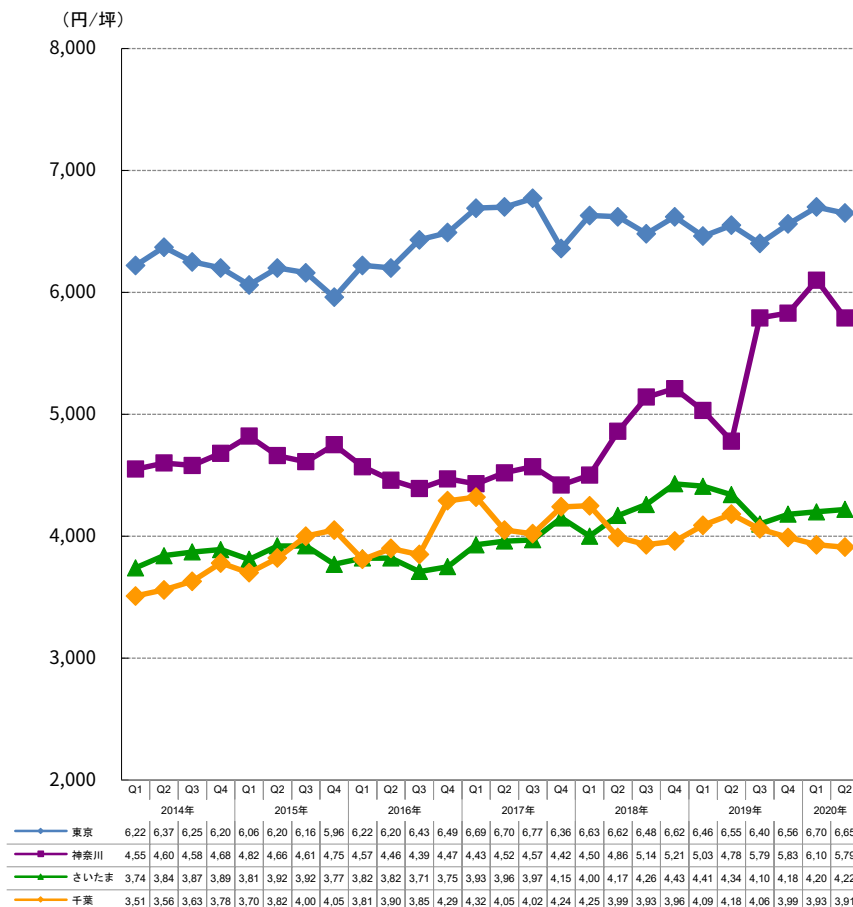
首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



\*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174物件の空室率

■ 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8月31日）



(出所) Bloombergのデータを基に作成

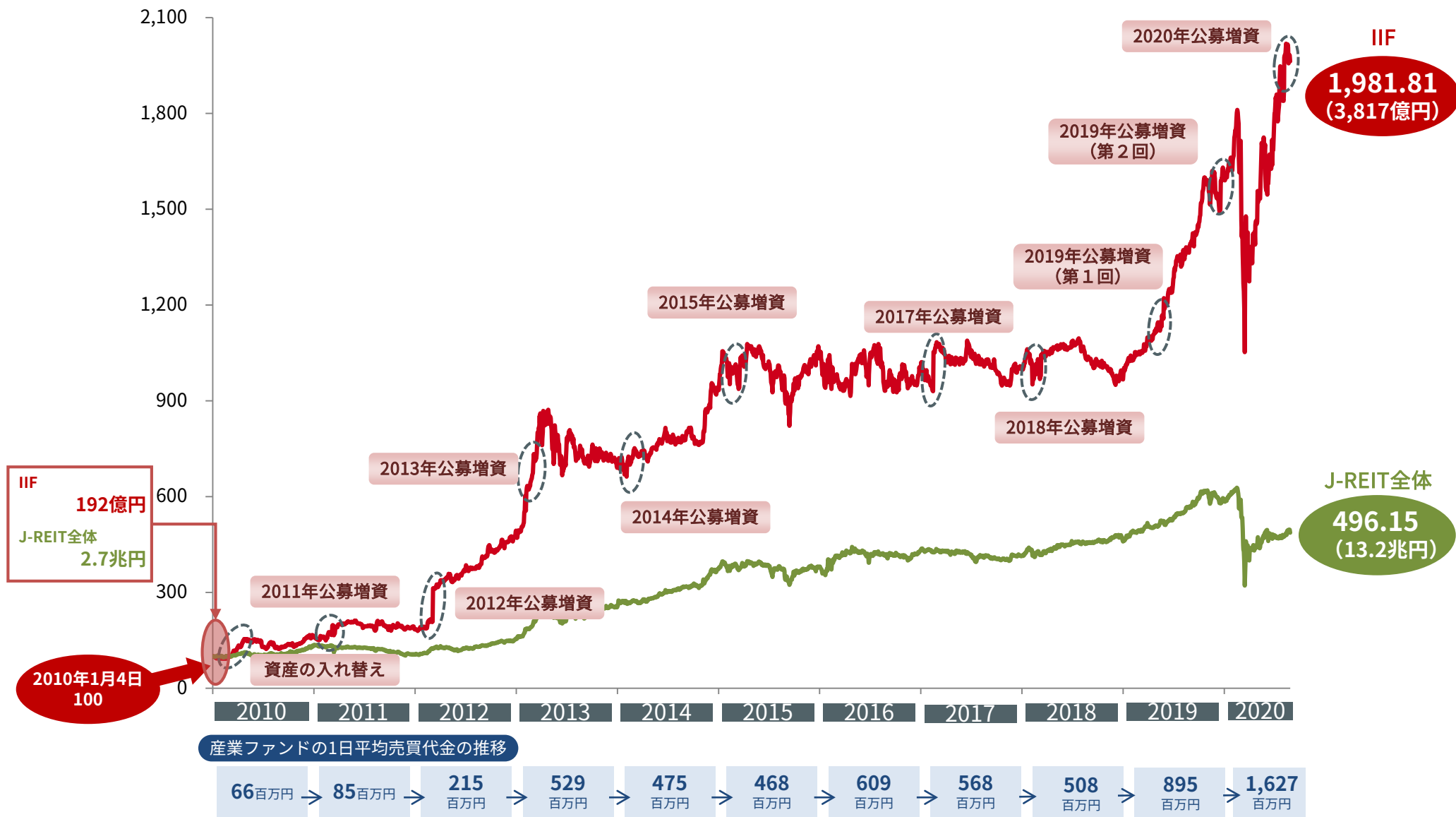
(注1) 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。

(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。



# 時価総額及び1日平均売買代金の推移（2010年1月4日～2020年8月31日）



（出所） Bloombergのデータを基に作成

（注1） 終値ベース

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

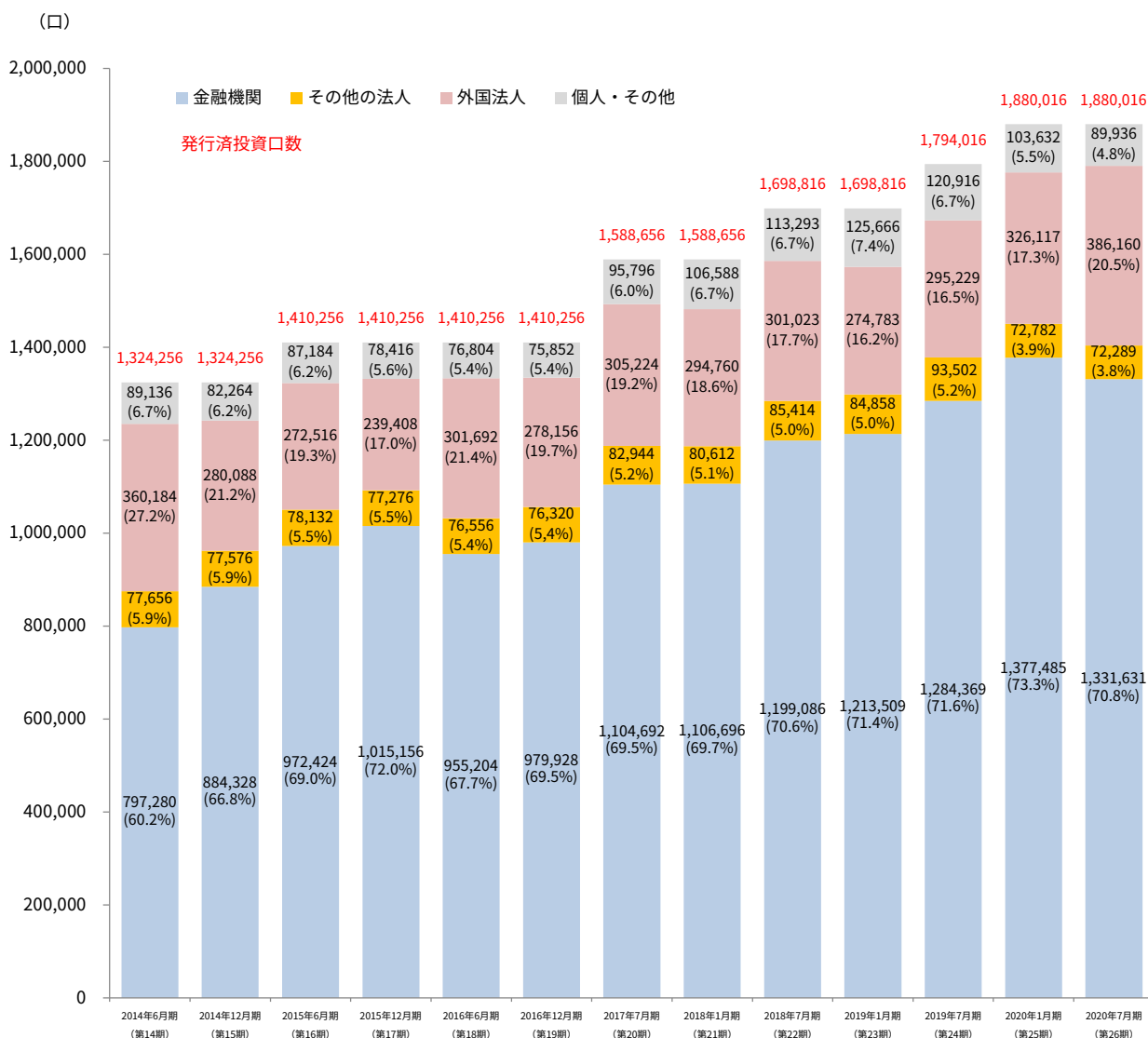


# 投資主属性の分析

## 2020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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	343,012	18.24
2	株式会社日本カस्टディ銀行（信託口）	331,575	17.63
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	80,545	4.28
4	株式会社日本カस्टディ銀行（証券投資信託口）	50,512	2.68
5	みずほ証券株式会社	46,158	2.45
6	三菱商事株式会社	25,600	1.36
7	株式会社中国銀行	23,159	1.23
8	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	23,040	1.22
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,951	1.22
10	株式会社日本カस्टディ銀行（金銭信託課税口）	22,393	1.19
11	株式会社常陽銀行	22,232	1.18
12	株式会社八十二銀行	22,220	1.18
13	全国信用協同組合連合会	20,781	1.10
14	株式会社日本政策投資銀行	20,000	1.06
15	SMB C日興証券株式会社	18,981	1.00
16	日本証券金融株式会社	17,021	0.90
17	株式会社群馬銀行	16,121	0.85
18	株式会社足利銀行	15,122	0.80
19	株式会社愛知銀行	13,797	0.73
20	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	13,228	0.70
上位20名合計		1,148,448	61.08

## 所有者別投資口数の推移 (注)

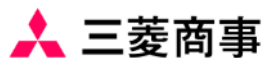


(注) 2015年1月1日を効力発生日としてIFの投資口1口を2口に分割し、更に、2018年2月1日を効力発生日としてIFの投資口1を4口に分割致しました。当該分割を考慮し、本頁における第16期～第21期の投資口数については、4倍した数値、第15期以前の投資口数については、8倍した数値を記載しています。



## 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

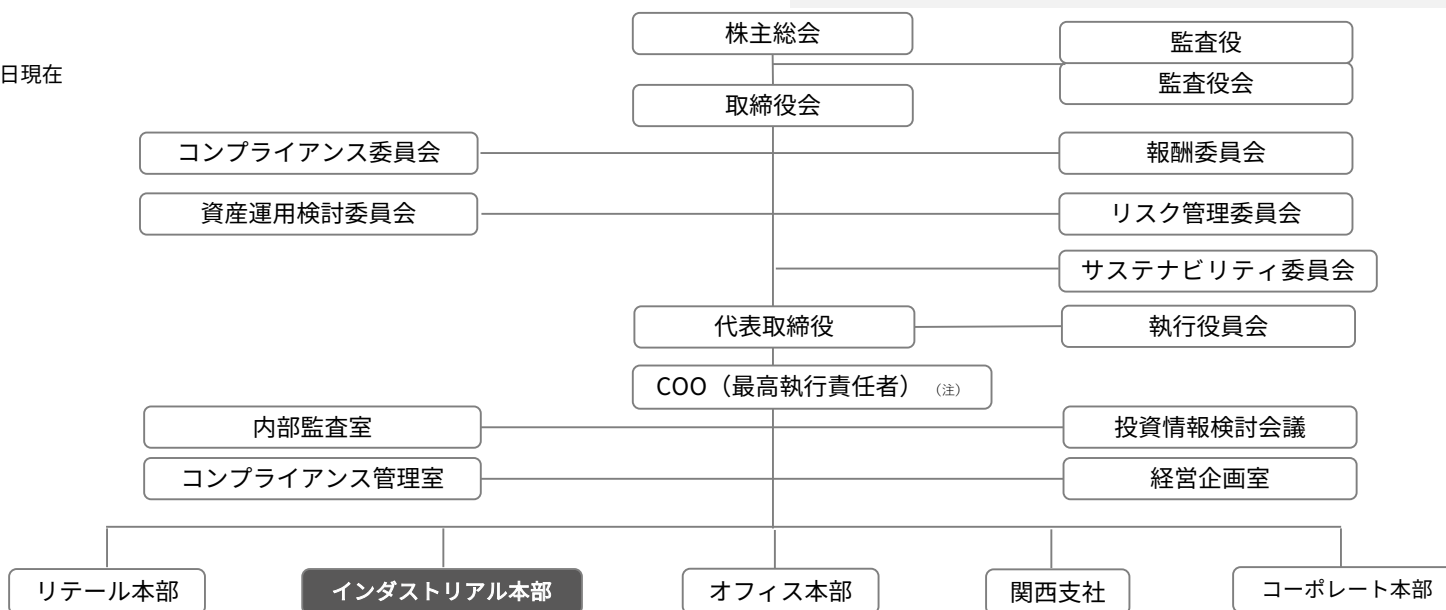
2020年8月1日現在

役職員数 151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

不動産証券化協会(ARES)認定マスター	62名
宅地建物取引士	56名
一級建築士	11名
不動産鑑定士	7名
日本証券アナリスト協会検定会員	7名
弁護士	1名
公認会計士	6名
税理士	1名
MBA（米・英を含む）	1名

### ■ 組織図

2020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

（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。



## 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）