

2022年7月期(第30期) 決算説明会資料

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

1	Executive Summary	P.2
2	継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移	P.4
3	直近の取得実績と今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	P.8
4	足許の運用状況と今後の対応	
	①既存ポートフォリオの運営について－“3C Management”	P.17
	②財務戦略について－“ALM”	P.22
5	ESGに関する取組みについて	P.26
6	2022年7月期（第30期）運用報告、 2023年1月期（第31期）及び2023年7月期（第32期）業績予想	P.30

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



① 収益性の低下が見込まれる資産の入替を実施

- 【第30期】《取得》入間MC (底地)、栃木真岡MC (底地) 《売却》印西LC

【第31期】《取得予定》四日市LC (新築棟)

《売却》大阪南港ITSC

② 習志野LCⅠ・Ⅱの再開発がスタート

- ・ 厚木LCⅢ・羽村LCに続く、保有物件の未消化容積を活用した3件目の再開発案件
- ・ 物流施設 2 棟、合計延床面積150,000㎡を超える大規模再開発プロジェクト
- ・ 第 1 弾として、習志野LCⅠ(底地)にてBTS型物流施設の開発に着手

③ 既存物件の収益向上施策が進捗

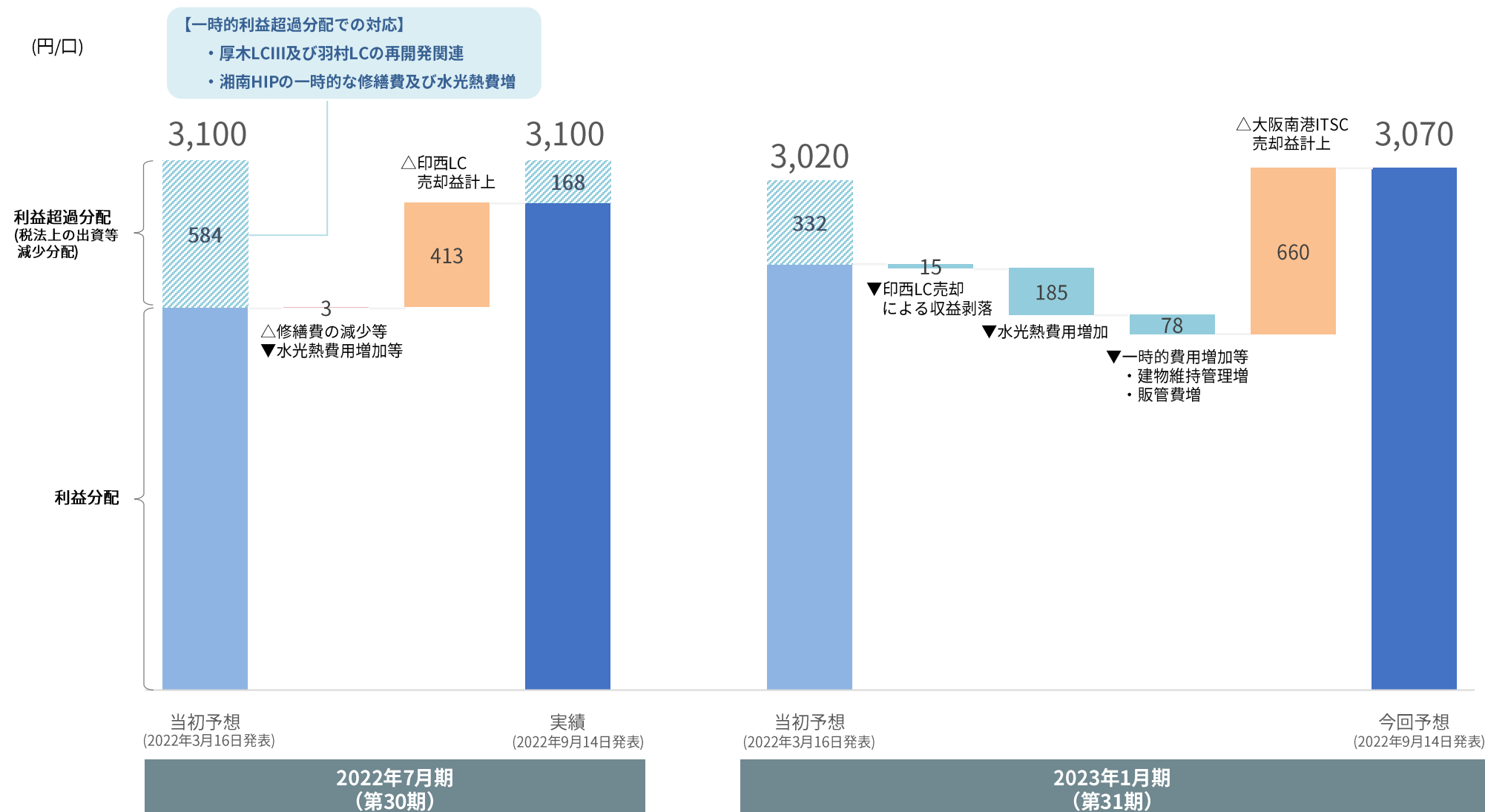
- ・ 神戸LCのマルチ化改修工事が完了し、約20%の区画にて新規テナント誘致を実現
- ・ 内部成長が進捗：(第31期) 盛岡LC・柏LC・神戸LC (第32期) 東大阪LC
- ・ 湘南HIPの水光熱費増加への対応が進捗し、テナントによる一部費用負担について合意

2. 継続的な投資主価値の向上 一口当たり分配金の予想推移



1口当たり分配金の変動要因（第30期及び第31期）

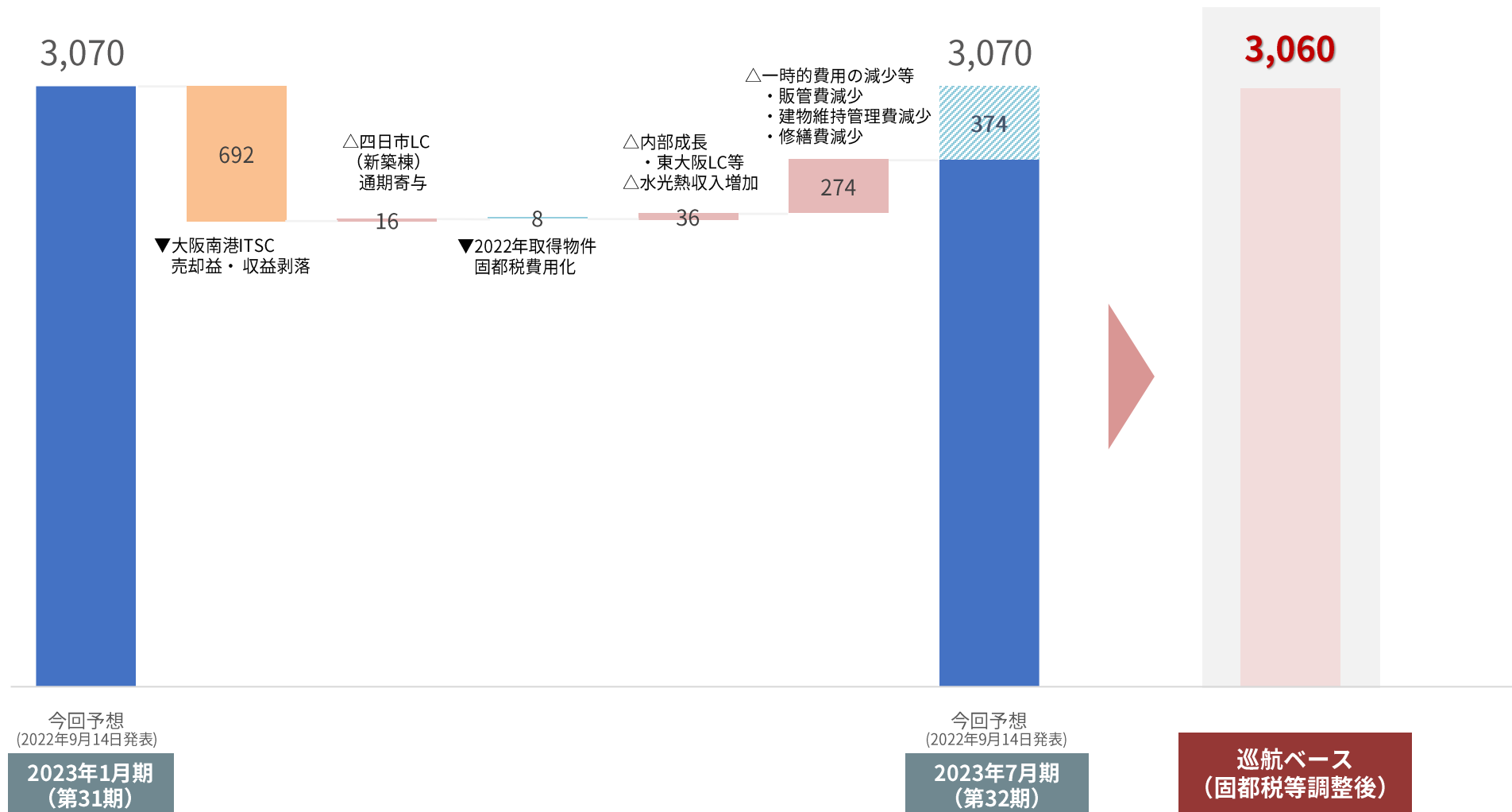
1口当たり分配金の推移



1口当たり分配金の変動要因（第31期及び第32期、巡航分配金）

1口当たり分配金の推移

(円/口)

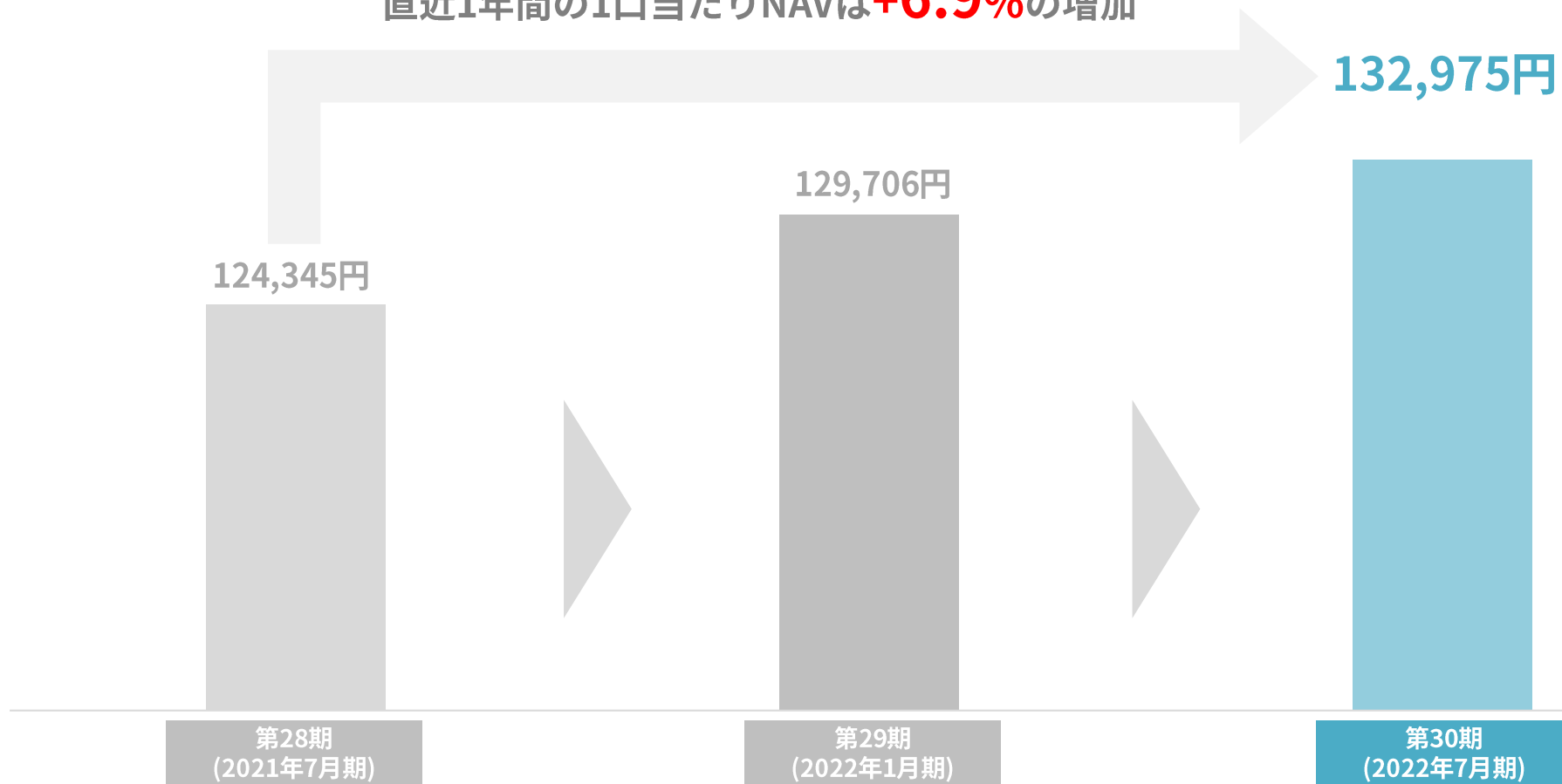


1口当たりNAVは順調に成長

■ 1口当たりNAVの推移

(単位：円)

資産入替、新規取得及び保有物件の含み益の増加により、
直近1年間の1口当たりNAVは**+6.9%**の増加



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

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

新規取得予定物件：IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）

■ 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提案を通して共同開発した新築棟を取得>



※既存棟は2021年12月13日に取得済み



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

<主要指標>	
取得(予定)価格 ^(注1)	
鑑定評価額 ^(注2)	
含み益 (含み益率) ^(注3)	
延床面積 ^(注4)	
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注5)	

既存棟	
取得(予定)価格 ^(注1)	3,530 百万円
鑑定評価額 ^(注2)	3,973 百万円
含み益 (含み益率) ^(注3)	443 百万円 (+12.5%)
延床面積 ^(注4)	18,155.31㎡
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注5)	5.5% / 4.3%

+

新築棟	
取得(予定)価格 ^(注1)	5,382 百万円
鑑定評価額 ^(注2)	6,010 百万円
含み益 (含み益率) ^(注3)	628 百万円 (+11.7%)
延床面積 ^(注4)	33,322.33 ㎡
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注5)	5.5% / 2.8% (継続的利益超過分配勘案後3.6%) ^(注6)

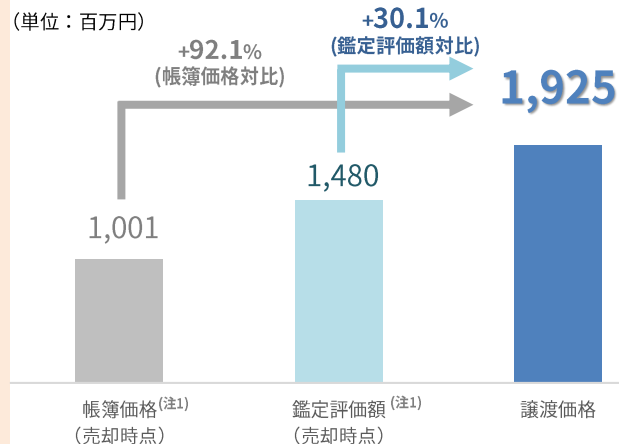
=

新築棟取得後	
取得(予定)価格 ^(注1)	8,912 百万円
鑑定評価額 ^(注2)	10,300 百万円
含み益 (含み益率) ^(注3)	1,388 百万円 (+15.6%)
延床面積 ^(注4)	51,477.64 ㎡
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注5)	5.5% / 3.4% (継続的利益超過分配勘案後3.9%) ^(注6)

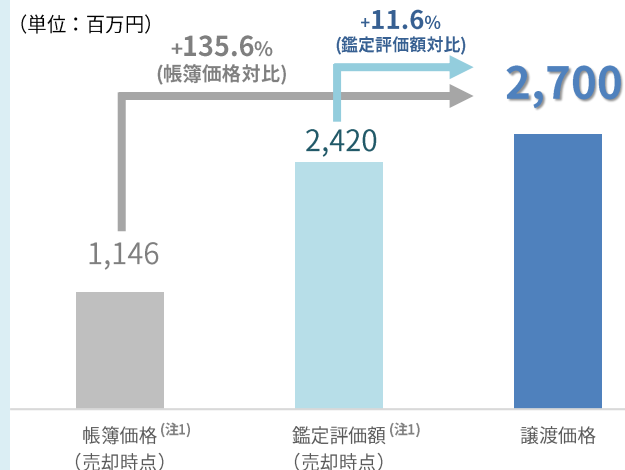
第30期及び第31期における資産売却の背景及び効果

- 将来の収益低下リスクのある物件を帳簿価格・鑑定評価額を大きく上回る価格で譲渡し、含み益を実現しつつ手元資金を確保

IIF印西ロジスティクスセンター



IIF大阪南港ITソリューションセンター



今回の物件譲渡により発生する想定手元資金

IIF印西LC 売却残代金 (注2)	約10億円
IIF大阪南港ITSC 売却残代金 (注2)	約11億円
一時的利益超過分配減額相当分 (注3)	約15億円
想定手元資金合計	約36億円

**手元資金は新規取得や、
再開発・増築案件等の取得のために活用**

将来的に収益低下が見込まれる「旧型データセンター」の売却も完了

■ 売却の背景

- ・ 最新データセンターと比較して建物スペック及び立地特性が劣る旧型データセンター（築30年前後）を順次売却
- ・ 将来のテナント入替において過大な資本的支出の発生やリーシング期間の長期化を想定
- ・ 一部オフィスへの転用が可能な物件についても頻繁にテナント入替や収益低下が発生し、不安定な運用が継続

IIF座間ITSC	IIF品川ITSC	IIF大阪南港ITSC	合計
 2021年売却	 2021年売却	 2022年売却	計3物件

譲渡価格	13,000百万円 ^(注1)		2,700百万円	15,700百万円
帳簿価格 ^(注2) (譲渡時点)	4,970百万円	7,891百万円	1,146百万円	14,008百万円
譲渡価格と 帳簿価額の差額	+138百万円		+1,553百万円	+1,691百万円
鑑定価格 (含み損益)	5,530百万円 (+559百万円)	6,910百万円 (▲981百万円)	2,420百万円 (+1,273百万円)	14,860百万円 (+851百万円)
築年数 ^(注3) (譲渡時点)	32.5年	28.5年	30.4年	30.1年

取得パイプラインは順調に積み上がり

■ CRE提案を通じた外部取得に再開発案件も加わり、パイプラインを積み上げ

パイプライン

	物件名		取得予定価格又は 優先交渉価格
取得予定	IIF四日市LC (新築棟)		53.8億円
優先交渉権			
ブリッジ済	(仮称) 滋賀近江八幡物流倉庫		約146億円
	(仮称) 埼玉飯能工場 (底地)		
	OTAテクノCORE		
	New (仮称) 滋賀竜王物流倉庫		
DD実施中	2 物件 (物流倉庫)		
提案中案件			
	2 物件 (物流施設、工場)		約100億円
合計			約300億円

再開発案件

	IIF厚木LCIII	IIF羽村LC	New IIF習志野LC I (底地)	合計
				計 3 物件
投資額 (解体費、建築費)	約30億円	約22億円	約50億円	約 102 億円

(ご参考) 主要指標

取得予定価格 ^(注1) (土地・建物)	44億円	27億円	62億円	134 億円
鑑定評価額 ^(注2)	70億円	37億円	82億円	190 億円
含み益率 ^(注3)	+58.5%	+39.3%	+31.9%	+ 42.2 %
想定NOI利回り ^(注4)	6.9%	5.6%	5.3%	5.9 %

取得環境の変化に対応したCRE提案を実施し、更なるパイプライン積み上げを目指す

■ CRE提案による外部取得に加え、既存テナントとのリレーションも活用しながらパイプライン積み上げを目指す

外部取得

<独自のCREソリューション提案によるパイプラインの積み上げ>

- ・ ノンコア資産 (物流施設・工場) の売却提案
- ・ 事業再編に伴う保有不動産のセールアンドリースバック提案
- ・ 保有不動産の有効活用 (借地案件含む) の提案
- ・ 事業拠点集約に伴う新規拠点の開発提案

滋賀電王物流倉庫



《提案事例》

既存物件

<強いテナントリレーションを活用した再開発・増築提案>

- ・ 既存テナントと協働し、荷主 (エンドテナント) の事業拡大ニーズを捉えた再開発提案
- ・ 既存テナントの事業拡大ニーズを捉えた新規拠点の開発提案
- ・ 保有資産の未消化容積を活用した増築提案

IIF厚木LCIII



IIF羽村LC



IIF習志野LC I (底地)



■ パイプラインの状況 (注)

総検討案件数 **39件**

総検討案件金額 **2,239億円**

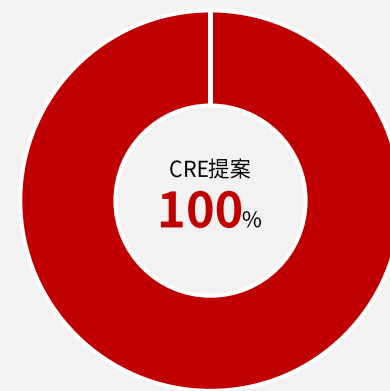
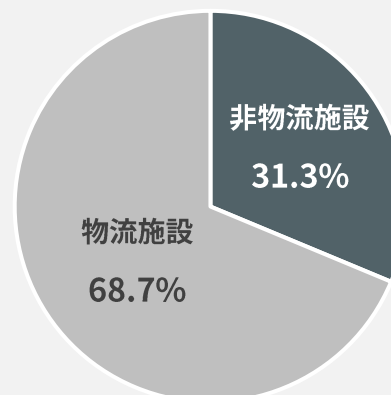
足許の詳細検討案件数

16件

詳細検討案件内訳

アセットクラス別 (金額ベース)

取得手法別 (金額ベース)



(注) パイプラインには、既存保有物件の再開発案件を含みます。

テナントも確定し、開発プロジェクトは予定通りに進捗

■ スケジュール



IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ・Ⅱの再開発がスタート

■ 未消化容積を活用した再開発の実施により、本物件の最有効使用の実現を図る

■ 現在の施設配置



■ 再開発後の施設配置イメージ



■ 再開発後の延床面積は2物件合計で約157,600㎡を想定

→ 今後の習志野LCⅡの再開発は、習志野LCⅠ(底地)の約5倍の規模感を想定

【再開発後の主要指標(概算)】 (注)	習志野LCⅠ(底地)	習志野LCⅡ	合計
土地面積	19,834㎡	58,070㎡	77,904㎡
延床面積	27,600㎡	約130,000㎡	約157,600㎡
取得予定価格	6,269百万円	計画策定中	—
鑑定評価額	8,270百万円		
NOI利回り	5.3%		
物流施設のタイプ	BOX型	マルチ型	—

■ 想定スケジュール

	2022	2023	2024	2025	2026
＜習志野LCⅠ(底地)＞					
BTS型物流施設	◆ 基本協定書締結 ◆ 普通建物賃貸借予約契約の締結 ■ 設計・開発 → ● 竣工(予定)				
＜習志野LCⅡ＞					
マルチ型物流施設棟	◆ プラン作成		■ 設計・開発(予定)		● 竣工(予定)

IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ (底地)：再開発の概要

■ 現借地人（リース会社）と協働したオフバランス再開発により、最新のBTS型物流施設を建設

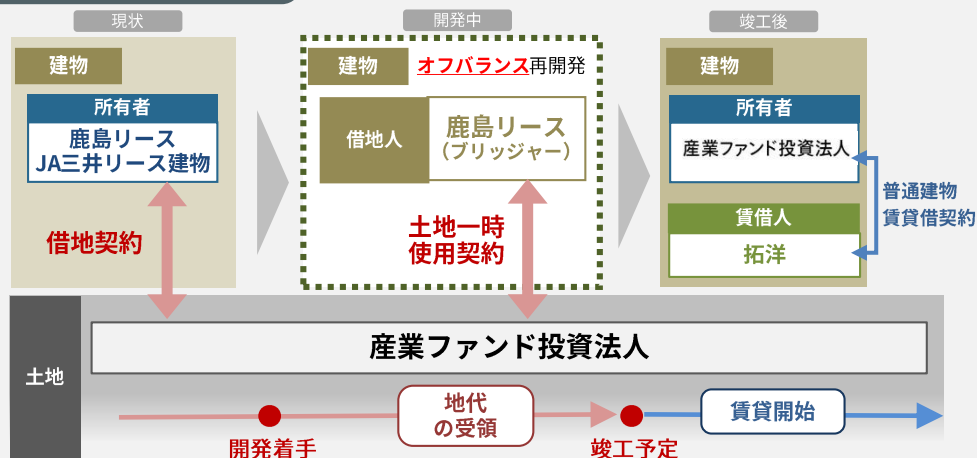
本プロジェクトの概要



ポイント

- ・物流会社（拓洋）の新規拠点ニーズを捉えたBTS型物流施設の開発
- ・開発期間中は借地料を受領してダウンタイムを回避し、竣工後に建物取得予定
- ・テナントとは長期の賃貸借予約契約（期間15年）を締結済み

スキームイメージ



再開発後の主要指標

現状（再開発前）



※本投資法人は底地のみ保有

再開発後



再開発前 (底地)

取得 (予定) 価格 <small>(注1)</small>	1,190 百万円
鑑定評価額 <small>(注2)</small>	3,570 百万円
含み益 (含み益率) <small>(注3)</small>	2,380 百万円 (+200.0%)
延床面積 <small>(注4)</small>	—
年間NOI <small>(注5)</small>	74 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り <small>(注6)</small> (継続的利益超過分配考慮後)	6.3% / 6.3%
賃貸借契約期間	22.0年 (残存1.0年)

再開発後 (土地建物)

6,269 百万円
8,270 百万円 (+4,700 百万円)
2,000 百万円 (+31.9%)
27,600.00㎡
331 百万円 (+256 百万円)
5.3% / 4.0% (4.4%)
15.0年 (10年解約不可)

4. 足許の運用状況と今後の対応

① 既存ポートフォリオの運営について — “ 3C Management ”



「3C Management」とは、(i)テナントとの密接なコミュニケーション（意思疎通）によってニーズを的確に把握し（Communicate）、(ii)個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより（Customize）(iii)ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく（Create）というポートフォリオ運用の考え方を言います。

既存物件の収益向上施策が進捗①

■ 神戸ロジスティクスセンター：一部区画で入居確定し、残る区画についても早期のリースアップを目指す

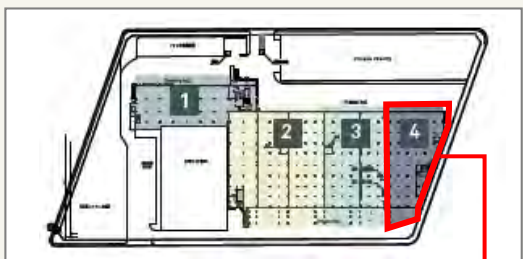


リーシング概要

- 神戸LCのマルチ化改修工事が2022年4月末に完了
- 分割した4区画のうちの**1区画（約2,000坪）**の入居が確定
- 残る3区画についても、複数の企業から関心意向を受けており早期リースアップを目指す

フロア構成

【1F平面図】

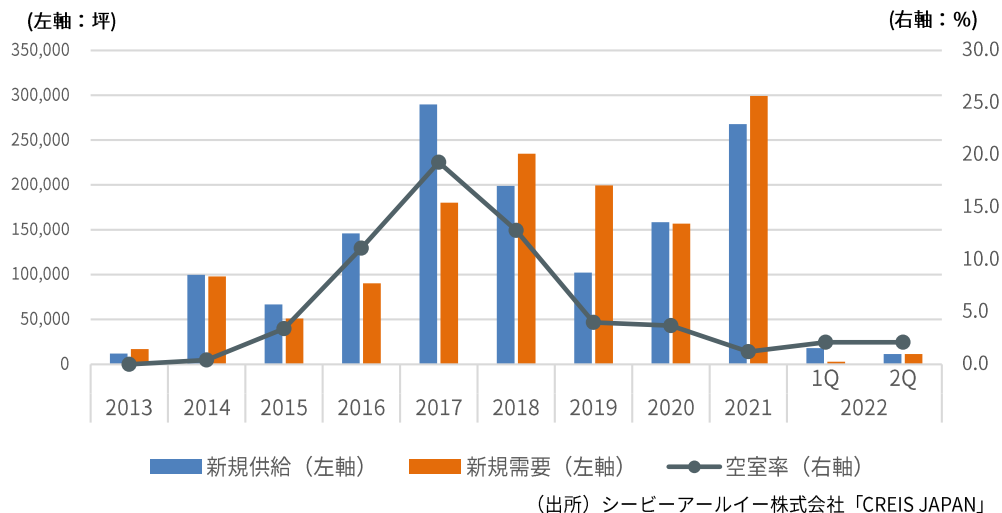


入居区画

【2F平面図】



■ 底堅い近畿圏のマーケット



■ 直近のリーシング状況

候補	業種	使用目的	面積	コメント
A社	サービス業	西日本の配送拠点	2,000～5,000坪	拠点戦略の一環で検討中
B社	食品製造等	拠点集約	2,000～5,000坪	冷凍冷蔵を一部検討
C社	衣料品小売	西日本への配送中継拠点	2,000坪	拠点戦略の一環で検討中
D社	運送業	関西の配送拠点	2,000坪	内覧後検討中
E社	倉庫業	関西の配送拠点	2,000坪	内覧後検討中

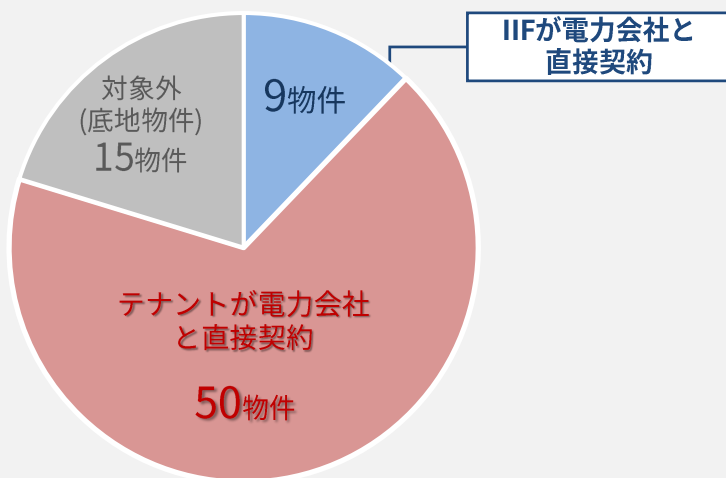
既存物件の収益向上施策が進捗②

■ 湘南HIPを除き光熱費上昇の影響は限定的

■ ポートフォリオ全体における電力契約の状況

電力契約の状況

《 ポートフォリオ全74物件の内訳 》
(IIF大阪南港ITSC売却後)



- IIFが電力会社と直接契約している物件は9物件。湘南HIP以外ではIIFが立替、テナントに実費を請求するスキーム
- 保有物件はBTS型中心の物流施設や一棟借りのR&D施設等が多い為、共用部は限定的

湘南HIPを除くと光熱費高騰による損益への影響は軽微

■ 湘南HIPの水光熱費について

光熱費上昇への対応状況

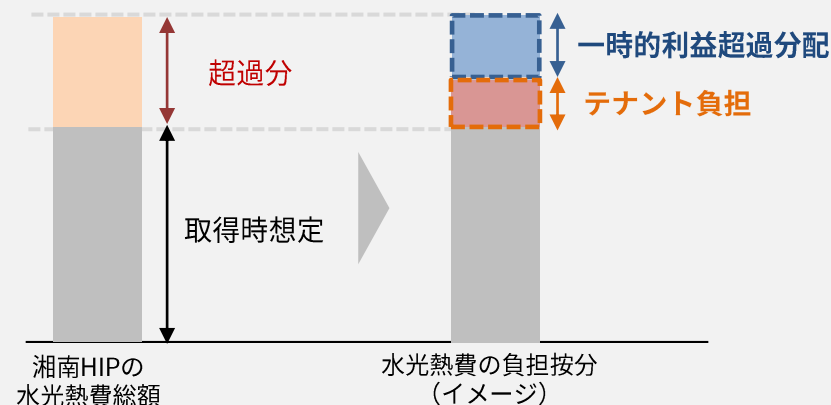
課題

賃貸借契約上、光熱費はオーナー負担と規定されており、昨今の資源価格上昇により当初想定より光熱費が大きく上昇

対応策

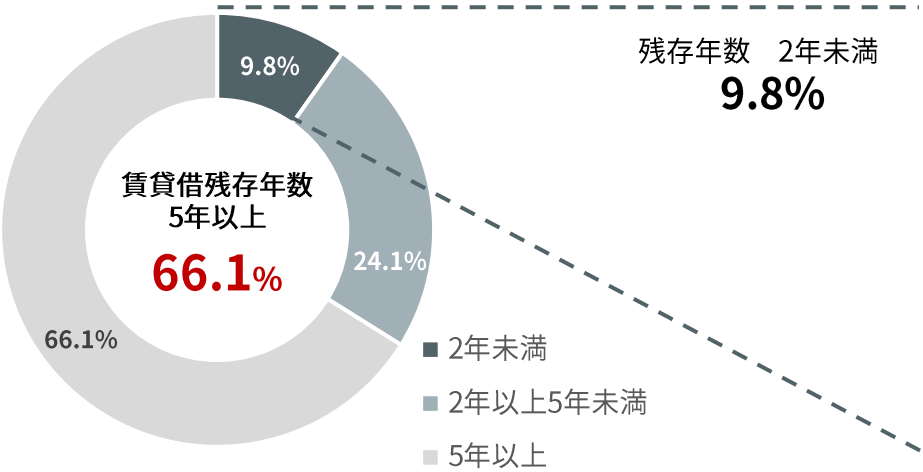
- 光熱費の増加分の**一定割合を主要テナントも負担することで合意**
- その他のテナントとも契約更改時に順次協議に着手
- 光熱費以外でも**再契約を迎えるエンドテナントの賃料増額も順次実施中**

【湘南HIPにおける光熱費負担への対応（イメージ）】

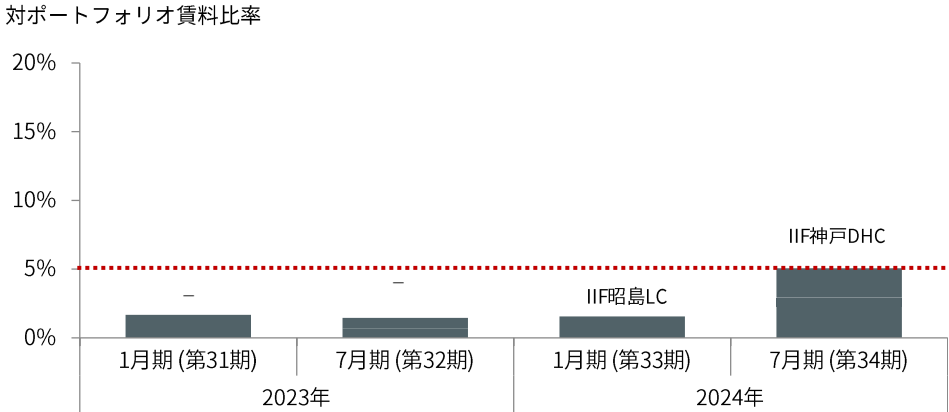


満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

賃貸借契約の満了時期の分散（年間賃料ベース）



今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況（年間賃料ベース）



※ 物件名称は、対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナント物件のみを記載しています

今後2年で期間満了を迎える主なテナントへの対応（対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナントのみ）

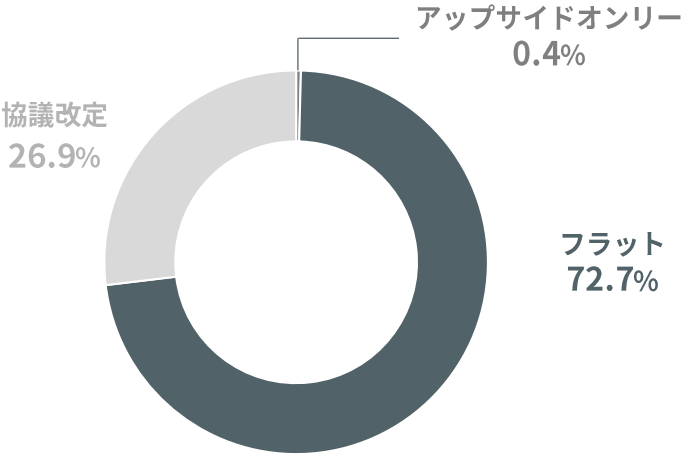
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2024年1月期 (第33期)	2023/9/30	IIF昭島LC	東京ロジファクトリー	継続利用の意向を確認の上、今後契約条件を協議予定。	対応中
2024年7月期 (第34期)	2024/6/6	IIF神戸DHC	大阪ガス	継続利用の意向は確認済。今後契約条件を協議予定。	対応中

環境に配慮した施策を継続しながら更なる内部成長と安定化を実現

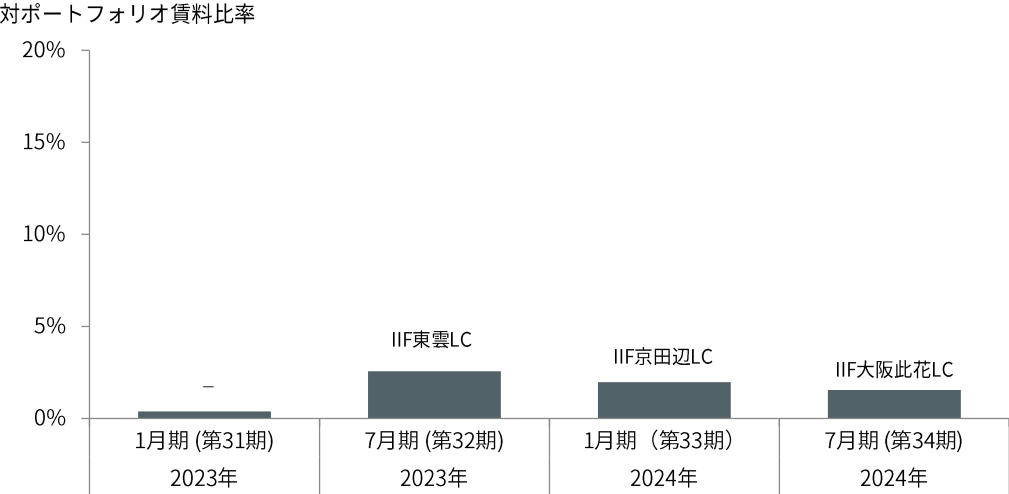
■ 主な内部成長及び安定化施策

	効力発生 (予定)日	物件名	施策等の内容	対応状況	増額金額
2022年7月期 (第30期)	2022/7	IIF鳥栖LC	既存エンドテナントと新定期賃貸借契約を締結済。直接契約とすることで 収益アップを実現	増額済	非開示
2023年1月期 (第31期)	2022/10	IIF盛岡LC New	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ、 収益アップを実現	増額予定	非開示
	2022/8	IIFさいたまLC	既存テナントと定借期間延長の覚書を締結済。期間延長により安定化を実現 照明設備のLED化に伴い、電気量削減効果の一部を享受する覚書を締結済であり収益アップを実現	増額済	非開示
	2022/12	IIF柏LC	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ、 収益アップを実現	増額予定	非開示
	2022/12	IIF仙台大和LC	既存テナントと契約期間延長の覚書を締結済。期間延長により安定化を実現 照明設備のLED化に伴い、設備使用料を受領する覚書を締結することで収益アップを実現	増額予定	非開示
2023年7月期 (第32期)	2023/4	IIF東大阪LC	既存テナントと新定期賃貸借契約を締結済。マーケット賃料を踏まえ、 収益アップを実現	増額予定	非開示

■ 賃料改定に関する契約条項（年間賃料ベース）（注）



■ 今後2年で賃料の改定時期を迎える物件



※ 物件名称は、対ポートフォリオ賃料比率が1.0%以上のテナント物件のみを記載しています

4. 足許の運用状況と今後の対応

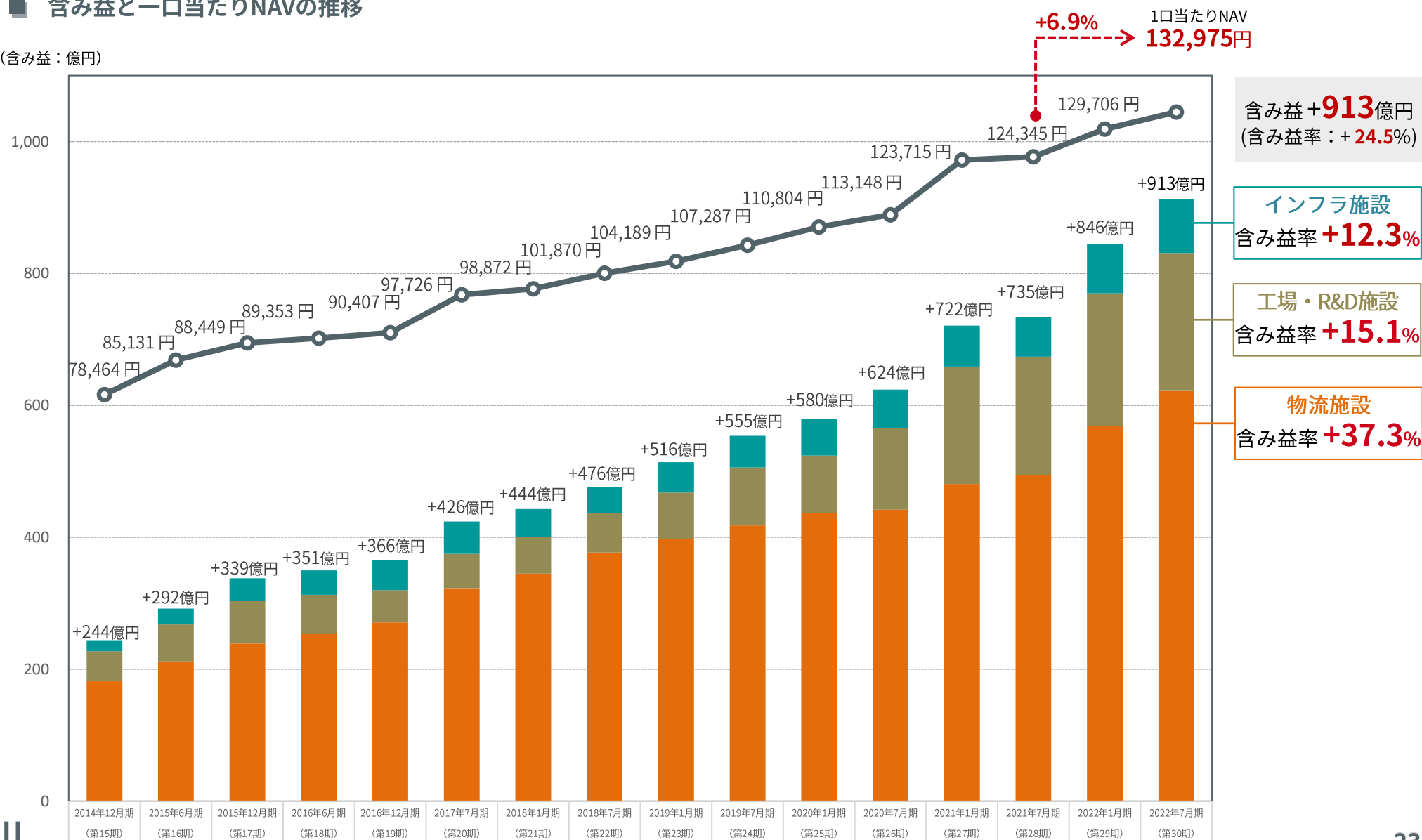
② 財務戦略について — “ALM”

「ALM」とは、Asset Liability Managementの略語であり、IIFにおいては、アセットサイドにおける長期賃貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュ・フローに対応するべく、有利子負債の長期固定化を進める長期安定的なデット戦略を実践することを意味します。

含み益は913億円（含み益率+24.5%）に増加

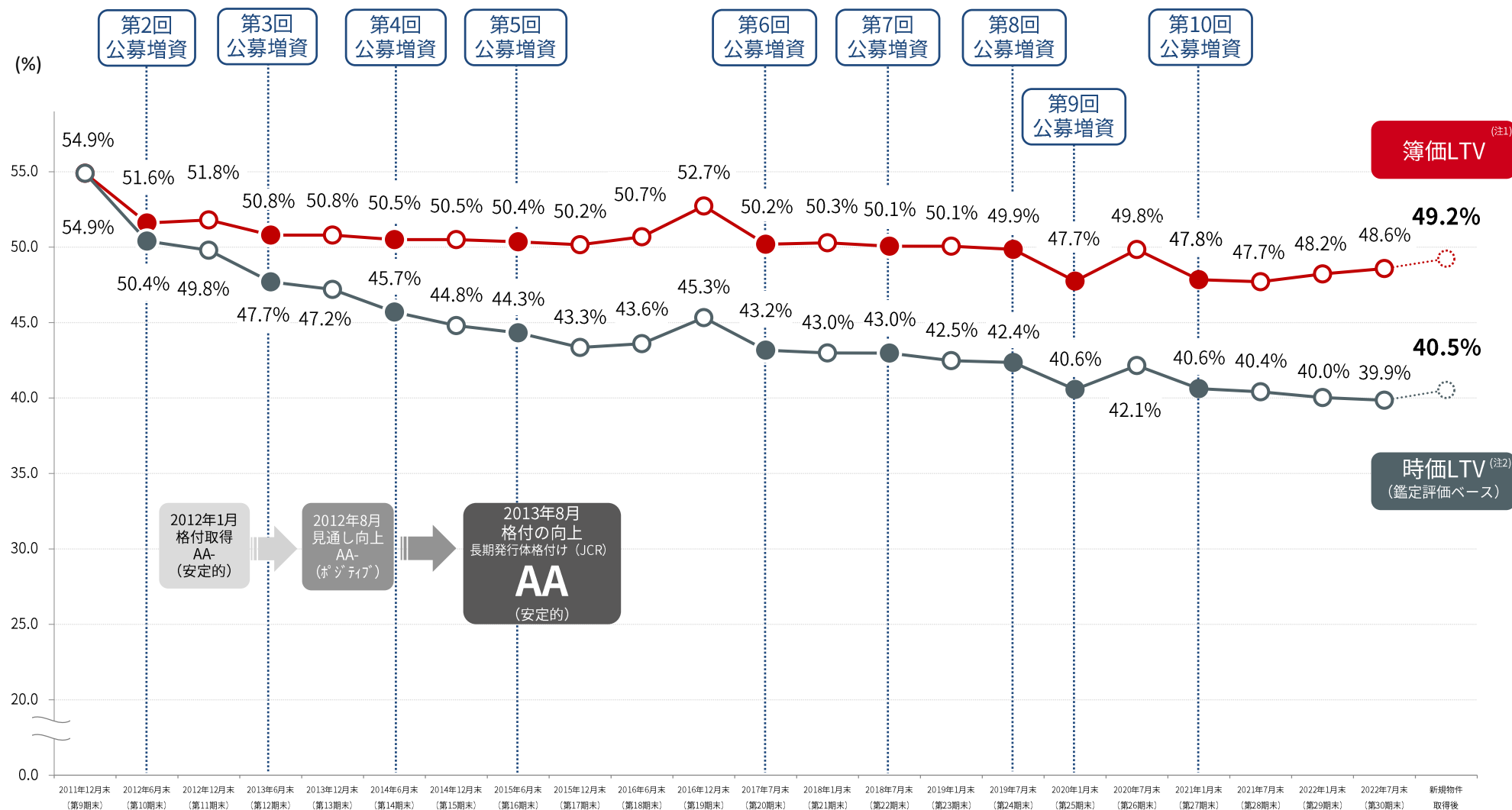
含み益と一口当たりNAVの推移

（含み益：億円）



デットも活用しながら新規物件を取得

LTVの推移



＜ファイナンスの状況＞

返済合計	
返済総額	82億円
平均借入期間	8.4年
平均適用金利	1.31%

リファイナンス及び新規借入合計	
借入総額	171億円
平均借入期間	7.5年 ^(注)
平均適用金利	0.60% ^(注) (▲0.71ポイント)

指標の推移>	2022年1月期 (第29期)	2022年 9月16日時点想定
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)	AA(安定的)
簿価LTV	48.2%	49.2%
時価LTV	40.0%	40.5%
平均借入期間	9.4年	9.3年 <small>(注)</small>
平均適用金利	0.73%	0.70% <small>(注)</small> (▲0.03%)

高金利借入の借換えが当面続く

新規借入金 (2022年4月以降) (左軸) 長期借入金 (左軸) 投資法人債 (左軸) 平均適用金利 (右軸)

コミットメントライン未使用枠：250億円

期	年	新規借入金 (2022年4月以降) (億円)	長期借入金 (億円)	投資法人債 (億円)	平均適用金利 (%)
第31期 1月	2023年	50	38	0	0.94
第32期 7月	2023年	42	93	0	1.03
第33期 1月	2024年	0	110	0	1.27
第34期 7月	2024年	20	80	0	1.11
第35期 1月	2025年	0	105	0	0.68
第36期 7月	2025年	0	101	0	0.85
第37期 1月	2026年	0	101	0	0.57
第38期 7月	2026年	0	99	0	0.86
第39期 1月	2027年	30	82	0	0.44
第40期 7月	2027年	0	112	0	0.62
第41期 1月	2028年	0	110	0	0.51
第42期 7月	2028年	0	112	0	0.58
第43期 1月	2029年	0	117	0	0.49
第44期 7月	2029年	0	110	0	0.56
第45期 1月	2030年	0	119	0	0.55
第46期 7月	2030年	0	120	0	0.64
第47期 1月	2031年	0	100	0	0.41
第48期 7月	2031年	20	27	0	0.48
第49期 1月	2032年	30	38	0	0.44
第50期 7月	2032年	20	12	0	0.72
第51期 1月	2033年	42	0	0	0.78
第52期 7月	2033年	0	20	0	0.83
第59期 1月	2037年	0	0	20	0.68

25

5.ESGに関する取組みについて



ESGの取組みーTCFD提言に基づく開示①

■ 本資産運用会社はTCFD提言に基づく情報開示として、4℃シナリオ及び1.5℃シナリオを設定

脱炭素への対応は強化されず、気候変動に伴う災害の激甚化が顕著になると想定されるシナリオ			
4℃ シナリオ	移行リスク	低	現緩和策以上の施策が行われない結果、1.5℃シナリオと比較し新たな政策や法規制の導入及び強化はされず、ステークホルダーも環境配慮対応への関心は高くはないと想定される。
	物理的リスク	高	大幅な気温上昇や、降雨の激甚化の結果、光熱費の上昇及び不動産に対する水害被害などが想定され、災害対応に重点を置いた対応が求められると考えられる。
脱炭素社会への移行が社会的に強化され、環境配慮対応が企業にも強く求められると想定されるシナリオ			
1.5℃ シナリオ	移行リスク	高	炭素税の導入を含む各種政策や法規制が強化され、環境配慮対応及び報告がステークホルダーから求められると共に、対応の進捗により評価される。不動産においては排出量の少ない高効率技術への更新、再エネの採用等が求められる。
	物理的リスク	低	自然災害の激甚化、頻発化は起こるものの、4℃シナリオと比較してその程度は小さいと考えられる。

1.5℃シナリオで想定した世界観



ESGの取組みーTCFD提言に基づく開示②

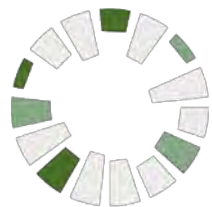
■ 気候関連のリスク・機会及び財務への影響

分類	リスク・機会項目	財務的影響					
		キャッシュフローの変化（定性表現）	リスク/ 機会	4℃シナリオ		1.5℃シナリオ	
				中期 2030	長期 2050	中期 2030	長期 2050
移行 リスク・機会	政策・法規制	CO2排出量規制や炭素税の導入による、CO2排出コストの増加	リスク	小	小	小	中
		法規制対応コストの増加					
		環境認証/省エネ格付け取得費用の増加	リスク	小	小	小	中
	技術	法規制対応による物件の競争力の向上	機会	小	小	中	大
		ZEB物件の取得、既存物件のZEB化、新技術導入のための調査コスト等の増加	リスク	小	小	中	中
		省エネ設備や再エネの導入、不動産のカーボンニュートラル化の推進に伴うレトロフィット費用の増加	リスク	小	小	小	中
		ZEB化や省エネ化工事による水道光熱費の削減	機会	小	小	中	大
		改修/設備コストの高騰					
		将来的な環境配慮へのニーズに即した新技術移行時の、建替または設備更新費用の増加	リスク	小	小	中	大
	市場・評判	気候変動対応に関する市場参加者の意識・認識の変化					
		移行リスクが高いと評価されることによる資金調達コストの増加	リスク	小	小	小	中
		テナントの環境性能に対するニーズの変化					
		保有物件の環境性能の相対的低下に伴う、賃料収入減少及び座礁資産化による収益の減少	リスク	小	小	中	中
		環境性能に関する社会的価値観の変化					
		再生可能エネルギー導入による費用の増加	リスク	小	小	中	中
		グリーンファイナンスによる資金調達コストの低下	機会	小	小	中	中
		グリーン性能向上による資産価値の向上					
物理的 リスク・機会	急性	環境認証やグローバルな評価機関からの評価を取得できないことによる投資家・金融機関からの資金調達コストの増加	リスク	小	小	中	中
		環境性能に対する価値の向上					
		ZEBやDBJグリーンビル認証等、環境認証取得の進捗が進まないことによる物件価値・平均賃料の低下	リスク	小	小	中	大
		カーボンニュートラルを目指す企業の増加					
	慢性	創エネ・省エネに対応していない建築物の稼働率の低下	リスク	小	小	小	中
		グリーンビルディングの未整備によるブランド価値の低下	リスク	小	小	小	中
		環境認証制度が存在しない建物のブランド力低下による賃料プレミアムの減少	リスク	小	小	小	中
		保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費及び損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小
	急性	保有物件の浸水による営業機会の損失	リスク	小	中	小	小
		浸水リスクの高い物件の資産価値減少	リスク	小	中	小	小
		レジリエンスの高いポートフォリオであることによる、市場競争力の一層の向上	機会	小	中	小	小
	慢性	平均気温上昇の進行					
		冷房需要の増加による空調のメンテナンス・修繕費用及び水光熱費用の増加	リスク	小	中	小	小
	慢性	海面上昇の進行					
		海面上昇等への対策にかかる修繕費用や損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小

外部機関からの評価と認証取得の状況等

外部評価・各認証

■ GRESBリアルエステイト評価



G R E S B
★★★★☆ 2021

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

■ BELS評価

2022年7月末日現在、**14**物件で本認証を取得



IIF神戸LC



IIF越谷LC



■ CASBEE不動産評価認証

2022年7月末日現在、**22**件で本認証を取得



IIF京田辺LC



IIF東大阪LC



■ DBJ Green Building認証

2022年7月末日現在、**5**物件で本認証を取得



DBJ Green Building認証 取得物件

IIF広島LC	IIF神戸LC
IIF鳥栖LC	IIF越谷LC
IIF野田LC	

RE100に準拠した再エネ由来の電力への切替取組事例

■ IIF直接電力管理物件^(注1)

湘南HIP、相模原R&DCに引き続き、**IIF大阪豊中DC**において
100%再生可能エネルギー由来の非FIT非化石証書付電力へ一部切替

IIF大阪豊中DC



再エネ由来電力へ切替済み

IIF相模原R&DC



IIF湘南HIP



<再エネ由来の電力への切替率（電力使用量ベース）>

約**94%**で切替完了^(注2)

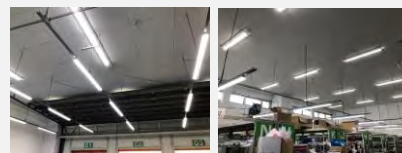
(見込み)

0% 20% 40% 60% 80% 100%

CO₂排出量削減に向けた直近取組事例

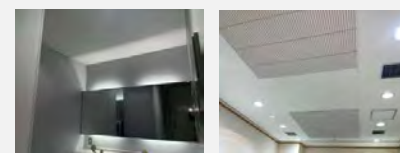
■ LED化の推進

IIFさいたまLC



消費電力量削減率（見込み）：**68%**

IIF横浜都筑TC



消費電力量削減率（見込み）：**64%**

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

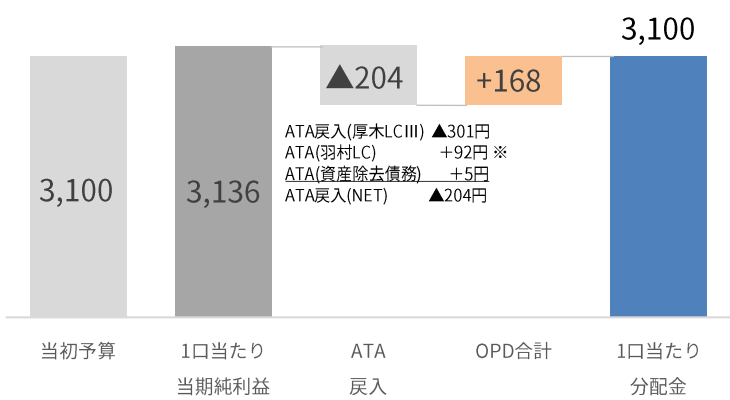
6. 2022年7月期（第30期）運用報告、 2023年1月期（第31期）及び2023年7月期（第32期）業績予想

再開発実施等による一時的な分配金減少は利益超過分配の実施により平準化

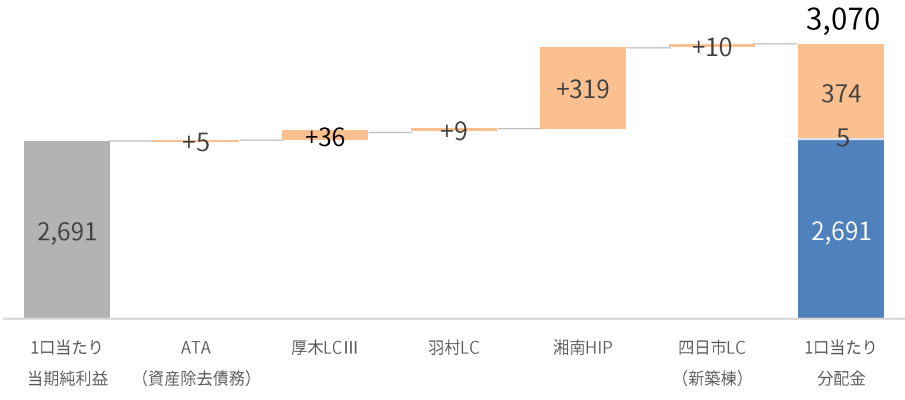
一時的な分配金減少要因を利益超過分配の実施により平準化

	利益超過分配	対象物件・事象	内容	利益超過分配対象金額（円/口）				今回利益超過分配実施金額（円/口）	
				今回対象		当初予定			
第30期	一時的利益超過分配（出資の払戻し）	厚木LCIII	解体撤去費(118円)、ATA戻入(301円)、開発期間中の減収(36円)	455	657	457	584	当初公表した1口当たり予想分配金3,100円を維持することを目的として、利益超過分配を実施	168
		羽村LC	開発期間中の減収(2円)	2		2			
		湘南HIP	光熱費相当(200円)(※当初予算873百万円との差額) 修繕費相当(0円)(※750百万円/期超過部分)	200		125			
第31期	一時的利益超過分配（出資の払戻し）	厚木LCIII	開発期間中の減収(36円)	36	507	37	332	大阪南港ITSCの売却益の計上による分配金水準を鑑み一時的利益超過分配及び継続的利益超過分配は実施しない見込み	0
		羽村LC	解体撤去費(43円)、ATA戻入(97円)、開発期間中の減収(17円)	157		157			
		湘南HIP	光熱費相当(291円)(※当初予算953百万円との差額) 修繕費相当(15円)(※750百万円/期超過部分)	306		138			
	継続的利益超過分配（出資の払戻し）	四日市LC（新築棟）	新築棟から発生する減価償却費60百万円の30%（8円） （但し、2022年10月28日投資主総会決議を停止条件）	8		—			
第32期	一時差異等調整引当額（ATA）分配（税金不一致対応）	資産除去債務	アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う償却費の増加(5円)	5	5	—	—	対象となる事象に対して利益超過分配を実施	5
	一時的利益超過分配（出資の払戻し）	厚木LCIII	開発期間中の減収(36円)	36	374	—	—	対象となる事象に対して利益超過分配を実施	374
		羽村LC	開発期間中の減収(9円)	9		—			
		湘南HIP	光熱費相当(310円)(※当初予算873百万円との差額) 修繕費相当(9円)(※750百万円/期超過部分)	319		—			
	継続的利益超過分配（出資の払戻し）	四日市LC（新築棟）	新築棟から発生する減価償却費72百万円の30%（10円） （但し、2022年10月28日投資主総会決議を停止条件）	10		—			

第30期利益超過分配



第32期利益超過分配



※ 羽村LCについては第30期に加速度償却に伴う税金不一致に対応するために、一時差異等調整引当額92円が発生いたしますが、厚木LCIIIのATA戻入と相殺されるため第30期にATA分配は発生いたしません。

2022年7月期（第30期）運用報告

		(百万円)				(百万円)			
		2022年1月期 (第29期実績)	2022年7月期 (第30期実績)			2022年7月期 (第30期当初予想)	2022年7月期 (第30期実績)		
				第29期実績比				当初予想比	
P/L 主 要 情 報	営業収益	16,493	17,194	+700	+4.2%	16,292	17,194	+901	+5.5%
	営業費用	9,704	9,731	+27	+0.3%	9,709	9,731	+22	+0.2%
	営業利益	6,789	7,462	+673	+9.9%	6,583	7,462	+878	+13.3%
	営業外収益	0	1	+0	+45.6%	-	1	+1	-
	営業外費用	1,002	969	▲32	▲3.3%	973	969	▲3	▲0.4%
	経常利益	5,787	6,494	+706	+12.2%	5,610	6,494	+883	+15.8%
	当期純利益	5,786	6,492	+705	+12.2%	5,608	6,492	+884	+15.8%
	1口当たり分配金 (円)	3,060	3,100	+40	+1.3%	3,100	3,100	0	0.0%
そ の 他	資本的支出	1,264	1,632 <small>(注1)</small>	+367	+29.1%	1,738	1,632	▲106	▲6.1%
	修繕費	839	993 <small>(注2)</small>	+153	+18.3%	1,049	993	▲56	▲5.3%
	合計	2,104	2,625	+521	+24.8%	2,788	2,625	▲163	▲5.8%
	減価償却費	2,456	2,161	▲295	▲12.0%	2,171	2,161	▲10	▲0.5%
	FFO (※)	7,957	7,795	▲161	▲2.0%	7,780	7,795	+14	+0.2%
	AFFO (※)	6,692	6,163	▲529	▲7.9%	6,041	6,163	+121	+2.0%
	物件数	74	75	-	-	76	75	-	-
	稼働率	100.0%	98.6%	-	-	100.0%	98.6%	-	-
	期末帳簿価格合計	369,627	372,815	+3,188	+0.9%				
	期末鑑定価格合計	454,257	464,212	+9,955	+2.2%				
	含み益	84,629	91,396	+6,766	+8.0%				
	有利子負債総額	199,383	202,783	+3,400	+1.7%				
	LTV	48.2%	48.6%	+0.4%	+0.7%				
	純資産総額	189,173	189,358	+185	+0.1%				
	1口当たり純資産	91,387	91,476	+89	+0.1%				

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

(注1) 第30期に実施した主な資本的支出
IIF神戸LC : 大規模改修工事 605百万円
IIF湘南HIP : A1・B1・C1棟照明LED化 120百万円
IIF野田LC : 防火区画形成工事 119百万円
IIF横浜都筑TC : 空調熱源設備更新工事 86百万円
IIF湘南HIP : 中央監視装置用ローカルHUB更新 86百万円

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

■ 2022年7月期（第30期）の主な増減益要因（第29期実績比）

営業収益	+700百万円
第29期新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+80百万円
第30期新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+74百万円
物件売却に伴う売却益の計上（第29期と第30期に計上の売却益差額）	+572百万円
再開発に伴う収益減少（IIF厚木LCIII、IIF羽村LC）	▲99百万円
内部成長等による収益増加（IIF品川DC、IIF厚木MC等）	+33百万円
国有地使用料の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+9百万円
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF相模原R&DC等）	+19百万円
その他賃貸収入の増加（売電収入）	+11百万円
営業費用	+27百万円
賃貸事業費用（建物管理委託費等）の減少（IIF湘南HIP等）	▲133百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+242百万円
賃貸事業費用（修繕費）の増加（IIF厚木LCIII解体費等）	+153百万円
2021年取得資産の固都税費用化（部分寄与）等	+88百万円
借地料（国有地使用料）の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+9百万円
減価償却費の減少（IIF厚木LCIII再開発等）	▲295百万円
資産運用報酬の減少（営業日数差異を含む）	▲11百万円
その他営業費用（販売管理費）の減少	▲26百万円
営業外費用	▲32百万円
第30期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の減少	▲19百万円
営業日数差異による支払利息等の減少	▲11百万円
2019年5月PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少	▲5百万円

■ 2022年7月期（第30期）の主な増減益要因（第30期当初予算比）

営業収益	+901百万円
第30期新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+5百万円
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF相模原R&DC等）	+11百万円
国有地使用料の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+9百万円
物件売却に伴う売却益の計上（IIF印西LC）	+858百万円
その他賃貸収入の増加（売電収入）	+8百万円
営業費用	+22百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+164百万円
賃貸事業費用（修繕費）の減少（IIF湘南HIP等）	▲56百万円
借地料（国有地使用料）の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+9百万円
減価償却費の減少（IIF羽村LC等）	▲10百万円
その他営業費用（販売管理費）の減少	▲87百万円
営業外費用	▲3百万円
第30期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の減少	▲1百万円
その他営業外費用（新規借入・借換に係る印紙代等）の減少	▲2百万円

2023年1月期（第31期）業績予想

		(百万円)				(百万円)			
		2022年7月期 (第30期実績)	2023年1月期 (第31期今回予想)			2023年1月期 (第31期当初予想)	2023年1月期 (第31期今回予想)		
				第30期実績比				当初予想比	
P/L 主要 情報	営業収益	17,194	17,922	+728	+4.2%	16,443	17,922	+1,478	+9.0%
	営業費用	9,731	10,360	+628	+6.5%	9,662	10,360	+697	+7.2%
	営業利益	7,462	7,562	+99	+1.3%	6,780	7,562	+781	+11.5%
	営業外収益	1	-	▲1	-	-	-	-	-
	営業外費用	969	1,013	+43	+4.5%	999	1,013	+13	+1.4%
	経常利益	6,494	6,549	+54	+0.8%	5,781	6,549	+767	+13.3%
	当期純利益	6,492	6,547	+54	+0.8%	5,779	6,547	+767	+13.3%
1口当たり分配金（円）		3,100	3,070	▲30	▲1.0%	3,020	3,070	+50	+1.7%
その他	資本的支出	1,632	1,528	(注1)▲103	▲6.3%				
	修繕費	993	978	(注2)▲14	▲1.5%				
	合計	2,625	2,507	▲118	▲4.5%				
	減価償却費	2,161	2,057	▲103	▲4.8%				
	FFO	7,795	7,151	▲643	▲8.3%				
	AFFO	6,163	5,622	▲540	▲8.8%				
	物件数	75	74	-	-				
	稼働率	98.6%	98.8%	-	-				

(注1) 第31期に予定している主な資本的支出
IIF湘南HIP：A棟のB棟化工事(A33E区画) 207百万円
IIF野田LC：防火区画形成工事 114百万円
IIF大阪此花LC：荷物用エレベーターリニューアル工事（4,5,6号機） 73百万円
IIF湘南HIP：電力監視設備電装品更新 65百万円
IIF湘南HIP：オフィス・会議室増設 57百万円

(注2) 第31期に予定している主な修繕費
IIF湘南HIP：B・C・CS棟空調設備点検整備 104百万円
IIF湘南HIP：屋上遮音壁塗装 96百万円
IIF湘南HIP：A・EC棟空調冷熱源設備点検整備 94百万円
IIF羽村LC：既存建物解体工事 89百万円
IIF湘南HIP：非常用発電機点検整備 70百万円

■ 2023年1月期（第31期）の主な増減要因（第30期実績比）

営業収益	+728百万円
第30期新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+39百万円
第31期新規取得資産の収益増加（部分寄与）	+127百万円
物件売却に伴う売却益の計上（第30期と第31期に計上の売却益差額）	+594百万円
物件売却に伴う収益減少（IIF大阪南港ITSC・IIF印西LC）	▲146百万円
再開発に伴う収益減少（IIF羽村LC）	▲18百万円
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+132百万円
その他賃貸収入の減少（売電収入）	▲7百万円
営業費用	+628百万円
賃貸事業費用（建物管理委託費）の増加（IIF湘南HIP等）	+85百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+417百万円
賃貸事業費用（修繕費）の減少（IIF厚木LCIII解体費等）	▲14百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF大阪南港ITSC・IIF印西LC）	▲14百万円
2021年取得資産の固都税費用化（通期寄与）等	+70百万円
減価償却費の減少（IIF羽村LC再開発等）	▲103百万円
資産運用報酬の増加	+40百万円
その他営業費用（販売管理費）の増加	+136百万円
営業外費用	+43百万円
第31期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の増加	+34百万円
営業日数差異による支払利息等の増加	+11百万円
2019年12月PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少	▲13百万円
その他営業外費用（新規借入・借換に係る印紙代等）の増加	+4百万円

■ 2023年1月期（第31期）の主な増減要因（第31期当初予算比）

営業収益	+1,478百万円
第30期新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+11百万円
物件売却に伴う収益減少（IIF大阪南港ITSC・IIF印西LC）	▲147百万円
内部成長等による収益増加（IIF神戸LC等）	+16百万円
国有地使用料の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+14百万円
物件売却に伴う売却益の計上（IIF大阪南港ITSC）	+1,453百万円
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+133百万円
営業費用	+697百万円
賃貸事業費用（建物管理委託費等）の増加（IIF湘南HIP等）	+46百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+514百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF大阪南港ITSC・IIF印西LC）	▲27百万円
借地料（国有地使用料）の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+14百万円
減価償却費の増加（IIF湘南HIP等）	+20百万円
その他営業費用（販売管理費）の増加	+116百万円
営業外費用	+13百万円
第31期借換えに伴う支払利息等の増加	+6百万円
その他営業外費用（新規借入・借換に係る印紙代等）の増加	+5百万円

2023年7月期（第32期）業績予想

P/L 主 要 情 報	(百万円)			
	2023年1月期	2023年7月期（第32期予想）		
	(第31期今回予想)	第31期今回予想比		
営業収益	17,922	16,583	▲1,338	▲7.5%
営業費用	10,360	10,016	▲343	▲3.3%
営業利益	7,562	6,567	▲995	▲13.2%
営業外収益	-	-	-	-
営業外費用	1,013	994	▲18	▲1.9%
経常利益	6,549	5,573	▲976	▲14.9%
当期純利益	6,547	5,571	▲976	▲14.9%
1口当たり分配金（円）	3,070	3,070	0	0.0%
そ の 他	資本的支出	1,528	1,382 (注1)	▲145 ▲9.5%
	修繕費	978	873 (注2)	▲105 ▲10.8%
	合計	2,507	2,256	▲251 ▲10.0%
	減価償却費	2,057	2,056	▲0 ▲0.0%
	FFO	7,151	7,627	+476 +6.7%
	AFFO	5,622	6,244	+622 +11.1%
	物件数	74	74	- -
	稼働率	98.8%	98.8%	- -

(注1) 第32期に予定している主な資本的支出
IIF湘南HIP：中央監視装置サーバ、監視端末更新 195百万円
IIF湘南HIP：A41EW区画のA工事（貸主負担部分） 95百万円
IIF野田LC：B棟空調自動制御セントラル機器更新 73百万円
IIF柏LC：屋根改修工事 70百万円
IIF品川DC：発電機用VCB更新（No1号機分） 54百万円

(注2) 第32期に予定している主な修繕費
IIF湘南HIP：B棟空調設備点検整備 74百万円
IIF湘南HIP：A棟動物系統空調点検整備 72百万円
IIF湘南HIP：A・EC棟空調冷熱源設備点検整備 70百万円
IIF湘南HIP：RIフィルタ交換 62百万円
IIF湘南HIP：A棟生化学_予備室系統空調点検整備 53百万円

■2023年7月期（第32期）の主な増減要因（第31期今回予想比）

営業収益	▲1,338百万円
第31期新規取得資産の収益増加（IIF四日市LC（新築棟））（通期寄与）	+43百万円
内部成長等による収益増加（IIF神戸LC、東大阪LC等）	+34百万円
物件売却に伴う収益減少（IIF大阪南港ITSC）	▲10百万円
物件売却に伴う売却益の剥落（IIF大阪南港ITSC）	▲1,453百万円
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+45百万円
営業費用	▲343百万円
賃貸事業費用（建物管理委託費等）の減少（IIF湘南HIP等）	▲97百万円
2022年取得資産の固都税費用化（部分寄与）等（IIF南港ITSCの売却分を含む）	▲10百万円
賃貸事業費用（修繕費）の減少（IIF羽村LCの解体費用を含む）	▲105百万円
資産運用報酬の減少（営業日数差異を含む）	▲14百万円
その他営業費用（販売管理費）の減少	▲109百万円
営業外費用	▲18百万円
第31期新規借入に伴う支払利息等の増加	+8百万円
営業日数差異による支払利息等の減少	▲11百万円
2019年12月PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少	▲16百万円

注記について①

本書において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

- P.9 (注1) 新築棟取得後の「取得(予定)価格」については、既存棟の取得価格及び新築棟の取得予定価格を合計した値を記載しています。以下同じです。
(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。以下同じです。
(注3) 既存棟の「含み益」は既存棟の鑑定評価額と取得価格との差額を、新築棟の「含み益」は新築棟の鑑定評価額と取得予定価格との差額を、新築棟取得後の「含み益」は新築棟取得後の鑑定評価額と既存棟の取得価格及び新築棟の取得予定価格の合計との差額を記載しています。なお、新築棟及び新築棟取得後の「含み益」は、本書の日付現在における試算値であり、それぞれの実際の含み益と一致する保証はなく、新築棟の取得予定価格及び実際の新築棟の鑑定評価額のいずれも、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。以下同じです。
(注4) 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。
(注5) $\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得(予定)価格}$
 $\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得(予定)価格}$
*NOIの計算について、既存棟のNOIは、2022年7月31日を価格時点とする既存棟部分にかかる鑑定評価書に記載の直接還元法における運営純収益及び2022年7月31日を価格時点とする新築棟建設地部分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の合計値を、新築棟のNOIは、2022年7月31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直接還元法における運営純収益を、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直接還元法における運営純収益を使用して、それぞれ計算しています。以下同じです。
**新築棟及び新築棟取得後の取得予定価格は本書の日付現在で新築棟の取得が完了していないことから予定としています。以下同じです。
***減価償却費は、本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を使用して、それぞれ計算しています。以下同じです。
(注6) 継続的利益超過分配考慮後NOI利回り = $(\text{償却後年間NOI} + \text{新築棟の減価償却費(年額)} \times 30\%) \div \text{取得予定価格}$
継続的利益超過分配の実施については、本投資法人の投資主総会の承認に基づく本投資法人の規約の変更が必要となるところ、本書の日付現在、本投資法人は継続的利益超過分配の実施について決定しておらず、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。なお、本投資法人の投資主総会の開催は2022年10月28日を予定しています。以下同じです。
- P.10 (注1) 「帳簿価格」及び「鑑定評価額」について、IIF印西ロジスティクスセンターは2022年1月末時点の数値を、IIF大阪南港ITソリューションセンターは2022年7月末時点の数値をそれぞれ記載しています。
(注2) 「売却残代金」は、各譲渡資産の帳簿価格を記載しており、譲渡に伴い発生する敷金返還による影響額は考慮していません。
(注3) 「一時的利益超過分配減額相当分」は、本書5ページに記載する2022年7月期(第30期)及び2023年1月期(第31期)の1口当たり一時的利益超過分配金額における当初予想金額と実績金額または今回予想金額との差額(第30期:416円、第31期:332円)の合計額と、本書の日付現在における発行済投資口数2,070,016口を基に試算した数字を記載しています。
- P.11 (注1) IIF座間TSC及びIIF品川TSCの各譲渡価格については、譲渡先からの要請により非開示としているため、両資産の譲渡価格の合計額のみを記載しています。
(注2) 「帳簿価格」について、IIF座間ITSCとIIF品川ITSCは2021年1月末時点、IIF大阪南港ITSCは2022年7月末時点の数値をそれぞれ記載しています。
(注3) 「築年数」は、各譲渡資産の竣工から譲渡時点までの年数を記載しています(IIF座間TSC:2021年4月30日譲渡、IIF品川ITSC:2021年8月2日譲渡、IIF大阪南港TSC:2022年8月17日譲渡)。また、合計部分には帳簿価格を基に計算した3物件の築年数の加重平均値を記載しています。
- P.12 (注1) 「取得予定価格」については、各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フィー等の合計値)と既に取得済みの土地価格を合計した参考値を記載しています。なお、実際の各再開発物件の取得価格は、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。以下同じです。
(注2) 「鑑定評価額」について、IIF厚木LCIIIは2021年6月1日を価格時点とする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、IIF羽村LCは2022年8月1日を価格時点とする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、IIF習志野LCIは2022年8月1日を価格時点とする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。以下同じです。
(注3) 「含み益率」は、鑑定評価額と取得予定価格との差額を取得予定価格で除した数値を記載しています。
(注4) 「想定NOI利回り」は、各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(NOI)を取得予定価格で除した数値を記載しています。以下同じです。
- P.14 (注) IIF習志野LCI(底地)について、本投資法人は本書の日付現在、再開発前の底地のみを所有しており、建物はリース会社が所有しています。また、本投資法人は、本書の日付現在において再開発後の建物の取得を決定しているものではありません。以下同じです。
- P.15 (注) 「再開発後の主要指標(概算)」については、現時点での計画に基づく計画値及び参考値を記載しており、各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。以下同じです。

注記について②

- P.16 (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フィー等の合計値）と既に取得済みの土地価格（2010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）等を合計した参考値を記載しています。なお、本書の日付現在において本再開発物件に関する工事請負契約は締結されていないため、請負工事代金、設計料、CMフィーについては現時点での見込値です。したがって、実際の本再開発物件の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注2) 再開発前の「鑑定評価額（調査価額）」は、2022年7月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額、再開発後の「鑑定評価額（調査価額）」は、2022年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。
- (注3) 再開発前の「含み益」は、2022年7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取得価格との差額を、再開発後の「含み益」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4) 再開発後における「延床面積」は、本事業における本書の日付現在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5) 再開発前の「年間NOI」は、2022年7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、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。なお、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6) $\text{NOI利回り} = \text{年間NOI} \div \text{取得（予定）価格}$
 $\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後年間NOI} \div \text{取得（予定）価格}$
 $\text{継続的利益超過分配考慮後NOI利回り} = (\text{償却後年間NOI} + \text{本物件の減価償却費（年額）} \times 30\%) \div \text{取得（予定）価格}$
 $\text{*償却後年間NOI} = \text{年間NOI} - \text{減価償却費（年額）}$
なお、減価償却費については、再開発前については底地のみの保有であるため発生しておらず、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。
- P.21 (注) 「アップサイドオンリー」とは、賃貸借契約において、一定期間毎の自動増額改定、又は増額改定のみ協議が可能と規定されている契約をいいます。
「フラット」とは、賃貸借契約において、取得予定資産取得以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、又は一定の条件が成就した場合の増額協議に係る規定はあるものの、原則的には改定がないものとされている契約をいいます。なお、IIFはIIF入間ロジスティクスセンターに係る賃貸借契約を「フラット」に分類しています。
「協議改定」とは、上記以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。
- P.24 (注1) 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額
(注2) 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）
- P.25 (注) 「平均借入期間」及び「平均適用金利」の各数値は、2022年9月16日までに実行もしくは実行予定の借入れの内容を反映した見込値であり、実際の指標と一致するとは限りません。
- P.29 (注1) 直接電力管理物件の対象は、IIF湘南HIP、IIF福岡箱崎LCI、IIF福岡箱崎LCII、IIF野田LC、IIF相模原R&DC、IIF豊中DC、IIF神戸LC、IIF東大阪LC及びIIF鳥栖LCの計9物件
(注2) IIF直接電力管理物件での再エネ由来の電力への切替率であり、テナントが電力を管理している物件での切替は含みません。



Intentionally Blank Page



Intentionally Blank Page

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）