

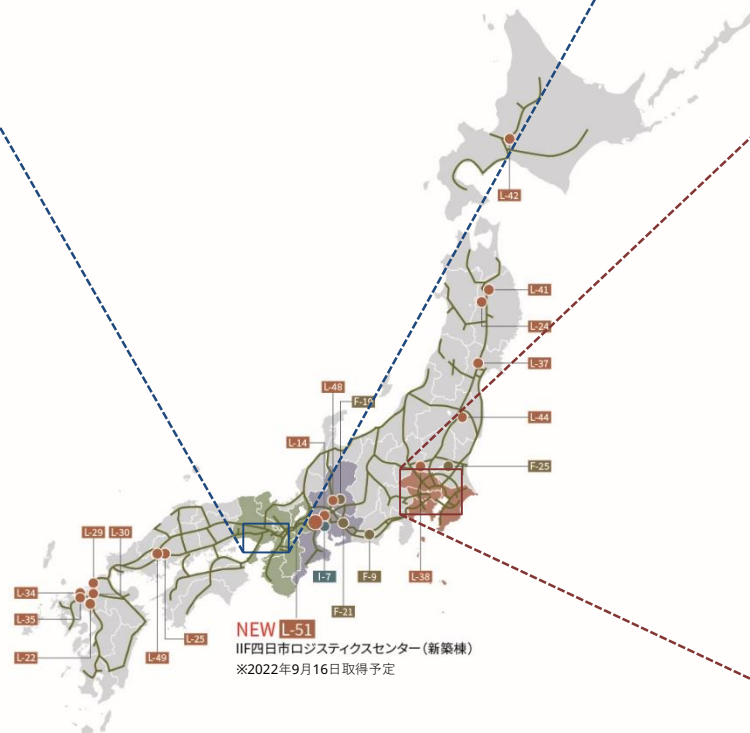
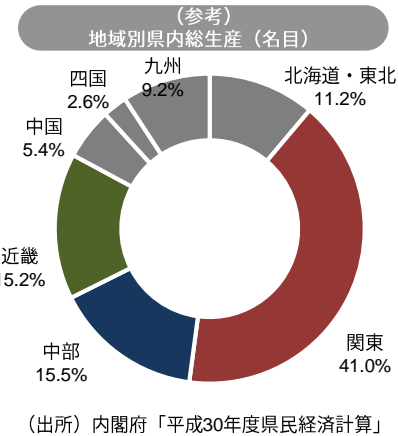
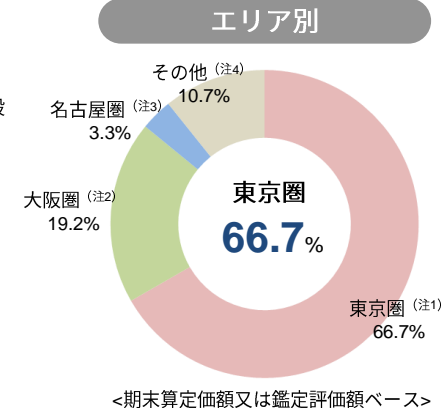
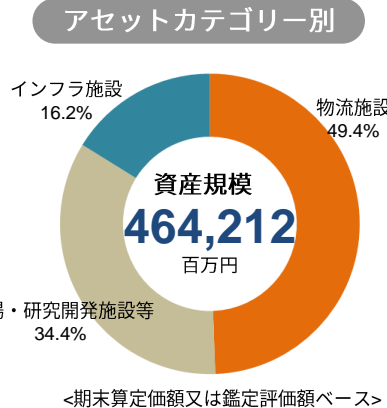


# 2022年7月期（第30期） 決算説明会資料 別冊～Appendix～

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7月31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。

## 2022年7月31日時点の各種指標

### ■ 主要指標（2022年7月31日時点）（注1）

アセット		デット	
物件数	75 物件	簿価LTV <sup>(注3)</sup>	48.6 %
取得価格の合計	374,911 百万円	時価LTV <sup>(注4)</sup> (鑑定評価額ベース)	39.9 %
鑑定評価額の合計	464,212 百万円	平均借入期間 <sup>(注5)</sup>	9.3 年
平均NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.7 %	平均適用金利 <sup>(注5)</sup>	0.70 %
平均償却後 NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.6 %	エクイティ	
鑑定評価額に対する 含み益	+91,396 百万円	時価総額 (2022年9月2日時点)	376,121 百万円
総テナント数	100 社	1口当たり分配金 (第30期実績)	3,100 円/口
		1口当たりNAV <sup>(注6)</sup>	132,975 円/口

(注1) 各指標は、2022年7月期末（第30期）の数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、2022年7月期末（第30期末）現在の値です。以下同じです。

(注6) 1口当たりNAV=NAV÷直近期末現在の発行済投資口数

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

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



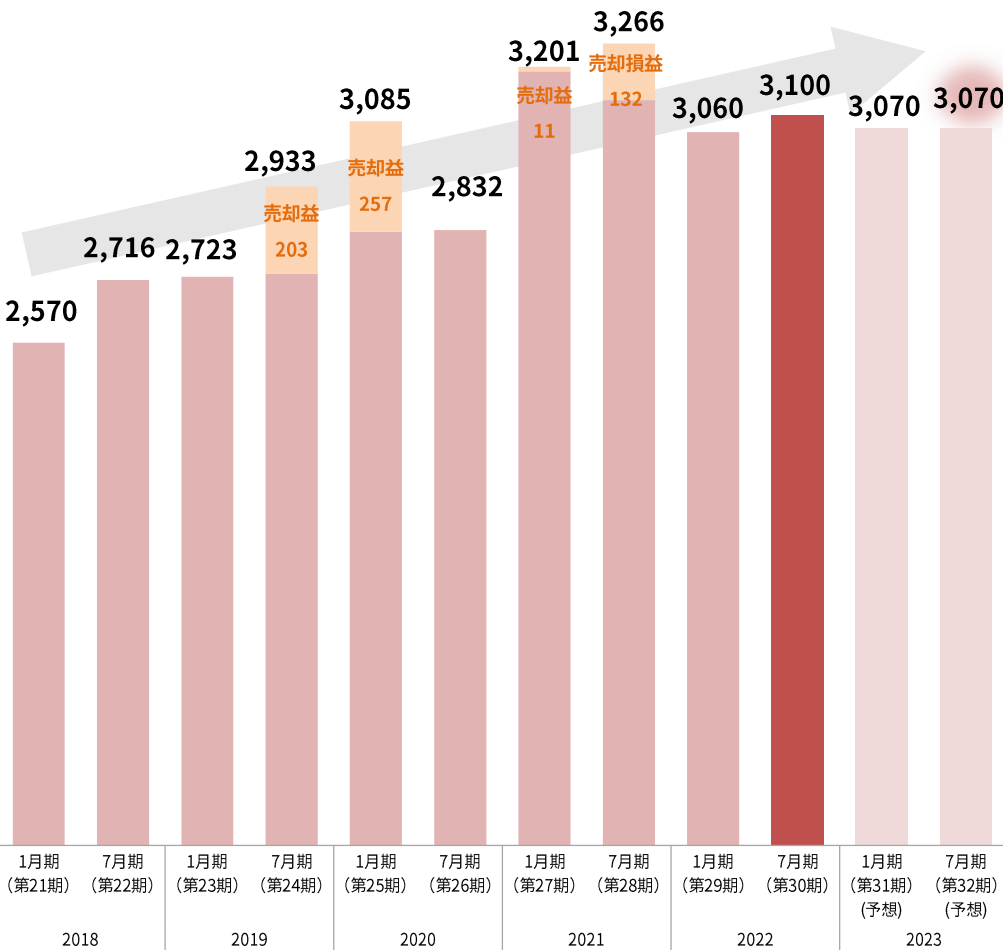


# 一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

## 1口当たり分配金は6年間で実質約1.2倍(※)に成長

※ 2018年1月期実績と2023年7月期予想との対比で算出しています。

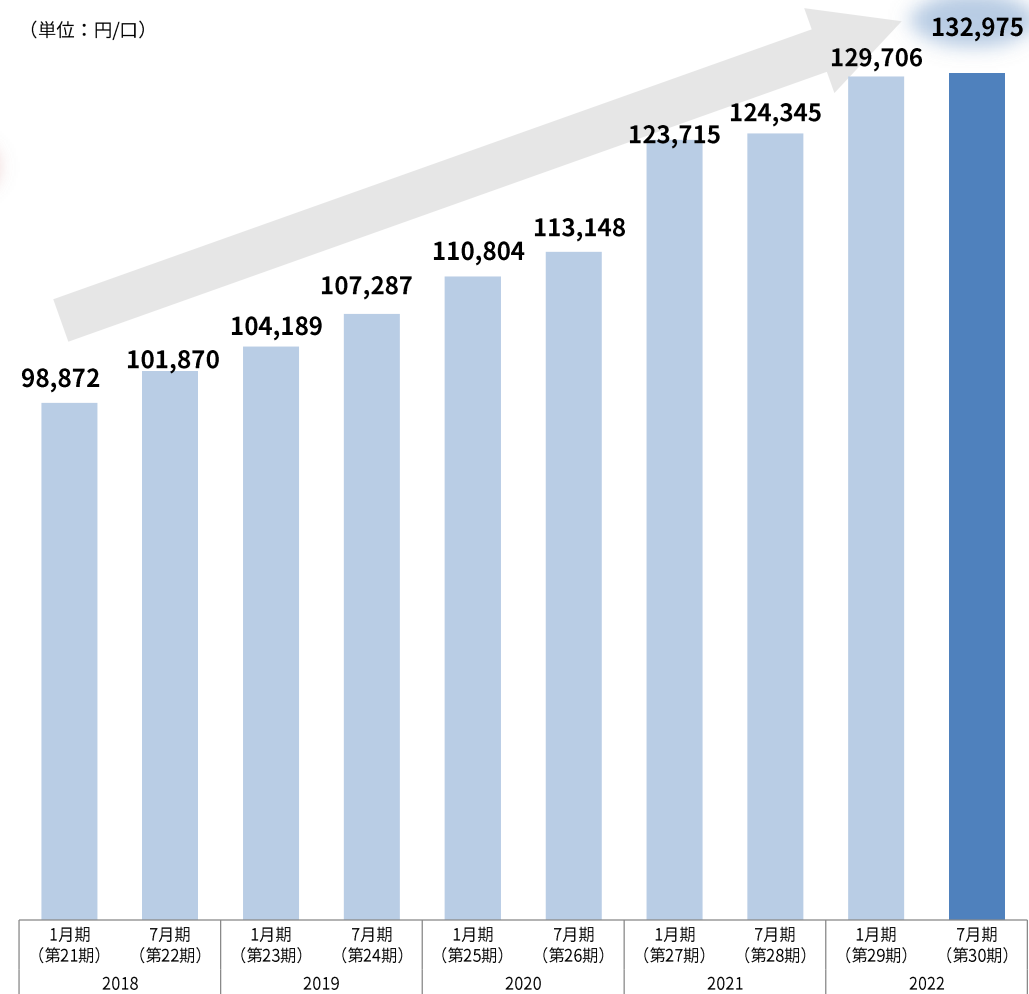
(単位：円/口)



## 1口当たりNAVは5年間で実質約1.3倍(※)に成長

※ 2018年1月期実績と2022年7月期実績の対比で算出しています。

(単位：円/口)



## 【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

分配金インパクト  
(単位: 円/口)

### 【各施策による分配金インパクトの試算】



### <ご参考>

一口当たり分配金への効果

全体で+300~330円<sup>(注)</sup>  
を見込む

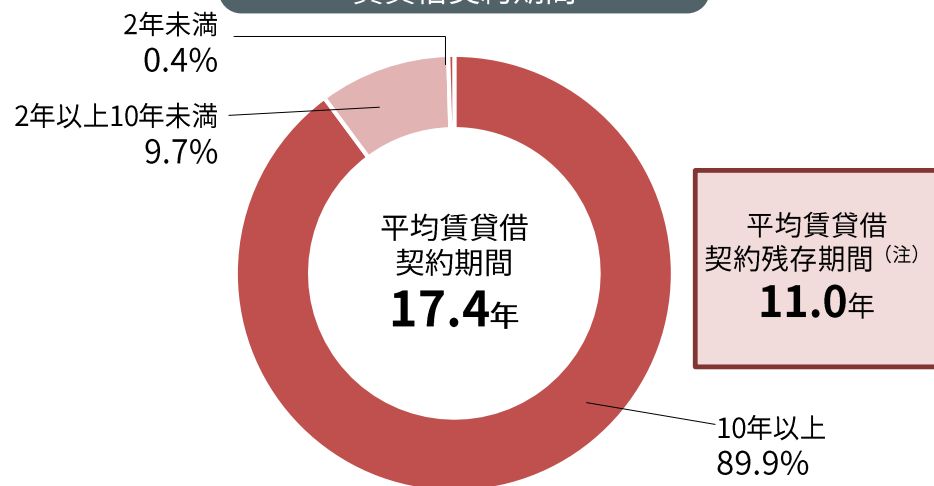
開発案件  
+220~240円

内部成長  
+80~90円

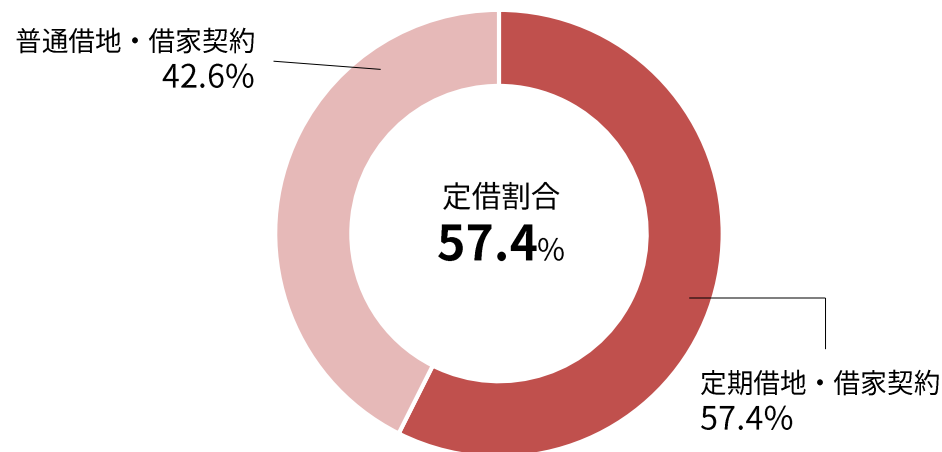
(注) 本書の日付現在における試算値であり、その実現を保証するものではありません。

## 保有物件契約状況（2022年7月31日時点）

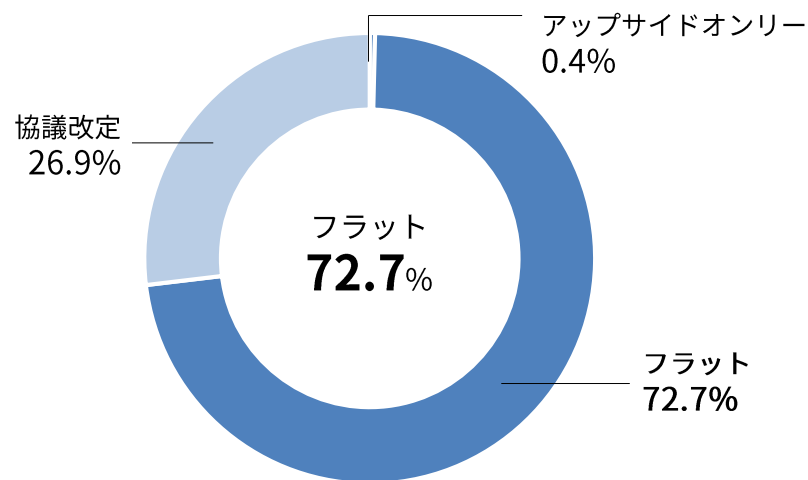
賃貸借契約期間



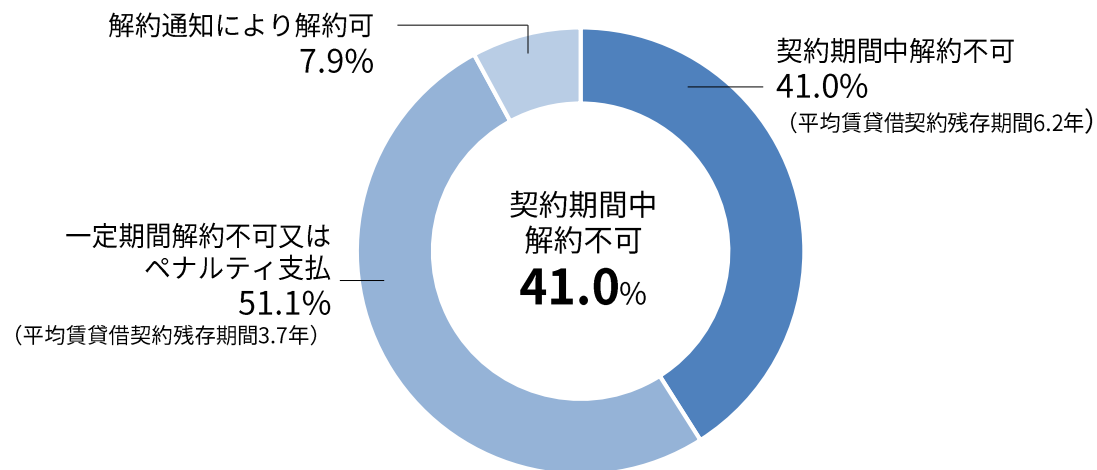
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項



（注）年間賃料ベース

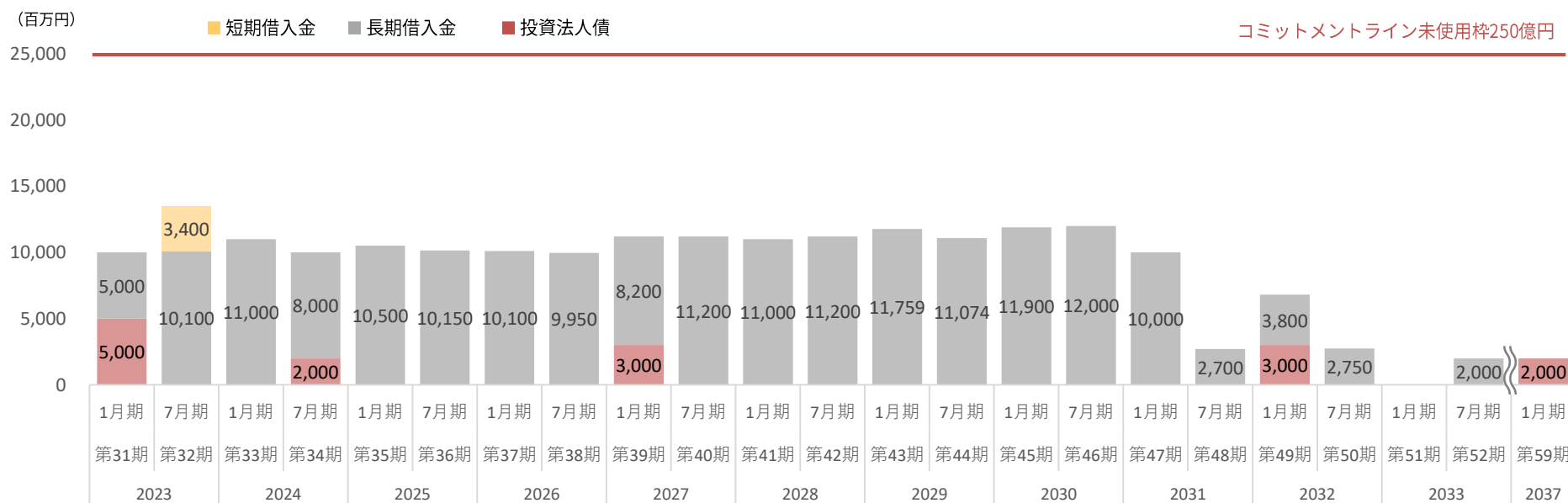


# 有利子負債の状況①（2022年7月31日時点）

## ■ 主要指標の状況

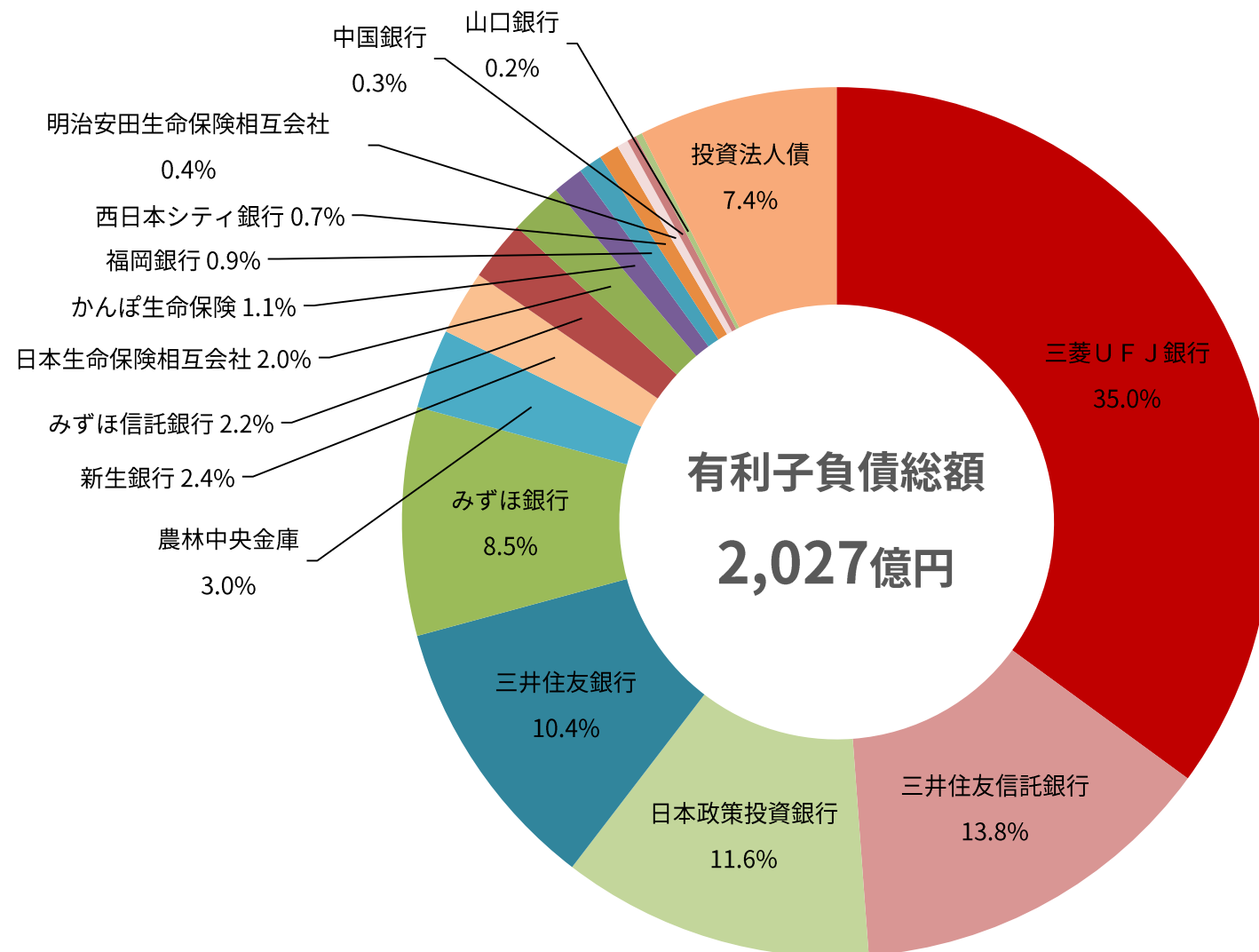
平均借入期間	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付（JCR）
9.3年	97.9%	0.70%	AA （安定的）

## ■ 返済期限の分散状況



## 有利子負債の状況②（2022年7月31日時点）

### ■ レンダーフォーメーション



## 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：98.3%
- ・固定化比率：97.9%

### ➤ ポートフォリオ全体におけるALM（2022年7月期末時点）

#### Asset

平均賃貸借期間 **17.4年**

平均NOI利回り **5.7%**

#### Debt

平均借入期間 **9.3年**

平均適用金利 **0.70%**

“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%)



# 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、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<sup>(注1)</sup>

## 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7月末日時点で約100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）	+5,503 百万円（+13.8%）
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	7.7% （追加改修工事实施後 <sup>(注3)</sup> ：7.3%）
償却後NOI利回り <sup>(注2)</sup>	6.0% （追加改修工事实施後 <sup>(注3)</sup> ：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） <sup>(注4)</sup>	20.0年（18.2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) 追加改修工事实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する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、追加改修工事实施後の償却後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、求めていきます。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7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

# KJRM

KKR Japan Realty Management



# Takeda

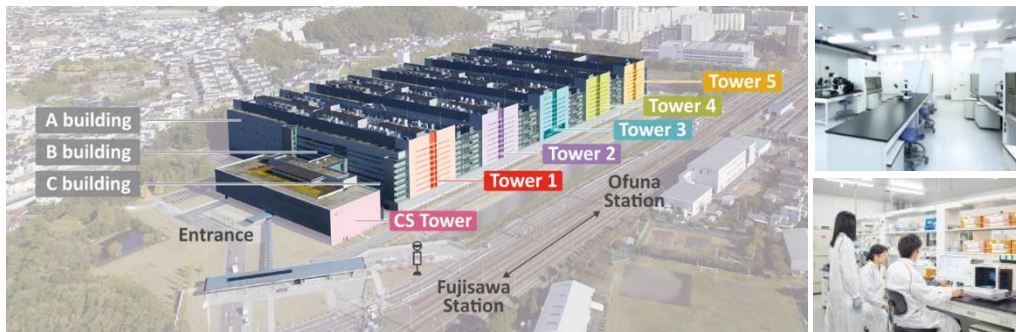
- 唯一の産業用不動産特化型J-REITを運用する本資産運用会社の豊富なノウハウ

両社による共同運営

- 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>



「ビーチ」



「ノマド」



「和」

<アメニティ>



会議室



バー

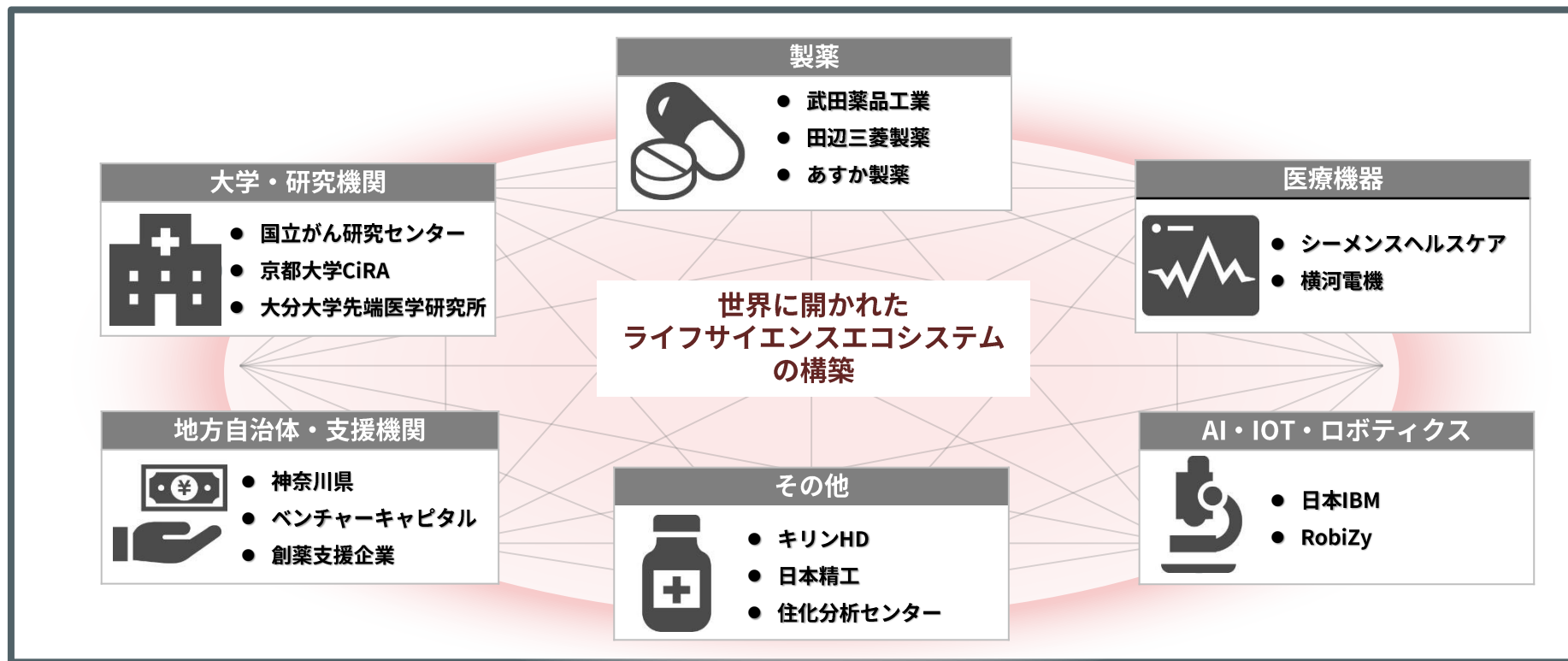


ジム

## 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<sup>(注)</sup>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

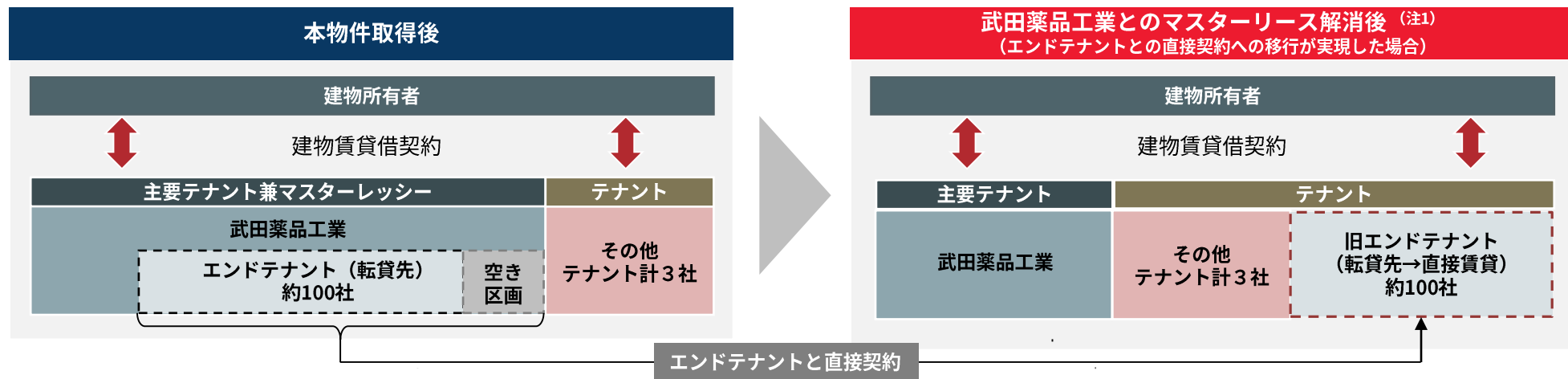
(注) 「ライフサイエンスエコシステム」とは、製薬企業のみならず、次世代医療、AIに関連する企業、ベンチャーキャピタル及び行政など、幅広い業種や規模の産官学が結集し、複数の企業等がライフサイエンス分野における商品開発や事業活動等でパートナーシップを組み、互いの技術や資本を生かしながら業界の枠や国境を越えて広く共存共栄していく仕組みをいいます。



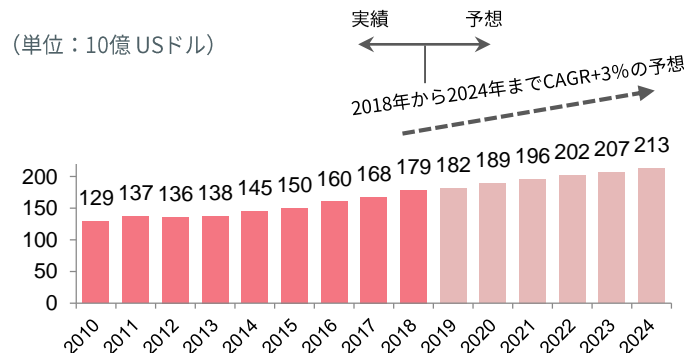
## IIF湘南ヘルスイノベーションパーク④

### ■ 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8月末日現在、エンドテナントベース稼働率：約93%）
- ✓ 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

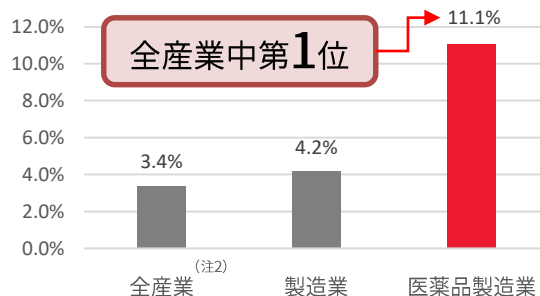


### ■ 全世界の医薬品研究開発費の合計（2010年-2024年）



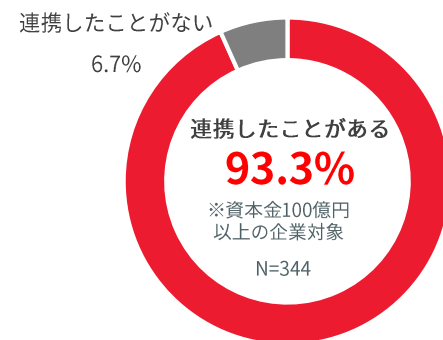
出所：Evaluate Ltd. 「World Preview 2019, Outlook to 2024」を基に本資産運用会社が作成

### ■ 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

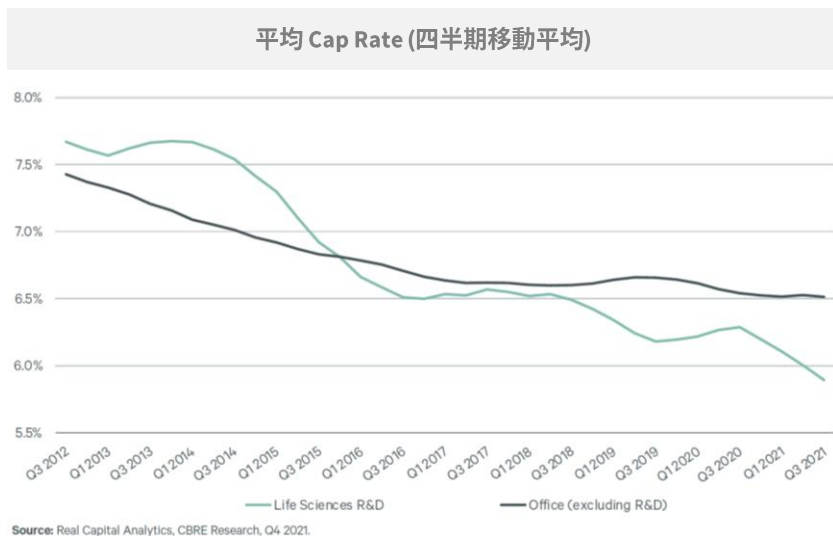


出所：文部科学省 科学技術・学術政策研究所「民間企業の研究活動に関する調査報告 2019」を基に本資産運用会社が作成

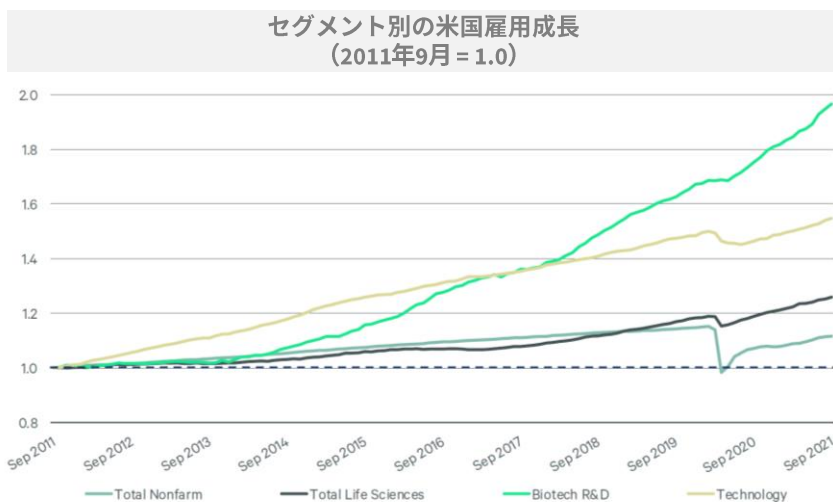
(注1) マスターリース契約から武田薬品工業他、エンドテナントとの直接契約への移行が実現した場合のイメージ図であり、必ずしもエンドテナントとの間の直接契約への移行が実現するとは限りません。  
(注2) 「全産業」は、特殊法人・独立行政法人、金融・保険業を除きます。

## 【ご参考】 成長を続ける米国ライフサイエンスセクター

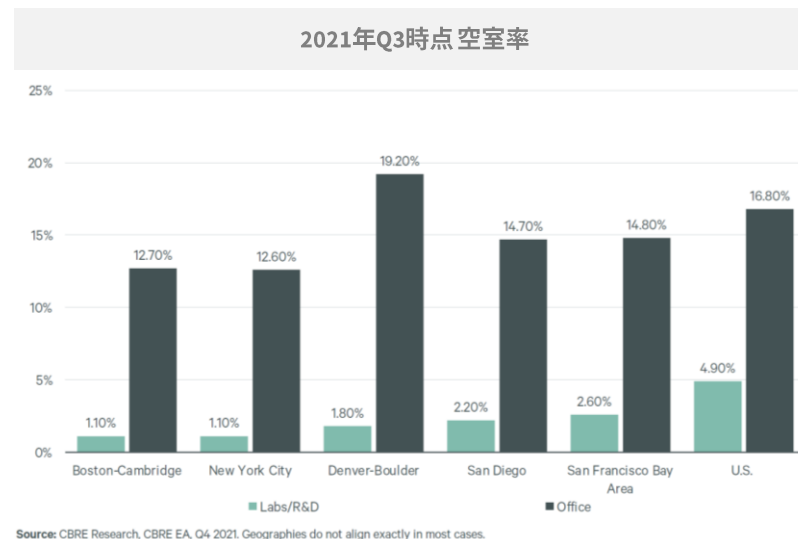
### ■ ライフサイエンスセクターのCap Rate低下が継続し、オフィスを下回る



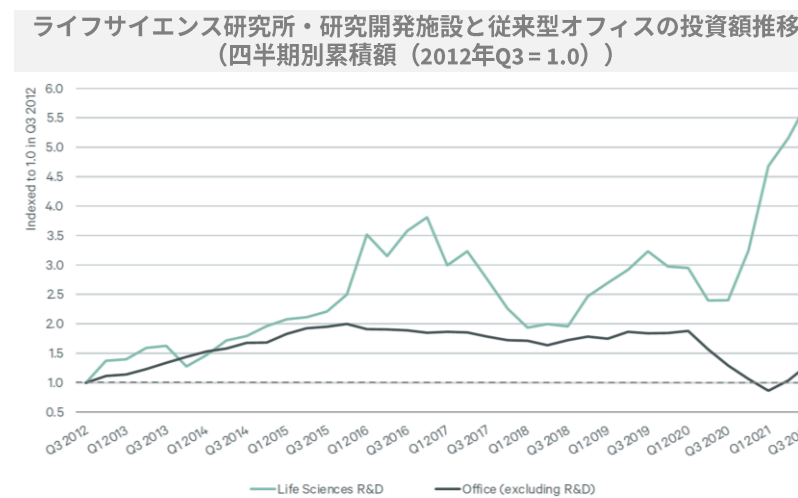
### ■ ライフサイエンスセクターの雇用継続が継続



### ■ ライフサイエンスセクターの空室率はオフィスより低い



### ■ ライフサイエンスセクターへの投資はオフィスを凌ぐ



# 再開発プロジェクト：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

圏央道IC至近の主要幹線道路に面する築約40年の物流施設の未利用容積を活用し、冷凍冷蔵倉庫へ建替え

#### 現状の建物（再開発前）



#### 再開発後



#### 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）

### 再開発後の主要指標

	再開発前	再開発後
取得（予定）価格 <sup>(注1)</sup>	2,290 百万円	<b>4,434 百万円</b>
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	3,200 百万円	<b>7,030 百万円</b> (+3,830 百万円)
含み益（含み益率） <sup>(注3)</sup>	813 百万円 (+34.1%)	<b>2,595 百万円</b> (+58.5%)
延床面積 <sup>(注4)</sup>	16,470.24㎡	<b>23,403.67㎡</b> (+42.1%)
年間NOI <sup>(注5)</sup>	160 百万円	<b>306 百万円</b> (+146 百万円)
NOI利回り/ 償却後NOI利回り <sup>(注6)</sup> (継続的利益超過分配考慮後)	7.0% / 6.0%	<b>6.9% / 5.1%</b> (5.6%)
賃貸借契約期間	5.0年（残存0年） (定期建物賃貸借契約)	<b>15.0年</b> (定期建物賃貸借予約契約)

(注1) 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、再開発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) 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3) 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4) 再開発後における「延床面積」は、再開発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、再開発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。

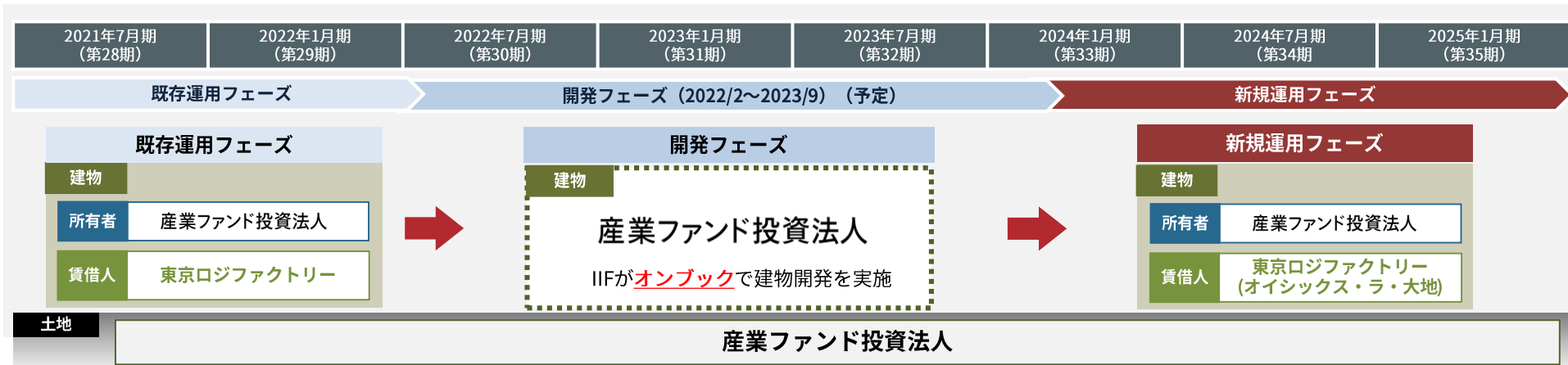
(注5) 再開発前の「年間NOI」は、本物件における2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）のNOIの実績値の合計を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、再開発に係る計画を基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは、再開発の計画内容の変更等により変動する可能性があります。

(注6) 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

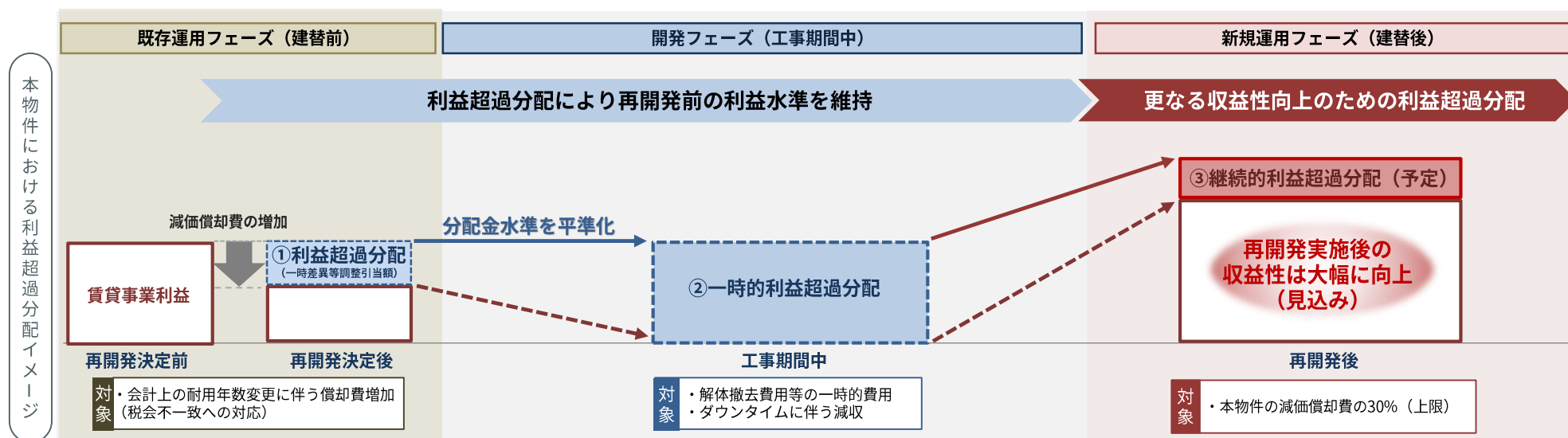


# 再開発プロジェクト：IIF厚木ロジスティクスセンターIII②

## ■ 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＞



# 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



### 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

### 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

### 再開発後の 主要指標

取得（予定）価格<sup>（注2）</sup>

鑑定評価額  
（調査価額）<sup>（注3）</sup>

含み損益<sup>（注4）</sup>  
（含み損益率）

延床面積<sup>（注5）</sup>

年間NOI<sup>（注6）</sup>

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

賃貸借契約期間

### 再開発前



820 百万円

704 百万円

△220 百万円  
（△23.9%）

3,892.66㎡

41 百万円

5.1% / 3.9%

5.7年（残存0.3年）  
（定期建物賃貸借契約）

### 再開発後



2,720 百万円

3,790 百万円  
（+3,086 百万円）

1,069 百万円  
（+39.3%）

14,001.64㎡  
（+259.7%）

151 百万円  
（+109 百万円）

5.6% / 3.4%  
（4.0%）

10.0年

（定期建物賃貸借予約契約）

### 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/㎡、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）

（注1）再開発後における定期建物賃貸借予約契約につきましては、2022年3月9日付で公表したプレスリリース「IIF羽村ロジスティクスセンター再開発プロジェクトについて」を参照ください。

（注2）「取得（予定）価格」については、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）と本再開発物件の取得予定価格を合計した参考価格を記載しています。本再開発物件の取得予定価格は、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、再開発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。以下同じです。

（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を、また再開発後（2022年8月31日公表時点）の「鑑定評価額（調査価額）」は、2022年8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。再開発後（2022年8月31日公表時点）の調査報告書の詳細については、2022年8月31日付で公表したプレスリリースに記載の「6.調査報告書の概要（本事業後（2022年8月31日公表時点））」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8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、再開発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、再開発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8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、再開発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、再開発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）NOI利回り＝年間NOI÷取得（予定）価格  
償却後NOI利回り＝償却後年間NOI\*÷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+本再開発物件の減価償却費（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。



# 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/m<sup>2</sup>／3-4階1.5 t/m<sup>2</sup>、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、常用电エレベーター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】



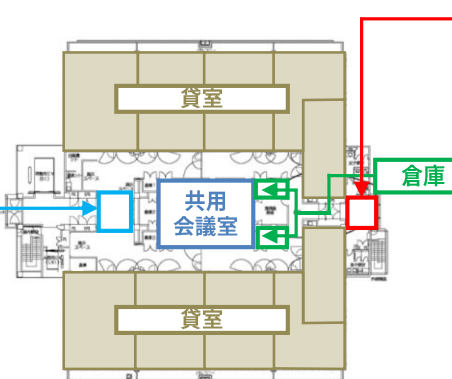
【展示ルーム】



【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（9.7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7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、資産運用会社がSDGs<sup>(注1)</sup>（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」<sup>(注2)</sup>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<sup>(注3)</sup>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」) 産業ファンド投資法人 19

## 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

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

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

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



## 分配方針の変更②：継続的利益超過分配実施を検討（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

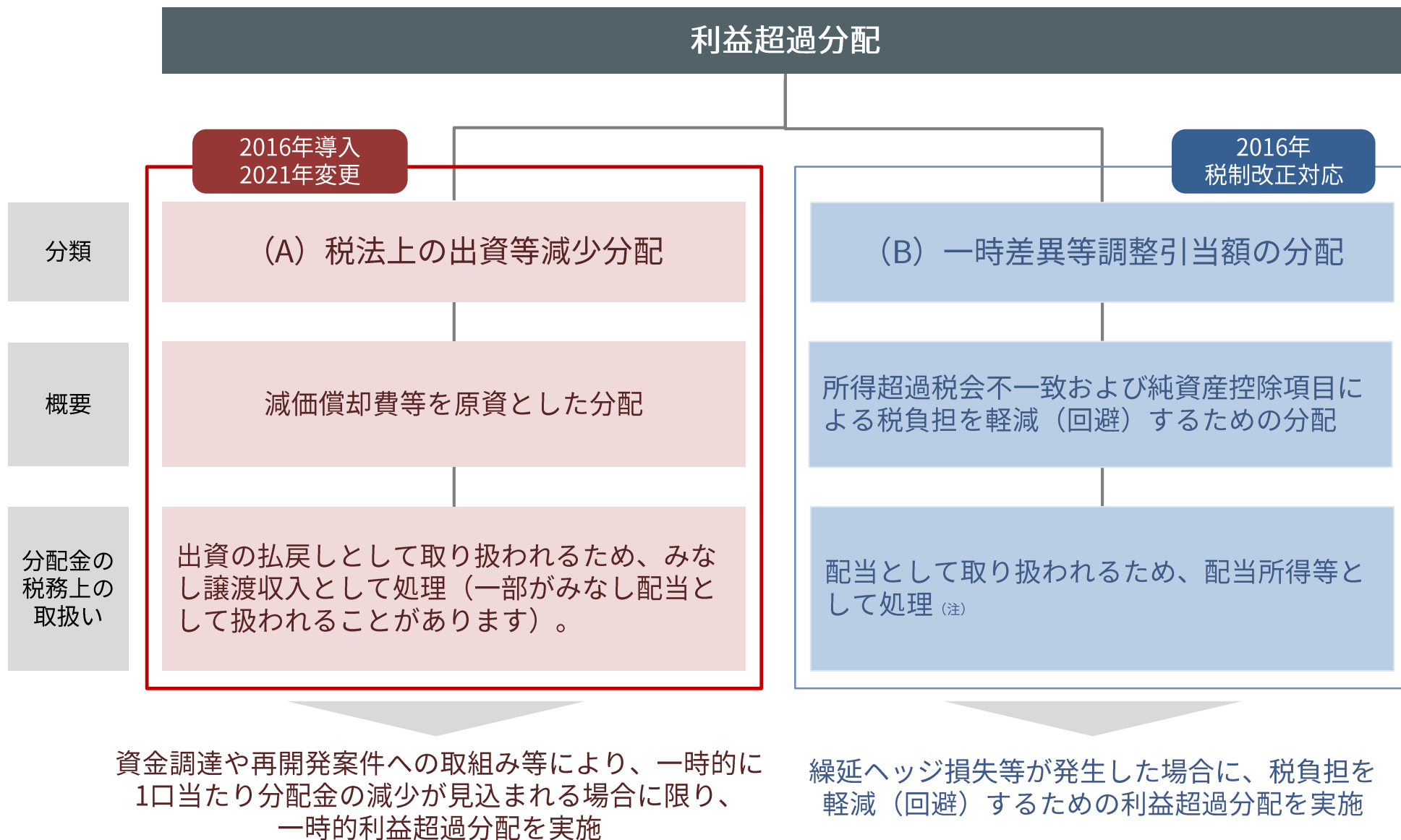
再開発による物件及び新規取得する物件特性によっては、比較的建物価格の割合が高く、現状のポートフォリオ平均と比較して減価償却割合が大きくなる可能性があり、物件特性として、減価償却割合が大きい一方で、資本的支出が限定的となる可能性があります。  
本投資法人は、資本的支出等に活用する内部留保、財務安定性の確保を考慮しつつ、より効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の最大化のために、継続的利益超過分配を可能とします。

##### 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。

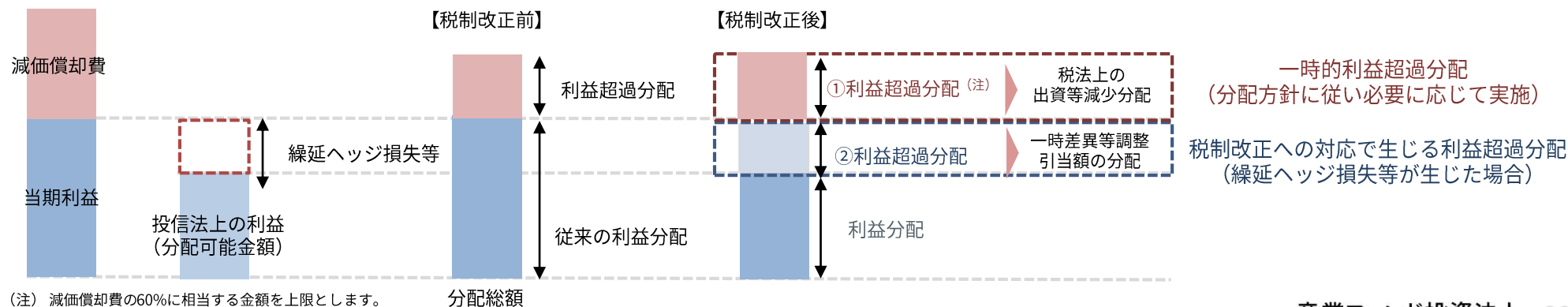
#### 分配基準

- ✓ 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



# KJRM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>削減への取り組み

署名年月：2015年9月（J-REITの資産運用会社初）

Signatory of:



## ■ 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

## KJRM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>	<p>環境負荷の低減</p>   	<p>CO<sub>2</sub>排出量の抑制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明のLED化</li> <li>・太陽光パネル設置</li> <li>・グリーンリース</li> <li>・空調省エネ機器への更新</li> <li>・ESCO事業</li> </ul> <p>水の効率的利用推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中水の敷地内利用</li> <li>・節水トイレ設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NOI向上</li> <li>・テナントパートナーシップ強化</li> <li>・施設価値の向上</li> </ul>
<b>S 社会</b>	<p>日本の産業を支え社会に貢献する</p>       	<p>テナント従業員の健康と快適性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員休憩室の増設</li> </ul> <p>防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント向け蓄電池設置</li> <li>・ライフライン設備の提供</li> <li>・中水の災害時生活用水等への利用</li> <li>・防水板の設置</li> </ul> <p>地域社会への貢献と環境意識の啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント勉強会の実施</li> <li>・施設の緑化</li> <li>・地域イベントへの敷地提供</li> <li>・施設見学会開催</li> <li>・PRE案件への出資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共生社会の実現</li> <li>・地域コミュニティ・経済の活性化</li> <li>・持続可能な社会の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントパートナーシップの強化</li> <li>・建物のレジリエンス強化</li> <li>・施設認知度向上</li> </ul>
<b>G ガバナンス</b>	<p>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</p>    	<p>コーポレートガバナンス体制の徹底</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主総会・役員会・会計監査人による統治機関</li> <li>・管理報酬の透明性</li> <li>・意思決定の透明性</li> <li>・コンプライアンス意識の徹底</li> <li>・反社会的勢力の排除</li> <li>・受託者責任の追及</li> </ul> <p>ステークホルダーへの情報開示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適時開示・任意開示・IR活動</li> <li>・ESG投資家への情報開示</li> </ul> <p>投資主価値の最大化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国際イニシアティブへの署名・参加</li> <li>・外部評価・認証の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健全な市場の維持・発展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健全・効率的な資産運用の実践</li> <li>・投資家層の拡大</li> </ul>

※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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ポートフォリオ認証取得割合60%以上</li> <li>・物流施設の認証取得割合70%以上（目標年：2023年）</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有物件の環境性能向上</li> <li>・投資家層の拡大</li> </ul>	 
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・MSCI格付け：「A」評価以上</li> <li>・GRESB：5スターの獲得</li> </ul>			
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）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・テナントや投資家からの評価低下</li> </ul>	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）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エネルギー関連費用増大</li> <li>・環境規制の強化</li> </ul>	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）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水資源の不足や劣化による周辺地域への影響</li> <li>・水使用量増加に伴うコスト増大</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件周辺環境の悪化</li> <li>・近隣地域におけるレピュテーションの低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣地域の活性化</li> <li>・企業イメージの向上</li> </ul>	

# ポートフォリオ一覧①（2022年7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	(注3)	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	16.5年	13,700	3.7%	18,709	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	16.4年	6,500	1.7%	9,650	2.1%	38,828.10㎡	1.5%	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	24.2年	5,300	1.4%	8,090	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	36.9年	2,000	0.5%	3,330	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	25.2年	1,300	0.3%			10,608.00㎡	0.4%	100.0%	9.9%
			2016年5月	6.2年	859	0.2%	3,130	0.7%	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%	3,570	0.8%	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%						—
			1991年4月	31.3年	1,200	0.3%	6,870	1.5%	83,905.16㎡	3.3%	100.0%	9.2%
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	29.8年	3,100	0.8%	4,230	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	23.9年	2,350	0.6%	3,640	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	32.6年	1,490	0.4%	2,540	0.5%	8,995.00㎡	0.3%	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	1990年4月	32.3年	1,050	0.3%	1,550	0.3%	8,721.01㎡	0.3%	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	40.8年	1,662	0.4%	4,790	1.0%	0.00㎡	0.0%	—	0.0%
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	20.3年	1,770	0.5%	5,230	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	21.5年	5,193	1.4%	8,520	1.8%	37,052.41㎡	1.4%	0.0%	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	30.7年	2,280	0.6%	4,370	0.9%	20,528.42㎡	0.8%	98.7%	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	31.7年	1,810	0.5%	3,410	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	15.5年	3,550	0.9%	6,370	1.4%	19,019.71㎡	0.7%	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	11.6年	3,184	0.8%	4,450	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	15.5年	1,570	0.4%	2,370	0.5%	13,862.05㎡	0.5%	100.0%	0.8%
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	17.0年	600	0.2%	1,490	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	8.6年	3,540	0.9%	4,800	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%	4,340	0.9%	48,932.00㎡	1.9%	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	25.8年	860	0.2%	1,110	0.2%	13,947.83㎡	0.5%	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	15.4年	5,730	1.5%	8,240	1.8%	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%	1,050	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	25.6年	1,860	0.5%	2,230	0.5%	11,262.86㎡	0.4%	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	31.6年	8,700	2.3%	10,300	2.2%	46,262.20㎡	1.8%	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	33.3年	2,361	0.6%	2,940	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	31.0年	820	0.2%	804	0.2%	0.00㎡	0.0%	—	0.0%
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	14.5年	5,170	1.4%	5,630	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	14.4年								0.2%
			2018年2月	4.4年	10,179	2.4%	11,800	2.5%	51,530.51㎡	2.0%	100.0%	0.7%
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	15.2年	1,717	0.5%	2,210	0.5%	5,057.68㎡	0.2%	100.0%	5.8%

# ポートフォリオ一覧②（2022年7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-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	16.5年	1,546	0.4%	1,860	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	16.4年	1,010	0.3%	1,210	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	16.3年	12,100	3.2%	15,900	3.4%	52,201.30㎡	2.0%	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	31.1年	2,540	0.7%	2,990	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	25.4年	1,302	0.3%	1,500	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	13.2年	2,480	0.7%	2,710	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	16.8年	2,585	0.7%	3,350	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%	2,430	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	20.1年	3,915	1.0%	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	30.5年	8,019	2.1%	8,580	1.8%	31,071.21㎡	1.2%	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	3.4年	2,343	0.6%	3,170	0.7%	16,708.51㎡	0.6%	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	2.3年	6,208	1.7%	6,750	1.5%	28,988.91㎡	1.1%	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	12.9年	7,380	2.0%	8,780	1.9%	23,728.15㎡	0.9%	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	22.1年	3,530	0.9%	3,973	0.9%	43,430.49㎡	1.7%	100.0%	6.3%
物流施設合計				19.8年	167,727	44.7%	229,436	49.4%	1,035,124.82㎡	40.1%	96.4%	—
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	4,500	1.2%	5,360	1.2%	31,442.47㎡	1.2%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	26.5年	1,100	0.3%	1,360	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	28.3年	8,700	2.3%	9,830	2.1%	21,615.01㎡	0.8%	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	34.2年	7,200	1.9%	8,380	1.8%	21,896.56㎡	0.8%	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	8.2年	2,168	0.6%	3,000	0.6%	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	33.1年	3,100	0.8%	4,730	1.0%	19,328.40㎡	0.7%	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	14.9年	3,810	1.0%	4,200	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㎡	2.6%	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%	1,690	0.4%	7,925.94㎡	0.3%	100.0%	—
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	26.7年	4,000	1.1%	4,510	1.0%	13,779.77㎡	0.5%	100.0%	5.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡	1994年7月	28.0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）	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.3%	16,300	3.5%	97,153.03㎡	3.8%	100.0%	—
			2019年5月	3.2年	7,260	1.9%						
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月	7.0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	32.9年	6,200	1.7%	6,610	1.4%	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	31.4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	1.0%	4,330	0.9%	42,049.87㎡	1.6%	100.0%	—
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	11.5年	38,500	10.3%	45,400	9.8%	130,342.61㎡	5.1%	100.0%	0.3%



# ポートフォリオ一覧③（2022年7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		比率		比率		
F-23	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	千葉県市原市	—	—	15,910	4.2%	18,600	4.0%	637,802.64㎡	24.7%	100.0%	—
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	埼玉県入間市	—	—	2,550	0.7%	2,920	0.6%	34,384.62㎡	1.3%	100.0%	—
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	栃木県真岡市	—	—	1,100	0.3%	1,340	0.3%	92,826.16㎡	3.6%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				17.5年	133,734	35.7%	159,641	34.4%	1,327,796.93㎡	51.5%	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	32.3年	18,100	4.8%	14,600	3.1%	11,476.05㎡	0.4%	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	29.1年	41,110	11.0%	41,400	8.9%	81,995.81㎡	3.2%	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	32.9年	4,900	1.3%	7,250	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	30.9年	5,600	1.5%	6,440	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	30.4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㎡	2.0%	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%	785	0.2%	12,880.38㎡	0.5%	100.0%	—
インフラ施設合計				30.4年	73,450	19.6%	75,135	16.2%	215,939.33㎡	8.4%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				21.4年	374,911	100.0%	464,212	100.0%	2,578,861.08㎡	100.0%	98.6%	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7月31日を時点としています。

（注3）「期末算定価額」は、2022年7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掛川マニファクチュアリングセンター（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7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7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7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厚木マニファクチュア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。

# ポートフォリオ一覧④ (2022年9月16日時点)

東京圏 40物件				物流施設 19物件				工場・研究開発施設等 18物件				インフラ施設 3物件											
 IIF東雲ロジスティクスセンター	 IIF野田ロジスティクスセンター	 IIF新砂ロジスティクスセンター	 IIF越谷ロジスティクスセンター	 IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	 IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	 IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	 IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	 IIFさいたまロジスティクスセンター	 IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	 IIF川口ロジスティクスセンター	 IIF柏ロジスティクスセンター	 IIF三郷ロジスティクスセンター											
 IIF入間ロジスティクスセンター	 IIF加須ロジスティクスセンター	 IIF羽村ロジスティクスセンター	 IIF板橋ロジスティクスセンター	 IIF昭島ロジスティクスセンター	 IIF湘南ロジスティクスセンター	 IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	 IIF横浜都筑テクノロジーセンター	 IIF三鷹カードセンター	 IIF蒲田R&Dセンター	 IIF川崎サイエンスセンター	 IIF相模原R&Dセンター	 IIF横浜新山下R&Dセンター											
 IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)	 IIF横須賀テクノロジーセンター	 IIF湘南テクノロジーセンター	 IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター(底地)	 IIF厚木マニュファクチュアリングセンター	 IIF新川崎R&Dセンター	 IIF市川フードプロセスセンター	 IIF横浜都筑R&Dセンター	 IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	 IIF市原マニュファクチュアリングセンター(底地)	 IIF入間マニュファクチュアリングセンター(底地)	 IIF羽田空港メンテナンスセンター	 IIF品川データセンター											
 IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)																							
大阪圏 13物件				物流施設 11物件				インフラ施設 2物件				その他 15物件				物流施設 13物件				工場・研究開発施設等 2物件			
 IIF西宮ロジスティクスセンター	 IIF神戸ロジスティクスセンター	 IIF東大阪ロジスティクスセンター	 IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)	 IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	 IIF京田辺ロジスティクスセンター	 IIF大阪此花ロジスティクスセンター			 IIF鳥栖ロジスティクスセンター	 IIF盛岡ロジスティクスセンター	 IIF広島ロジスティクスセンター	 IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)	 IIF福岡東ロジスティクスセンター	 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ									
 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	 IIF神戸西ロジスティクスセンター(底地)	 IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	 IIF神戸地域冷暖房センター	 IIF大阪豊中データセンター			 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	 IIF仙台大和ロジスティクスセンター	 IIF太田ロジスティクスセンター	 IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	 IIF札幌ロジスティクスセンター	 IIF郡山ロジスティクスセンター										
名古屋圏 6物件 <sup>(注)</sup>				物流施設 3物件 <sup>(注)</sup>				工場・研究開発施設等 2物件				インフラ施設 1物件											
 IIF名古屋ロジスティクスセンター	 IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	 IIF四日市ロジスティクスセンター(既存棟)	 IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)	 IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター(底地)	 IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(底地)	 IIF名古屋港タンクターミナル(底地)			 IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	 IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)	 IIF栃木真岡マニュファクチュアリングセンター(底地)												

(注) IIF四日市ロジスティクスセンター(既存棟)及びIIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)は同じ敷地内に存在することから、1物件として計算しています。

# 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 <sup>(注1)</sup> (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) <sup>(注2)</sup>	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	5.5% (5.5%)	15,910	18,600 (+12.0%)	18.5年 (16.2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	5.5% (4.3%)	12,200	16,300 (+35.1%)	10.0年 (6.8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 (45.6年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.0% (6.0%)	4,000	4,510 (+3.3%)	10.0年 (4.1年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.5% (5.6%)	1,200	1,380 (+4.1%)	10.0年 (4.1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	1,690 (+25.6%)	49.0年 (42.7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	6.8% (4.7%)	38,500	45,400 (+13.8%)	18.9年 (16.9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 (+36.1%)	10.0年 (7.7年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	10.1% (8.3%)	3,100	4,730 (+32.5%)	9.9年 (5.3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 (+60.2%)	15.0年 (6.8年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	6.0% (4.1%)	1,100	1,360 (+0.6%)	22.0年 (8.2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 (17.7年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.7% (4.6%)	374,911	464,212 (+24.5%)	17.4年 (11.0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、2022年1月期(第29期)及び2022年7月期(第30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7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

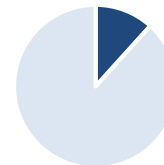
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	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	3,570 (+191.7%)	3,940 (+231.1%)	22.0年 (1.1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%)	2,360 (+24.2%)	49.9年 (41.5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 (17.7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	5.5% (5.5%)	15,910	18,600 (+12.0%)	18,720 (+17.7%)	18.5年 (16.2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 (45.6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	1,690 (+25.6%)	1,860 (43.0%)	49.0年 (42.7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 (18.0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3,749億円



<底地投資>  
取得金額439億円  
投資比率11.7%



# 継続鑑定の状況①（2022年7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30期末時点			第29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	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）	12,998	5,710	18,709	+424	+2.3%	18,285	3.8%	3.4%	4.0%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,223	4,426	9,650	+300	+3.2%	9,350	4.1%	3.8%	4.2%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,107	2,982	8,090	+210	+2.7%	7,880	3.8%	3.5%	3.9%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,680	1,649	3,330	+80	+2.5%	3,250	4.4%	4.1%	4.5%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,925	1,204	3,130	+60	+2.0%	3,070	4.7%	4.5%	4.9%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,223	2,346	3,570	+190	+5.6%	3,380	-	4.5%	-	-	0.0ポイ	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,678	2,191	6,870	+140	+2.1%	6,730	4.3%	4.1%	4.5%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,087	1,142	4,230	+100	+2.4%	4,130	4.2%	3.9%	4.5%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,273	1,366	3,640	+80	+2.2%	3,560	4.1%	3.9%	4.3%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,387	1,152	2,540	+50	+2.0%	2,490	4.5%	4.2%	4.7%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,164	385	1,550	+20	+1.3%	1,530	4.9%	4.5%	5.2%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,684	2,105	4,790	+1,300	+37.2%	3,490	-	4.1%	-	-	0.0ポイ	-
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,113	3,116	5,230	+160	+3.2%	5,070	3.9%	3.7%	4.0%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,754	2,765	8,520	+360	+4.4%	8,160	4.4%	3.9%	4.3%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,444	1,925	4,370	+140	+3.3%	4,230	4.6%	4.3%	4.8%	△0.2ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,838	1,571	3,410	+70	+2.1%	3,340	4.5%	4.1%	4.6%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,335	3,034	6,370	+170	+2.7%	6,200	3.9%	3.6%	3.9%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	2,931	1,518	4,450	+90	+2.1%	4,360	4.6%	4.0%	4.9%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,459	910	2,370	+50	+2.2%	2,320	4.8%	4.6%	4.9%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	544	945	1,490	+180	+13.7%	1,310	5.4%	5.2%	5.5%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,188	1,611	4,800	+100	+2.1%	4,700	4.9%	4.7%	5.0%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,177	162	4,340	△20	△0.5%	4,360	-	4.5%	-	-	0.0ポイ	-
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	953	156	1,110	+20	+1.8%	1,090	4.5%	4.1%	4.6%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,511	2,728	8,240	+420	+5.4%	7,820	4.3%	4.0%	4.4%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
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	135	1,050	+10	+1.0%	1,040	-	5.6%	-	-	0.0ポイ	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,888	341	2,230	+50	+2.3%	2,180	4.6%	4.2%	4.7%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,616	1,683	10,300	+200	+2.0%	10,100	3.8%	3.6%	4.0%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,553	386	2,940	+50	+1.7%	2,890	4.3%	4.0%	4.4%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	739	64	804	+100	+14.2%	704	3.5%	15.9%	4.0%	-	-	-
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,154	475	5,630	+140	+2.6%	5,490	4.2%	3.9%	4.3%	△0.2ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,024	1,775	11,800	+300	+2.6%	11,500	4.2%	3.9%	4.3%	△0.2ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,710	499	2,210	+70	+3.3%	2,140	3.7%	3.3%	3.8%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,540	319	1,860	+50	+2.8%	1,810	4.9%	4.6%	5.2%	△0.1ポイ	△0.1ポイ	△0.1ポイ

## 継続鑑定の状況②（2022年7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30期末時点			第29期末時点 算定価額	直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率			割引率	最終 還元利回り		割引率	最終還元利回り
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	995	214	1,210	+20	+1.7%	1,190	5.1%	4年度まで 5.0% 5年度以降 5.2%	5.3%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,857	4,042	15,900	+600	+3.9%	15,300	3.8%	3.9%	4.0%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,533	456	2,990	+40	+1.4%	2,950	4.0%	4.1%	4.2%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,389	110	1,500	+30	+2.0%	1,470	5.4%	5.0%	5.4%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,480	229	2,710	△50	△1.8%	2,760	4.7%	4.5%	4.9%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,425	924	3,350	+20	+0.6%	3,330	5.2%	3年度まで 5.2% 4年度以降 5.3%	5.4%	△0.1pt	3年度まで△0.1pt 4年度 0.0pt 5年度以降△0.1pt	△0.1pt
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,059	370	2,430	+50	+2.1%	2,380	-	11年度まで4.1% 12～15.7年度 4.2%	4.3%	-	△0.1pt	△0.1pt
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,069	400	4,470	-	0.0%	4,470	4.7%	初年度 4.7% 2年度以降 4.8%	4.9%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	8,455	124	8,580	+30	+0.4%	8,550	3.9%	初年度 3.8% 2年度以降 3.9%	4.1%	△0.1pt	初年度まで△0.1pt 2年度 0.0pt 3年度以降△0.1pt	△0.1pt
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,396	773	3,170	+80	+2.6%	3,090	4.4%	2年度まで 4.3% 3～7年度 4.4% 8年度以降 4.5%	4.6%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,337	412	6,750	+20	+0.3%	6,730	4.7%	4.6%	4.9%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	7,573	1,206	8,780	+200	+2.3%	8,580	4.1%	3.8%	4.2%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）	3,726	246	3,973	-	0.0%	3,973	4.6%	4.7%	4.8%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
物流施設 合計		167,130	62,305	229,436	+6,704	+3.0%	222,732						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	806	5,360	-	0.0%	5,360	-	5.0%	-	-	0.0pt	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,352	7	1,360	+30	+2.3%	1,330	5.6%	5.4%	5.8%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,352	477	9,830	+10	+0.1%	9,820	5.5%	5.3%	5.7%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,455	924	8,380	-	0.0%	8,380	5.4%	5.1%	5.6%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	1,873	1,126	3,000	-	0.0%	3,000	5.1%	4.9%	5.3%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,570	1,159	4,730	+80	+1.7%	4,650	5.5%	5.3%	5.7%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,742	457	4,200	△10	△0.2%	4,210	4.8%	4.4%	4.9%	0.0pt	0.0pt	0.0pt
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%	-	0.0pt	0.0pt
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,345	344	1,690	+30	+1.8%	1,660	4.6%	3.9%	5.0%	△0.1pt	△0.1pt	△0.1pt

## 継続鑑定状況③（2022年7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30期末時点			第29期末時点 算定価額	直接還元法 還元利回り	DCF法			前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率			割引率	最終 還元利回り	直接還元法 還元利回り	割引率	最終還元利回り
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,365	144	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	1,326	53	1,380	-	0.0%	1,380	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-14	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）	2,413	196	2,610	-	0.0%	2,610	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニファクチュアリングセンター	12,066	4,233	16,300	-	0.0%	16,300	4.2%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6,405	2,314	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	6,346	263	6,610	-	0.0%	6,610	4.1%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（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	6,369	△29	6,340	-	0.0%	6,340	4.6%	2年度まで 4.5% 3～7年度 4.6% 8年度以降 4.7%	4.8%	0.0%	3年度+0.1% 8年度+0.1%	0.0%
F-21	IIF岡崎マニファクチュアリングセンター（底地）	4,104	225	4,330	-	0.0%	4,330	-	2年度まで 4.1% 3～18年度 4.2%	4.2%	-	3年度+0.1%	0.0%
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	39,896	5,503	45,400	-	0.0%	45,400	4.8%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-23	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	16,605	1,994	18,600	+130	+0.7%	18,470	-	(A区画) 4年度まで 7.6% 5～7.7年度 7.7% (B区画) 15年度まで 4.7% 16～20.7年度 4.8%	(A区画)7.8% (B区画)4.9%	-	0.0%	0.0%
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）（注4）	2,597	322	2,920	-	0.0%	2,920	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）（注4）	1,182	157	1,340	+10	+0.8%	1,330	5.1%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		138,753	20,887	159,641	+280	+0.2%	159,361						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,308	△708	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	36,935	4,464	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	5,391	1,858	7,250	+140	+2.0%	7,110	4.9%	4.7%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,421	1,018	6,440	+50	+0.8%	6,390	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	1,146	1,273	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	55	785	+11	+1.4%	774	-	4.9%	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		66,931	8,203	75,135	+201	+0.3%	74,934						
ポートフォリオ合計		372,815	91,396	464,212	+7,185	+1.6%	457,027						

（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7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7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）は第30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29期評価額に含めております。

（注5） IIF伊西ロジスティクスセンターは第30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31期新規取得予定資産に係る鑑定評価）

### ■ 第31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 <sup>(注)</sup> (百万円)	含み益想定額 (百万円)	直接還元法 還元利回り <sup>(注)</sup>	DCF法 割引率 <sup>(注)</sup>	DCF法 最終還元利回り <sup>(注)</sup>	価格時点
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）	5,382	6,010	+628	4.9%	4.9%	5.1%	2022年7月31日
物流施設 合計		5,382	6,010	+628				
第31期新規取得予定資産 合計		5,382	6,010	+628				

（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7月31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31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	235,446
工場・研究開発	159,641
インフラ	72,715
ポートフォリオ合計	467,802

（注）2022年8月17日付でIIF大阪南港ITソリューションセンターを売却しています。2022年7月31日時点におけるIIF大阪南港ITソリューションセンターの鑑定評価額については、P.35をご参照ください。



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29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181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	30	31			16	16	3	3										
建物管理委託費	0	0			0	0	0	0										
修繕費	0	1			2	1	1	4										
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	32	34			20	19	6	9										
NOI	367	365	214	214	158	159	76	73	79	82	37	37	173	172	112	112	81	79
減価償却費	29	30	36	36	12	12	9	9	22	23	-	-	10	10	20	20	9	10
不動産賃貸事業利益	337	335	178	178	145	146	67	64	56	59	37	37	163	161	91	91	71	69
期末預り敷金・保証金	981	902	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29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181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	-	0																
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	41	45	81	△ 252	104	105	△ 41	△ 47	88	88	78	81	116	116	106	106
減価償却費	11	11	8	8	549	-	12	12	21	28	12	12	10	10	16	16	23	23
不動産賃貸事業利益	50	50	32	36	△ 468	△ 252	91	92	△ 63	△ 75	75	75	68	70	100	100	83	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29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 176日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181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	52	52	36	34	38	37	121	121	111	111	29	28	175	174	27	27	51	51
減価償却費	9	9	6	6	5	4	25	25	0	0	9	9	32	32	-	-	4	4
不動産賃貸事業利益	43	43	30	28	32	33	95	95	111	111	19	19	142	141	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29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181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	217	217	67	67	22	14	124	126	266	276	38	38	47	47	33	33	256	256
減価償却費	35	37	8	8	5	195	26	26	50	50	6	6	9	9	4	4	58	58
不動産賃貸事業利益	182	180	58	58	17	△ 180	97	100	216	226	31	31	37	37	29	29	198	197
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29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181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	58	60	36	36	63	66	96	96	40	40	110	110	173	175	72	72	159	159
減価償却費	9	9	7	7	7	7	22	22	-	-	19	19	18	18	21	21	51	51
不動産賃貸事業利益	49	51	28	28	55	58	73	73	40	40	90	90	155	157	51	51	108	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29期 184日	第30期 181日	第29期 50日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日
運用日数																		
賃料	非開示	非開示	非開示	非開示	153	153	59	59	364	364	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					-	-	0	0	0	1								
収益 計					153	153	59	59	365	366								
公租公課					15	15	8	8	47	47								
建物管理委託費					-	-	6	6	3	3								
修繕費					-	-	1	20	0	0								
保険料・信託報酬					0	0	0	0	0	1								
その他					0	0	0	0	1	1								
費用 計					16	16	17	36	54	55								
NOI	183	182	28	102	137	137	42	23	311	311	238	234	81	81	159	153	104	104
減価償却費	28	28	7	21	-	-	9	11	65	66	36	36	23	23	27	29	20	20
不動産賃貸事業利益	154	154	21	80	137	137	33	12	246	244	202	197	58	58	132	123	84	84
期末預り敷金・保証金	非開示	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)		F14 (戸塚MC)		F15 (厚木)		F17 (新川崎)		F18 (市川)		F19 (岐阜各務原)	
	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181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	42	42	37	36	137	142	39	39	57	57	328	345	234	234	140	139	5	5
減価償却費	-	-	-	-	19	21	5	5	-	-	74	77	35	35	12	12	-	-
不動産賃貸事業利益	42	42	37	36	117	121	34	33	57	57	254	268	198	198	127	127	5	5
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	F20 (横浜都筑)		F21 (岡崎)		F22 (湘南HIP)		F23 (市原)		F24 (入間MC)		F25 (栃木真岡)		I1 (神戸)		I2 (羽田)		I4 (品川)	
	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 0日	第30期 122日	第29期 0日	第30期 122日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日
運用日数																		
賃料													332	332	1,475	1,484		
その他													0	0	17	15		
収益 計													332	332	1,492	1,500		
公租公課													10	10	71	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	0	0	0	0	非開示	非開示
修繕費													9	5	-	-		
保険料・信託報酬													1	1	5	5		
その他													2	2	432	441		
費用 計													23	19	509	517		
NOI	173	173	95	95	1,103	1,044	455	450	-	48	-	25	309	313	982	982	180	188
減価償却費	29	29	-	-	289	321	-	-	-	-	-	-	133	134	264	264	52	55
不動産賃貸事業利益	144	144	95	95	813	723	455	450	-	48	-	25	175	179	718	717	128	133
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	2,159	2,159	975	975	非開示	非開示

勘定科目	I5 (大阪豊中)		I6 (大阪南港)		I7 (名古屋港)		I8 (品川ITSC)		I9 (東松山)		第29期 実績	第30期 実績
	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 184日	第30期 181日	第29期 1日	第30期 0日	第29期 184日	第30期 181日		
運用日数												
賃料											15,899	15,996
その他											306	337
収益 計											16,206	16,334
公租公課											1,274	1,362
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	1,768	1,632
修繕費											839	993
保険料・信託報酬											67	67
その他											1,821	2,076
費用 計											5,772	6,132
NOI	212	206	75	76	62	62	△ 15	-	17	18	10,433	10,201
減価償却費	30	31	9	9	-	-	7	-	-	-	2,456	2,161
不動産賃貸事業利益	181	175	66	66	62	62	△ 23	-	17	18	7,977	8,040
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	17,926	18,103

# テナント契約状況①（2022年7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	2.6%	20.0年	3.6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	3.8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	1.2%	20.0年	16.0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	3.4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	13.8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	1.1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	18.5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	0.1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	12.2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	10.3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	2.0年
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター III	-	0	-	-	-	-	-
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	1.9年
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	-	0	-	-	-	-	-
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫(株) 等	3	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	26.4年	15.3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	-	5.0年	0.3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	14.7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	18.5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	-	5.4年	4.8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	0.2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	6.4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	2.2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	2.7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	5.4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	12.8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	8.6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	4.6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	3.6年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	-	0	-	-	-	-	-
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	1.3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	6.5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	4.8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	0.4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	3.6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	3.7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	0.1年



# テナント契約状況②（2022年7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	0.8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	1.8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	3.3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	15.7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	5.7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	1.2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	6.6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	17.8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	7.4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	18.9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	17.7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	8.2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	2.4%	28.5年	8.6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	3.7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	6.8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	5.3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	5.1年
F-9	IIF掛川マニ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	23.4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	42.7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	4.1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	4.1年
F-14	IIF戸塚マニ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	45.6年
F-15	IIF厚木マニ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	6.8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	7.7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	14.7年
F-19	IIF岐阜各務原マニ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	26.7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	7.3年
F-21	IIF岡崎マニ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	18.0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	16.9年
F-23	IIF市原マニ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	16.2年
F-24	IIF 入間マニファクチャリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	48.6年
F-25	IIF栃木真岡マニファクチャリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	48.6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	1.9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	6.3%	15.4年	3.4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	9.6年

## テナント契約状況③（2022年7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-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	3.2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	0.6年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	(株)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	41.5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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	30.1年	23.4年
ポートフォリオ平均						100.0%	17.4年	11.0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(株)及びJA三井リース建物(株)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7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7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7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7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							
短期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,700	3,400	2022年4月1日	0.24000	2023年3月31日	変動	1年	0.7年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,700								
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	1.7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	2.5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	0.5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	0.5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	0.5年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000	2013年6月28日	1.55000	2023年2月6日	固定	10年	0.5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	0.5年	
	株式会社新生銀行	500	500		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	1.9年	
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000	2013年10月18日	1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	0.9年	
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500		1.40200	2023年10月18日	固定(注4)	10年	1.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	7,500	7,500		2013年12月30日	1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	1.4年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	2014年2月6日	1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	2.0年	
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	1.5年	
	株式会社三井住友銀行	900	900		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	1.0年	
	株式会社山口銀行	500	500	2014年3月13日	1.03150	2022年8月5日	固定(注4)	8.5年	0.0年	
	株式会社西日本シティ銀行	500	500		1.67000	2026年3月13日	固定	12年	3.6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	3.6年	
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000	2014年3月13日	1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	1.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	276			0.98000	2025年3月14日	固定	10年	2.6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	2.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	441		2015年3月16日	0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	2.1年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,350	1,350		0.66090	2022年9月15日	固定(注4)	7.5年	0.1年	
	株式会社新生銀行	850	850		1.26000	2027年3月31日	固定	12年	4.7年	
	みずほ信託銀行株式会社	850	850	2015年3月31日	1.19000	2026年3月31日	固定	11年	3.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570	3,500		0.98000	2025年3月31日	固定	10年	2.7年	
	三井住友信託銀行株式会社	979			0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	2.2年	
	株式会社中国銀行	700	700	2016年4月15日	0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	3.7年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	3.7年	
	明治安田生命保険相互会社	850	850		0.44000	2026年8月31日	固定	10年	4.1年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500	2016年8月31日	0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	3.0年	
	株式会社三菱UFJ銀行	832	1,150		0.62977	2026年3月6日	固定	9年	3.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	317			0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	4.1年	
	株式会社みずほ銀行	800	800	2017年2月17日	0.49750	2025年3月6日	固定	8年	2.6年	
	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3月6日						
	株式会社三菱UFJ銀行	3,255	4,500							
	三井住友信託銀行株式会社	1,244								
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170	3,000	2017年3月6日						
	三井住友信託銀行株式会社	829								
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500							

	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	2,099	2,900	2017年3月17日	0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	3.1年	
	三井住友信託銀行株式会社	800			0.53000	2026年3月17日	固定	9年	3.6年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.86600	2029年3月16日	固定	12年	6.6年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	2.6年	
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.63300	2027年3月17日	固定	10年	4.6年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	4.6年	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	4.6年	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	4.6年	
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	4.6年	
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	2.6年	
	株式会社三菱UFJ銀行	4,054	5,600	2017年3月31日	0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	3.2年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,545			0.65500	2027年3月31日	固定	10年	4.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	2.7年	
	株式会社三井住友銀行	600	600		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	4.7年	
	株式会社新生銀行	1,000	1,000		0.83800	2029年3月30日	固定	12年	6.7年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300		0.63500	2027年3月31日	固定	10年	4.7年	
	株式会社みずほ銀行	1,200	1,200		2017年9月29日	0.34451	2022年9月30日	固定	5年	0.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791	3,800			0.67599	2027年9月30日	固定	10年	5.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009				0.86109	2029年9月28日	固定	12年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,938								
	三井住友信託銀行株式会社	1,062		2018年2月1日		0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	2.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791	3,800							
	三井住友信託銀行株式会社	1,009				0.88100	2030年2月1日	固定	12年	7.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099	2,900							
	三井住友信託銀行株式会社	800				0.67900	2028年2月1日	固定	10年	5.5年
	株式会社かんば生命保険	2,300	2,400							
	三井住友信託銀行株式会社	100			2018年2月27日	0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	6.1年
	株式会社みずほ銀行	700	700							
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500			0.85000	2030年2月28日	固定	12年	7.6年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500							
	株式会社日本政策投資銀行	400	400	0.69600		2028年9月7日	固定	10.5年	6.1年	
	株式会社三井住友銀行	400	400							
	株式会社みずほ銀行	400	400	0.59800		2027年9月7日	固定	9.5年	5.1年	
	みずほ信託銀行株式会社	400	400							
	株式会社三菱UFJ銀行	1,100	1,100	2018年3月7日		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	5.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,100	1,100							
株式会社三菱UFJ銀行	3,618	5,000	0.70243		2028年3月9日	固定	10年	5.6年		
三井住友信託銀行株式会社	1,382									
株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000	0.80315		2029年3月9日	固定	11年	6.6年		
三井住友信託銀行株式会社	276									
株式会社三菱UFJ銀行	434	600	0.63050		2027年9月30日	固定	9.5年	5.2年		
三井住友信託銀行株式会社	165									
株式会社日本政策投資銀行	1,200	1,200	2018年3月30日		0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	6.2年	
株式会社三井住友銀行	600	600								
株式会社みずほ銀行	500	500		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	5.2年		

有利子負債明細②（2022年7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	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2019年3月29日	0.38500	2027年9月30日	固定	8.5年	5.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.45000	2028年9月29日	固定	9.5年	6.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,274	3,274		0.51000	2029年3月29日	固定	10年	6.7年	
	三井住友信託銀行株式会社	500	500		0.45792	2027年3月31日	固定	8年	4.7年	
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.20500	2024年3月29日	固定	5年	1.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	900	900	2019年5月31日	0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	6.3年	
	三井住友信託銀行株式会社	800	800		0.35890	2026年11月30日	固定	7.5年	4.3年	
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.36800	2027年11月30日	固定	8.5年	5.3年	
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.43300	2028年11月30日	固定	9.5年	6.3年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,600	1,600		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	7.8年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.40800	2028年5月31日	固定	9年	5.8年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	6.8年	
	日本生命保険相互会社	1,500	1,500		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	7.8年	
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	5.0年	
	株式会社新生銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	6.8年	
	株式会社三菱UFJ銀行	583	583		2019年6月28日	0.46000	2028年11月30日	固定	9.4年	6.3年
	株式会社三井住友銀行	1,626	1,626		2019年9月30日	0.27630	2028年9月29日	固定	9年	6.2年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500		2020年3月31日	0.43400	2030年3月29日	固定	10年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	200	200		2020年4月27日	0.21000	2023年4月30日	固定	3年	0.8年
	三井住友信託銀行株式会社	200	200			0.30303	2024年10月31日	固定	4.5年	2.3年
	三井住友信託銀行株式会社	300	300	0.40496		2027年10月31日	固定	7.5年	5.3年	
	株式会社みずほ銀行	300	300	0.32600		2028年4月30日	固定	8年	5.8年	
	株式会社三井住友銀行	500	500	0.35200		2028年10月31日	固定	8.5年	6.3年	
	株式会社三菱UFJ銀行	400	400	0.44000		2029年10月31日	固定	9.5年	7.3年	
	株式会社みずほ銀行	300	300	0.40400		2029年10月31日	固定	9.5年	7.3年	
	みずほ信託銀行株式会社	300	300	0.40400		2029年10月31日	固定	9.5年	7.3年	
	株式会社日本政策投資銀行	500	500	0.48100		2030年10月31日	固定	10.5年	8.3年	
	株式会社三菱UFJ銀行	300	300	0.19000		2023年4月30日	固定	2.9年	0.8年	
	三井住友信託銀行株式会社	500	500	0.27585		2024年10月31日	固定	4.4年	2.3年	
	三井住友信託銀行株式会社	700	700	0.39730		2027年10月31日	固定	7.4年	5.3年	
株式会社みずほ銀行	500	500	0.32600	2028年4月30日		固定	7.9年	5.8年		
株式会社三井住友銀行	1,100	1,100	2020年5月28日	0.35100		2028年10月31日	固定	8.4年	6.3年	
株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.42000		2029年10月31日	固定	9.4年	7.3年	
株式会社みずほ銀行	800	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	7.3年		
みずほ信託銀行株式会社	800	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	7.3年		
株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300		0.47900	2030年10月31日	固定	10.4年	8.3年		
三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000	2020年6月30日	0.36292	2027年6月30日	固定	7年	4.9年		
農林中央金庫	1,500	1,500		0.34600	2028年6月30日	固定	8年	5.9年		
株式会社三菱UFJ銀行	300	300	2020年7月13日	0.19000	2023年4月30日	固定	2.8年	0.8年		
三井住友信託銀行株式会社	200	200		0.24786	2024年10月31日	固定	4.3年	2.3年		
三井住友信託銀行株式会社	400	400		0.37942	2027年10月31日	固定	7.3年	5.3年		
株式会社みずほ銀行	200	200		0.33600	2028年4月30日	固定	7.8年	5.8年		
株式会社三井住友銀行	700	700		0.36100	2028年10月31日	固定	8.3年	6.3年		
株式会社三菱UFJ銀行	500	500		0.41000	2029年10月31日	固定	9.3年	7.3年		
株式会社みずほ銀行	500	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	7.3年		
みずほ信託銀行株式会社	500	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	7.3年		
株式会社日本政策投資銀行	700	700		0.49100	2030年10月31日	固定	10.3年	8.3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							合 計
長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	2020年9月28日	0.16750	2023年9月28日	固定	3年	1.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.18000	2024年3月28日	固定	3.5年	1.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,300	1,300		0.16922	2024年9月30日	固定	4年	2.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.21380	2026年9月28日	固定	6年	4.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500		0.24193	2027年3月29日	固定	6.5年	4.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,200	1,200		0.26073	2027年9月28日	固定	7年	5.2年
	農林中央金庫	2,500	2,500		0.31600	2029年3月28日	固定	8.5年	6.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.34500	2029年9月28日	固定	9年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.33000	2030年3月28日	固定	9.5年	7.7年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.36500	2030年3月28日	固定	9.5年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	3,000	0.36000	2030年9月27日	固定	10年	8.2年	
	株式会社新生銀行	1,500	1,500	0.40500	2030年9月27日	固定	10年	8.2年	
	株式会社みずほ銀行	3,000	3,000	0.40500	2030年9月27日	固定	10年	8.2年	
	株式会社日本政策投資銀行	2,800	2,800	0.47700	2031年9月29日	固定	11年	9.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900	1,900	2021年9月9日	0.34000	2031年3月31日	固定	9.6年	8.7年
	三井住友信託銀行株式会社	600	600		0.17443	2026年9月4日	固定	5年	4.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	800	800	2021年9月30日	0.36000	2031年3月31日	固定	9.5年	8.7年
	三井住友信託銀行株式会社	300	300		0.20461	2026年9月4日	固定	4.9年	4.1年
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	2021年11月30日	0.37130	2029年9月28日	固定	8年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.46000	2031年11月28日	固定	10年	9.3年
三井住友信託銀行株式会社	450		2022年2月4日	0.37125	2029年1月31日	固定	7年	6.5年	
株式会社三井住友銀行	500	2,200		0.46550	2030年1月31日	固定	8年	7.5年	
株式会社三菱UFJ銀行	1,250		2022年3月29日	0.51000	2032年2月4日	固定	10年	9.5年	
株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000		0.83400	2033年3月31日	固定	11年	10.7年	
株式会社三井住友銀行	500	500	2022年3月31日	0.63300	2030年3月29日	固定	8年	7.7年	
三井住友信託銀行株式会社	800	800		0.24000	2023年6月30日	変動	1.1年	0.9年	
株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	2022年6月30日	0.90900	2032年6月30日	固定	10年	9.9年	
投資法人債	第2回無担保投資法人債	5,000	5,000	2012年12月27日	1.40000	2022年12月27日	固定	10年	0.4年
	第3回無担保投資法人債	2,000	2,000	2014年6月26日	0.89000	2024年6月26日	固定	10年	1.9年
	第4回無担保投資法人債	3,000	3,000	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	4.4年
	第5回無担保投資法人債 (第1回IIIソーシャルボンド)	3,000	3,000	2021年9月7日	0.39000	2031年9月5日	固定	10年	9.1年
	第6回無担保投資法人債 (第2回IIIソーシャルボンド)	2,000	2,000	2021年9月7日	0.68000	2036年9月5日	固定	15年	14.1年
	合計 / 平均	202,783	202,783		0.70			9.3年	4.7年

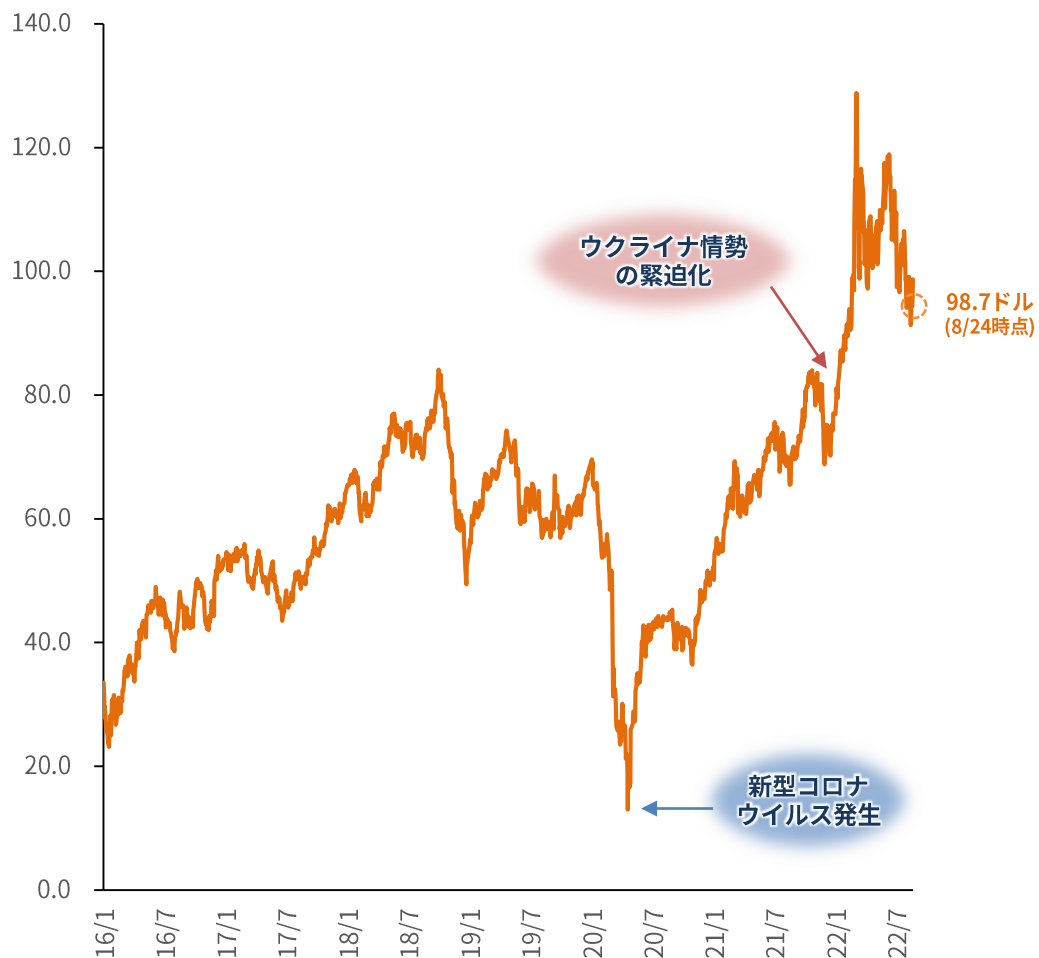
(注1) 2022年7月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。  
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。  
(注3) 適用利率は、2022年7月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。  
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。以下同じです。  
(注5) 残存年数は、2022年7月31日を基準として算出しています。平均は各有利負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。以下同じです。



# エネルギー価格の推移（2016年1月4日～2022年8月24日）

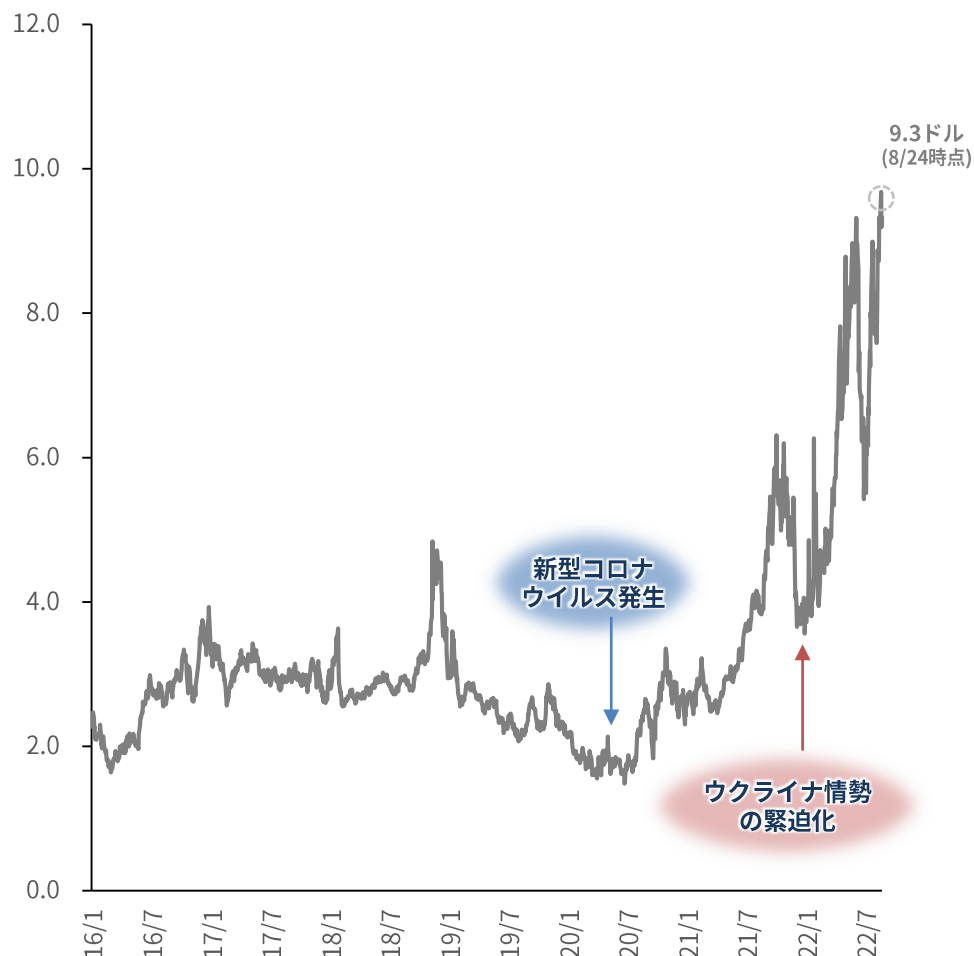
## ■ ドバイ原油スポット価格の推移

(USD/Barrel)



## ■ 天然ガス（Henry Hub）先物価格の推移

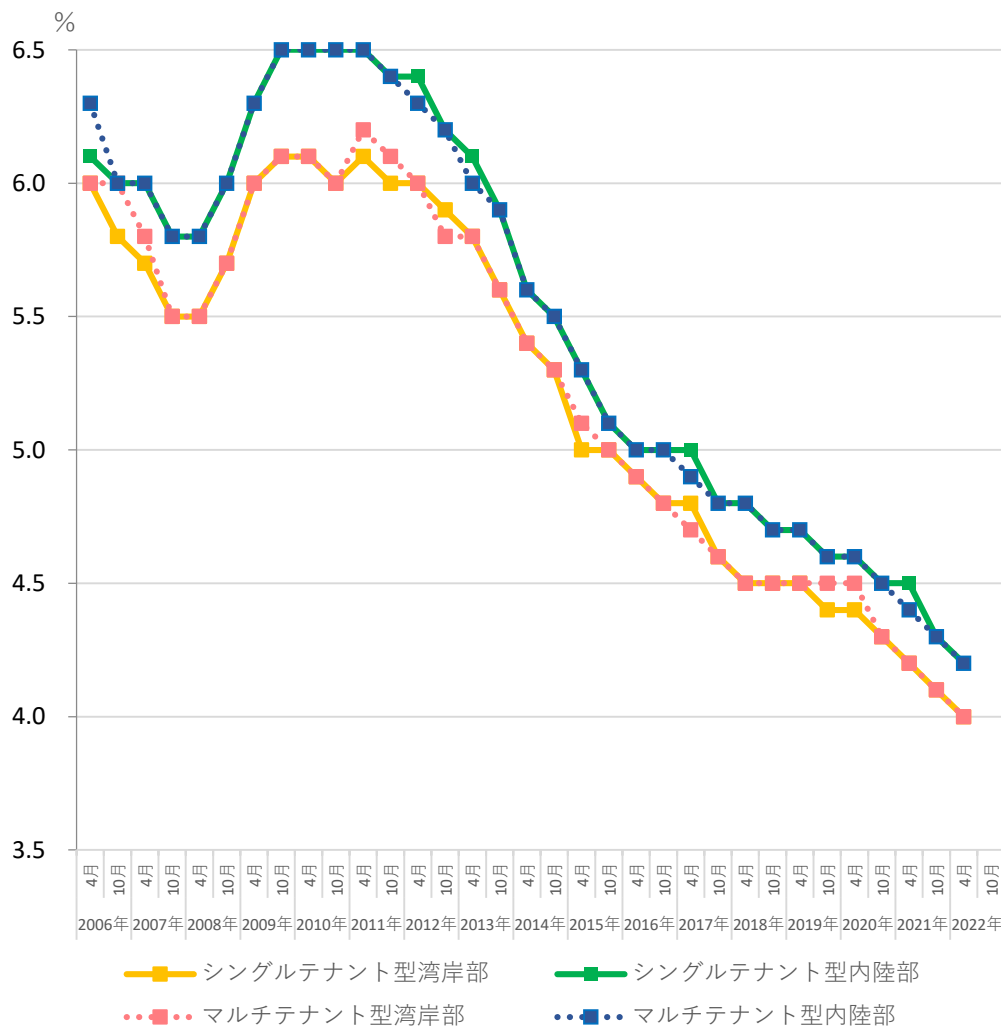
(USD/mnBTU)



## 物流施設を取り巻くマーケットの概要①

■ 旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは低下傾向

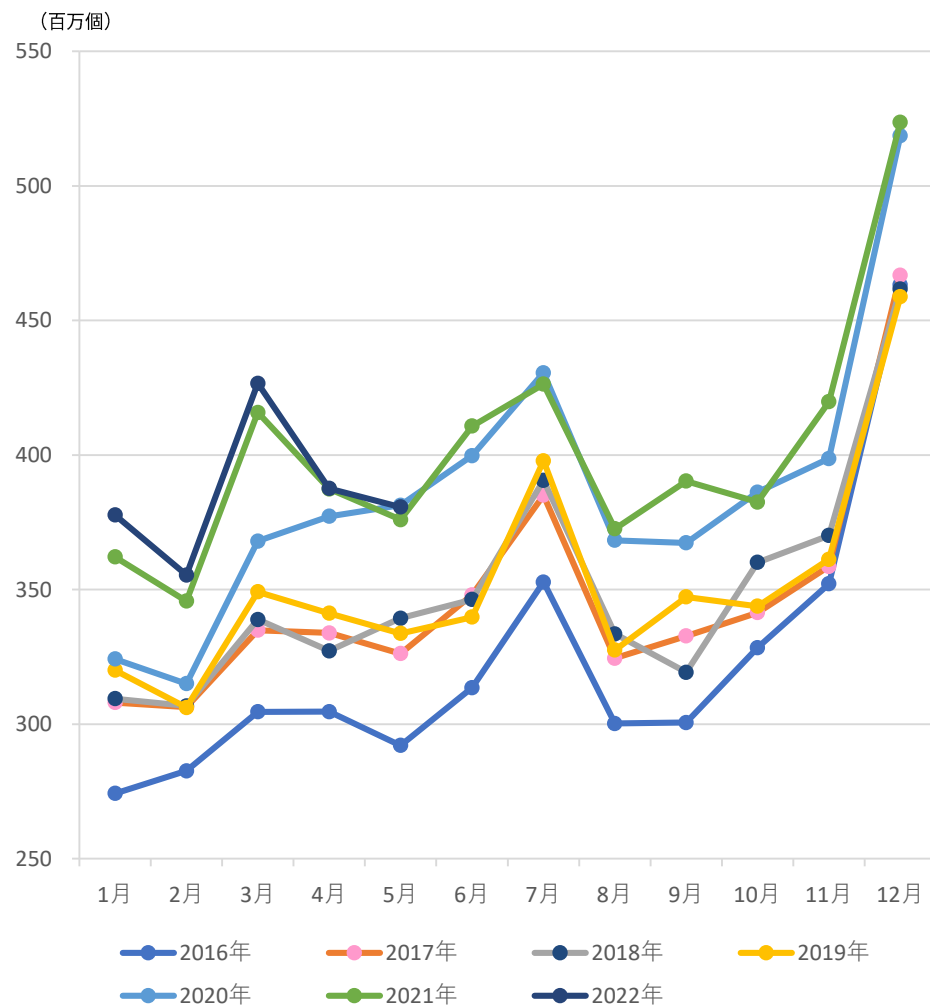
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所 「不動産投資家調査」

■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱個数は増加傾向

宅配便取扱個数の推移

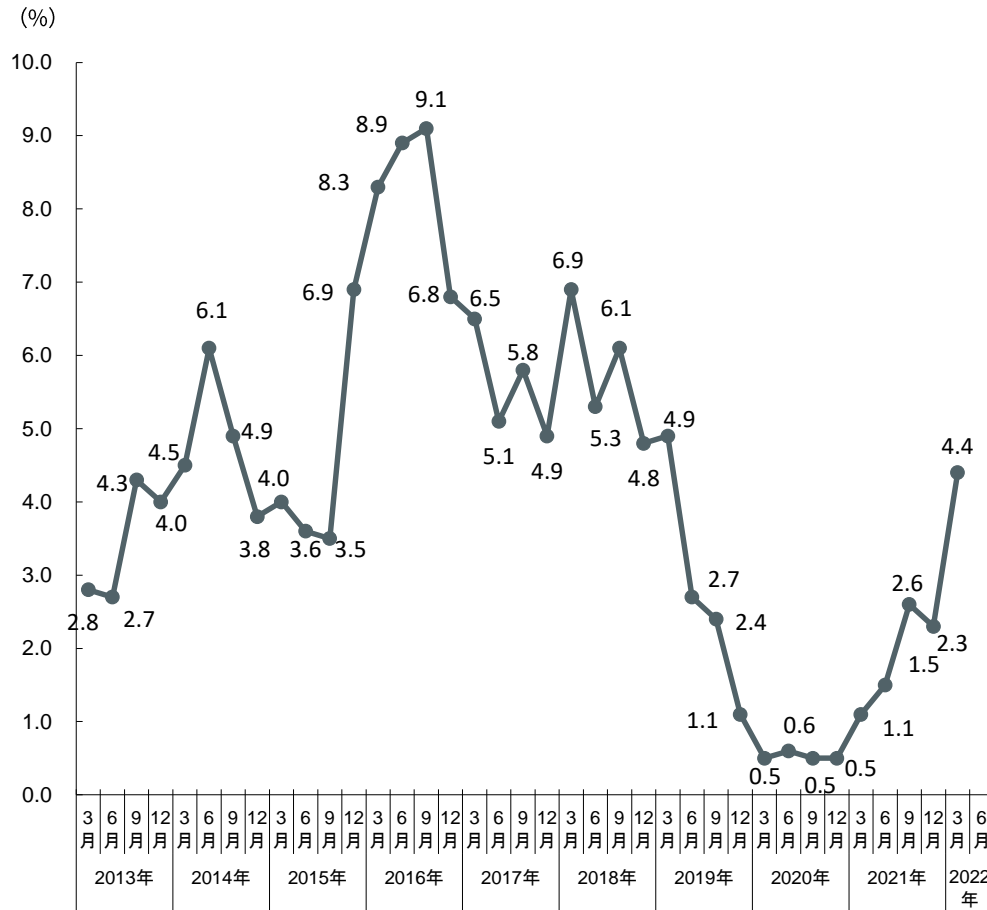


(出所) 国土交通省 「国土交通月例経済」

## 物流施設を取り巻くマーケットの概要②

- 企業の拠点拡張ニーズ等により新規需要は安定している一方、大量供給の影響を受け2022年第1四半期の空室率は4.4%へ上昇

### 首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

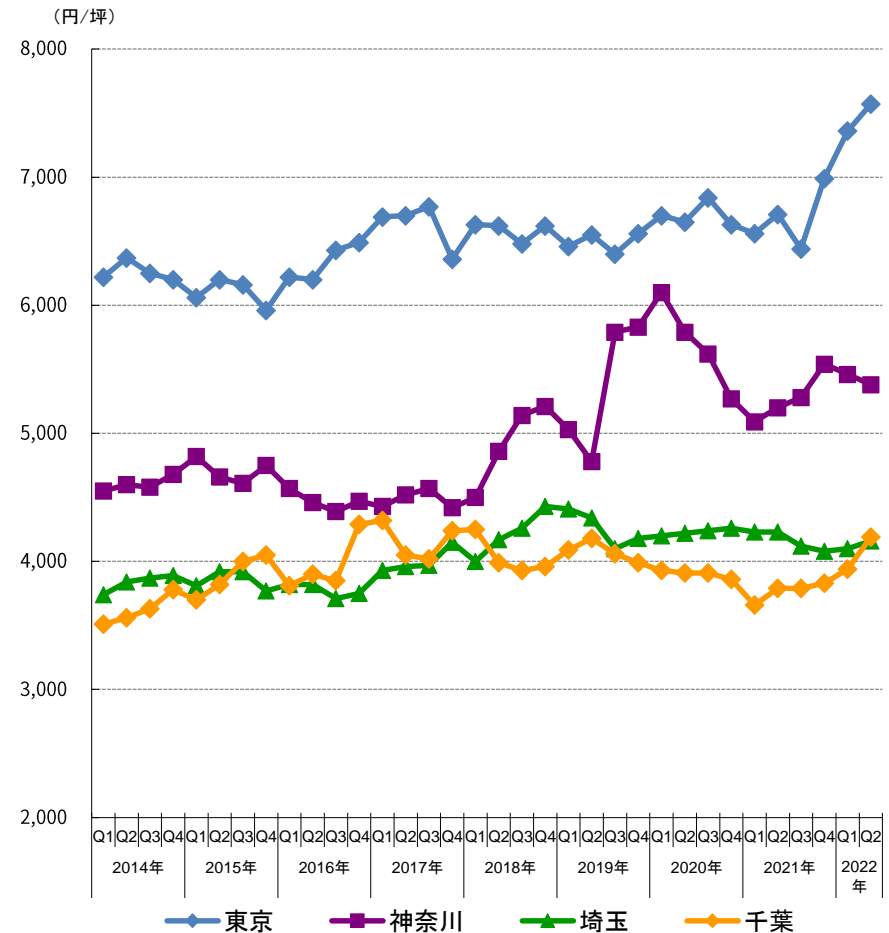


\*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設215物件の空室率

（出所）シービーアールイー株式会社「ロジスティクスマーケットビュー」

- 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

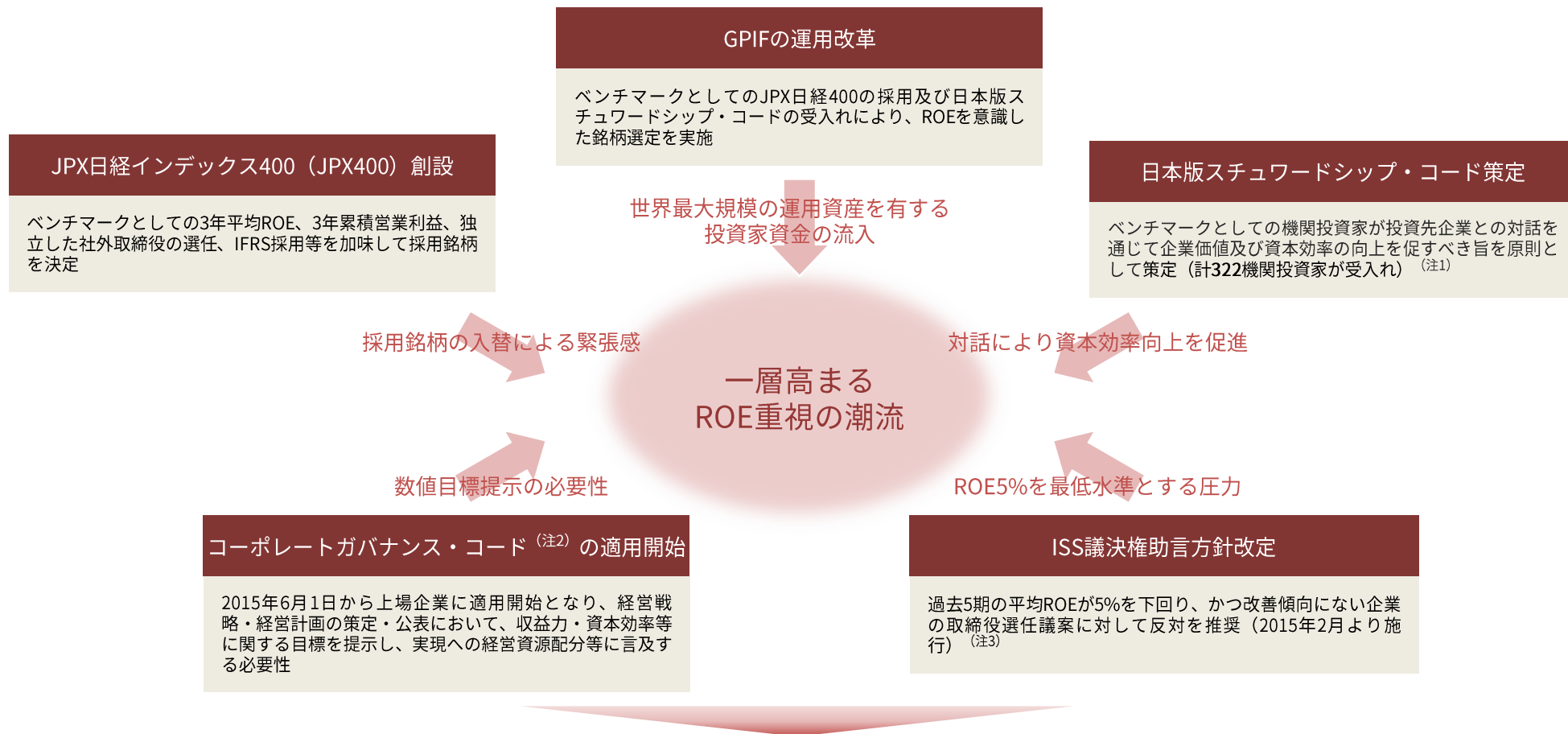


（出所）シービーアールイー株式会社「CREIS JAPAN」

# 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



資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、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7月31日時点。

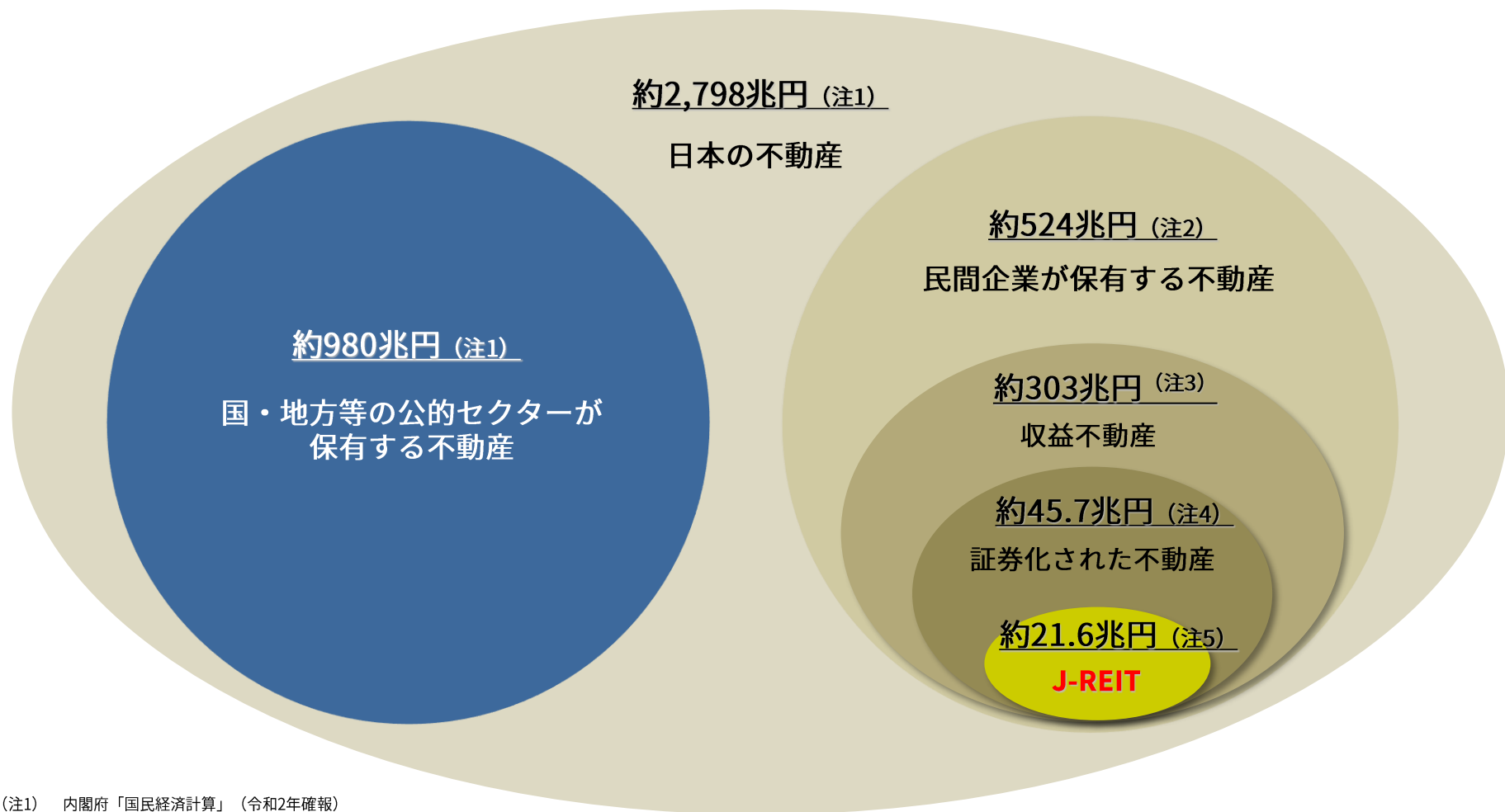
（注2） 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス（企業統治）において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。

（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。

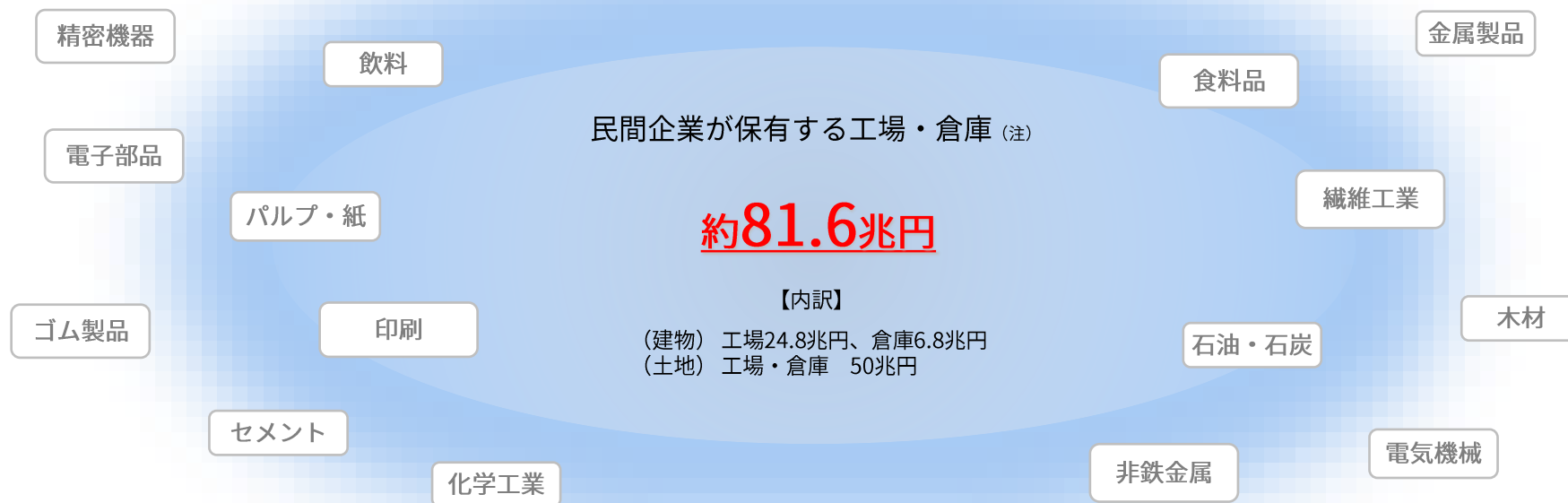
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2022年8月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2022年1月」。

(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8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

(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

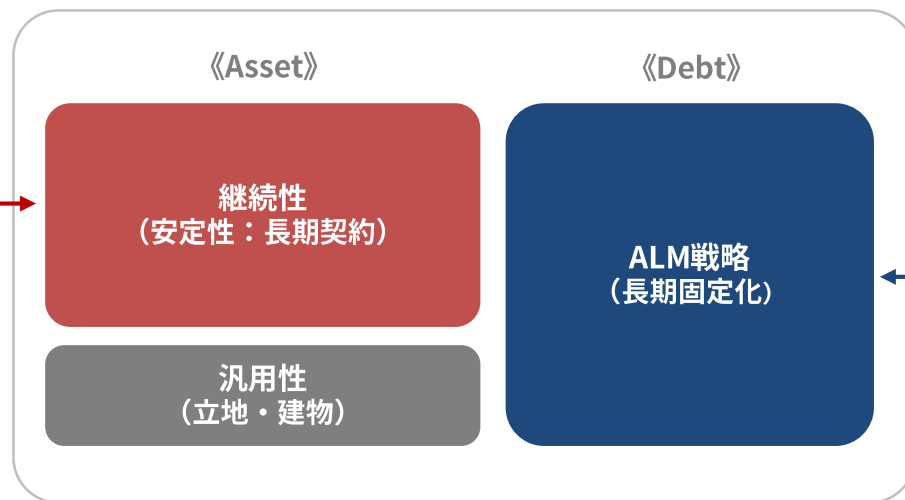
### 《主なリスク要因》

- 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

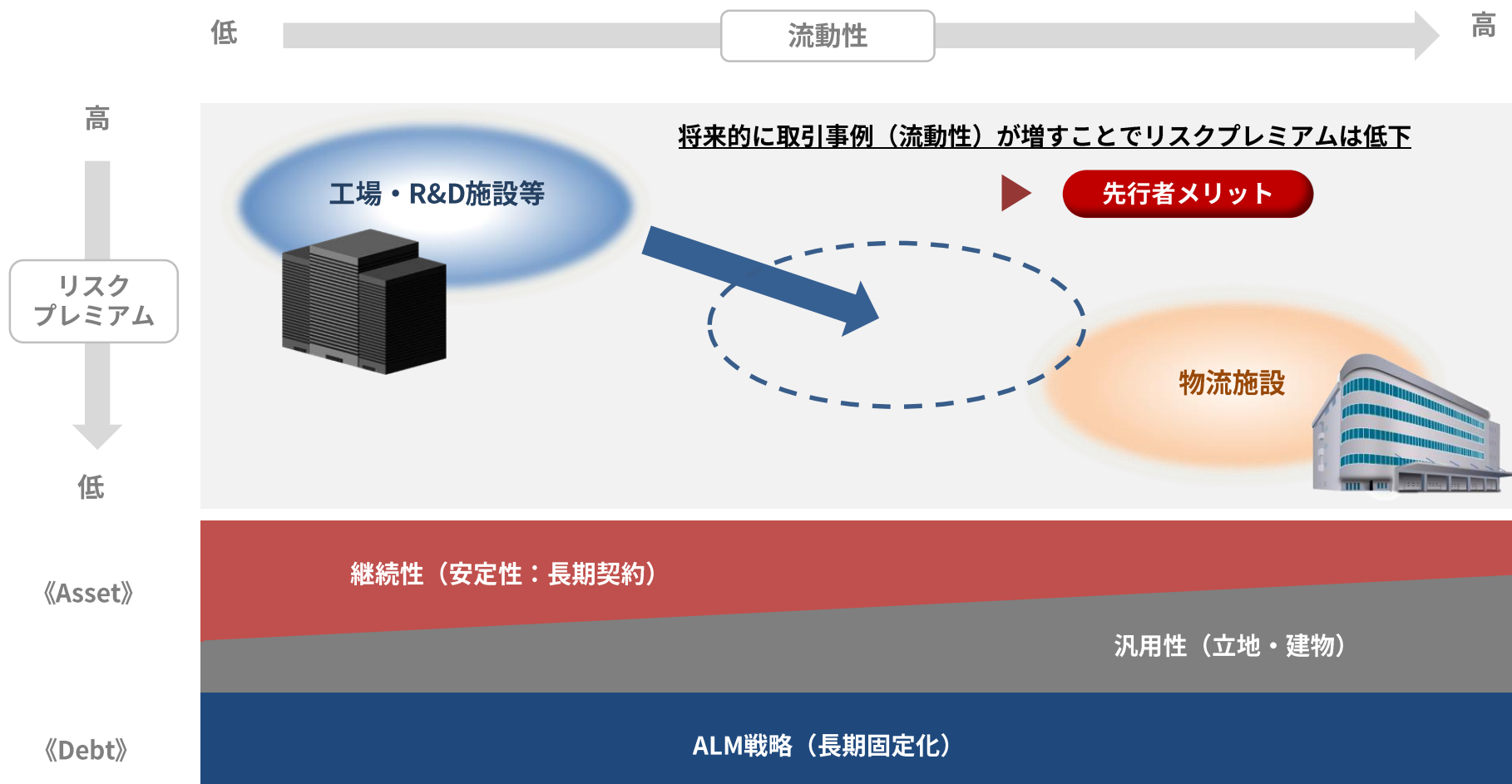
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



## 工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

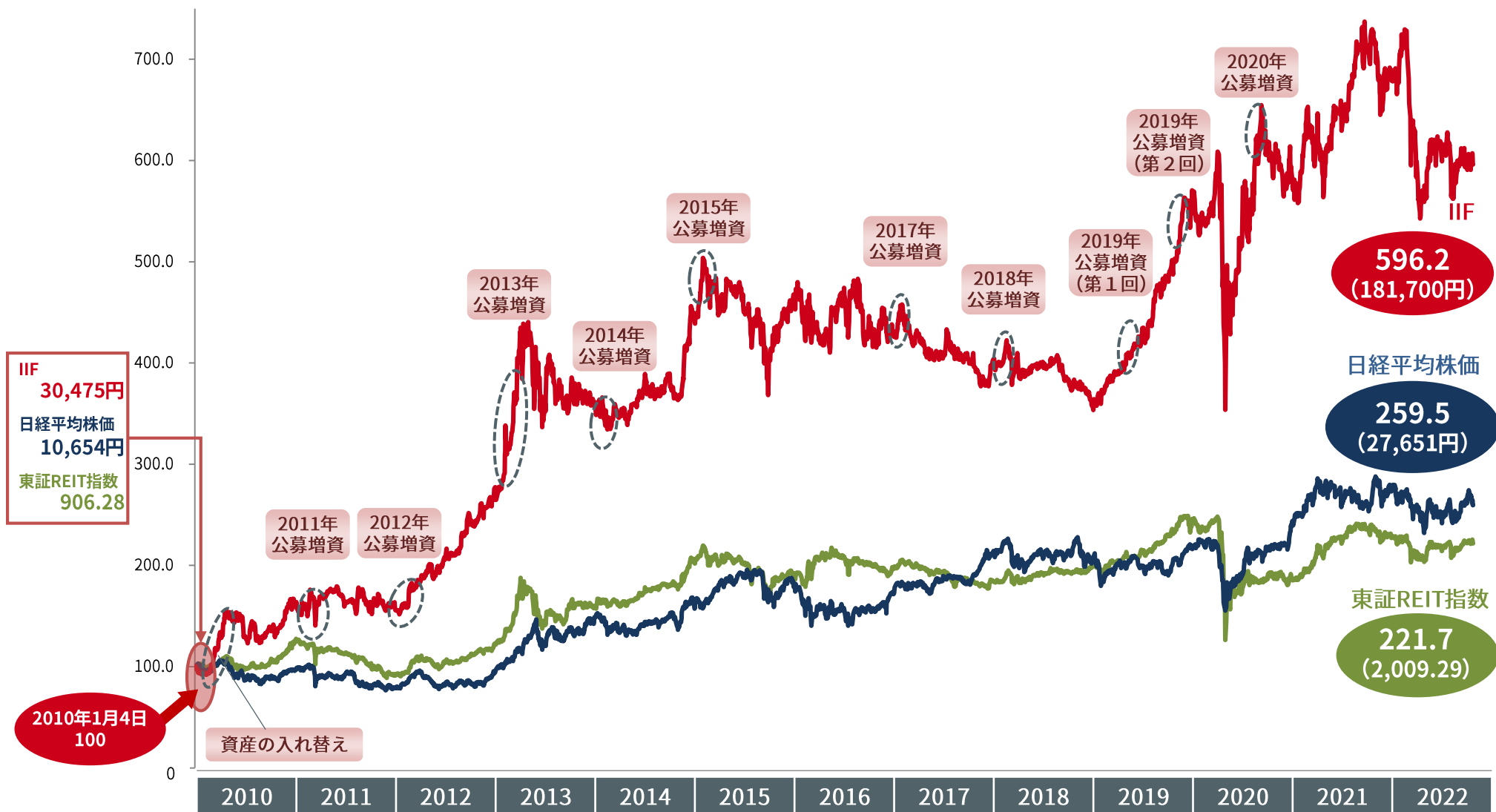
- 将来的に工場・R&D施設等の流動性が増しリスクプレミアムが低下することを見据え、先行者メリットを享受

※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9月2日）



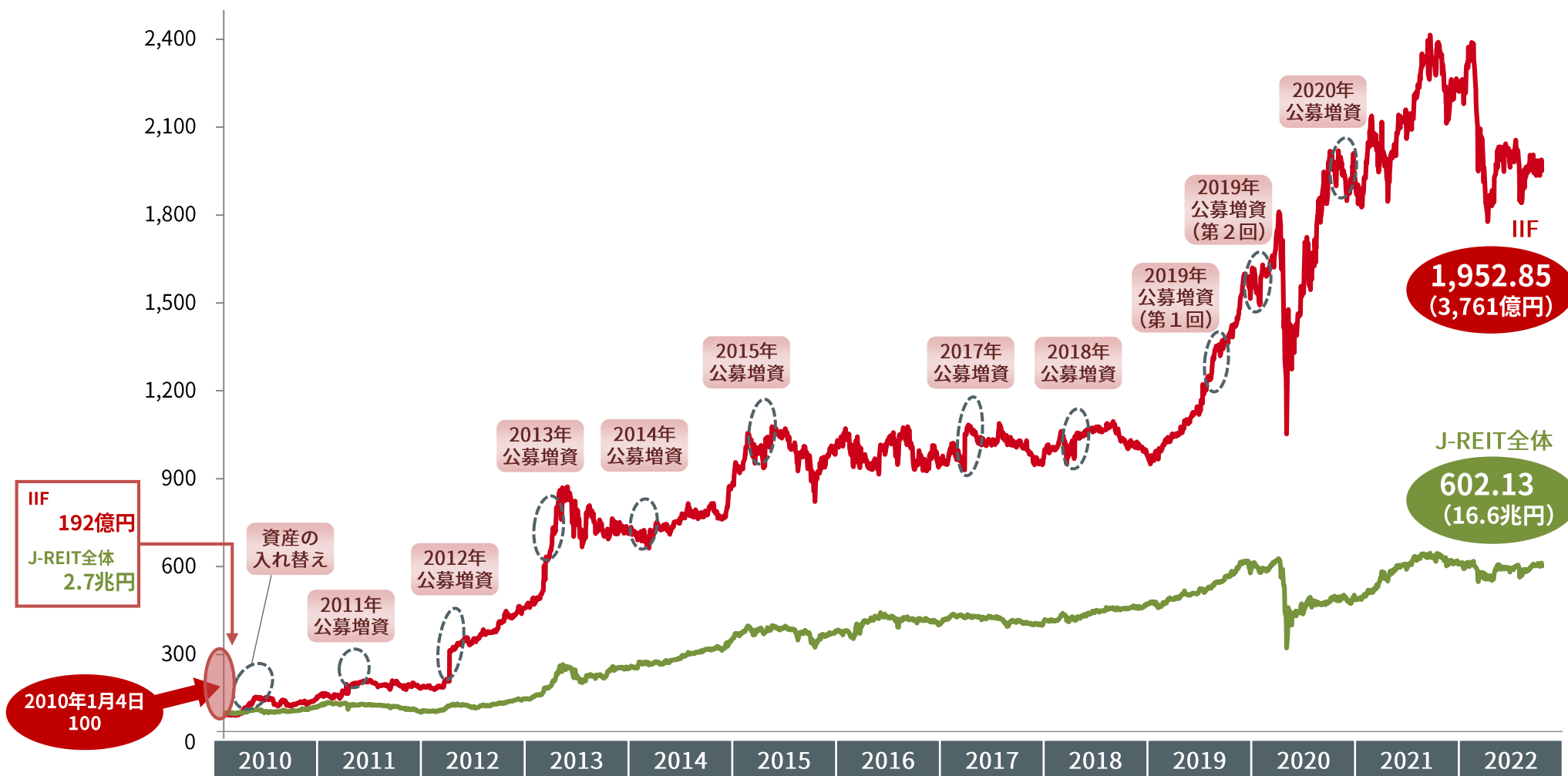
(出所) Bloombergのデータを基に作成

(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9月2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	1,143
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

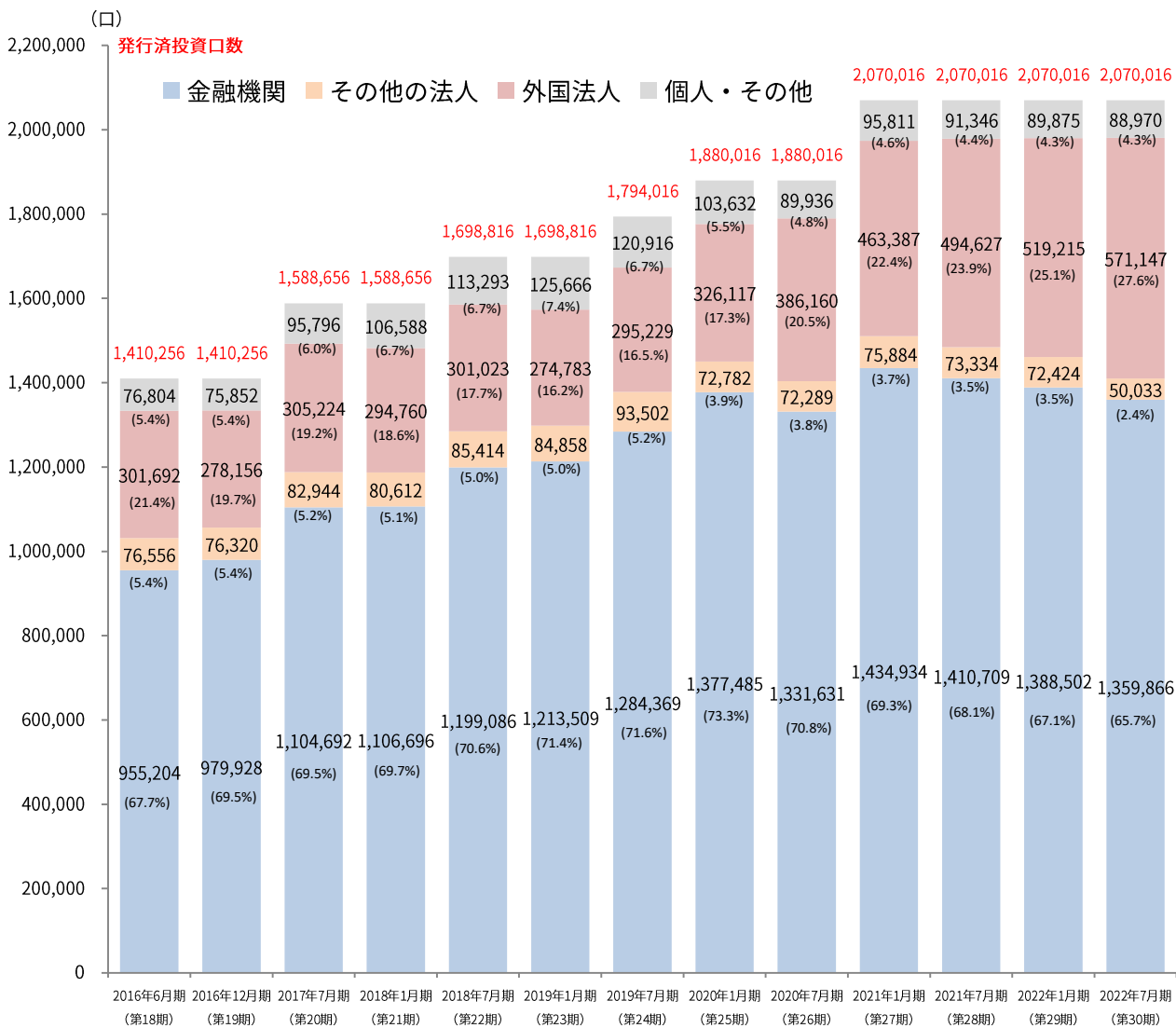
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

# 投資主属性の分析

## 2022年7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	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	432,676	20.90
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	345,051	16.66
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	91,264	4.40
4	みずほ証券株式会社	30,449	1.47
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	29,791	1.43
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	28,081	1.35
7	SMBC日興証券株式会社	27,329	1.32
8	THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. L ONDON SPECIAL ACCOUNT NO. 1	26,651	1.28
9	JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,955	1.20
10	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	24,000	1.15
11	STATE STREET BANK AND TRUST C OMPANY 505103	22,709	1.09
12	株式会社八十二銀行	22,220	1.07
13	株式会社中国銀行	22,207	1.07
14	全国信用協同組合連合会	20,781	1.00
15	JP MORGAN CHASE BANK 385632	20,413	0.98
16	株式会社常陽銀行	20,232	0.97
17	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	20,188	0.97
18	日本証券金融株式会社	15,835	0.76
19	THE BANK OF NEW YORK 133969	15,318	0.73
20	THE BANK OF NEW YORK MELLON 1400 51	15,262	0.73
上位20名合計		1,255,412	60.64

## 所有者別投資口数の推移（注）



（注）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、更に、2018年2月1日を効力発生日としてIIFの投資口1を4口に分割致しました。当該分割を考慮し、本頁における第16期～第21期の投資口数については、4倍した数値、第15期以前の投資口数については、8倍した数値を記載しています。

## 資産運用会社の概要

### ■ 株主の状況

76株式会社（KKR & Co. Inc. 間接子会社）



出資比率  
100.0%

**KJRM** KKR Japan Realty Management

### ■ 資産運用会社の役職員数

2022年8月1日現在

役職員数 153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 92名

宅地建物取引士 70名

一級建築士 8名

不動産鑑定士 11名

日本証券アナリスト協会検定会員 7名

CFA協会認定証券アナリスト 2名

弁護士 1名

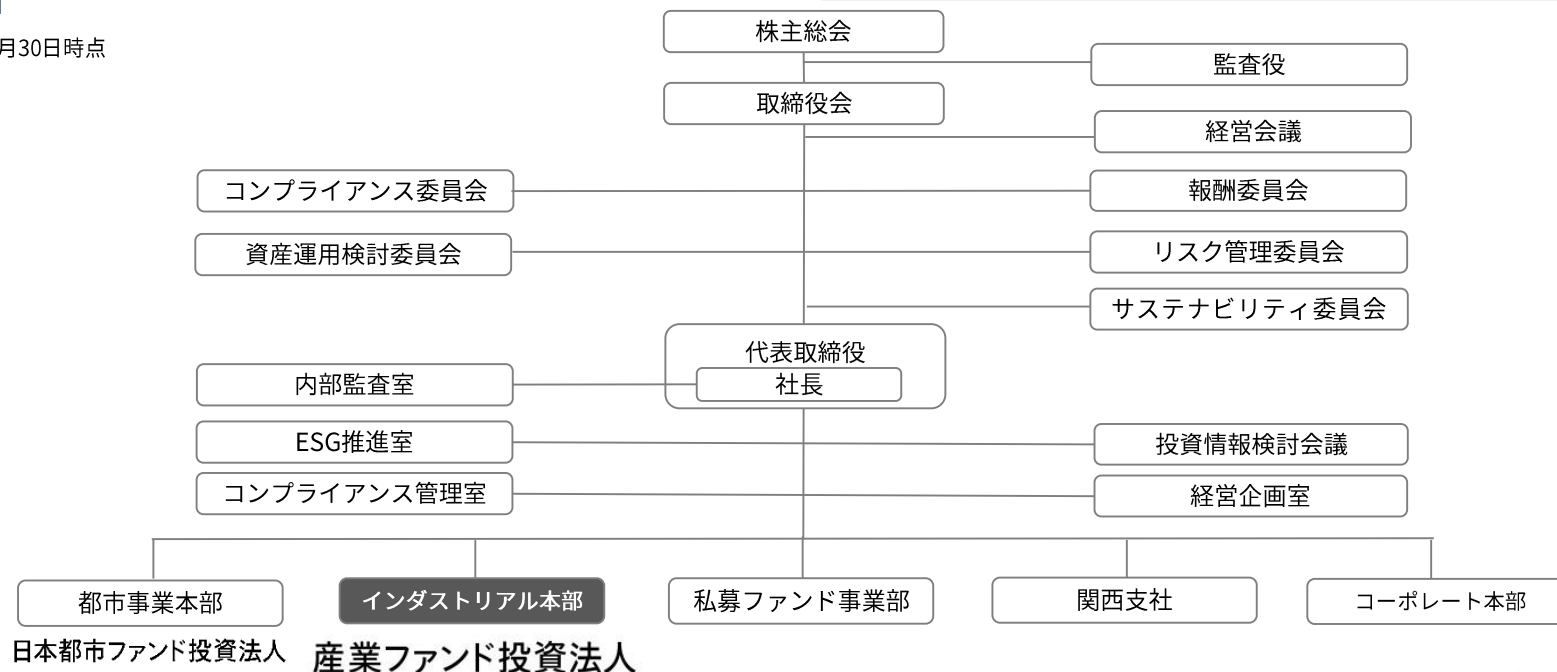
公認会計士 6名

税理士 3名

MBA（米・英を含む） 1名

### ■ 組織図

2022年9月30日時点







**Intentionally Blank Page**



**Intentionally Blank Page**

## ディスクレーマー

# 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。

**KJRM** KKR Japan Realty Management

資産運用会社：株式会社KJRマネジメント

（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）