

確かな今を、豊かな明日へ。



## 2021年7月期(第28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.9
3	直近の取得実績と今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	P.13
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.33
6	2021年7月期（第28期）運用報告、 2022年1月期（第29期）及び2022年7月期（第30期）業績予想	P.39

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

# 1. Executive Summary



# 継続的な成長実現に向け、ポートフォリオの質と成長基盤を強化する施策を実行

## 第28期決算ハイライト

### ① パイプラインの積み上げと資産入替の実施

資産入替によるポートフォリオの質を強化

＜直近の取得物件の合計＞ IIF湘南HIP（準共有持分40%） **154**億円

＜直近の売却物件の合計＞ IIF品川ITSC含む計**4**物件 **162**億円

### ② 開発案件の推進

事業拡大ニーズを捉えたCRE提案によるBTS型物流施設の開発に着手

- ・ IIF厚木LCIII：冷凍冷蔵倉庫の再開発プロジェクト
- ・ IIF四日市LC：既存棟の取得＋新築棟開発プロジェクト

### ③ 資金調達が多様化

ソーシャルボンド発行により好条件で長期のデット資金を調達

＜10年債＞ 【発行額】 **30**億円 【利率】 **0.39**%

＜15年債＞ 【発行額】 **20**億円 【利率】 **0.68**%

### ④ 更なるESGの取組み

2050年カーボンニュートラルの宣言と中長期的なCO<sub>2</sub>排出量削減目標を設定

- ・ 2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を50%削減（2015年対比、原単位ベース）
- ・ 再エネ由来電力への切替えに着手：IIF湘南HIP




# ハイライト①：資産入替によるポートフォリオの質を強化

## ■ 将来の収益低下リスクが見込まれる物件の資産入替を行い、ポートフォリオの質を強化

### 収益性の高いIIF湘南ヘルスイノベーションパークの残り持分40%を追加取得

新規取得  
154億円

IIF湘南HIP (準共有持分40%)	
	
取得価格 (百万円)	15,400
NOI利回り (注1)	7.6 %
償却後NOI利回り (注1)	6.1 %

取得価格 (百万円)	一部取得時 (準共有持分60%)	+	追加取得 (準共有持分40%)	→	追加取得後 (持分100%保有)
23,100	23,100		15,400		38,500
鑑定評価額 (百万円) (注2)	25,680		18,080		45,200
含み益 (百万円) (含み益率) (注3)	+ 2,580 (+11.2 %)		+ 2,680 (+17.4 %)		+ 6,700 (+17.4 %)

### 資産入替によりポートフォリオの質を強化

売却合計  
162億円

### 将来の収益低下リスクが見込まれる物件を簿価・鑑定価格の両方を上回る価格で売却

	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円) (注4)	鑑定価格 (百万円) (注4)	譲渡価格/ 帳簿価額
IIF広島 MC(底地) 	1,910	1,693	1,880	+12.8%
IIFつくば MC(底地) 	1,320	957	1,310	+37.9%

	譲渡価格 (2物件合計) (百万円)	帳簿価格 (2物件合計) (百万円) (注4)	鑑定価格 (2物件合計) (百万円) (注4)	譲渡価格/ 帳簿価額 (2物件合計)
IIF品川ITSC 	13,000 (注5)	12,861	12,440	+1.1%
IIF座間ITSC 				

## ハイライト②：好条件でのソーシャルボンドを発行

### ■ 資金調達手段の多様化と同時に好条件でのソーシャルボンドを発行

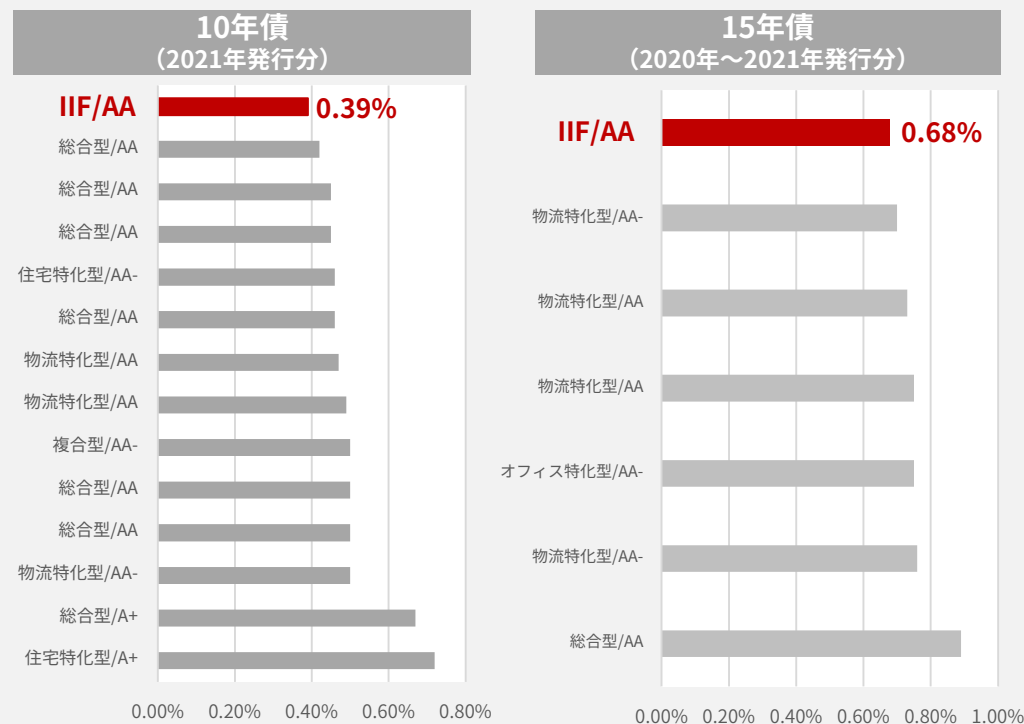
#### 発行の ポイント

- ・ 今後もESGの潮流が高まる中で**長期のデット資金調達の選択肢が増加**
- ・ 産業用不動産特化型J-REIT ならではの、**独自のソーシャルファイナンス・フレームワーク**を策定
- ・ 直近のJ-REITが発行するESG債の中で**最も低い利率で発行が実現**

#### ソーシャルボンドの発行概要

	第1回IIFソーシャルボンド (第5回無担保投資法人債)	第2回IIFソーシャルボンド (第6回無担保投資法人債)
年限	10年	15年
発行額	30億円	20億円
利率(年)	0.39%	0.68%
発行年月日	2021年9月7日	2021年9月7日
債券格付	(JCR) AA	

#### (ご参考) J-REITのESG債発行利率(※)



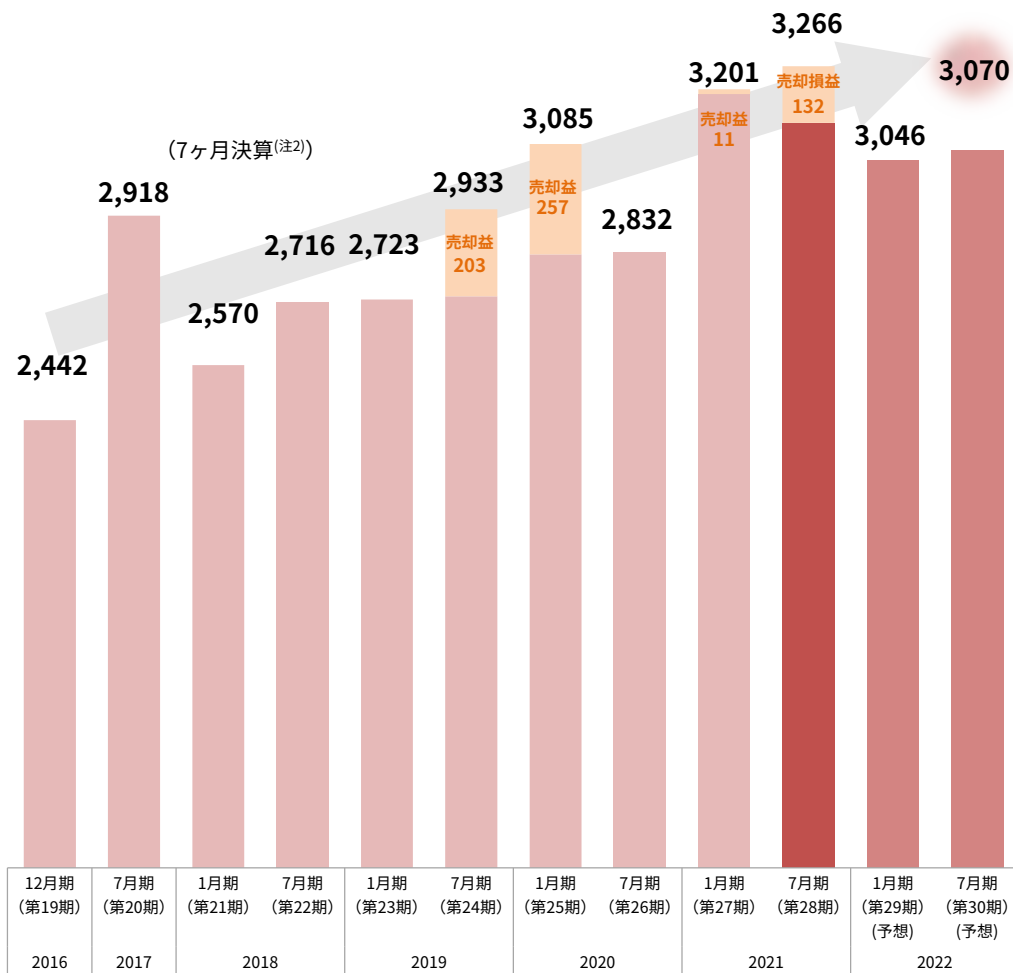
※2021年7月30日までに開示されたグリーンボンド、サステナビリティボンド及びソーシャルボンドの発行リリースを基に、本資産運用会社にて作成しています。

# 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6年間で実質約1.3倍(※)に成長 (注1)

※ 2016年12月期実績と2022年7月期予想との対比で算出しています。

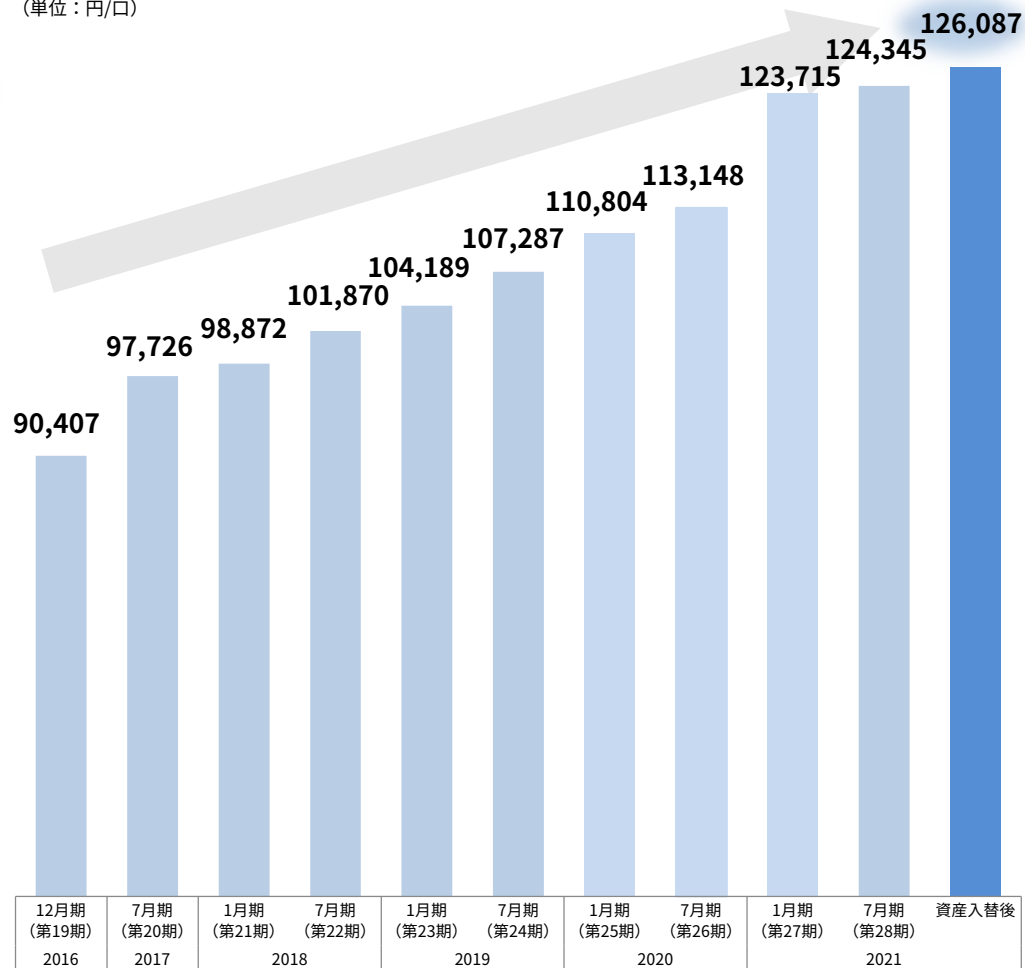
(単位：円/口)



## 1口当たりNAVは5年間で実質約1.4倍(※)に成長 (注1)

※ 2016年12月期実績と資産入替後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44~45をご参照ください。

# 資産入替を実行しつつ資産規模は順調に拡大

## ■ 資産規模推移と代表的な取得物件





# 資産入替・ソーシャルbond発行後の各種指標

## ■ 主要指標（資産入替・ソーシャルbond発行後）（注1）

	アセット		デット
物件数	73 物件	簿価LTV (注3)	48.2 %
取得価格の合計	369,119 百万円	時価LTV (注4) (鑑定評価額ベース)	40.6 %
鑑定評価額の合計	443,411 百万円	平均借入期間 (注5)	9.4 年
平均NOI利回り (注2)	5.8 %	平均適用金利 (注5)	0.73 %
平均償却後 NOI利回り (注2)	4.8 %		
鑑定評価額に対する 含み益	+77,138 百万円	時価総額 (2021年9月10日時点)	エクイティ
総テナント数	98 社	1口当たり分配金 (注6) (固都税・収益等一過性損益調整後)	451,470 百万円
		1口当たりNAV (注7)	3,040 円/口
			126,087 円/口

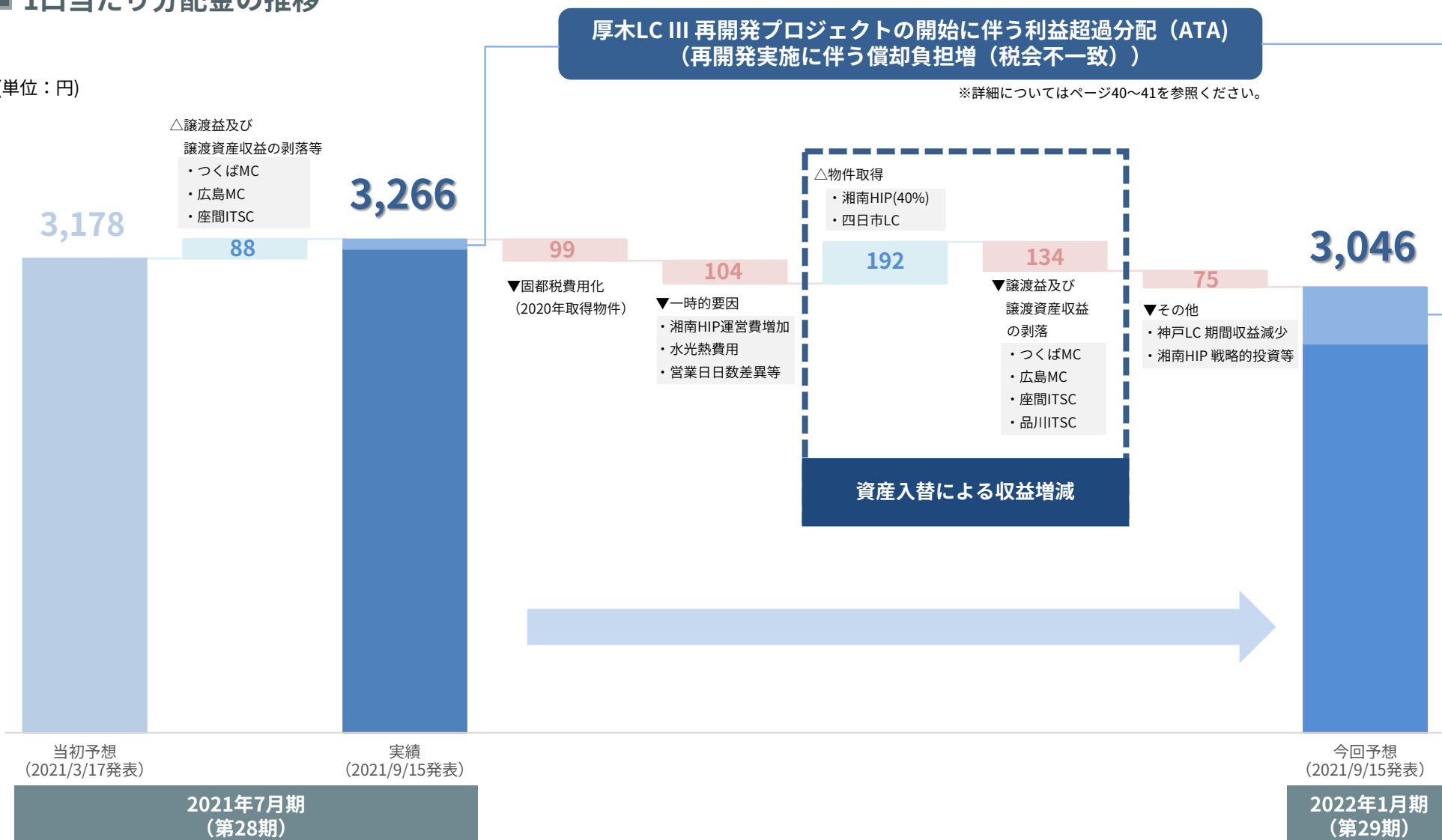
## 2. 継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移



# 一口当たり分配金の変動要因（第28期から第29期への推移）

## ■ 一口当たり分配金の推移

(単位：円)



※1口当たり分配金の実績及び今回予想には、IIF厚木LCIII再開発プロジェクトの開始に伴い実施する利益超過分配（第28期：43円、第29期：259円）を含みます。

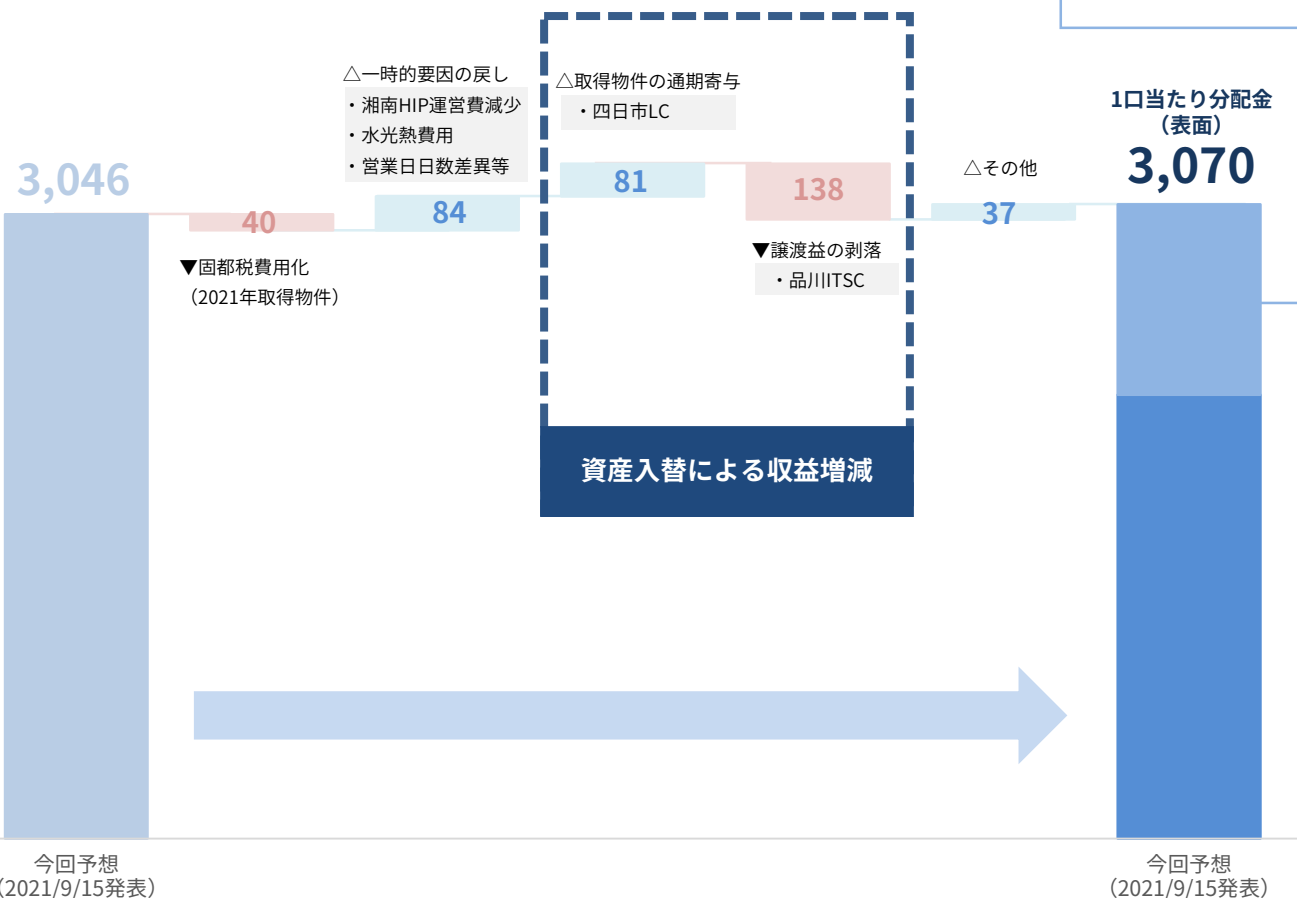
# 一口当たり分配金の変動要因（第29期から第30期への推移、及び巡航分配金の調整）

## ■ 一口当たり分配金の推移

(単位：円)

厚木LC III 再開発プロジェクトの実施に伴う一時的利益超過分配  
(税法上の出資等減少分配)

※詳細についてはページ40～41を参照ください。



## 巡航分配金調整 (固都税・収益等一過性損益調整後)

### <固都税・収益等一過性損益調整の内訳>

- ・固都税調整（湘南HIP、四日市LC）
- ・神戸LC及び羽村LCは通期で空室と見込む
- ・その他（湘南HIP戦略的投資等）

1口当たり分配金  
(巡航ベース)  
3,040

巡航分配金調整

今回予想  
(2021/9/15発表)

2022年1期  
(第29期)

2022年7月期  
(第30期)

※1口当たり分配金の今回予想には、IIF厚木LCIII再開発プロジェクトの開始に伴い実施する利益超過分配（第29期：259円、第30期：471円）を含みます。

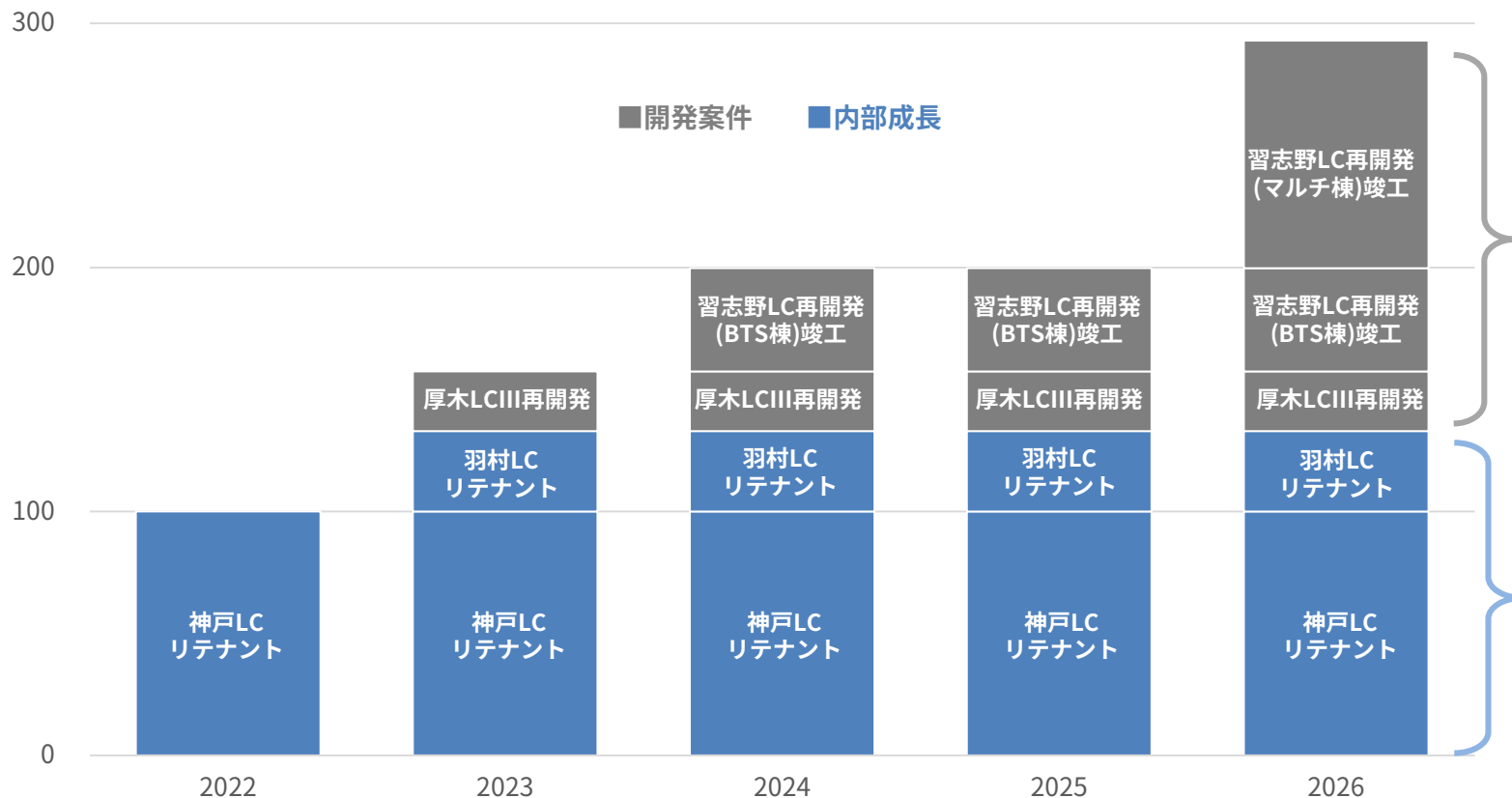


## 【ご参考】開発案件及び内部成長による収益向上余地

■ 中長期的には開発案件及び内部成長において一定の収益向上余地が存在

### 【各施策による分配金インパクトの試算】

分配金インパクト  
(単位：円/口)



### <ご参考>

一口当たり分配金への効果  
(30期調整分配金3,040円/口対比)

全体で+240~300円<sup>(注)</sup>  
(+8~10%)を見込む

開発案件  
+135~165円  
(+4.5~5.5%)

内部成長  
+105~135円  
(+3.5~4.5%)

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



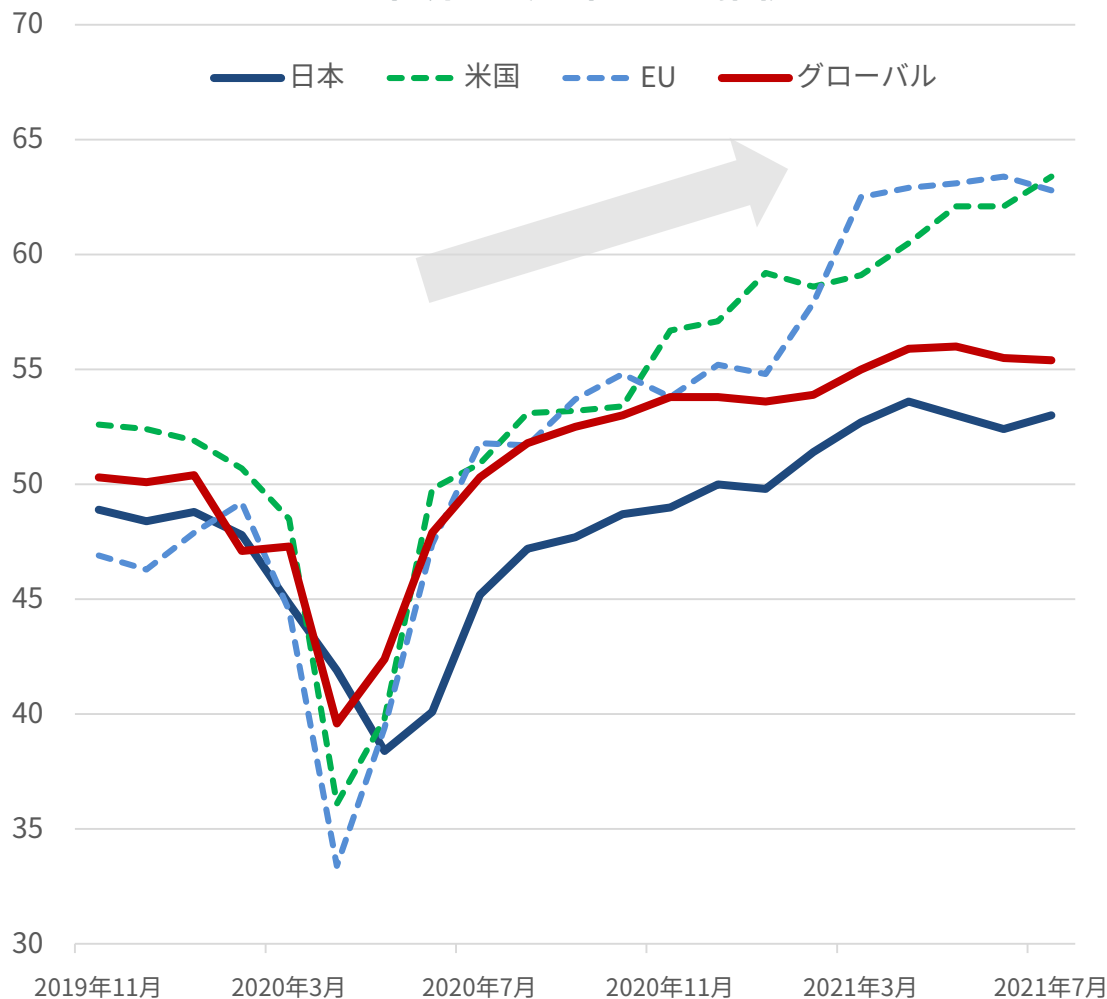
「CRE Beyond」とは、独自のCRE提案型取得手法を通じて(i)取得トラックレコードを積み上げることにより、(ii)かかるCRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii)かかる実績・ノウハウを活用した成長ポテンシャルの開拓を通じて、積み上げた実績を次の取得機会へと活かすことでCRE戦略を更に進化させた戦略を言います。

## グローバルで製造業は堅調

### ■ コロナ禍の中、グローバルで製造業は堅調に推移

(単位：ポイント)

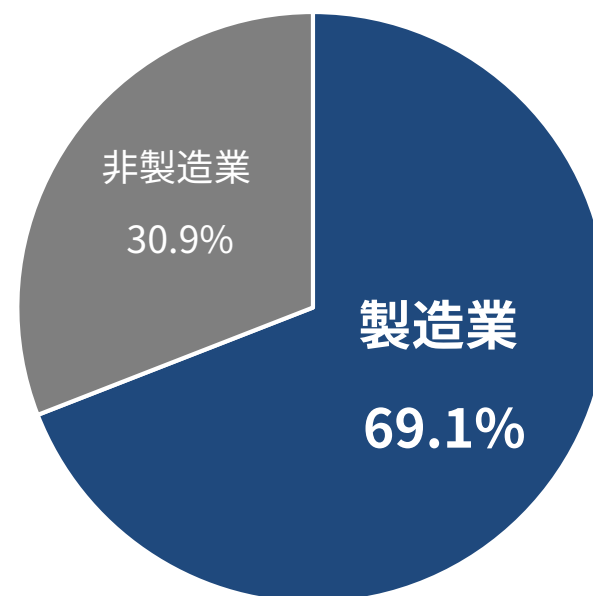
＜世界の製造業PMIの推移＞<sup>(注1)</sup>



(注1) IHSマークイット社が公表する製造業購買担当者景気指数 (PMI) の各国数値を基に、資産運用会社にて作成しています。

### ■ 日本国内でも製造業の業績回復が鮮明

2021年度第1四半期の決算発表において<sup>(注2)</sup>  
業績の上方修正を行った企業のうち製造業の割合



(注2) 本資産運用会社にて2021年8月19日までに集計した2021年度第1四半期決算の開示企業数1,332社のうち、上方修正を行った207社を製造業 (143社) と非製造業 (64社) に区分して算出した数値です。

## 取得パイプラインは順調に積み上がり

■ CRE/PRE提案を通じた優先交渉権取得済み案件の他、既存物件の再開発案件も加わり、取得パイプラインは順調に拡大

### ＜主な優先交渉権取得済み物件＞

#### セール&リースバック案件

(仮称)埼玉入間工場(底地)



(仮称)栃木真岡工場(底地)



(仮称)滋賀近江八幡物流施設



(仮称) 埼玉飯能工場(底地)



#### PRE案件

OTAテクノCORE



#### 複合案件

IIF四日市LC (既存棟 / 新築棟)



#### 開発案件

IIF厚木LCIII (建替え)



IIF習志野LC I・II (建替え)



IIF厚木MC (増築)





## 独自のCREソリューション提案を実施し、更なるパイプライン積み上げを目指す

### 本投資法人を取り巻く取得環境

- ・ 「製造業」「巣ごもり需要」「物流」に関連する景況感は良好
- ・ 事業会社のCREニーズは多様（キャッシュニーズ、新規投資等）
- ・ 本投資法人の保有物件において建替え・増築のニーズが増加

### ■ パイプラインの状況<sup>(注)</sup>

総検討案件数 **42件**  
総検討案件金額 **2,202億円**

足許の詳細検討案件数

**19件**

独自のCREソリューション提案を実施し、パイプラインを積み上げを目指す

### <最近のCRE提案事例>

- ・ 首都圏に所在する、大型の工場（底地）のセール&リースバック案件
- ・ 関東圏に所在する、工場のセール&リースバック案件
- ・ 近畿圏に所在する、物流施設のキャッシュニーズ案件

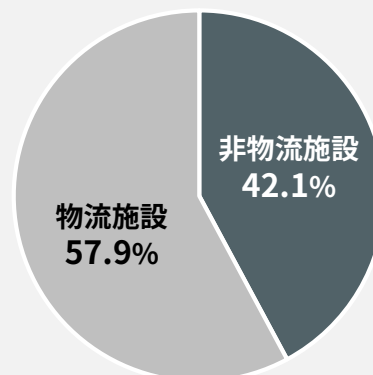
### <最近の保有物件における再開発・増築提案事例>

- ・ 国道16号エリアに所在する、物流施設の建替え案件
- ・ 東北エリアに所在する、容積未消化率を活用した物流施設の増築案件

### 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）



（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。

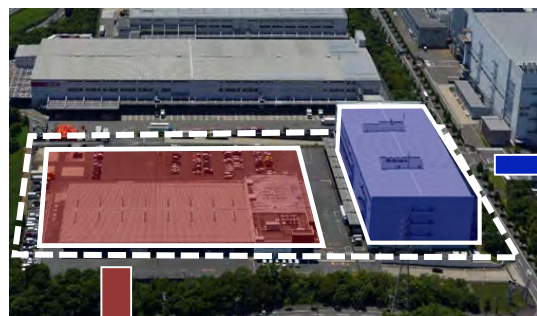
## 直近の取組み案件①：IIF四日市ロジスティクスセンター

### ■ 大手物流企業の事業拡大ニーズを捉えたCRE提案による、既存棟及び新築棟建設予定地からなる複合案件の取得

#### 取得のポイント

- 大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループと協働したCRE提案（新築棟の開発提案含む）による複合案件の取得
- 高速道路の延伸により交通利便性が飛躍的に高まり、大手物流会社の配送拠点や世界最大級の半導体製造工場が所在する四日市東IC至近に立地

＜大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループと協働したCRE提案を通して既存の物流施設の取得と新築棟の共同開発に向けた協議に着手＞



#### 大手物流企業

##### CREニーズ

- 事業拡大に伴う輸送拠点の拡張

##### CRE提案



#### 産業ファンド投資法人

##### ソリューション提案

- 事業拡大ニーズに対応するため敷地内にオフバランスによる新築棟を開発

#### 新築棟<sup>(注1)</sup>（開発予定）



- 地上7階建て（物流部分は5階建て）
- 1.5t/㎡の床荷重（一部2.0t/㎡）、5.0～5.9mの有効天井高、約11.5m×約11.5mの柱スパン
- 将来的には両面バースへの変更も可能（マルチテナント対応可能）

#### 既存棟（取得予定資産）



- 地上5階建て（物流部分は4階建て）
- 1.5t/㎡の床荷重、5.3～5.4mの有効天井高、約11m×約11mの柱スパン
- 3分割貸にも対応可能な汎用性の高い物流施設

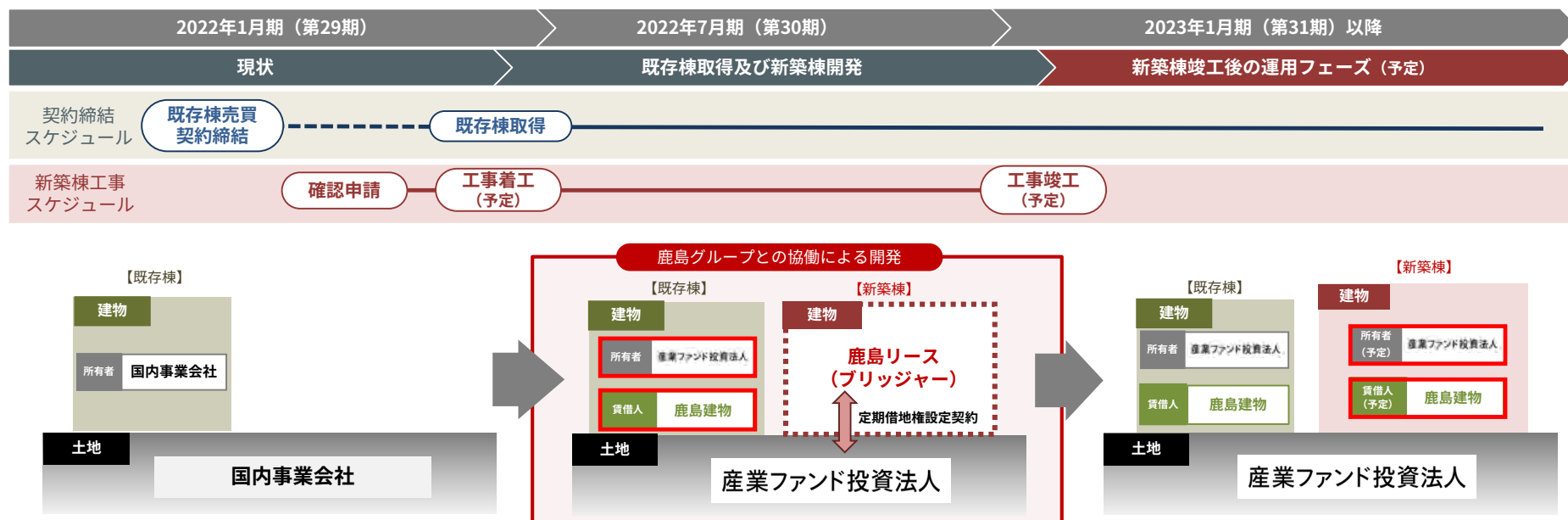
取得予定価格	3,640 百万円
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	3,957 百万円
含み益 <sup>(注4)</sup> (含み益率)	317百万円 (+8.7%)
NOI利回り/ 償却後NOI利回り <sup>(注5)</sup>	5.4% / 4.3%

主要テナント <sup>(注6)</sup>	鹿島建物総合管理
稼働率 <sup>(注6)</sup>	100.0%
契約形態 <sup>(注6)</sup>	定期建物賃貸借契約
契約期間 <sup>(注6)</sup>	10年
中途解約/賃料改定 <sup>(注6)</sup>	原則不可 / 原則不可

## 直近の取組み案件①：IIF四日市ロジスティクスセンター

### ■ 鹿島グループのブリッジ機能を活用することで、ダウンタイム無く収益貢献を見込む

#### <本事業のスキームとスケジュール概要>



#### <開発プロジェクトの効果>

	既存棟		新築棟		新築棟取得後
取得予定価格 <sup>(注1)</sup>	3,640 百万円	+	5,180 百万円	=	8,820 百万円
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	3,957 百万円				9,990 百万円 (+6,033 百万円)
含み益 <sup>(注3)</sup> (含み益率)	317 百万円 (+8.7%)				1,170 百万円 (+13.3%)
延床面積 <sup>(注4)</sup>	18,155.31㎡				52,509.31 ㎡
NOI利回り/ 償却後NOI利回り <sup>(注5)</sup>	5.4% / 4.3%	+	5.4% / 2.7%	=	5.4% / 3.4% (継続的利益超過分配勘案後3.8%) <sup>(注6)</sup>

※注記の詳細については、ページ44~45をご参照ください。



## 直近の取組み案件①：IIF四日市ロジスティクスセンター

### ■ 大手物流会社の配送拠点が存在する他、半導体等の電子部品の製造出荷額は全国一位の実績を誇る産業集積エリア

#### 世界最大規模の半導体工場に近接し、広域へのアクセスにも優れた立地

- ✓ 東名阪自動車道「四日市東」ICを通じて、新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道を利用した広域へのアクセスが可能であり、大手物流会社の配送拠点も多数存在
- ✓ 半導体の需要拡大により増産のための規模拡大を実施中のキオクシア四日市工場に近接

【高速道路網が整備され、大都市圏へのアクセスに優れた立地】



【キオクシア四日市工場に近接】



#### 四日市市は電子部品・デバイス・電子回路等の産業集積エリア

- ✓ 半導体を主とする「電子部品・デバイス・電子回路製造業」の出荷額等において、四日市市は全国1位の実績を誇る
- ✓ 5Gの普及やスマートフォン、データセンターの需要回復等を要因として、今後も半導体需要は拡大の見通し

【電子部品・デバイス・電子回路製造業出荷額】

(単位：10億円)

1	四日市市	1,321
2	亀山市	460
3	稲沢市	245
4	諫早市	244
5	八尾市	226
6	ひたちなか市	226
7	霧島市	226
8	大崎市	219
9	東広島市	215
10	出雲市	214

出所：経済産業省「2019年工業統計調査（2018年実績）」を基に本資産運用会社が作成

【半導体メモリ市場規模拡大予想】



出所：IC Insightのホームページを参考に本資産運用会社が作成

【四日市市周辺の半導体及び関連産業の工場集積状況（注）】





## 直近の取組み案件②：IIF厚木ロジスティクスセンターIII

### ■ 巣ごもり需要の高まりを背景にオイシックス・ラ・大地向けの冷凍冷蔵倉庫への建替えプロジェクト

#### 本プロジェクトの概要



圏央道IC至近の主要幹線道路に面した築約40年の物流施設を未利用容積の活用により、冷凍冷蔵倉庫へ建替え

#### 再開発により期待される効果

- 1 冷凍冷蔵倉庫への建替えによる物件競争力向上
- 2 未利用容積率の消化によりアップサイドポテンシャルを実現し、NOIと鑑定評価額（含み益）を向上
- 3 優良テナントとの長期の定期建物賃貸借予約契約の締結（契約期間15年）

#### 拠点新設ニーズを捉えたCRE提案

本投資法人

冷凍冷蔵倉庫の新設を提案

テナント

東京ロジファクトリー  
（エンドテナント：  
オイシックス・ラ・大地）

#### 再開発後の主要指標

##### 現状の建物（再開発前）



##### 再開発後



#### 再開発に伴う費用(概算) (注1)

##### 解体撤去費用

2.7 億円

##### 建物除却相当額

6.2 億円

##### 建築費用

27.6 億円

##### 取得 (予定) 価格 (注2)

2,290 百万円

##### 鑑定評価額 (注3)

3,200 百万円

##### 含み益 (含み益率) (注4)

813 百万円  
(+34.1%)

##### 延床面積 (注5)

16,470.24㎡

##### 年間NOI (注6)

160 百万円

##### NOI利回り / 償却後NOI利回り (注7) (継続的利益超過分配考慮後)

7.0% / 6.0%

##### 賃貸借契約期間

5.0年 (残存1年)  
(定期建物賃貸借契約)

##### 再開発前

##### 再開発後

4,432 百万円

7,030 百万円  
(+3,830 百万円)

2,597 百万円  
(+58.6%)

23,369.28㎡  
(+41.9%)

308 百万円  
(+148 百万円)

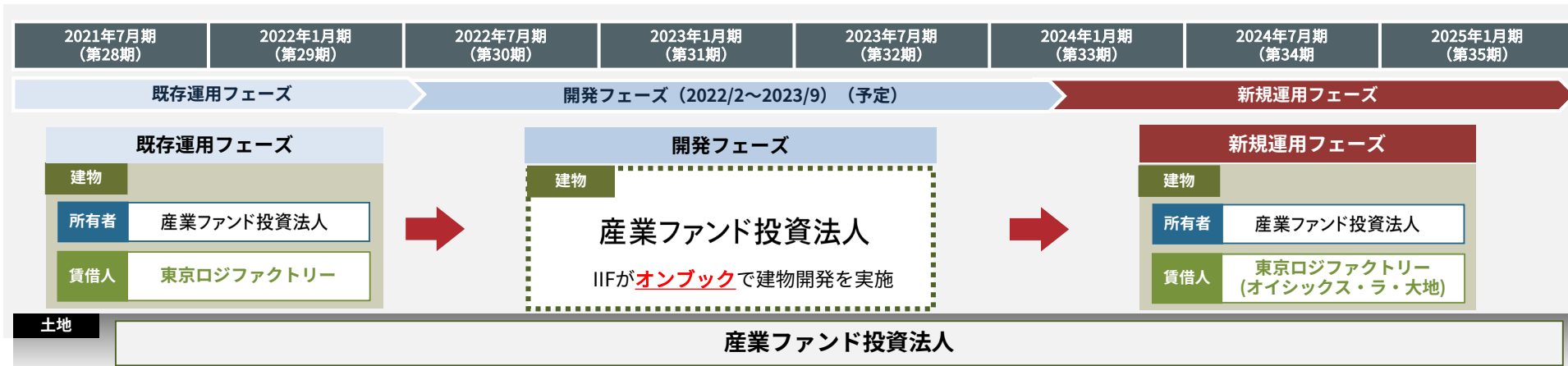
7.0% / 5.1%  
(5.7%)

15.0年

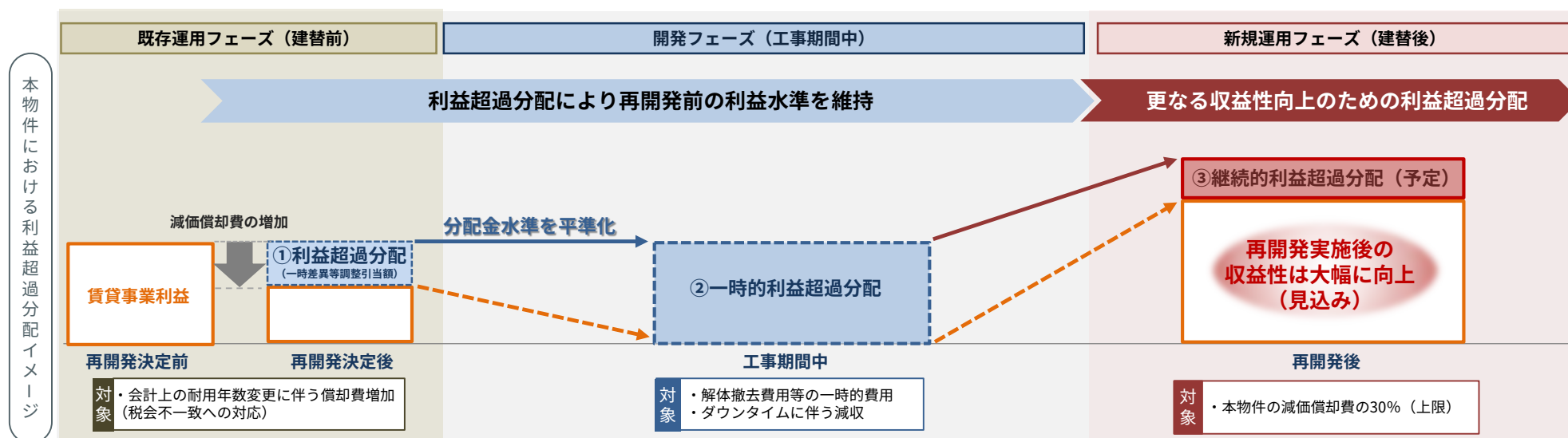
(定期建物賃貸借予約契約)

## 直近の取組み案件②：IIF厚木ロジスティクスセンターIII

### ■ 本プロジェクトのスキームとスケジュール概要

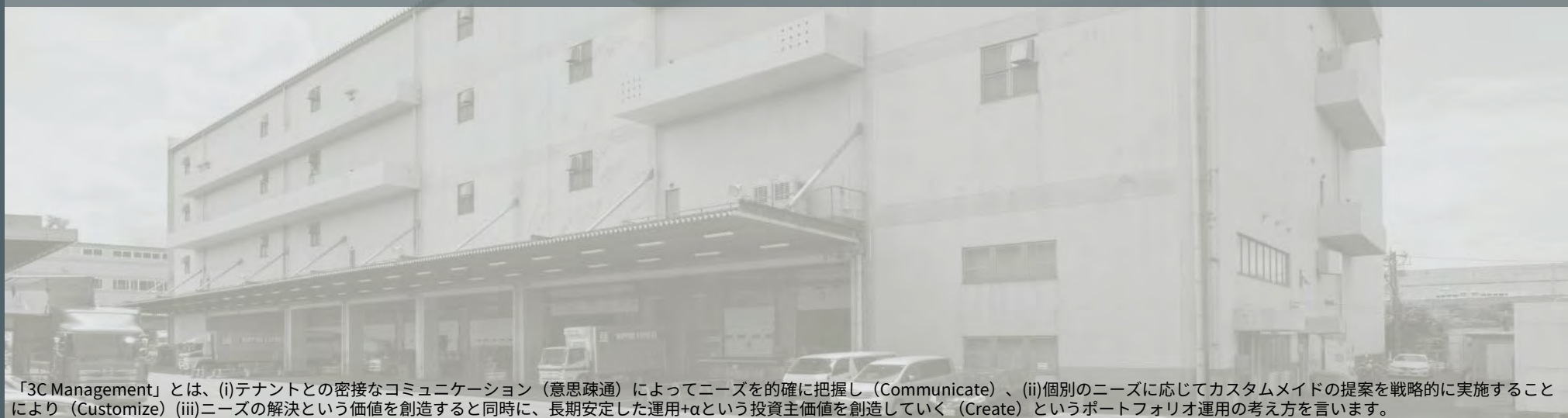


### ＜利益超過分配の実施による分配水準の平準化と更なる収益性向上の追求＞



## 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。



# テナント入替物件の対応状況

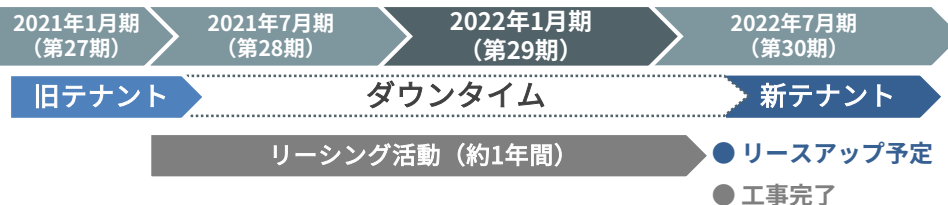
## 対応状況① 神戸ロジスティクスセンター

### ■ 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



### マルチテナント型への改修計画とリーシング進捗状況

#### ■ マルチテナント型への改修計画



- ・ 建築・設備の仕様が確定し、EV・垂直搬送機等の増設工事に着手
- ・ 施設競争力強化のため、トラックバスの底拡張とトイレ増設を追加実施

#### ■ リーシング進捗状況

候補	用途	面積
A社	EC資材	1,000~1,500坪
B社	3PL	約2,000坪
C社	3PL	約2,000坪
D社	3PL (冷凍冷蔵、常温)	約10,000坪
E社	保管・配送 (自社利用他)	約10,000坪

## 対応状況② 羽村ロジスティクスセンター

### ■ 再開発も視野に入れ、収益向上を図る



### 物件特性

- ・ 国道16号及び圏央道「日の出」IC至近に位置し、東京都内中心部及び広域関東圏へのアクセスが容易な立地
- ・ JR青梅線「羽村」駅から徒歩・自転車等による通勤が可能な距離にあり、周辺に住宅エリアもあることから雇用確保の観点からも優れた立地
- ・ 低床仕様でトラックやフォークリフトによる直接搬入が容易な仕様であり、飲料だけでなく金属、紙類など重量物も扱うことが可能

取得価格	年間NOI	NOI利回り	延床面積	容積消化率	竣工年月
820百万円	45百万円	5.5%	3,892.66㎡	60.4%	1991年7月

#### ■ 中途解約の背景

コカ・コーラグループによる関東圏の配送拠点集約

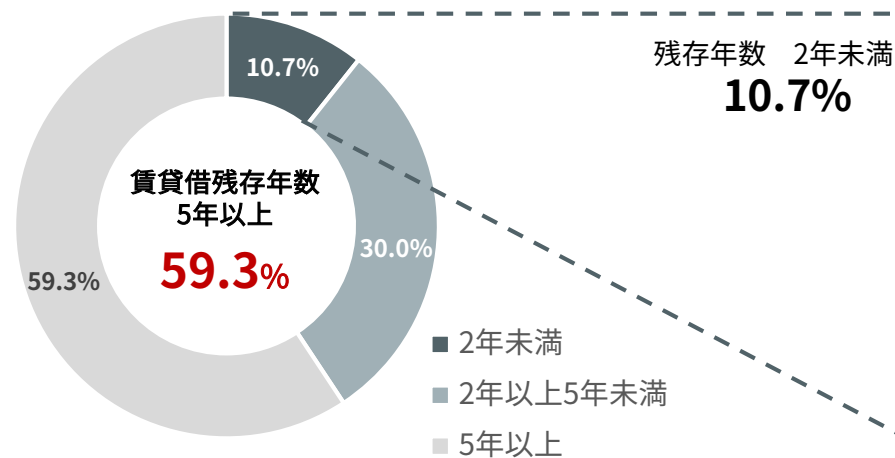
#### ■ 今後の対応策

複数の関心意向を持つテナント候補先を確認しており、「リーシング」と「再開発」の投資効果を比較して方向性を判断



## 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）

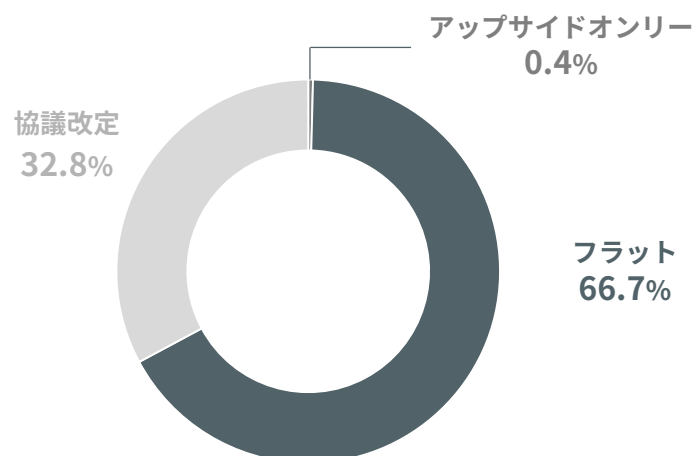
	契約満了日	物件名	テナント名	対応
2022年7月期 (第30期)	2022/3/6	IIF品川DC	ザイマックス	既存テナントと期間10年の定期建物賃貸借契約を締結。賃料アップも実現。 <b>対応済</b>

# 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

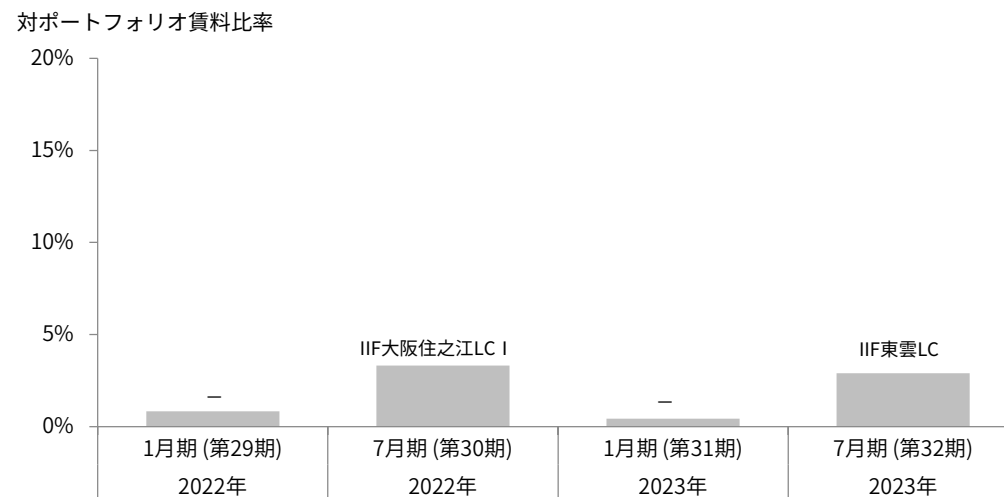
## ■ 主な内部成長及び安定化施策

	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 I	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
	2021/8	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



※ 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

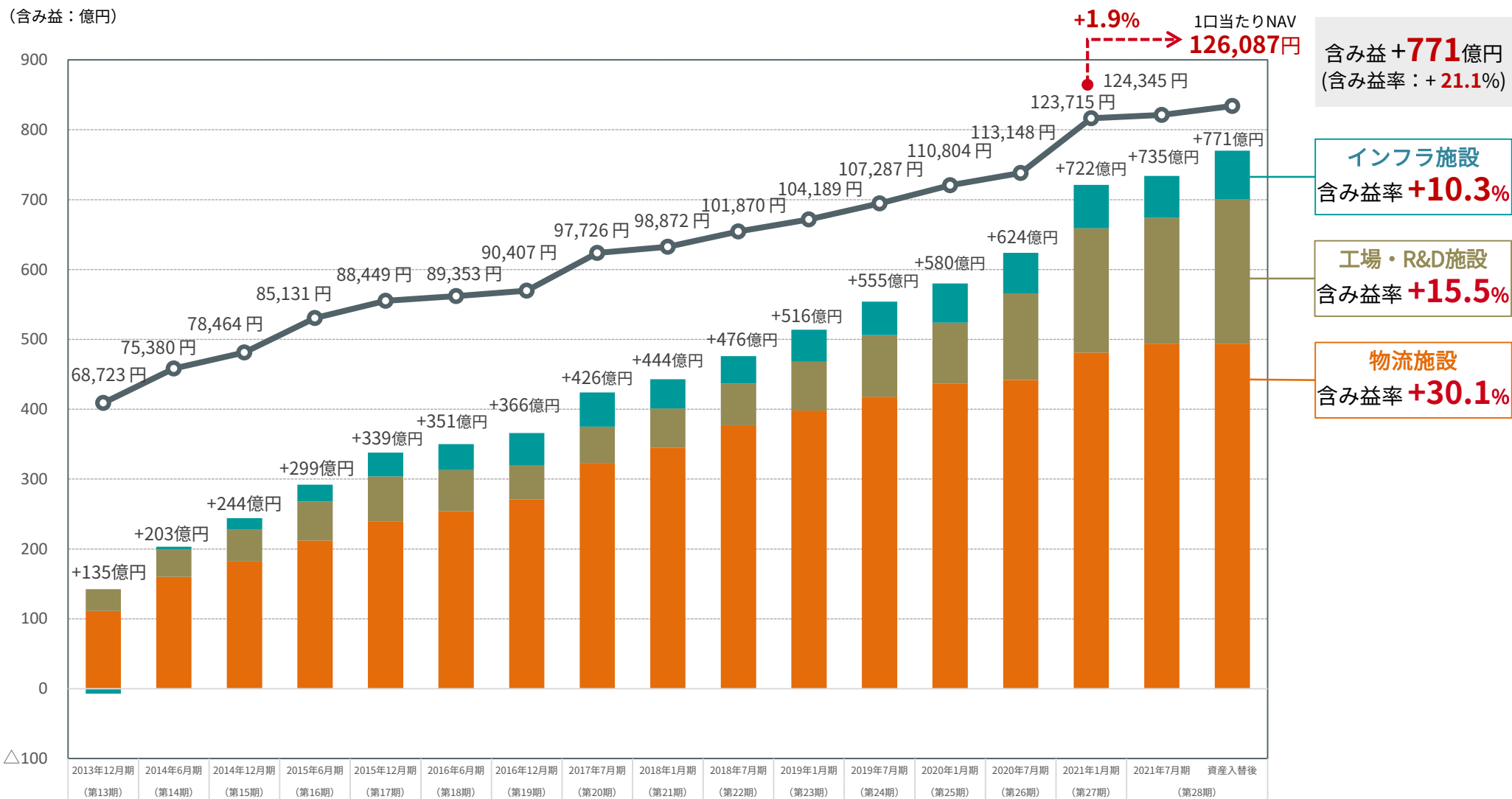
### ② 財務戦略について — “ALM”

「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。

# 資産入替後の含み益は771億円（含み益率+21.1%）に増加

## 含み益と一口当たりNAVの推移

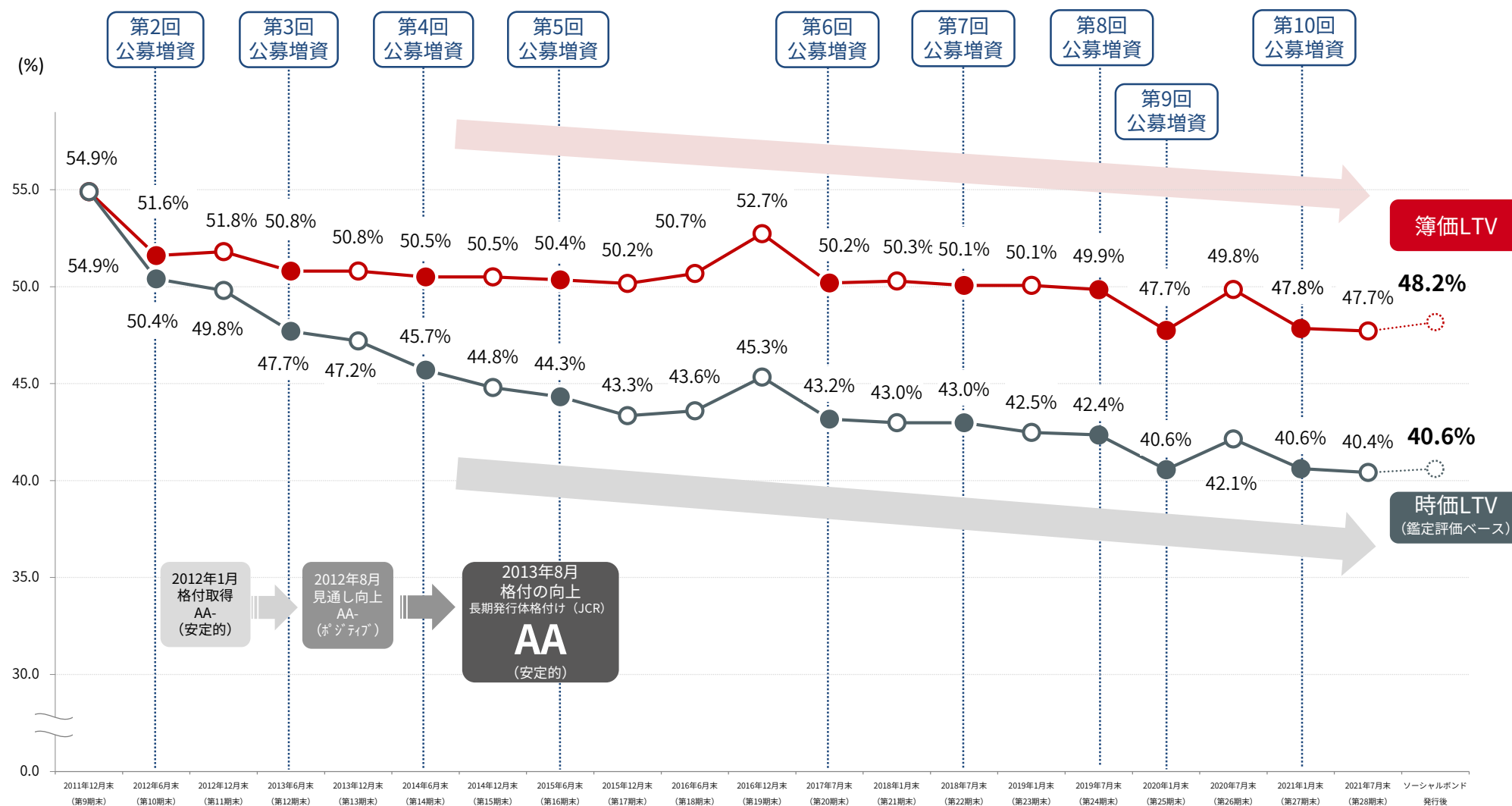
（含み益：億円）





# 継続的な公募増資を通じてLTVは低下

## LTVの推移



## 本投資法人のソーシャルボンドの概要

### ■ 唯一の産業用不動産特化型J-REITとしてのソーシャルボンド発行

#### ソーシャルファイナンス・フレームワークの概要

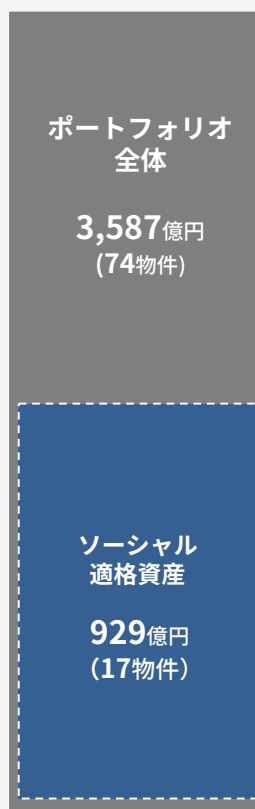
- 調達資金は、ソーシャル適格資産の取得資金又は取得に関連する借入金・投資法人債の返済・償還資金等に充当
- ソーシャル適格負債額（ソーシャル適格資産の合計×有利子負債比率）を調達可能額上限として設定
- 適格資産額、適格負債額、調達残高及びインパクト・レポーティングのKPIを毎年1回ウェブサイト又はMCUBS発行のESGレポートにて開示

ソーシャルファイナンス・フレームワークに関する外部機関の評価として日本格付研究所（JCR）より

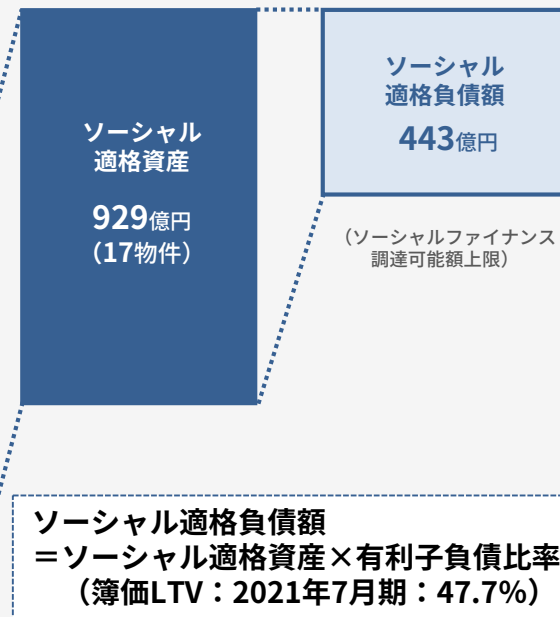
**Social 1 (F)** を取得

#### ソーシャルファイナンス調達可能額上限 (2021年7月期(第28期)末時点)

本投資法人の帳簿価額



ソーシャルバランスシート



# ご参考①：本投資法人のソーシャル適格資産の概要

## 社会的課題への解決に資するIIF保有資産を5種類に分類し、ソーシャル適格資産を設定

ソーシャル適格資産	(1)医療・医薬・創薬等の医療技術の発展と治療へ貢献する施設	(2)産業振興等を通じて雇用創出と地域経済の発展へ貢献する施設	(3)社会生活ネットワークの維持・向上に貢献する施設	(4)公共ライフラインの維持・整備に貢献する施設	(5)災害に対する防災技術の発展、災害発生時の冗長性保持や生活必需品の物流網維持に資する施設、一時的避難等のための施設
対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>①医療・医薬・創薬等の研究開発施設</li> <li>②医療機器・医薬品の製造工場</li> <li>③医療機器・医薬品の物流・配送施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>産業振興支援施設</li> <li>研修・職業訓練等施設</li> <li>地域経済の雇用創出に貢献する工場・研究所等</li> <li>公的機関主導による地域経済活性化を目的とした用地活用による施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自動化・ロボット導入の研究や実践を目的とする施設</li> <li>通信・モビリティ・先端産業技術等の研究開発施設やデータセンター施設</li> <li>温度帯設備（冷凍・冷蔵倉庫等）を持つ物流施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー関連施設</li> <li>交通インフラ施設（空港・港湾・鉄道・道路等（ただし、新規建設を除く））</li> <li>生活インフラ施設（水道・地域冷暖房・電力等）</li> <li>その他公共施設（焼却施設・リサイクルセンター）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災技術の研究開発施設</li> <li>災害発生時の冗長性保持に資するデータセンター施設</li> <li>自治体・民間企業からの協力要請や防災協定に即し、一時避難所等の対応拠点として利用・転用可能なスペックを有する施設</li> <li>BCP対策に即した物流施設</li> <li>テナントが災害時物資供給協定を締結している物流施設</li> </ul>
代表的な物件	 <p>【IIF湘南ヘルスイノベーションパーク】</p>  <p>【IIF湘南ロジスティクスセンター】</p>	 <p>【IIF川崎サイエンスセンター】</p>  <p>【IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地)】</p>	 <p>【IIF新川崎R&amp;Dセンター】</p>  <p>【IIF品川データセンター】</p>	 <p>【IIF神戸地域冷暖房センター】</p>	 <p>【IIF大阪豊中データセンター】</p>  <p>【IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)】</p>

## ご参考②：本投資法人のレポートिंग指標

### ■ 各ソーシャル適格資産に対応した指標を設定

ソーシャル 適格資産	(1)医療・医薬・創薬等の医療技術の発展と治療へ貢献する施設	(2)産業振興等を通じて雇用創出と地域経済の発展へ貢献する施設	(3) 社会生活ネットワークの維持・向上に貢献する施設	(4)公共ライフラインの維持・整備に貢献する施設	(5)災害に対する防災技術の発展、災害発生時の冗長性保持や生活必需品の物流網維持に資する施設、一時的避難等のための施設
アウトプット 指標	①適格資産の建物および賃貸借の概要 ②適格資産の損益状況（不動産賃貸事業費用の明細、NOI） ③適格資産の稼働率				
アウトカム 指標	①社会保障給付費の推移 ②医薬品製造業における研究職従事者数及び研究開発費の推移 ③特定医療費(指定難病)受給者証所持者数の推移	施設の所在地域における事業所数・製造品出荷額・就業者数	①労働者過不足判断D.I.の推移 ②情報化投資額の推移とGDP比率 ③食品ロス量の推移	(1) 再生可能エネルギー関連施設 ①ガス・電力等のエネルギー消費量推移 (2) 交通インフラ施設 ①事故発生件数の推移 (3) 生活インフラ施設 ①施設が所在する市区町村の人口	①自然災害被害額の推移 ②自治体・民間企業との協力内容や防災協定の概要及び拠点利用実績件数 ③災害時物資供給協定の概要
インパクト (定性) 目標	「日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」という理念の実践として、産業振興活動・研究開発活動を促進し、安定的な社会生活基盤の構築と発展へ貢献すること				





## 5.ESGに関する取組みについて



# 直近のESGに関する取組みについて

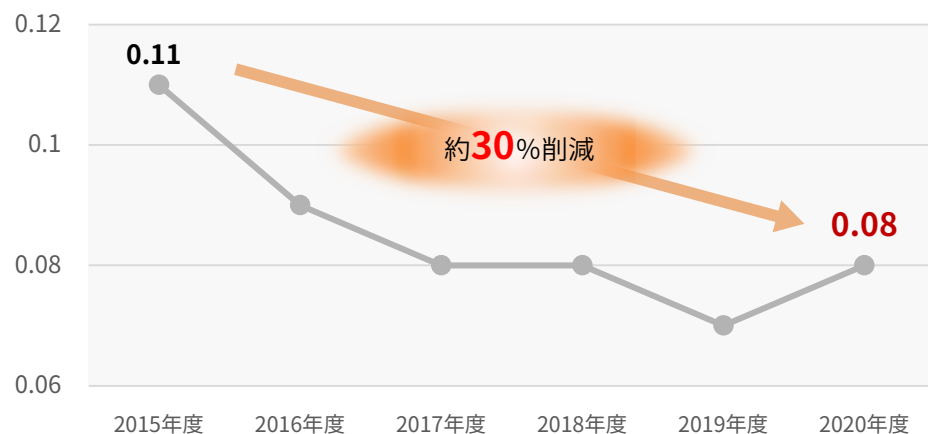
## ①カーボンニュートラルに向けた新たなCO<sub>2</sub>排出量削減目標設定

### 新たなCO<sub>2</sub>排出量削減目標

- 2050年までにカーボンニュートラルを目指す
- 2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を2015年対比で**50%削減**（原単位ベース）

※これまでの目標は、2030年までにCO<sub>2</sub>排出量を2015年対比で30%削減（原単位ベース）

### ■ CO<sub>2</sub>排出量（原単位）の推移



※原単位は、CO<sub>2</sub>排出量を延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています。

### ■ 新たなCO<sub>2</sub>排出量削減目標に向けた主な施策

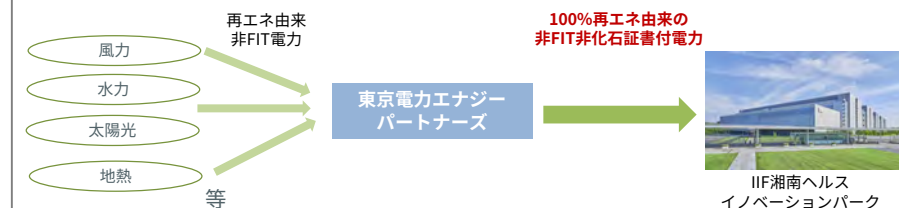
- ・直接管理物件における**再生可能エネルギー由来の電力調達**への切換え
- ・最新の**省エネ型空調設備やLED照明の導入**による電力エネルギー消費量の削減

## ②湘南ヘルスイノベーションパークにおける取組事例

### ■ RE100に準拠した再エネ由来電力の調達

- 2021年8月1日より東京電力エナジーパートナー株式会社から購入する全電力を、**100%再生可能エネルギー由来の非FIT非化石証書付電力**へ切替

#### 電力調達イメージ



### ■ 仮設医療施設の設置

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）。



【臨時の仮設医療施設の様子】

### ■ ワクチン集団接種

新型コロナウイルスワクチンの接種を希望するテナント・関係会社の従業員及びその同居家族（計約4,300名）を対象とした職域接種を実施。また、本物件内の一部を藤沢市の集団接種会場としても9月より提供開始。



【ワクチン接種ブース】



【接種後待機スペース】

## 外部機関からの評価と認証取得の状況

### 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

#### 2021 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。  
2021年6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。

### <J-REITにおけるMSCIジャパンセレクトリーダーズ指数組み入れ状況>

本投資法人を含む  
計**10**銘柄が組み入れ

その他52銘柄  
(組入対象外)

### 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

2021年5月に、IIF昭島LCにおいて新規取得  
2021年7月末日現在、**19**物件で本認証を取得



IIF福岡箱崎LC II



IIF西宮LC



#### ■ BELS評価

2021年7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LC III	IIF品川ITSC
IIF川崎SC	IIF羽田空港MC

#### ■ DBJ Green Building認証

2021年7月末日現在、**5**物件で本認証を取得



DBJ Green Building

##### 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	



# MCUBSグループが参画するイニシアティブ

## ■ 責任投資原則 (PRI)

ESGの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで  
受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指す

署名年月：2013年8月（J-REITの資産運用会社初）

Signatory of:



## ■ 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)

環境省が提唱する持続可能な社会の形成のために必要な  
責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針

署名年月：2013年6月



## ■ モントリオール・カーボン・プレッジ

モントリオールで開催された国連PRIにより  
立ち上げられたCO<sub>2</sub>削減への取組み

署名年月：2015年9月（J-REITの資産運用会社初）

Signatory of:



## ■ 国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI)

金融機関、政策者、規制当局と協調し、経済的発展とESGへの  
配慮を統合した金融システムへの転換を推進

署名年月：2016年10月（J-REITの資産運用会社初）



## ■ 国連グローバル・コンパクト (UNGC) (※)

「人権」「労働」「環境」「腐敗防止」の4分野・10原則を軸に  
持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する  
自発的な取組み

署名年月：2016年10月（J-REITの資産運用会社初）

※ 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。



## ■ 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、  
これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や  
戦略等を開示することを提言

賛同表明年月：2019年8月



## ■ 気候変動イニシアティブ (JCI)

「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」と  
いう宣言に賛同する企業、自治体、団体、NGO等の参加に  
よる脱炭素社会の実現に向けた取組み

参加年月：2020年5月



## ■ 国連UNHCR及びユニセフのサポート

2013年より国連の難民支援機関UNHCRの日本における  
公式支援窓口である国連UNHCR協会より感謝状を受領  
ユニセフのキャンペーンへの協力も実施



# ESGに配慮した本投資法人のサステナビリティの考え方

## MC-UBSグループの持続的成長と、グローバル企業として持続可能な開発目標であるSDGs貢献への取り組み







カテゴリー	目標 貢献しているSDGs	主な取り組み	社会的メリット	会社のメリット
<b>E 環境</b>	<b>環境負荷の低減</b>   	CO <sub>2</sub> 排出量の抑制 ・照明のLED化 ・太陽光パネル設置 ・グリーンリース ・空調省エネ機器への更新 ・ESCO事業 水の効率的利用推進 ・中水の敷地内利用 ・節水トイレ設置	・環境負荷の低減	・NOI向上 ・テナントパートナーシップ強化 ・施設価値の向上
<b>S 社会</b>	<b>日本の産業を支え社会に貢献する</b>       	テナント従業員の健康と快適性向上 ・従業員休憩室の増設 防災対策 ・テナント向け蓄電池設置 ・ライフライン設備の提供 ・中水の災害時生活用水等への利用 ・防水板の設置 地域社会への貢献と環境意識の啓発 ・テナント勉強会の実施 ・施設の緑化 ・地域イベントへの敷地提供 ・施設見学会開催 ・PRE案件への出資	・共生社会の実現 ・地域コミュニティ・経済の活性化 ・持続可能な社会の実現	・テナントパートナーシップの強化 ・建物のレジリエンス強化 ・施設認知度向上
<b>G ガバナンス</b>	<b>すべてのステークホルダーのための健全な資産運用の実践</b>    	コーポレートガバナンス体制の徹底 ・投資主総会・役員会・会計監査人による統治機関 ・管理報酬の透明性 ・意思決定の透明性 ・コンプライアンス意識の徹底 ・反社会的勢力の排除 ・受託者責任の追及 ステークホルダーへの情報開示 ・適時開示・任意開示・IR活動 ・ESG投資家への情報開示 投資主価値の最大化 ・国際イニシアティブへの署名・参加 ・外部評価・認証の取得	・健全な市場の維持・発展	・健全・効率的な資産運用の実践 ・投資家層の拡大

※詳細については、本投資法人のホームページ ([https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/)) をご参照ください。

# 本投資法人のESGマテリアリティ



## ■ サステナビリティ課題に係るマテリアリティを特定し可視化

重要度 ★★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	・ポートフォリオ認証取得割合60%以上 ・物流施設の認証取得割合70%以上 (目標年：2023年)	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	・保有物件の環境性能向上 ・投資家層の拡大	 
	GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	MSCI格付け：「A」評価以上			
建物のレジリエンス	防災対策の実施	緊急連絡網の整備 100%	災害後の復旧・補償などの費用増大	物件の競争力向上	 
気候変動対応	CO <sub>2</sub> 排出量の削減	2015年対比、原単位*ベース▲50%削減 (目標年：2030年)	・気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 ・テナントや投資家からの評価低下	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力 2015年対比、原単位ベース▲30%削減 (目標年：2030年)	・エネルギー関連費用増大 ・環境規制の強化	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
	再生可能エネルギーの導入	直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え (目標：2030年)			

(\*) 原単位については、延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています。以下同じです。

重要度 ★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
水効率	水使用量の削減	2015年対比、原単位*ベース±0% (目標年：2030年)	・水資源の不足や劣化による周辺地域への影響 ・水使用量増加に伴うコスト増大	水使用量削減によるコスト削減	
地域コミュニティとの協同	地域イベントへの敷地提供	既存物件：現状維持 新規取得物件：テナントと協議の上、方針を検討	・物件周辺環境の悪化 ・近隣地域におけるレピュテーションの低下	・近隣地域の活性化 ・企業イメージの向上	

## 6. 2021年7月期（第28期）運用報告、 2022年1月期（第29期）及び2022年7月期（第30期）業績予想





# 再開発実施による一時的な分配金減少は利益超過分配の実施により平準化①

## 1口当たり分配金の推移

### ① 一時差異等調整引当額（ATA）による利益超過分配の実施

IIF厚木LCIII再開発に伴い、既存建物等の見積耐用年数の変更による会計上の減価償却費増加分に関する税会不一致に対して、一時差異等調整引当額（ATA）に相当する利益超過分配を実施予定です。（第28期：43円/口、第29期：259円/口（予定））

なお、第30期には、既存建物の解体工事完了に伴い上記費用が税務上損金算入され、税会不一致が解消し、一時差異等調整引当額（ATA）の戻入※が発生する予定です。

※ATAの戻入は1口当たり分配金の減少要因となります。（第30期：▲302円/口）

### ② 一時的利益超過分配（税法上の出資等減少分配）の実施

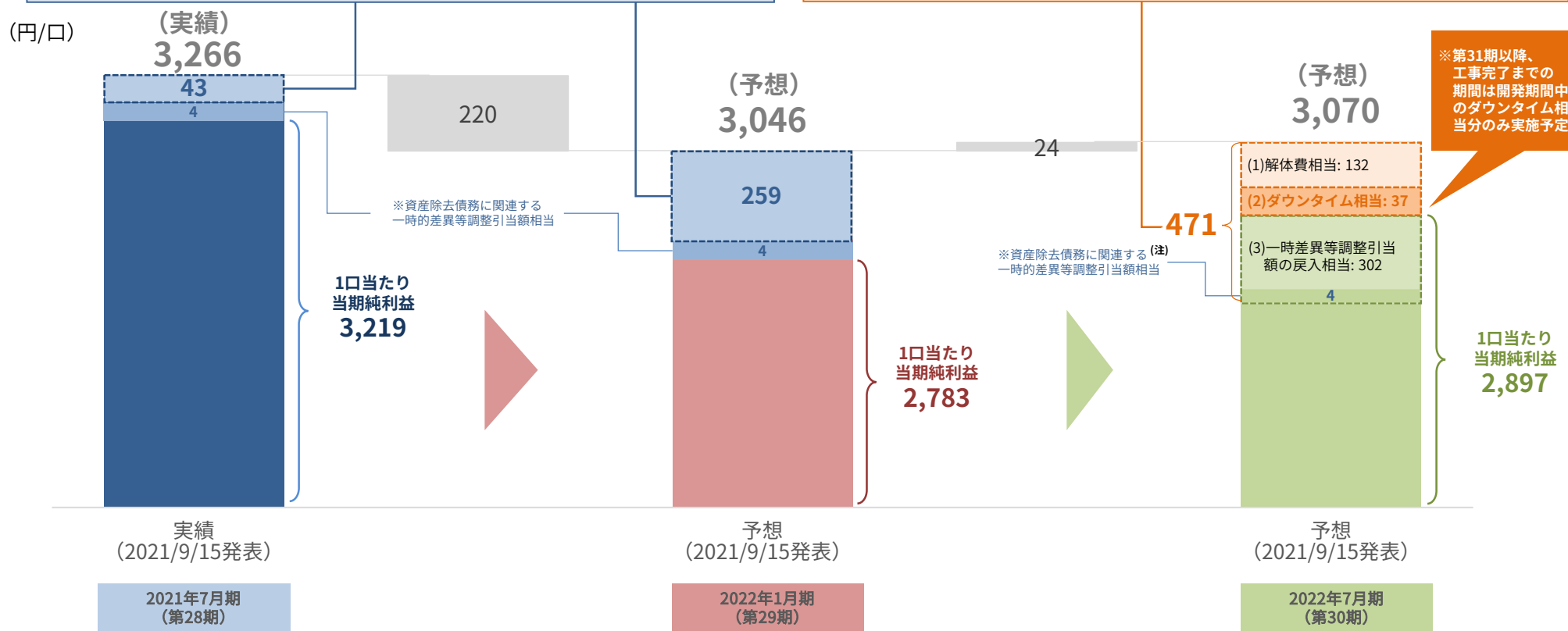
IIF厚木LCIII再開発に伴う解体費等の一時的な費用、開発期間中のダウンタイムに伴う分配金の減少に対応する利益超過分配を実施予定です。（第30期：471円/口（予定））

<内訳>

(1) 既存建物の解体費相当：132円/口

(2) 開発期間中の減収（ダウンタイム）相当：37円/口

(3) 第28期及び第29期に計上の一時差異等調整引当額の戻入相当：302円/口



（注）第30期では一時差異等調整引当額の戻入（302円/口）を見込んでいるため所得超過税会不一致は生じず、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配は実施しない予定です。尚、第30期の1口当たり分配金は、資産除去債務に関連する一時差異等調整引当額相当額である4円/口を考慮し、（1口当たり当期純利益：2,897円/口）－（一時差異等調整引当額の戻入：302円/口）＋（資産除去債務に関連する一時差異等調整引当額4円）＋（税法上の出資等減少分配：471円/口）の計3,070円/口と予想しています。

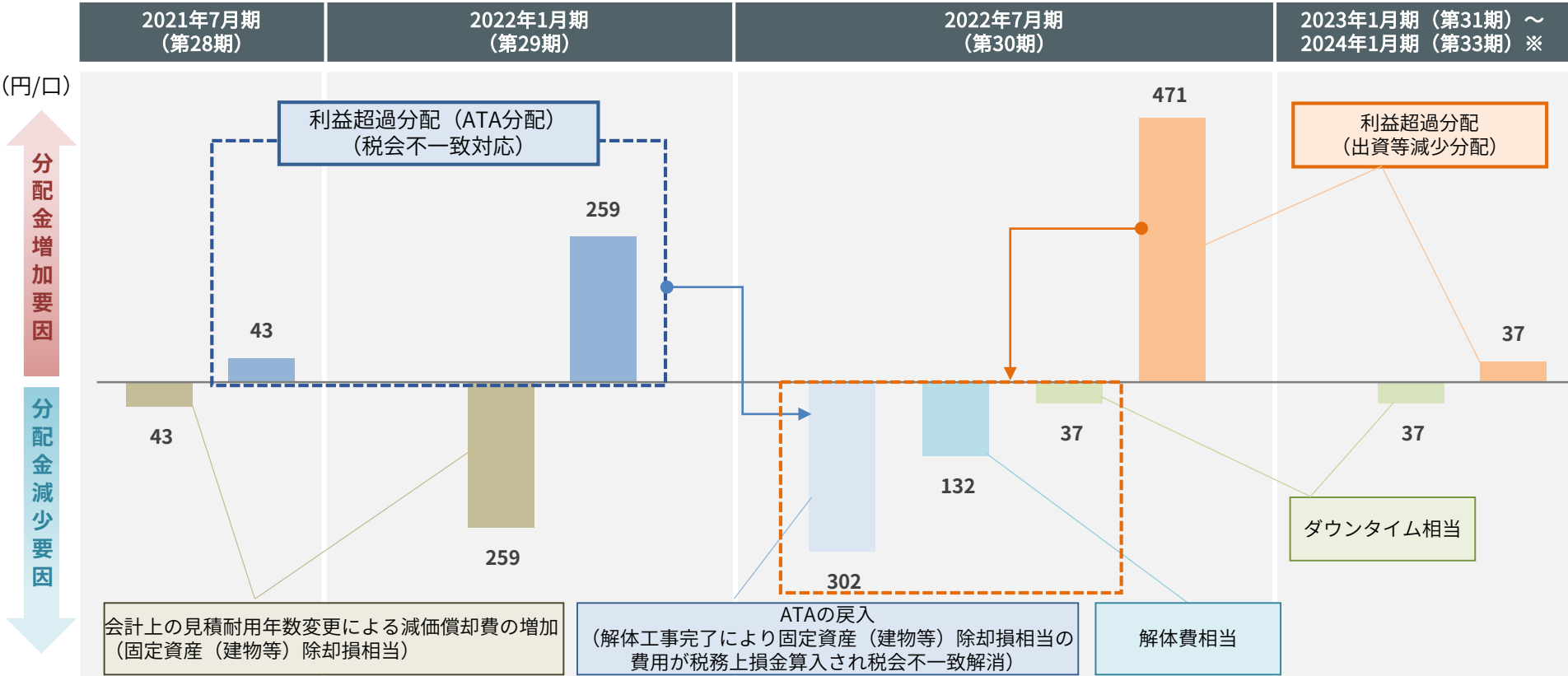
再開発実施による一時的な分配金減少は利益超過分配の実施により平準化②

一時的な分配金減少要因を利益超過分配の実施により平準化

<厚木LCⅢ再開発に伴う一時的な分配金減少要因>

項目	見込金額	備考
固定資産（建物等）除却損相当	約6.2億円 (302円/口)	・見積耐用年数変更による2021年7月から2022年1月迄の7か月間における減価償却費の増加額の累計。 仮に耐用年数を変更しない場合における2022年1月末時点の既存建物等の想定残存帳簿価額相当。
解体費相当	約2.7億円 (132円/口)	・既存建物等の解体撤去費用
開発期間中減収（ダウタイム）相当	1期当たり約0.7億円 (37円/口)	・工事期間中に賃料収入が発生しないことによる減収。再開発実施前（第27期）と開発実施期における当該物件の賃貸事業利益（解体費等一時的な多額の費用を除く）の差額として、既存賃貸事業収入・減価償却費の減少等を考慮した試算値。

<分配金への影響（イメージ）>



2021年7月期（第28期）運用報告

		(百万円)				(百万円)			
		2021年1月期 (第27期実績)	2021年7月期（第28期実績）			2021年7月期 (公表予想)	2021年7月期（第28期実績）		
				第27期実績比				公表予想比	
P/L 主要 情報	営業収益	13,892	15,349	+1,457	+10.5%	14,888	15,349	+461	+3.1%
	営業費用	6,278	7,707	+1,428	+22.8%	7,339	7,707	+368	+5.0%
	営業利益	7,614	7,642	+28	+0.4%	7,549	7,642	+93	+1.2%
	営業外収益	2	0	▲2	▲78.3%	-	0	+0	-
	営業外費用	997	977	▲20	▲2.0%	976	977	+0	+0.1%
	経常利益	6,618	6,665	+46	+0.7%	6,572	6,665	+92	+1.4%
	当期純利益	6,617	6,663	+45	+0.7%	6,570	6,663	+92	+1.4%
	1口当たり分配金（円）	3,201	3,266	+65	+2.0%	3,178	3,266	+88	+2.8%
その他	資本的支出	1,014	1,109	(注1) +94	+9.3%	1,129	1,109	▲19	▲1.7%
	修繕費	375	684	(注2) +308	+82.2%	515	684	+168	+32.7%
	合計	1,390	1,793	+403	+29.0%	1,644	1,793	+148	+9.1%
	減価償却費	1,791	1,918	+126	+7.1%	1,859	1,918	+59	+3.2%
	FFO	8,385	8,307	▲78	▲0.9%	8,430	8,307	▲122	▲1.5%
	AFFO	7,371	7,197	▲173	▲2.4%	7,300	7,197	▲103	▲1.4%
	物件数	77	74	-	-	77	74	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-	100.0%	100.0%	-	-
	期末帳簿価格合計	367,081	358,718	▲8,362	▲2.3%				
	期末鑑定価格合計	439,309	432,251	▲7,058	▲1.6%				
	含み益	72,227	73,532	+1,304	+1.8%				
	有利子負債総額	194,383	194,383	0	0.0%				
	LTV	47.8%	47.7%	▲0.1ポイント	▲0.3%				
	純資産総額	190,053	190,116	+62	+0.0%				
	1口当たり純資産	91,812	91,842	+30	+0.0%				

(注1) 第28期に実施した主な資本的支出  
IIF東雲LC : 屋上防水・外壁防水・緑地改修工事（1期/全4期） 112百万円  
IIF品川DC : 中央監視設備更新RS盤更新工事 58百万円  
IIF三鷹CC : チラーユニット更新工事 58百万円

(注2) 第28期に実施した主な修繕費  
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  
IIF湘南HIP : 外部シーリング補修 36百万円

■ 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 +1,457百万円**  
✓ 2020年8月PO取得資産の収益増加（通期寄与） +1,145百万円  
✓ ダウンタイム発生に伴う収益減少（IIF神戸LC） ▲172百万円  
✓ 内部成長等による収益増加（IIF福岡箱崎LCⅡ等） +69百万円  
✓ 物件売却に伴う売却益の計上（IIFつくばMC（底地）等） +437百万円  
✓ 物件売却に伴う収益減少（IIF座間ITSC等） ▲203百万円  
✓ その他賃貸収入の増加 +173百万円  
（原状回復工事費用相当額（テナント負担）の計上（IIF神戸LC）等）

**営業費用 +1,428百万円**  
✓ 2020年8月PO取得資産の賃貸事業費用の増加 +736百万円  
✓ 賃貸事業費用（修繕費等）の増加（IIF神戸LC等） +156百万円  
✓ 2020年取得資産の固都税費用化（部分寄与）等 +161百万円  
（2020年8月PO取得資産による増加及び売却による減少を含む）  
✓ 減価償却費の増加（IIF厚木LCⅢ、2020年PO取得資産等） +126百万円  
✓ 物件売却に伴う売却損の計上（IIF座間ITSC） +185百万円  
✓ その他営業費用（控除対象外消費税等）の増加 +50百万円

**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） +15百万円  
✓ 営業日数差異による支払利息等の減少 ▲14百万円  
✓ 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（公表予想比）

**営業収益 +461百万円**  
✓ 物件売却に伴う売却益の計上（IIFつくばMC（底地）等） +460百万円  
✓ 物件売却に伴う収益減少（IIF座間ITSC等） ▲181百万円  
✓ その他賃貸収入の増加 +182百万円  
（原状回復工事費用相当額（テナント負担）の計上（IIF神戸LC）等）

**営業費用 +368百万円**  
✓ 賃貸事業費用（修繕費等）の増加（IIF神戸LC等） +125百万円  
✓ 物件売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF座間ITSC等） ▲15百万円  
✓ 減価償却費の増加（再開発に伴う増加（IIF厚木LCⅢ）を含む） +59百万円  
✓ 物件売却に伴う売却損の計上（IIF座間ITSC） +185百万円  
✓ その他営業費用（販売管理費）の増加 +15百万円

2022年1月期（第29期）及び2022年7月期（第30期）業績予想

		(百万円)				(百万円)		
		2021年7月期 (第28期実績)	2022年1月期（第29期予想）			2022年7月期（第30期予想）		
				第28期実績比			第29期予想比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	15,349	16,481	+1,131	+7.4%	16,188	▲293	▲1.8%
	営業費用	7,707	9,715	+2,008	+26.1%	9,219	▲496	▲5.1%
	営業利益	7,642	6,766	▲876	▲11.5%	6,968	+202	+3.0%
	営業外収益	0	-	▲0	-	-	-	-
	営業外費用	977	1,002	+25	+2.6%	969	▲33	▲3.3%
	経常利益	6,665	5,763	▲901	▲13.5%	5,999	+236	+4.1%
	当期純利益	6,663	5,761	▲902	▲13.5%	5,997	+236	+4.1%
	1口当たり分配金（円）	3,266	3,046	▲220	▲6.7%	3,070	+24	+0.8%
そ の 他	資本的支出	1,109	1,485	(注1)+376	+33.9%			
	修繕費	684	916	(注2)+232	+33.9%			
	合計	1,793	2,402	+608	+33.9%			
	減価償却費	1,918	2,477	+558	+29.1%			
	FFO	8,307	7,953	▲354	▲4.3%			
	AFFO	7,197	6,467	▲730	▲10.2%			
	物件数	74	74	-	-			
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-			

(注1) 第29期に予定している主な資本的支出  
IIF湘南HIP : A棟のB棟化プロジェクト(A32E) 251百万円  
IIF湘南HIP : M階オフィス増設(5室) 75百万円  
IIF湘南HIP : IT\_NW改善アクセスポイント機器購入 51百万円

(注2) 第29期に予定している主な修繕費  
IIF湘南HIP : A棟動物系統空調点検整備 112百万円  
IIF湘南HIP : A・EC棟空調\_冷熱源設備点検整備 104百万円  
IIF湘南HIP : OH(FY20下期)B・C・CS棟空調設備点検整備 80百万円

※ IIF厚木LCIIIにおける再開発プロジェクトに伴い実施する利益超過分配について  
(第28期・第29期)  
IIF厚木LCIIIにおける再開発プロジェクトの実施に伴い、既存建物等の見積耐用年数の変更を行ったことによる減価償却費に関する税金  
不一致に対して、1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額)を第28期に43円の計上、第29期に259円の計上を見込んでいます。  
(第30期)  
一時的利益超過分配方針に基づき、賃貸事業収益が発生しないことによる減収及び既存建物解体費等(1口当たり169円)及び第28期及び  
第29期に計上した一時差異等調整引当額の戻入れ(1口当たり302円)に対して、1口当たり利益超過分配金(税法上の出資等減少分  
配)471円を見込んでいます。

■ 2022年1月期（第29期）の主な増減要因（第28期実績比）

営業収益	+1,131百万円
✓新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+1,950百万円
✓物件売却に伴う売却益の剥落 （第28期と第29期に計上の売却益差額）	▲175百万円
✓物件売却に伴う収益減少（IIF品川ITSC、IIF座間ITSC等）	▲463百万円
✓その他賃貸収入の減少 （原状回復工事費用相当額（テナント負担）の剥落（IIF神戸LC）等）	▲186百万円
営業費用	+2,008百万円
✓新規取得資産の賃貸事業費用（建物管理委託費等）の増加	+1,373百万円
✓賃貸事業費用（建物管理委託費等）の増加	+99百万円
✓物件売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF品川ITSC等）	▲80百万円
✓2020年取得資産の固都税費用化（通期寄与）等 （2020年8月PO取得資産による増加及び売却による減少を含む）	+174百万円
✓減価償却費の増加（IIF厚木LCIII、新規取得資産等）	+558百万円
✓物件売却に伴う売却損の剥落（IIF座間ITSC）	▲185百万円
✓資産運用報酬の増加（新規取得資産等）	+42百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の増加	+24百万円
営業外費用	▲25百万円
✓第5回・第6回投資法人債の発行に伴う投資法人債利息等の増加	+11百万円
✓営業日数差異による支払利息等の増加	+13百万円
✓2018年3月PO実施に伴う新投資口発行費償却の減少	▲4百万円

■ 2022年7月期（第30期）の主な増減要因（第29期予想比）

営業収益	▲293百万円
✓新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+90百万円
✓再開発によるダウンタイム発生に伴う収益減少（IIF厚木LCIII）	▲90百万円
✓物件売却に伴う売却益の剥落（IIF品川ITSC）	▲285百万円
営業費用	▲496百万円
✓賃貸事業費用（建物管理委託費）の減少	▲163百万円
✓賃貸事業費用（水道光熱費）の減少	▲70百万円
✓賃貸事業費用（修繕費）の増加（IIF厚木LCIII）	+275百万円
✓2021年取得資産の固都税費用化（部分寄与）等 （2021年新規取得資産による増加及び売却による減少を含む）	+75百万円
✓減価償却費の減少（IIF厚木LCIII、IIF品川ITSC等）	▲502百万円
✓その他営業費用（販売管理費）の減少	▲10百万円
営業外費用	▲33百万円
✓第5回・第6回投資法人債の発行に伴う投資法人債利息等の増加	+2百万円
✓第30期借換えに伴う支払利息等の減少	▲18百万円
✓営業日数差異による支払利息等の減少	▲13百万円
✓2019年5月PO実施に伴う新投資口発行費償却の減少	▲5百万円



# 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) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」については、準共有持分40%相当の利回りを記載しています。なお、本物件は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を想定しており、これによる更なる収益性向上も見込める一方で、今後大規模な追加改修工事（本物件全体で想定金額20億円）も予定しており将来的に一時的な費用負担の増加も想定されます。そのため、上記の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」におけるNOIは、上記直接契約への移行を前提としながら一定の空室等損失も考慮に入れている鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益を使用することが妥当と判断し、同直接還元法における運営純収益を使用して算出しています。「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」の計算方法については、下記P.8の(注1)をご参照ください。
- (注2) 「一部取得時の鑑定評価額」は2020年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく準共有持分60%にかかる評価額を、「追加取得の鑑定評価額」は2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく準共有持分40%にかかる評価額を、「追加取得後の鑑定評価額」は2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく物件全体の評価額を、それぞれ記載しています。
- (注3) 「含み益」は鑑定評価額と取得価格との差額を記載しています。
- (注4) 帳簿価額及び鑑定評価額は、2021年1月31日時点の数値を記載しています。
- (注5) IIF品川ITSC及びIIF座間ITSCの個別物件の譲渡価格については、譲渡先より、開示することが譲渡先の取得後の事業計画に関わることから非開示とすることが本譲渡の必須条件として求められていたことから、2物件の譲渡価格の総額を記載しています。
- P.6 (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.8 (注1) 資産入替・ソーシャルボンド発行後の各指標は、2021年7月期末（第28期）の数値を基に、IIF品川ITSCの売却、IIF湘南HIP（準共有持分40%）の追加取得、ソーシャルボンド発行、借換等、2021年8月以降本書の日付時点までに決定した事項を考慮した想定値を基に記載しています。以下同じです。
- (注2) 【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。  
NOI利回り＝NOI÷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。  
償却後NOI利回り＝（NOI－減価償却費＊）÷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3) 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額。以下同じです。
- (注4) 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5) 平均借入期間及び平均適用金利については、各有利子負債の借入期間及び適用金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、平均適用金利は、2021年7月期末（第28期末）現在の指標に、2021年9月30日までに実行もしくは実行予定の借入れの内容を反映した見込値であり、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注6) 「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7) 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。  
NAV＝出資総額＊＋（不動産関連資産の期末鑑定評価額（又は調査価格）－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.12 (注) 本書の日付現在における試算値であり、その実現を保証するものではありません。
- P.17 (注1) 本書の日付現在において、本投資法人は新築棟の取得にかかる意思決定は行っていません。また、本投資法人は、2021年8月25日付で新築棟の取得にかかるプロジェクト基本協定書を締結していますが、当該基本協定書の締結により本投資法人が新築棟の取得義務を負うものではなく、また、本投資法人による新築棟の取得が当該基本協定書により保証されているものでもありません。以下同じです。
- (注2) 本画像は、IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）において、敷地内に建設を予定している新築棟（以下「本事業」といいます。）における竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際に完成した際の建物と異なる場合があります。
- (注3) 既存棟の「鑑定評価額」については、2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分にかかる不動産鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分にかかる不動産鑑定評価書に記載されたそれぞれの鑑定評価額の合計を記載しています。以下同じです。
- (注4) 既存棟の「含み益」については、「含み益」は鑑定評価額と取得価格との差額を記載しています。以下同じです。
- (注5) 既存棟の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、2021年8月1日を価格時点とする既存棟にかかる不動産鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分にかかる不動産鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益の合計値を使用して計算しています。以下同じです。
- (注6) 本書の日付現在において、賃貸借契約書を締結していないため、今後変更となる可能性があります。

## 注記について②

- P.18 (注1) 新築棟の「取得予定価格」は、プロジェクト基本協定書において定められている取得予定価格を、新築棟取得後の「取得予定価格」については、既存棟及び新築棟の取得予定価格を合計した参考値を記載しています。実際の新築棟の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注2) 新築棟取得後の「鑑定評価額」は、2021年8月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる調査報告書に記載の調査価額を記載しています。
- (注3) 新築棟取得後の「含み益」は、2021年8月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる調査報告書に記載の調査価額と新築棟取得後の取得予定価格との差額を記載しています。
- (注4) 新築棟の「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を、新築棟取得後の「延床面積」は、既存棟の延床面積と新築棟の延床面積を合計した数値を記載しています。新築棟の「延床面積」は、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。
- (注5) 新築棟取得後のNOIは、2021年8月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体に係る調査報告書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を、新築棟のNOIは、既存棟及び新築棟取得後のNOIとの差額を使用して、それぞれ計算しています。また、減価償却費は、新築棟取得後については、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、新築棟については、既存棟及び新築棟取得後の減価償却費との差額を使用して、それぞれ計算しています。
- (注6) 継続的利益超過分配考慮後NOI利回り＝（償却後年間NOI＋新築棟の減価償却費（年額）×30％）÷取得（予定）価格  
なお、継続的利益超過分配の実施については、本投資法人の投資主総会の承認に基づく本投資法人の規約の変更が必要となるところ、本書の日付現在、本投資法人は継続的利益超過分配の実施について決定しておらず、また、かかる規約変更のための投資主総会の招集についても決定しておりません。本書に記載された継続的利益超過分配考慮後NOI利回りについては、本書の日付現在における検証を元にした参考値であり、その実現を保証するものではありません。以下同じです。
- P.19 (注) 2021年7月31日時点における、各企業の公表情報から確認される半導体に関連する工場を記載しています。
- P.20 (注1) 「解体撤去費用」、「建物除却相当額」、「建築費用」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。
- (注2) 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予定価格（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（2012年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格）を合計した参考値を記載しています。なお、本書の日付現在において本再開発物件に関する工事請負契約は締結されていないため、請負工事代金、設計料、CMフィーについては現時点での見込値であり、本再開発物件に関する工事請負契約締結後に改めてお知らせいたします。したがって、実際の本再開発物件の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注3) 再開発前の「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基づく調査価額、再開発後の「鑑定評価額」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額を記載しています。
- (注4) 再開発前の「含み益」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額と2021年1月31日時点の帳簿価額の差額を、再開発後の「含み益」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額と取得（予定）価格の差額を記載しています。
- (注5) 再開発後における「延床面積」は、本事業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、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注6) 再開発前の「年間NOI」は、本物件における2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）のNOIの実績値の合計を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかか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記載しています。再開発後の「年間NOI」は、本事業に係る計画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なく、実際の再開発後の年間NOIは、本事業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7) 継続的利益超過分配考慮後NOI利回り＝（償却後年間NOI＋本再開発物件の減価償却費（年額）×30％）÷取得（予定）価格
- P.25 (注) 「アップサイドオンリー」とは、賃貸借契約において、一定期間間の自動増額改定、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.32 (注) 2021年9月末時点の平均適用金利は、2021年7月期末（第28期末）現在の指標に、2021年9月30日までに実行もしくは実行予定の借入れの内容を反映した見込値であり、実際の指標と一致するとは限りません。
- P.35 (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）