

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

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

# 目次

1	Executive Summary	P.2
2	直近の取得実績と今後の投資戦略について – “ CRE Beyond ”	P.10
3	継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移	P.16
4	足許の運用状況と今後の対応	
	①既存ポートフォリオの運営 について – “ 3C Management ”	P.22
	②財務戦略について – “ ALM ”	P.26
5	ESGに関する取組みについて	P.30
6	2020年7月期（第26期）運用報告、 2021年1月期（第27期）及び2021年7月期（第28期）業績予想	P.32

## 別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

# 1. Executive Summary



# 継続的な公募増資により「投資主価値の向上」と「財務基盤の安定化」が実現

## 新規取得

### 高収益物件の取得

- 機動的な公募増資により  
資産規模は**約3,700億円**に到達

＜2020年7月に公表した公募増資の概要＞

- ・新規取得物件 **3**物件 **463**億円
- ・平均NOI利回り**6.0%**、償却後NOI利回り**5.2%**
- ・CRE提案による取得比率 **100.0%**
- ・工場・研究開発施設等比率 **84.1%**

## 既存ポートフォリオ

### 安定性の維持と内部成長の進展

- 継続的な内部成長施策を実施

＜主な収益性向上(予定)物件＞

【物流施設】

- ・IIF越谷LC ・IIF福岡箱崎LC II

【工場・研究開発施設等】

- ・IIF新川崎R&DC

【インフラ関連施設】

- ・IIF羽田空港MC

- ESGへの更なる取組み

＜4物件でCASBEE 不動産評価認証を新規取得＞

- ・IIF広島LC (Sランク) ・IIF神戸LC (Sランク)
- ・IIF野田LC (Sランク) ・IIF越谷LC (Bランク)

## 財務戦略

### 更なる財務基盤の強化を実行

- 高い信用力を活かし、  
低コストで新規借入を調達

＜公募増資に伴う新規借入金の全体概要＞

- ・借入額合計**238**億円を調達予定
- ・平均借入期間 **8.3**年、平均適用金利 **0.36%**

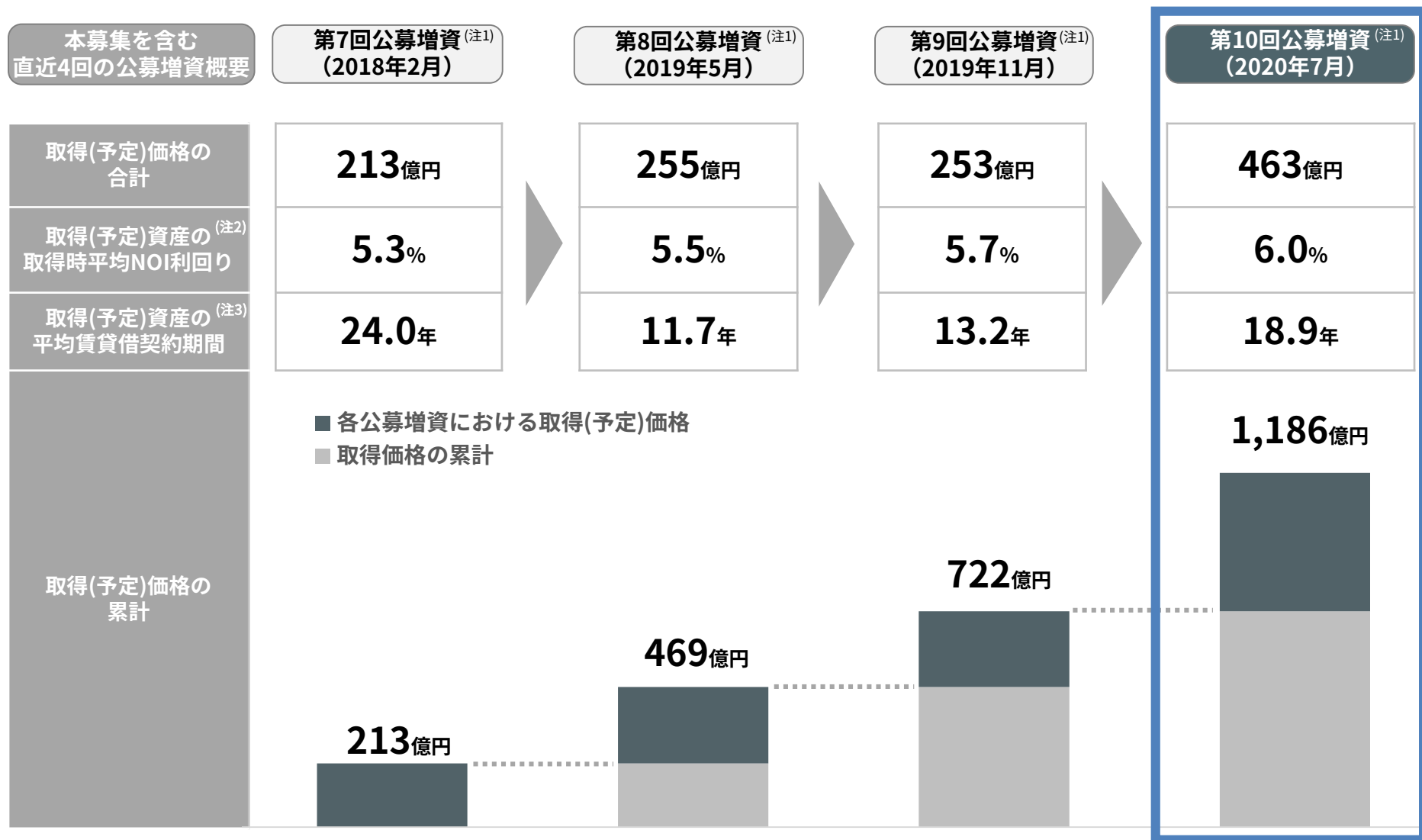
＜主要指標の推移＞

		2020年 7月期末	取得予定資産 取得後
・ LTV	:	49.8%	⇒ <b>48.1%</b>
・ 平均適用金利	:	0.79%	⇒ <b>0.74%</b> <sup>(注)</sup>



# 高い収益性と安定性を有する資産を継続して取得

## ■ 直近実施した4回の公募増資の概要



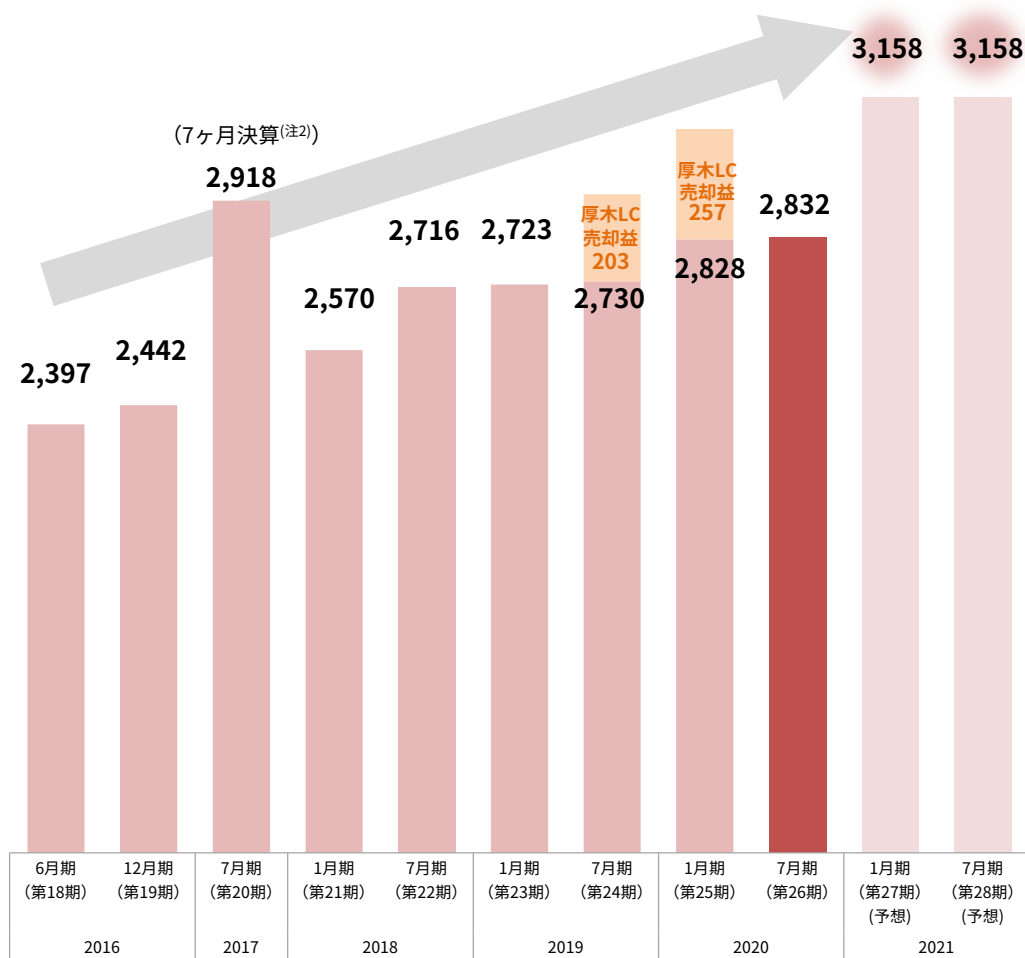
※注記の詳細については、ページ37~38をご参照ください。

## 一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

1口当たり分配金は5年間で実質約1.3倍<sup>(※)</sup>に成長<sup>(注1)</sup>

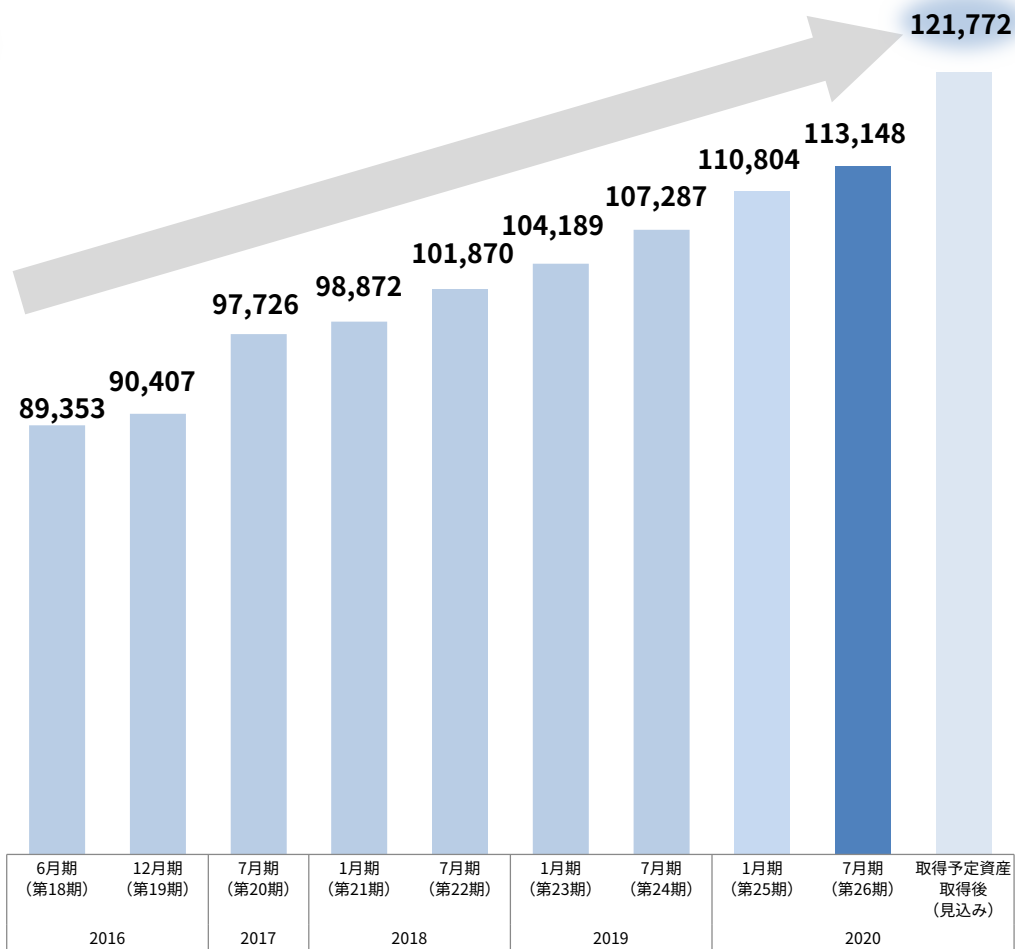
※ 2016年6月期実績と2021年7月期予想との対比で算出しています。

(単位：円/口)

1口当たりNAVは5年間で実質約1.4倍に成長<sup>(注1)</sup>

※ 2016年6月期実績と取得予定資産取得後（見込み）との対比で算出しています。

(単位：円/口)



※注記の詳細については、ページ37~38をご参照ください。

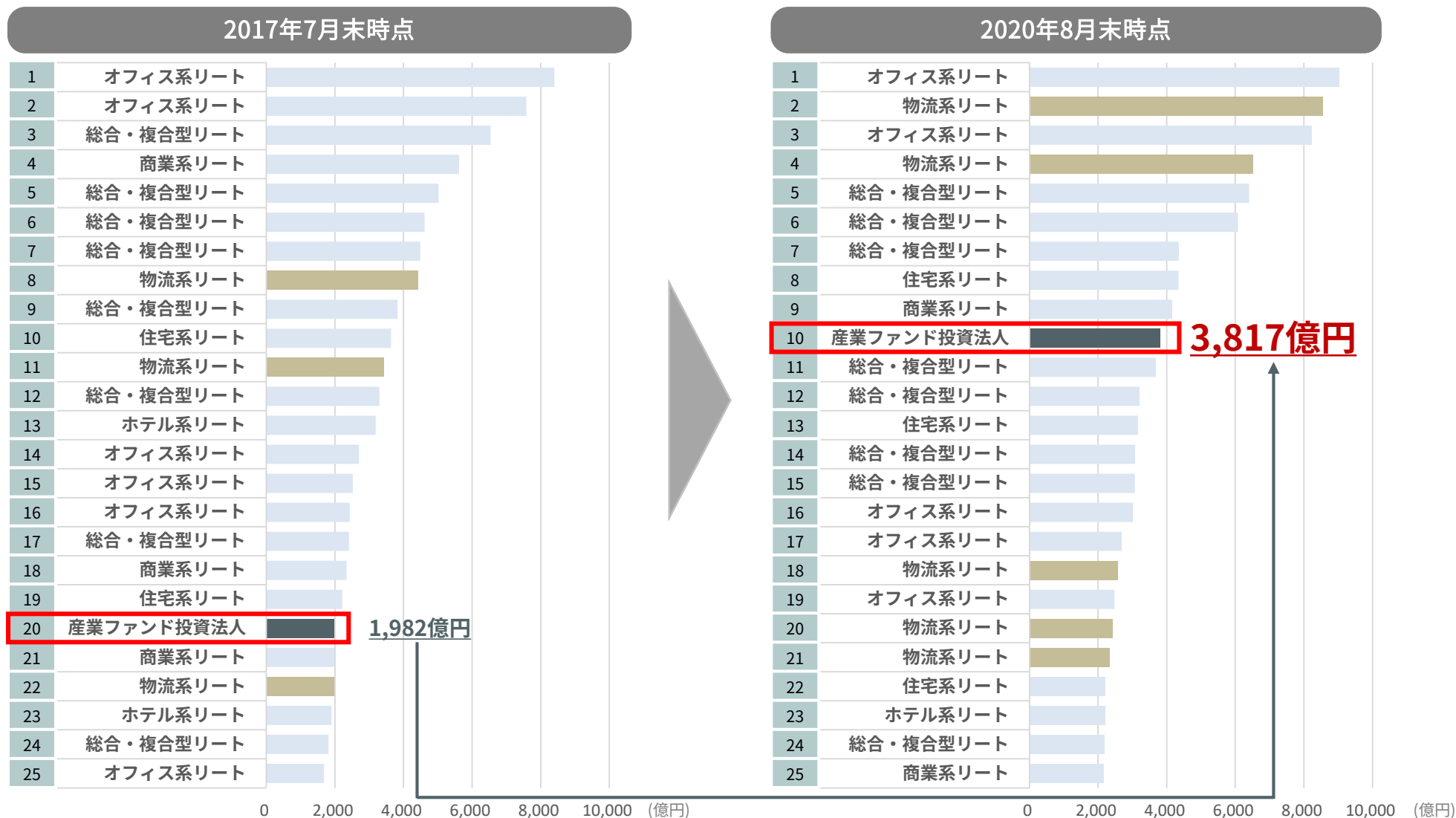
# 資産規模も順調に拡大

## ■ 資産規模推移と代表的な取得物件



# 時価総額は3年前と比較し約2倍の3,800億円超に

## J-REIT 時価総額上位25銘柄の推移





# (ご参考) US REITの上位銘柄も外部環境の変化により大きく変化

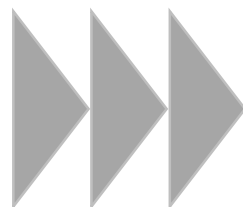
## US-REIT 時価総額上位15銘柄の推移

2015年3月末時点

	銘柄	主要な アセットタイプ	時価総額 (USD Billions)
1	Simon Property Group Inc	商業施設	61.5
2	American Tower Corp	電波塔	39.6
3	Public Storage	ストレージ	34.1
4	Equity Residential	住居	28.3
5	Crown Castle Intl Corp	電波塔	27.6
6	Welltower Inc	ヘルスケア	27.1
7	GGP Inc	商業施設	26.2
8	Ventas Inc	ヘルスケア	24.2
9	AvalonBay Communities Inc	住居	23.0
10	Prologis Inc	物流・倉庫	22.7
11	Boston Properties Inc	オフィス	21.5
12	Vornado Realty Trust	総合・複合	21.0
13	Healthpeak Properties Inc	ヘルスケア	19.9
14	Weyerhaeuser Co	林業施設	17.4
15	Host Hotels & Resorts Inc	ホテル	15.3

0 50 100 150

直近5年間で  
IIFと投資対象が重なる銘柄の  
銘柄数と時価総額が増加傾向



2020年8月末時点

	銘柄	主要な アセットタイプ	時価総額 (USD Billions)
1	American Tower Corp	電波塔	110.5
2	Prologis Inc	物流・倉庫	75.2
3	Equinix Inc	データセンター	69.9
4	Crown Castle Intl Corp	電波塔	68.5
5	Digital Realty Trust Inc	データセンター	43.2
6	Public Storage	ストレージ	37.1
7	SBA Communications Corp	電波塔	34.3
8	Welltower Inc	ヘルスケア	24.0
9	Weyerhaeuser Co	林業施設	22.6
10	AvalonBay Communities Inc	住居	22.2
11	Realty Income Corp	総合・複合	21.4
12	Alexandria Real Estate Equities	研究開発施設	21.2
13	Equity Residential	住居	21.0
14	Simon Property Group Inc	商業施設	20.8
15	Invitation Homes Inc	住居	16.0

0 50 100 150

# 継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現

## ■ 各種指標の推移

	2020年7月期末時点	取得予定資産	取得予定資産取得後 (注1)
物件数	75物件	3物件	78物件
取得（予定）価格の合計	323,566百万円	46,390百万円	369,956百万円
平均NOI利回り (注2)	5.8%	6.0%	5.8%
平均償却後NOI利回り (注2)	4.8%	5.2%	4.8%
鑑定評価額に対する含み益 (注3)	+62,485百万円	+5,720百万円	+68,205百万円
総テナント数	100社	11社	111社
簿価LTV (注4)	49.8%		48.1%
時価LTV (注4) (鑑定評価額ベース)	42.1%		41.2%
平均借入期間	9.3年		9.2年
平均適用金利	0.79%		0.74%
1口当たり分配金 (注5) (固都税・収益等一過性損益調整後)	2,919円		3,037円 (+4.0%)
1口当たりNAV (注6)	113,148円		121,772円 (+7.6%)



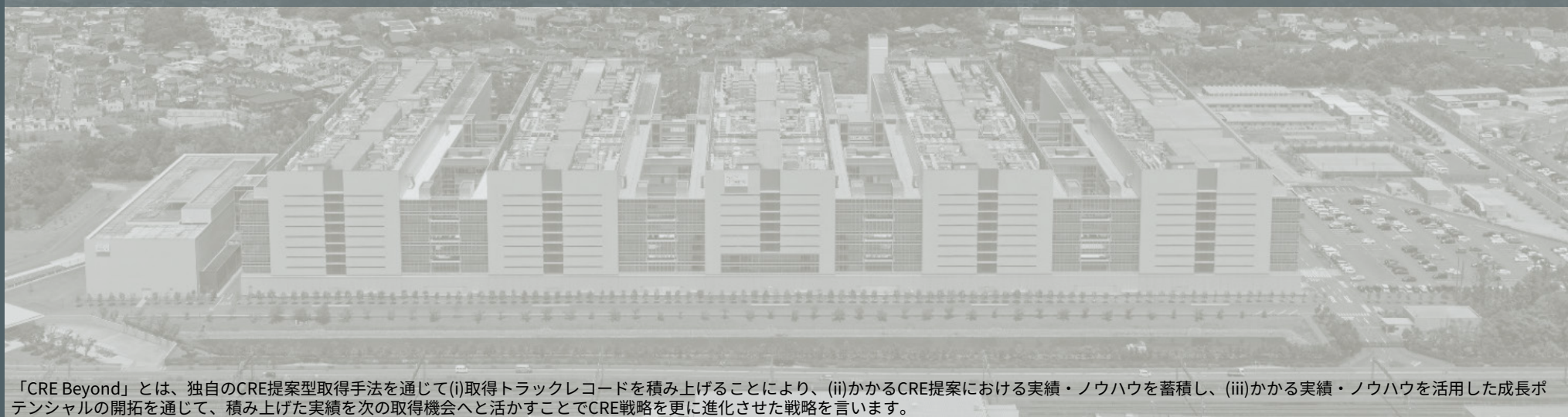
CRE提案による継続的な外部成長

LTV低減を通じた更なる安定性の向上

長期安定を追求する  
ALM (Asset Liability Management) 戦略 (注7)

1口当たり分配金・NAVの継続的な向上

## 2. 直近の取得実績と今後の投資戦略について — “CRE Beyond”



「CRE Beyond」とは、独自のCRE提案型取得手法を通じて(i)取得トラックレコードを積み上げることにより、(ii)かかるCRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii)かかる実績・ノウハウを活用した成長ポテンシャルの開拓を通じて、積み上げた実績を次の取得機会へと活かすことでCRE戦略を更に進化させた戦略を言います。



# 第10回公募増資により3物件463億円の物件を取得

## ■ 2020年7月に実施した第10回公募増資の概要

### 新規取得資産の概要

新規取得資産

**3物件 463億円**

収益性

(平均NOI利回り) (平均償却後NOI利回り)

**6.0% 5.2%**

含み益（含み益率）

**+57.2億円 (+12.3%)**

### < 新規取得資産 >

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 60%）



IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）



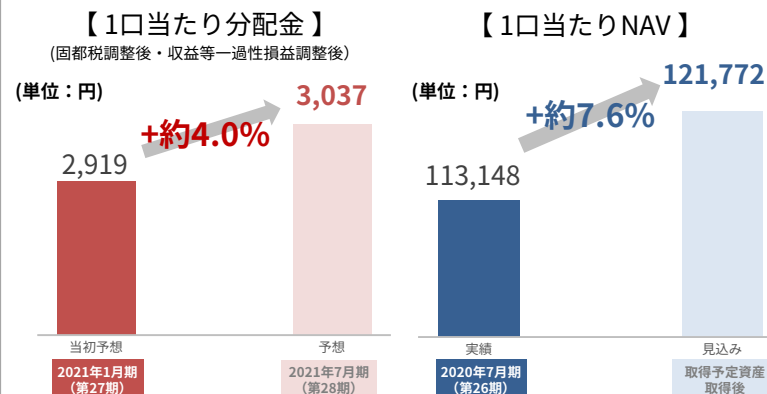
(注)

IIF湘南ロジスティクスセンター

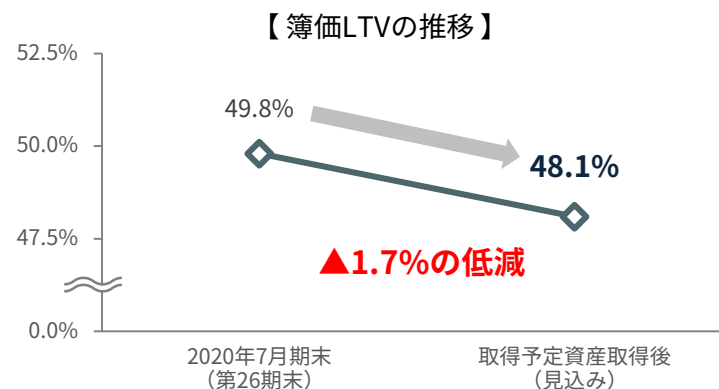


### 公募増資の効果

大幅な投資主価値の向上

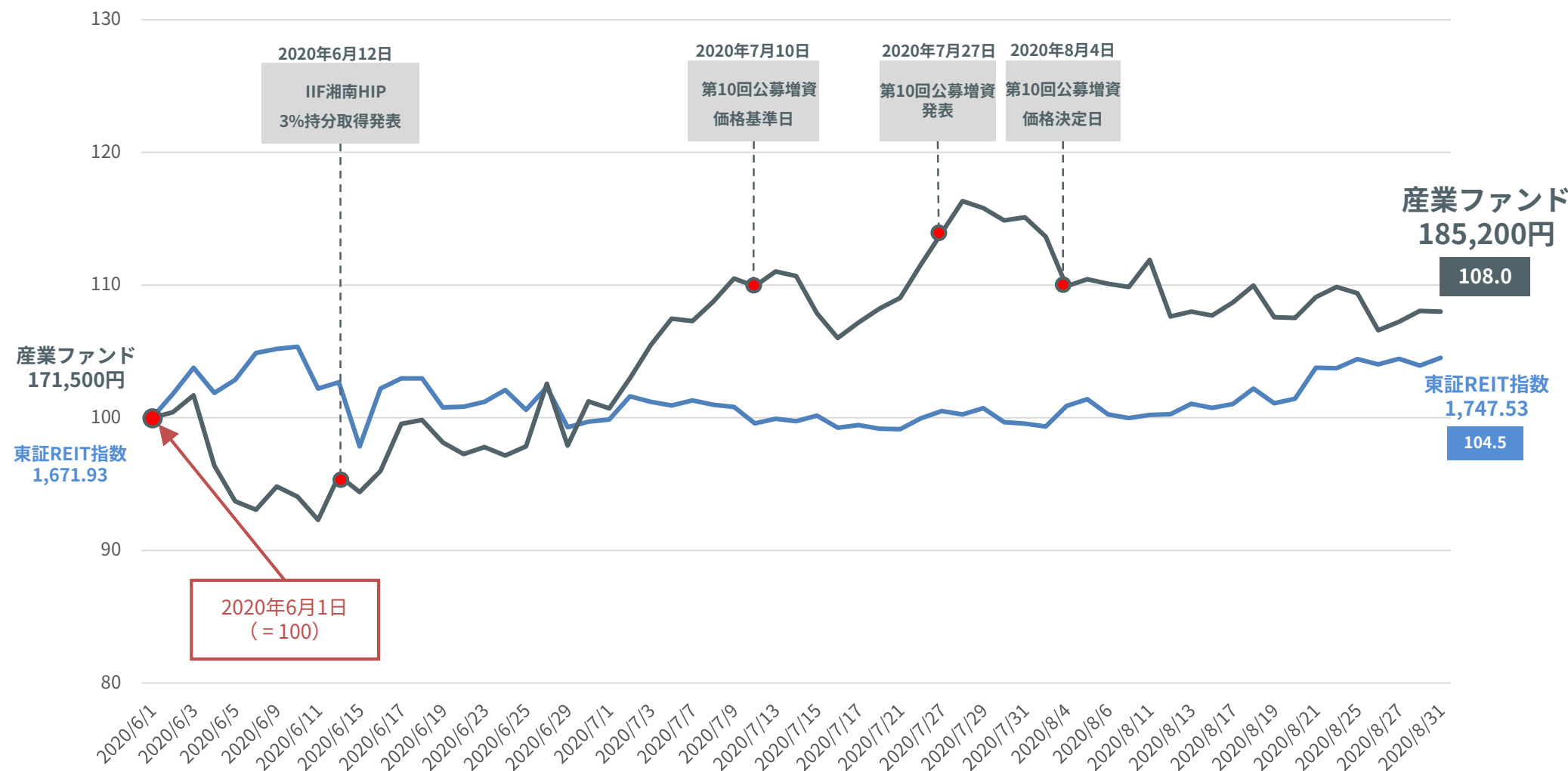


LTV低減による財務安定性の強化



## 機動的な公募増資により着実にエクイティ資金を調達




### 産業ファンド投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の推移（2020年6月1日～2020年8月31日）





# 独自のCRE提案により高い収益性、継続性及び汎用性の高い資産を取得

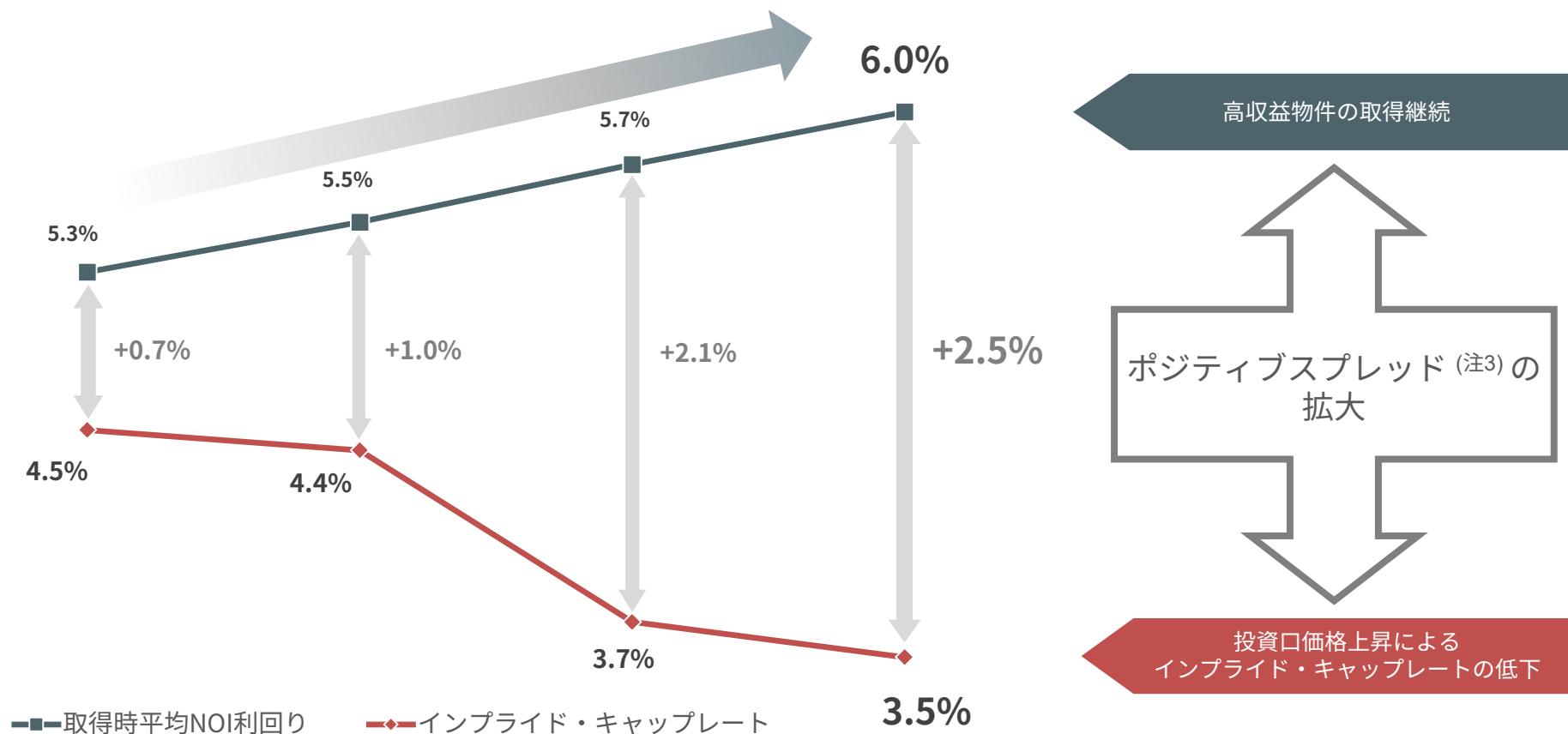
## ■ 新規取得資産の概要

取得 手法	物件名称		売主 (注2)	テナント (注3)	含み益		収益性		安定性			
					取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 NOI 利回り	稼働率 (注4)	賃貸借 契約期間 (注5) (契約形態) (注6)	賃貸借契約 残存期間 (2020年10 月5日時点) (注7)	中途解約/ 賃料改定 (注8)
					含み益（百万円） （含み益率）							
CRE 提案型	研究開発施設		武田薬品工業	武田薬品工業	23,100	25,680	6.5% (追加改修工事 実施後：6.2%) (注9)	5.1% (追加改修工事 実施後：4.8%) (注9)	100.0%	20.0年 (普通借) (注10)	20.0年 (注10)	5年間不可/ 不可 (注10) (注11)
	IIF湘南ヘルス イノベーションパーク (準共有持分60%) (注1)	+2,580 (+11.2%)										
	工場		国内事業会社	三井E&S ホールディングス	15,910	18,230	5.7%	5.7%	100.0%	(A区画) 10.0年 (定借)	(A区画) 9.5年	(A区画) 解約不可期間 有り(注12)/ 不可
	IIF市原マニファクチュア リングセンター（底地）	+2,320 (+14.6%)			(B区画) 23.0年 (定借)	(B区画) 22.5年				(B区画) 解約不可期間 有り(注12)/ 不可		
	物流施設		戸田建設	スズケン	7,380	8,200	4.9%	4.2%	100.0%	20.0年 (定借)	9.2年	原則不可/ 原則不可
	IIF湘南ロジスティクス センター	+820 (+11.1%)										
			合計又は平均		46,390	52,110	6.0% (追加改修工事 実施後：5.8%) (注13)	5.2% (追加改修工事 実施後：5.0%) (注13)	100.0%	18.9年	18.1年	—
					+5,720 (+12.3%)							

※注記の詳細については、ページ37~38をご参照ください。

## (ご参考) インプライドキャップレートを大きく上回る取得NOI利回りを継続

### ■ IIFの取得物件NOI利回り<sup>(注1)</sup>とインプライドキャップレート<sup>(注2)</sup>の推移



第7回公募増資<sup>(注1)</sup>  
(2018年2月)

第8回公募増資<sup>(注1)</sup>  
(2019年5月)

第9回公募増資<sup>(注1)</sup>  
(2019年11月)

第10回公募増資<sup>(注1)</sup>  
(2020年7月)

## 豊富な実績とノウハウを活用し、順調にパイプラインを積み上げ

### ■ CRE/PRE提案により、競合が少なく成長性の高いアセットを取得

#### 外部成長戦略：CRE Beyond

CRE/PRE提案により多様な売却ニーズへの対応や新しいアセットクラスの開拓を進め、先行者メリットを追求

### ■ パイプラインの状況

総検討案件数 **36件**  
総検討案件金額 **2,022億円**  
足許の詳細検討案件数 **11件**

#### <最近のCRE/PRE提案事例>

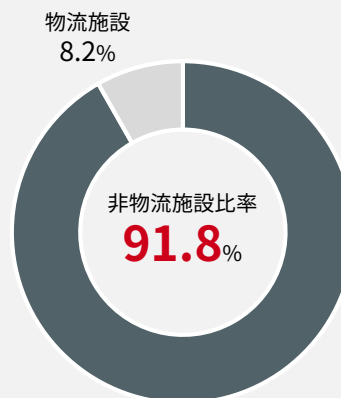
- ・ 首都圏に所在する、**大手輸送機械製造業の基幹工場施設**（底地）
- ・ 首都圏に所在する、**大手製造業の基幹工場施設**（底地）
- ・ 近畿圏に所在する、**大手スーパーマーケット向け物流施設**
- ・ **独立行政法人**が保有する不動産への**流動化提案（PRE）**

#### <優先交渉権取得済み物件>

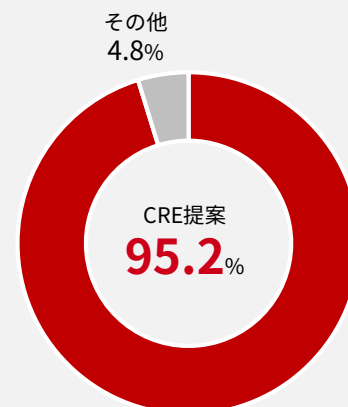


#### 詳細検討案件内訳

##### アセットクラス別（金額ベース）



##### 取得手法別（金額ベース）

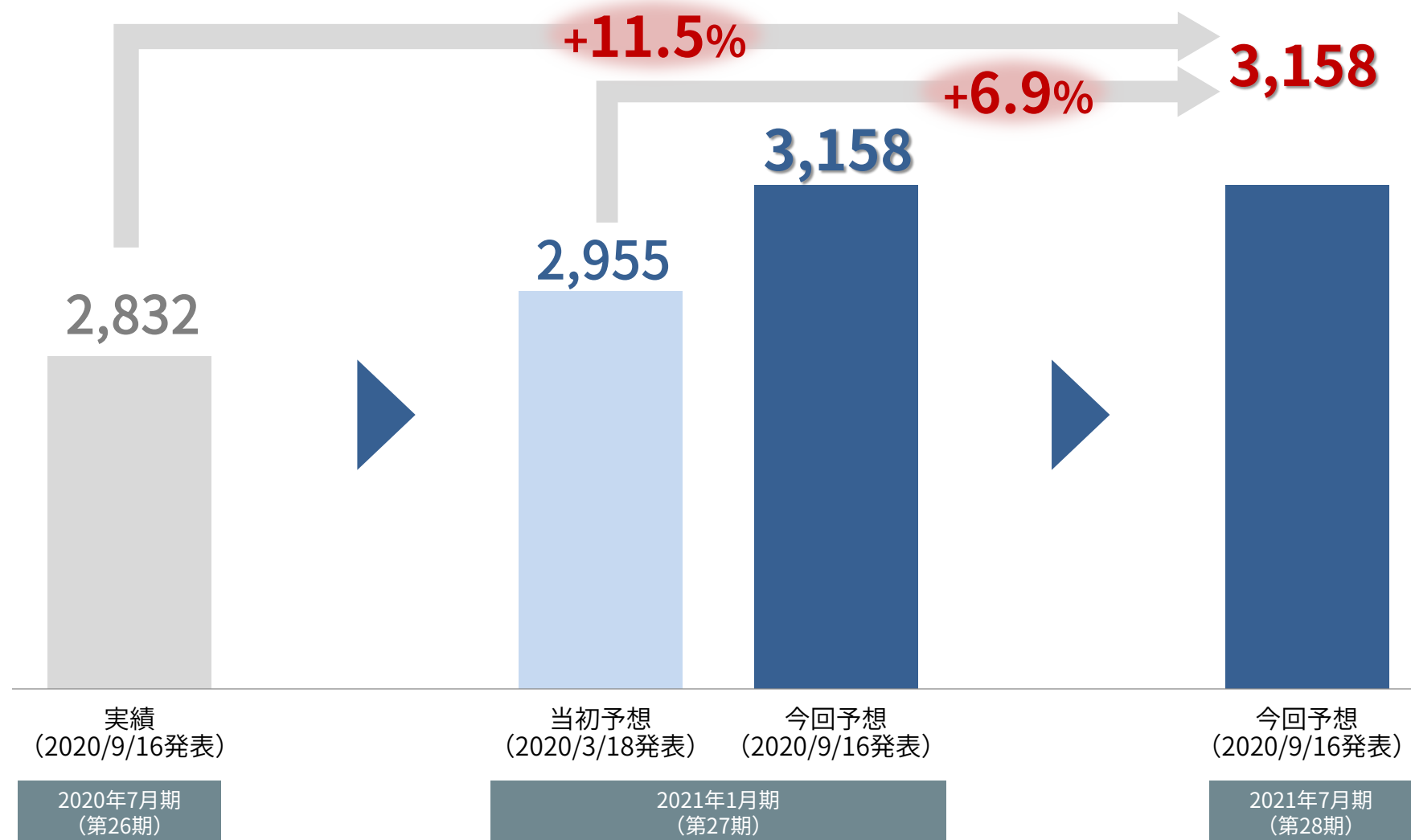


### 3. 継続的な投資主価値の向上 一口当たり分配金の予想推移



## 新規物件取得により、一口当たり分配金は大きく増加

### ■ 1口当たり分配金の推移

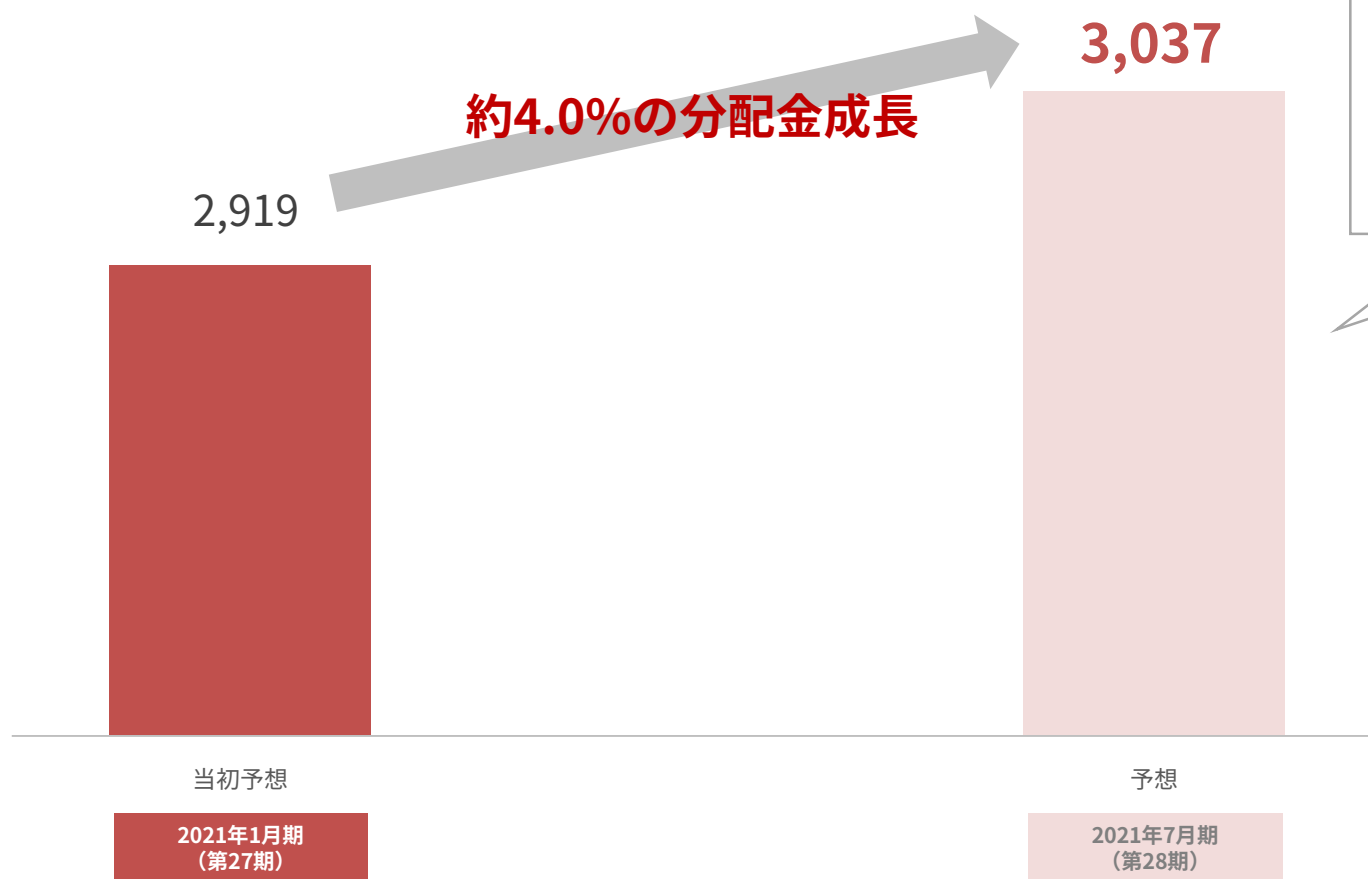




## 一口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）は4.0%向上

### ■ 1口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）の向上

(単位：円)



業績予想で想定している  
テナント入替えに伴うダウンタイムの影響

計 ▲約150円/口

※予想巡行分配金 (3,037円)

に対する割合 4.9%

## 【ご参考】業績予想で想定しているテナント入替に伴うダウンタイムの影響について

### ■ 想定している3つのテナント入替と対応方針

テナント属性	テナント入替を想定した背景	入替発生 想定時期	業績予想上の 退去想定時期	施設特性/今後の対応方針
物流 (IIF神戸LC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>エンドテナントの配送拠点集約による中途解約（次頁参照）</li> </ul>	2021年春頃	2021年2月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>大消費地至近に位置し、交通アクセスに優れた希少性の高い物流施設</li> <li>リーシング活動開始</li> </ul>
工場 (底地)	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの事業戦略上の理由による中途解約の可能性</li> </ul>	2021年秋頃	— ※公表済業績予想の 対象期間外	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業集積地に位置する汎用性が高い工場の底地</li> <li>複数のテナント候補が内覧済み、又物件の取得意向のある候補も存在し、各条件を比較しリーシングor売却か判断</li> </ul>
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>テナントの事業戦略上の理由による解約</li> </ul>	2021年2月28日 (確定)	2021年2月28日	<ul style="list-style-type: none"> <li>都心へのアクセス性やBCP対応に優れた施設</li> <li>オフィス利用としての汎用性は高く、医薬系テナントからLOIを受領済</li> </ul>

- 神戸港の中心に位置する摩耶埠頭は阪神エリアを含む広域カバーが可能な立地
- テナント(日新)が摩耶埠頭で運用する物流拠点



エンドテナントである大手玩具チェーンの配送拠点集約による移転に伴い、テナント（日新）による中途解約の可能性が発生

早期のリースアップを図る為、臨港地区の摩耶埠頭を熟知するテナント（日新）と協働でリーシングを図ることが最善と判断

現行の賃貸借契約を一部変更し、日新はテナントとして建物維持管理を継続しながらIIFと協働でリーシング活動を実施

2021年1月期（第27期）

2021年7月期（第28期）

9月

10月

11月

12)

1月

2月

3月

4月

5月

月

月

現テナント

## リーシング活動



## IIF神戸ロジスティクスセンター②：汎用性の高い建物スペックと好調な賃貸市場

### 施設特性

#### ■ 汎用性が高い建物スペック

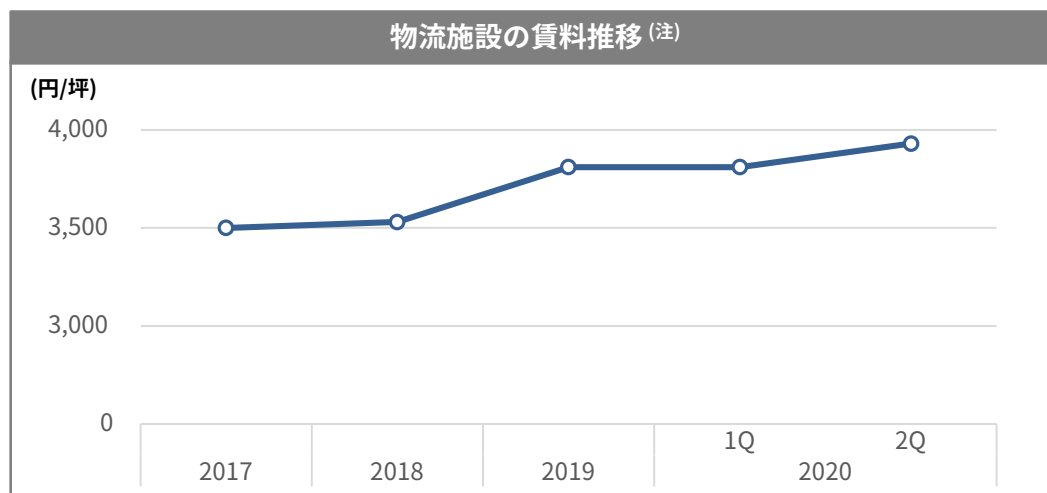
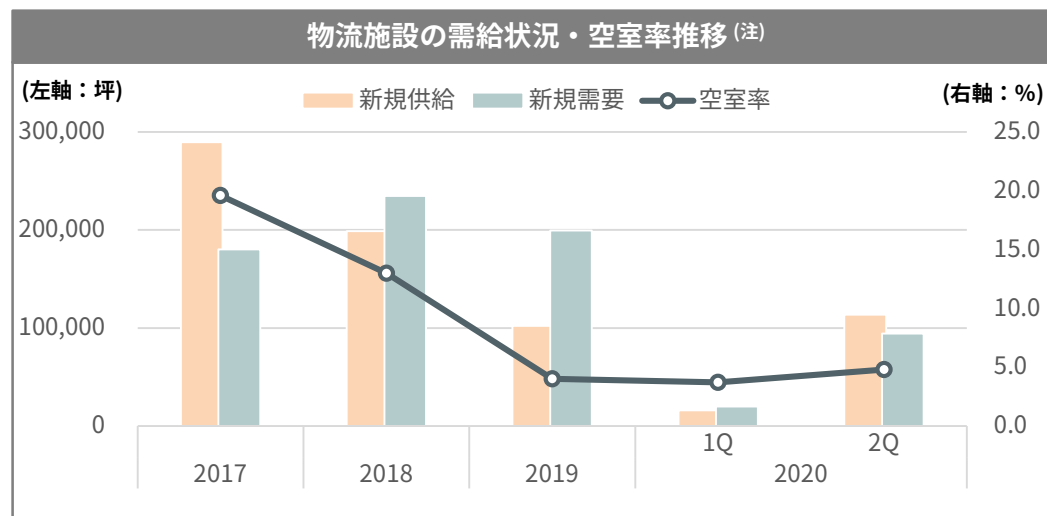


#### ■ 両面バースを備えた作業効率の高い仕様



### 近畿圏の物流賃貸マーケット状況

#### ■ 良好な需給環境により空室率は低下し、賃料水準も堅調に推移



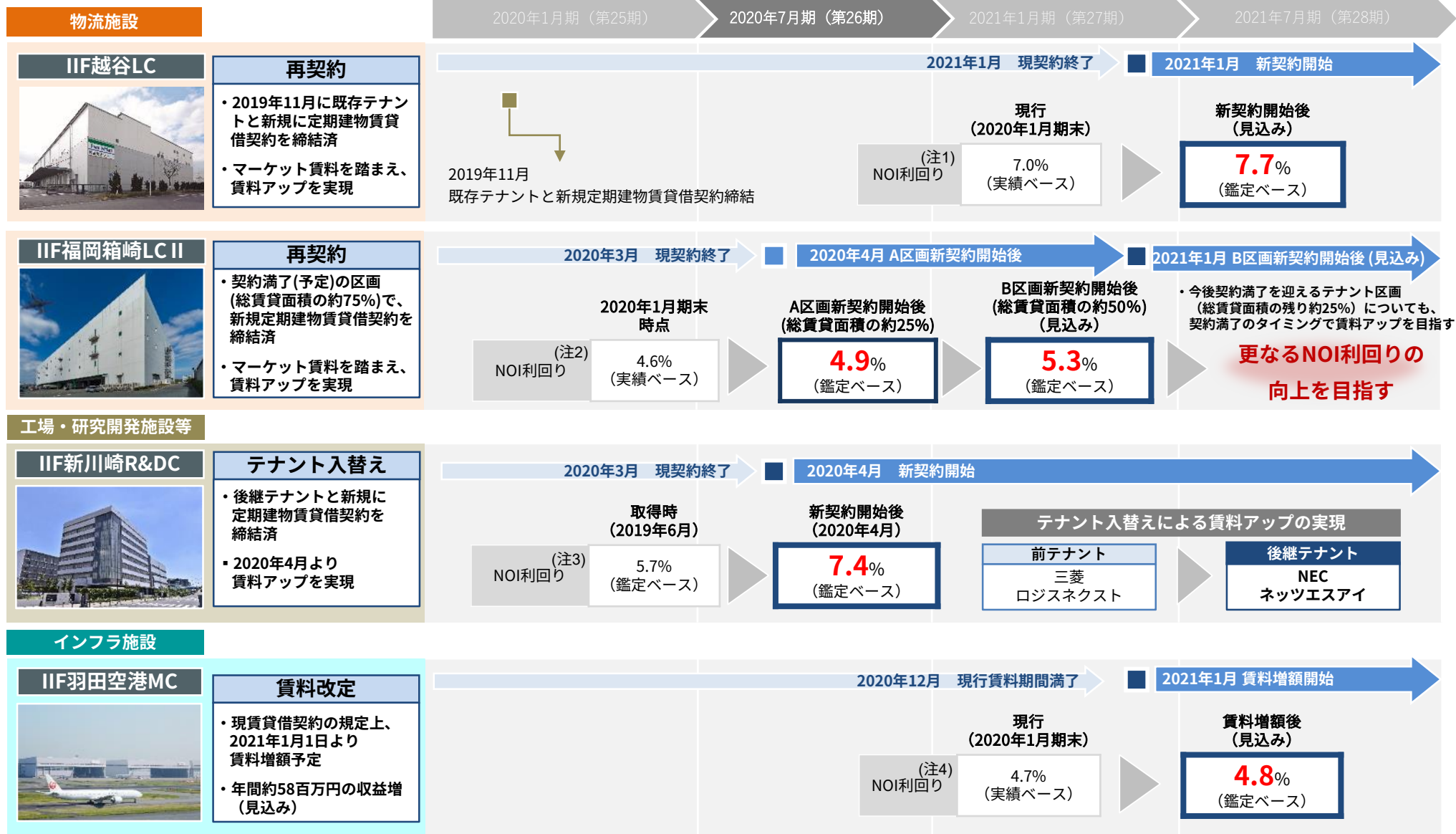
## 4.足許の運用状況と今後の対応

### ①既存ポートフォリオの運営について — “ 3C Management ”

「3C Management」とは、(i)テナントとの密接なコミュニケーション（意思疎通）によってニーズを的確に把握し（Communicate）、(ii)個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより（Customize）(iii)ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく（Create）というポートフォリオ運用の考え方を言います。

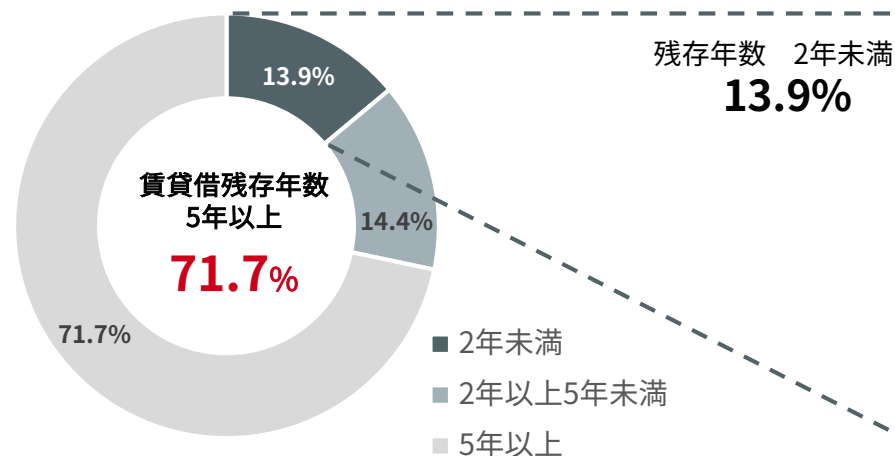


# 契約終了等の機会を捉え、既存物件の収益性は着実に向上



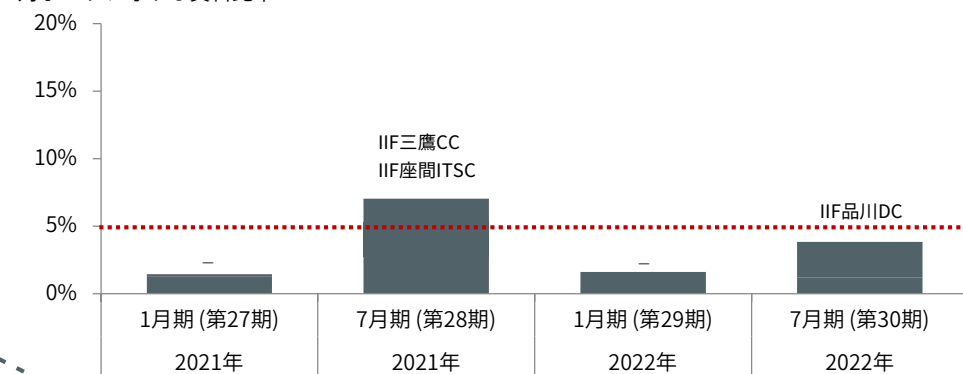
## 満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

### ■ 賃貸借契約の満了時期の分散（年間賃料ベース）



### 今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況（年間賃料ベース）

対ポートフォリオ賃料比率



※ 物件名称は、対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナント物件のみを記載しています

### ■ 今後2年で期間満了を迎える主なテナントへの対応（対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナントのみ）

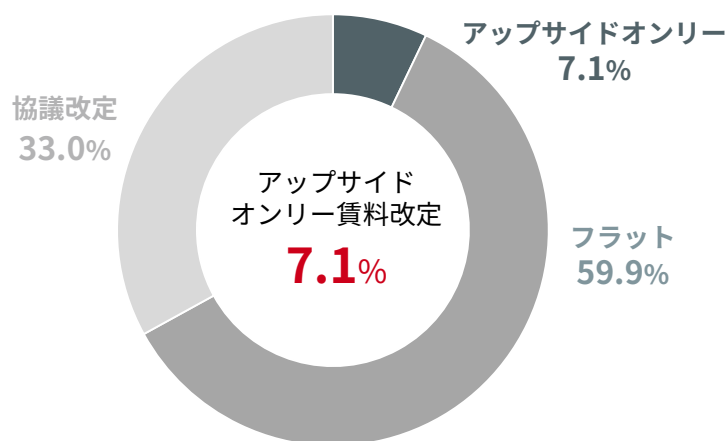
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2020年7月期 (第26期)	2020/4/30	IIF新川崎R&DC	旧 三菱ロジスネクスト 新 NECネットエスアイ	後継テナントと期間10年の定期建物賃貸借契約を賃料増額にて締結済。	対応済
2021年7月期 (第28期)	2021/2/28	IIF三鷹CC	ジェーシービー	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件の協議を交渉中。	対応中
	2021/7/25	IIF座間ITSC	日本IBM	既存テナントと期間5年の定期建物賃貸借契約を締結済。	対応済
2022年7月期 (第30期)	2022/3/6	IIF品川DC	ザイマックス	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件を交渉予定。	対応中

# 環境に配慮した施策を継続しながら更なる内部成長と安定化を実現

## ■ 主な内部成長及び安定化施策

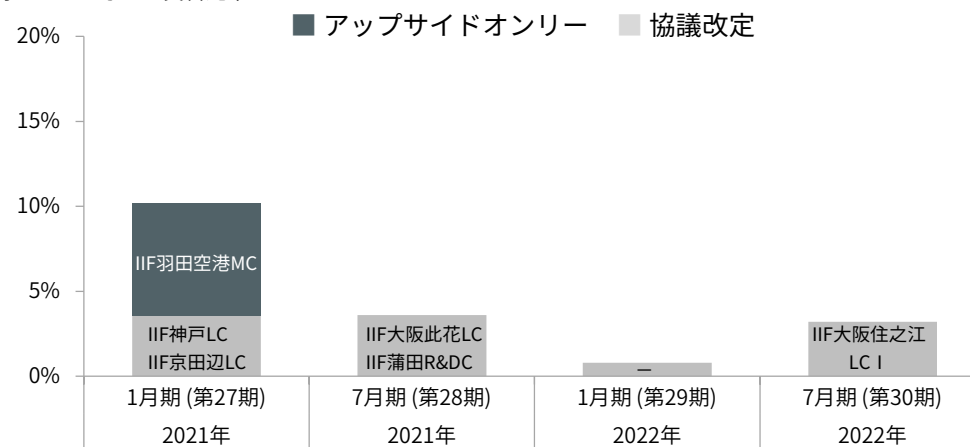
	効力発生 (予定)日	物件名	テナント名	施策等の内容	対応状況	増額金額
2020年7月期 (第26期)	2020/2	IIF相模原R&DC	マイクロン メモリジャパン	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果をIIFが直接享受。	増額済	非開示
	2020/2	IIF名古屋LC	日本空輸	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ賃料アップも実現。	増額済	非開示
	2020/4	IIF福岡箱崎 LC II	日本通運	契約満了予定の2フロアで新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ賃料アップサイドも実現。	増額済	非開示
	2020/4	IIF大阪住之江 LC I	東芝 ロジスティクス	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受する覚書を締結済。	増額済	非開示
	2020/5	IIF川口LC	日立物流首都圏	照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受する覚書を締結済。	増額済	非開示
2021年1月期 (第27期)	2021/1	IIF越谷LC	ツカサ	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ、賃料アップも実現。	増額済	非開示
	2021/1	IIF福岡箱崎 LC II	NTTロジスコ	契約満了予定の1フロアで新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ賃料アップサイドも実現。	増額済	非開示
	2021/1	IIF羽田空港 MC	日本航空	契約条項に基づき、2021年1月1日以降 増額前の賃料に約3%を乗じた金額を増額。	増額予定	+58.4百万円/年

## ■ 賃料改定に関する契約条項（年間賃料ベース）（注）



## ■ 今後2年で賃料の改定時期を迎える物件

対ポートフォリオ賃料比率



※ 物件名称は、対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナント物件のみを記載しています



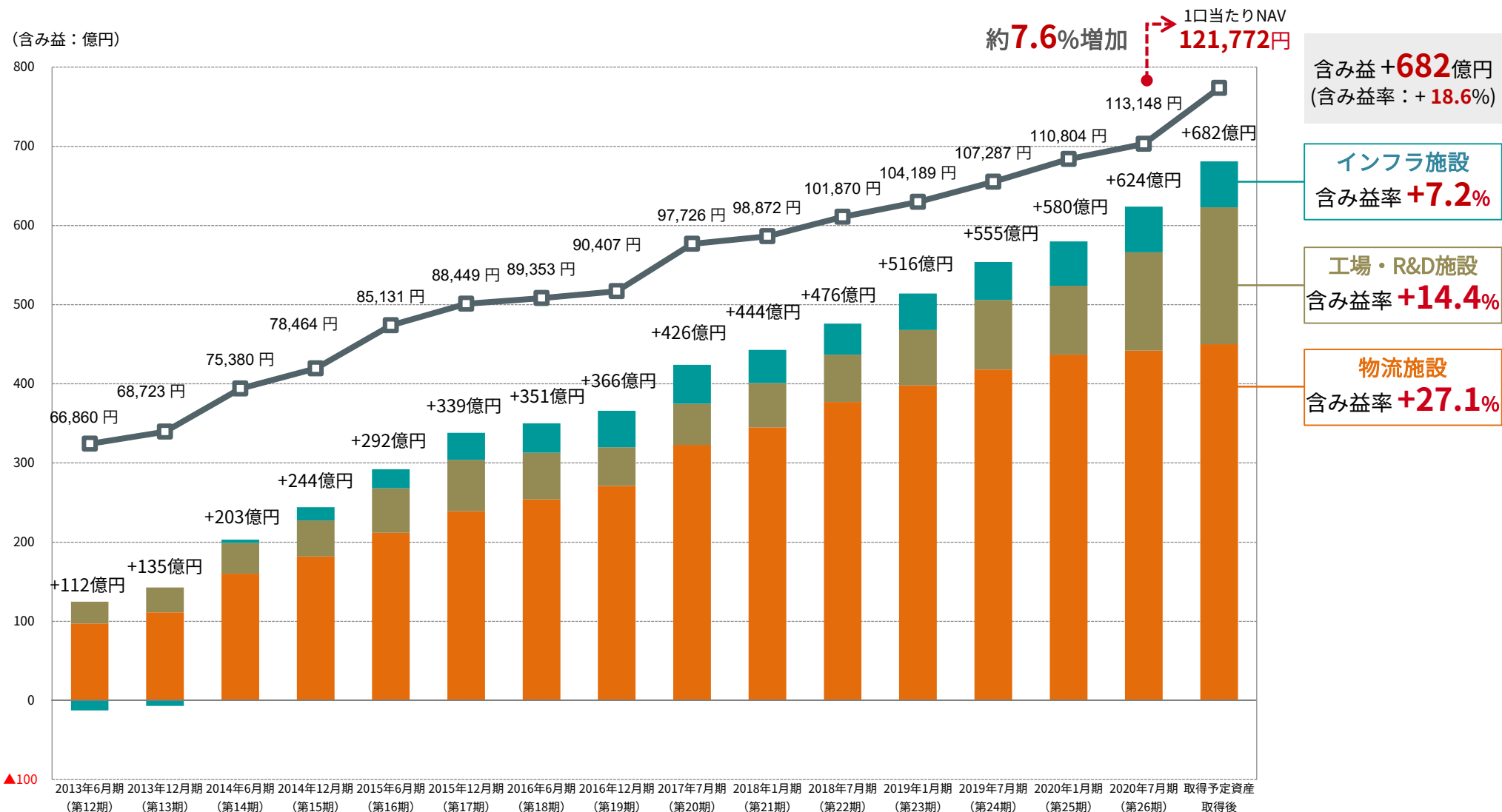
## 4.足許の運用状況と今後の対応

### ② 財務戦略について — “ALM”

「ALM」とは、Asset Liability Managementの略語であり、IIFにおいては、アセットサイドにおける長期賃貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュ・フローに対応するべく、有利子負債の長期固定化を進める長期安定的なデット戦略を実践することを意味します。

# 新規物件取得を通じ含み益は682億円（含み益率+18.6%）に増加予定

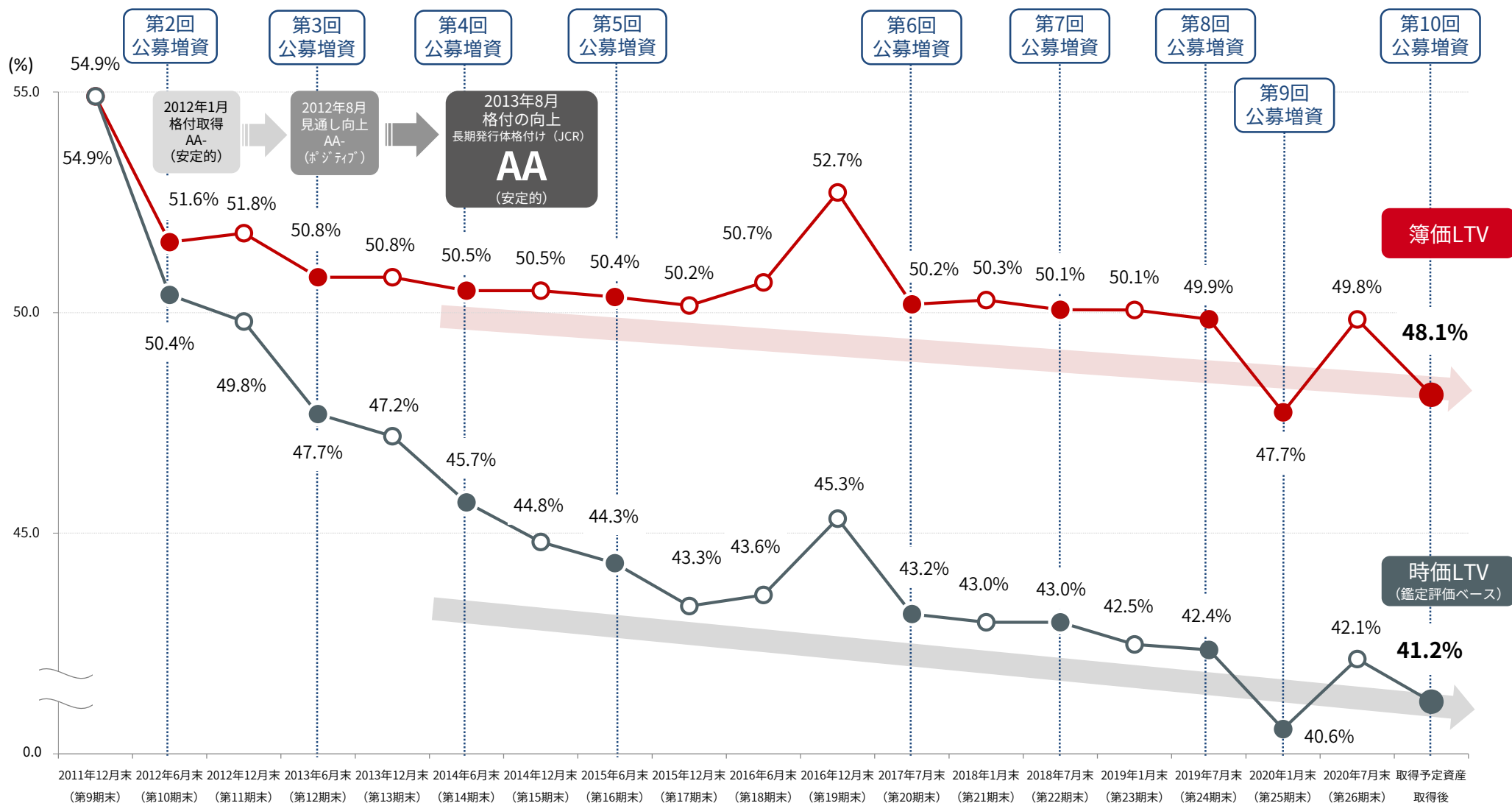
## 含み益と一口当たりNAVの推移





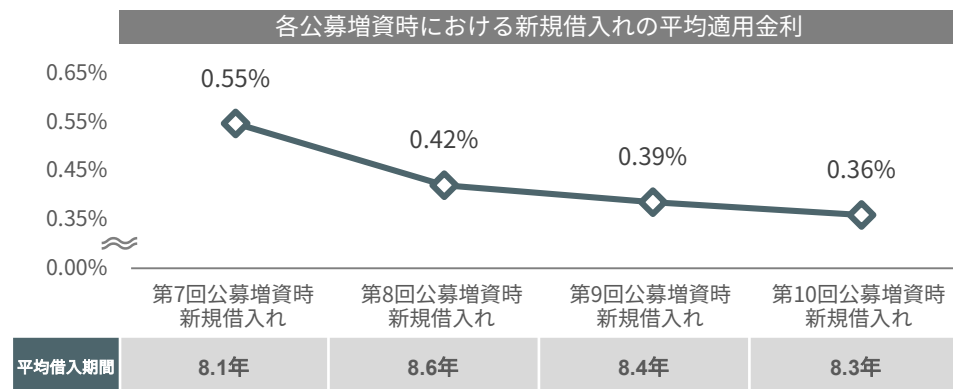
# 継続的な公募増資を通じてLTVは低下

## LTVの推移



# 金利コストの低下が進み、財務基盤はより強固に

## ■ 高い安定性と信用力により新規借入の金利コスト低下を実現

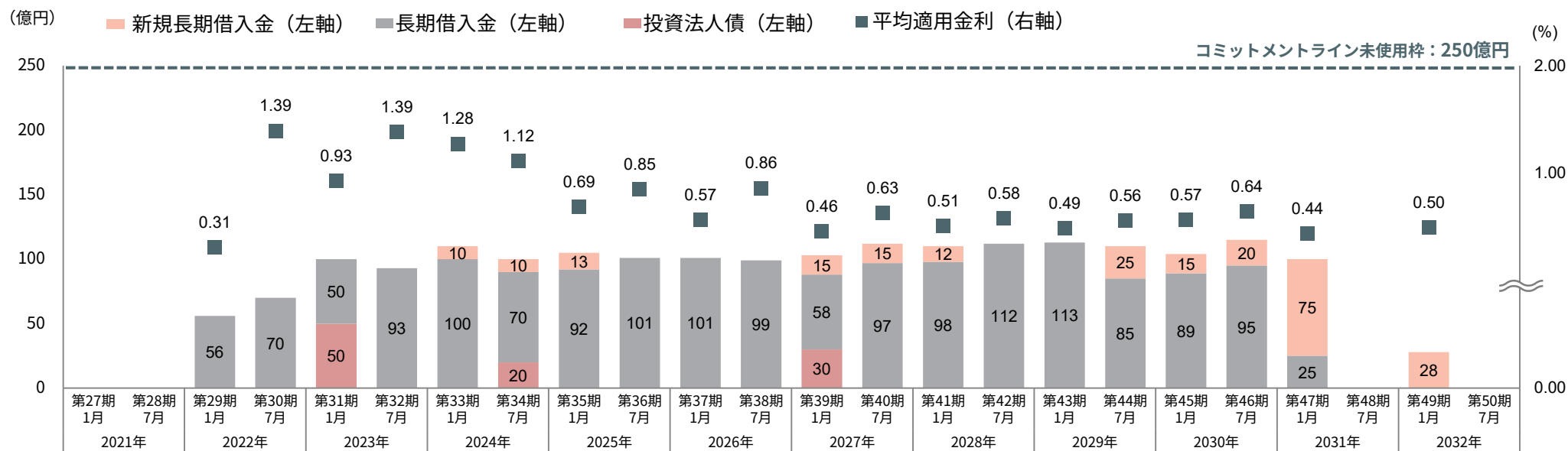


## ■ 主要指標の推移

	2020年7月期 (第26期)
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)
LTV	49.8%
平均借入期間	9.3年
平均適用金利	0.79%

第10回公募増資後 (見込み)
AA(安定的)
48.1%
9.2年
0.74% (▲0.05%)

## ■ 返済期限の分散状況と平均適用金利（公募増資に伴う新規借入後）



## 5.ESGに関する取組みについて



# MC-UBSグループのESGに対する継続的な取組み

## ESGに対する継続的な取組み

2013年	<ul style="list-style-type: none"> <li>「環境憲章」の制定</li> <li>「責任不動産投資に係る基本方針」の制定 本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティを組織</li> <li>国際事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI）」に署名</li> <li>J-REITの資産運用会社として初めて、環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」に署名</li> </ul>
2015年	<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITの資産運用会社として初めての国連PRI総会で策定されたCO<sub>2</sub>削減に向けた新たな取組みとしての「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名</li> </ul>
2016年	<ul style="list-style-type: none"> <li>J-REITの資産運用会社として初めての「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）」への署名及びワーキンググループへの参加</li> <li>J-REITの資産運用会社として初めての国連事務総長室傘下の組織「国連グローバル・コンパクト（UNGC）」への署名</li> </ul>
2019年	<ul style="list-style-type: none"> <li>「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同</li> </ul>
2020年	<ul style="list-style-type: none"> <li>サステナビリティ・コミッティを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化</li> <li>最高サステナビリティ責任者（CSO）の設置</li> </ul>

Signatory of:



Signatory of:



※ 2016年より、本資産運用会社は、国連グローバルコンパクト（UNGC）における企業責任イニシアティブと、「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

## MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数<sup>(注)</sup>への組入れ

### 2020 CONSTITUENT MSCIジャパン ESGセレクト・リーダーズ指数

本投資法人は、MSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられています。  
2020年7月末日現在、本投資法人のESG格付はAを付与されています。

※注記の詳細については、ページ37~38をご参照ください。

## 外部評価・各認証

### ■ GRESBリアルエステイト評価



最上位の「Green Star」を7年連続で取得  
GRESB開示評価の最上位「A」を2年連続取得

### ■ BELS評価

2020年7月末日現在、8物件で本評価を取得



BELS評価 取得物件	
IIF柏LC	IIF横浜都筑LC
IIF西宮LC	IIF広島LC
IIF厚木LCIII	IIF品川ITSC
IIF川崎SC	IIF羽田空港MC

### ■ CASBEE不動産評価認証

2020年3月に、IIF広島LC、IIF神戸LC、IIF野田LC  
及びIIF越谷LCにおいて本認証を新規に取得  
2020年7月末日現在、16物件で本認証を取得



IIF広島LC



IIF野田LC



### ■ DBJ Green Building認証

2020年7月末日現在、5物件で本認証を取得



DBJ Green Building認証 取得物件	
IIF広島LC	IIF神戸LC
IIF鳥栖LC	IIF越谷LC
IIF野田LC	

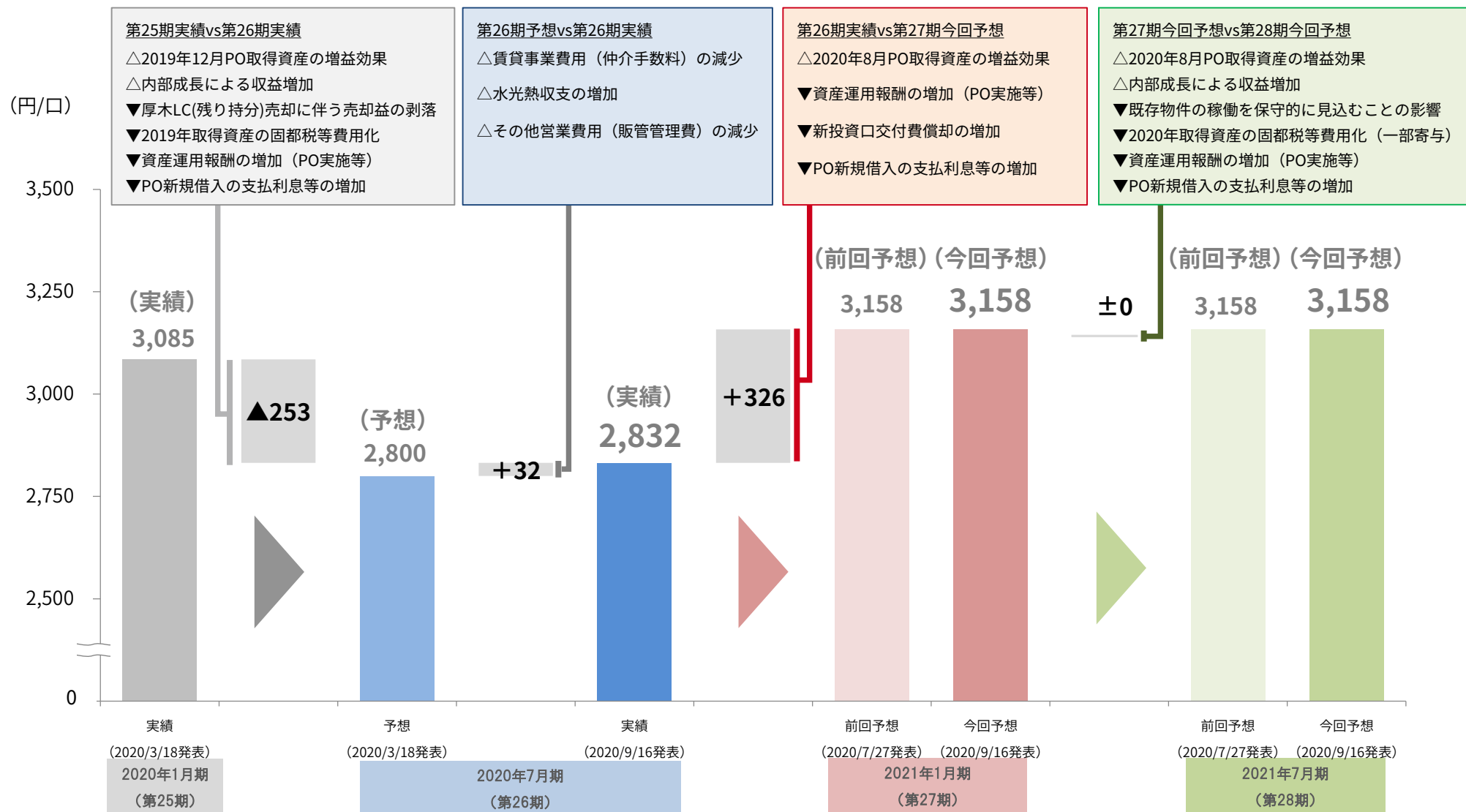


6. 2020年7月期（第26期）運用報告、  
2021年1月期（第27期）及び2021年7月期（第28期）業績予想



# 公募増資による新規物件取得が寄与し、一口当たり分配金は継続的に増加

## 1口当たり分配金の推移



2020年7月期（第26期）運用報告

P/L  
主  
要  
情  
報

そ  
の  
他

	(百万円)			
	2020年1月期 (第25期実績)	2020年7月期（第26期実績）		
			第25期実績比	
営業収益	11,049	10,984	▲65	▲0.6%
営業費用	4,529	4,736	+206	+4.6%
営業利益	6,519	6,247	▲271	▲4.2%
営業外収益	1	0	▲1	▲78.8%
営業外費用	949	929	▲19	▲2.1%
経常利益	5,572	5,318	▲253	▲4.5%
当期純利益	5,571	5,317	▲254	▲4.6%
1口当たり分配金（円）	3,085	2,832	▲253	▲8.2%
資本的支出	788	699 <sup>(注1)</sup>	▲89	▲11.3%
修繕費	87	98 <sup>(注2)</sup>	+10	+12.4%
合計	876	797	▲78	▲9.0%
減価償却費	1,471	1,585	+114	+7.8%
FFO	6,557	6,902	+345	+5.3%
AFFO	5,768	6,203	+434	+7.5%
物件数	72	75	-	-
稼働率	99.8%	100.0%	-	-
期末帳簿価格合計	297,921	321,217	+23,295	+7.8%
期末鑑定価格合計	356,001	383,703	+27,702	+7.8%
含み益	58,079	62,485	+4,406	+7.6%
有利子負債総額	156,583	170,583	+14,000	+8.9%
LTV	47.7%	49.8%	+2.1%	+4.4%
純資産総額	155,559	155,107	▲452	▲0.3%
1口当たり純資産	82,743	82,503	▲240	▲0.3%

(注1) 第26期に実施した主な資本的支出  
IIF羽田空港MC : 昇降機主要部品更新工事（2期/全3期） 60百万円  
IIF大阪住之江LCⅠ : 照明器具LED化工事 55百万円  
IIF昭島LC : 外壁改修工事（1期/全2期） 51百万円

(注2) 第26期に実施した主な修繕費  
IIF新川崎R&DC : 坂路撤去工事 15百万円  
IIF大阪住之江LCⅠ : 東門扉レール修復工事 6百万円  
IIF大阪豊中DC : 6階会議室現状復旧工事 5百万円

	(百万円)			
	2020年7月期 (公表予想)	2020年7月期（第26期実績）		
			公表予想比	
	10,984	10,984	▲0	▲0.0%
	4,793	4,736	▲56	▲1.2%
	6,191	6,247	+56	+0.9%
	-	0	+0	-
	932	929	▲3	▲0.3%
	5,259	5,318	+59	+1.1%
	5,257	5,317	+59	+1.1%
	2,800	2,832	+32	+1.1%
	705	699	▲5	▲0.8%
	103	98	▲5	▲5.5%
	809	797	▲11	▲1.4%
	1,587	1,585	▲2	▲0.1%
	6,845	6,902	+57	+0.8%
	6,139	6,203	+63	+1.0%
	75	75	-	-
	100.0%	100.0%	-	-

■ 2020年7月期（第26期）の主な増減益要因（第25期実績比）

営業収益 ▲65百万円  
✓2019年12月PO新規取得資産の収益増加（部分寄与） +412百万円  
✓物件残り持分売却に伴う売却益の剥落（IIF厚木LC） ▲485百万円  
✓内部成長等による収益増加（IIF新川崎R&DC、IIF品川ITSC等） +75百万円  
✓受取水光熱費の減少（IIF大阪豊中DC等） ▲31百万円  
✓その他賃貸収入（保険金収入等）の減少 ▲38百万円

営業費用 +206百万円  
✓賃貸事業費用（支払水光熱費）の減少（IIF相模原R&DC等） ▲24百万円  
✓2019年取得資産の固都税費用化（部分寄与） +37百万円  
✓減価償却費の増加（新規取得資産等） +114百万円  
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等） +48百万円

営業外費用 ▲19百万円  
✓2019年12月PO新規借入に伴う支払利息等の増加 +10百万円  
✓第25期及び第26期借換えに伴う支払利息等の減少 ▲9百万円  
✓営業日数差異による支払利息等の減少 ▲7百万円  
✓2019年12月PO実施に伴う新投資口発行費償却の増加 +16百万円  
✓2017年2月PO実施に伴う新投資口発行費償却の減少 ▲30百万円

■ 2020年1月期（第26期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益 ▲0百万円  
✓国有地使用料の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺） +13百万円  
✓受取水光熱費の減少（IIF相模原R&DC等） ▲11百万円  
✓その他賃貸収入の減少（IIF福岡箱崎LCⅡ等） ▲2百万円

営業費用 ▲56百万円  
✓賃貸事業費用（仲介手数料等）の減少 ▲35百万円  
✓賃貸事業費用（支払水光熱費）の減少（IIF相模原R&DC等） ▲23百万円  
✓借地料（国有地使用料）の増加（収支相殺） +13百万円  
✓資産運用報酬の増加 +15百万円  
✓その他営業費用（販売管理費）の減少 ▲26百万円

営業外費用 ▲3百万円  
✓第26期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の減少 ▲4百万円

2021年1月期（第27期）業績予想

P/L 主 要 情 報	(百万円)			
	2020年7月期 (第26期実績)	2021年1月期（第27期予想）		
			第26期実績比	
営業収益	10,984	13,897	+2,913	+26.5%
営業費用	4,736	6,350	+1,614	+34.1%
営業利益	6,247	7,546	+1,299	+20.8%
営業外収益	0	-	▲0	-
営業外費用	929	1,014	+84	+9.1%
経常利益	5,318	6,532	+1,213	+22.8%
当期純利益	5,317	6,530	+1,213	+22.8%
1口当たり分配金（円）	2,832	3,158	+326	+11.5%
そ の 他	資本的支出	699	1,063 <sup>(注1)</sup>	+363 +52.0%
	修繕費	98	392 <sup>(注2)</sup>	+294 +299.5%
	合計	797	1,455	+657 +82.5%
	減価償却費	1,585	1,789	+203 +12.9%
	FFO	6,902	8,320	+1,417 +20.5%
	AFFO	6,203	7,257	+1,053 +17.0%
	物件数	75	78	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-

(注1) 第27期に予定している主な資本的支出  
IIF羽田空港MC : 台風被害対応工事 122百万円  
IIF相模原R&DC : 外気調和機更新工事（3期/全3期） 60百万円  
IIF昭島LC : 外壁改修工事（2期/全2期） 50百万円

(注2) 第27期に予定している主な修繕費  
IIF相模原R&DC : 階段室補修及び壁紙張替 4百万円  
IIF入間LC : 4階倉庫排煙窓新設工事に伴う修繕工事 4百万円  
IIF習志野LC II : ゲート撤去工事 4百万円

(百万円)			
2021年1月期 (前回公表予想)	2021年1月期（第27期予想）		
		前回公表予想比	
13,904	13,897	▲6	▲0.0%
6,357	6,350	▲6	▲0.1%
7,546	7,546	+0	+0.0%
-	-	-	-
1,013	1,014	+0	+0.0%
6,532	6,532	+0	+0.0%
6,530	6,530	+0	+0.0%
3,158	3,158	-	-

■ 2021年1月期（第27期）の主な増減益要因（第26期実績比）

営業収益 +2,913百万円  
✓2020年8月PO新規取得資産の収益増加（部分寄与） +2,465百万円  
✓2019年12月PO新規取得資産の収益増加（通期寄与） +379百万円  
✓内部成長等による収益増加（IIF新川崎R&DC、IIF品川ITSC等） +53百万円

営業費用 +1,614百万円  
✓2020年8月PO取得資産の賃貸事業費用の増加 +1,159百万円  
✓賃貸事業費用（仲介手数料）の増加 +35百万円  
✓2019年取得資産の固都税費用化（通期寄与） +34百万円  
✓減価償却費の増加（新規取得資産等） +203百万円  
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等） +110百万円  
✓その他営業費用（販売管理費（投資主総会費用含む））の増加 +59百万円

営業外費用 +84百万円  
✓2020年8月PO新規借入に伴う支払利息等の増加（部分寄与） +47百万円  
✓第26期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の増加 +12百万円  
✓営業日数差異による支払利息等の増加 +8百万円  
✓2020年8月PO実施に伴う新投資口発行費償却の増加 +15百万円

■ 2020年7月期（第27期）の主な増減益要因（前回公表予想比）

営業収益 ▲6百万円  
✓内部成長等による収益増加（IIF品川ITSC） +5百万円  
✓受取水光熱費の減少（IIF相模原R&DC） ▲11百万円

営業費用 ▲6百万円  
✓賃貸事業費用（仲介手数料）の増加 +6百万円  
✓賃貸事業費用（支払水光熱費）の減少（IIF相模原R&DC） ▲22百万円  
✓資産運用報酬の増加 +1百万円  
✓その他営業費用（販売管理費）の増加 +6百万円



2021年7月期（第28期）業績予想

P/L  
主  
要  
情  
報

	(百万円)			
	2021年1月期 (第27期公表予想)	2021年7月期（第28期予想） 第27期公表予想比		
営業収益	13,897	14,837	+940	+6.8%
営業費用	6,350	7,311	+960	+15.1%
営業利益	7,546	7,526	▲20	▲0.3%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	1,014	993	▲20	▲2.0%
経常利益	6,532	6,532	▲0	▲0.0%
当期純利益	6,530	6,530	▲0	▲0.0%
1口当たり分配金（円）	3,158	3,158	-	-

	(百万円)			
	2021年7月期 (前回公表予想)	2021年7月期（第28期予想） 前回公表予想比		
	14,839	14,837	▲1	▲0.0%
	7,313	7,311	▲1	▲0.0%
	7,526	7,526	+0	+0.0%
	-	-	-	-
	993	993	+0	+0.0%
	6,532	6,532	+0	+0.0%
	6,530	6,530	+0	+0.0%
	3,158	3,158	-	-

■ 2021年7月期（第28期）の主な増減益要因（第27期今回予想比）

営業収益	+940百万円
✓2020年8月PO取得資産の収益増加（通期寄与）	+1,143百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF福岡箱崎LC II等）	+51百万円
✓既存物件の稼働を保守的に見込むことの影響（IIF神戸LC、他1物件）	▲245百万円
営業費用	+960百万円
✓2020年8月PO取得資産の賃貸事業費用の増加	+657百万円
✓2020年取得資産の固都税費用化（部分寄与）（2020年8月PO取得資産を含む）	+192百万円
✓減価償却費の増加（新規取得資産等）	+53百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等）	+78百万円
営業外費用	▲20百万円
✓2020年8月PO新規借入に伴う支払利息等の増加（通期寄与）	+20百万円
✓営業日数差異による支払利息等の減少	▲13百万円
✓2018年3月PO実施に伴う新投資口発行費償却等の減少	▲22百万円

■ 2021年7月期（第28期）の主な増減益要因（前回公表予想比）

営業収益	▲1百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF品川ITSC）	+13百万円
✓受取水光熱費の減少（IIF相模原R&DC）	▲14百万円
営業費用	▲1百万円
✓賃貸事業費用（支払水光熱費）の減少（IIF相模原R&DC）	▲23百万円
✓資産運用報酬の増加	+4百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の増加	+18百万円

# 注記について①

本書において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

- P.3 (注) 取得予定資産取得後の「平均適用金利」は、公募増資に伴う新規借入れに適用される金利が本書の日付現在確定していないため、2020年7月27日に締結された同新規借入れに係る各金銭消費貸借契約を基に、2020年7月10日午前11時00分（東京時間）時点の利率として公表された固定金利（Reuters9154 ページ）のオフアーレート等に基づき試算したレートに、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めた利率を借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される金利は、締結された各金銭消費貸借契約に基づき、借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利（試算値）は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。以下同じです。
- P.4 (注1) 「第7回公募増資時取得資産」とは、第7回公募増資による手取金を取得資金に充当した、IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）、IIF戸塚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神戸西ロジスティクスセンター（底地）、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札幌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（準共有持分40%）、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分25%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分25%）の10物件を総称しています。「第8回公募増資時取得資産」とは、第7回公募増資以降第8回公募増資までに取得したIIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）並びに第8回公募増資による手取金を取得資金に充当した、IIF兵庫たつの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新川崎R&Dセンター、IIF市川フードプロセスセンター及びIIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）の6物件を総称しています。「第9回公募増資時取得資産」とは、第9回公募増資による手取金を取得資金に充当した、IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）、IIF横浜都筑R&Dセンター、IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）、IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター及びIIF広島西風新都ロジスティクスセンターの5物件を総称しています。「第10回公募増資時取得(予定)資産」とは、第10回公募増資による手取金を取得資金に充当した、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（準共有持分60%）及びIIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）の3物件を総称しています（以下、単に「取得予定資産」ということがあります。）。なお、「第7回公募増資」は2018年3月7日を払込期日とする公募増資及び同年4月4日を払込期日とする第三者割当増資、「第8回公募増資」は2019年5月29日を払込期日とする公募増資及び同年6月25日を払込期日とする第三者割当増資、「第9回公募増資」は2019年12月18日を払込期日とする公募増資及び2020年1月15日を払込期日とする第三者割当増資、「第10回公募増資」は2020年8月11日を払込期日とする公募増資及び2020年9月8日を払込期日とする第三者割当増資をいいます。以下同じです。
- (注2) 「取得時平均NOI利回り」は、第7回公募増資時取得資産、第8回公募増資時取得資産、第9回公募増資時取得資産及び第10回公募増資時取得(予定)資産それぞれの平均NOI利回りを、各資産の取得に際して取得した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）を使用して算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- (注3) 「平均賃貸借契約期間」は、第7回公募増資時取得資産、第8回公募増資時取得資産及び第9回公募増資時取得資産については、各取得資産の取得日において効力を有する各取得資産に係る賃貸借契約書上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間を、取得予定資産については、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間を、それぞれ年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。
- P.5 (注1) 2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施し、更に、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2015年6月期（第16期）から2017年7月期（第20期）までについては1口当たり分配金及び1口当たりNAVを4で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、2014年12月期（第15期）以前については1口当たり分配金及び1口当たりNAVを8で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、それぞれ前提としています。以下同じです。
- (注2) 2017年1月より決算期を6月/12月から1月/7月へ変更しており、2017年7月期（第20期）については2017年1月1日から2017年7月31日までの7か月決算となっています。詳細はAppendixをご確認ください。
- P.9 (注1) 取得(予定)資産取得後である2020年10月5日時点の想定値を記載しています。同想定値は一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注2) 【NOI利回り】取得予定資産のNOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- $$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得(予定)価格} \times *$$

\*NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）を使用しています。以下【償却後NOI利回り】において同じです。

\*\*取得(予定)価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。以下同じです

【償却後NOI利回り】取得(予定)資産の償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得(予定)価格}$$

\*減価償却費は、取得(予定)資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。
- (注3) 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の含み益については、第26期末現在保有資産の含み益に、取得予定資産の含み益を加えて算出した数値を記載しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。
- なお、「含み益率」は含み益を取得(予定)価格で除することで算出しています。
- (注4) 
$$\text{取得予定資産取得後の簿価LTV} = (\text{2020年7月期末（第26期末）現在の有利子負債の総額} + \text{第10回公募増資に伴う新規借入れの金額}) \div (\text{取得予定資産取得後総資産額})$$
$$\text{取得予定資産取得後の時価LTV} = (\text{2020年7月期末（第26期末）現在の有利子負債の総額} + \text{第10回公募増資に伴う新規借入れの金額}) \div (\text{取得予定資産取得後総資産額} + \text{取得予定資産取得後の含み益}^{**})$$

\*取得予定資産取得後総資産額＝2020年7月期（第26期）現在の負債総額＋2020年7月期末（第26期末）現在の純資産額＋第10回公募増資に伴う新規借入れの金額＋取得予定資産に係る敷金・保証金額＋第10回公募増資における発行価額の総額＋第10回公募増資に関連する第三者割当増資の発行価額の総額の上限

\*\*取得予定資産取得後の含み益＝2020年7月期（第26期）期末時点の鑑定評価額の合計－2020年7月期（第26期）期末時点保有資産の期末簿価＋取得予定資産の含み益

なお、取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVと一致するとは限りません。以下同じです。
- (注5) 「1口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）」とは、それぞれの計算期間において取得原価に算入されている固定資産税、都市計画税及び償却資産税が費用化されているものと仮定し、更に賃借人の入替の可能性がある物件につき保守的に当該物件の賃料収入の全部を見込まないものとして試算した1口当たり分配金をいいます。以下同じです。
- (注6) 
$$1口当たりNAV = NAV \div \text{直近期末現在の発行済投資口数}$$

「NAV」とは、以下の計算式により求めた、IIFが保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、IIFの資産と負債の差額（純額）をいいます。

$$NAV = \text{出資総額} + (\text{不動産関連資産の期末鑑定評価額（又は調査価格）} - \text{不動産関連資産の期末簿価})$$

\*出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する直近期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

なお、取得予定資産取得後の1口当たりNAVについては、2020年7月期（第26期）のNAVに、取得予定資産であるIIF湘南LC、IIF湘南HIP（準共有持分60%）及びIIF市原MC（底地）の2020年6月1日を価格時点とする鑑定評価額から取得(予定)価格を控除した数値の合計値（以下、「取得予定資産の含み益」といいます。）を加算して試算しています。
- P.11 (注) IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）について、点線内の土地を取得する予定です。以下同じです。

## 注記について②

- P.13 (注1) IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）のうち、準共有持分3%については2020年6月12日付で、準共有持分57%については2020年7月27日付で、それぞれ売買契約を締結済みです。以下同じです。  
(注2) 取得に関してブリッジ機能を利用しているため、ブリッジ先ではなく元の売主を売主として記載しています。なお、ブリッジ先は全て同じ国内事業会社です。また、売主又はブリッジ先より開示について承諾が得られていない場合には、国内事業会社と記載しています。以下同じです。  
(注3) 主要なテナントのみを記載しています。以下同じです。  
(注4) 「稼働率」は、総賃貸可能面積（各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（使用貸借面積を含みます。以下同じです。）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積（使用貸借面積を含みます。以下同じです。）及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積）に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。また、「平均稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。  
(注5) 「賃貸借契約期間」は、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定資産取得後から、当該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（賃貸借契約残存期間）とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。  
(注6) 契約形態としての「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、「普通借」とは、それ以外の賃貸借契約をいい、賃貸借契約書の表題及び文言に基づき分類して記載しています。なお、契約形態については、主要なテナントとの契約に関するもののみを記載しています。以下同じです。  
(注7) 「賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産取得後から、取得予定資産取得後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。賃貸借契約残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。  
(注8) 中途解約に関し、一定期間の賃料又は違約金を支払わなければ中途解約できない旨が賃貸借契約に定められている場合、又は賃貸借契約上、中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる場合には、「一定期間不可」としています。なお、賃料改定に関し、固定資産税・都市計画税の金額に連動して賃料が変動する旨の定めがある場合でも、その他の原因を理由とする改定について合意していない場合には、「不可」に含めています。以下同じです。  
(注9) 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20億円に本投資法人が取得予定の準共有持分割合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、本投資法人が負担予定の追加改修工事想定金額12億円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。なお、かかる追加改修工事想定金額は本書の日付現在における見込み値であり、今後変動する可能性があります。以下同じです。  
(注10) 主要テナントである武田薬品工業株式会社との賃貸借契約にかかる賃貸借契約期間、契約形態、賃貸借契約残存期間、中途解約及び賃料改定のみを記載しています。以下同じです。  
(注11) 普通建物賃貸借契約であるため、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に定める賃料減額請求権は排除されていません。以下同じです。  
(注12) 具体的な解約不可期間については、賃借人から開示について承諾を得られていないため、「解約不可期間有り」としています。以下同じです。  
(注13) 「平均NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り」については、IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分60%）における追加改修工事実施後の利回りを考慮した数値を括弧書きで記載しています。
- P.14 (注1) 各公募増資及び本募集における取得（予定）資産の取得時平均NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。  
(注2) 「インプライド・キャップレート」とは、「（時価総額\*+有利子負債\*+預り敷金・保証金\*ー現預金）」を投資法人の「保有資産の資産価値総額」とみなし、その資産価値に基づいて平均NOI利回りを算出した指標です。  
インプライド・キャップレートは、以下の計算式により求めています。  
$$\text{インプライド・キャップレート} = \text{本投資法人が保有する資産の年間NOI} \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} + \text{預り敷金} \cdot \text{保証金} - \text{現預金})$$
  
本投資法人の各公募増資時のインプライド・キャップレートは、各公募増資の発行価格等決定日を基準日としています。  
\*各数値の算出にあたっては、インプライド・キャップレートの各基準日における投資口価格及び発行済投資口数、並びに、当該各基準日が属する計算期間の公表済みの直前計算期間における実績NOI並びに当該計算期間の末日における有利子負債、預り敷金・保証金及び現預金（当該直前計算期間に関し当該数値が存在しない場合には、基準日が属する計算期間における実績NOI並びに当該計算期間の末日における発行済投資口数、有利子負債、預り敷金・保証金及び現預金）を使用しています。  
(注3) 「ポジティブスプレッド」とは、第7回公募増資時取得資産、第8回公募増資時取得資産、第9回公募増資時取得資産及び第10回公募増資時取得（予定）資産の取得時平均NOI利回りから、各公募増資時のインプライド・キャップレートを控除した数値が正である場合の当該数値をいいます。なお、ポジティブスプレッドが今後拡大する保証はありません。
- P.21 (注) シービーアールイー株式会社のデータを基に本資産運用会社が作成しています。
- P.23 (注1) 「現行（2020年1月期末）」のNOI利回りについては、2019年7月期（第24期）及び2020年1月期（第25期）の実績値を基に、一時的な支出要因（仲介手数料等）を調整した数値を使用し、「新契約開始後（見込み）」のNOI利回りについては、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2年目の運営純収益を使用し、それぞれ算出しています。  
(注2) 「2020年1月期末時点」のNOI利回りについては、2019年7月期（第24期）及び2020年1月期（第25期）の実績値を基に、一時的な支出要因（仲介手数料等）を調整した数値を使用し、「A区画新契約開始後（総賃貸面積の約25%）」のNOI利回りについては、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2年目の運営純収益を基に、A区画以外の賃料をDCF法における初年度の賃料に置き換えた数値を使用して算出した数値を使用し、「B区画新契約開始後（総賃貸面積の約50%）」（見込み）のNOI利回りについては、上記「A区画新契約開始後（総賃貸面積の約25%）」において算出した数値を基に、B区画につき締結済みの新規定期建物賃貸借契約に基づく賃料設定に修正した数値を使用して、それぞれ算出しています。  
(注3) 「取得時（2019年6月）」のNOI利回りについては、2019年4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を使用し、「新契約開始後（2020年4月）」のNOI利回りについては、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2年目の運営純収益を使用し、それぞれ算出しています。  
(注4) 「現行（2020年1月期末）」のNOI利回りについては、2019年7月期（第24期）及び2020年1月期（第25期）の実績値を基に、一時的な支出要因（仲介手数料等）を調整した数値を使用し、「賃料増額後（見込み）」のNOI利回りについては、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2年目の運営純収益を使用し、それぞれ算出しています。
- P.25 (注) 「アップサイドオンリー」とは、賃貸借契約において、一定期間毎の自動増額改定、又は増額改定のみ協議が可能と規定されている契約をいいます。  
「フラット」とは、賃貸借契約において、取得予定資産取得以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、又は一定の条件が成就した場合の増額協議に係る規定はあるものの、原則的には改定がないものとされている契約をいいます。なお、IIFはIIF入間ロジスティクスセンターに係る賃貸借契約を「フラット」に分類しています。  
「協議改定」とは、上記以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。
- P.31 (注) 本投資法人のMSCI指数への組入れや本件お知らせにおける本投資法人によるMSCI社のロゴ・商標・サービスマーク並びに指数の使用は、MSCI社及びその関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・宣伝・販売促進を企図するものではありません。MSCI指数はMSCI社に独占権があり、MSCI社及びMSCI指数並びにそのロゴは、MSCI社及びその関連会社の商標・サービスマークです。



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）