

確かな今を、豊かな明日へ。



*Redevelopment*

*Acquisition*

*Internal Growth*



# 2022年1月期(第29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	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.4
3	直近の取得実績と今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	P.9
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.13
	②財務戦略について－“ALM”	P.25
5	ESGに関する取組みについて	P.29
6	2022年1月期（第29期）運用報告、 2022年7月期（第30期）及び2023年1月期（第31期）業績予想	P.35

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

# 1. Executive Summary



## 外部環境の変化に対応しながら継続的な投資主価値の向上を目指す

### 第29期決算ハイライト

#### ① 取得環境の変化に対応したCRE提案によりパイプラインを積み上げ

取得予定、優先交渉権取得及び提案中の案件も含め、パイプラインは約**390**億円へ

＜直近の取得済及び取得予定物件の合計＞ **125.6**億円

＜優先交渉権取得済物件の合計＞ 約**175**億円

＜現在提案中の案件の合計＞ 約**90**億円

#### ② 独自のOrganic Growthの推進

既存物件での運用手法の多様化による収益向上施策の実施

- ・ 再開発の推進：IIF羽村LC、IIF厚木LCIII、IIF厚木MC
- ・ 既存物件の内部成長：IIF東大阪LC、IIF柏LC、IIF鳥栖LC等

#### ③ IIF湘南ヘルスイノベーションパークのバリューアップが始動

マスターリース期間中における潜在的な空室区画の稼働率向上

- ・ ダイレクトリース後の収益向上を目的とした運用体制の強化とリノベーションに着手



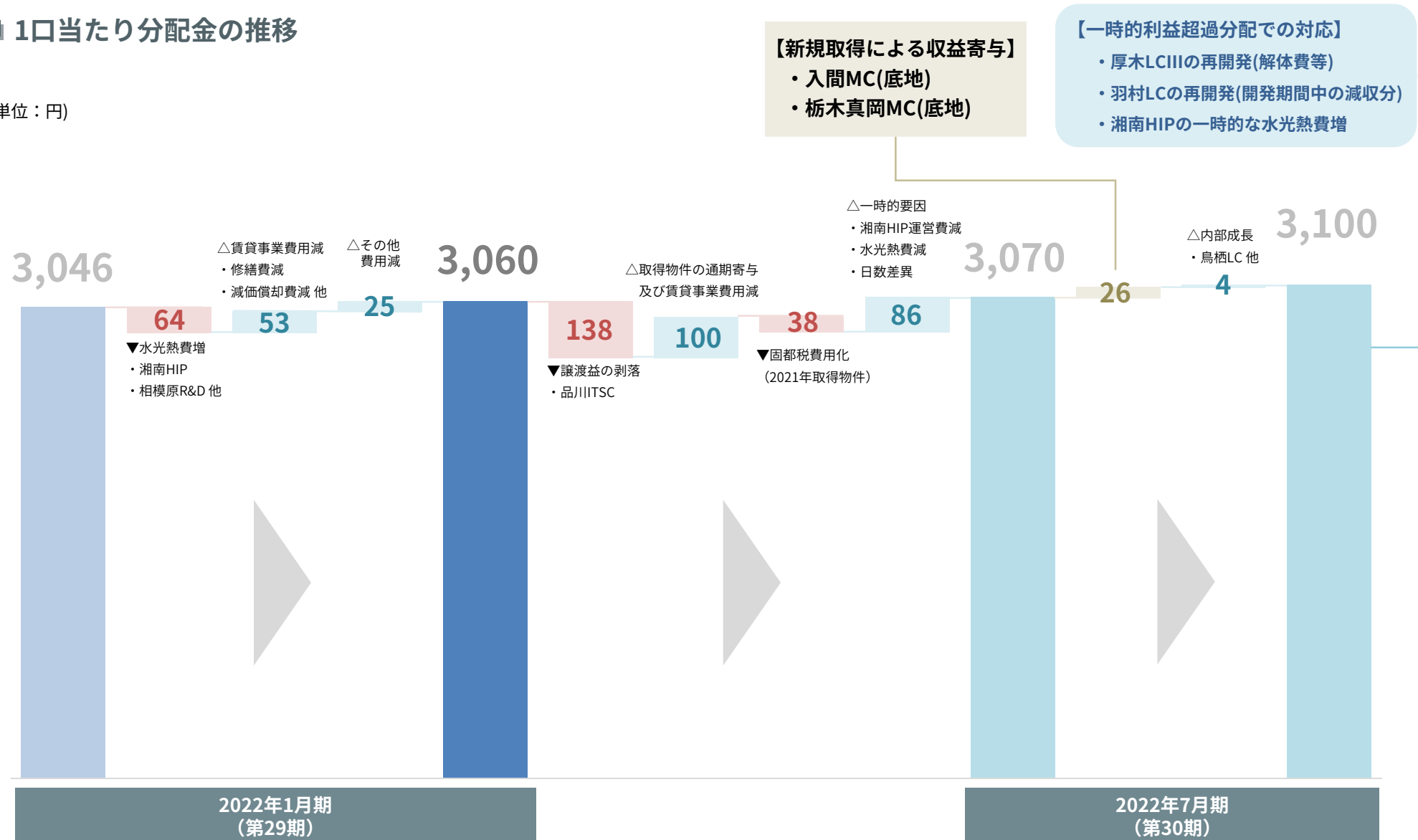
## 2. 継続的な投資主価値の向上 一口当たり分配金の予想推移



## 1口当たり分配金の変動要因（第29期及び第30期）

### 1口当たり分配金の推移

(単位：円)



# 1口当たり分配金の変動要因（第30期から第31期への推移、及び巡航分配金の調整）

## 1口当たり分配金の推移

(単位：円)

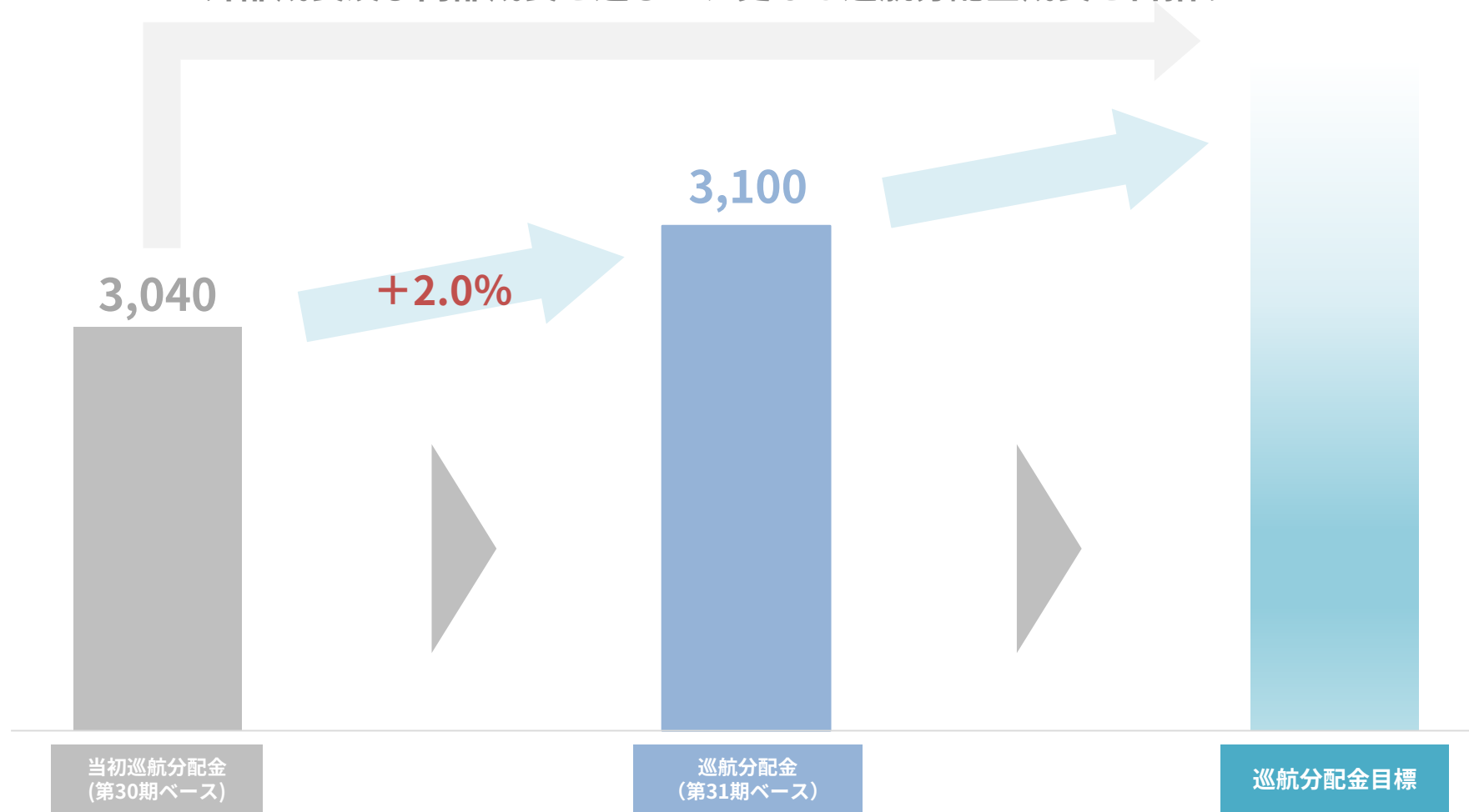


## 1口当たり分配金の変動要因（固都税・収益等一過性損益調整後の推移）

### ■ 1口当たり分配金の推移

(単位：円)

外部成長及び内部成長を通じて、更なる巡航分配金成長を目指す





## 1口当たりNAVは順調に成長

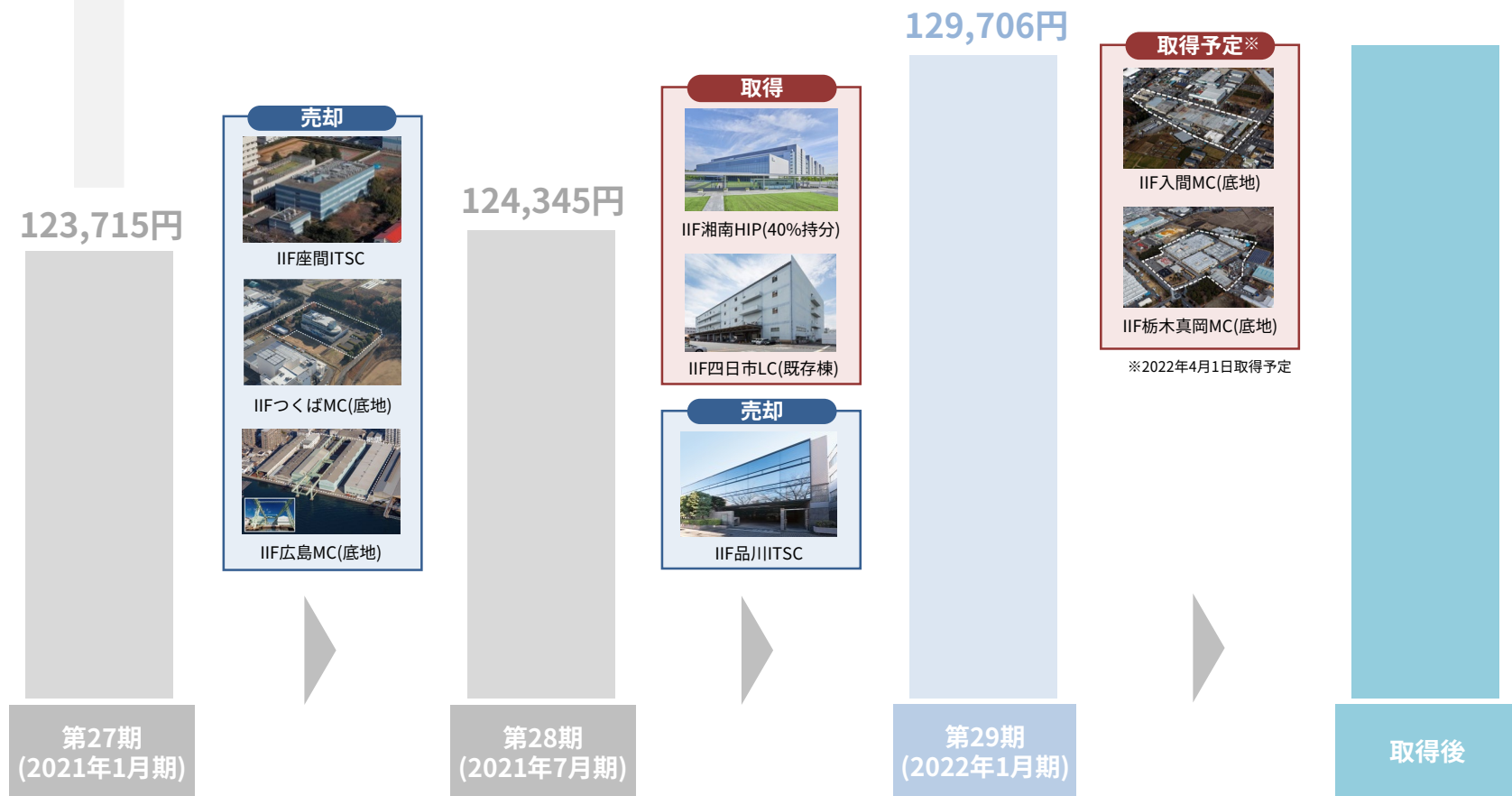
### ■ 1口当たりNAVの推移

(単位：円)

資産入替、新規取得及び保有物件の含み益の増加により、

1口当たりNAVは**+5.1%**の増加

129,996円



### 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で、(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。

# 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を追加し更なるパイプラインを確保

				取得予定価格又は 優先交渉価格	NOI利回り	償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	
取得済資産		物流	IIF四日市LC(既存棟) (取得日：2021年12月)		35.3億円	5.5%	4.3%
取得予定資産		工場	IIF入間MC(底地) (取得予定日：2022年4月)		25.5億円	5.5%	5.5%
		工場	IIF栃木真岡MC(底地) (取得予定日：2022年4月)		11.0億円	6.1%	6.1%
		物流	IIF四日市LC(新築棟) (取得予定日：2022年9月)		53.8億円	5.5%	2.8% (3.6%) <sup>(注)</sup>
優先交渉権 取得済み パイプライン	ブリッジ 済み	物流	(仮称) 滋賀近江八幡物流倉庫		合計 約175億円	約5.0%	約4.0%
		工場	(仮称) 埼玉飯能工場(底地)				
		工場	OTAテクノ CORE				
	DD実施中	その他4物件（工場、物流施設等）					
提案中案件		2物件（物流施設、開発案件）			合計 約90億円		
				合計	約390億円	約5.0%	約4.0%



# CRE提案による高収益物件の取得： IIF入間マニファクチュアリングセンター(底地) IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター(底地)

## ■ セールアンドリースバックのニーズを捉え、継続性・汎用性の高い工場底地を取得

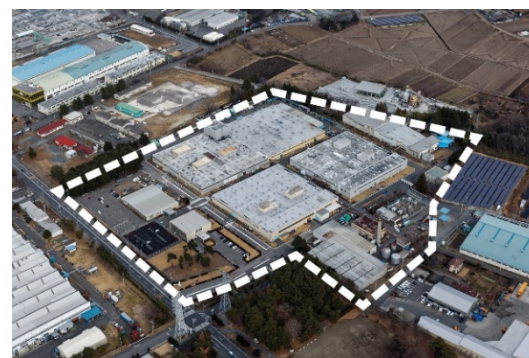
### 取得の ポイント

- ・セールアンドリースバックによる自動車用ゴム・合成樹脂製品の大手メーカーである鬼怒川ゴム工業の主力工場の底地2物件の取得
- ・期間49.9年と長期の事業用定期借地権設定契約（解約不可期間12年）に裏付けされた高い安定性

IIF入間マニファクチュアリングセンター(底地)



IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター(底地)



取得予定価格	2,550 百万円
鑑定評価額	2,920 百万円
含み益	+14.5%
NOI利回り	5.5%
償却後NOI利回り	5.5%
取得予定日	2022年4月1日

主要テナント	鬼怒川ゴム工業
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	49.9年 (48.9年)
中途解約／賃料改定	12年間不可／不可

取得予定価格	1,100 百万円
鑑定評価額	1,330 百万円
含み益	+20.9%
NOI利回り	6.1%
償却後NOI利回り	6.1%
取得予定日	2022年4月1日

主要テナント	鬼怒川ゴム工業
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	49.9年 (48.9年)
中途解約／賃料改定	12年間不可／不可



## 取得環境の変化に対応したCRE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

- ・ 事業会社による一定のセールアンドリースバックは継続
- ・ 不動産価格高騰を背景に多様なノンコア資産の売却ニーズも増加
- ・ 堅調な製造業向けの物流施設の新規投資ニーズが増加
- ・ 保有資産の有効活用（借地案件含む）等、売主のCREニーズも多様化

### ■ パイプラインの状況<sup>(注)</sup>

総検討案件数 **39件**  
総検討案件金額 **2,107億円**

足許の詳細検討案件数

**15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

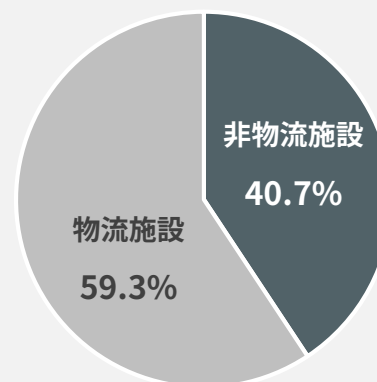
### <最近のCRE提案事例>

- ・ 首都圏に所在する工場（底地）のセールアンドリースバック案件
- ・ 首都圏に所在するノンコア資産（物流施設）売却案件
- ・ 関東圏に所在する工場のセールアンドリースバック案件
- ・ 事業会社が保有する不動産（借地）の有効活用案件
- ・ 業績堅調な事業会社向けの新規物流施設の開発案件

### 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。

## 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。

# 開発プロジェクトは予定通りに進捗

## ■ スケジュール



# 再開発プロジェクト：IIF羽村ロジスティクスセンター

## ■ 最新の物流施設への建替えによりアップサイドポテンシャルを実現へ

### 本プロジェクトの概要



### 本事業のポイント

- 1 既存テナントの中途解約に伴い、築30年超の物流施設を再開発によりバリューアップ
- 2 未利用容積率の有効活用により、NOIと鑑定評価額（含み益）は大幅に向上
- 3 後継テナントと長期の定期建物賃貸借予約契約を締結（契約期間10年）した上での建替え

### 汎用性の高い最新型物流施設への建替え

- ・未利用容積率の消化により**延床面積**は再開発前と比較し**約3.5倍**に
- ・最新型の常温物流施設として、床荷重1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高 5.6m、柱スパン 11.0m×10.9mの汎用性の高いスペック（予定）

### 拠点新設ニーズを捉えたCRE提案

本投資法人

物流拠点の新設を提案

新規テナント  
東京ロジファクトリー

### 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

1.5 億円

#### 建物除却相当額\*

2.1 億円

#### 建築費用

18.3 億円

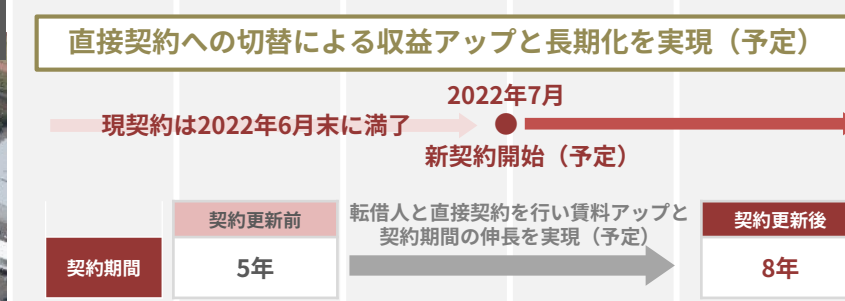
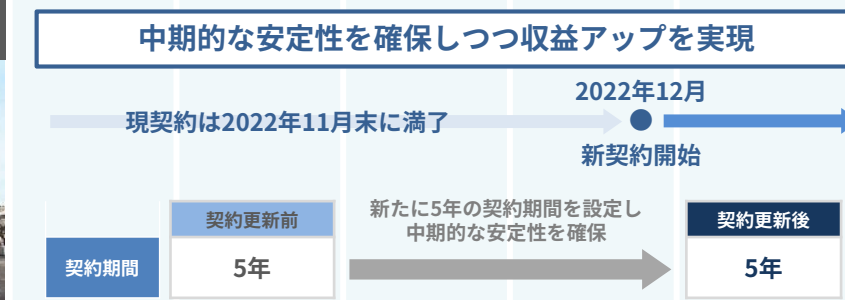
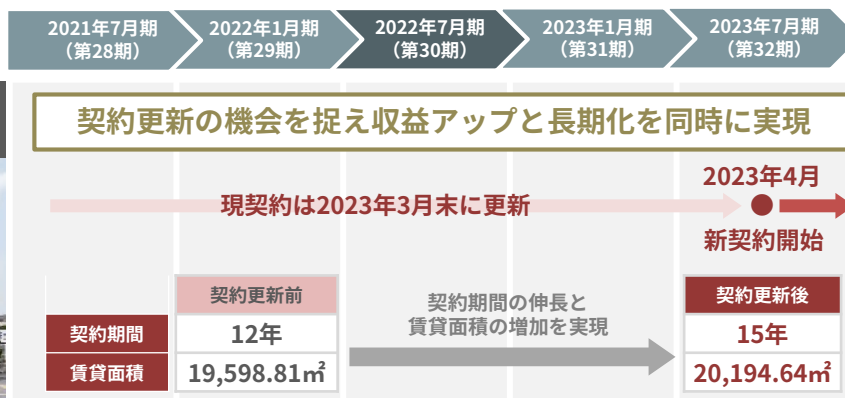
\*再開発に伴い増加する減価償却費を記載しています。詳細は、2022年3月9日付で公表したプレスリリース「5.本事業による運用状況への影響」をご参照ください。

	再開発前	再開発後
取得(予定)価格 <sup>(注2)</sup>	820 百万円	2,509 百万円
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup> (調査価額)	704 百万円	3,420 百万円 (+2,716 百万円)
含み損益 <sup>(注4)</sup> (含み損益率)	△220 百万円 (△23.9%)	910 百万円 (+36.3%)
延床面積 <sup>(注5)</sup>	3,892.66㎡	13,823.22㎡ (+255.1%)
年間NOI <sup>(注6)</sup>	41 百万円	141 百万円 (+99 百万円)
NOI利回り/ 償却後NOI利回り <sup>(注7)</sup> (継続の利益超過分配考慮後)	5.1% / 3.9%	5.6% / 3.0% (3.8%)
賃貸借契約期間	5.7年 (残存0.3年) (定期建物賃貸借契約)	10.0年 (定期建物賃貸借予約契約)



## 順調な内部成長

### ■ 契約更改の機会を捉え、収益アップと長期化を実現



資産価値が向上		
	契約更新前	契約更新後
NOI 利回り (注1)	7.7%	9.4% (+1.8%)
鑑定評価額 (増加率) (注2)	3,370 百万円	4,230 百万円 (+25.5%)

	契約更新前	契約更新後
NOI 利回り	8.7%	9.4% (+0.7%)
鑑定評価額 (増加率)	3,000 百万円	3,340 百万円 (+11.3%)

	契約更新前	契約更新後
NOI 利回り	6.6%	7.5% (+0.9%)
鑑定評価額 (増加率)	2,030 百万円	2,320 百万円 (+14.3%)

# テナント入替物件の対応状況：IIF神戸ロジスティクスセンター

## ■ マルチ化の改修工事完了後、早期のリースアップを目指す



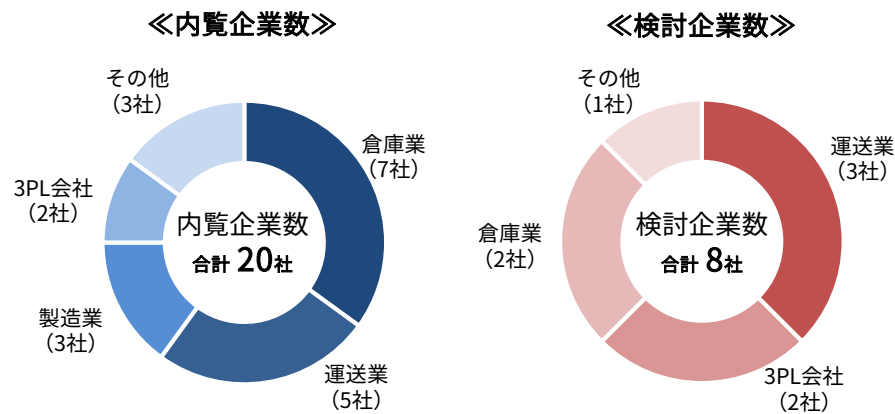
### ■ スケジュール



### ➢ マルチ化への改修工事が着実に進行し、汎用性向上



### ■ これまでのリーシング活動



### ■ 直近のリーシング状況

候補	業種	使用目的	面積	コメント
A社	運送業	関西の配送拠点	2,000坪前後	冷凍冷蔵を一部検討
B社	3PL	関西の配送拠点	2,000坪前後	施設仕様について確認
C社	3PL	関西の配送拠点	5,000坪前後	外貨貨物で検討
D社	倉庫業	拠点再編	2,000～6,000坪	内覧後検討中

- 立地及び建物スペックについての評価は高く、テナント候補先からの引き合いは多い
- 一方で、日新退去後の港湾荷役の問い合わせも多く、関係各所と事前協議が発生

港運協会への訪問を終え、  
今後は早期のリースアップを目指す

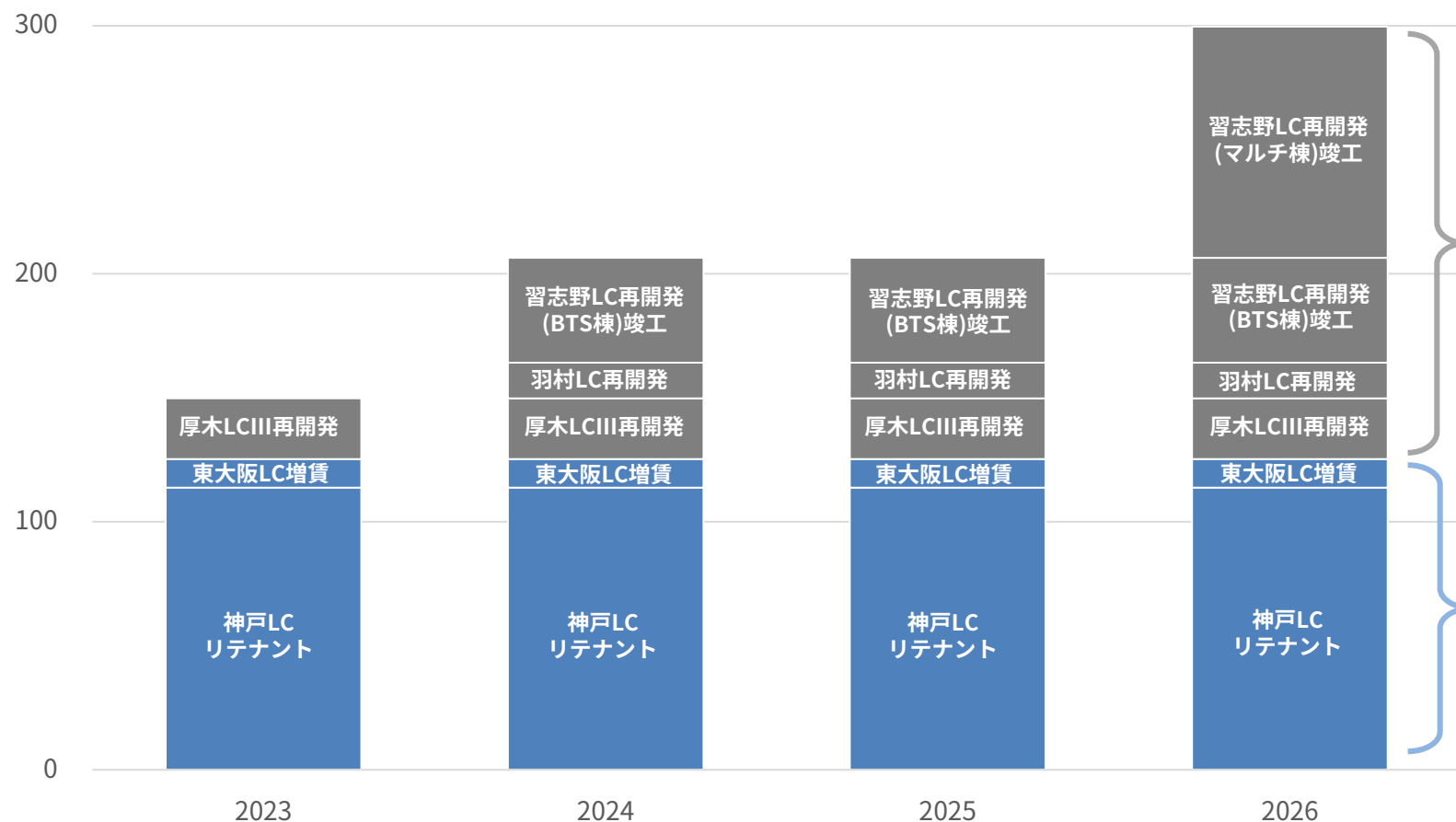
## 【ご参考】 開発案件及び内部成長による収益向上余地

■ 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)

■ 開発案件 ■ 内部成長



### <ご参考>

一口当たり分配金への効果

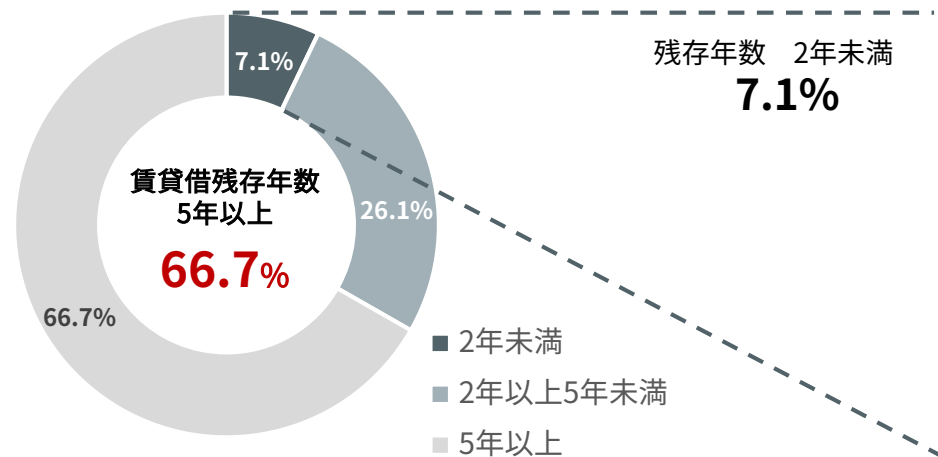
全体で+260~310円<sup>(注)</sup>  
を見込む

開発案件  
+160~180円

内部成長  
+100~130円

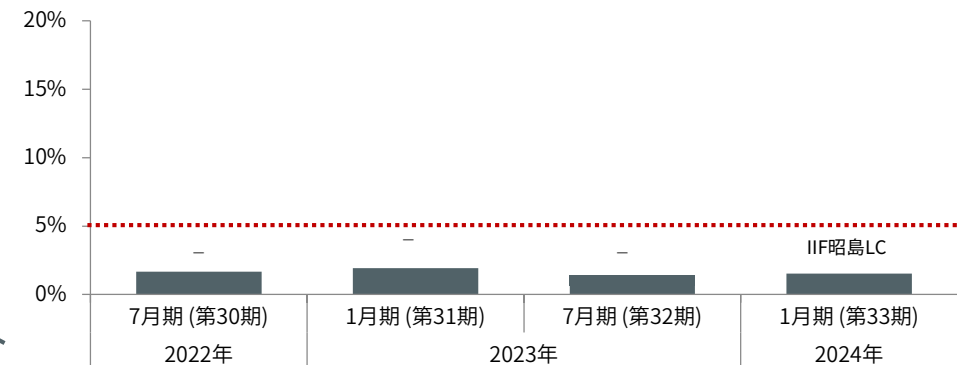
## 満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

### ■ 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	
2024年1月期 (第33期)	2023/9/30	IIF昭島LC	東京ロジファクトリー	継続利用の意向を確認の上、今後契約条件を協議予定。	対応中

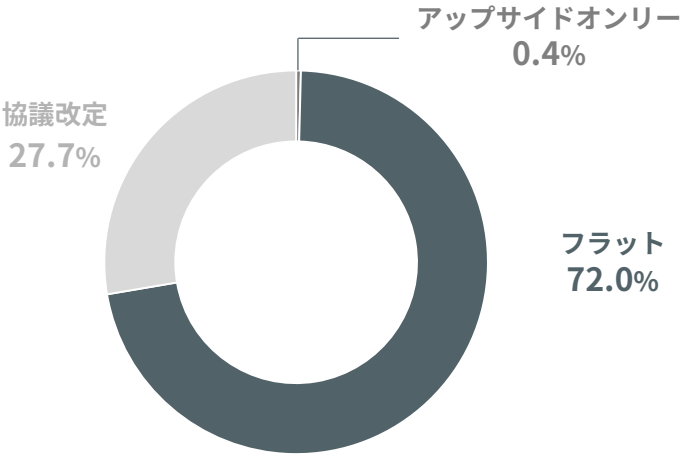


# 環境に配慮した施策を継続しながら更なる内部成長と安定化を実現

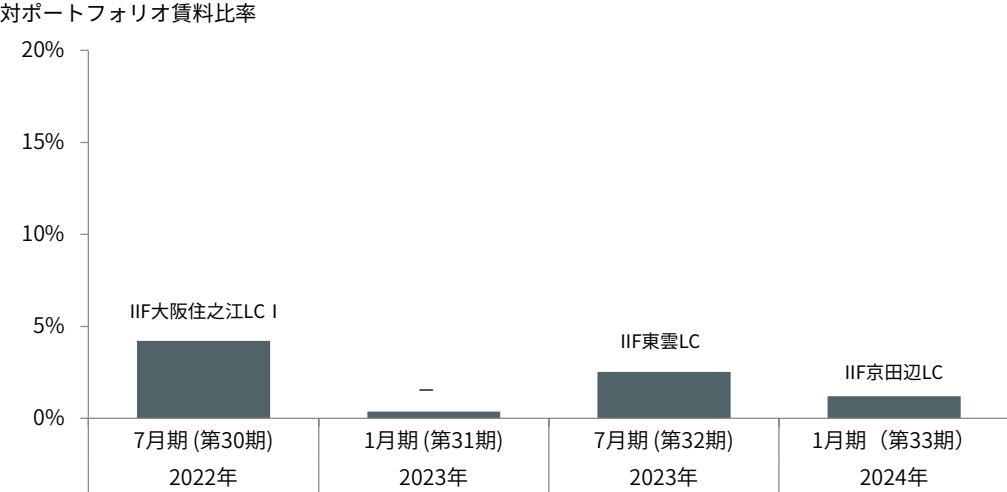
## ■ 主な内部成長及び安定化施策

	効力発生 (予定)日	物件名	施策等の内容	対応状況	増額金額
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、 <b>収益アップを実現</b>	増額済	非開示
	2021/8	IIF福岡箱崎LC II	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、 <b>収益アップを実現</b>	増額済	非開示
	2021/12	IIF鳥栖LC	<b>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</b>	増額済	非開示
	2022/1	IIF厚木MC	既存建物内の増築部分を新規取得することにより、 <b>収益アップを実現</b>	増額済	非開示
2022年7月期 (第30期)	2022/7	IIF鳥栖LC	既存エンドテナントと新定期賃貸借契約を締結予定。直接契約とすることで <b>収益アップを実現</b>	増額予定	非開示
2023年1月期 (第31期)	2022/12	IIFさいたまLC	<b>既存テナントと定借期間延長の覚書を締結済。期間延長により安定化を実現</b>	対応済	—
	2022/12	IIF柏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、 <b>収益アップを実現</b>	増額予定	非開示
2023年7月期 (第32期)	2023/4	IIF東大阪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、 <b>収益アップを実現</b>	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

# IIF湘南ヘルスイノベーションパーク①：将来のダイレクトリース化に向け運用体制を強化

## ■ 武田薬品工業と三菱商事グループの知見を活用した資産価値向上の取組



## ■ 潜在空室区画の早期リーシングとリノベーション工事を同時に進行

<リノベーション工事の事例>

### ①A棟実験室棟の改修

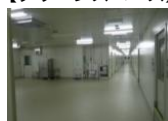
【旧・実験室】



【新・実験室】



【クリーンスペース】



【ラウンジ】



### ②急成長する次世代医薬分野のテナント誘致への対応

・細胞治療や再生医療に用いる「再生医療等製品」を研究、製造する専用施設の導入検討



### 誘致企業の事業事例

- ・細胞培養製品の研究開発事業
- ・培養肉関連事業
- ・がん1次スクリーニング検査の研究・開発等
- ・創薬・医療機器等の研究開発
- ・医薬医療向け機器装置の評価試験
- ・医薬品シーズの研究開発

etc.

## ■ 収益性の拡大

NOI利回り  
(戦略的投資実施を勧案)

<取得時>

6.2%

工事に伴う一時的なコスト増は  
利益超過分配の活用により収益の安定化を図る

<ダイレクトリース後>

NOI利回り  
(戦略的投資実施を勧案)

(注)  
7%目標

## IIF湘南ヘルスイノベーションパーク②：リノベーション期間中の収益安定化の取組み

### ■ 一時的な費用増加による収益変動に対して、一時的利益超過分配を実施することにより収益性の平準化を図る

#### ■ 戦略的投資について

##### 目的

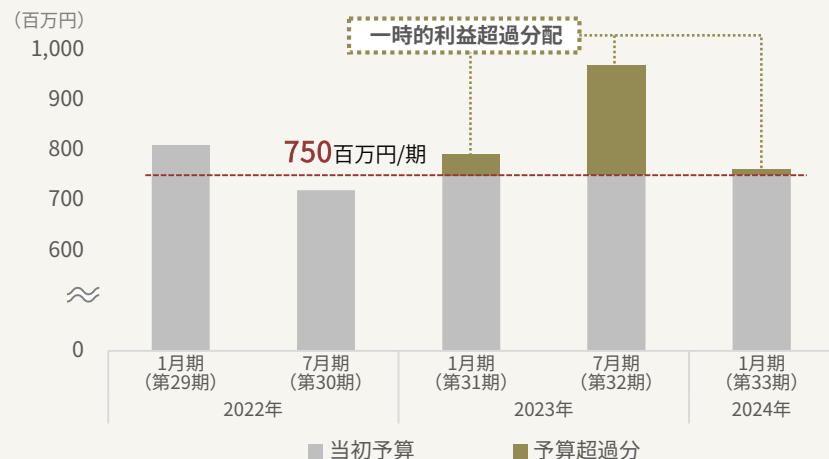
- 空室区画のリースアップを行い、DL化後の収益アップを目指す

##### 課題

- 戦略的投資の一部は修繕費（PL計上）となり、分配金の一時的な減少要因となる

##### 対応策

- 取得当初の修繕費見込額（750百万円/期）を超える部分に対し、一時的利益超過分配を実施



#### ■ 水光熱費について

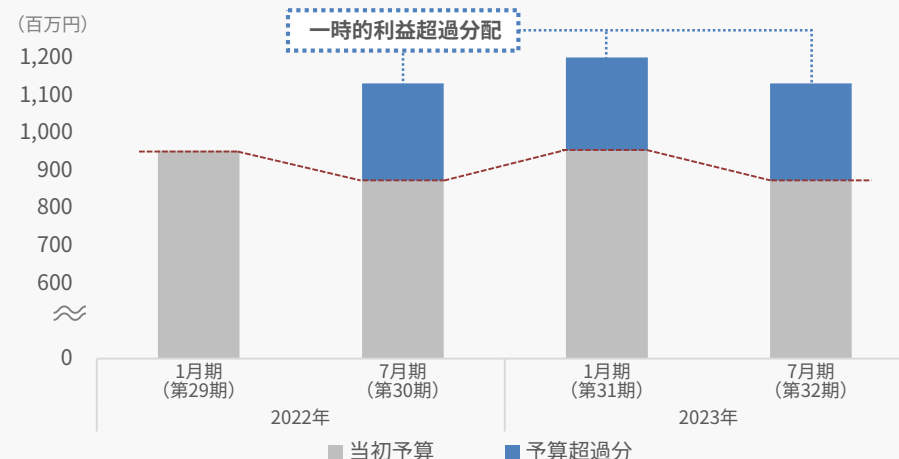
##### 課題

- 水光熱費を含めた賃料設定になっている
- 本施設は武田薬品工業1社の研究開発施設として設備設計されているため区画ごとに水光熱費を計測する個別メーターが設置されていない

資源価格高騰により一時的に電気・ガス代が  
想定よりも大きく上昇

##### 対応策

- 当初想定予算（偶数期8.7億円、奇数期9.5億円）を超える部分に対し、一時的利益超過分配を実施
- 個別メーター設置、水光熱費の負担区分等契約条件の見直しに着手



## 【参考】周辺エリアの再開発の状況

## ■ 新駅開業を見据え、IIF湘南HIPを中心とするヘルスイノベーション最先端拠点を形成

## 新駅の開業が決定

- 神奈川県、藤沢市、鎌倉市、及びJR東日本は新駅開業（2032年頃予定）  
にかかる覚書締結（2021年2月8日付）



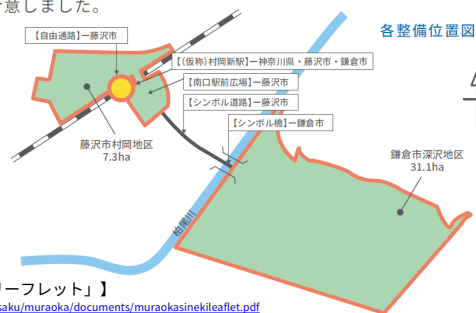
【出所：神奈川県「村岡新駅（仮称）の設置について」】



- 周辺地区は神奈川県が指定する最先端ヘルスイノベーション拠点の位置付け

神奈川県では、「かながわ都市マスタープラン」において、村岡・深沢地区をヘルスケア・ニューフロンティアなど最先端の新たな地域の拠点として位置付けており、東海道本線線沢駅～大船駅間の新駅設置に向けた取組と新たな都市拠点の形成を進め、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりの実現に向けて取り組んでいます。

2018年（平成30年）12月、神奈川県・鎌倉市・藤沢市で『藤沢市村岡地区・鎌倉市深沢地区のまちづくりと村岡新駅（仮称）設置に関する合意書』を締結し、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区の土地区画整理事業を一体施行で取り組むこと等に合意しました。



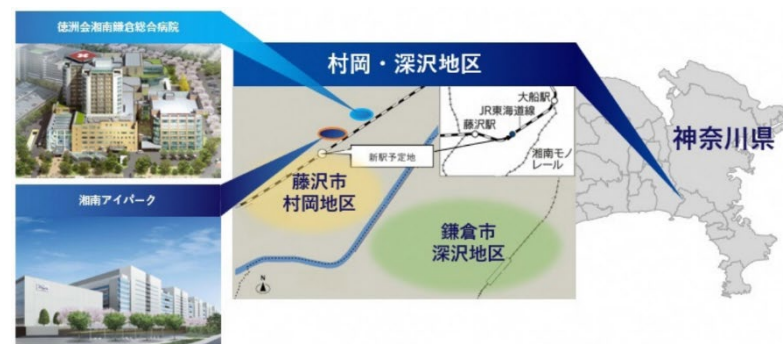
【出所：藤沢市「村岡新駅周辺地区まちづくりリーフレット」】

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/tosei/machizukuri/toshi/shisaku/muraoka/documents/muraokasinekileaflet.pdf>

## 本施設におけるヘルスイノベーション拠点形成に向けた取り組み

- 村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成等に係る連携・協力に関する覚書締結（2019年5月15日付）

2019年5月、神奈川県・藤沢市・鎌倉市・湘南鎌倉総合病院・湘南アイパークの5者は村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成、地域住民の心と体の健康増進、クオリティオブライフの向上、健康寿命の延伸やヘルスケア分野の産業創出につき、連携・協力して研究を進めることについての覚書を締結



- IIF湘南HIPで、自動運転車を用いた「ヘルスケアMaaS」の実証実験  
(2021年12月4日～26日)

2021年12月、湘南鎌倉総合病院・湘南アイパーク・三菱商事・三菱電機・マクニカは地域住民を中心に「ヘルスケア MaaS」の「医療×移動」に着目した、シームレスな移動システムを構築するための自動運転の実証実験を、湘南アイパークで実施



【自動運転シャトルバス】





## 【参考】メディア記事

### ■ 2022年3月2日掲載 日本経済新聞記事

#### 湘南アイパーク、オープンイノベの協業で創薬推進

神奈川県藤沢市に日本最大級のサイエンスパーク、湘南ヘルスイノベーションパークがある。通称・湘南アイパークには地上10階建ての建物が5棟並び、床面積は東京ドーム6個半分の約30万平方メートル、116の実験エリアを持つ。

武田薬品工業が研究所として2011年、約1500億円をかけて設立。18年4月、企業や研究機関などに開放して生まれ変わった。現在、企業など91社が入居。約2200人が勤務し、910件以上の協業が成立している。狙いは組織の枠を超えた研究環境づくり。様々なプレーヤーが1カ所に集まってエコシステム（生態系）を形成することでヘルスケア分野でのイノベーションの創出を加速させる場所として期待されている。

アイパークの藤本利夫ジェネラルマネジャーによると、欧米の製薬業界では産官学の多様な組織が集う地区に最先端の研究や技術を集めて創薬する「オープンイノベーション」が主流という。創薬技術の高度化により、アカデミアやスタートアップなどのシーズ（新規事業の種）に起源を持つ医薬品が増えている。アカデミアやスタートアップなどの迅速な研究開発と製薬企業の流通のノウハウをいかした協業が進んでいるためだ。

だが、日本ではオープンイノベーションの拠点が少なく、アカデミアやスタートアップから製薬企業への橋渡しのチカラも弱いと社会実装が遅れているという。

アイパークではライバル同士も協力している。田辺三菱製薬はアイパークを研究拠点として利用、武田薬品との間で化合物に関する社内評価データの一部も共有している。評価データは製薬企業にとって「財産」で社内のみで活用されていたが、オープンイノベーションでは財産を共有する動きも活発になっている。

藤本氏は「日本では内輪で物事を進めることが多い。定まった目標に対しては強みを発揮するが、新しいものはなかなか生まれにくい。アイパークは海外企業も積極的に誘致し多様性を確保してイノベーションを生み出していく」と強調する。

特に知識技術集約型の創薬分野では、迅速な価値創出には産官学の協力がより重要になる。求められているのはスピードで、各社の自前主義では間に合わない。世界と競争するためには人材、技術、資本の集積と協業のオープンイノベーションが欠かせない。



東京ドーム6個半分の床面積を持つ湘南アイパーク



湘南アイパーク内には116の実験エリアがある



## 4. 足許の運用状況と今後の対応

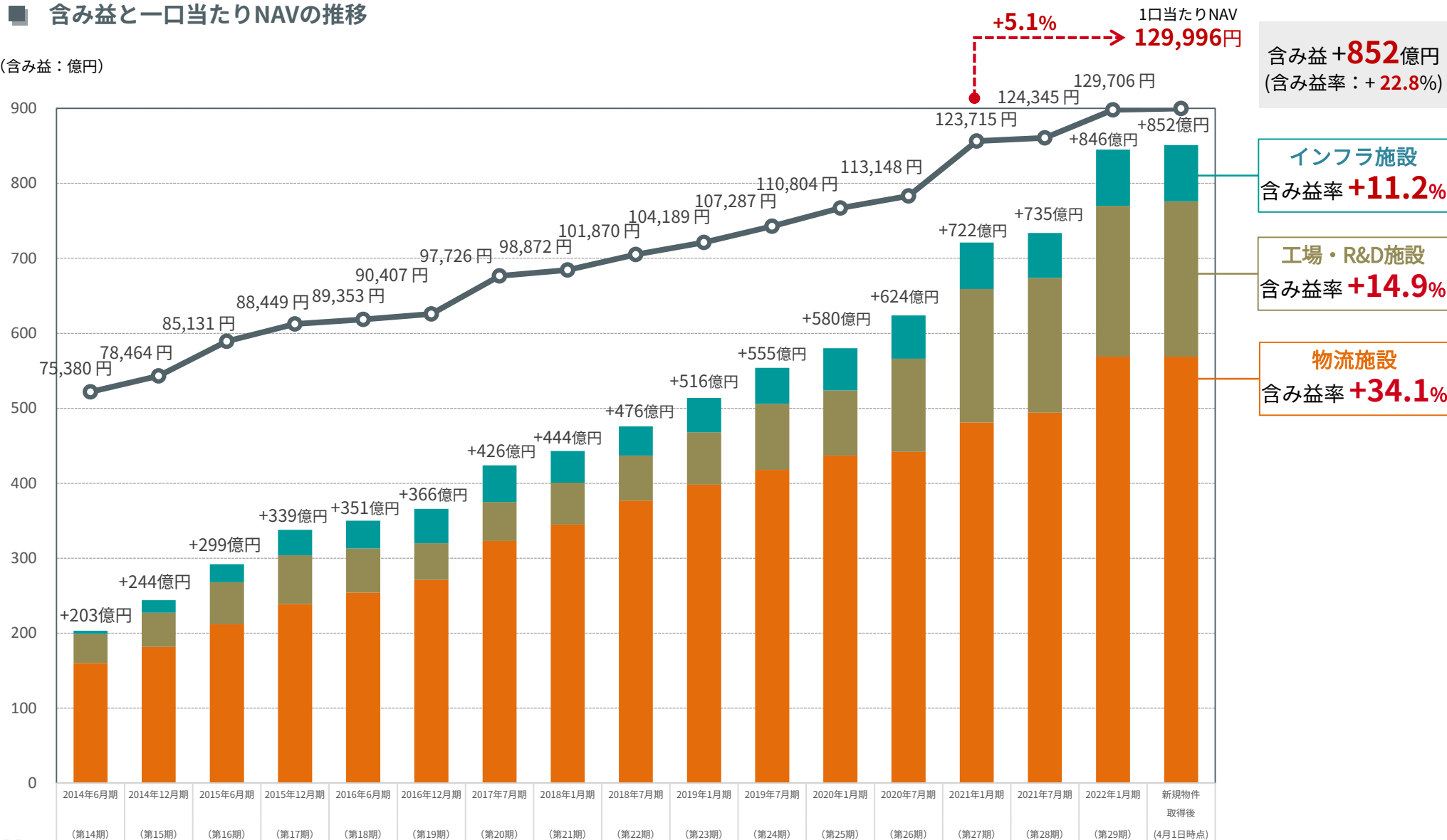
### ② 財務戦略について — “ALM” —

「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。

# 含み益は852億円（含み益率+22.8%）に増加

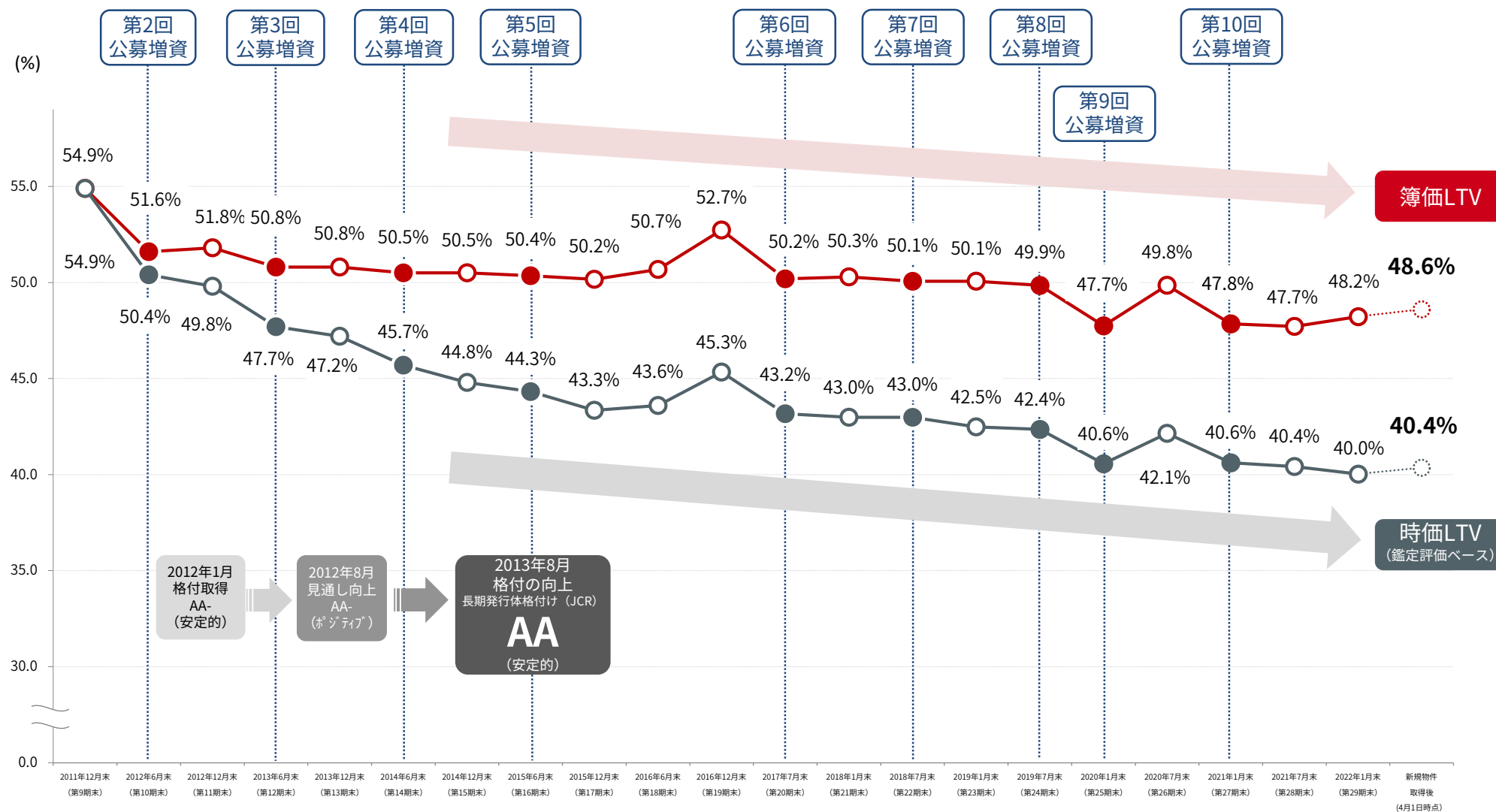
## 含み益と一口当たりNAVの推移

（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



# 高金利の既存借入金の借換えが当面続く

## 長期金利の上昇局面においても、調達金利を抑えつつ長期化を実現

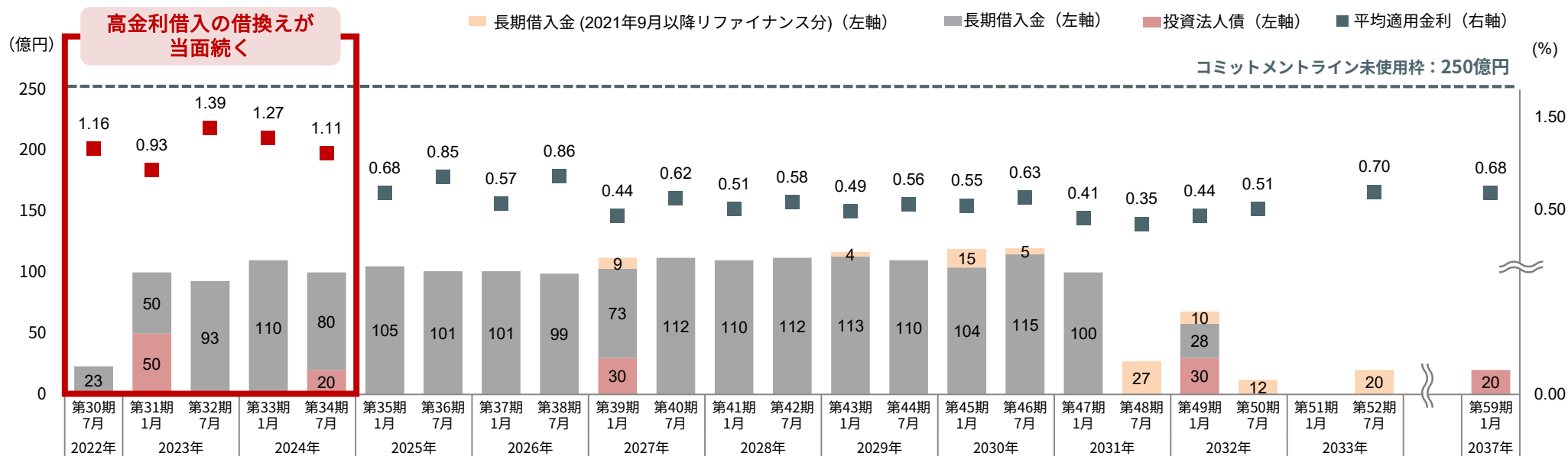
### <リファイナンスの状況> (2021年8月～2022年3月実施(予定)分)

返済概要		借換後 全体概要	
返済総額	103億	借入総額	103億
平均借入期間	6.0年	平均借入期間	9.1年
平均適用金利	0.86%	平均適用金利	0.49% (▲0.37%)

### <主要指標の推移>

	2022年1月期 (第29期)	2022年 4月1日時点
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)	AA(安定的)
LTV	48.2%	48.6%
平均借入期間	9.4年	9.4年 <sup>(注)</sup>
平均適用金利	0.73%	0.71% <sup>(注)</sup> (▲0.02%)

### 返済期限の分散状況と平均適用金利 (2022年3月末想定) ※短期借入金を除く



## 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

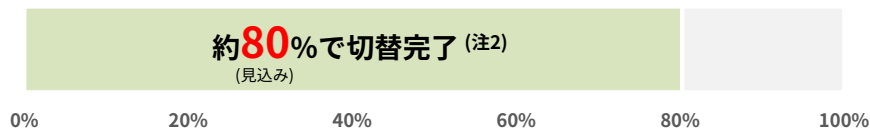
## 1. RE100に準拠した再エネ由来の電力への切替取組事例

### ■ IIF直接電力管理物件(注1)

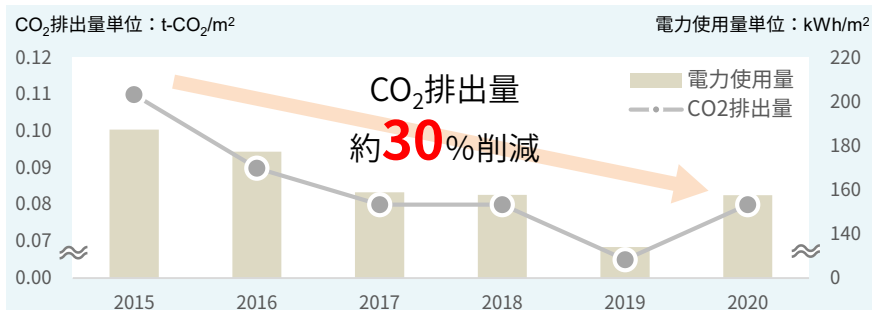
IIF湘南HIPに引き続き、**IIF相模原R&DC**において**100%再生可能エネルギー由来の非FIT非化石証書付電力へ切替**



<再エネ由来の電力への切替率（電力使用量ベース）>



(ご参考) 電力使用量・CO<sub>2</sub>排出量の推移（原単位ベース）

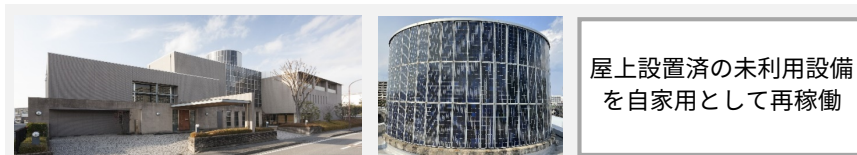


## 2. CO<sub>2</sub>排出量削減に向けた直近取組事例

### ■ LED化の推進（IIF横須賀TC & IIF鳥栖LC）



### ■ 太陽光パネルの再稼働（IIF相模原R&DC）



## 3. ESGレポート2022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/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/76/)

## 外部機関からの評価と認証取得の状況

### 外部評価・各認証

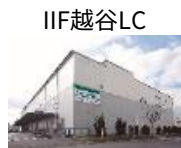
#### ■ GRESBリアルエステイト評価



「4スター」を獲得  
「Green Star」を9年連続で取得、  
開示評価は「A」を4年連続で取得

#### ■ BELS評価

2022年1月にIIF越谷LC, IIF福岡箱崎LC II (増築棟),  
IIF神戸LC及びIIF東大阪LCにおいて新規取得  
2022年1月末日現在、**15**物件で本認証を取得



IIF福岡箱崎LC II  
(増築棟)



#### ■ CASBEE不動産評価認証

2022年1月にIIF大阪住之江LCI,  
IIF盛岡LCII及びIIF名古屋LCにおいて新規取得  
2022年1月末日現在、**23**件で本認証を取得



IIF大阪住之江LC I



IIF盛岡LC II



#### ■ DBJ Green Building認証

2022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	

### 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。

### ソーシャルファイナンス・フレームワークの設定

#### 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

＜ソーシャル適格資産の対象＞

- (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

## 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



### ■ 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



### ■ 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

Signatory of:



署名年月：2015年9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	

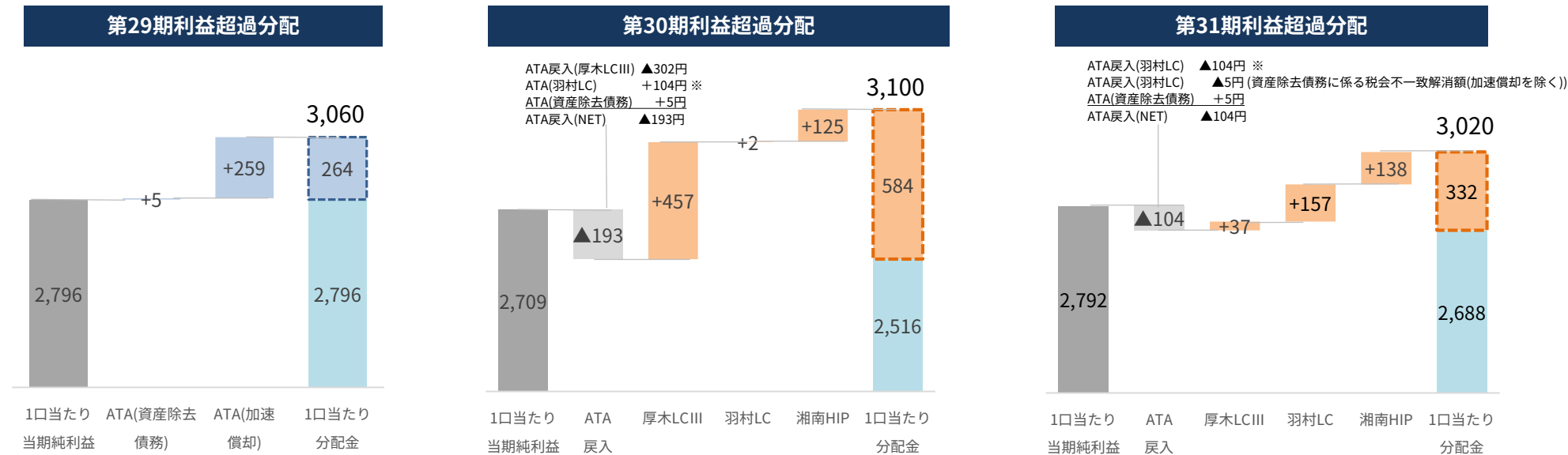
An aerial photograph of an industrial complex, likely a refinery or chemical plant. The facility features several large, interconnected industrial buildings with flat roofs. There are extensive parking areas filled with vehicles, including many white trucks. The surrounding area includes some greenery and other industrial structures. The image is used as a background for the title text.

## 6. 2022年1月期（第29期）運用報告、 2022年7月期（第30期）及び2023年1月期（第31期）業績予想

再開発実施等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

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

	利益超過分配	対象物件・事象	内容	金額（円/口）	
第29期	一時差異等調整引当額（ATA）分配（税金不一致対応）	資産除去債務	アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う償却費の増加(5円)	5	264
		厚木LCIII	再開発に伴う会計上の償却費の増加(259円)	259	
第30期	一時的利益超過分配（出資の払戻し）	厚木LCIII	解体撤去費(118円)、ATA戻入(302円)、開発期間中の減収(37円)	457	584
		羽村LC	開発期間中の減収(2円)	2	
		湘南HIP	光熱費相当(125円)(※当初予算873百万円との差額)、修繕費相当(0円)(※750百万円/期超過部分)	125	
第31期	一時的利益超過分配（出資の払戻し）	厚木LCIII	開発期間中の減収(37円)	37	332
		羽村LC	解体撤去費(39円)、ATA戻入(109円)、開発期間中の減収(9円)	157	
		湘南HIP	光熱費相当(118円)(※当初予算953百万円との差額)、修繕費相当(20円)(※750百万円/期超過部分)	138	



※ 羽村LCについては第30期に加速償却に伴う税金不一致に対応するために、一時差異等調整引当額104円が発生いたしますが、厚木LCIIIのATA戻入と相殺されるため第30期にATA分配は発生しない予定です。

2022年1月期（第29期）運用報告

		(百万円)			
		2021年7月期 (第28期実績)	2022年1月期（第29期実績）		
			第28期実績比		
P/L 主要情報	営業収益	15,349	16,493	+1,143	+7.5%
	営業費用	7,707	9,704	+1,997	+25.9%
	営業利益	7,642	6,789	▲853	▲11.2%
	営業外収益	0	0	+0	+59.2%
	営業外費用	977	1,002	+24	+2.5%
	経常利益	6,665	5,787	▲877	▲13.2%
	当期純利益	6,663	5,786	▲876	▲13.2%
	1口当たり分配金（円）	3,266	3,060	▲206	▲6.3%
その他	資本的支出	1,109	1,264 <small>(注1)</small>	+154	+13.9%
	修繕費	684	839 <small>(注2)</small>	+155	+22.8%
	合計	1,793	2,104	+310	+17.3%
	減価償却費	1,918	2,456	+537	+28.0%
	FFO（※）	8,307	7,957	▲350	▲4.2%
	AFFO（※）	7,197	6,692	▲504	▲7.0%
	物件数	74	74	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-
	期末帳簿価格合計	358,718	369,627	+10,908	+3.0%
	期末鑑定価格合計	432,251	454,257	+22,006	+5.1%
	含み益	73,532	84,629	+11,097	+15.1%
	有利子負債総額	194,383	199,383	+5,000	+2.6%
	LTV	47.7%	48.2%	+0.5ポイント	+1.1%
純資産総額	190,116	189,173	▲942	▲0.5%	
1口当たり純資産	91,842	91,387	▲455	▲0.5%	

（※） FFO=当期純利益+減価償却費+売却損益 AFFO=FFO-資本的支出（以下同じです。）

（注1） 第29期に実施した主な資本的支出  
IIF 湘南HIP : A棟のB棟化プロジェクト(A32E) 225百万円  
IIF 湘南HIP : 監視カメラ設備部品更新 77百万円  
IIF 湘南HIP : M階オフィス増設（5室） 57百万円  
IIF 東雲LC : 屋上防水・外壁防水・緑地改修工事（2期/全4期） 47百万円  
IIF 湘南HIP : インターロック制御盤電源基板更新 47百万円

（注2） 第29期に実施した主な修繕費  
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 : A棟動物系統空調点検整備 102百万円  
IIF 湘南HIP : OH（FY20下期）B・C・CS棟空調設備 80百万円  
IIF 湘南HIP : B・C棟用役設備点検整備 51百万円  
IIF 湘南HIP : A棟動物系統空調点検整備GLP 47百万円

	(百万円)			
	2022年1月期 (第29期公表予想)	2022年1月期（第29期実績）		
		第29期公表予想比		
	16,481	16,493	+11	+0.1%
	9,715	9,704	▲10	▲0.1%
	6,766	6,789	+22	+0.3%
	-	0	+0	-
	1,002	1,002	▲0	▲0.1%
	5,763	5,787	+24	+0.4%
	5,761	5,786	+25	+0.4%
	3,046	3,060	+14	+0.5%
	1,485	1,264	▲221	▲14.9%
	916	839	▲76	▲8.3%
	2,402	2,104	▲297	▲12.4%
	2,477	2,456	▲20	▲0.8%
	7,953	7,957	+4	+0.1%
	6,467	6,692	+225	+3.5%
	74	74	-	-
	100.0%	100.0%	-	-

■ 2022年1月期（第29期）の主な増減益要因（第28期実績比）

営業収益	+1,143百万円
✓ 第29期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）	▲444百万円
✓ 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）	▲187百万円
営業費用	+1,997百万円
✓ 第29期新規取得資産の賃貸事業費用（建物管理委託費等）の増加	+1,343百万円
✓ 賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF 湘南HIP等）	+173百万円
✓ 賃貸事業費用（建物管理委託費）の増加（IIF 湘南HIP等）	+156百万円
✓ 賃貸事業費用（修繕費等）の減少（IIF 神戸LC等）	▲138百万円
✓ 物件売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF品川ITSC等）	▲81百万円
✓ 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）	+170百万円
✓ 減価償却費の増加（IIF厚木LCIII再開発、新規取得資産等）	+537百万円
✓ 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（営業日数差異を含む）	+41百万円
✓ その他営業費用（販売管理費等）の減少	▲19百万円
営業外費用	+24百万円
✓ 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	+10百万円
✓ 営業日数差異による支払利息等の増加	+14百万円

■ 2022年1月期（第29期）の主な増減益要因（公表予想比）

営業収益	+11百万円
✓ 賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF相模原R&DC等）	+11百万円
営業費用	▲10百万円
✓ 賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF 湘南HIP等）	+144百万円
✓ 賃貸事業費用（修繕費）の減少（IIF 湘南HIP等）	▲76百万円
✓ 賃貸事業費用（建物管理委託費）の減少（IIF 湘南HIP等）	▲10百万円
✓ 減価償却費の減少（IIF 湘南HIP等）	▲20百万円
✓ その他営業費用（販売管理費）の減少	▲43百万円



2022年7月期（第30期）業績予想

		(百万円)			
		2022年1月期 (第29期実績)	2022年7月期（第30期予想）		
			第29期実績比		
P/L 主要 情報	営業収益	16,493	16,292	▲200	▲1.2%
	営業費用	9,704	9,709	+4	+0.0%
	営業利益	6,789	6,583	▲205	▲3.0%
	営業外収益	0	-	▲0	-
	営業外費用	1,002	973	▲28	▲2.9%
	経常利益	5,787	5,610	▲177	▲3.1%
	当期純利益	5,786	5,608	▲178	▲3.1%
	1口当たり分配金（円）	3,060	3,100	+40	+1.3%
その他	資本的支出	1,264	1,738 <small>(注1)</small>	+474	+37.5%
	修繕費	839	1,049 <small>(注2)</small>	+209	+25.0%
	合計	2,104	2,788	+684	+32.5%
	減価償却費	2,456	2,171	▲284	▲11.6%
	FFO	7,957	7,780	▲176	▲2.2%
	AFFO	6,692	6,041	▲651	▲9.7%
	物件数	74	76	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-

(注1) 第30期に予定している主な資本的支出  
IIF神戸LC : 大規模改修工事 579百万円  
IIF湘南HIP : 1棟照明器具更新 180百万円  
IIF野田LC : 防火区画形成工事 (1期/全2期) 119百万円  
IIF横浜都筑TC : 空調熱源設備更新工事 101百万円  
IIF湘南HIP : 中央監視装置用ローカルHUB更新 82百万円

(注2) 第30期に予定している主な修繕費  
IIF厚木LCIII : 既存建物解体工事 244百万円  
IIF湘南HIP : B・C・CS棟空調設備点検整備 52百万円  
IIF湘南HIP : EC棟外壁補修 51百万円  
IIF湘南HIP : ターボ冷凍機点検整備・薬品管理 51百万円  
IIF湘南HIP : A・EC棟上水排水設備定期点検整備 43百万円

	(百万円)			
	2022年7月期 (前回公表予想)	2022年7月期（第30期予想）		
		前回公表予想比		
	16,188	16,292	+104	+0.6%
	9,219	9,709	+490	+5.3%
	6,968	6,583	▲385	▲5.5%
	-	-	-	-
	969	973	+4	+0.4%
	5,999	5,610	▲389	▲6.5%
	5,997	5,608	▲389	▲6.5%
	3,070	3,100	+30	+1.0%

■ 2022年7月期（第30期）の主な増減益要因（第29期実績比）

営業収益	▲200百万円
✓ 第30期新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+69百万円
✓ 第29期新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+90百万円
✓ 物件売却に伴う売却益の剥落（IIF品川IITSC）	▲285百万円
✓ 再開発に伴う収益減少（IIF厚木LCIII、IIF羽村LC）	▲99百万円
✓ 内部成長等による収益増加（IIF品川DC、IIF厚木MC等）	+13百万円
営業費用	+4百万円
✓ 賃貸事業費用（建物管理委託費）の減少（IIF湘南HIP等）	▲135百万円
✓ 賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+78百万円
✓ 賃貸事業費用（修繕費）の増加（IIF厚木LCIII解体費等）	+209百万円
✓ 2021年取得資産の固都税費用化（部分寄与）等	+84百万円
✓ 減価償却費の減少（IIF厚木LCIII再開発等）	▲284百万円
✓ 資産運用報酬の減少（営業日数差異を含む）	▲9百万円
✓ その他営業費用（販売管理費）の増加	+60百万円
営業外費用	▲28百万円
✓ 第30期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の増減	▲17百万円
✓ 営業日数差異による支払利息等の減少	▲11百万円

■ 2022年7月期（第30期）の主な増減益要因（第30期予想比）

営業収益	+104百万円
✓ 第30期新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+69百万円
✓ 内部成長等による収益増加（IIF品川DC等）	+12百万円
✓ 賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF相模原R&DC等）	+23百万円
営業費用	+490百万円
✓ 賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+293百万円
✓ 賃貸事業費用（修繕費）の減少（IIF湘南HIP等）	▲74百万円
✓ 減価償却費の増加（IIF羽村LC再開発等）	+197百万円
✓ 資産運用報酬の増加	+12百万円
✓ その他営業費用（販売管理費）の増加	+38百万円
営業外費用	+4百万円
✓ 第30期新規借入に伴う支払利息等の増加	+3百万円

2023年1月期（第31期）業績予想

		(百万円)			
		2022年7月期	2023年1月期（第31期予想）		
		(第30期公表予想)	第30期公表予想比		
P/L 主 要 情 報	営業収益	16,292	16,443	+150	+0.9%
	営業費用	9,709	9,662	▲46	▲0.5%
	営業利益	6,583	6,780	+197	+3.0%
	営業外収益	-	-	-	-
	営業外費用	973	999	+25	+2.7%
	経常利益	5,610	5,781	+171	+3.1%
	当期純利益	5,608	5,779	+171	+3.1%
そ の 他	1口当たり分配金（円）	3,100	3,020	▲80	▲2.6%
	資本的支出	1,738	2,055 (注1)	+316	+18.2%
	修繕費	1,049	973 (注2)	▲75	▲7.2%
	合計	2,788	3,029	+240	+8.6%
	減価償却費	2,171	2,051	▲120	▲5.5%
	FFO	7,780	7,831	+50	+0.7%
	AFFO	6,041	5,775	▲265	▲4.4%
	物件数	76	76	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-

(注1) 第31期に予定している主な資本的支出  
IIF湘南HIP : A41EWのA工事 475百万円  
IIF湘南HIP : A棟のB棟化工事(A33E) 223百万円  
IIF野田LC : 防火区画形成工事（2期/全2期） 114百万円  
IIF大阪此花LC : 荷物用エレベーターリニューアル工事（4,5,6号機） 73百万円  
IIF湘南HIP : 電力監視設備電装品更新 65百万円

(注2) 第31期に予定している主な修繕費  
IIF羽村LC : 既存建物解体工事 150百万円  
IIF湘南HIP : B・C・CS棟空調設備 104百万円  
IIF湘南HIP : A・EC棟空調 冷熱源設備点検整備 94百万円  
IIF湘南HIP : 非常用発電機点検整備 86百万円  
IIF湘南HIP : 屋上遮音壁塗装 56百万円

■ 2023年1月期（第31期）の主な増減益要因（第30期予想比）

営業収益	+150百万円
✓ 第31期新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+127百万円
✓ 第30期新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+34百万円
✓ 再開発によりダウンタイム発生に伴う収益減少（IIF羽村LC）	▲18百万円
✓ 賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF相模原R&DC等）	+11百万円
営業費用	▲46百万円
✓ 賃貸事業費用（支払水光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+67百万円
✓ 賃貸事業費用（建物管理委託費）の増加（IIF湘南HIP等）	+44百万円
✓ 賃貸事業費用（修繕費）の減少（IIF厚木LCIII解体費等）	▲75百万円
✓ 2021年取得資産の固都税費用化（通期寄与）等	+67百万円
✓ 減価償却費の減少（IIF羽村LC再開発等）	▲120百万円
✓ 資産運用報酬の増加（営業日数差異を含む）	+38百万円
✓ その他営業費用（販売管理費）の減少	▲68百万円
営業外費用	+25百万円
✓ 新規借入に伴う支払利息等の増加	+20百万円
✓ 営業日数差異による支払利息等の増加	+16百万円
✓ 2019年5月・2019年12月PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少	▲13百万円

# 注記について

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.10 (注) 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  
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こと、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.15 (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 (2016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 (調査価額)」は、2022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 (調査価額)」は、2022年3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。調査報告書の詳細については、2022年3月9日付で公表したプレスリリースに記載の「4.調査報告書の概要 (本事業後)」をご参照ください。  
(注4) 再開発前の「含み損益」は、2022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2022年1月31日時点の帳簿価額の差額を、再開発後の「含み損益」は、2022年3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、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、2022年3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直接還元法における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)  $\text{NOI利回り} = \text{年間NOI} \div \text{取得 (予定) 価格}$   
 $\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後年間NOI} \div \text{取得 (予定) 価格}$   
継続的利益超過分配\*\*考慮後NOI利回り = (償却後年間NOI + 本物件の減価償却費 (年額) × 30%) ÷ 取得 (予定) 価格  
\*償却後年間NOI = 年間NOI - 減価償却費 (年額)  
なお、減価償却費は、再開発前については2021年7月期 (第28期) 及び2022年1月期 (第29期) の実績の合計、再開発後について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。  
\*\*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こと、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.16 (注1) 契約更新前のNOI利回りについては、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直還NOIを使用し、それぞれ算出しています。また、契約更新後のNOI利回りについては、2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直還NOIを使用し、それぞれ算出しています。  
(注2) 契約更新前の鑑定評価額については、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を、契約更新後の鑑定評価額については、2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- P.18 (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.20 (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.21 (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.23 (注) 村岡新駅のイメージ図は現時点での完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
- P.28 (注) 2022年4月1時点の平均借入期間及び平均適用金利は、2022年1月期末 (第29期末) 現在の指標に、2022年4月1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。なお、2022年4月1日に新規調達予定の短期借入金については含まれておりません。
- P.30 (注1) IIF湘南HIP, IIF福岡箱崎LCI, IIF福岡箱崎LCII, IIF野田LC, IIF相模原R&DC, IIF豊中DCの計6物件。  
(注2) IIF直接電力管理物件での再エネ由来の電力への代替率であり、テナントが電力を管理している物件での切替は含みません。
- 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。



**Intentionally Blank Page**





**Intentionally Blank Page**

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）