

確かな今を、豊かな明日へ。



2021年1月期(第27期) 決算説明会資料

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

1	Executive Summary	P.2
2	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.7
3	今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	P.12
	①再開発案件の取組み	P.15
	②分配方針の変更	P.22
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.27
	②財務戦略について－“ALM”	P.31
5	ESGに関する取組みについて	P.35
6	2021年1月期（第27期）運用報告及び2021年7月期（第28期）業績予想	P.38

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



コロナ禍で生まれる多様なCREニーズの取り込みにより、更なる収益機会の拡大を図る

新規取得

高収益物件の取得の継続と再開発案件の取組み

- 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**%

- 既存物件の再開発の取組み

- ・ IIF厚木LCIII建替計画
- ・ IIF習志野LC I・II 建替計画
- ・ IIF厚木MC増築計画

- 既存物件の売却

- ・ IIF常陸那珂港LCの売却

既存ポートフォリオ

内部成長の進展とESGの取組

- 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福岡箱崎LC II
 - ・ IIF越谷LC

- 【インフラ関連施設】
 - ・ IIF羽田空港MC

- ESGへの更なる取組み

- ・ GRESBで最高位である「**5スター**」を取得
- ・ CASBEEで4物件、BELSで4物件の認証を取得

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

<第10回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
- ・ 平均借入期間 **8.3**年、平均適用金利 **0.33**%

<主要指標の推移>

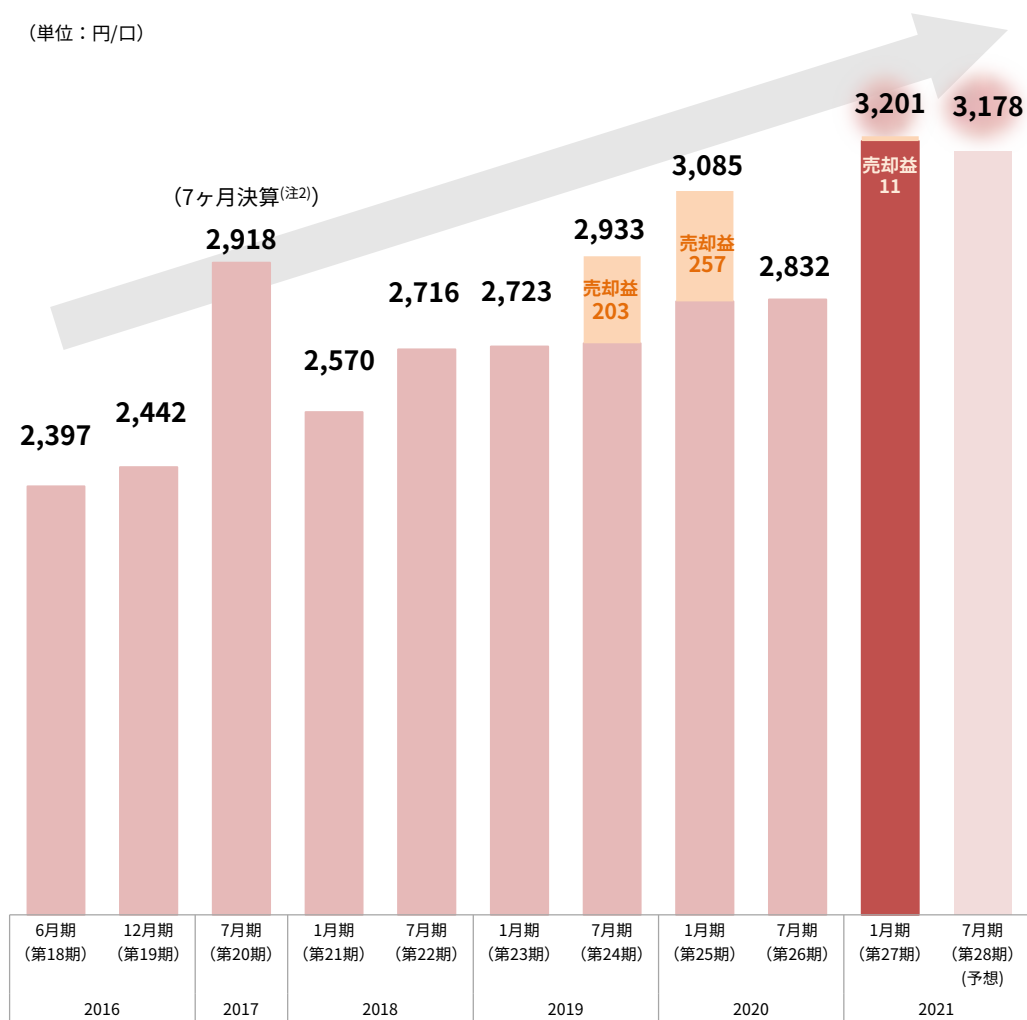
	2020年7月期 (第26期)	2021年1月期 (第27期)
・ LTV	: 49.8%	⇒ 47.8 %
・ 平均適用金利	: 0.79%	⇒ 0.74 %

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(※)に成長 (注1)

※ 2016年6月期実績と2021年1月期実績との対比で算出しています。

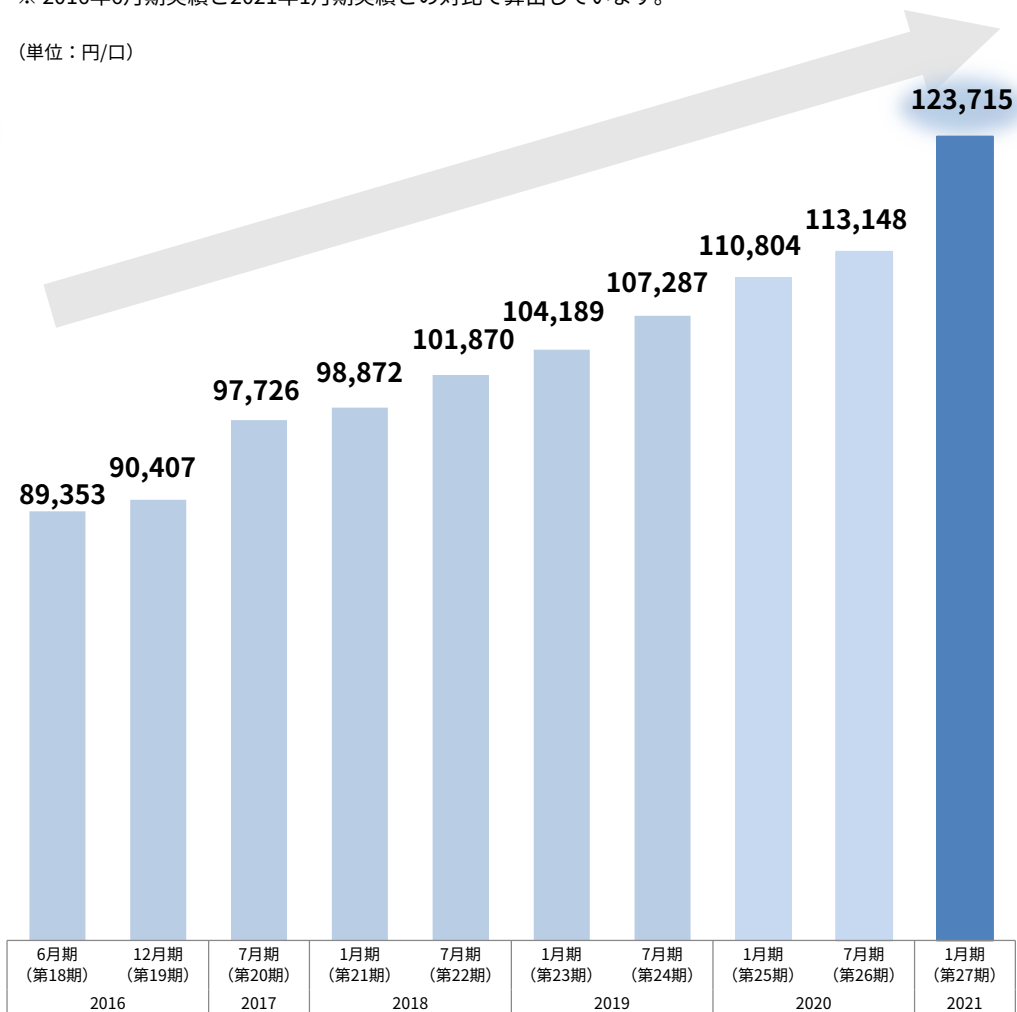
(単位：円/口)



1口当たりNAVは5年間で実質約1.4倍(※)に成長 (注1)

※ 2016年6月期実績と2021年1月期実績との対比で算出しています。

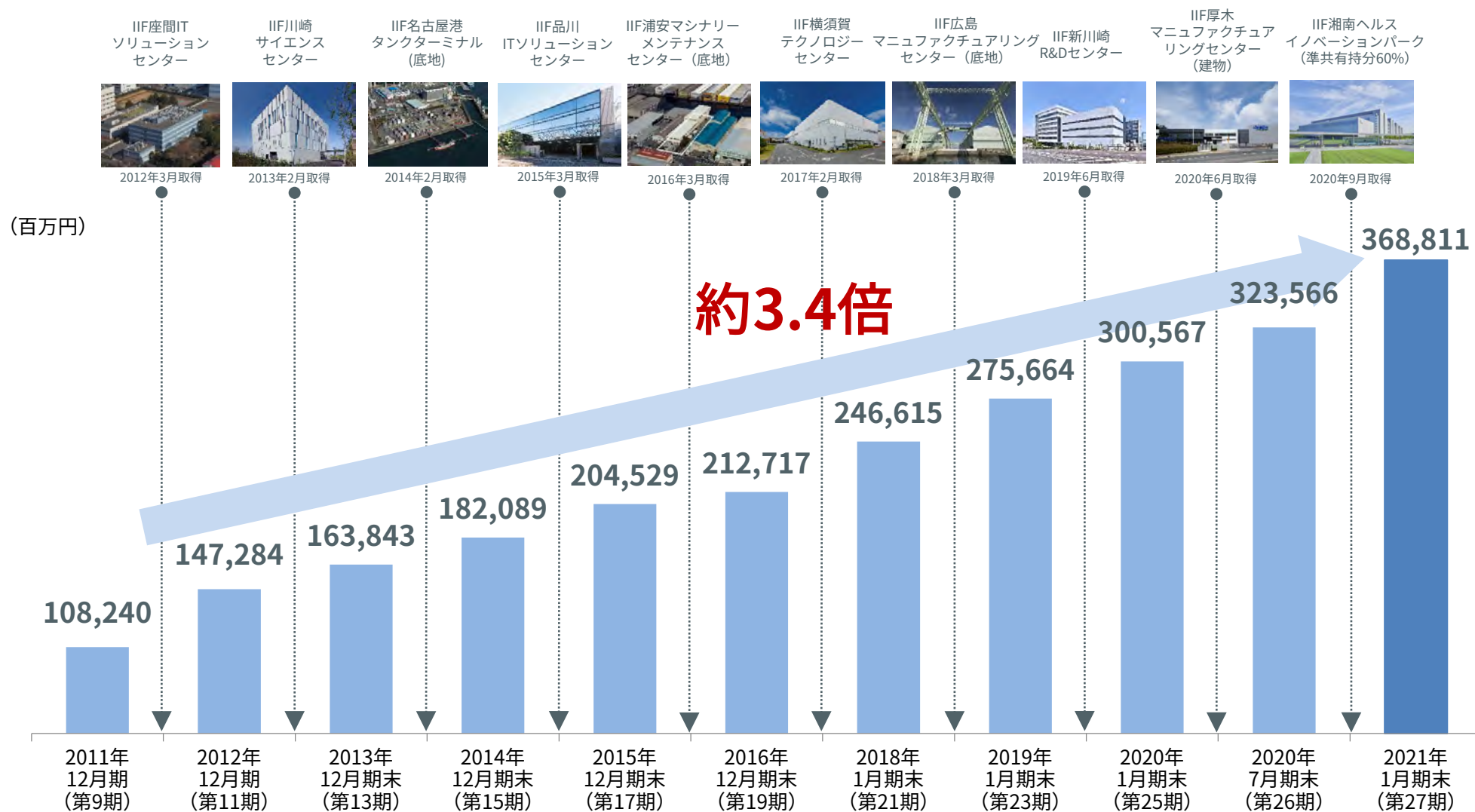
(単位：円/口)



※注記の詳細については、ページ42~43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



継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現

第10回公募増資による新規3物件の取得及び既存1物件の売却を実施

各種指標の推移

2020年7月期末時点

物件数	75物件
取得価格の合計	323,566百万円
平均NOI利回り (注1)	5.8%
平均償却後NOI利回り (注1)	4.8%
鑑定評価額に対する含み益	+62,485百万円
総テナント数	100社
簿価LTV (注2)	49.8%
時価LTV (鑑定評価額ベース) (注3)	42.1%
平均借入期間	9.3年
平均適用金利 (注4)	0.79%
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
1口当たりNAV (注6)	113,148円

2021年1月期末時点

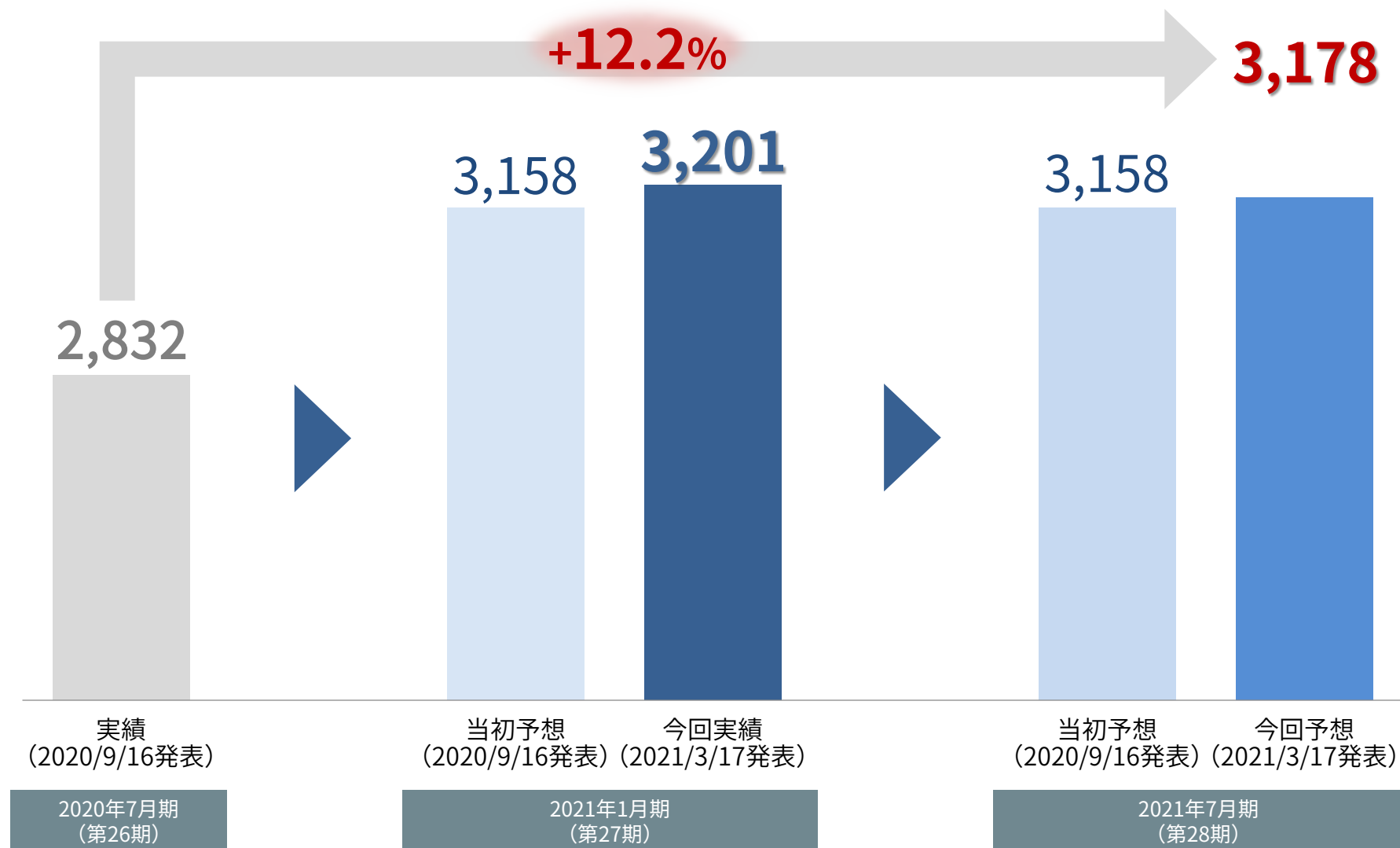
77物件
368,811百万円
5.9%
4.9%
+72,227百万円
110社
47.8% (▲2.0%)
40.6% (▲1.5%)
9.2年
0.74%
3,040円 (+4.1%)
123,715円 (+9.3%)

2. 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

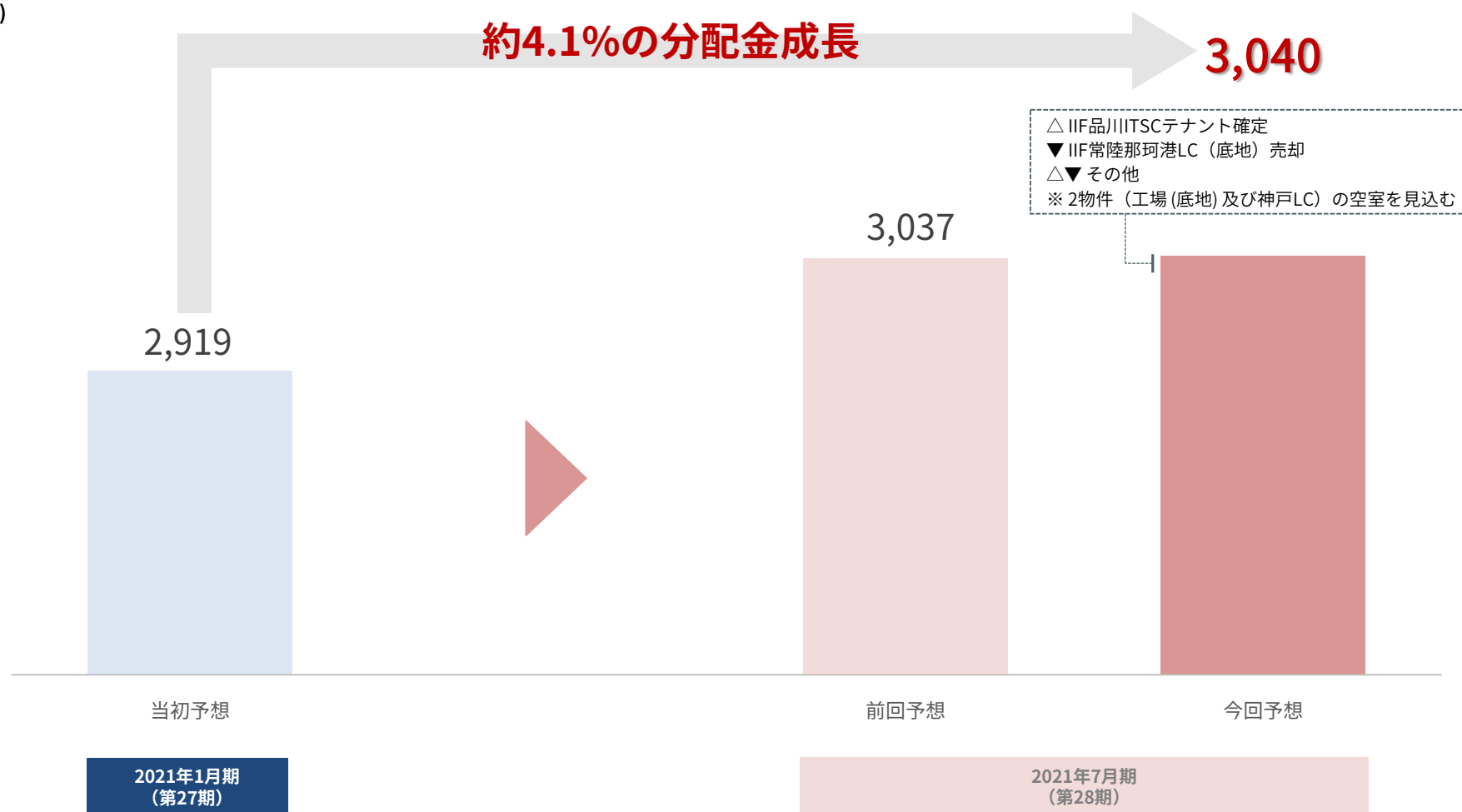
■ 1口当たり分配金の推移



一口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）は4.1%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)



テナント入替物件の対応状況：①オフィス / ②工場（底地）

テナント入替に伴うダウンタイムを最小化する施策を実施

対応状況：①オフィス

IIF品川ITソリューションセンター



物件特性

- ・企業需要の高い都心及び都内各所よりアクセスの良い、品川区西五反田に立地
- ・東急目黒線「不動前」駅 徒歩2分、山手線「五反田」駅 徒歩11分と高い利便性
- ・非常用発電設備2基を備え、床荷重400kg/n²～1t/n²、電気容量40VA/n²の高スペック

2021年1月期（第27期）

2021年7月期
（第28期）

8月 9月 10月 11月 12月 1月 2月 3月

旧テナント

中途解約

当初契約満了日

新テナント

新規賃貸借契約締結

新テナントの入居開始

後継テナントをダウンタイムなしで誘致し稼働率100%を維持

対応状況：②工場（底地）

背景

テナントの事業戦略上の理由により、2021年秋頃に中途解約の可能性

対応策

産業集積地に位置する汎用性が高い工場の底地

複数のテナント候補が内覧済み、また物件取得の意向がある候補も存在しているため、リーシングと売却を同時並行で検討

テナント入替時に一定期間のダウンタイムの発生が高く、売却をメインシナリオに活動中

複数の候補先から購入意向書を受領しており、最終買手先を選考中

テナント入替物件の対応状況：③IIF神戸ロジスティクスセンター

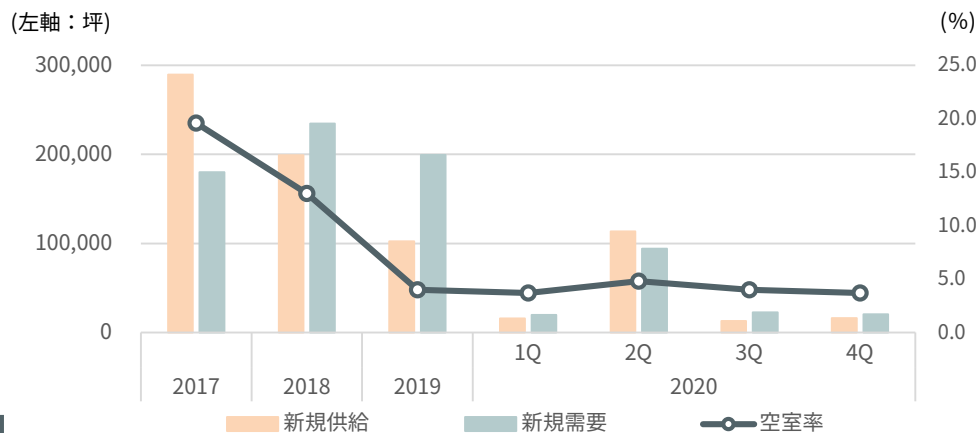
■ マルチテナント型へ改修し、工事完了後のリースアップを目指す



物件特性

- ・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
- ・神戸市の中心市街地に近く、高速道路のIC至近に位置し、汎用性の高い建物スペックを有する希少性の高い物流倉庫

近畿圏の物流賃貸マーケット状況 (注)



※注記の詳細については、ページ42~43をご参照ください。

背景

エンドテナントである大手玩具チェーンが中途解約にて退去

対応策

旺盛なテナント需要を捉え、マルチテナント型へ変更

- ・区画分割に伴う「EV・垂直搬送機増設工事」の実施
- ・リーシングの引合いは強く、複数社の内覧を実施済み
- ・工事完了後のリースアップを目指す

2021年1月期 (第27期) → 2021年7月期 (第28期) → 2022年1月期 (第29期) → 2022年7月期 (第30期)

旧テナント

ダウンタイム

新テナント

●退去 (2021年2月末)

●リースアップ目指す

工事開始 ● 区画分割、EV・垂直搬送機の増設 ● 工事完了

リーシング活動 (約1年間)

■ リーシングの引合い状況

候補	業種	使用目的	面積
A社	Eコマース関連	関西の配送拠点	4,000~5,000坪
B社	Eコマース関連	関西の配送拠点	4,000~5,000坪
C社	生活雑貨配送	近畿圏の配送拠点	4,000~5,000坪

3. 今後の投資戦略について — “CRE Beyond”

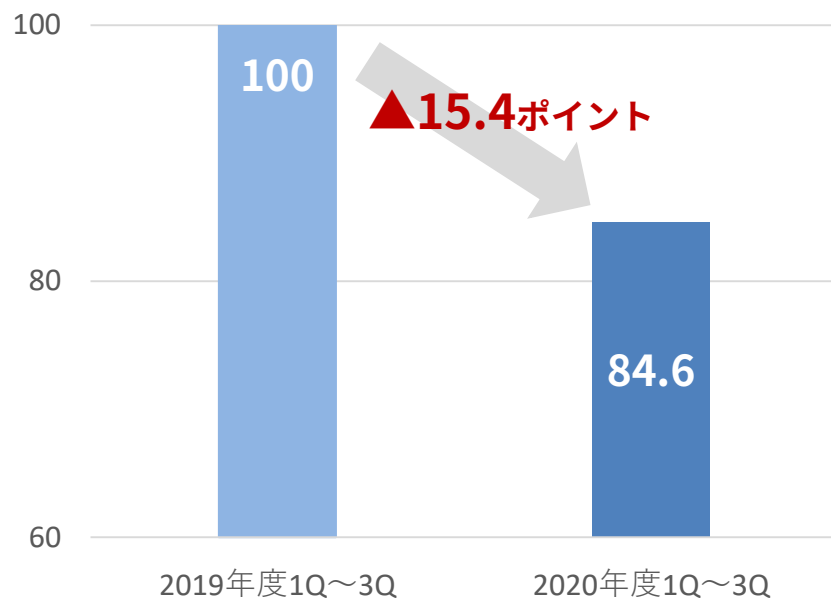
「CRE Beyond」とは、独自のCRE提案型取得手法を通じて(i)取得トラックレコードを積み上げることにより、(ii)かかるCRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii)かかる実績・ノウハウを活用した成長ポテンシャルの開拓を通じて、積み上げた実績を次の取得機会へと活かすことでCRE戦略を更に進化させた戦略を言います。

コロナ禍で進む企業業績の2極化により、「キャッシュニーズ」と「新規投資ニーズ」が混在

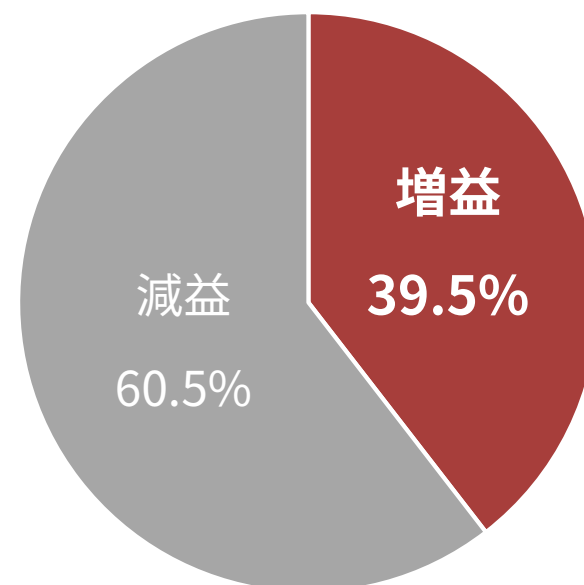
■ 上場企業の直近決算実績

上場企業の当期純利益の合計額は前年比で約15ポイント減少しているが、約**4割**の企業は前年比増益の決算

2020年度1Q～3Qの各社当期純利益の合計額の比較^(注1)
(前年同期比の当期純利益合計額を100とした場合)



2020年度1Q～3Qの各社経常利益実績において
前年対比で増益又は減益となった**企業数**の割合^(注2)



(注1) 当期純利益の比較については開示されている1,577社を対象として、本資産運用会社にて作成しています。
(注2) 増益又は減益の企業社数は前年対比で計算可能な1,566社を対象として、本資産運用会社にて作成しています。

多様なCREニーズに対して独自のソリューション提案を実施し、パイプラインを積み上げ

■ CRE/PRE提案による、競合が少なく成長性の高いアセットを取得

■ パイプラインの状況^(注)

外部成長戦略：CRE Beyond

CRE/PRE提案により多様なキャッシュニーズ/新規投資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

キャッシュニーズ案件

<優先交渉権取得済物件>

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク
(準共有持分 40%)



OTAテクノCORE
(大田区工場アパート)



(仮称) 埼玉飯能工場(底地)

NEW



(仮称) 滋賀近江八幡
物流施設

NEW



新規投資ニーズ案件

建替プロジェクト

【IIF厚木LCIII】

NEW



【IIF習志野LC I・II】

NEW



増築プロジェクト

【IIF厚木MC】

NEW



総検討案件数

40件

総検討案件金額

2,389億円

足許の詳細検討案件数

12件

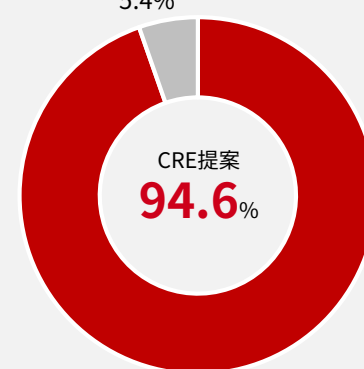
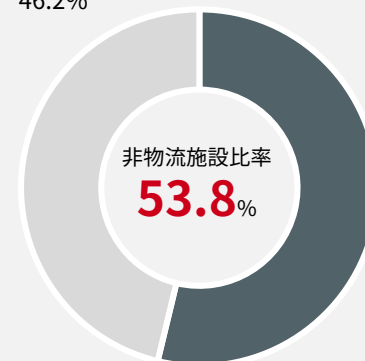
詳細検討案件内訳

アセットクラス別 (金額ベース)

取得手法別 (金額ベース)

物流施設
46.2%

その他
5.4%



(注) パイプラインには、既存保有物件の再開発案件を含みます。

3. 今後の投資戦略について：①再開発案件の取組み



開発マネジメント力を活用したパイプラインの積み上げに着手

多様な新規投資ニーズに対して既存物件の未消化容積を活用したソリューション提案を実施^(注1)

新規開発・増築の実績

新規開発物件の取得

川崎SC (R&DC)	
	
取得価格	2,168百万円
NOI利回り	7.5%
テナント	ジョンソン&ジョンソン

岐阜各務原LC (物流)	
	
取得価格	2,343百万円
NOI利回り	5.9%
テナント	澁澤倉庫

広島西風新都LC (物流)	
	
取得価格	6,208百万円
NOI利回り	5.7%
テナント	ネストロジスティクス

厚木MC(工場)	
	
取得価格	11,900百万円
NOI利回り	5.6%
テナント	市光工業

2014年 → 2015年 → 2016年 → 2017年 → 2018年 → 2019年 → 2020年 → 2021年以降

既存物件増築・建替

西宮LC (物流)	
	
	増築
取得価格	859百万円
NOI利回り	7.1%
テナント	鈴与

仙台大和LC (物流)	
	
	増築
取得価格	66百万円
NOI利回り	6.2%
テナント	三八五流通

福岡箱崎LC II (物流)	
	
	増築
取得価格	1,135百万円
NOI利回り	6.5%
テナント	オノウン

開発パイプライン^(注2)

厚木MC (工場)	習志野LC I・II (物流)
	
増築	建替
厚木LCIII (物流)	
	
建替	

※注記の詳細については、ページ42~43をご参照ください。

開発パイプライン①：IIF厚木ロジスティクスセンターIII

■ 圏央道IC至近の産業集積地に所在し、再開発によるアップサイドポテンシャルを有する物件

■ 物件の概要



取得価格	2,290百万円
鑑定評価額	3,200百万円
交通	圏央道「相模原愛川IC」より約2km
土地面積	17,415.20㎡
延床面積	16,470.24㎡
容積消化率 (現状/指定)	94% / 200%
築年数	(既存棟) 39年 / (増築棟) 20年
テナント	東京ロジファクトリー
契約期間	2017年2月1日～2022年1月31日 (5年間)

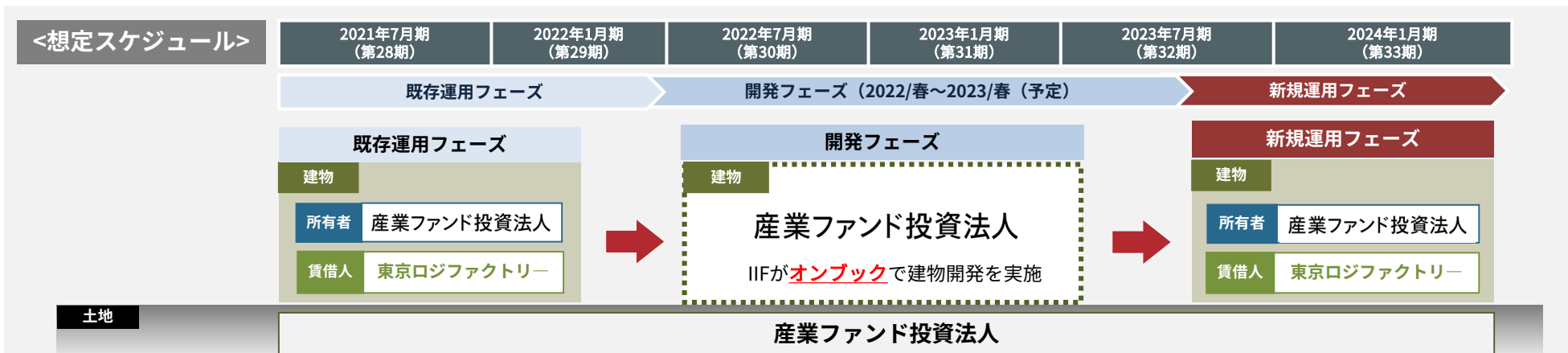
物件特性

- 圏央道IC至近の主要幹線道路に面し、24時間稼働が可能な工業団地内に位置する希少性の高い立地
- 大手3PLである東京ロジファクトリーの関東広域をカバーする重要配送拠点
- 築年数は約40年経過しているが、容積率未消化であり、現行賃料水準とマーケット賃料にギャップが存在し、アップサイドポテンシャルを有する物件



開発パイプライン①：IIF厚木ロジスティクスセンターIII

■ 再開発により、将来の大規模改修工事に伴う収益性低下を回避し、年間NOIは大幅に向上する見込み



再開発後の主要指標	
延床面積の推移 (想定) ^(注2)	<div>再開発前</div> <div>16,470.24㎡</div> <div>+ 41.8%</div> <div>再開発後</div> <div>23,353.92㎡ (想定)</div>
取得 (予定) 価格 ^(注3)	2,290百万円
鑑定評価額 ^(注4)	3,200百万円
含み益率 ^(注4)	+ 34.1%
年間NOI ^(注5)	160百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り ^(注5)	7.0% / 6.0%
築年数 (既存棟/増築棟) ^(注6)	39年 / 20年
	大きく向上する見込み
	298百万円 (+137百万円)
	6.7% / 5.2%
	新築

※注記の詳細については、ページ42～43をご参照ください。

開発パイプライン②：IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ・Ⅱ

■ 都心部への配送に優れた、習志野エリアの物流施設集積地に所在する大規模配送拠点での一体再開発計画

■ 物件の概要



IIF習志野LCⅠ（底地）	
敷地面積	19,834m ²
借地面積	19,834m ²
取得価格	1,190百万円
借地人	鹿島リース・ JA三井リース建物

IIF習志野LCⅡ	
敷地面積	58,070m ²
延床面積	25,835.16m ²
容積消化率	53%/200%
竣工年月	1991年4月
取得価格	4,550百万円
賃借人	サッポロビール

立地特性

- 東関東自動車道/湾岸習志野ICや京葉道路/花輪IC・幕張ICなどの主要幹線道路へのアクセスに優れ、都心部及び首都圏全域の広範囲をカバーできる大型物流配送拠点立地として優位性の高い立地
- 近隣は大型物流施設等が集積しており将来的な住宅化の懸念がない一方で、最寄駅であるJR京葉線「新習志野駅」からバス便で通勤可能であり、労働力確保の観点からも優位
- また、2015年度に外環道/三郷南インターチェンジ～首都高湾岸線/高谷インターチェンジが開通したことで、より物流立地としてのポテンシャルが向上



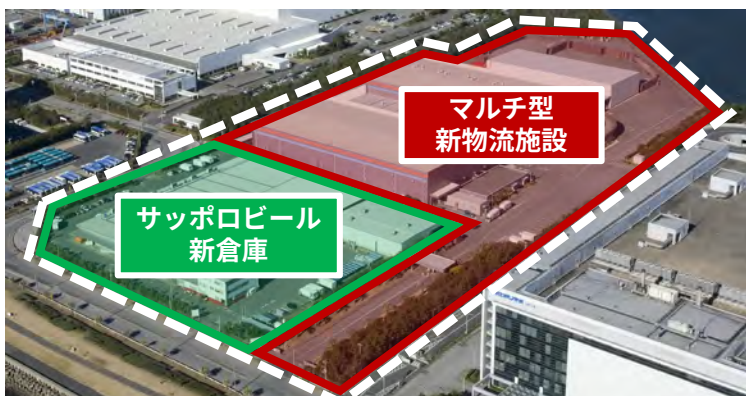
開発パイプライン②：IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ・Ⅱ

■ サッポロビールの事業拡大ニーズを捉え、習志野LCⅠ/LCⅡの一体開発を通じたBTS型物流施設及びマルチ型物流施設の再開発を計画

■ 現在の施設配置



■ 再開発後の施設配置イメージ



■ 一体再開発により延床面積（賃貸面積）は約3倍に

現状					再開発後 ^(注)
	取得価格 (百万円)	土地面積 (㎡)	指定建蔽率 指定容積率	延床面積(㎡) (賃貸面積)	延床面積(㎡)
習志野LCⅠ (底地)	1,190	19,834	50%	19,834.00	約132,000
習志野LCⅡ	4,550	58,070	200%	25,835.16	
計	5,740	77,904	—	45,669.16	
					約132,000

■ 今後の想定スケジュール

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<既存施設の賃貸借契約>						
IIF習志野LCⅠ（底地）					● 事業用定期借地権設定契約終了	
IIF習志野LCⅡ					● 定期建物賃貸借契約終了	
<再開発プロジェクト>						
全体プラン			◆ 基本協定書締結・各種プラン作成			
サッポロビール新倉庫棟			■ 設計・開発	➡	● 竣工	
マルチ型物流施設棟				■ 設計・開発	➡	● 竣工

開発パイプライン③：IIF厚木マニファクチュアリングセンター

市光工業の業容拡大に伴い、更なる生産効率を図る為の増築工事を実施

■ 物件の概要



物件特性

- ・東名高速道路「厚木」ICから約7.0kmに位置し、主要幹線道路である国道246号から東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部へのアクセス性が高い立地
- ・創業117年の大手自動車部品（ヘッドランプ他）製造企業である市光工業の新設工場として、主力製品である自動車ヘッドランプを製造する拠点

■ 物件内観

- ・生産効率と利便性向上のため、既存建物内の吹抜け部分の一部を増床



増築箇所①

試験室及び測定室
(約970㎡)

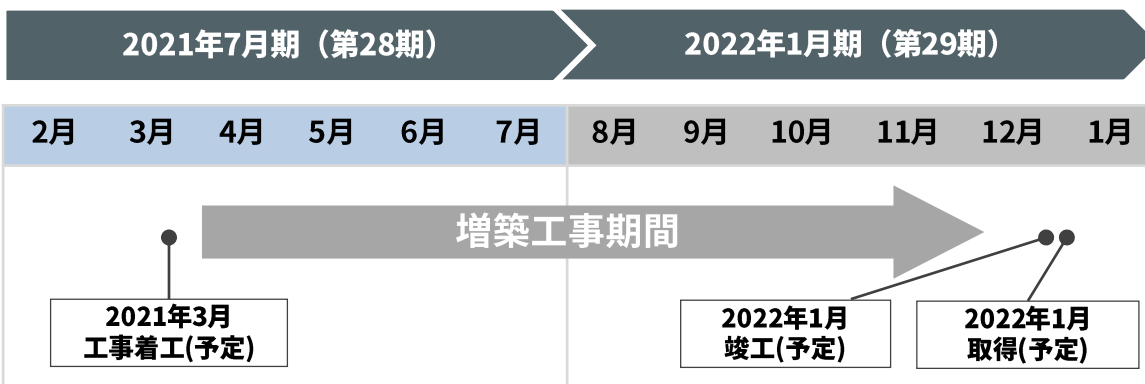
増築箇所②

事務所及び休憩室
(約370㎡)

■ 増築前後での主要指標の推移

	既存棟	増築部分	既存棟＋増築部分
取得(予定)価格(注1)	11,900百万円	300百万円	12,200百万円
鑑定評価額(注2)	15,900百万円	400百万円	16,300百万円
年間NOI(注3)	662百万円	19百万円	682百万円
NOI利回り(注3)	5.6%	6.6%	5.6%
償却後NOI利回り(注3)	4.4%	4.4%	4.4%

■ 増築完了までのスケジュール



3. 今後の投資戦略について：②分配方針の変更



再開発案件の着手に伴い、分配方針を変更

■ 再開発フェーズ・新規運用フェーズの両方にて分配金の平準化を企図（IIF厚木LCIII再開発の例）



(注)継続的利益超過分配の実施に際してはIIF投資法人規約の変更を伴うため、2022年10月に開催（予定）の投資主総会による決議が必要になります。以下同じです。

配分方針の変更①：一時的利益超過分配を可能とする事象の追加

■ 再開発時の一時的な分配金低下を一時的利益超過分配で補填することを可能とする配分方針の変更

再開発案件への取組みに先立ち、一時的に多額の費用（解体費用等）が発生する場合の分配金減少に対応するため、一時的利益超過分配が可能とする事象を追加します。

一時的利益超過分配が可能となる事象

現状

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た一時的な1口当たり分配金の金額の減少

追加項目

① 既存物件の再開発（建替・増改築・大規模改修）に発生する除却損や解体費等の会計上の損失、開発期間中のダウンタイムに係る減収分による一時的な1口当たり分配金の金額の減少

② 地震等の自然災害や火事等に伴う大規模修繕費による一時的な1口当たり分配金の金額の減少

③ その他、売却損、訴訟の和解金支払い等、多額の費用が発生する場合における一時的な1口当たり分配金の金額の減少

分配方針の変更②：継続的利益超過分配実施を検討

■ 更なる投資主還元と運用の柔軟性向上を企図し、継続的利益超過分配の導入を検討

継続的利益超過分配導入の背景・目的

投資主価値の 最大化

再開発による物件及び新規取得する物件特性によっては、比較的建物価格の割合が高く、現状のポートフォリオ平均と比較して減価償却割合が大きくなる可能性があり、物件特性として、減価償却割合が大きい一方で、資本的支出が限定的となる可能性があります。
本投資法人は、資本的支出等に活用する内部留保、財務安定性の確保を考慮しつつ、より効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の最大化のために、継続的利益超過分配を可能とします。




運用の 柔軟性拡大

継続的な利益超過分配は限定的な水準に留め、
規律の効いたキャッシュマネジメントを維持しながら、運用の柔軟性を拡大します。

今後取得する物件の内、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件等の
新規取得物件については、対象物件の減価償却費の30%を上限として実施を想定

(ご参考) 継続的利益超過分配の実施による「収益性改善」と「分配金原資」の試算

■ 過去の新規開発案件のNOI利回り・償却後利回りの例

	川崎SC (新規開発)	岐阜各務原LC (新規開発)	広島西風新都LC (新規開発)	合計
写真				
取得価格 (百万円)	2,168	2,343	6,208	10,719
①NOI利回り (注1)	7.4%	6.2%	5.7%	6.1%
②償却後NOI利回り (注2)	5.2%	4.3%	4.0%	4.3%
③減価償却費率 (①－②)	2.2%	1.9%	1.7%	1.8%

- ・継続的利益超過分配の導入により約0.6%の収益性改善を見込む
- ・約100億の開発案件に対して約21百万円の分配原資が必要



ポートフォリオ平均	
①NOI利回り	5.9%
②償却後NOI利回り	4.9%
③減価償却費率 (①－②)	1.0%

■ 減価償却費の30%を利益超過分配した際における、各物件の収益性の改善度

	川崎SC (新規開発)	岐阜各務原LC (新規開発)	広島西風新都LC (新規開発)	合計
償却後NOI利回り	5.2%	4.3%	4.0%	4.3%
利益超過分配した際の 利回り改善度 (減価償却費の30%)	+0.7%	+0.6%	+0.5%	+0.6%
利益超過分配調整後 償却後NOI利回り (注3)	5.9%	4.9%	4.5%	4.9%

左記3物件の減価償却費の30%を
分配原資とした場合の
利益超過分配可能額 (注4)

左記3物件 減価償却費 (6ヶ月) ×30%	21百万円
一口当たり 利益超過分配額	+10円/口

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。

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII： アップサイドポテンシャルに注目した投資戦略が順調に実現

■ 「開発マネジメント力」と「リーシング力」を活かしたバリューアップにより収益性は大幅に向上

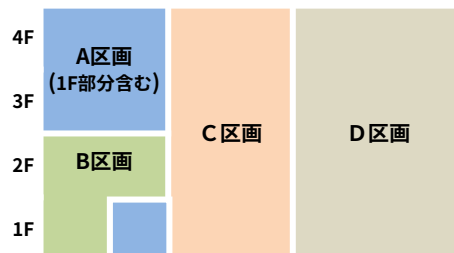


物件特性

- ・ 港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好でかつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設
- ・ 工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝

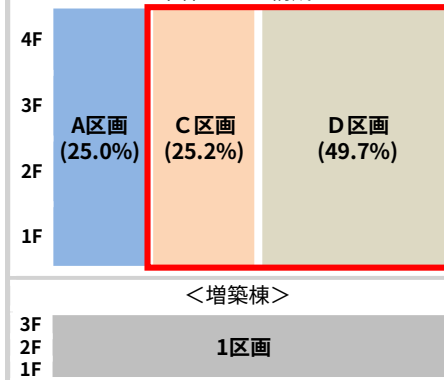
当初取得時

<本棟フロア構成>



27期末時点

<本棟フロア構成>



<増築棟>

1区画

当初取得時

2017年	本棟準共有持分60%を取得	NOI利回り 4.4%
①バリューアップ第1弾（増築による収益性アップ）		
2018年	本棟準共有持分40%及び増築棟を取得	NOI利回り 4.7%
②バリューアップ第2弾（リーシングによる収益性アップ）		
2020年	本棟A区画にて契約更改	NOI利回り 4.9%
2021年	本棟C区画及びD区画にて契約更改	NOI利回り 5.3%

順調に収益性はアップ

当初取得時 (本棟60%)

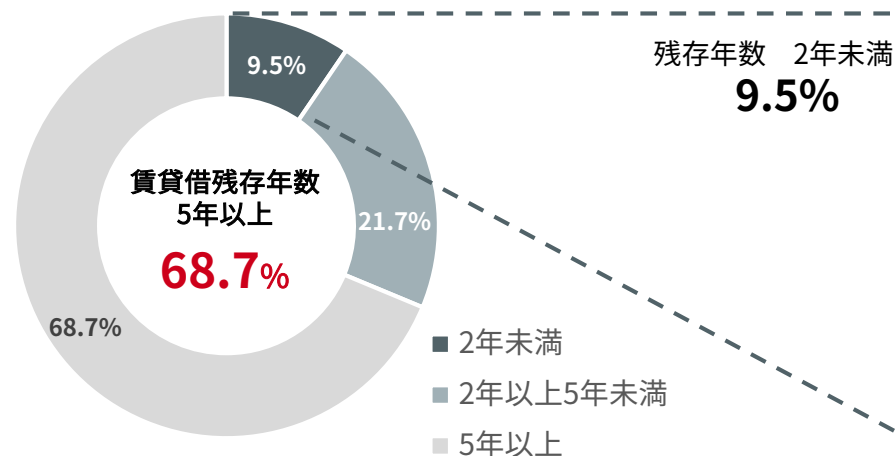
取得価格	5,451百万円
鑑定評価額 (注1)	5,530百万円 (含み益率 +1.4%)
NOI利回り (注2)	4.4%
償却後 NOI利回り (注2)	3.6%
賃貸借 残存年数	3.4年

各種施策実施後 (本棟100%+増築棟)

10,179百万円
11,400百万円 (含み益率 +12.2%)
5.3%
4.3%
7.5年

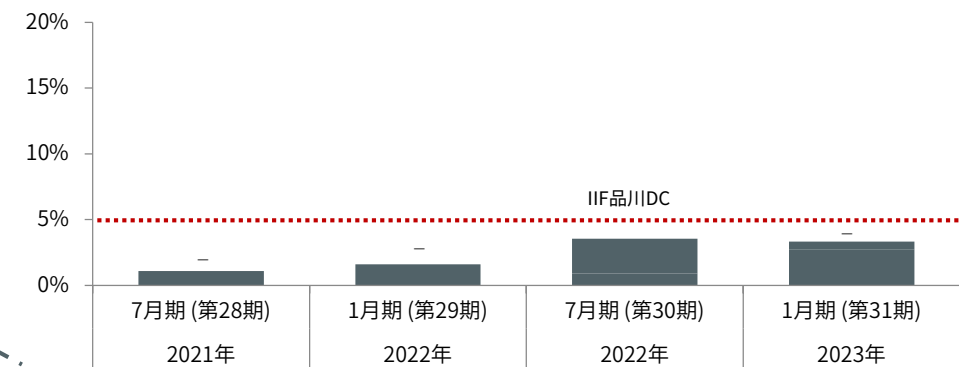
満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

■ 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）

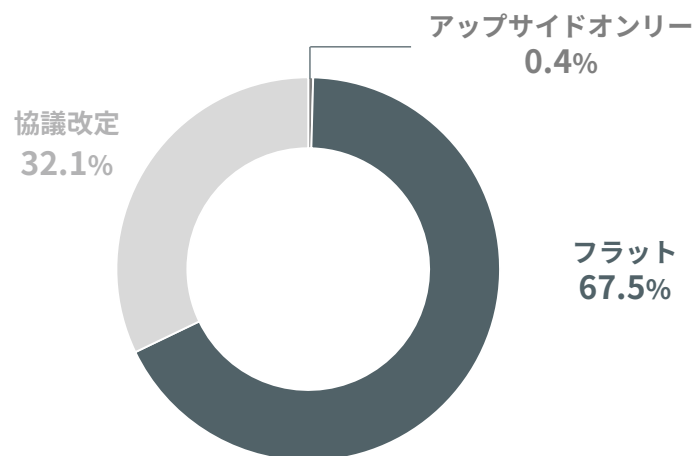
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2021年7月期 (第28期)	2021/2/28	IIF三鷹CC	ジェーシービー	既存テナントと期間10年を延長する普通建物賃貸借変更契約を締結済。	対応済
	2021/7/25	IIF座間ITSC	日本IBM	既存テナントと期間5年の定期建物賃貸借契約を締結済。	対応済
2022年7月期 (第30期)	2022/3/6	IIF品川DC	ザイマックス	継続使用の意向を確認の上、更新を前提に契約条件を交渉予定。	対応中

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

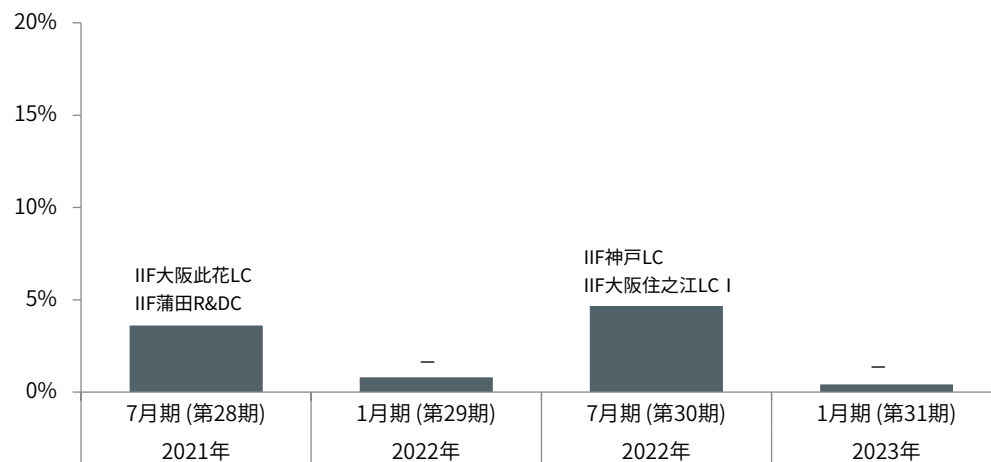
	効力発生 (予定)日	物件名	施策等の内容	対応状況	増額金額
2021年1月期 (第27期)	2021/1	IIF越谷LC	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ、賃料アップも実現	増額済	非開示
	2021/1	IIF福岡箱崎LC II	既存テナント（D区画）と新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ、賃料アップも実現	増額済	非開示
	2021/1	IIF羽田空港MC	契約条項に基づき、2021年1月1日以降 増額前の賃料に約3%を乗じた金額を増額	増額済	+58.4百万円/年
2021年7月期 (第28期)	2021/4	IIF三鷹CC	照明設備のLED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
2022年1月期 (第29期)	2021/8	IIF福岡箱崎LC II	既存テナント（C区画）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
	2022/1	IIF厚木MC	既存建物内の増築部分を今後新規取得することにより、2022年1月以降に賃料アップ予定	増額予定	非開示

■ 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

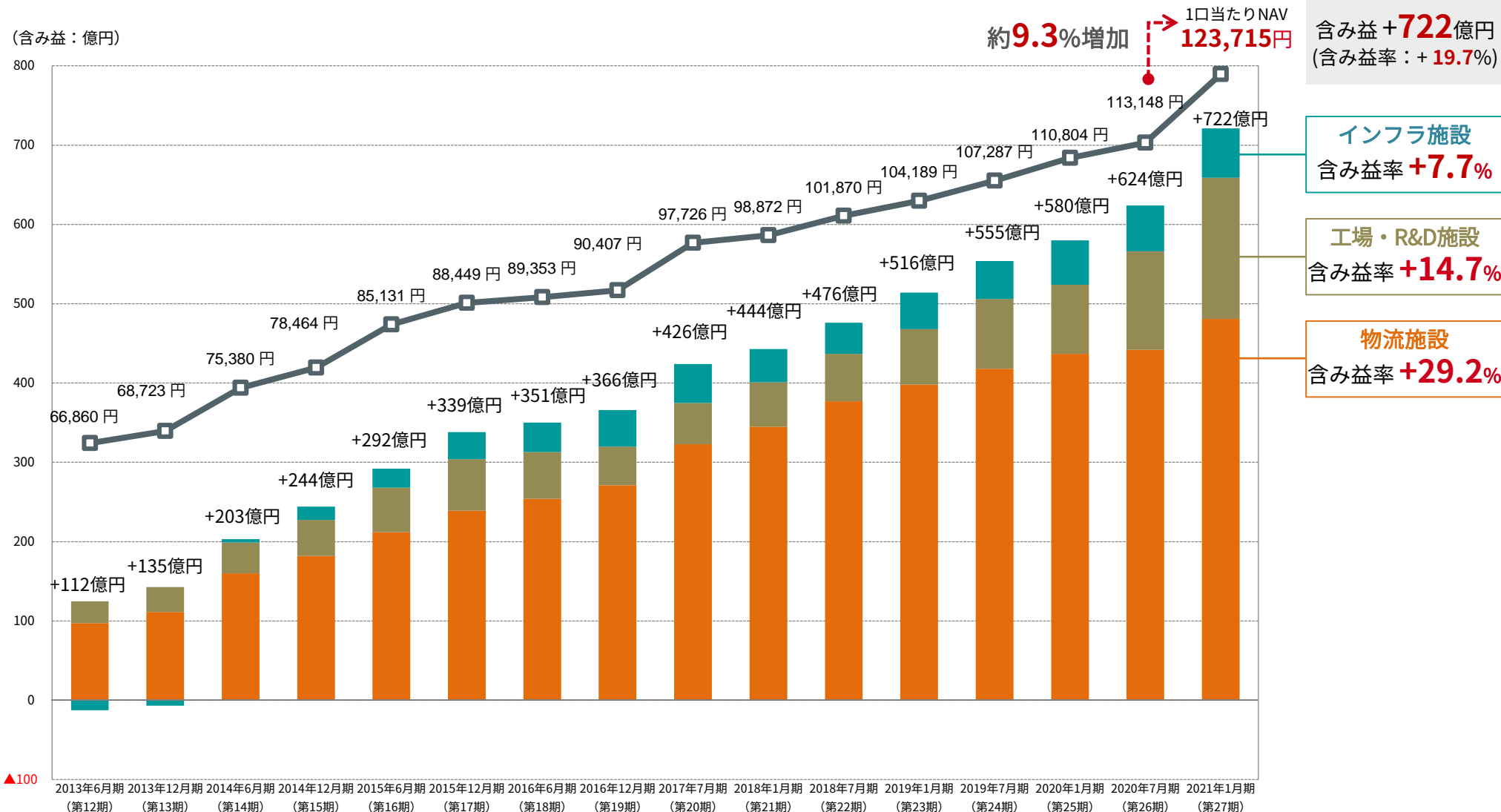
4.足許の運用状況と今後の対応

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。

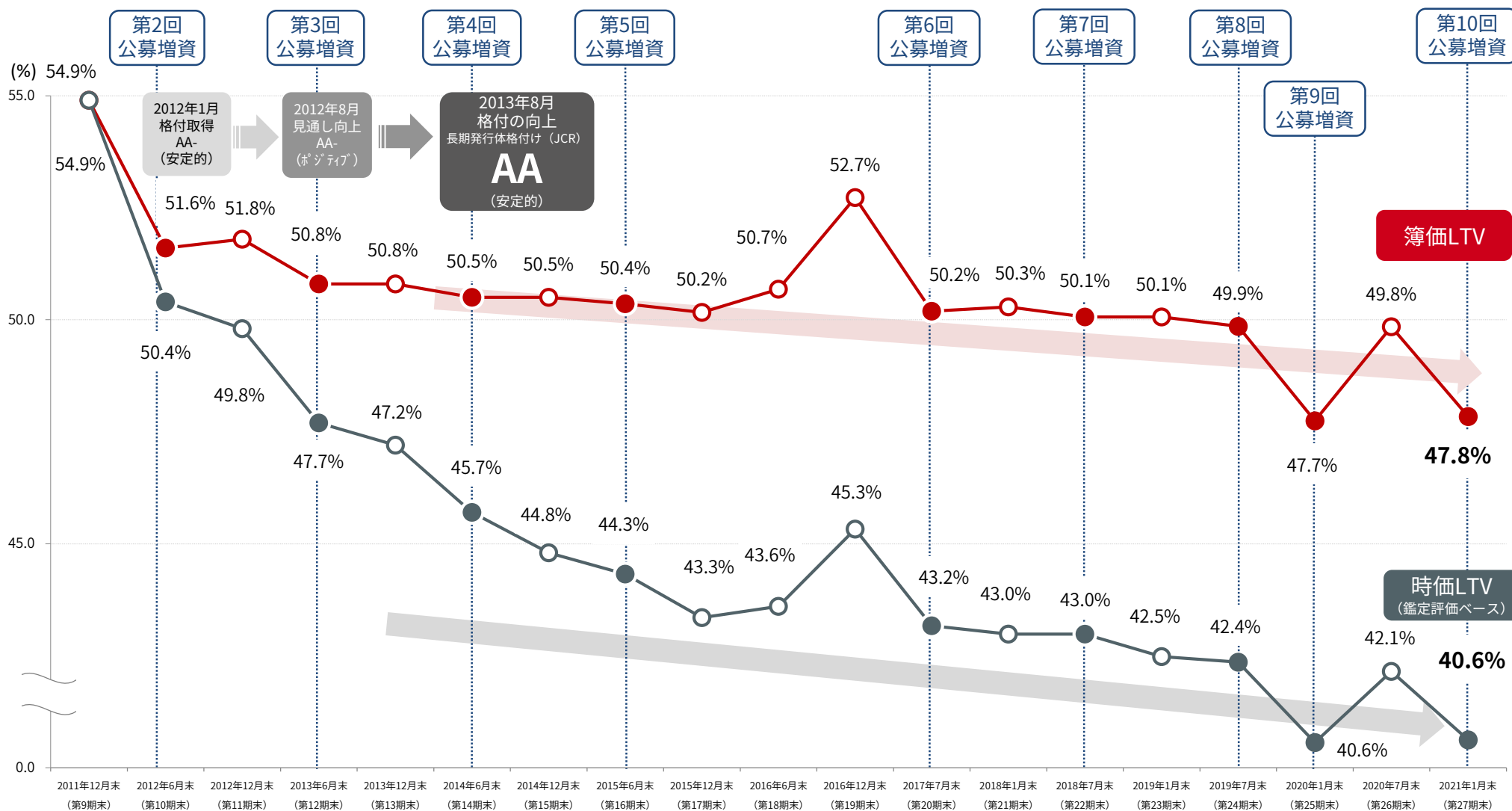
新規物件取得を通じ含み益は722億円（含み益率+19.7%）に増加

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



■ 主要指標の推移

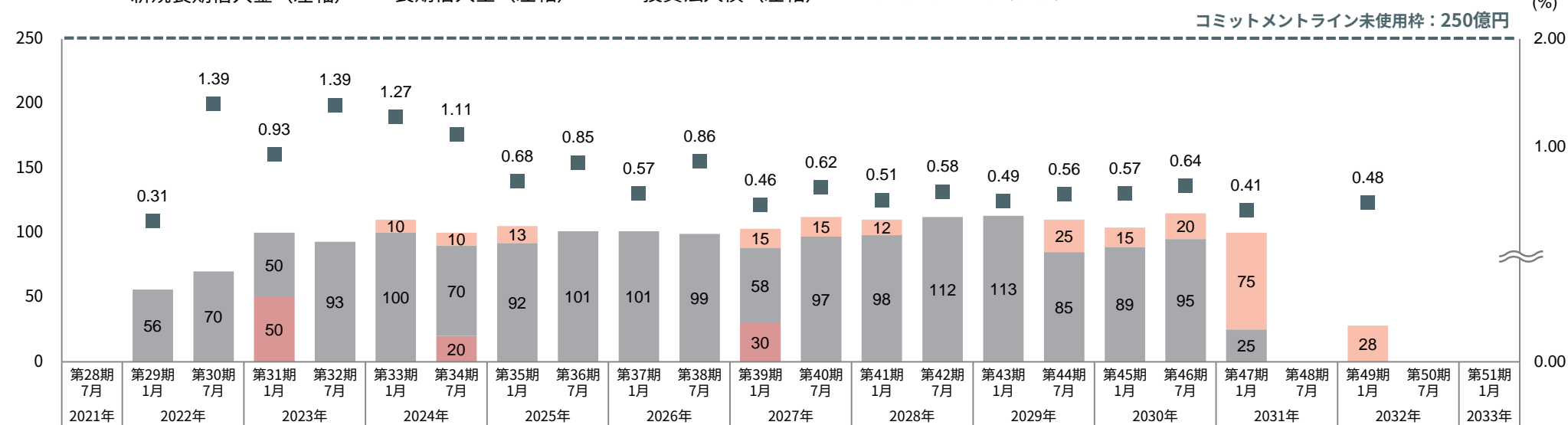
均借入期間	新規借入れ
8.1年	0.55%
8.6年	0.42%
8.4年	0.39%
8.3年	0.33%

	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%

2021年1月期
(第27期)

AA(安定的)
47.8%
9.2年
0.74% (▲0.05%)

(億円) ■ 新規長期借入金 (左軸) ■ 長期借入金 (左軸) ■ 投資法人債 (左軸) ■ 平均適用金利 (右軸)



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"> 「環境憲章」の制定 「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 国際事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI）」に署名 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
2015年	<ul style="list-style-type: none"> 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CO₂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
2016年	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
2019年	<ul style="list-style-type: none"> 「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同
2020年	<ul style="list-style-type: none"> 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 最高サステナビリティ責任者（CSO）の設置

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^(注)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12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42～43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



最高位である「5スター」を取得

■ CASBEE不動産評価認証

2020年10月に、IIF西宮LC、IIF福岡箱崎LC II、IIF板橋LC及びIIF岐阜各務原LCにおいて新規取得
2021年1月末日現在、20物件で本認証を取得



■ BELS評価

2021年1月末日現在、12物件で本評価を取得



BELS評価 取得物件	
IIF野田LC	IIF岐阜各務原LC
IIF新川崎R&DC	IIF広島西風新都LC
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

■ DBJ Green Building認証

2021年1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	

直近実施したESGへの新たな取組み

新型コロナウイルス感染症に対する仮設の医療施設設置のためにグラウンドを無償提供（IIF湘南HIP）

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（IIF湘南HIP）では、2020年4月、政府の緊急事態宣言に伴う神奈川県からの要請を受けて、新型コロナウイルス感染症の臨時の仮設医療施設の建設用地として、当施設のグラウンドを有期にて無償で提供（貸与）しています。これは、同物件に隣接する湘南鎌倉総合病院が、「神奈川モデル」における重点医療機関（中等症患者受け入れ機関）として指定されたことに伴い、同病院の仮設医療施設の建設のため、上記の協力を要請されたものです。

詳細は神奈川県のホームページを参照ください。

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/ga4/prs/r3241191.html>



ESGレポートの発行

MC-UBSグループとしてのESGの基本的な考え方や活動をステークホルダーと共有するため、グループ全体のESG活動を簡潔に網羅したESGレポートを発行



※ESGレポートの詳細は、本投資法人のホームページをご参照ください。

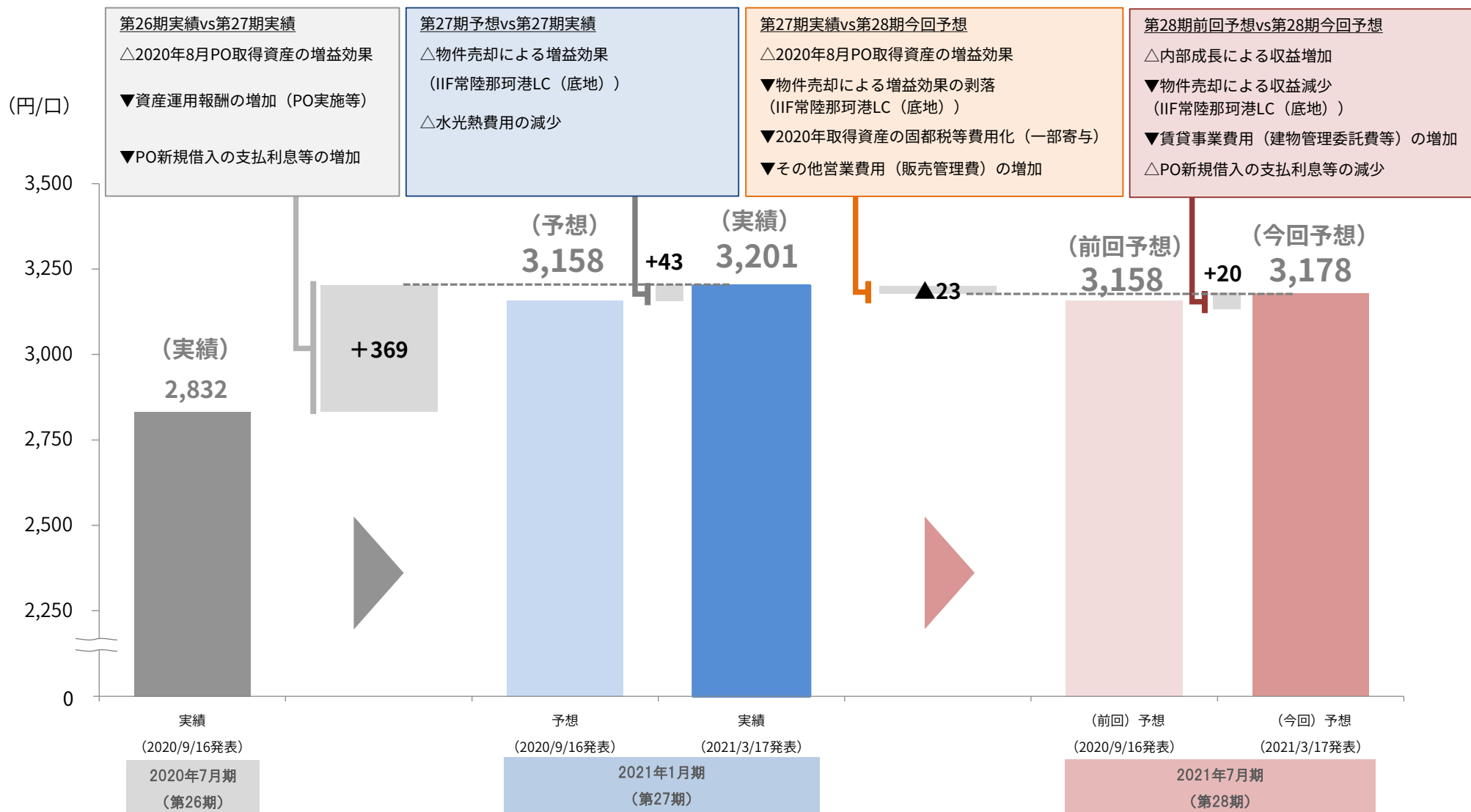
https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/76/

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



新規取得物件の収益寄与と売却益の実現により、一口当たりの分配金は大きく増加

1口当たり分配金の推移



2021年1月期（第27期）運用報告

P/I
主要情報

その他

	(百万円)				(百万円)			
	2020年7月期 (第26期実績)	2021年1月期（第27期実績）			2021年1月期 (公表予想)	2021年1月期（第27期実績）		
			第26期実績比				公表予想比	
営業収益	10,984	13,892	+2,908	+26.5%	13,897	13,892	▲5	▲0.0%
営業費用	4,736	6,278	+1,541	+32.6%	6,350	6,278	▲72	▲1.1%
営業利益	6,247	7,614	+1,366	+21.9%	7,546	7,614	+67	+0.9%
営業外収益	0	2	+2	+572.1%	-	2	+2	-
営業外費用	929	997	+68	+7.4%	1,014	997	▲16	▲1.6%
経常利益	5,318	6,618	+1,300	+24.4%	6,532	6,618	+86	+1.3%
当期純利益	5,317	6,617	+1,300	+24.5%	6,530	6,617	+86	+1.3%
1口当たり分配金（円）	2,832	3,201	+369	+13.0%	3,158	3,201	+43	+1.4%
資本的支出	699	1,014 ^(注1)	+315	+45.1%	1,063	1,014	▲48	▲4.5%
修繕費	98	375 ^(注2)	+277	+282.3%	392	375	▲16	▲4.3%
合計	797	1,390	+592	+74.3%	1,455	1,390	▲65	▲4.5%
減価償却費	1,585	1,791	+206	+13.0%	1,789	1,791	+2	+0.1%
FFO	6,902	8,385	+1,483	+21.5%	8,320	8,385	+65	+0.8%
AFFO	6,203	7,371	+1,167	+18.8%	7,257	7,371	+114	+1.6%
物件数	75	77	-	-	78	77	-	-
稼働率	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-
期末帳簿価格合計	321,217	367,081	+45,863	+14.3%				
期末鑑定価格合計	383,703	439,309	+55,606	+14.5%				
含み益	62,485	72,227	+9,742	+15.6%				
有利子負債総額	170,583	194,383	+23,800	+14.0%				
LTV	49.8%	47.8%	▲2.0%	▲4.0%				
純資産総額	155,107	190,053	+34,946	+22.5%				
1口当たり純資産	82,503	91,812	+9,309	+11.3%				

(注1) 第27期に実施した主な資本的支出
IIF湘南HIP : A31EのB棟化工事 116百万円
IIF羽田空港MC : M2格納庫トップライトガラス落下防止対策金網設置工事 69百万円
IIF相模原R&DC : 外気調和機更新 60百万円

(注2) 第27期に実施した主な修繕費
IIF湘南HIP : A棟空調設備定期点検A棟動物系統空調点検設備 76百万円
IIF湘南HIP : シーリング部分補修 34百万円
IIF湘南HIP : A棟空調設備定期点検A棟動物系統空調点検設備 27百万円

■ 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 +2,908百万円
✓2020年8月PO新規取得資産の収益増加（部分寄与） +2,468百万円
✓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） +42百万円
✓物件売却に伴う売却益の計上（IIF常陸那珂港LC（底地）） +23百万円

営業費用 +1,541百万円
✓2020年8月PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加 +1,083百万円
✓賃貸事業費用（仲介手数料）の増加 +10百万円
✓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） +206百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等） +181百万円
✓その他営業費用（控除対象外消費税等）の増加 +24百万円

営業外費用 +68百万円
✓2020年8月PO新規借入に伴う支払利息等の増加 +37百万円
✓第26期の新規借入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 +13百万円

■ 2021年7月期（第27期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益 ▲5百万円
✓物件売却に伴う売却益の計上（IIF常陸那珂港LC（底地）） +23百万円
✓受取水道光熱費の減少（IIF相模原R&DC、IIF大阪豊中DC等） ▲27百万円

営業費用 ▲72百万円
✓賃貸事業費用（支払水光熱費）の減少（IIF湘南HIP等） ▲70百万円

営業外費用 ▲16百万円
✓2020年8月PO新規借入に伴う支払利息等の減少 ▲10百万円

2021年7月期（第28期）業績予想

(百万円)

2021年1月期 (第27期実績)	2021年7月期（第28期予想）		
		第27期実績比	

営業収益	13,892	14,888	+995	+7.2%
営業費用	6,278	7,339	+1,060	+16.9%
営業利益	7,614	7,549	▲64	▲0.9%
営業外収益	2	-	▲2	-
営業外費用	997	976	▲21	▲2.1%
経常利益	6,618	6,572	▲46	▲0.7%
当期純利益	6,617	6,570	▲47	▲0.7%
1口当たり分配金（円）	3.201	3.178	▲23	▲0.7%

資本的支出	1,014	1,129 (注1)	+114	+11.3%
修繕費	375	515 (注2)	+140	+37.3%
合計	1,390	1,644	+254	+18.3%

減価償却費	1,791	1,859	+67	+3.8%
-------	-------	-------	-----	-------

FFO	8,385	8,430	+44	+0.5%
AFFO	7,371	7,300	▲70	▲1.0%

物件数	77	77	-	-
稼働率	100.0%	100.0%	-	-

(注1) 第28期に予定している主な資本的支出

IIF東雲LC	: 屋上防水・外壁防水・緑地改修工事（1期/4期）	112百万円
IIF品川DC	: 中央監視設備更新RS盤更新工事	59百万円
IIF三鷹CC	: チラーユニット更新工事	58百万円

(注2) 第28期に予定している主な修繕費

IIF湘南HIP	: 外部シーリング補修	54百万円
IIF湘南HIP	: OH（FY20下期）RIフィルタ交換	51百万円
IIF湘南HIP	: A_EC上水排水設備定期点検整備	45百万円

(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	

14,837	14,888	+50	+0.3%
7,311	7,339	+27	+0.4%
7,526	7,549	+23	+0.3%
-	-	-	-
993	976	▲17	▲1.7%
6,532	6,572	+40	+0.6%
6,530	6,570	+40	+0.6%
3,158	3,178	+20	+0.6%

■ 2021年7月期（第28期）の主な増減益要因（第27期実績比）

営業収益	+995百万円
✓2020年8月PO新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+1,145百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF福岡箱崎LC II、IIF品川IITSC等）	+72百万円
✓ダウンタイム発生に伴う収益減少（IIF神戸LC）	▲172百万円
✓物件売却に伴う売却益の剥落（IIF常陸那珂港LC（底地））	▲23百万円

営業費用	+1,060百万円
✓2020年8月PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加	+768百万円
✓2020年新規取得資産の固都税費用化（部分寄与）	+192百万円
✓減価償却費の増加（新規取得資産等）	+67百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等）	+9百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の増加	+34百万円

営業外費用	▲21百万円
✓2020年8月PO新規借入に伴う支払利息等の増加	+11百万円
✓営業日数差異による支払利息等の減少	▲10百万円
✓2018年3月PO実施に伴う新投資口発行費償却の減少	▲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	+50百万円
✓内部成長等による収益増加（IIF品川IITSC等）	+87百万円
✓受取水光熱費の減少	▲10百万円

営業費用	+27百万円
✓賃貸事業費用（建物管理委託費等）の増加	+45百万円
✓賃貸事業費用（支払水光熱費）の減少	▲24百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の増加	+6百万円

営業外費用	▲17百万円
✓2020年8月PO新規借入に伴う支払利息等の減少	▲15百万円

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.4 (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。
- P.6 (注1) 【NOI利回り】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。
$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$

【償却後NOI利回り】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、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した値を用いています。
- (注2) 簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額。以下同じです。
- (注3) 時価LTV=有利子負債の総額÷（総資産額+保有資産の含み益合計）。以下同じです。
- (注4) 平均適用金利については、各時点の各有利子負債の適用金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。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、更に賃借人の入替え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÷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。
$$\text{NAV} = \text{出資総額} + (\text{不動産関連資産の期末鑑定評価額（又は調査価格）} - \text{不動産関連資産の期末簿価})$$

*出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する決算期における貸借対照表上の金額を用いています。
- P.11 (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たものです。
- P.16 (注1) NOI利回りは各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、算出しています。
- (注2) 開発パイプラインの内、IIF厚木ロジスティクスセンターIIIの建替えプロジェクト及び、IIF習志野ロジスティクスセンターI・IIの建替えプロジェクトについては現時点において本投資法人は建替の実施及び建替後の建物の取得についての意思決定を行っておりません。IIF厚木マニファクチュアリングセンター増築プロジェクトについては2021年3月17日付で、増築の実施及び増築部分の取得につき意思決定しております。以下同じです。
- P.18 (注1) 解体・撤去費用、建築コストについては現時点における計画に基づく想定数値を記載しています。固定資産除却損費用については2021年1月期（第27期）末時点の建物部分に係る帳簿価額を記載しています。
- (注2) 「再開発後」における「延床面積」は、本プロジェクトにおける現時点での計画に基づく参考値を記載しています。実際の再開発物件の「延床面積」は、本プロジェクトの計画内容の変更等により変動する可能性があります。
- (注3) 再開発後の「取得（予定）価格」については、本再開発物件に関する建物の取得想定価格（請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値）と既に取得済みの土地価格を合計した参考値を記載しています。実際の本再開発物件の「取得価格」は、現時点において建物の建築工事に着手していないことから、変動する可能性があります。
- (注4) 再開発前の鑑定評価額については、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された評価額を使用しています。含み益率については再開発前の鑑定評価額と2021年1月期（第27期）末時点の帳簿価額との差額を基に算出しています。
- (注5) 再開発前の年間NOIは2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）の実績の合計に基づく金額を記載しています。再開発後の年間NOIは本プロジェクトを基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の再開発後の年間NOIは、本プロジェクトの計画内容の変更等により変動する可能性があります。
$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$

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

*NOIの計算は、再開発前については再開発前については2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）実績の合計、再開発後については、本プロジェクトを基に算出した再開発物件竣工後のNOI試算値を使用し、それぞれ算出しています。再開発後のNOI利回りは本プロジェクトを基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではありません。
**減価償却費は、再開発前は2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）実績の合計、および再開発後は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6) 2021年1月末時点
- P.20 (注) 「再開発後」における「延床面積」は、本プロジェクトにおける現時点での計画に基づく参考値を記載しています。実際の再開発物件の「延床面積」は、本プロジェクトの計画内容の変更等により変動する可能性があります。
- P.21 (注1) 「増築部分」の「取得（予定）価格」については、本増築に関する建物の取得予定価格（請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値）を、「既存棟+増築部分」の「取得（予定）価格」については、増築前の本物件の取得価格に増築部分の「取得（予定）価格」を合計した参考値を記載しています。実際の「増築部分」および「既存棟+増築部分」の「取得（予定）価格」は、現時点において工事請負契約を締結しておらず、また、建物の建築工事に着手していないことから、変動する可能性があります。
- (注2) 「既存棟」の鑑定評価額は2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された評価額を、「既存棟+増築部分」の鑑定評価額は2021年3月1日時点の本増築計画に基づき作成された調査報告書に基づく評価額を、増築部分の鑑定評価額は「既存棟+増築部分」の鑑定評価額から「既存棟」の鑑定評価額を控除した金額を記載しています。
- (注3) NOI及びNOI利回りは、「既存棟」については2021年1月31日を価格時点とする調査報告書、「増築部分」および「既存棟+増築部分」については、2021年3月1日を価格時点とする本増築計画に基づき作成された調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用して記載しています。増築部分のNOIは、「既存棟+増築部分」のNOIから既存棟のNOIを控除した金額を記載しています。

注記について②

- P.26 (注1) NOI利回りは、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用して、算出しています。
(注2) 償却後NOI利回りは、2021年1月期（27期）の各物件の減価償却費の実績値を2倍したものを使用して、算出しています。
(注3) 利益超過分配調整後償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。
利益超過分配調整後償却後NOI利回り＝（償却後NOI＋減価償却費（年額）×30%）÷取得価格
(注4) 利益超過分配可能額及び1口当たり利益超過分配額は、左記3物件を対象物件とした場合の試算値であり、その実現を保証するものではありません。
- P.28 (注1) 「当初取得時」の鑑定評価額については、2016年12月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を、「各種施策実施後」の鑑定評価額については、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された評価額を、それぞれ記載しています。
(注2) 「当初取得時」のNOI利回り及び償却後NOI利回りについては、2016年12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に当時取得した準共有持分割合の60%を乗じたものを使用し、「各種施策実施後」のNOI利回り及び償却後利回りについては、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。
- P.30 (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.36 (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）