

確かな今を、豊かな明日へ。

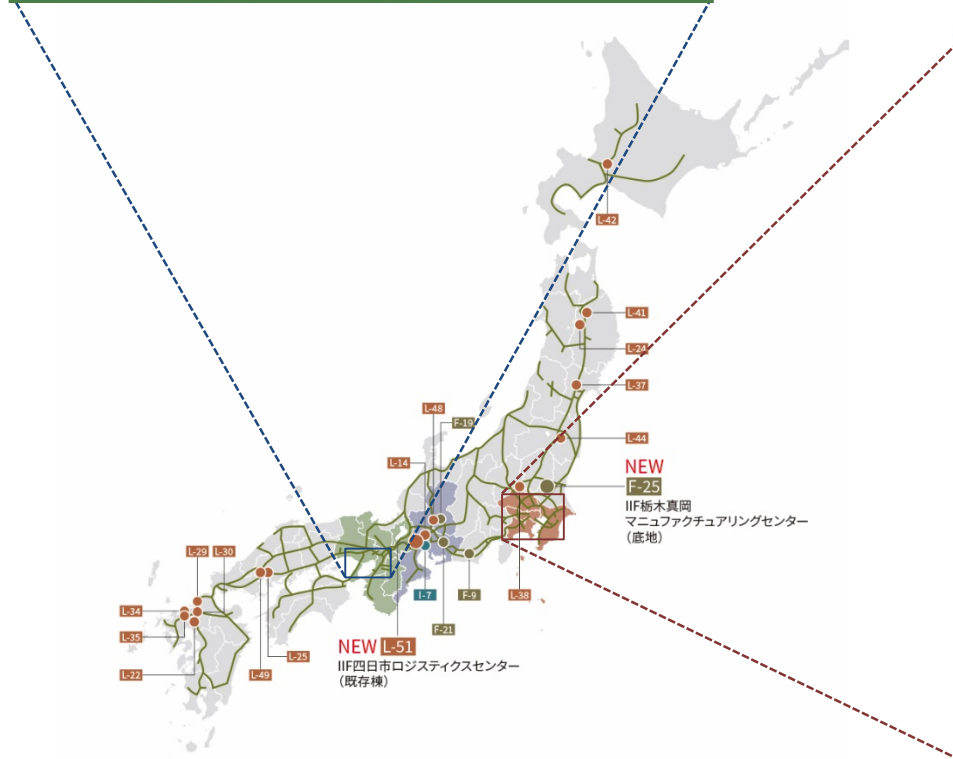
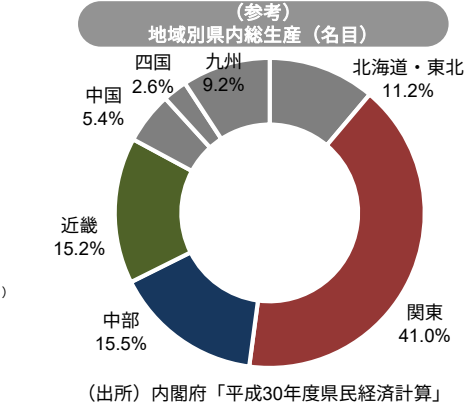
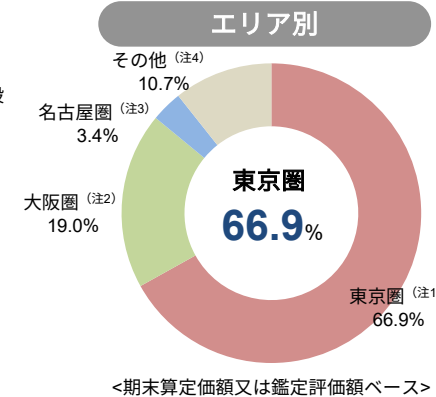
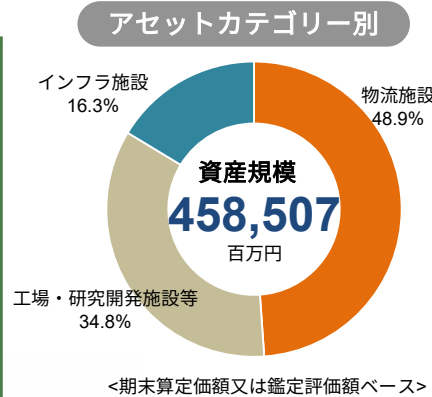


2022年1月期（第29期） 決算説明会資料 別冊～Appendix～

証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

ポートフォリオ（2022年4月1日時点）



(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

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

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

(注4) 「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。以下同じです。

新規取得後の各種指標

■ 主要指標（2022年4月1日時点）（注1）

	アセット		デット
物件数	76 物件	簿価LTV ^(注3)	48.6 %
取得価格の合計	375,971 百万円	時価LTV ^(注4) (鑑定評価額ベース)	40.4 %
鑑定評価額の合計	458,507 百万円	平均借入期間 ^(注5)	9.4 年
平均NOI利回り ^(注2)	5.7 %	平均適用金利 ^(注5)	0.71 %
平均償却後 NOI利回り ^(注2)	4.7 %		
鑑定評価額に対する 含み益	+85,229 百万円	時価総額 (2022年3月4日時点)	359,768 百万円
総テナント数	103 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)	3,100 円/口
		1口当たりNAV ^(注7)	129,996 円/口

(注1) 新規取得後の各指標は、2022年1月期末（第29期）の数値を基に、IIF入間MC（底地）、IIF栃木真岡MC（底地）の取得、借換等、2022年2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、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。

NOI利回り＝NOI÷取得（予定）価格

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。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め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。

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

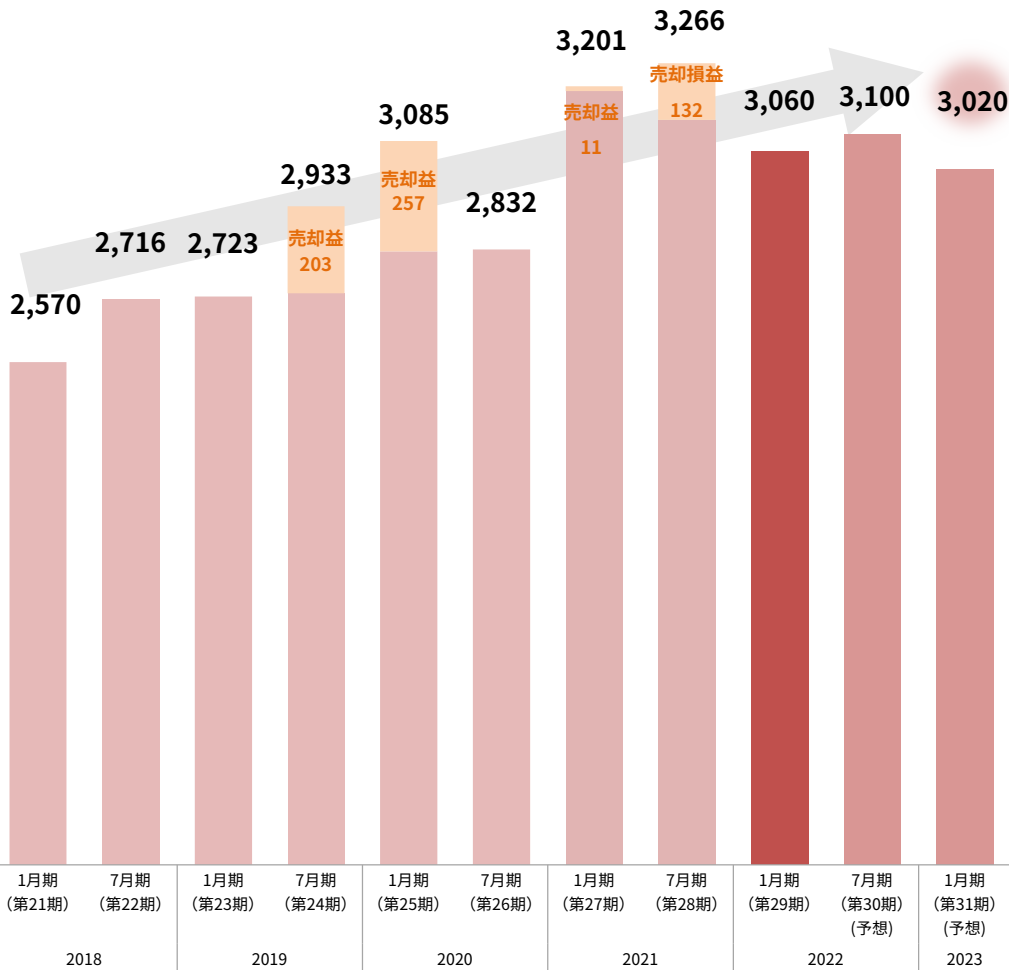


一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

1口当たり分配金は5年間で実質約1.2倍(※)に成長

※ 2018年1月期実績と2023年1月期予想との対比で算出しています。

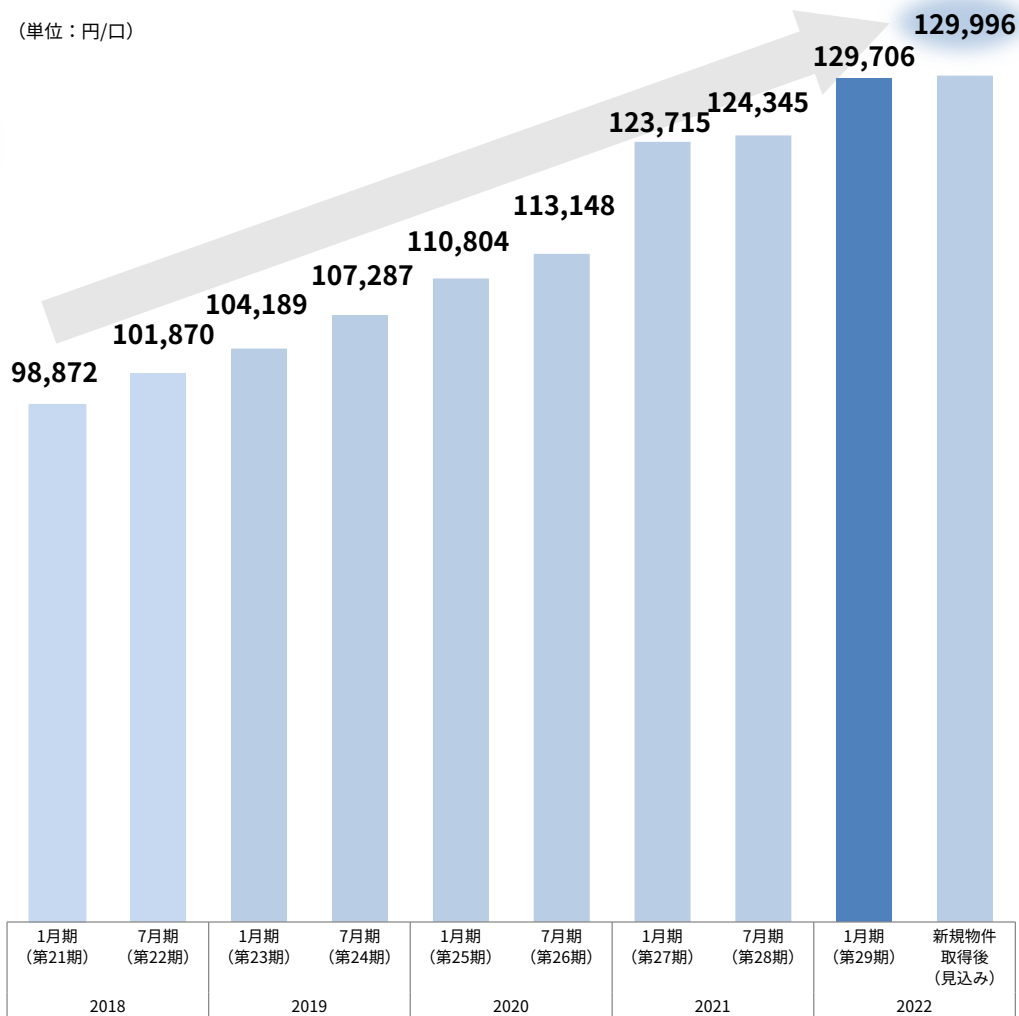
(単位：円/口)



1口当たりNAVは5年間で実質約1.3倍(※)に成長

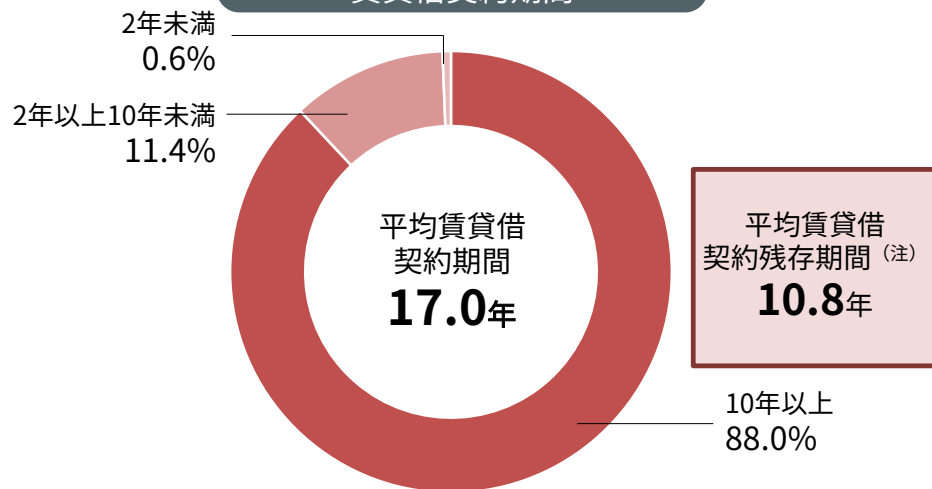
※ 2018年1月期実績と新規2物件取得後との対比で算出しています。

(単位：円/口)

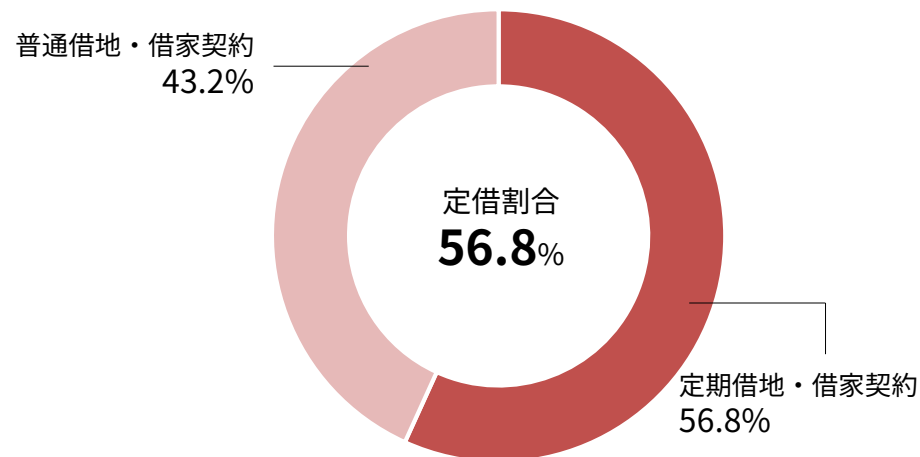


保有物件契約状況（2022年1月31日時点）

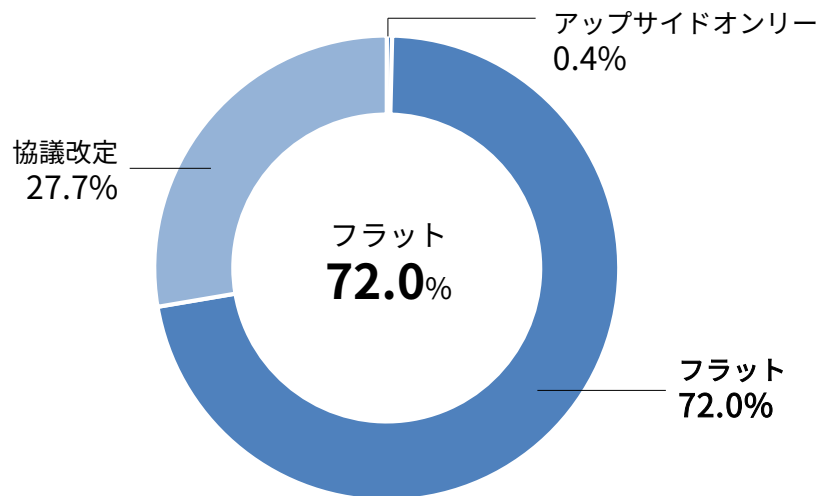
賃貸借契約期間



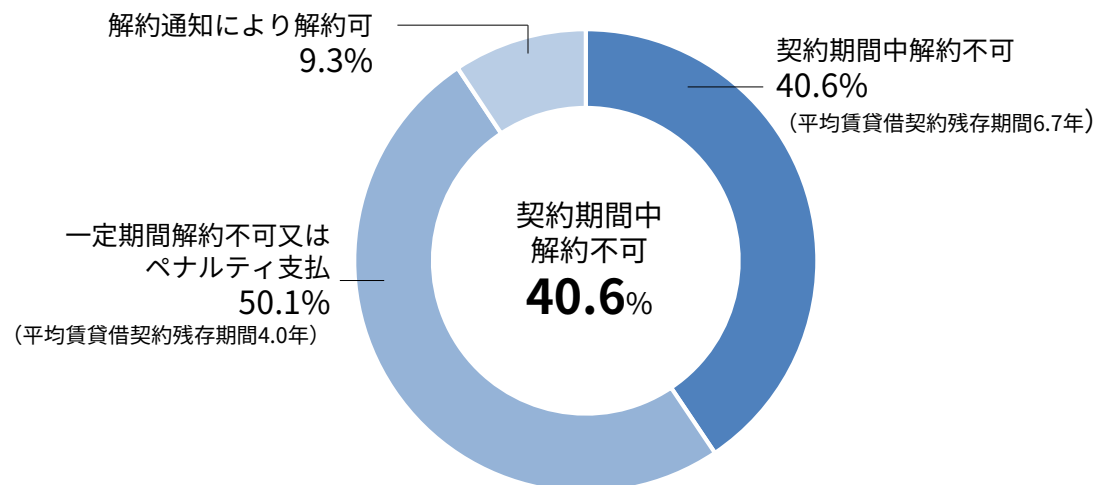
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項



（注）年間賃料ベース

ALM戦略の推進による長期安定的な財務基盤の構築

- 長期安定的なキャッシュフローに長期固定借入れを組み合わせ、ポジティブスプレッドを長期間確保

Asset：長期安定的なポートフォリオの構築方針

- ・入居テナントにとって重要な拠点を運用
- ・10年以上の長期賃貸借契約が中心
- ・安定性と収益性の維持・向上を実現するポートフォリオ運用力

一貫した
長期安定運用

Debt：長期・固定化を進める長期安定的なデット戦略

- ・長期発行体格付：AA（安定的）
- ・長期借入金比率100%
- ・固定化比率100%

➤ ポートフォリオ全体におけるALM（2022年1月期末時点）

Asset

平均賃貸借期間 **17.0**年

平均NOI 利回り **5.7**%

“長期固定”でマッチング

長期安定的なポジティブスプレッド
(5.0%)

Debt

平均借入期間 **9.4**年

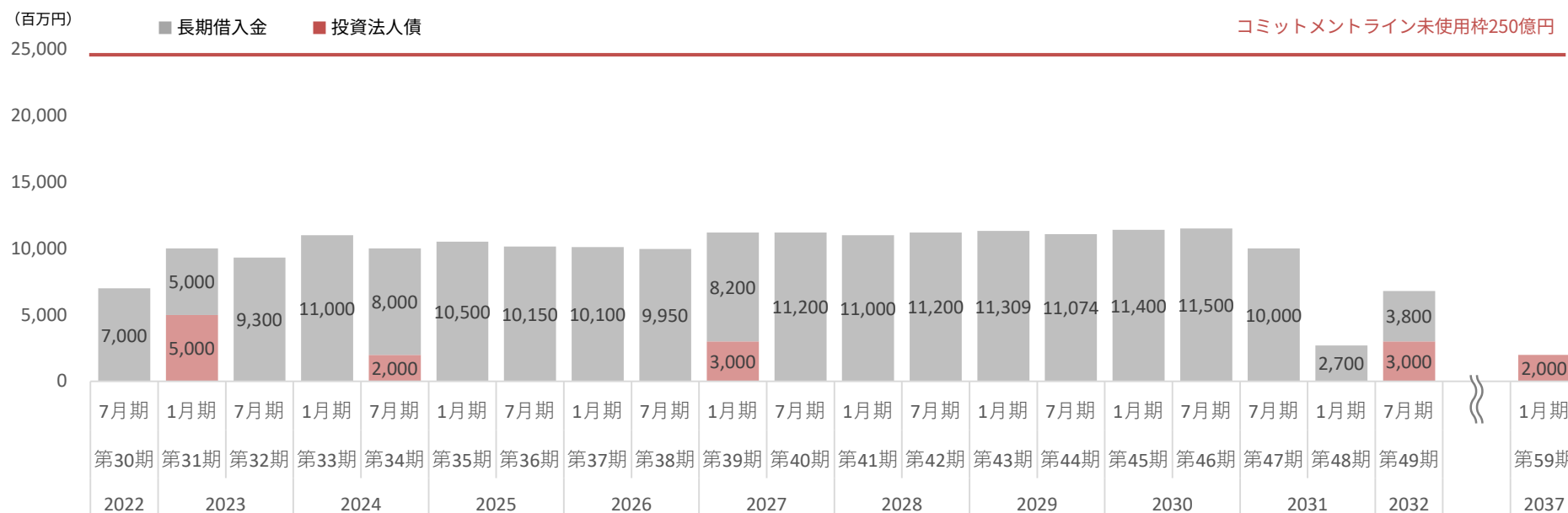
平均適用金利 **0.73**%

有利子負債の状況①（2022年1月31日時点）

■ 主要指標の状況

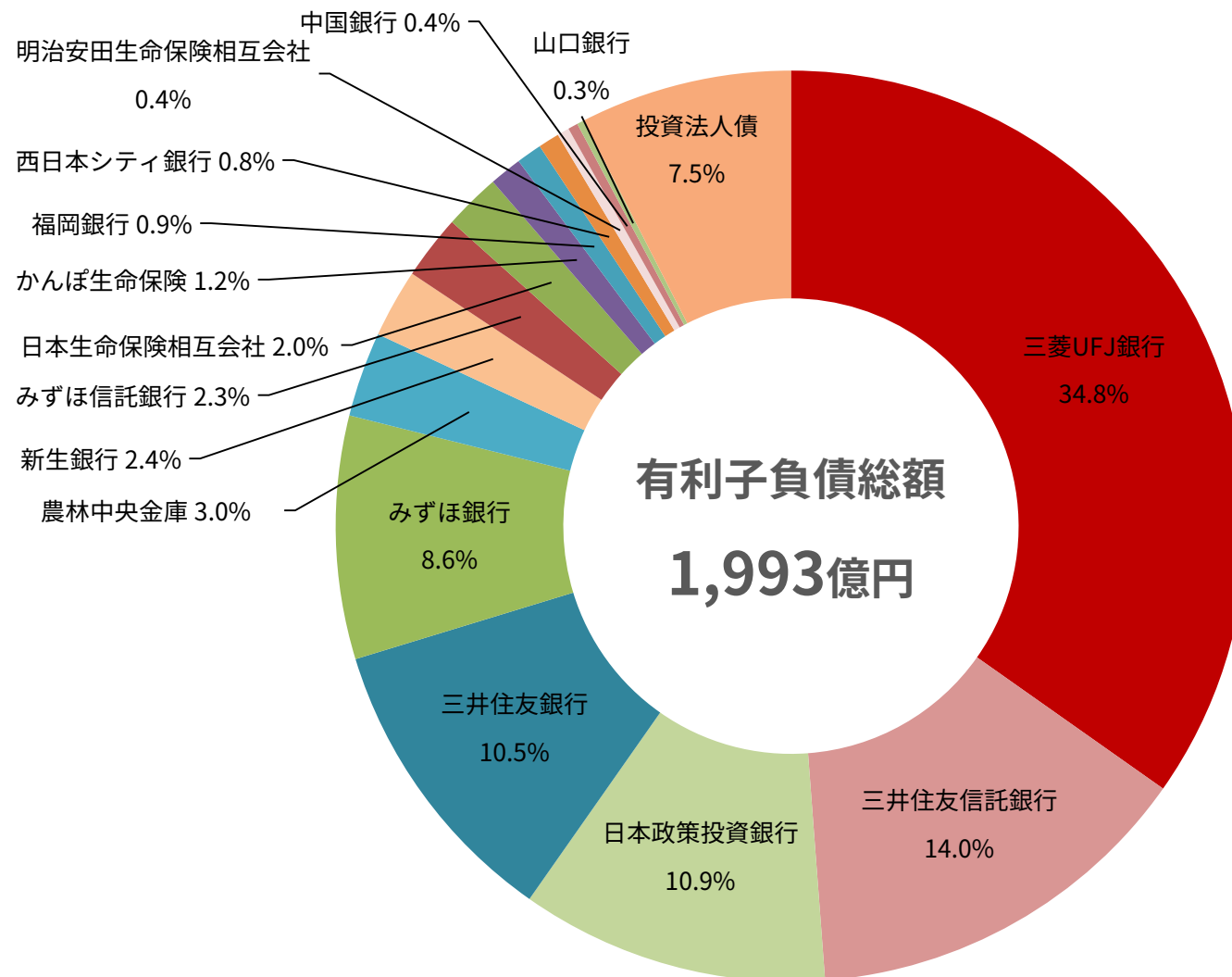
平均借入期間	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付（JCR）
9.4年	100.0%	0.73%	AA (安定的)

■ 返済期限の分散状況



有利子負債の状況②（2022年1月31日時点）

■ レンダーフォーメーション



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク①



取得のポイント

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

継続性

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

汎用性

- ・ JR東海道本線「大船」駅から約2.7km、「藤沢」駅から約2.1kmに立地。東京国際空港（羽田空港）からもアクセスが良く、国内外の拠点へのアクセスが良好。本施設に近接する新駅の構想も存在
- ・ 創業の研究を主体に設計、建設され、運営される施設であり、医薬品開発を行う企業向け施設としての汎用性は高い
- ・ 創業ベンチャー企業の支援から大手企業の研究所移転ニーズにも対応する充実した研究・オフィス設備を完備し、2022年1月末日時点で約90社が入居

取得価格	38,500 百万円
鑑定評価額	45,400 百万円
含み益（含み益率）	+5,603 百万円（+14.1%）
NOI利回り ^(注2)	7.7% (追加改修工事実施後 ^(注3) : 7.3%)
償却後NOI利回り ^(注2)	6.0% (追加改修工事実施後 ^(注3) : 5.6%)

主要テナント名	武田薬品工業
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約期間 (賃貸借契約残存期間) ^(注4)	20.0年（18.7年）
中途解約／賃料改定	5年間不可／不可



(注1) 2026年4月以降、武田薬品工業が転賃している部分を含む一部の区画について、当該賃貸借契約を一部解約できる旨が定められているため、かかる解約がなされた場合には、解約部分について、武田薬品工業他、エンドテナントとの直接契約に移行することが可能です。必ずしもエンドテナントとの間の直接契約への移行が実現するとは限りません。以下同じです。

(注2) 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、「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。以下、同じです。

(注3) 追加改修工事実施後の利回りの計算においては、取得価格に本投資法人が取得後に負担予定の追加改修工事想定金額20億円を加算し、計算しています。また、追加改修工事実施後の償却後NOI利回りの計算においては、追加改修工事により増加する見込みの想定減価償却費を加算し、求めています。追加改修工事想定金額は見込み値であり、今後変動する可能性があります。以下同じです。

(注4) 「契約残存年数」は、2022年1月31日から、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。以下、同じです。

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク②

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

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS
G R O U P

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



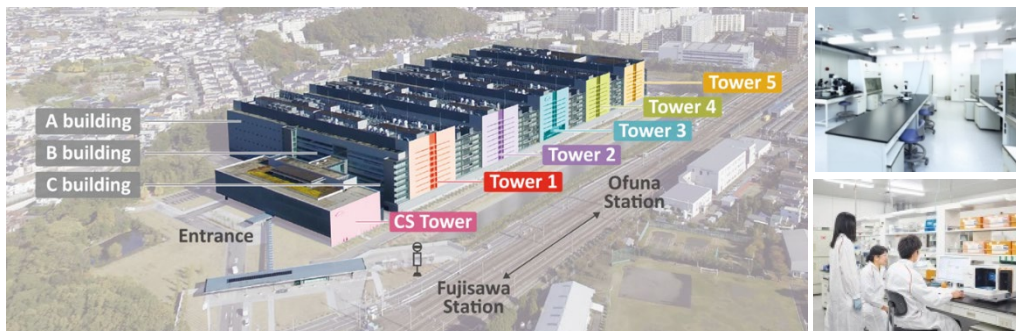
両社による共同運営

Takeda

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

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

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



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

✓ イノベーション創出の触媒となるコミュニケーションスペース・アメニティ

<コミュニケーションスペース>



「ピーチ」



「ノマド」



「和」

<アメニティ>



会議室



バー



ジム

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク③

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

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



今後市場拡大が期待される最先端医療分野での産業化を目指す施設

再生医療

希少疾患

認知症

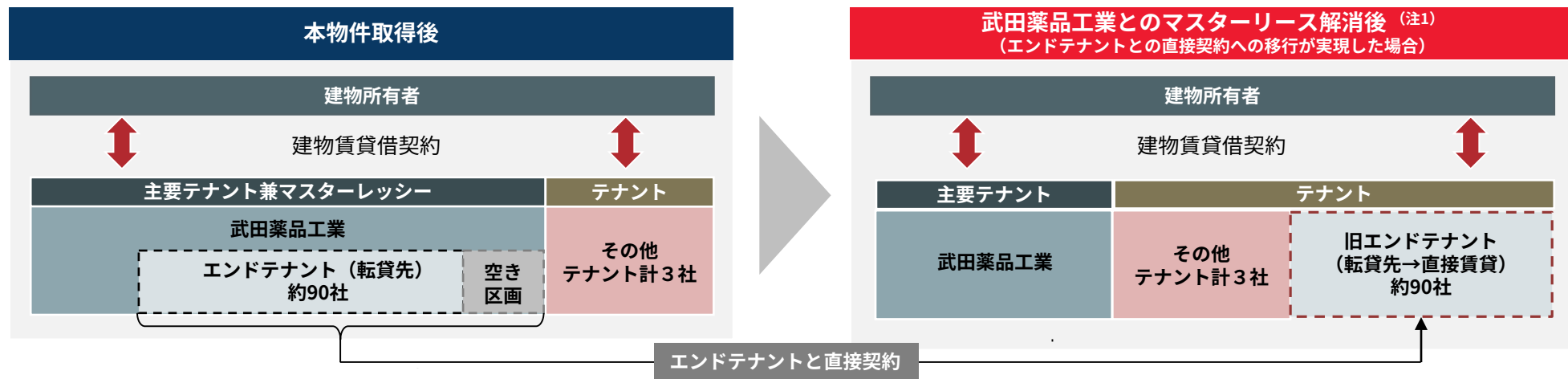
未病

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

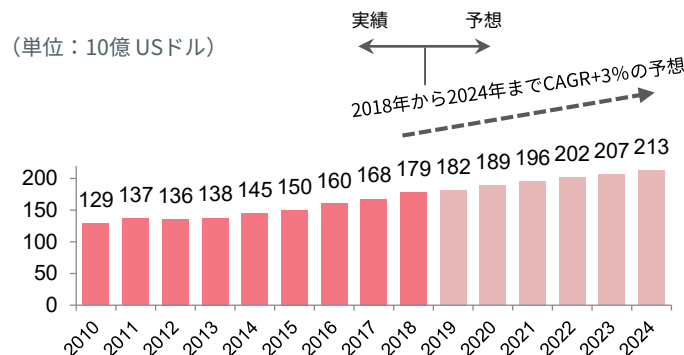
IIF湘南ヘルスイノベーションパーク④

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

- ✓ 中期的には、武田薬品工業とのマスターリース契約（契約期間20年/解約不可期間5年）により安定した収益を享受
- ✓ 空き区画のリーシングが進み、中長期的にマスターリース契約から武田薬品工業他、エンドテナントとの直接契約への移行が実現した場合には収益向上の機会も存在（※2022年1月末日現在、エンドテナントベース稼働率：約90%）
- ✓ なお、空き区画の区画形成等のための追加改修工事として約20億円の支出を見込む

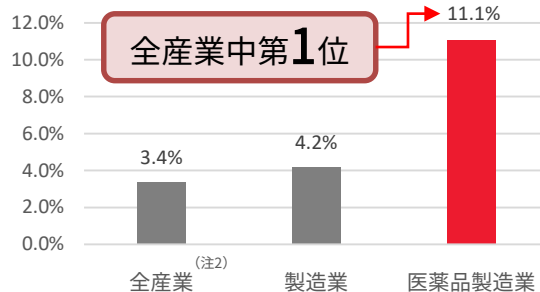


■ 全世界の医薬品研究開発費の合計（2010年-2024年）



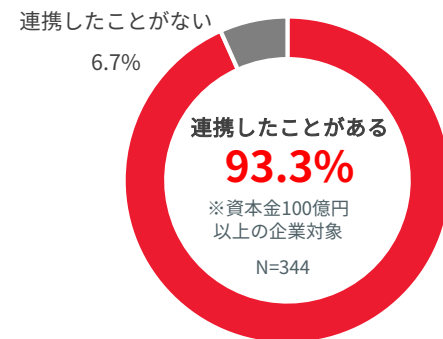
出所：Evaluate Ltd. 「World Preview 2019, Outlook to 2024」を基に本資産運用会社が作成

■ 産業別 売上高に占める研究開発費の比率



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

■ 民間企業の研究活動における他組織との連携の有無



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

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

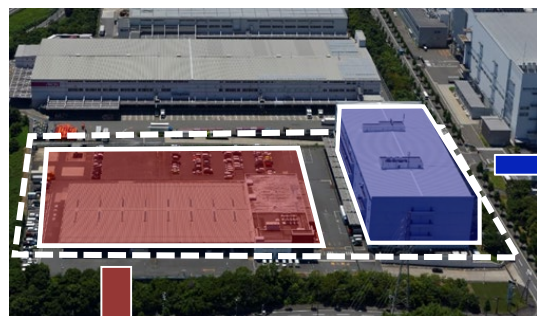
IIF四日市ロジスティクスセンター①

■ 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

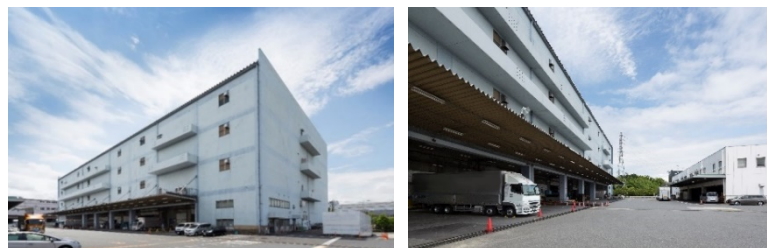
- ・ 事業拡大ニーズに対応するため敷地内にオフバランスによる新築棟を開発

新築棟（注1）（開発予定）



- ・ 地上7階建て（物流部分は5階建て）
- ・ 1.5t/m²の床荷重、5.0～6.1m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（第29期取得資産）



- ・ 地上5階建て（物流部分は4階建て）
- ・ 1.5t/m²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

取得価格	3,530 百万円
鑑定評価額（注3）	3,973 百万円
含み益（含み益率）（注4）	224百万円 (+6.0%)
NOI利回り/償却後NOI利回り（注5）	5.7% / 4.2%
主要テナント	鹿島建物総合管理
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	10年
中途解約/賃料改定	原則不可 / 原則不可

(注1) 本投資法人は、2021年12月8日付で新築棟にかかる信託受益権売買契約を締結していますが、本書の日付現在において新築棟は竣工しておらず、現時点の設計に基づいた内容を記載しています。よって、実際の内容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。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、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書及び新築棟建設予定地部分にかかる調査報告書に記載されたそれぞれの調査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、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書の調査価額と2022年1月31日時点の帳簿価額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」の計算については、NOI及び減価償却費は、第29期の実績を年換算して、それぞれ算出しています。以下、同じです。

IIF四日市ロジスティクスセンター②

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 ^(注1)	3,530 百万円	+	5,382 百万円	=	8,912 百万円
鑑定評価額 ^(注2)	3,973 百万円				10,300 百万円
含み益 ^(注3) (含み益率)	224 百万円 (+6.0%)		新築棟の開発・取得により 鑑定評価額と含み益は向上予定		1,388 百万円 (+15.6%)
延床面積 ^(注4)	18,155.31㎡		34,541.40 ㎡		52,696.71 ㎡
NOI利回り/ ^(注5) 償却後NOI利回り	5.7% / 4.2%	+	5.5% / 2.8%	=	5.5% / 3.4% ^(注6) (継続的利益超過分配勘案後3.9%)

(注1) 新築棟の「取得(予定)価格」は売買契約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12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鑑定評価書に記載の鑑定評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12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鑑定評価書に記載の鑑定評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) 新築棟のNOIは、2021年12月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく新築棟にかかる鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を、新築棟取得後のNOIは、2021年12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鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用して、それぞれ計算しています。また、減価償却費は、新築棟及び新築棟取得後いずれにおいても、本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を使用して、それぞれ計算しています。

(注6) 継続的利益超過分配勘案後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勘案後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。

IIF四日市ロジスティクスセンター③

■ 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

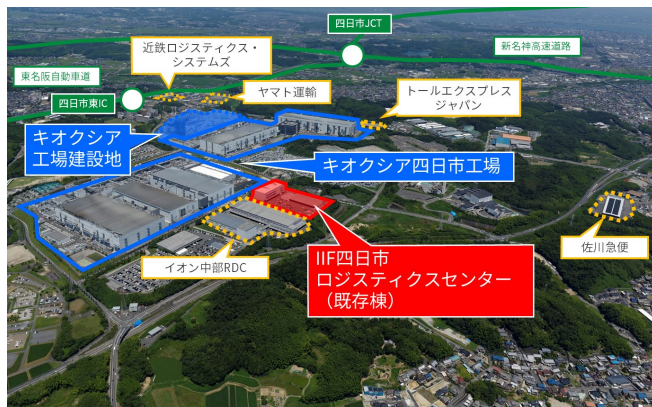
世界最大規模の半導体工場に近接し、広域へのアクセスにも優れた立地

- ✓ 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所在
- ✓ 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】



(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する工場を記載しています。

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）】



IIF厚木ロジスティクスセンターIII①

■ 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

現状の建物（再開発前）



再開発後



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)

再開発に伴う費用(概算) (注1)

解体撤去費用

2.4 億円

建物除却相当額

6.2 億円

建築費用

27.7 億円

再開発後の主要指標

	再開発前	再開発後
取得 (予定) 価格 (注2)	2,290 百万円	4,434 百万円
鑑定評価額 (注3)	3,200 百万円	7,030 百万円 (+3,830 百万円)
含み益 (含み益率) (注4)	813 百万円 (+34.1%)	2,595 百万円 (+58.5%)
延床面積 (注5)	16,470.24㎡	23,403.67㎡ (+42.1%)
年間NOI (注6)	161 百万円	308 百万円 (+148 百万円)
NOI利回り / 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) (注7)	7.0% / 6.0%	7.0% / 5.1% (5.7%)
賃貸借契約期間	5.0年 (残存0年) (定期建物賃貸借契約)	15.0年 (定期建物賃貸借予約契約)

(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。再開発後の取得 (予定) 価格は、本日時点の設計に基づいた金額であり、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。

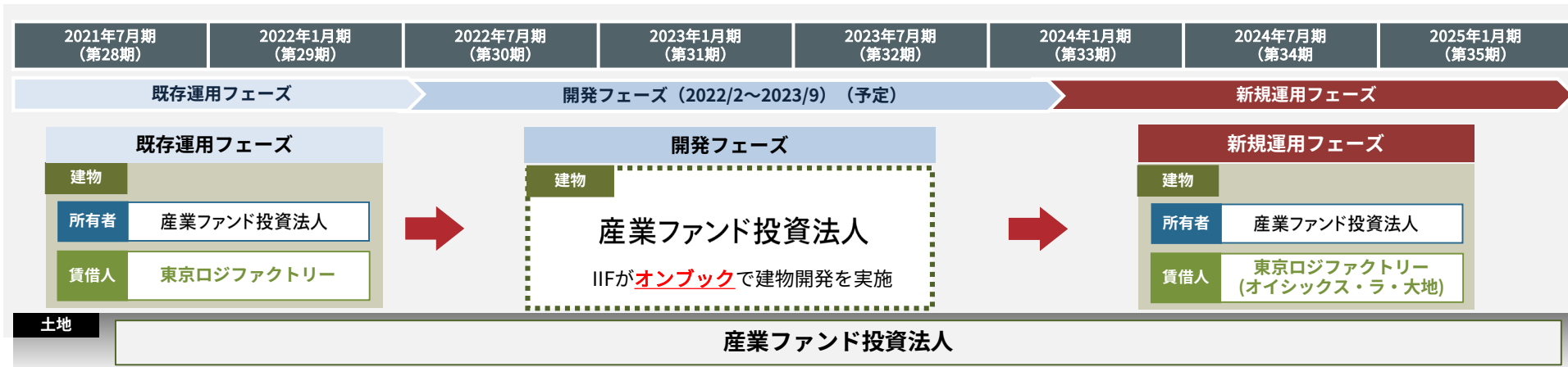
(注5)再開発後における「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を記載しています。実際の再開発物件の「延床面積」は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。

(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。

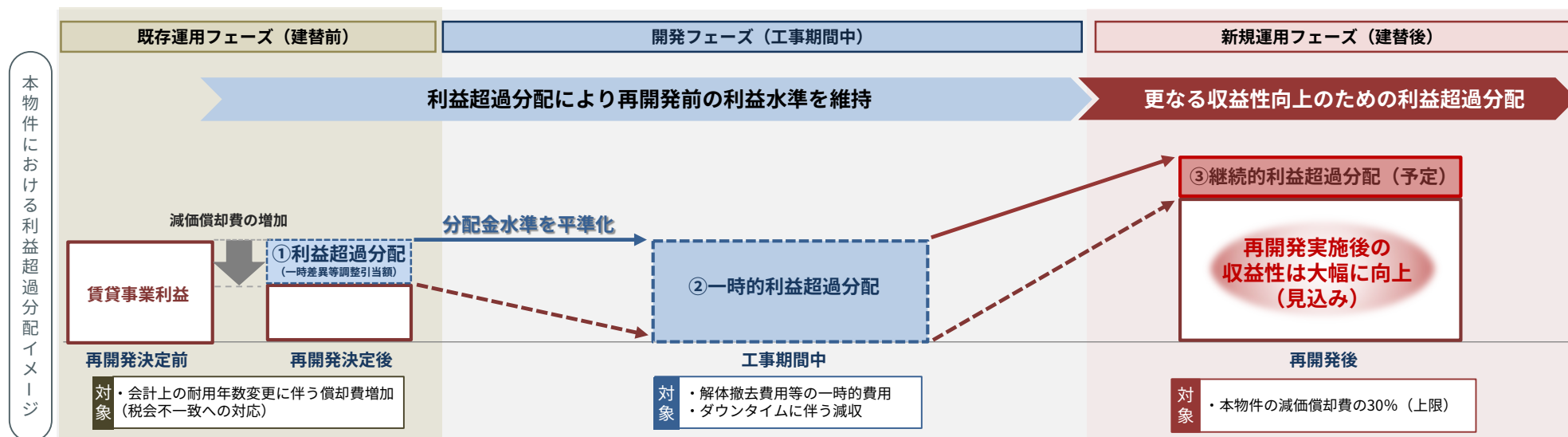
(注7)継続的利益超過分配考慮後NOI利回り＝（償却後年間NOI＋本再開発物件の減価償却費（年額）×30%）÷取得 (予定) 価格

IIF厚木ロジスティクスセンターIII②

■ 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＞



IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（増築プロジェクト）

市光工業の業容拡大ニーズを捉えた増築工事を実施

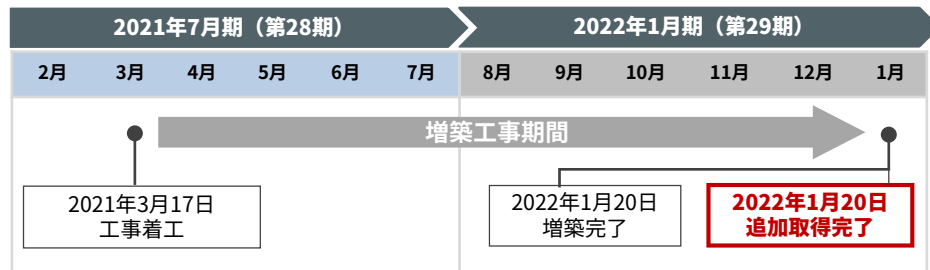
■ 物件の概要



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118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

■ 増築プロジェクトのスケジュール



■ 増築の概要

- ・事業等の集約による生産効率化のテナントニーズを捉えた施策
- ・工場の稼働を止めることなく増築を実施し、**延床面積+1,272.25㎡、年間NOI+19百万円**と収益向上に貢献



【事務所】



【測定室】

■ 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%

(注1) 既存棟の「取得価格」については、土地・既存建物部分の取得価格の合計値を、増築部分の「取得価格」については、増築部分の取得価格（請負工事代金、設計監理料、CMフィーの合計値）を、「既存棟+増築部分」の「取得価格」については、既存棟の取得価格と増築部分の取得価格の合計値を記載しています。以下同じです。

(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価格調査報告書に基づく調査価額を、「既存棟+増築部分」の鑑定評価額は2022年1月1日を価格時点とする本増築後の本物件全体にかかる鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、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調査価額を控除した金額を記載しています。

(注3) NOI利回り=NOI÷取得価格 償却後NOI利回り=(NOI-減価償却費)÷取得価格

* NOIの計算は、既存棟については2021年1月31日を価格時点とする価格調査報告書、「既存棟+増築部分」については2022年1月1日を価格時点とする本増築後の本物件全体にかかる鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用して計算しています。

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。

**減価償却費は、既存棟、増築部分及び「既存棟+増築部分」いずれも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。

IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ・Ⅱ（開発パイプライン）①

■ 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	19,834㎡
借地面積	19,834㎡
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	58,070㎡
延床面積	25,835.16㎡
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



IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ・Ⅱ（開発パイプライン）②

■ 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

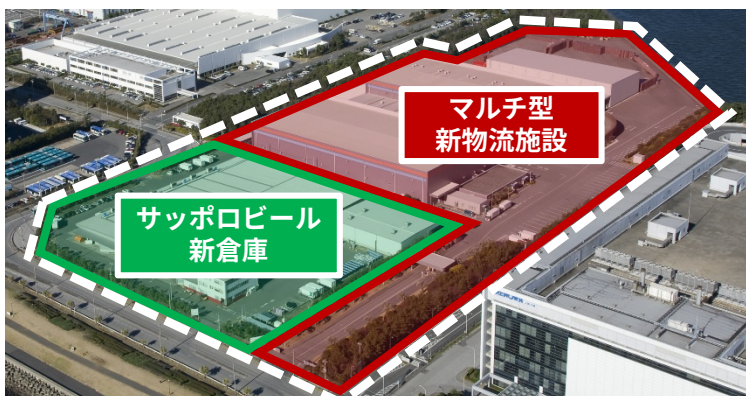
■ 現在の施設配置



■ 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
	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 (㎡)
IIF習志野LCⅠ (底地)	1,190	19,834	50%	19,834.00	約132,000
IIF習志野LCⅡ	4,550	58,070	200%	25,835.16	
計	5,740	77,904	—	45,669.16	
					約132,000

■ 再開発後の施設配置イメージ

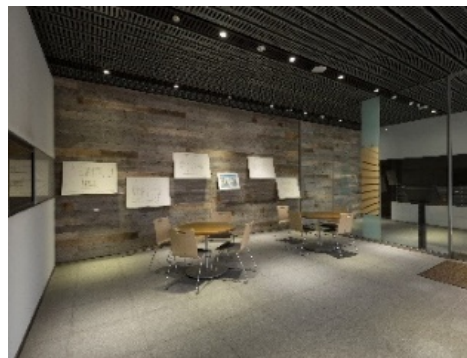


■ 今後の想定スケジュール

	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	
マルチ型新物流施設棟					■ 設計・開発	➡ ● 竣工

OTAテクノCORE（匿名組合出資）① ～ポジティブインパクト金融原則に基づく投資～

■ 東京都大田区が賃借人となるシェア・ファクトリーへの匿名組合出資持分を取得



物件特性

- ・大田区は製造業の製造品出荷額等・従業者数・事業所数の全てにつき東京23区内で1位であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在
- ・床荷重 1-2階2.5t/m²／3-4階1.5 t/m²、有効天井高1階4.1m／2階3.8m／3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用电レベーター1基を備えた汎用性の高いスペック

<代表的なフロア構成>

【光ダクト】



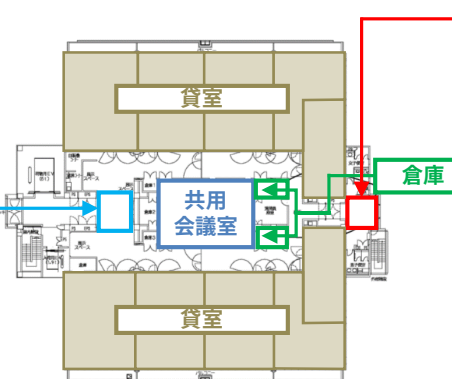
【展示ルーム】



【内廊下】



【スカイシャワー】



取得のポイント

- ① 本投資法人を含む出資者からの出資等により組成されるSPCが、株式会社日本政策投資銀行をシニアレンダーとして招聘し、大田区を賃借人とする工場アパート（シェア・ファクトリー）を取得
- ② 本SPCによる取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図
- ③ 継続的なPREの開拓とESGの取組み

テナント	大田区
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	20.0年（10.2年）（注）
中途解約／賃料改定	原則不可／協議可



（注） 残存期間は、2022年1月31日から賃貸借契約満了日までの期間で算出しております。

OTAテクノCORE（匿名組合出資）② ～ポジティブインパクト金融原則に基づく投資～

■ JREIT初のポジティブインパクト金融原則に基づく投資（OTAテクノCORE）

・ OTAテクノCORE（匿名組合出資持分）の取得は、MCUBSがSDGs^(注1)（Sustainable Development Goals）において重視する右記の項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると考えています。

・ さらに、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」^(注2)に基づくものとしてその適合性について第三者から意見^(注3)を取得しています。



2030年に向けて
世界が合意した
「持続可能な開発目標」です



■ 持続可能な社会を目指す取組みのイメージ

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み（PRE）」



(注1) 「SDGs」とは、2015年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核となる「持続可能な開発目標」(Sustainable Development Goals: SDGs)をいいます。

詳細は本投資法人のウェブサイトをご確認ください。<https://www.iif-reit.com/sustainability/>

(注2) 「ポジティブ・インパクト金融原則」とは、2017年1月に、国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）に賛同する金融機関を中心とするメンバーにより、経済、社会及び環境面でのプラスとマイナスの影響を考慮した上で、プラスとなる影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、持続可能な開発とSDGsを実現するため採択された原則です。

(注3) 当該意見に係るレポートは、ホームページをご覧ください。[\(IR・PRニュース一覧：2019年1月9日付「産業ファンド投資法人によるインパクト投資プロジェクトに対する第三者意見」\)](#)

分配方針の変更①：一時的利益超過分配を可能とする事象の追加（再掲）

■ 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分配方針の変更

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	<p>① <u>既存物件の再開発（建替・増改築・大規模改修）</u>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</p> <p>② <u>地震等の自然災害や火事等に伴う大規模修繕費</u>による一時的な1口当たり分配金の金額の減少</p> <p>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</p>

分配方針の変更②：継続的利益超過分配実施を検討（再掲）

■ 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

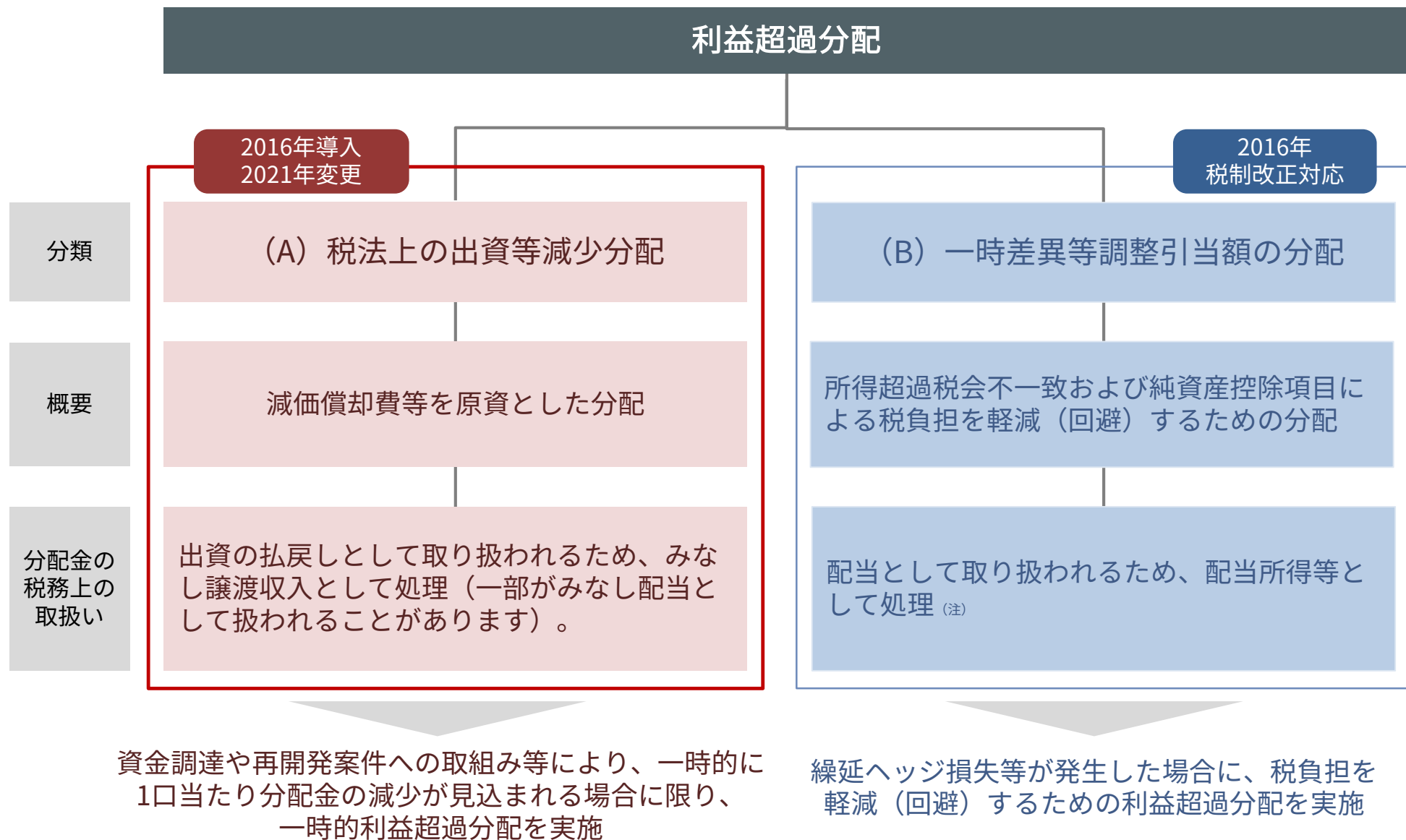
再開発による物件及び新規取得する物件特性によっては、比較的建物価格の割合が高く、現状のポートフォリオ平均と比較して減価償却割合が大きくなる可能性があり、物件特性として、減価償却割合が大きい一方で、資本的支出が限定的となる可能性があります。
本投資法人は、資本的支出等に活用する内部留保、財務安定性の確保を考慮しつつ、より効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の最大化のために、継続的利益超過分配を可能とします。

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

IIFの実施する利益超過分配の整理①



（注）受取配当金の会計処理は、原則として有価証券の保有目的区分に応じて下記の通りの処理となりますが、詳細は投資口所有者側の会計士等と相談の上個別の対応が必要となります。

売買目的有価証券：受取配当金として処理

その他有価証券：有価証券の帳簿価額から減額

IIFの実施する利益超過分配の整理②

利益超過分配の導入

(A) 減価償却費等を
原資とした分配
(下図①に対応)

分配方針

- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等により投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、運用資産の建替え等の再開発により固定資産除却損その他会計上の損失が発生し又は再開発期間において減収が生じる場合、地震等の自然災害、火災その他の事故等の発生に伴う減収又は大規模修繕等による費用の発生、訴訟の和解金等の支払、固定資産除却損及び固定資産売却損の発生その他一時的に多額の費用が発生する場合等、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として、分配することができるものとします。

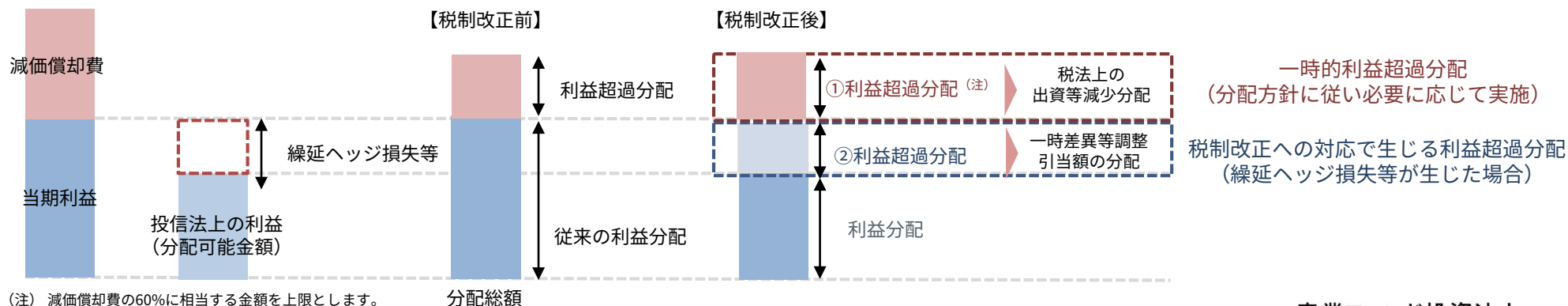
分配基準

- ✓ 一時的利益超過分配の水準は、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限として、総合的に判断した上で決定します。

(B) 所得超過税会不一致、
純資産控除項目による税負担
を軽減（回避）するための
分配
(下図②に対応)

- ✓ 税制改正により、所得超過税会不一致および純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に相当する金銭分配は利益分配とは認められず、利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）として取り扱われることが明確化されました。
- ✓ このため繰延ヘッジ損失等が生じた場合、IIFは税負担を軽減（回避）するため、原則として当該繰延ヘッジ損失等相当額を一時差異等調整引当額として利益超過分配を行います。

IIFにおける利益分配の考え方



ポートフォリオ一覧①（2022年1月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率		比率		比率		
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注7）	東京都江東区	2006年2月	16.0年	13,700	3.7%	18,285	4.0%	27,493.29㎡	1.1%	100.0%	4.6%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	千葉県野田市	2006年3月	15.9年	6,500	1.7%	9,350	2.1%	38,828.10㎡	1.6%	100.0%	0.3%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	東京都江東区	1998年6月	23.7年	5,300	1.4%	7,880	1.7%	5,741.75㎡	0.2%	100.0%	6.4%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	36.4年	2,000	0.5%	3,250	0.7%	10,113.50㎡	0.4%	100.0%	2.6%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター 既存棟 増築棟	兵庫県西宮市	1997年5月	24.7年	1,300	0.3%	3,070	0.7%	10,608.00㎡	0.4%	100.0%	9.9%
			2016年5月	5.7年	859	0.2%			6,592.00㎡	0.3%	100.0%	6.7%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市	—	—	1,190	0.3%	3,380	0.7%	19,834.71㎡	0.8%	100.0%	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（注8） （底地） （借地権付建物）	千葉県習志野市	—	—	3,350	0.9%	6,730	1.5%	83,905.16㎡	3.4%	100.0%	—
			1991年4月	30.8年	1,200	0.3%						
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	29.3年	3,100	0.8%	4,130	0.9%	20,661.13㎡	0.8%	100.0%	7.6%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	23.4年	2,350	0.6%	3,560	0.8%	9,615.82㎡	0.4%	100.0%	8.7%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	32.1年	1,490	0.4%	2,490	0.5%	8,995.00㎡	0.4%	100.0%	4.2%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	愛知県名古屋市	1990年4月	31.8年	1,050	0.3%	1,530	0.3%	8,721.01㎡	0.4%	100.0%	9.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	1981年10月	40.3年	1,662	0.4%	3,490	0.8%	16,584.64㎡	0.7%	100.0%	7.3%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月	19.8年	1,770	0.5%	5,070	1.1%	11,705.02㎡	0.5%	100.0%	10.7%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	2001年1月	21.0年	5,193	1.4%	8,160	1.8%	39,567.74㎡	1.6%	100.0%	5.5%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	1991年11月	30.2年	2,280	0.6%	4,230	0.9%	20,495.06㎡	0.8%	97.3%	9.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	31.2年	1,810	0.5%	3,340	0.7%	17,379.78㎡	0.7%	100.0%	4.4%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	2007年2月	15.0年	3,550	1.0%	6,200	1.4%	19,019.71㎡	0.8%	100.0%	4.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	2010年12月	11.1年	3,184	0.9%	4,360	1.0%	17,881.65㎡	0.7%	100.0%	5.8%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	2007年2月	15.0年	1,570	0.4%	2,320	0.5%	13,862.05㎡	0.6%	100.0%	0.8%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市	2007年2月	14.9年	1,060	0.3%	1,480	0.3%	5,490.00㎡	0.2%	100.0%	4.7%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡	2005年8月	16.5年	600	0.2%	1,310	0.3%	8,001.57㎡	0.3%	100.0%	1.9%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2013年12月	8.1年	3,540	1.0%	4,700	1.0%	22,768.24㎡	0.9%	100.0%	4.8%
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	大阪府泉大津市	—	—	4,000	1.1%	4,360	1.0%	48,932.00㎡	2.0%	100.0%	—
L-27	IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	1996年10月	25.3年	860	0.2%	1,090	0.2%	13,947.83㎡	0.6%	100.0%	12.3%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	2007年3月	14.9年	5,730	1.5%	7,820	1.7%	33,243.99㎡	1.3%	100.0%	5.6%
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	福岡県古賀市	—	—	860	0.2%	1,040	0.2%	30,815.97㎡	1.2%	100.0%	—
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月	25.1年	1,860	0.5%	2,180	0.5%	11,262.86㎡	0.5%	100.0%	0.2%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年1月	31.1年	8,700	2.3%	10,100	2.2%	46,262.20㎡	1.9%	100.0%	9.6%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県加須市	1989年4月	32.8年	2,361	0.6%	2,890	0.6%	17,744.41㎡	0.7%	100.0%	8.2%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	1991年7月	30.5年	820	0.2%	704	0.2%	3,892.66㎡	0.2%	100.0%	4.2%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡県福岡市	2008年2月	14.0年	5,170	1.4%	5,490	1.2%	24,967.58㎡	1.0%	100.0%	0.4%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ 既存棟 増築棟	福岡県福岡市	2008年3月	13.9年	10,179	2.7%	11,500	2.5%	51,530.51㎡	2.1%	100.0%	0.2%
			2018年2月	3.9年								0.7%

ポートフォリオ一覧②（2022年1月31日時点）

■ 物流施設、工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率		比率		比率		
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2007年5月	14.7年	1,717	0.5%	2,140	0.5%	5,057.68㎡	0.2%	100.0%	5.8%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2006年1月	16.0年	1,546	0.4%	1,810	0.4%	15,555.15㎡	0.6%	100.0%	2.4%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2006年2月	15.9年	1,010	0.3%	1,190	0.3%	6,900.01㎡	0.3%	100.0%	7.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	2006年3月	15.9年	12,100	3.2%	15,300	3.4%	52,201.30㎡	2.1%	100.0%	4.8%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	大阪府大阪市	1991年7月	30.6年	2,540	0.7%	2,950	0.6%	12,299.76㎡	0.5%	100.0%	3.9%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	1997年3月	24.9年	1,302	0.3%	1,470	0.3%	12,383.30㎡	0.5%	100.0%	1.7%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	北海道札幌市	2009年5月	12.7年	2,480	0.7%	2,760	0.6%	13,064.75㎡	0.5%	100.0%	2.0%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	2005年10月	16.3年	2,585	0.7%	3,330	0.7%	17,533.15㎡	0.7%	100.0%	2.8%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	兵庫県神戸市	—	—	1,960	0.5%	2,380	0.5%	33,000.00㎡	1.3%	100.0%	—
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市	2002年7月	19.6年	3,915	1.1%	4,470	1.0%	25,186.78㎡	1.0%	100.0%	3.7%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	1992年1月	30.0年	8,019	2.2%	8,550	1.9%	31,071.21㎡	1.3%	100.0%	3.6%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	岐阜県各務原市	2019年2月	3.0年	2,343	0.6%	3,090	0.7%	16,708.51㎡	0.7%	100.0%	2.8%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	広島県広島市	2020年4月	1.8年	6,208	1.7%	6,730	1.5%	28,988.91㎡	1.2%	100.0%	1.2%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡	2009年9月	12.4年	7,380	2.0%	8,580	1.9%	23,728.15㎡	1.0%	100.0%	6.8%
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）	三重県四日市市	2000年6月	21.6年	3,530	0.9%	3,973	0.9%	43,430.49㎡	1.8%	100.0%	6.3%
物流施設合計				19.3年	168,787	45.3%	224,212	49.4%	1,063,574.09㎡	42.9%	99.9%	—
F-1	IIF戸塚テクノロジセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	4,500	1.2%	5,360	1.2%	31,442.47㎡	1.3%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	26.0年	1,100	0.3%	1,330	0.3%	4,655.48㎡	0.2%	100.0%	3.3%
F-3	IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	27.8年	8,700	2.3%	9,820	2.2%	21,615.01㎡	0.9%	100.0%	6.7%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	1988年6月	33.7年	7,200	1.9%	8,380	1.8%	21,896.56㎡	0.9%	100.0%	7.7%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	神奈川県川崎市	2014年5月	7.7年	2,168	0.6%	3,000	0.7%	4,857.73㎡	0.2%	100.0%	9.7%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月	32.6年	3,100	0.8%	4,650	1.0%	19,328.40㎡	0.8%	100.0%	8.5%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	2007年8月	14.5年	3,810	1.0%	4,210	0.9%	4,887.83㎡	0.2%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.4%	1,770	0.4%	66,171.92㎡	2.7%	100.0%	—
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	千葉県浦安市	—	—	1,300	0.3%	1,660	0.4%	7,925.94㎡	0.3%	100.0%	—
F-11	IIF横須賀テクノロジセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	26.2年	4,000	1.1%	4,510	1.0%	13,779.77㎡	0.6%	100.0%	5.0%
F-12	IIF湘南テクノロジセンター	神奈川県高座郡	1994年7月	27.5年	1,200	0.3%	1,380	0.3%	7,244.71㎡	0.3%	100.0%	4.8%
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	2,300	0.6%	2,610	0.6%	19,458.49㎡	0.8%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（注9） （底地） （底地上建物）	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.3%	16,300	3.6%	97,153.03㎡	3.9%	100.0%	—
			2019年5月	2.7年	7,260	2.0%						8.0%
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月	6.5年	6,300	1.7%	8,720	1.9%	11,865.54㎡	0.5%	100.0%	6.7%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市	1989年8月	32.4年	6,200	1.7%	6,610	1.5%	27,424.22㎡	1.1%	100.0%	2.3%
F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター（底地）	岐阜県各務原市	—	—	225	0.1%	261	0.1%	12,551.51㎡	0.5%	100.0%	—
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター	神奈川県横浜市	1991年3月	30.9年	5,900	1.6%	6,340	1.4%	18,132.42㎡	0.7%	100.0%	6.6%
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	愛知県岡崎市	—	—	3,930	1.1%	4,330	1.0%	42,049.87㎡	1.7%	100.0%	—

ポートフォリオ一覧③（2022年1月31日時点）

■ 工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率		比率		
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	神奈川県藤沢市	2011年2月	11.0年	38,500	10.3%	45,400	10.0%	128,270.07㎡	5.2%	100.0%	0.3%
F-23	IIF市原マニファクチャリングセンター（底地）	千葉県市原市	—	—	15,910	4.3%	18,470	4.1%	637,802.64㎡	25.7%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				17.0年	130,084	34.9%	155,111	34.1%	1,198,513.61㎡	48.4%	100.0%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	31.8年	18,100	4.9%	14,600	3.2%	11,476.05㎡	0.5%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	28.6年	41,110	11.0%	41,400	9.1%	81,995.81㎡	3.3%	100.0%	M1：4.5% M2：3.2%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	32.4年	4,900	1.3%	7,110	1.6%	19,547.11㎡	0.8%	100.0%	8.9%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	1991年9月	30.4年	5,600	1.5%	6,390	1.4%	20,027.14㎡	0.8%	100.0%	3.8%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市	1992年3月	29.9年	1,150	0.3%	2,420	0.5%	18,429.14㎡	0.7%	100.0%	5.4%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	愛知県名古屋市	—	—	1,900	0.5%	2,240	0.5%	51,583.70㎡	2.1%	100.0%	—
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	埼玉県東松山市	—	—	690	0.2%	774	0.2%	12,880.38㎡	0.5%	100.0%	—
インフラ施設合計				29.9年	73,450	19.7%	74,934	16.5%	215,939.33㎡	8.7%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				20.8年	372,321	100.0%	454,257	100.0%	2,478,027.03㎡	100.0%	100.0%	1.6%

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2) 「築年数」は、2022年1月31日を時点としています。

(注3) 「期末算定価額」は、2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、IIF掛川マニファクチャリングセンター（底地）については、2016年6月21日付で土地の一部（53.48㎡）を分筆し、掛川市に寄付しています。

(注5) 「稼働率」は、2022年1月31日を時点とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「PML」は、2022年1月31日付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

(注7) IIF東雲ロジスティクスセンターについては、「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分53%を乗じ、「期末算定価額」は、2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格に信託受益権の準共有持分53%を乗じた評価額を記載しています。

(注8) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。以下同じです。

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

IIFが保有する主な工場及びR&D施設等

『工場及びR&D施設等』への投資は、DPUの成長・DPUの安定・NAVの向上へ大きく寄与

	取得物件				NOI利回り (注1) (償却後NOI利回り)	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (百万円) (含み益率) (注2)	契約年数 (残存年数)
	名称	写真	取得年月	所有形態	DPUの成長		NAVの向上	DPUの安定
工場	IIF市原マニュファクチャリングセンター (底地)		2020/10	底地	5.8% (5.8%)	15,910	18,470 (+11.2%)	18.5年 (16.7年)
	開発案件 IIF厚木マニュファクチャリングセンター		(土地) 2018/4 (建物) 2020/6	土地・建物	5.4% (4.2%)	12,200	16,300 (+34.2%)	10.0年 (7.3年)
	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター (底地)		2018/3	底地	5.0% (5.0%)	2,300	2,610 (+8.1%)	50.0年 (46.1年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.9% (6.0%)	4,000	4,510 (+3.2%)	10.0年 (4.6年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.6% (5.8%)	1,200	1,380 (+3.7%)	10.0年 (4.6年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)		2016/3	底地	5.7% (5.7%)	1,300	1,660 (+23.4%)	49.0年 (43.2年)
R&DC	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク		2020/9 2021/8	土地・建物	6.3% (4.8%)	38,500	45,400 (+14.1%)	18.9年 (17.4年)
	IIF新川崎R&Dセンター		2019/6	土地・建物	7.4% (6.3%)	6,300	8,720 (+35.4%)	10.0年 (8.2年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	10.4% (8.7%)	3,100	4,650 (+32.1%)	9.9年 (5.8年)
	開発案件 IIF川崎サイエンスセンター		(土地) 2013/2 (建物) 2014/5	土地・建物	7.5% (5.4%)	2,168	3,000 (+58.2%)	15.0年 (7.3年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	7.6% (5.9%)	1,100	1,330 (+5.4%)	22.0年 (8.7年)
	IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)		2010/3	底地	6.1% (6.1%)	4,500	5,360 (+17.7%)	30.0年 (18.2年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.7% (4.7%)	372,321	454,257 (+22.9%)	17.0年 (10.8年)

(注1) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の計算について、NOI及び減価償却費は、2021年7月期(第28期)及び2022年1月期(第29期)の実績を基に計算しています。以下、同じです。

(注2) 「含み益率」は、2022年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することで算出しています。必ずこの含み益率の実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

IIFが保有する主な底地物件

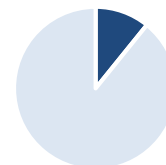
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	取得物件		NOI利回り (償却後NOI利回り) DPUの成長	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (百万円) (含み益率) NAVの向上	③更地価格 (取得価格との 乖離率)	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称	取得年月					
物流	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	2010/2	6.3% (6.3%)	1,190	3,380 (+176.1%)	3,770 (+216.8%)	22.0年 (1.6年)
インフラ	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	2014/2	6.6% (6.6%)	1,900	2,240 (+12.1%)	2,310 (+21.6%)	49.9年 (42.0年)
R&D	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	2010/3	6.1% (6.1%)	4,500	5,360 (+17.7%)	5,250 (+16.7%)	30.0年 (18.2年)
工場	IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	2020/10	5.8% (5.8%)	15,910	18,470 (+11.2%)	18,560 (+16.7%)	18.5年 (16.7年)
	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	2018/3	5.0% (5.0%)	2,300	2,610 (+8.1%)	3,170 (+37.8%)	50.0年 (46.1年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	2016/3	5.7% (5.7%)	1,300	1,660 (+23.4%)	1,820 (39.9%)	49.0年 (43.2年)
	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	2020/7	4.9% (4.9%)	3,930	4,330 (+5.5%)	4,540 (+15.5%)	20.0年 (18.5年)

（ご参考）工場の建物汎用性の主な検討ポイント

- ① 設備面及び床荷重等の建物スペック
- ② 汎用的なスペックであり、他のテナントでの工場転用可能性
- ③ 物流施設等の他のアセットクラスへの転用可能性等

《ポートフォリオ全体》 取得金額3,723億円



<底地投資>
取得金額403億円
投資比率10.8%

継続鑑定の状況①（2022年1月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第29期末時点			第28期末時点	直接還元法	DCF法			前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り	割引率	最終 還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	最終還元利回り
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注3）	12,971	5,313	18,285	+477	+2.7%	17,808	3.9%	3.5%	4.1%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,139	4,210	9,350	+220	+2.4%	9,130	4.2%	3.9%	4.3%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,120	2,759	7,880	+160	+2.1%	7,720	3.9%	3.6%	4.0%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,689	1,560	3,250	+70	+2.2%	3,180	4.5%	4.2%	4.6%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,942	1,127	3,070	+60	+2.0%	3,010	4.8%	4.6%	5.0%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,223	2,156	3,380	+200	+6.3%	3,180	-	4.5%	-	-	0.0㊦	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,689	2,040	6,730	+170	+2.6%	6,560	4.4%	4.2%	4.6%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,107	1,022	4,130	+80	+2.0%	4,050	4.3%	4.0%	4.6%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,281	1,278	3,560	+90	+2.6%	3,470	4.2%	4.0%	4.4%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,382	1,107	2,490	+70	+2.9%	2,420	4.6%	4.3%	4.8%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,173	356	1,530	+30	+2.0%	1,500	5.0%	4.6%	5.3%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	1,784	1,705	3,490	+210	+6.4%	3,280	-	4.1%	-	-	0.0㊦	-
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,121	2,948	5,070	+120	+2.4%	4,950	4.0%	3.8%	4.1%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,182	2,977	8,160	+510	+6.7%	7,650	4.5%	4.0%	4.4%	△0.3㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,453	1,776	4,230	+860	+25.5%	3,370	4.8%	4.4%	4.9%	0.0㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,802	1,537	3,340	+340	+11.3%	3,000	4.6%	4.2%	4.7%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,350	2,849	6,200	+490	+8.6%	5,710	4.0%	3.7%	4.0%	0.0㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	2,954	1,405	4,360	+90	+2.1%	4,270	4.7%	4.1%	5.0%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,468	851	2,320	+290	+14.3%	2,030	4.9%	4.7%	5.0%	0.0㊦	0.0㊦	0.0㊦
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,001	478	1,480	+20	+1.4%	1,460	4.9%	4.7%	5.0%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	548	761	1,310	+30	+2.3%	1,280	5.5%	5.3%	5.6%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,213	1,486	4,700	+90	+2.0%	4,610	5.0%	4.8%	5.1%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,178	181	4,360	△10	△0.2%	4,370	-	4.5%	-	-	0.0㊦	-
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	962	127	1,090	+30	+2.8%	1,060	4.6%	4.2%	4.7%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,543	2,276	7,820	+170	+2.2%	7,650	4.4%	4.1%	4.5%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	914	125	1,040	+10	+1.0%	1,030	-	5.6%	-	-	0.0㊦	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,893	286	2,180	+40	+1.9%	2,140	4.7%	4.3%	4.8%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,606	1,493	10,100	+370	+3.8%	9,730	3.9%	3.7%	4.1%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,562	327	2,890	+60	+2.1%	2,830	4.4%	4.1%	4.5%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	924	△220	704	△224	△24.1%	928	4.2%	4.3%	4.4%	△0.1㊦	1年度+0.1㊦ 2年度以降△0.1㊦	△0.1㊦
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,171	318	5,490	+120	+2.2%	5,370	4.4%	4.0%	4.4%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,074	1,425	11,500	+100	+0.9%	11,400	4.4%	4.0%	4.4%	△0.1㊦	△0.1㊦	△0.1㊦

継続鑑定の状況②（2022年1月31日時点）

■ 物流施設及び工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第29期末時点			第28期末時点	直接還元法	DCF法		直接還元法	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り	割引率	最終 還元利回り	還元利回り	割引率	最終還元利回り
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,715	424	2,140	+60	+2.9%	2,080	3.8%	3.4%	3.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,548	261	1,810	+40	+2.3%	1,770	5.0%	4.7%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	999	190	1,190	-	0.0%	1,190	5.2%	4年度まで5.1% 5年度以降5.3%	5.4%	△0.1%	4年度まで△0.1% 5年度+0.1% 6年度以降△0.1%	△0.1%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,911	3,388	15,300	+300	+2.0%	15,000	3.9%	4.0%	4.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,542	407	2,950	+70	+2.4%	2,880	4.1%	4.2%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,396	73	1,470	+10	+0.7%	1,460	5.5%	5.1%	5.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,483	276	2,760	+50	+1.8%	2,710	4.7%	4.5%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,448	881	3,330	+50	+1.5%	3,280	5.3%	4年度まで5.3% 5年度以降5.4%	5.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,047	332	2,380	+40	+1.7%	2,340	-	11年度まで4.2% 12年度～16.2年度4.3%	4.4%	-	11年度まで△0.1% 12年度0.0% 13年度以降△0.1%	△0.1%
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,086	383	4,470	+30	+0.7%	4,440	4.7%	初年度4.7% 2年度以降4.8%	4.9%	△0.1%	初年度△0.1% 2年度0.0% 3年度以降△0.1%	△0.1%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	8,471	78	8,550	+20	+0.2%	8,530	4.0%	2年度まで3.9% 3年度以降4.0%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,417	672	3,090	+60	+2.0%	3,030	4.5%	2年度まで4.4% 3～7年度4.5% 8年度以降4.6%	4.7%	△0.1%	2年度まで△0.1% 3年度0.0% 4年度～7年度△0.1% 8年度0.0% 9年度以降△0.1%	△0.1%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,388	341	6,730	-	0.0%	6,730	4.7%	4.6%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	7,598	981	8,580	+200	+2.4%	8,380	4.2%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）（注4）	3,748	224	3,973	+16	+0.4%	3,957	4.6%	4.7%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設 合計		167,241	56,970	224,212	+6,289	+2.9%	217,923						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	806	5,360	△10	△0.2%	5,370	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,262	67	1,330	-	0.0%	1,330	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,390	429	9,820	△280	△2.8%	10,100	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,468	911	8,380	-	0.0%	8,380	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	1,896	1,103	3,000	-	0.0%	3,000	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,520	1,129	4,650	+90	+2.0%	4,560	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%

継続鑑定の状況③（2022年1月31日時点）

工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第29期末時点			第28期末時点	直接還元法	DCF法			前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り	割引率	最終 還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法	
												割引率	最終還元利回り
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,762	447	4,210	-	0.0%	4,210	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	1,572	197	1,770	-	0.0%	1,770	-	5.1%	5.1%	-	0.0%	0.0%
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,345	314	1,660	-	0.0%	1,660	4.7%	4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,369	140	4,510	-	0.0%	4,510	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,331	48	1,380	-	0.0%	1,380	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	2,413	196	2,610	+10	+0.4%	2,600	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター	12,143	4,156	16,300	+200	+1.2%	16,100	4.2%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6,441	2,278	8,720	-	0.0%	8,720	5.3%	5.0%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	6,358	251	6,610	+150	+2.3%	6,460	4.1%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター（底地）	255	5	261	-	0.0%	261	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター	6,398	△58	6,340	-	0.0%	6,340	4.6%	3年度まで4.5% 4～8年度4.6% 9年度以降4.7%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	4,104	225	4,330	+40	+0.9%	4,290	-	3年度まで4.1% 4～18.5年度4.2%	4.2%	-	△0.1%	△0.1%
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（注5）	39,796	5,603	45,400	+200	+0.4%	45,200	4.8%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-23	IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	16,605	1,864	18,470	△20	△0.1%	18,490	-	(A区画) 4年度まで7.6% 5～8.2年度7.7% (B区画) 15年度まで4.7% 16～21.2年度4.8%	(A区画)7.8% (B区画)4.9%	-	(A区画) 5年度+0.1% (B区画) 16年度+0.1%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		134,990	20,120	155,111	+380	+0.2%	154,731						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,428	△828	14,600	-	0.0%	14,600	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	37,200	4,199	41,400	-	0.0%	41,400	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,442	1,667	7,110	+100	+1.4%	7,010	5.0%	4.8%	5.2%	0.5%	0.0%	0.1%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,441	948	6,390	+110	+1.8%	6,280	4.9%	4.5%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,156	1,263	2,420	-	0.0%	2,420	6.4%	5.8%	6.9%	0.0%	0.0%	0.0%
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1,998	241	2,240	-	0.0%	2,240	5.6%	4.7%	6.3%	0.0%	0.0%	0.0%
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	729	44	774	+10	+1.3%	764	-	4.9%	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		67,396	7,537	74,934	+220	+0.3%	74,714						
ポートフォリオ合計		369,627	84,629	454,257	+6,889	+1.5%	447,368						

(注1) 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。以下同じです。

(注2) 含み益は、2022年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を記載しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

(注3) IIF東雲ロジスティクスセンターの期末算定価格については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額を記載しています。

(注4) IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）は第29期中に取得した物件ですが、比較のため取得時鑑定評価額を第28期評価額に含めております。

(注5) IIF湘南ヘルスイノベーションパークは第29期中に信託受益権の準共有持分40%を取得した物件ですが、比較のため物件全体の鑑定評価額を第28期評価額に含めております。

(注6) IIF品川ITソリューションセンターは第29期中に売却したため、上記の表からは除外して記載しています。

継続鑑定の状況④（第30期新規取得予定資産に係る鑑定評価）

■ 第30期新規取得予定資産に係る鑑定評価の状況

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円)	算定価額 ^(注) (百万円)	含み益想定額 (百万円)	直接還元法 還元利回り ^(注)	DCF法 割引率 ^(注)	DCF法 最終還元利回り ^(注)	価格時点
F-24	IIF入間マニュファクチャリングセンター（底地）	2,550	2,920	+370	4.9%	4.5%	5.0%	2022年1月1日
F-25	IIF栃木真岡マニュファクチャリングセンター（底地）	1,100	1,330	+230	5.1%	4.7%	5.2%	2022年1月1日
工場・研究開発施設等 合計		3,650	4,250	+600				
第30期新規取得予定資産 合計		3,650	4,250	+600				

（注）算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2022年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。

■ 第30期 新規取得予定資産の取得後のポートフォリオ全体の鑑定評価

アセットカテゴリー	鑑定評価額（百万円）
物流	224,212
工場・研究開発	159,361
インフラ	74,934
ポートフォリオ合計	458,507

各物件の損益状況①

(百万円)

勘定科目	L1 (東雲)		L4 (野田)		L5 (新砂)		L7 (越谷)		L8 (西宮)		L9 (習志野)		L10 (習志野II)		L11 (厚木II)		L12 (横浜都筑)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日
運用日数																		
賃料	397	397	非開示	非開示	179	179	83	83	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	2	2			-	-	0	0										
収益 計	400	400			179	179	83	83										
公租公課	31	30			16	16	3	3										
建物管理委託費	0	0			0	0	0	0										
修繕費	2	0			0	2	2	1										
保険料・信託報酬	0	0			0	0	0	0										
その他	1	0			0	0	1	1										
費用 計	35	32			18	20	7	6										
NOI	364	367	210	214	160	158	75	76	82	79	37	37	171	173	114	112	81	81
減価償却費	27	29	36	36	12	12	9	9	22	22	-	-	10	10	20	20	9	9
不動産賃貸事業利益	336	337	174	178	147	145	66	67	59	56	37	37	161	163	94	91	71	71
期末預り敷金・保証金	981	981	非開示	非開示	84	84	41	41	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L13 (さいたま)		L14 (名古屋)		L15 (厚木III)		L16 (川口)		L17 (神戸)		L18 (東大阪)		L19 (柏)		L20 (三郷)		L21 (入間)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日
運用日数																		
賃料	66	66	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	-	-																
収益 計	66	66																
公租公課	2	2																
建物管理委託費	0	0																
修繕費	0	0																
保険料・信託報酬	0	0																
その他	1	1																
費用 計	5	5																
NOI	61	61	46	41	80	81	106	104	10	△ 41	87	88	80	78	116	116	105	106
減価償却費	11	11	8	8	101	549	12	12	21	21	12	12	10	10	16	16	23	23
不動産賃貸事業利益	50	50	38	32	△ 21	△ 468	94	91	△ 10	△ 63	75	75	69	68	100	100	81	83
期末預り敷金・保証金	33	33	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L22 (鳥栖)		L23 (印西)		L24 (盛岡)		L25 (広島)		L26 (泉大津)		L27 (泉佐野)		L28 (京田辺)		L29 (福岡古賀)		L30 (福岡東)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日
運用日数																		
賃料	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費																		
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	53	52	37	36	38	38	120	121	111	111	28	29	173	175	27	27	51	51
減価償却費	8	9	6	6	5	5	25	25	0	0	8	9	32	32	-	-	4	4
不動産賃貸事業利益	44	43	31	30	32	32	95	95	111	111	19	19	141	142	27	27	46	46
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

各物件の損益状況②

(百万円)

勘定科目	L 31 (大阪此花)		L 32 (加須)		L 33 (羽村)		L 34 (福岡箱崎Ⅰ)		L 35 (福岡箱崎Ⅱ)		L 36 (板橋)		L 37 (仙台大和)		L 38 (太田)		L 39 (大阪住之江Ⅰ)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日
運用日数																		
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	216	217	67	67	23	22	120	124	265	266	36	38	47	47	33	33	257	256
減価償却費	33	35	8	8	5	5	25	26	50	50	6	6	9	9	4	4	58	58
不動産賃貸事業利益	182	182	58	58	17	17	94	97	215	216	29	31	38	37	29	29	198	198
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L 40 (大阪住之江Ⅱ)		L 41 (盛岡Ⅱ)		L 42 (札幌)		L 44 (郡山)		L 45 (神戸西)		L 46 (兵庫たつの)		L 47 (昭島)		L 48 (岐阜各務原)		L 49 (広島西風新都)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日
運用日数																		
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	52	58	36	36	66	63	95	96	40	40	109	110	174	173	72	72	176	159
減価償却費	9	9	6	7	7	7	22	22	-	-	19	19	18	18	21	21	51	51
不動産賃貸事業利益	43	49	29	28	58	55	73	73	40	40	90	90	155	155	51	51	124	108
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L 50 (湘南LC)		L 51 (四日市LC)		F1 (戸塚TC)		F2 (横浜都筑)		F3 (三鷹)		F5 (蒲田)		F6 (川崎)		F7 (相模原)		F8 (横浜新山下)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 0日	第29期 50日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日
運用日数																		
賃料					154	153	59	59	364	364								
その他					0	-	-	0	0	0								
収益 計					154	153	59	59	365	365								
公租公課					16	15	8	8	48	47								
建物管理委託費	非開示	非開示	-	非開示	-	-	6	6	3	3	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費					-	-	3	1	2	0								
保険料・信託報酬					0	0	0	0	0	0								
その他					0	0	0	0	1	1								
費用 計					17	16	18	17	56	54								
NOI	189	183	-	28	137	137	40	42	308	311	238	238	81	81	162	159	104	104
減価償却費	28	28	-	7	-	-	9	9	63	65	35	36	23	23	24	27	20	20
不動産賃貸事業利益	160	154	-	21	137	137	31	33	245	246	202	202	58	58	137	132	84	84
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	-	非開示	276	276	92	92	182	182	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

各物件の損益状況③

(百万円)

勘定科目	F9 (掛川)		F10 (浦安)		F11 (横須賀)		F12 (湘南TC)		F13 (広島)		F14 (戸塚MC)		F15 (厚木)		F16 (つくば)		F17 (新川崎)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 52日	第29期 0日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 74日	第29期 0日	第28期 181日	第29期 184日
運用日数																		
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	42	42	37	37	139	137	40	39	8	-	57	57	349	328	13	-	234	234
減価償却費	-	-	-	-	18	19	4	5	-	-	-	-	73	74	-	-	35	35
不動産賃貸事業利益	42	42	37	37	120	117	35	34	8	-	57	57	275	254	13	-	198	198
期末預り数金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示

勘定科目	F18 (市川)		F19 (岐阜各務原)		F20 (横浜都筑)		F21 (岡崎)		F22 (湘南HIP)		F23 (市原)		I1 (神戸)		I2 (羽田)		I3 (座間)	
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 88日	第29期 0日
運用日数																		
賃料													332	332	1,477	1,475		
その他													0	0	15	17		
収益 計													332	332	1,492	1,492		
公租公課													11	10	75	71		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	0	0	0	0	非開示	-
修繕費													6	9	-	-		
保険料・信託報酬													1	1	4	5		
その他													1	2	429	432		
費用 計													21	23	509	509		
NOI	140	140	5	5	185	173	98	95	964	1,103	491	455	311	309	983	982	99	-
減価償却費	12	12	-	-	29	29	-	-	172	289	-	-	132	133	262	264	18	-
不動産賃貸事業利益	127	127	5	5	156	144	98	95	791	813	491	455	178	175	720	718	81	-
期末預り数金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,159	2,159	975	975	非開示	-

勘定科目	I4 (品川)		I5 (大田豊中)		I6 (大阪南港)		I7 (名古屋港)		I8 (品川ITSC)		I9 (東松山)		第28期 実績	第29期 実績
	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 184日	第28期 181日	第29期 1日	第28期 181日	第29期 184日		
運用日数														
賃料													14,344	15,899
その他													540	306
収益 計													14,884	16,206
公租公課													1,103	1,274
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,032	1,768
修繕費													684	839
保険料・信託報酬													59	67
その他													1,269	1,821
費用 計													4,148	5,772
NOI	167	180	208	212	76	75	62	62	205	△ 15	17	17	10,735	10,433
減価償却費	50	52	30	30	9	9	-	-	44	7	-	-	1,918	2,456
不動産賃貸事業利益	117	128	178	181	67	66	62	62	160	△ 23	17	17	8,817	7,977
期末預り数金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	16,293	17,926

テナント契約状況①（2022年1月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	定期建物賃貸借契約	795	2.5%	20.0年	4.1年
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	三菱電機ロジスティクス(株) 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	4.2年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	358	1.1%	20.0年	16.5年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	1	定期建物賃貸借契約	166	0.5%	5.0年	3.9年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴與(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	26.7年	14.3年
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	鹿島リース(株)、J A 三井リース建物(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	22.0年	1.6年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II (注7)	サッポロビール(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	—	28.0年	19.0年
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター II	サン都市建物(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	0.6年
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	12.7年
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	(株)MMコーポレーション	1	定期建物賃貸借契約	133	0.4%	13.0年	10.8年
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	4.5年	2.5年
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター III	東京ロジファクトリー(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	0.0年
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	(株)日立物流首都圏	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	2.4年
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	(株)日新	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	9.2年	0.2年
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	—	26.3年	15.7年
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	ビップ物流(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	5.8年
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	30.1年	15.2年
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	第一貨物(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	30.0年	19.0年
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	日野出(株) 等	2	普通建物賃貸借契約	非開示	—	2.0年	1.5年
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	(株)サンロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	25.0年	10.2年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	(株)日本アクセス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.0年	0.7年
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	(株)ムロオ	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	6.9年
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	2.7年
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	(株)ナカノ商会	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	3.2年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	タカラ物流システム(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	5.9年
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	オリックス自動車(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	13.3年
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	トールエクスプレスジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	9.1年
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	36.3年	5.1年
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	ビップ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	4.1年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	コカ・コーラボトラーズジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	5.7年	0.3年
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I	福岡倉庫(株)	3	定期建物賃貸借契約	非開示	—	4.0年	1.8年
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II (注8)	(株)エヌ・ティ・ティ・ロジスコ 等	4	定期建物賃貸借契約	非開示	—	8.6年	7.0年
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	(株)ヒガシトゥエンティワン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	5.3年
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	三八五流通(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	0.9年
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	名鉄運輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	4.1年
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	SBS東芝ロジスティクス(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	4.2年
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	SBS東芝ロジスティクス(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	1.0年	0.6年

テナント契約状況②（2022年1月31日時点）

■ 物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	三八五流通(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	3.0年	1.2年
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	日本通運(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	7.0年	2.3年
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	(株)ニチレイロジグループ本社	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	3.8年
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	16.2年
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	(株)日立物流	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	6.2年
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	1.7年
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	滋澤倉庫(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	7.1年
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	(株)ネストロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	18.3年
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	(株)スズケン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	7.9年
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター (既存棟)	鹿島建物総合管理(株) 等	3	定期建物賃貸借契約 等	非開示	—	19.6年	19.4年
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)	大成建設(株)	1	事業用定期借地権設定契約	276	0.9%	30.0年	18.2年
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	テュフ ラインランド ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	118	0.4%	22.0年	8.7年
F-3	IIF三鷹カードセンター	(株)ジェーシービー	1	普通建物賃貸借契約	729	2.3%	28.5年	9.1年
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京計器(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	14.9年	4.2年
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	ジョンソン・エンド・ジョンソン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.0年	7.3年
F-7	IIF相模原R&Dセンター	マイクロンメモリジャパン(株)	2	普通建物賃貸借契約	非開示	—	9.9年	5.8年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ゼット・エフ・ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	5.6年
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター (底地)	シーバイエス(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	23.9年
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	西尾レントオール(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	49.0年	43.2年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	4.6年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	4.6年
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター (底地)	三池工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	50.0年	46.1年
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター (注9)	市光工業(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	—	10.0年	7.3年
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	NECネットエスアイ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	8.2年
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	(株)兵食 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	15.2年
F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチャリングセンター (底地)	テルモ・クリニカルサプライ(株)	1	土地賃貸借契約	非開示	—	30.0年	27.2年
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター	(株)アイネス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	7.8年
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター (底地)	三菱UFJ信託銀行(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	18.5年
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	武田薬品工業(株) 等	8	普通建物賃貸借契約 等	非開示	—	18.9年	17.4年
F-23	IIF市原マニュファクチャリングセンター (底地)	(株)三井E&Sホールディングス	2	事業用借地権設定契約	非開示	—	18.5年	16.7年
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	大阪ガス(株)	4	定期建物賃貸借契約	665	2.1%	12.0年	2.4年
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	日本航空(株)	1	定期建物賃貸借契約	1,946	6.2%	15.4年	3.9年
I-4	IIF品川データセンター	(株)ザイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	0.1年
I-5	IIF大阪豊中データセンター	関電ファシリティーズ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	3.7年
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	(株)野村総合研究所	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.1年	1.1年

テナント契約状況③（2022年1月31日時点）

■ インフラ施設及びポートフォリオ平均

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	㈱NRSケミカルセンター	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	49.9年	42.0年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	伊藤忠工業ガス㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.1年	23.8年
ポートフォリオ平均						100.0%	17.0年	10.8年

(注1) 「テナント名」は、主要なテナントに関するもののみを記載しています。

(注2) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に記載された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約（使用貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）については、鹿島リース㈱及びJA三井リース建物㈱が共同借地人となっており、両者をあわせて1社と記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2022年1月31日時点における各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料（ただし複数の賃貸借契約が契約されている場合はその合計）を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「契約年数」は、2022年1月31日時点を基準とし、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日の期間を賃料で加重平均して算出しています。

(注6) 「契約残存年数」は、2022年1月31日から、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を賃料で加重平均して算出しています。

(注7) IIF習志野ロジスティクスセンターⅡは、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。

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

(注9) IIF厚木マニュファクチャリングセンターは、底地と建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、一体的に運用しています。

有利子負債明細①（2022年1月31日時点）

有利子負債明細

	区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳	合計						
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2012年3月30日	2.22000	2024年3月29日	固定	12年	2.2年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000		1.90000	2022年3月29日	固定	10年	0.2年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.90500	2022年3月31日	固定(注4)	10年	0.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.83000	2025年2月5日	固定	12年	3.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,534	3,500	2013年2月6日	1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	1.0年
	三井住友信託銀行株式会社	966			1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	1.0年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.48980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	1.0年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		1.55000	2023年2月6日	固定	10年	1.0年
	日本生命保険相互会社	500	500		1.38980	2023年2月6日	固定(注4)	10年	1.0年
	株式会社新生銀行	500	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	0.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	362	500		1.22750	2022年2月4日	固定(注4)	9年	0.0年
	三井住友信託銀行株式会社	138			1.75000	2024年6月28日	固定	11年	2.4年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	1.4年
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000		1.64650	2022年6月30日	固定(注4)	9年	0.4年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500	2013年10月18日	1.40200	2023年10月18日	固定(注4)	10年	1.7年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	2013年12月30日	1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	1.9年
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700	2014年2月6日	1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	2.5年
	株式会社三井住友銀行	900	900		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	2.0年
	株式会社山口銀行	500	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	1.5年
	株式会社西日本シティ銀行	500	500		1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	0.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	868	1,200		0.92790	2022年2月4日	固定(注4)	8年	0.0年
	三井住友信託銀行株式会社	331		2014年3月13日	1.67000	2026年3月13日	固定	12年	4.1年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	4.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000		1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	2.1年
	三井住友信託銀行株式会社	276		2015年3月16日	0.98000	2025年3月14日	固定	10年	3.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,158	1,600		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	3.1年
	三井住友信託銀行株式会社	441			1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	3.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,350	1,350		0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	2.6年
	株式会社新生銀行	850	850		0.66090	2022年9月15日	固定(注4)	7.5年	0.6年
	みずほ信託銀行株式会社	850	850	2015年3月31日	1.26000	2027年3月31日	固定	12年	5.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570	3,550		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	4.2年
	三井住友信託銀行株式会社	979			0.98000	2025年3月31日	固定	10年	3.2年
株式会社中国銀行	700	700	0.91900		2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	2.7年	
株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	0.54500		2026年3月31日	固定(注4)	10年	4.2年	
明治安田生命保険相互会社	850	850	2016年4月15日	0.50130	2026年3月31日	固定	10年	4.2年	
三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500		0.44000	2026年8月31日	固定	10年	4.6年	
株式会社三菱UFJ銀行	832	1,150		0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	3.5年	
三井住友信託銀行株式会社	317		2016年8月31日						
株式会社みずほ銀行	800	800							
株式会社福岡銀行	800	800							
株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000							
株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600	2017年2月17日						

	区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用 利率 (注3) (%)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)			
		調 達 先	内訳							合計		
長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	3,255	4,500	2017年3月6日	0.62977	2026年3月6日	固定	9年	4.1年			
	三井住友信託銀行株式会社	1,244			2017年3月17日	0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	4.6年		
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170	2017年3月17日			0.49750	2025年3月6日	固定	8年	3.1年		
	三井住友信託銀行株式会社	829				2017年3月17日	0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	3.6年	
	株式会社三井住友銀行	1,500					2017年3月17日	0.53000	2026年3月17日	固定	9年	4.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099						2017年3月17日	0.86600	2029年3月16日	固定	12年
	三井住友信託銀行株式会社	800		2017年3月17日					0.50500	2025年3月17日	固定	8年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000			2017年3月17日				0.63300	2027年3月17日	固定	10年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	2017年3月17日						0.68000	2027年3月17日	固定	10年
	株式会社三井住友銀行	1,500				2017年3月17日			0.68000	2027年3月17日	固定	10年
	株式会社みずほ銀行	1,000					2017年3月17日		0.50500	2025年3月17日	固定	8年
	株式会社西日本シティ銀行	1,000						2017年3月17日	0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年
	みずほ信託銀行株式会社	1,000		2017年3月31日					0.65500	2027年3月31日	固定	10年
	株式会社福岡銀行	1,000			2017年3月31日				0.48500	2025年3月31日	固定	8年
	農林中央金庫	1,000	2017年3月31日						0.65500	2027年3月31日	固定	10年
	株式会社三菱UFJ銀行	4,054				2017年3月31日			0.83800	2029年3月30日	固定	12年
	三井住友信託銀行株式会社	1,545					2017年3月31日		0.63500	2027年3月31日	固定	10年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000						2017年3月31日	0.34451	2022年9月30日	固定	5年
	株式会社三井住友銀行	600		2017年3月31日					0.67599	2027年9月30日	固定	10年
	株式会社新生銀行	1,000			2017年3月31日				0.86109	2029年9月28日	固定	12年
	株式会社日本政策投資銀行	1,300	2017年3月31日						0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年
	株式会社みずほ銀行	1,200				2017年3月31日			0.88100	2030年2月1日	固定	12年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791					2017年3月31日		0.67900	2028年2月1日	固定	10年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009						2017年3月31日	0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099		2017年3月31日					0.85000	2030年2月28日	固定	12年
	三井住友信託銀行株式会社	800			2017年3月31日				0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年
	株式会社かんぽ生命保険	2,300	2017年3月31日						0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年
	三井住友信託銀行株式会社	100				2017年3月31日			0.64600	2028年3月7日	固定	10年
	株式会社みずほ銀行	700					2017年3月31日		0.64600	2028年3月7日	固定	10年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500						2017年3月31日	0.70243	2028年3月9日	固定	10年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500		2017年3月31日					0.80315	2029年3月9日	固定	11年
	株式会社日本政策投資銀行	400			2017年3月31日							
株式会社三井住友銀行	400	2017年3月31日										
株式会社みずほ銀行	400		2017年3月31日									
みずほ信託銀行株式会社	1,100					2017年3月31日						
株式会社三菱UFJ銀行	3,618						2017年3月31日					
三井住友信託銀行株式会社	1,382			2017年3月31日								
株式会社三菱UFJ銀行	724				2017年3月31日							
三井住友信託銀行株式会社	276	2017年3月31日										

有利子負債明細②（2022年1月31日時点）

有利子負債明細

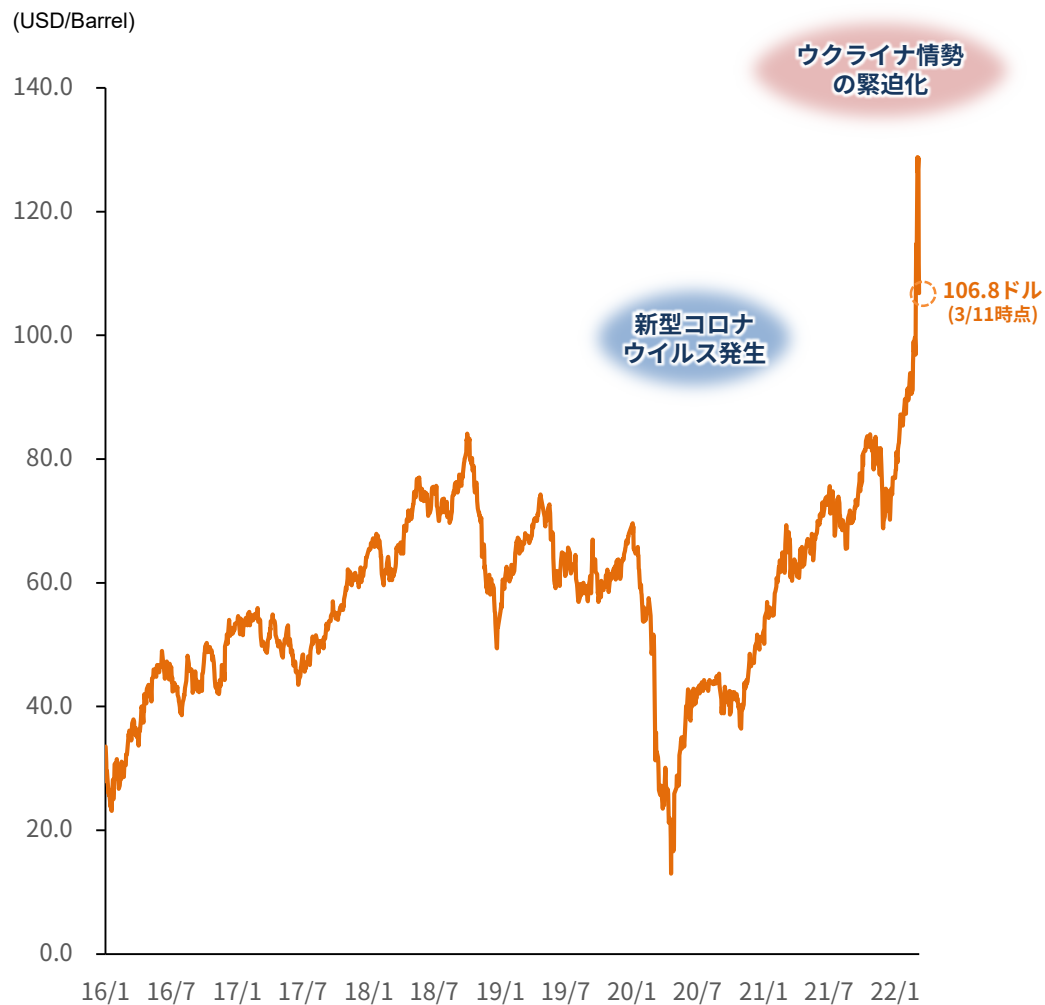
区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	434	2018年3月30日	0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	5.7年
	三井住友信託銀行株式会社	165		0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	6.7年
	株式会社日本政策投資銀行	1,200		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	5.7年
	株式会社三井住友銀行	600		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	6.2年
	株式会社みずほ銀行	500	2019年3月29日	0.38500	2027年9月30日	固定	8.5年	5.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.45000	2028年9月29日	固定	9.5年	6.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,274		0.51000	2029年3月29日	固定	10年	7.2年
	三井住友信託銀行株式会社	500		0.45792	2027年3月31日	固定	8年	5.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500	2019年5月31日	0.20500	2024年3月29日	固定	5年	2.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	900		0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	6.8年
	三井住友信託銀行株式会社	800		0.24875	2022年5月31日	固定	3年	0.3年
	三井住友信託銀行株式会社	800		0.35890	2026年11月30日	固定	7.5年	4.8年
	株式会社三井住友銀行	800	2019年6月28日	0.36800	2027年11月30日	固定	8.5年	5.8年
	株式会社三井住友銀行	800		0.43300	2028年11月30日	固定	9.5年	6.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,600		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	8.3年
	株式会社みずほ銀行	1,000		0.40800	2028年5月31日	固定	9年	6.3年
	株式会社みずほ銀行	1,000	2019年9月30日	0.46900	2029年5月31日	固定	10年	7.3年
	日本生命保険相互会社	1,500		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	8.3年
	農林中央金庫	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	5.5年
	株式会社新生銀行	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	7.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	583	2020年3月31日	0.46000	2028年11月30日	固定	9.4年	6.8年
	株式会社三井住友銀行	1,626		0.27630	2028年9月29日	固定	9年	6.7年
	株式会社みずほ銀行	1,500		0.43400	2030年3月29日	固定	10年	8.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	200		0.21000	2023年4月30日	固定	3年	1.2年
	三井住友信託銀行株式会社	200	2020年4月27日	0.30303	2024年10月31日	固定	4.5年	2.8年
	三井住友信託銀行株式会社	300		0.40496	2027年10月31日	固定	7.5年	5.8年
	株式会社みずほ銀行	300		0.32600	2028年4月30日	固定	8年	6.3年
	株式会社三井住友銀行	500		0.35200	2028年10月31日	固定	8.5年	6.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	400	2020年5月28日	0.44000	2029年10月31日	固定	9.5年	7.8年
	株式会社みずほ銀行	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	7.8年
	みずほ信託銀行株式会社	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	7.8年
	株式会社日本政策投資銀行	500		0.48100	2030年10月31日	固定	10.5年	8.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	300	2020年6月30日	0.19000	2023年4月30日	固定	2.9年	1.2年
	三井住友信託銀行株式会社	500		0.27585	2024年10月31日	固定	4.4年	2.8年
	三井住友信託銀行株式会社	700		0.39730	2027年10月31日	固定	7.4年	5.8年
	株式会社みずほ銀行	500		0.32600	2028年4月30日	固定	7.9年	6.3年
	株式会社三井住友銀行	1,100	2020年6月30日	0.35100	2028年10月31日	固定	8.4年	6.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.42000	2029年10月31日	固定	9.4年	7.8年
	株式会社みずほ銀行	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	7.8年
	みずほ信託銀行株式会社	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	7.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,300	2020年6月30日	0.47900	2030年10月31日	固定	10.4年	8.8年
	三井住友信託銀行株式会社	1,000		0.36292	2027年6月30日	固定	7年	5.4年
	農林中央金庫	1,500		0.34600	2028年6月30日	固定	8年	6.4年

区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	300	2020年7月13日	0.19000	2023年4月30日	固定	2.8年	1.2年
	三井住友信託銀行株式会社	200		0.24786	2024年10月31日	固定	4.3年	2.8年
	三井住友信託銀行株式会社	400		0.37942	2027年10月31日	固定	7.3年	5.8年
	株式会社みずほ銀行	200		0.33600	2028年4月30日	固定	7.8年	6.3年
	株式会社三井住友銀行	700	2020年9月28日	0.36100	2028年10月31日	固定	8.3年	6.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	500		0.41000	2029年10月31日	固定	9.3年	7.8年
	株式会社みずほ銀行	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	7.8年
	みずほ信託銀行株式会社	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	7.8年
	株式会社日本政策投資銀行	700	2020年9月28日	0.49100	2030年10月31日	固定	10.3年	8.8年
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.16750	2023年9月28日	固定	3年	1.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.18000	2024年3月28日	固定	3.5年	2.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,300		0.16922	2024年9月30日	固定	4年	2.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500	2021年9月9日	0.21380	2026年9月28日	固定	6年	4.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500		0.24193	2027年3月29日	固定	6.5年	5.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,200		0.26073	2027年9月28日	固定	7年	5.7年
	農林中央金庫	2,500		0.31600	2029年3月28日	固定	8.5年	7.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500	2021年9月30日	0.34500	2029年9月28日	固定	9年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.33000	2030年3月28日	固定	9.5年	8.2年
	株式会社みずほ銀行	1,000		0.36500	2030年3月28日	固定	9.5年	8.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000		0.36000	2030年9月27日	固定	10年	8.7年
投資法人債	株式会社新生銀行	1,500	2021年11月30日	0.40500	2030年9月27日	固定	10年	8.7年
	株式会社みずほ銀行	3,000		0.40500	2030年9月27日	固定	10年	8.7年
	株式会社日本政策投資銀行	2,800		0.47700	2031年9月29日	固定	11年	9.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900		0.34000	2031年3月31日	固定	9.6年	9.2年
	三井住友信託銀行株式会社	600	2021年9月30日	0.17443	2026年9月4日	固定	5年	4.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	800		0.36000	2031年3月31日	固定	9.5年	9.2年
	三井住友信託銀行株式会社	300		0.20461	2026年9月4日	固定	4.9年	4.6年
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.37130	2029年9月28日	固定	8年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2021年12月27日	0.46000	2031年11月28日	固定	10年	9.8年
	第2回無担保投資法人債	5,000		1.40000	2022年12月27日	固定	10年	0.9年
投資法人債	第3回無担保投資法人債	2,000	2016年12月26日	0.89000	2024年6月26日	固定	10年	2.4年
	第4回無担保投資法人債	3,000		0.40000	2026年12月25日	固定	10年	4.9年
	第5回無担保投資法人債 (第1回Hfソーシャルボンド)	3,000	2021年9月7日	0.39000	2031年9月5日	固定	10年	9.6年
	第6回無担保投資法人債 (第2回Hfソーシャルボンド)	2,000		0.68000	2036年9月5日	固定	15年	14.6年
	合計 / 平均	199,383	199,383	0.73			9.4年	4.9年

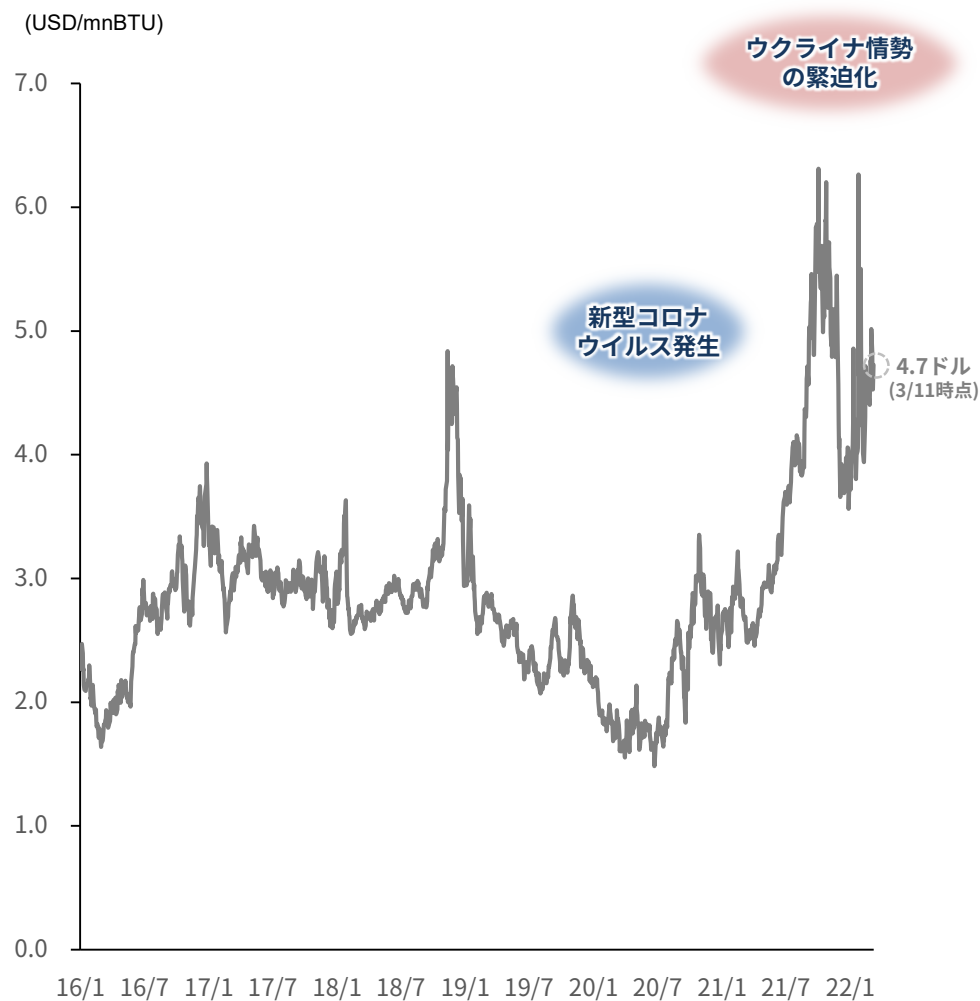
(注1) 2022年1月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。
(注3) 適用利率は、2022年1月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。以下同じです。
(注5) 残存年数は、2022年1月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

エネルギー価格の推移（2016年1月4日～2022年3月11日）

■ ドバイ原油スポット価格の推移

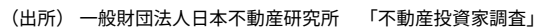


■ 天然ガス（Henry Hub）先物価格の推移



物流施設を取り巻くマーケットの概要①

物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



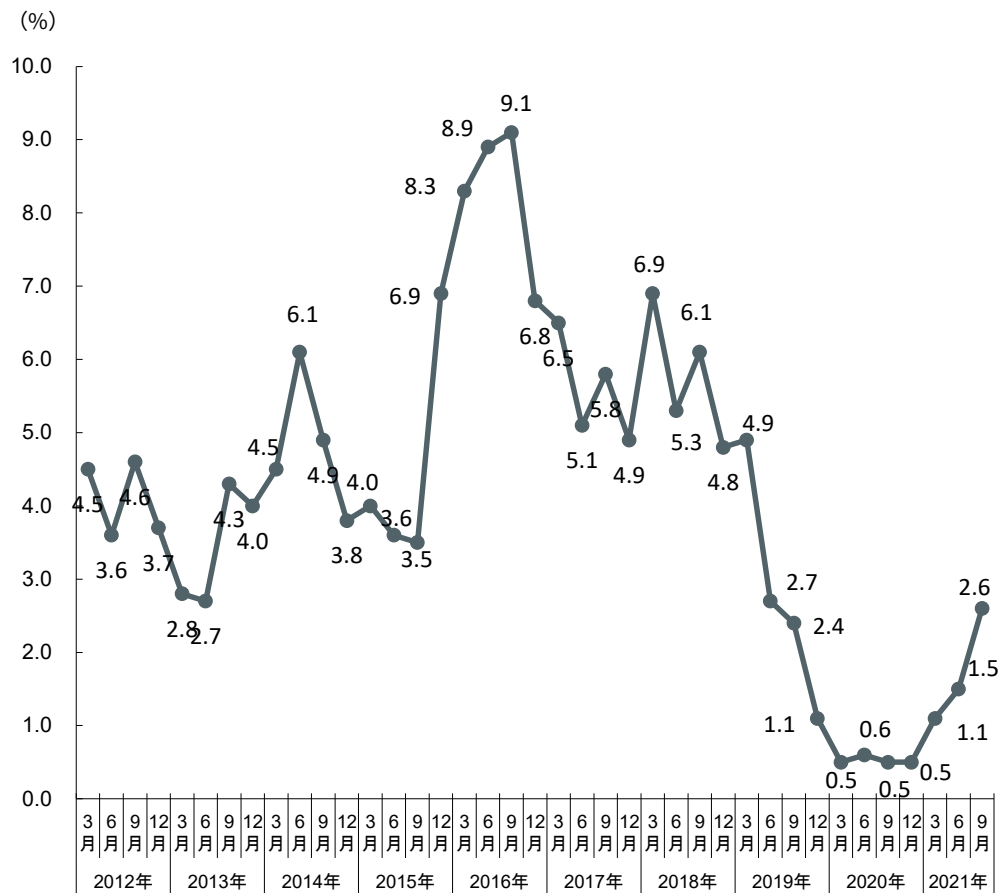
宅配便取扱い個数の推移



物流施設を取り巻くマーケットの概要②

- 企業の拠点拡張や新規開設による旺盛な需要を背景に新規供給が増え、2021年第3四半期の空室率は2.6%へ

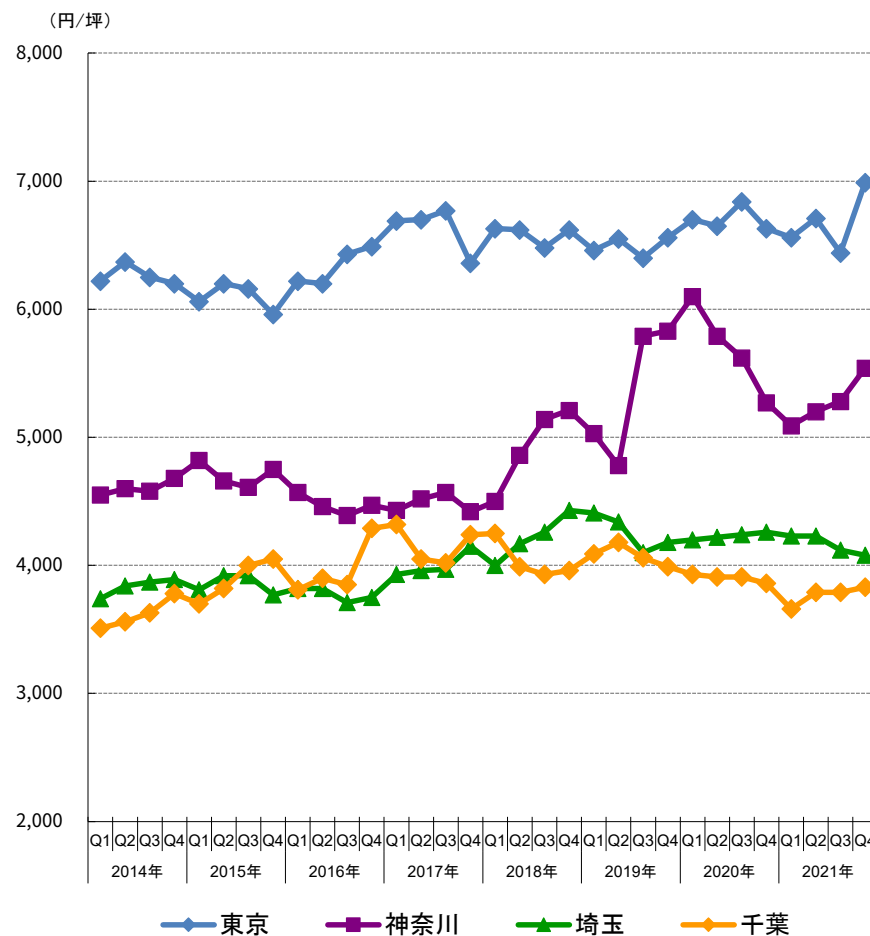
首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率



*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設200物件の空室率

- 新規大型施設の募集賃料がエリア全体の平均募集賃料の押上げ要因

首都圏各エリアの平均募集賃料



(出所) シービーアールイー株式会社「CREIS JAPAN」

CREニーズ開拓のポテンシャル

社会的な背景から資本効率向上ニーズの増加が見込まれる

日本企業のROEが世界的に見ても低水準であることや、投資家と企業のROEに対する意識のギャップ等を背景に、企業に対して資本効率の向上を求める潮流が高まっており、この潮流を捉えたCRE提案の推進により更なる取得ポテンシャルの開拓を目指す



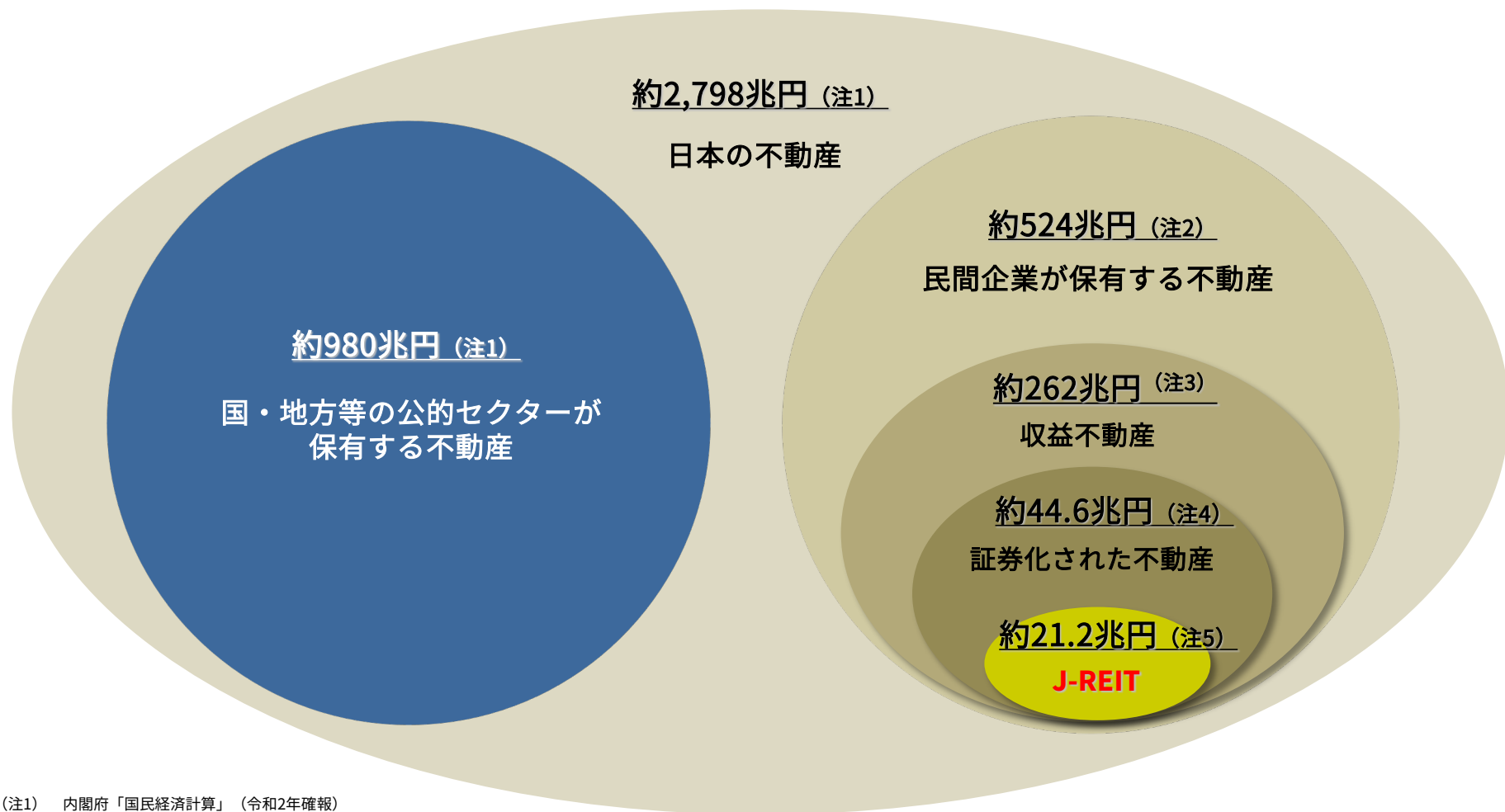
(注1) 2014年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」にて策定し、2020年3月に再改訂。受入れ機関投資家数は2022年1月31日時点。

(注2) 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス（企業統治）において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。

(注3) ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。

競合の少ない大きな成長ポテンシャル

公的・民間セクターが保有する不動産は大きなマーケットポテンシャルを有する



(注1) 内閣府「国民経済計算」(令和2年確報)

(注2) 国土交通省「平成30年 法人土地・建物基本調査」

(注3) PGIM Real Estate "A BIRD'S EYE VIEW OF REAL ESTATE MARKETS : October 2021" (円換算)

(注4) J-REIT、私募REITの保有不動産総額(取得価格ベース)に私募ファンドの市場規模を加算しています。

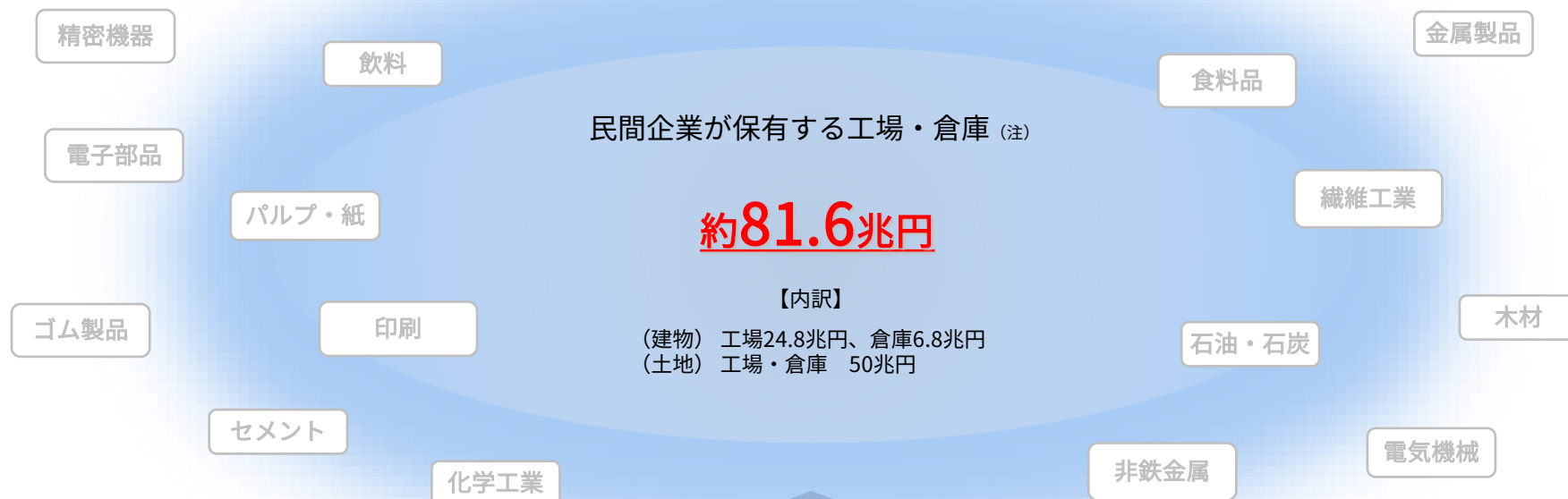
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2022年2月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2021年7月」。

(注5) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」(2022年2月)

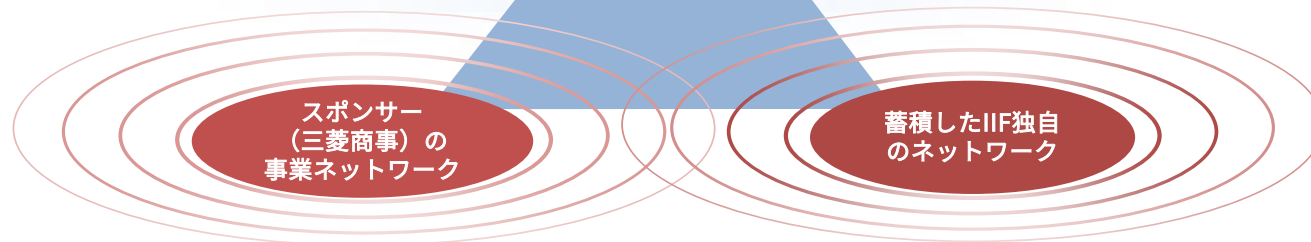
工場投資のポテンシャル

継続的な取り組みにより工場の開拓を実現、膨大なポテンシャルを持つ工場マーケットの開拓を目指す

膨大な市場が潜在する工場資産における証券化の始まり



幅広いネットワークを活かしたCRE提案により潜在する膨大な市場の開拓を目指す



- ・国内外120拠点、1,700社を超える連結対象会社をもって事業を展開
- ・あらゆる業種における事業ネットワークを活用

- ・2007年上場以来取り組むCRE提案活動の中で蓄積したネットワーク
- ・公共を含む幅広い業界との実績による信頼の確立

(注) 出所：国土交通省「平成30年 法人・土地建物基本調査」

工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応①

- 流動性の低いアセットクラスへの投資は、「長期賃貸借」と「長期固定借入」によりイールドスプレッドを長期に亘り確保

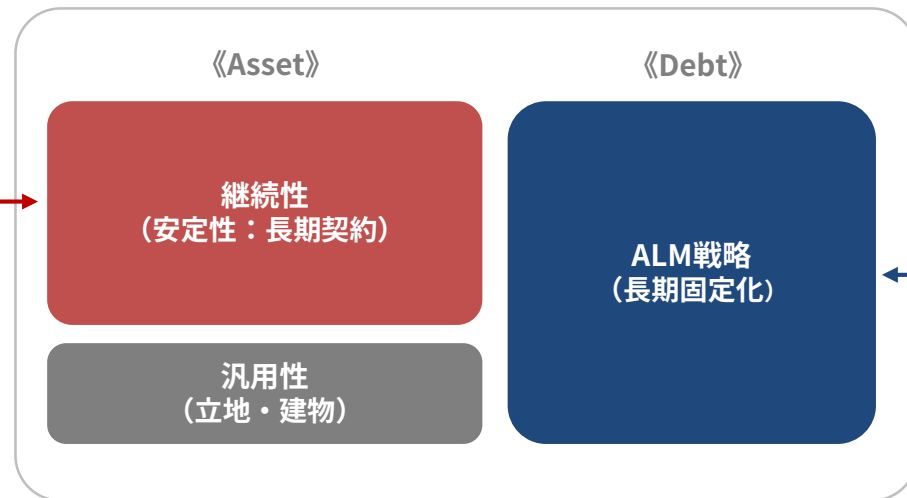
《主なリスク要因》

- 取引事例の少なさによる流動性リスク
- テナント退去等に伴うリーシングリスク
- 将来の金利上昇に伴うイールドギャップの縮小リスク

《IIFのリスクへの対応策》

- 今後取引事例が増え、流動性が高まり、リスクプレミアムが低下することが見込まれるまで、長期契約によりCFの安定化を図る

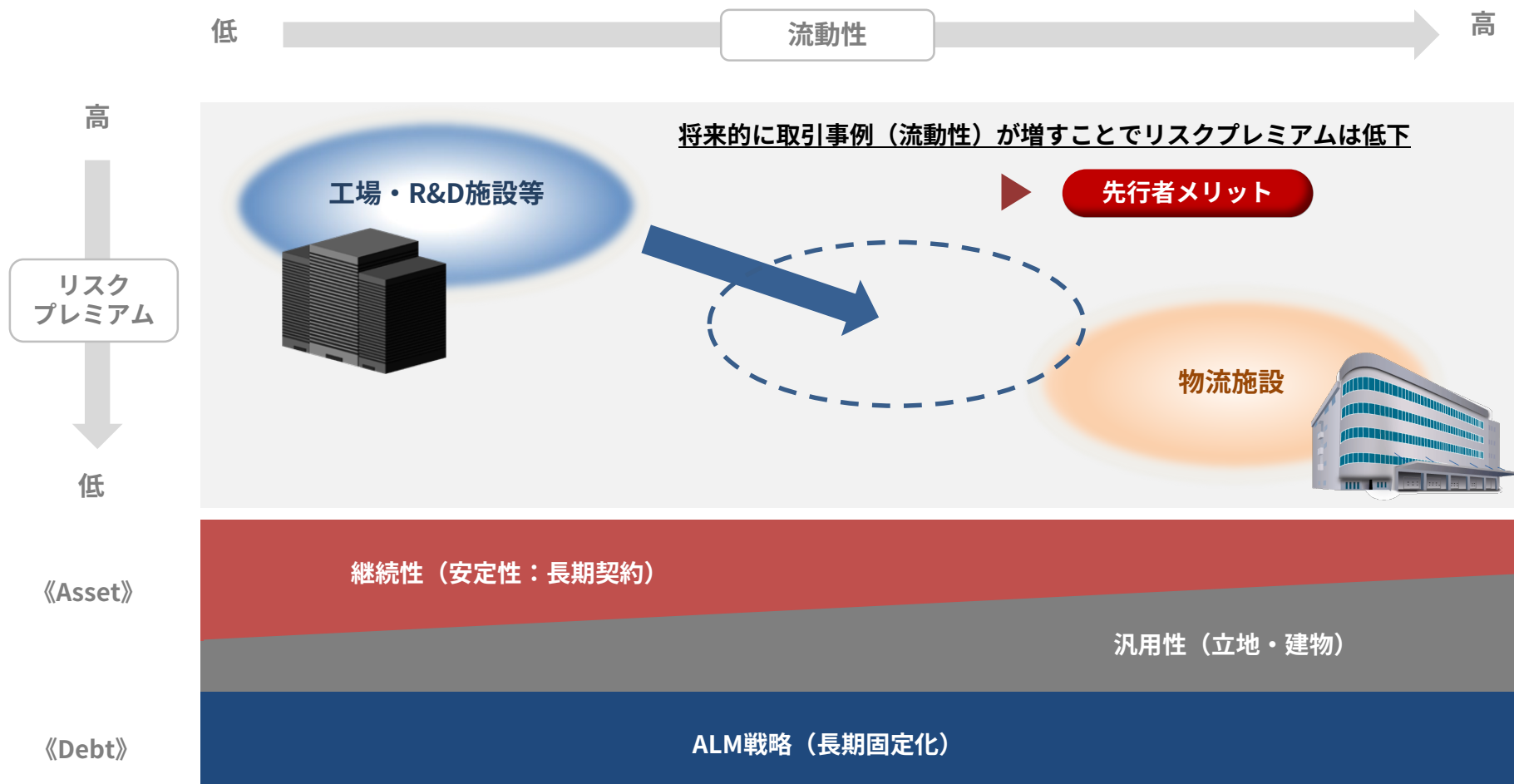
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



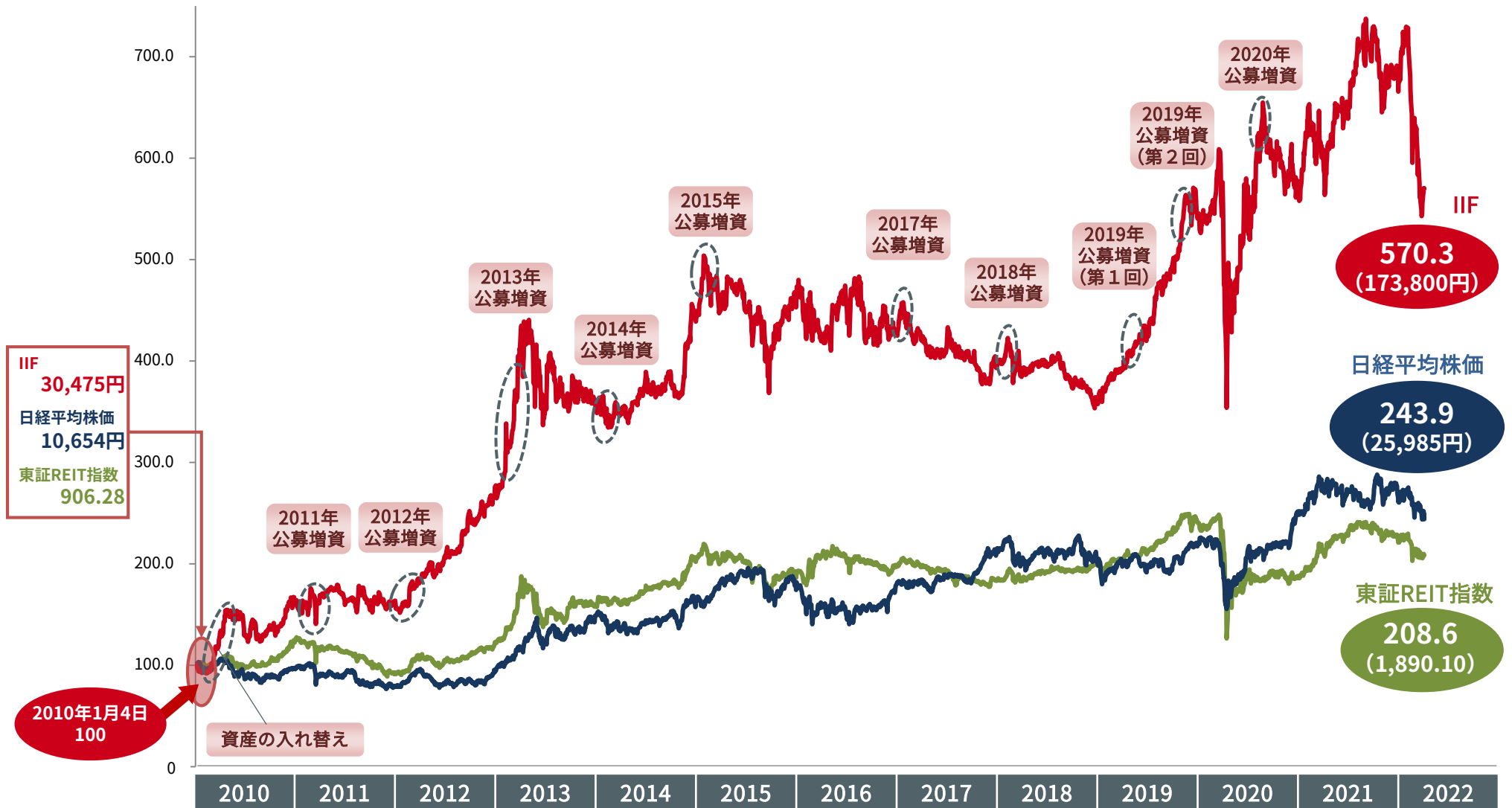
工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

- 将来的に工場・R&D施設等の流動性が増しリスクプレミアムが低下することを見据え、先行者メリットを享受

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



直近の投資口価格推移（2010年1月4日～2022年3月4日）



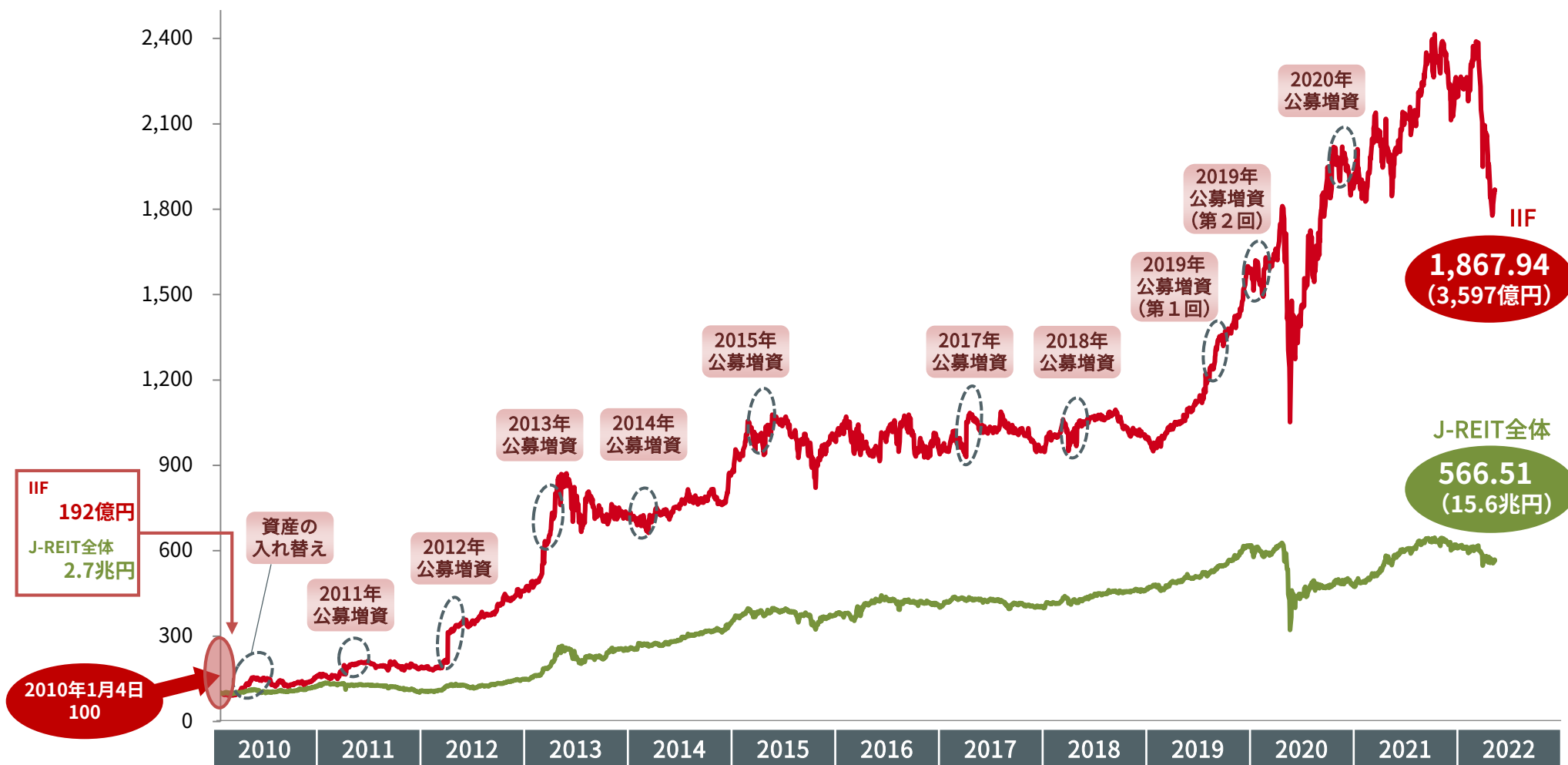
(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。

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

(注3) 2015年1月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を2口に分割しました。更に2018年2月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を4口に分割しました。

時価総額及び1日平均売買代金の推移（2010年1月4日～2022年3月4日）



産業ファンドの1日平均売買代金の推移

66	⇒	85	⇒	215	⇒	529	⇒	475	⇒	468	⇒	609	⇒	568	⇒	508	⇒	895	⇒	1,424	⇒	978	⇒	1,226
百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円		百万円

(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース

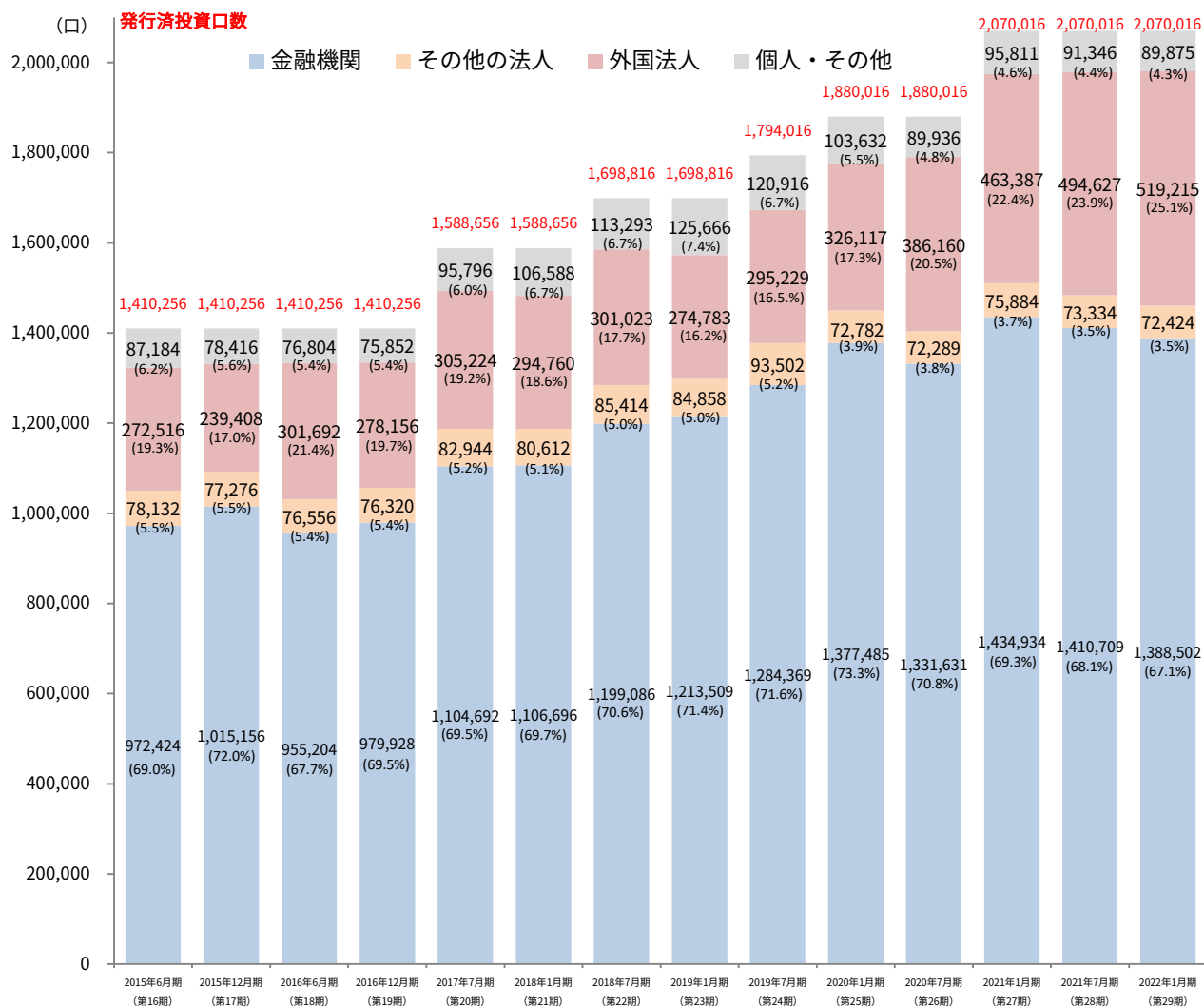
(注2) 縦軸は2010年1月4日の（株）東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

投資主属性の分析

2022年1月末現在における上位20投資主

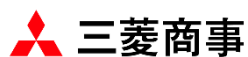
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	374,593	18.09
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	350,528	16.93
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	90,481	4.37
4	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	65,669	3.17
5	みずほ証券株式会社	30,333	1.46
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	28,287	1.36
7	THE BANK OF NEW YORK 133970	27,721	1.33
8	三菱商事株式会社	25,600	1.23
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,970	1.20
10	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	23,982	1.15
11	株式会社中国銀行	23,607	1.14
12	株式会社常陽銀行	22,232	1.07
13	株式会社八十二銀行	22,220	1.07
14	全国信用協同組合連合会	20,781	1.00
15	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	20,432	0.98
16	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	19,708	0.95
17	SMBC日興証券株式会社	19,001	0.91
18	STATE STREET BANK AND TRUST COMP ANY 505103	17,792	0.85
19	日本証券金融株式会社	17,747	0.85
20	株式会社群馬銀行	17,194	0.83
上位20名合計		1,242,878	60.04

所有者別投資口数の推移（注）



資産運用会社の概要

■ 大株主の状況



三菱商事株式会社



ユービーエス・アセット・
マネジメント・エイ・ジー

出資比率
51.0%

出資比率
49.0%

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

■ 資産運用会社の役職員数

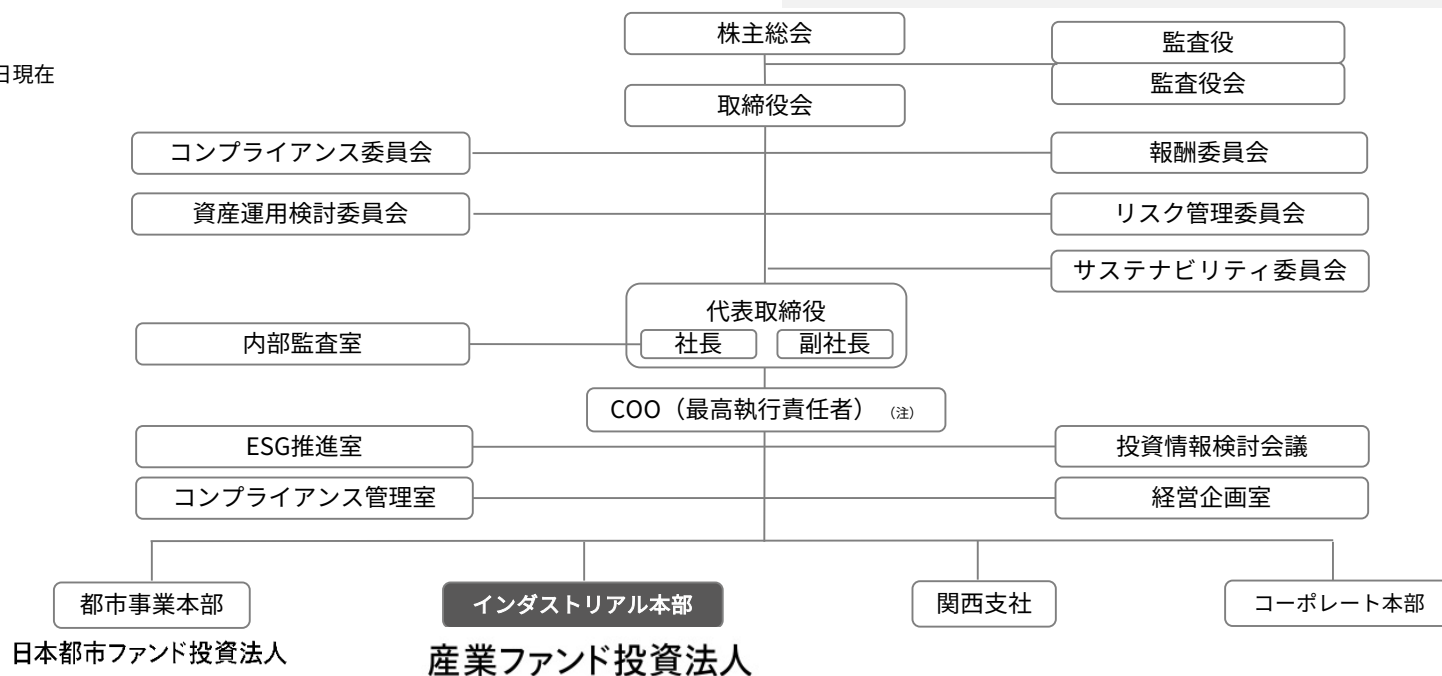
2022年2月1日現在

役職員数 159名（非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者を除く）
うち有資格者数

不動産証券化協会(ARES)認定マスター	95名
宅地建物取引士	73名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	9名
日本証券アナリスト協会検定会員	8名
弁護士	1名
公認会計士	6名
税理士	3名
MBA（米・英を含む）	1名

■ 組織図

2022年2月1日現在



（注） COO（最高執行責任者）は、コンプライアンス担当取締役を兼任しています。



Intentionally Blank Page



Intentionally Blank Page

ディスクレーマー

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、産業ファンド投資法人の決算の分析等に関する資料であって、産業ファンド投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 産業ファンド投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、産業ファンド投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは産業ファンド投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員）