



Redevelopment

Acquisition

*Internal
Growth*



2023年1月期(第31期) 決算説明会資料

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

目次

1	Executive Summary	P.2
2	第11回公募増資の概要	P.4
3	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.10
4	今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	P.13
5	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.16
	②財務戦略について－“ALM”	P.20
6	ESGに関する取組みについて	P.24
7	2023年1月期（第31期）運用報告、 2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）業績予想	P.28

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



公募増資の実施により再び成長路線へ

決算ハイライト

- 既存物件の課題解決に一定の目途をつけると同時に、公募増資の実施により分配金成長を実現
- 外部成長を軸にした成長を引き続き目指すものの、当面の不安定な金融環境の継続も想定し、LTVの引き下げを行い投資余力を拡充

① 既存物件の課題対応

■ 物件売却

神戸LC売却による**売却益 24億円**を
3期に亘って分割計上することにより
分配金の維持向上を実現

■ 水光熱費への対応


湘南HIPの**水光熱費 (64.5%相当)**を
テナントへの**パススルー切替え**により
収益性を改善

② 公募増資の実施

■ 新規物件取得

取得総額： **220億円**
平均NOI利回り： **5.5%**
償却後NOI利回り： **3.9%** (**4.3%**)
(継続的利益超過分配考慮後)
平均含み益率： **+25.2%**

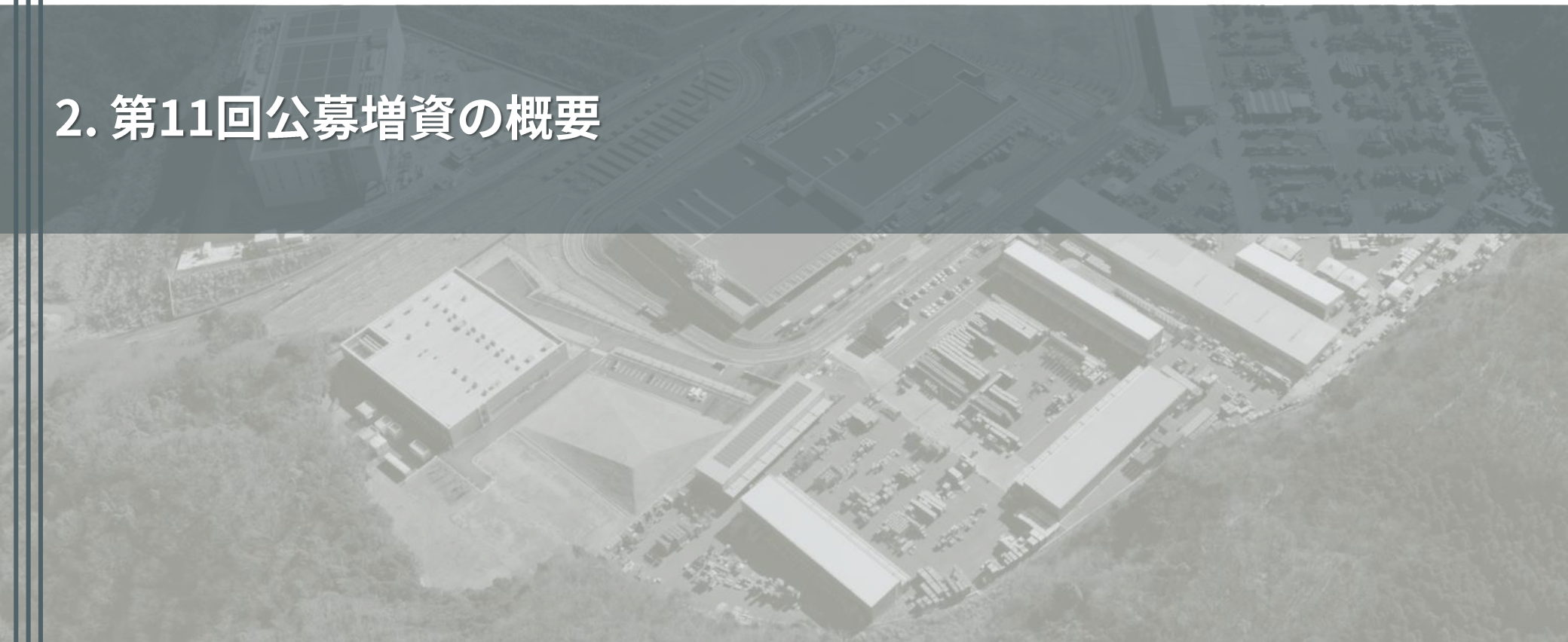
■ 分配金成長

巡航DPU成長率： **+3.0%**
公募増資前 公募増資後
3,060円  **3,153円**

■ 財務基盤の安定化

公募増資によるLTV引き下げを実現
簿価LTV：49.3% → **49.0%** (**▲0.3%**)

2. 第11回公募増資の概要

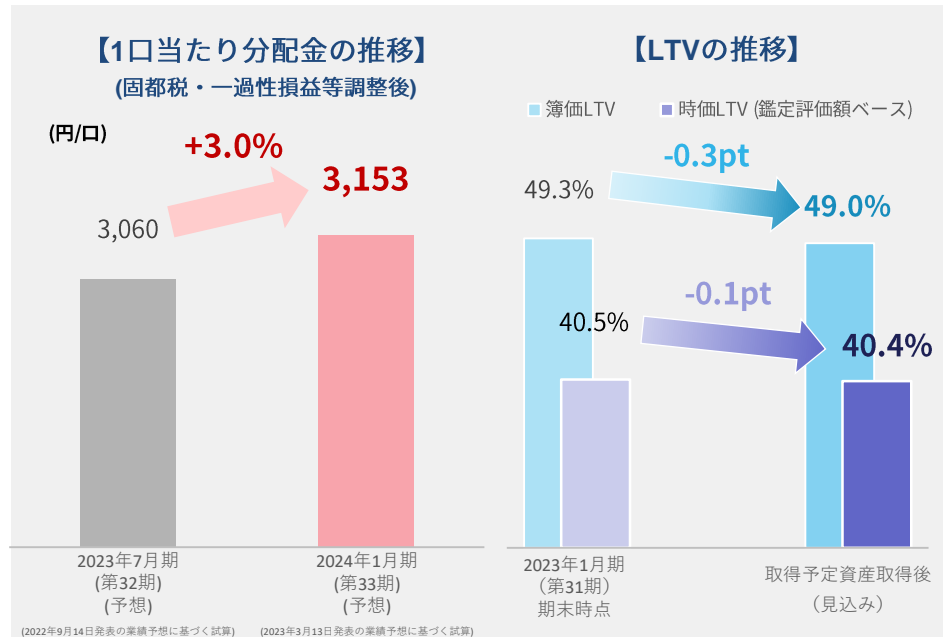


第11回公募増資による総額220億円の新規資産を取得

■ 2023年3月に実施した第11回公募増資の概要

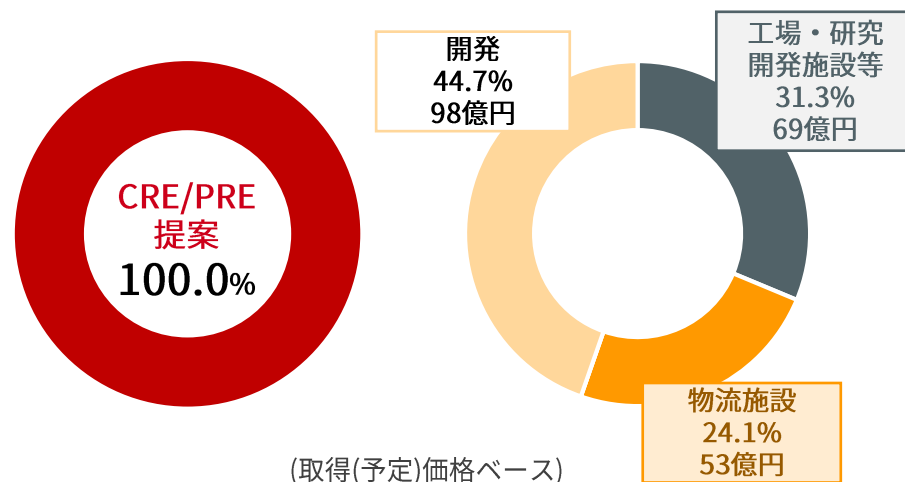
オファリングハイライト

- ①継続的な投資主価値の向上
- ②CRE/PRE提案による高収益物件の取得
- ③収益力・資産価値向上に資する再開発案件の推進









新規取得資産の概要

新規取得資産	物件数 6 物件	取得(予定)価格の合計 220 億円
収益性	平均NOI利回り 5.5%	平均償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) 3.9% (4.3%)
含み益の合計・ 平均含み益率	含み益の合計 +55.6 億円	平均含み益率 +25.2%



独自のCRE/PRE提案により収益性、継続性及び汎用性の高い資産を取得

■ 新規取得(予定)資産の概要

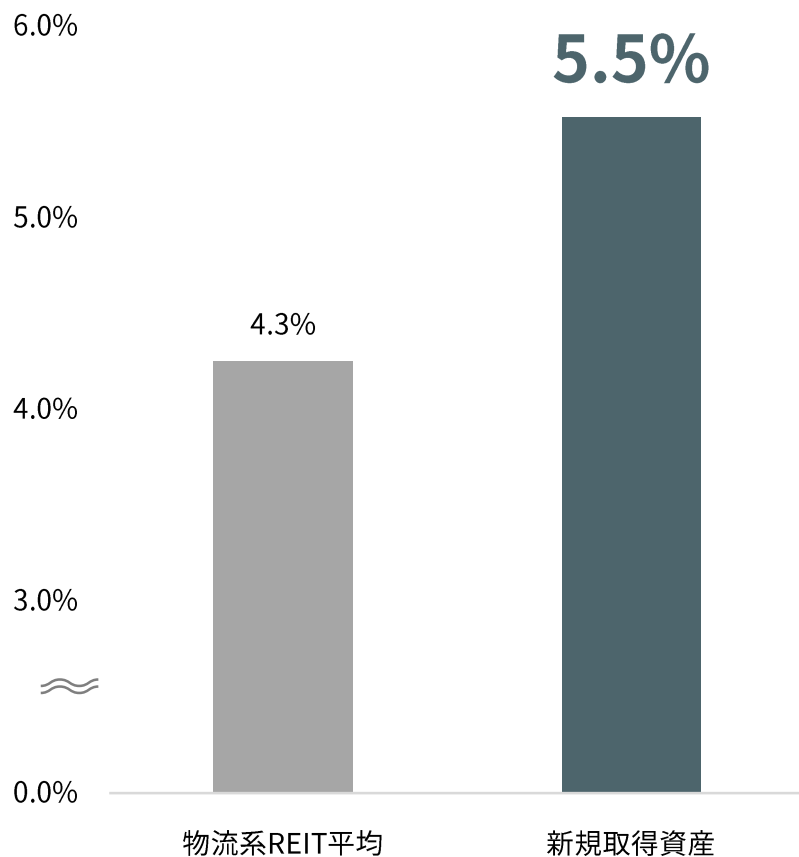
物件名				売主	テナント	含み益		収益性		安定性			
						取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り	償却後 NO利回り (継続的利益超過分配考慮後)	稼働率	賃貸借契約期間 (契約形態)	賃貸借契約 残存期間 (2024年1月1日時点)	中途解約/ 賃料改定
						含み益 (百万円) (含み益率)							
取得予定 資産	工場 PRE	IIF大田MC		SPC	大田区	4,570	4,970	4.6%	3.6%	100%	20.0年 (定借)	8.3年	原則不可/ 協議可
						+400 (+8.8%)							
取得予定 資産	工場 CRE PRE	IIF飯能MC (底地)		日建リース 工業 (元所有者) 都市再生機構	日建リース工業	2,335	3,010	5.3%	5.3%	100%	30.0年 (定借)	26.9年	原則不可/ 不可
						+675 (+28.9%)							
取得予定 資産	物流 CRE	IIF近江八幡LC		SPC	関西丸和 ロジスティクス	1,810	2,220	6.0%	4.8%	100%	20.0年 (定借)	13.1年	15年間不可/ 不可
						+410 (+22.7%)							
取得予定 資産	物流 CRE	IIF滋賀竜王LC		国内 事業会社	ワークマン	3,500	3,920	5.1%	3.2% (3.8%)	100%	5.0年 (定借)	2.3年	3年間不可/ 不可
						+420 (+12.0%)							
取得予定 資産	物流 CRE 開発	IIF厚木LCIII (再開発) ※冷凍冷蔵倉庫		再開発	東京ロジ ファクトリー	4,477	7,510	6.8%	5.0% (5.5%)	100%	15.0年 (定借)	15.0年	原則不可/ 不可
						+3,032 (+67.7%)							
取得済 資産	物流 CRE 開発	IIF四日市LC (新築棟)		鹿島リース	鹿島建物 総合管理	5,382	6,010	5.5%	2.8% (3.6%)	100%	10.0年 (定借)	8.7年	原則不可/ 原則不可
						+628 (+11.7%)							
合計/平均						22,074	27,640	5.5%	3.9% (4.3%)	100%	14.8年	11.4年	-
						+5,565 (+25.2%)							

※注記の詳細については、ページ34~36をご参照ください。

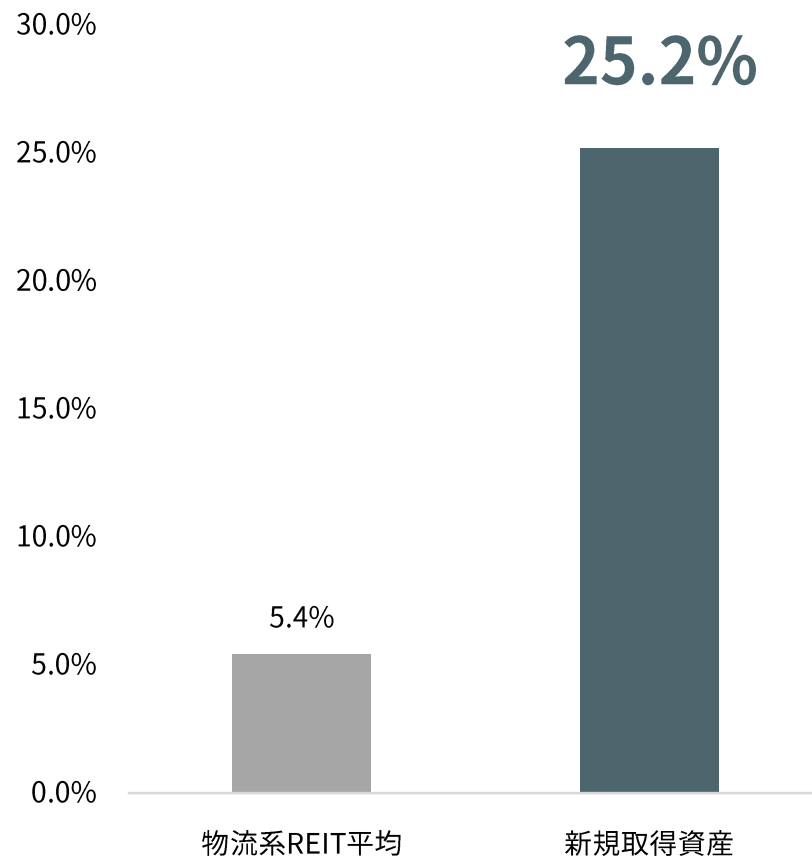
(ご参考) 収益力及び含み益率の高い物件取得を実現

収益力の高い物件の取得を可能とするCRE/PRE戦略の遂行と再開発案件の推進により、ポートフォリオの質と資産価値を向上

■ 物流系REITの公募増資案件における
新規取得物件の平均NOI利回り（2022年9月以降）



■ 物流系REITの公募増資案件における
新規取得物件の平均含み益率（2022年9月以降）



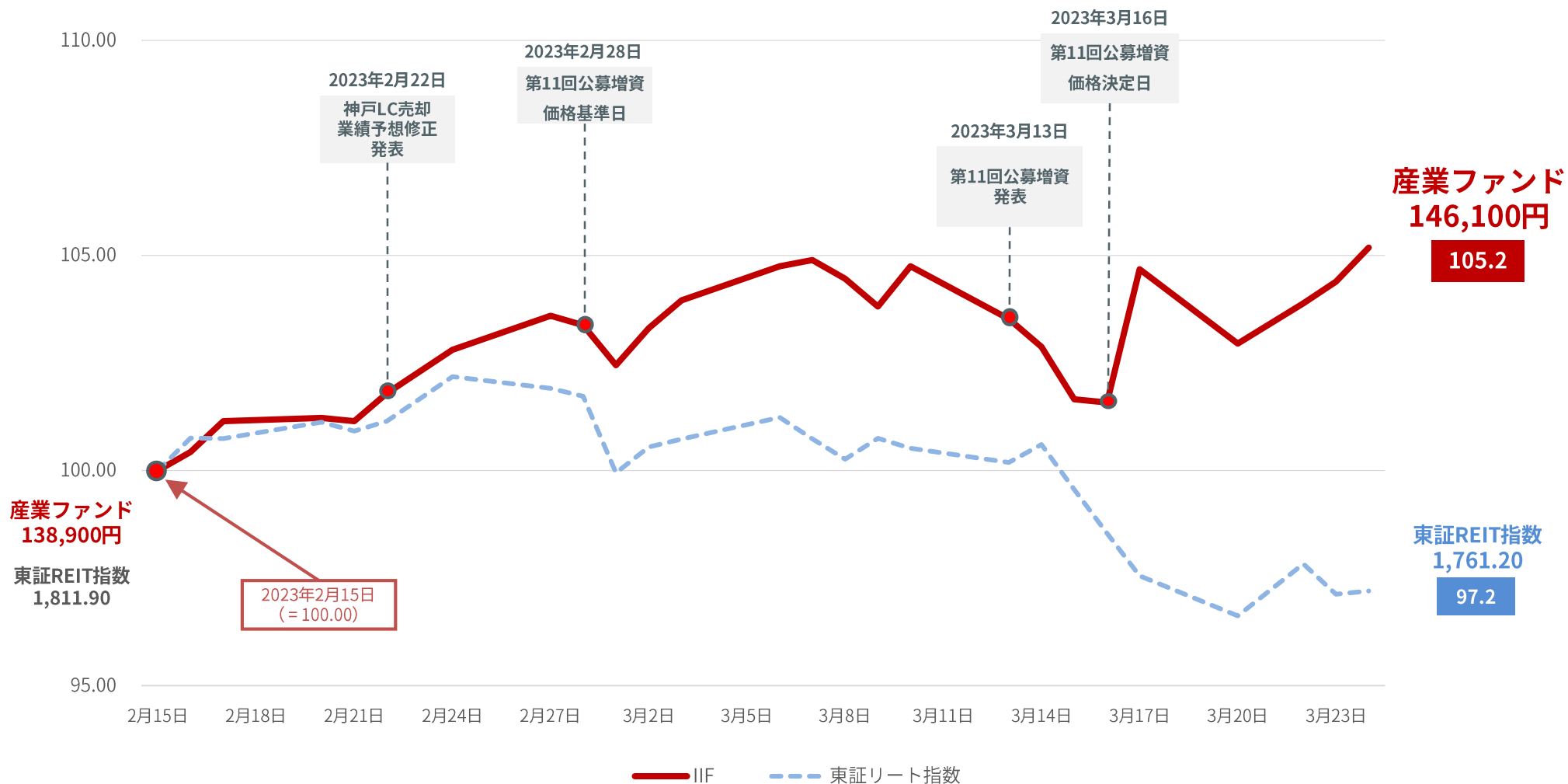
「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現

		2023年1月期（第31期） 期末時点			取得予定資産 取得後
		1口当たり分配金予想については 2023年7月期(第32期)予想 (2022年9月14日発表の業績予想に基づく試算)			
アセット	物件数	74物件	<ul style="list-style-type: none"> 取得予定資産 5物件の追加 ※物件数の計算においては、土地を保有済みのIIF厚木LCIIIを除く4物件の追加としています 譲渡予定資産 1物件の譲渡 		
	取得(予定)価格 の合計	378,996百万円		77物件	
	鑑定評価額 の合計	469,582百万円		388,833百万円	
デット	簿価LTV	49.3%		477,052百万円	
	時価LTV (鑑定評価額ベース)	40.5%		49.0% (▲0.3pt)	
エクイティ	1口当たり分配金予想 (固都税・一過性損益等調整後)	3,060円		40.4% (▲0.1pt)	
				3,153円 (+3.0%)	

各種施策の実行により投資口価格は回復基調へ

■ 産業ファンド投資法人の投資口価格及び東証REIT指数の推移（2023年2月15日～2023年3月24日）



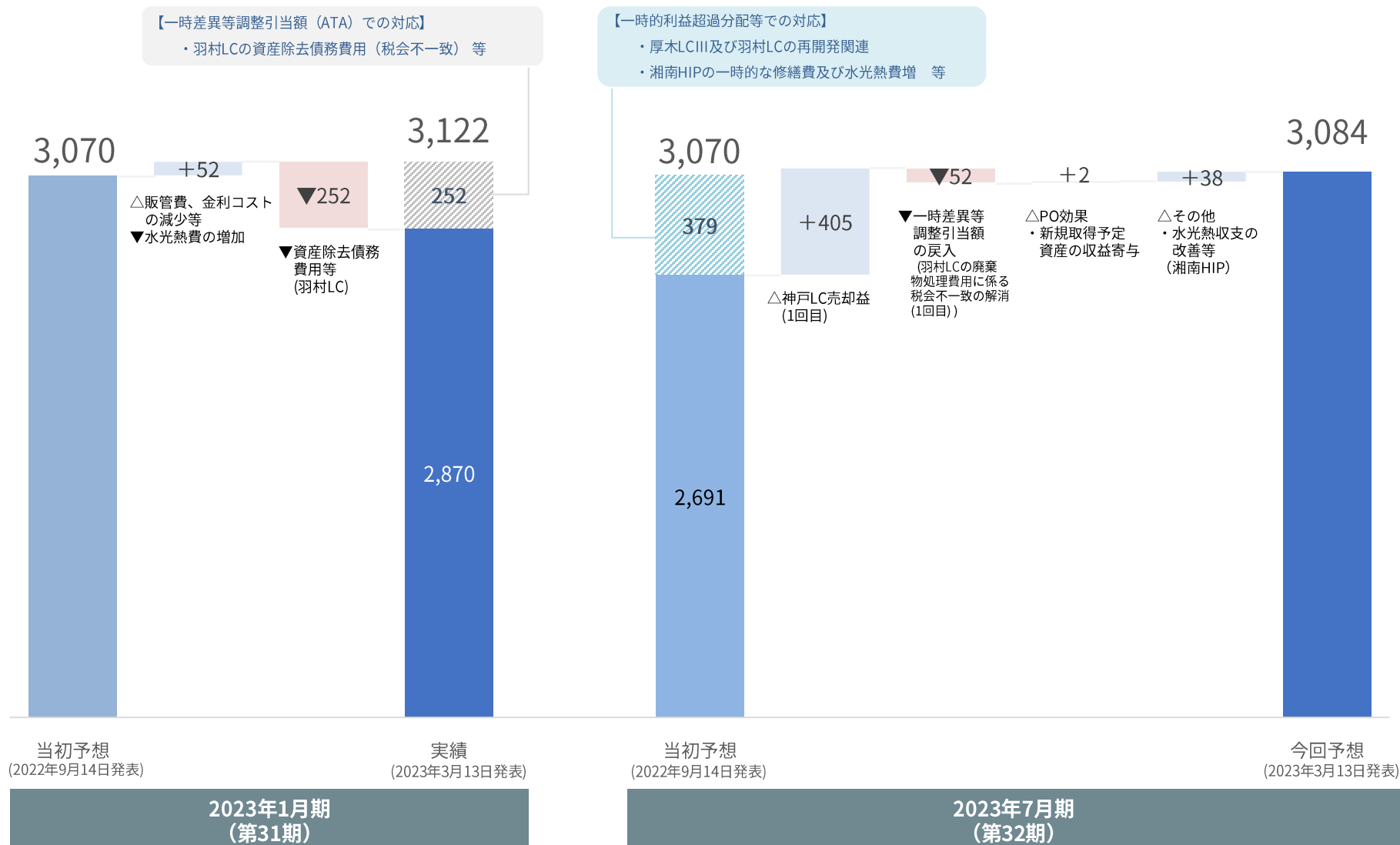
3. 継続的な投資主価値の向上 一口当たり分配金の予想推移



一口当たり分配金の変動要因（第31期及び第32期）

1口当たり分配金の推移

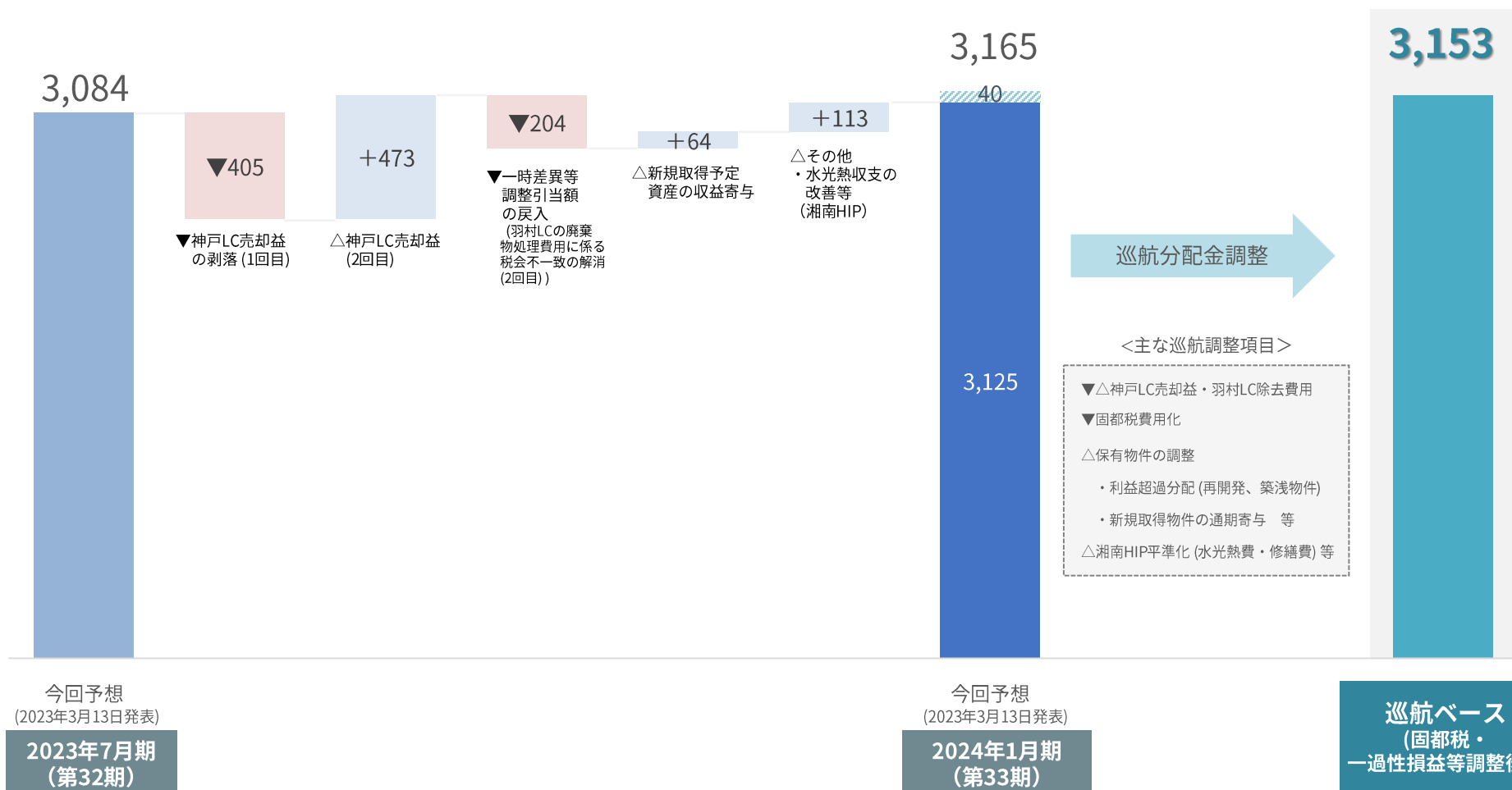
(円/口)



1口当たり分配金の変動要因（第32期及び第33期、巡航分配金）

1口当たり分配金の推移

(円/口)



4. 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。

収益力・資産価値向上に資する再開発案件の推進

本投資法人の開発マネジメント力を活用した再開発案件の推進により収益性の高いパイプラインを積み上げ

オフバランス IIF習志野LCI & LCII一体再開発

- ・習志野エリアの物流施設集積地に所在する大規模物流施設の一体再開発計画



オンブック

IIF羽村LC再開発

- ・既存テナントの中途解約に伴い未利用容積率を有効活用した再開発によりバリューアップ



スポンサーサポート KKR投資先企業と再開発に関する基本協定書を締結

【再開発プロジェクトの概要】

- ・本投資法人、KKRの投資先企業のうちの2社 (KKR投資先企業(A)及びKKR投資先企業(B)) との間で、再開発に関する基本協定書を締結
- ・KKR投資先企業(A)の保有不動産有効活用ニーズ及びKKR投資先企業(B)の新規投資拡大ニーズを捉え、両社に再開発に関するCRE提案を実施
- ・解体・開発・保有等の各フェーズにて関係者が各々の役割を担う協働事業

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、保有物件の再開発・増築等も推進することで、更なる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
- ・製造業の国内工場新設に伴う物流需要増加に対するソリューション提案
- ・建築コスト高騰及び物流リーシングの長期化に端を発する様々な売却相談の対応

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・建蔽を活用した増築提案

<提案中案件> 物流施設Aにおける増築提案

※現状の使用容積率・建蔽率：160% / 20%（指定容積率・建蔽率：200% / 60%）

- ・リノベーションによるバリューアップ提案

<提案中案件> 工場（底地）Bにおける建物追加取得及びリノベーション提案

■ パイプラインの状況^(注)

総検討案件数 **35件**

総検討案件金額 **2,123億円**

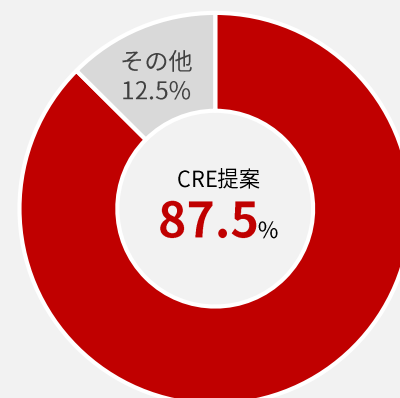
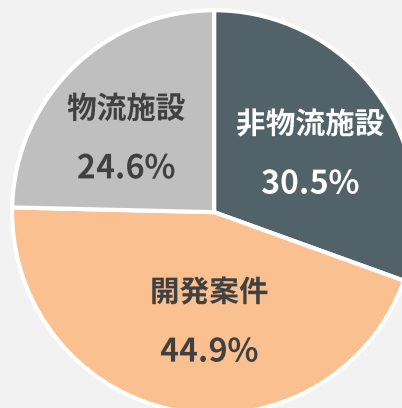
足許の詳細検討案件数

13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。
また、第11回公募増資により新規取得する物件は含んでおりません。

5. 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。

IIF神戸ロジスティクスセンター：売却益を活用し、将来の分配金安定化を実現

■ ポートフォリオに与える影響を鑑み、IIF神戸ロジスティクスセンターの早期売却を決定



物件特性

- ・ 神戸港の中心に位置する摩耶埠頭は阪神エリアを含む広域カバーが可能な立地
- ・ 神戸市の中心市街地に近く、高速道路のIC至近に位置し、汎用性の高い建物スペックを有する希少性の高い物流倉庫

売却の背景

エンドテナントである大手玩具チェーンが中途解約にて退去後、次のリーシングを踏まえマルチ型へのバリューアップ工事を実施

2022年4月にマルチテナント型へのバリューアップ工事が完了、リーシングを開始し1区画（稼働率：18.1%）のリースアップ完了

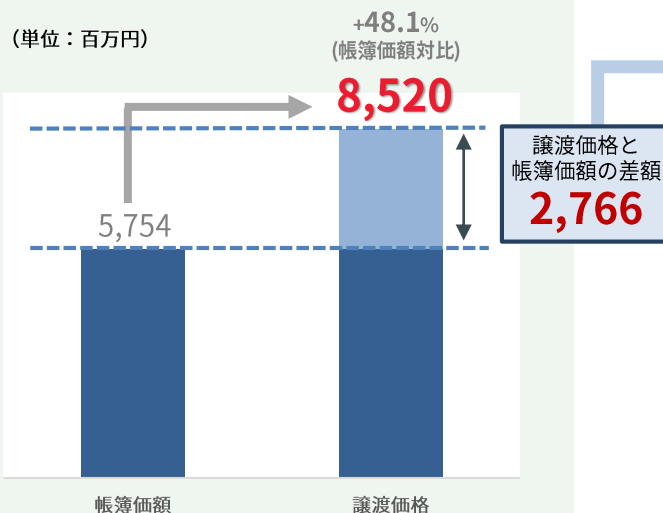
残り区画のリースアップを継続しつつ、本物件の立地特性や築年数・スペックを鑑み、並行して売却活動を実施

ポートフォリオに与える影響を総合的に判断し、早期売却を決定
3期に亘り売却することで分配金の平準化に寄与

<本物件売却の概要>

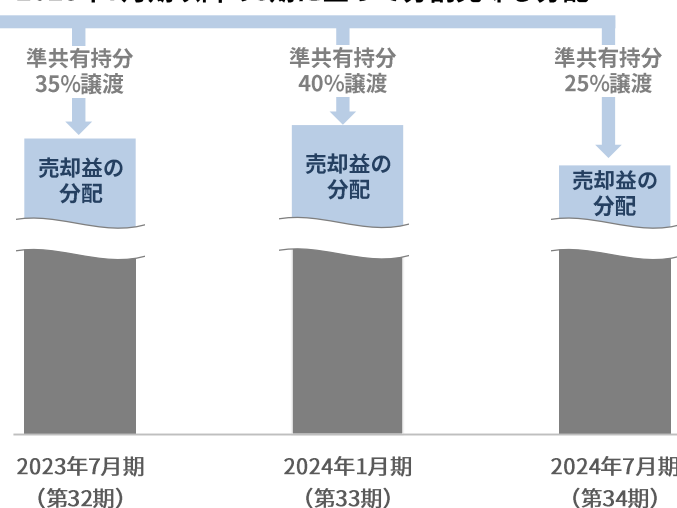
取得価格	5,193 百万円
帳簿価額 (2022年7月31日時点)	5,754 百万円
鑑定評価額 (2022年7月31日時点)	8,520 百万円
譲渡価格	8,520 百万円
譲渡価格と 帳簿価額の差額	2,766 百万円

(単位：百万円)



<売却益の分配イメージ>

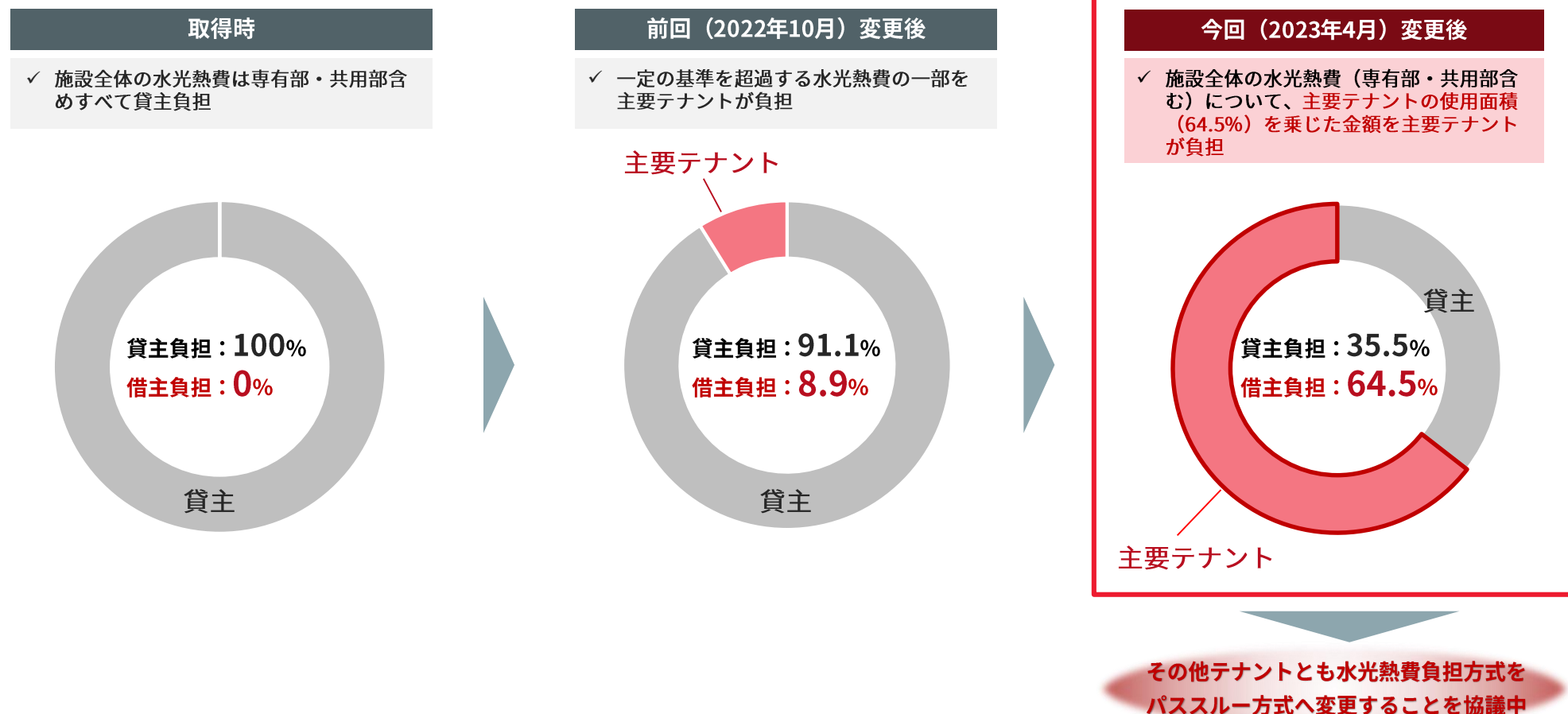
2023年7月期以降の3期に亘って分割売却し分配



IIF湘南ヘルスイノベーションパーク：水光熱費高騰への対応

■ 主要テナントとの間で水光熱費をテナント負担とするパススルー方式に変更し、収益性を改善

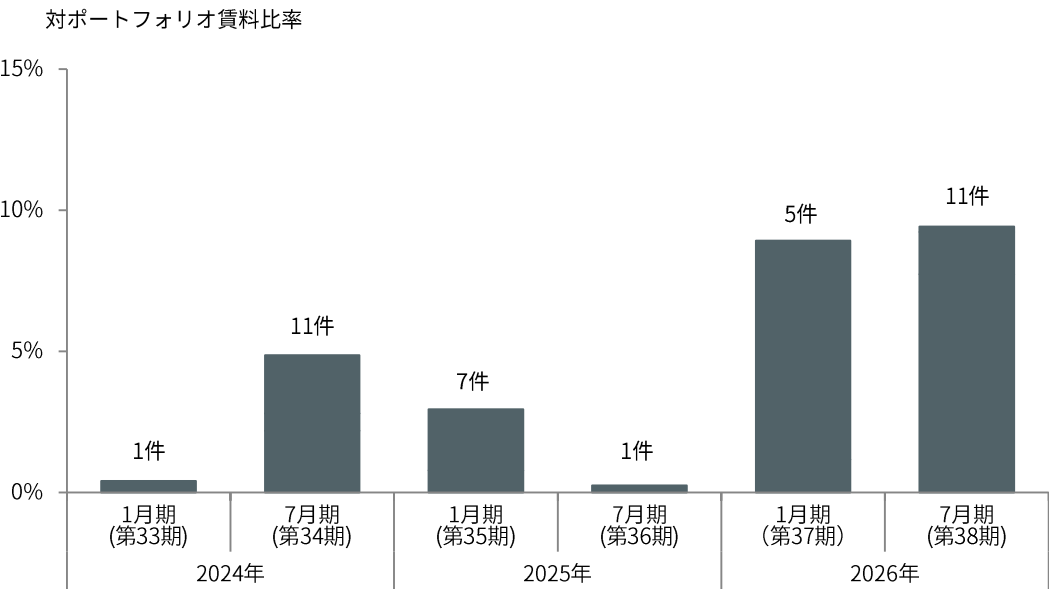
＜IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける施設全体の水光熱費負担割合の推移＞（注1）（注2）



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）

今後の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）



今後の期間満了を迎える主なテナントへの対応




	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	継続利用の意向確認済。更新を前提に契約条件を協議中。	対応中
2024年7月期 (第34期)	2024/6/6	IIF神戸DHC	大阪ガス	継続利用の意向確認済。更新を前提に契約条件を協議中。	対応中
2025年1月期 (第35期)	2024/10/30	IIF横浜都筑R&DC	アイネス	2024年10月末をもって中途解約。現在リーシング活動中。	対応中

契約満了時の賃料改定の状況^(注)

＜ 契約満了時の増額＞
（2022年2月～2023年1月に契約満了を迎えた全17件を対象）

	増額件数	増減実現割合 (件数ベース)	平均賃料 上昇率
増額状況	5件	29%	+7.5%

＜賃料増額事例＞

契約満了等のタイミングで着実な賃料増額を実現		
東大阪LC（築年数：31.2年）	柏LC（築年数：32.2年）	盛岡LC（築年数：17.5年）
		
鑑定評価額増加率 +29.7%	鑑定評価額増加率 +16.3%	鑑定評価額増加率 +19.5%
NOI増加率 +22.7%	NOI増加率 +8.0%	NOI増加率 +12.2%

※注記の詳細については、ページ34～36をご参照ください。

5. 足許の運用状況と今後の対応

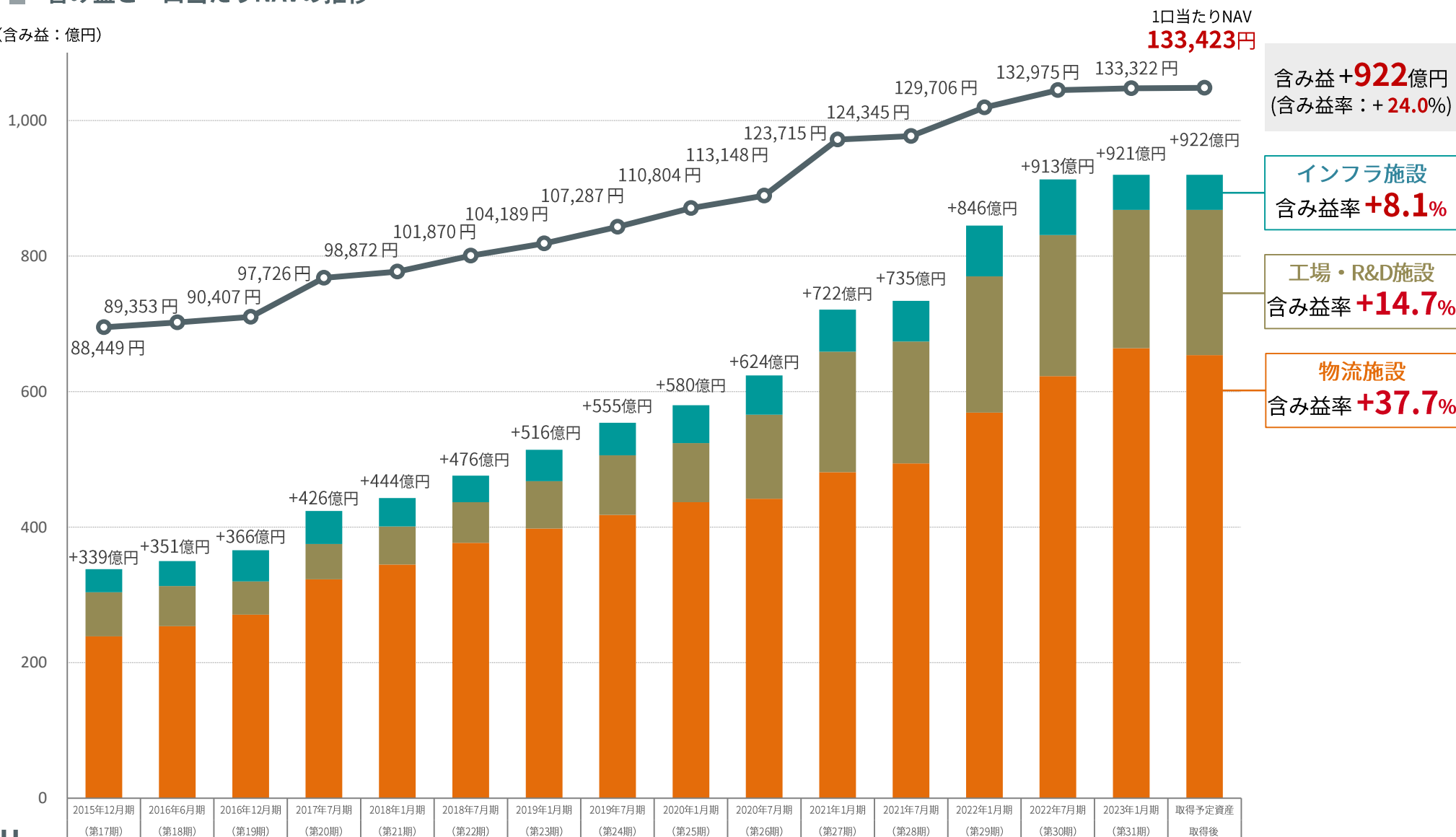
② 財務戦略について — “ALM”

「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。

物件売却により含み益を実現化しつつ、公募増資を通じて一口当たりのNAVは上昇

含み益と一口当たりNAVの推移^(注)

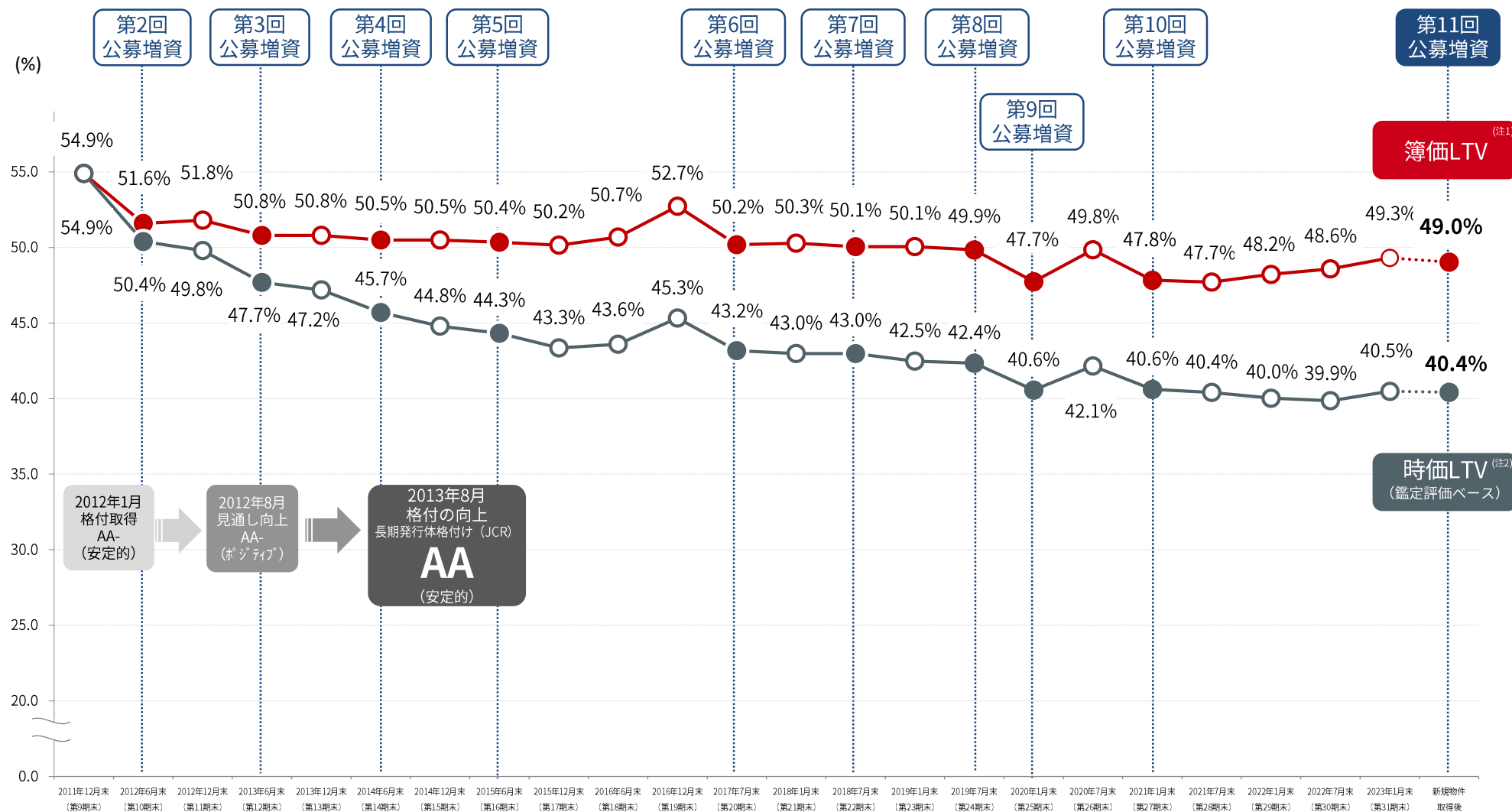
(含み益：億円)



※注記の詳細については、ページ34～36をご参照ください。

公募増資を通じてLTVは低下

LTVの推移



高金利の既存借入金の借換えが当面続く

金利上昇局面においても金利コストを低減

<ファイナンスの状況>

(2022年8月～2023年3月実施(予定)分)

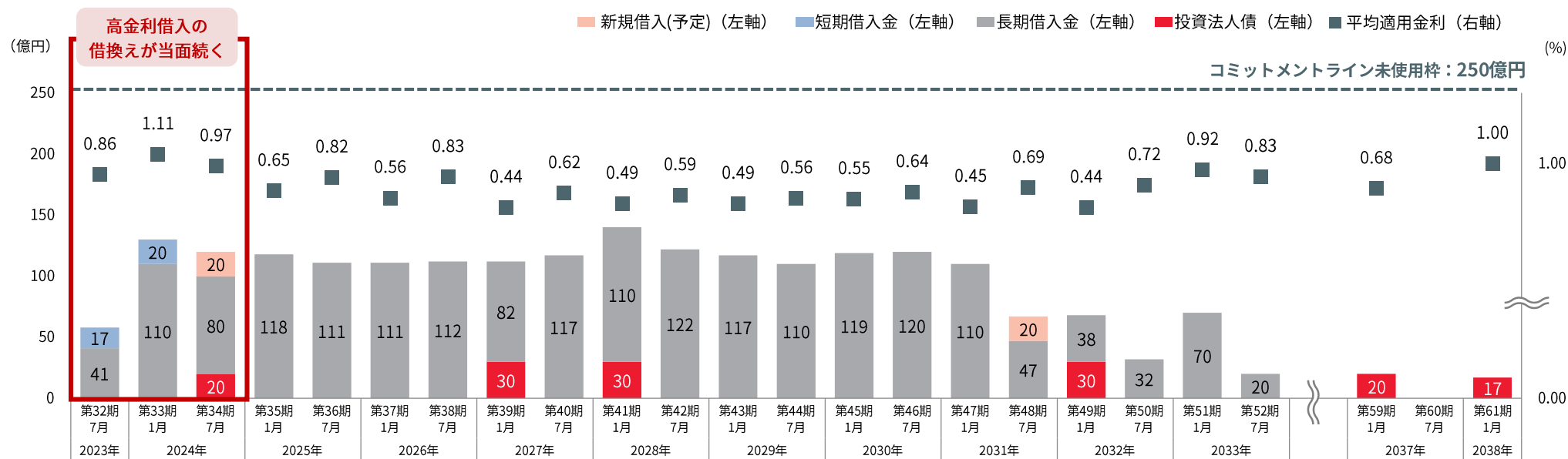
返済合計	
返済総額	194億円
平均借入期間	7.3年
平均適用金利	0.99%

リファイナンス等の合計	
借入総額	249億円
平均借入期間	7.0年 ^(注1)
平均適用金利	0.72% ^(注1) (▲0.27ポイント)

<主要指標の推移>

	2023年1月期 (第31期)	新規借入後 (想定)
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)	AA(安定的)
簿価LTV	49.3%	49.0%
時価LTV	40.5%	40.4%
平均借入期間	9.3年	9.0年 ^(注1)
平均適用金利	0.69%	0.67% ^(注1) (▲0.02ポイント)

返済期限の分散状況と平均適用金利（公募増資に伴う新規借入後の想定）^(注2)



6.ESGに関する取組みについて



SBTi認定の取得に加え、CDP気候変動プログラムにも参加

新たなGHG (Greenhouse Gas) 削減目標の設定とSBTi認定の取得

旧削減目標

- 2030年までにCO₂排出量を2015年対比で50%削減（原単位ベース）
- 2050年までにカーボンニュートラルを目指す



原単位目標から総量目標へ移行し、
バリューチェーン全体でのネットゼロを目指すことで
カーボンニュートラルへの更なるコミットメントへ

新規削減目標

- 2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減（2021年対比）
- 2050年までにバリューチェーン全体でGHG総排出量のネットゼロを目指す

SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

新規削減目標に基づき
SBTi認定の取得を完了

■ CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト） 気候変動プログラムに本投資法人として初参加



CDP気候変動プログラムに2022年に初参加
最上位レベルのリーダーシップに位置する「A-」のスコアを取得

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証・登録を完了



環境省が策定した環境マネジメントシステムである
「エコアクション21」の認証・登録を2023年1月に完了

■ GRESBリアルエステイト評価



「**4スター**」を獲得
開示評価は「A」を
5年連続で取得

■ BELS評価

2023年1月末日現在、**18**物件で本評価を取得



■ CASBEE®不動産評価認証

2023年1月末日現在、**21**物件で本認証を取得



■ DBJ Green Building認証

2023年1月末日現在、**5**物件で本認証を取得



DBJ Green Building 認証 取得物件	
IIF広島LC	IIF神戸LC
IIF鳥栖LC	IIF越谷LC
IIF野田LC	

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原則

署名年月：2013年8月（J-REITの資産運用会社初）

Signatory of:



■ 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)

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

署名年月：2013年6月



■ モントリオール・カーボン・プレッジ

モントリオールで開催された国連PRI主催の責任投資会議
「PRI in Person」により立ち上げられたCO₂削減への取組み

署名年月：2015年9月（J-REITの資産運用会社初）

Signatory of:



■ 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（J-REITの資産運用会社初）



■ 国連グローバル・コンパクト (UNGC) (※)

「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の4分野及び
これらの分野に関する10の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



資産運用会社におけるESG活動をまとめたESGレポートの発行

ESGレポートの発行によるESG活動の更なる推進

KJRMグループとしてのESGの基本的な考え方や活動をステークホルダーと共有するため、グループ全体のESG活動を簡潔に網羅したESGレポートを発行



トップコミットメント

投資運用を通じて
投資主価値の向上を目指し、
世界的課題の解決に貢献します。

株式会社KJRMマネジメント
代表取締役社長
鈴木 直樹

日本都市ファンド投資法人
代表取締役
西田 雅彦

産業ファンド投資法人
代表取締役
本多 邦美

株式会社KJRMマネジメント 社長メッセージ

日本都市ファンド投資法人（以下「JMF」）、産業ファンド投資法人（以下「IPF」）及びその資産運用会社である株式会社KJRMマネジメント（以下「当社」）は、環境・社会・ガバナンス（以下「ESG」）の重要性を強く認識し、積極的な取り組みを進めています。

当社のサステナビリティ・ビジョンである「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献する」に基づき、JMF及びIPFのESG課題に対応し、持続可能な社会の実現に向け事業活動を行なっていることは、両投資法人の投資主価値を高めることにつながると考えています。

事業活動では、短期的な利益、中長期的利益の両方を追求するとともに、日本においても世界的にも顕著な成果が多くの地域で見られました。JMF及びIPFにおいて、気候変動が事業活動に与える影響を多岐にわたる課題であると認識しており、気候変動財務情報開示タスクフォース（TCFD）の報告に基づいたシナリオ分析の結果を2022年開示しました。TCFD報告でも求められているGHG排出量の開示においても、2021年に公表したカーボンニュートラルに向けた目標への取り組みを推進していきたいと考えています。

今後の企業における人権尊重に関する対応への社会的要望の高まりに鑑み、「KJRMマネジメント能力方針」を制定しました。事業にかかわるステークホルダーへの人権を尊重することの重要性を認識し、すべての事業活動の基本として推進していく方針を示すとともに、継続的なモニタリングを実施していきます。あわせて、ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン（DEI）の推進についても、行動計画を策定し、社員一人ひとりの能力を十分に開花し、生き生きと働ける職場環境の整備に取り組んでいます。

当社は、高い倫理観に基づき健全な経営を行ない、社会からの信用を築き上げるものとし、社会の発展に貢献することを目的として、2003年4月に企業倫理憲章及び後継発行行動規範からなる倫理規程を定め、日々業務に適用しています。

今後も気候変動への対応、人権の尊重、採掘性及び利便性の向上、安心・安全な空間の提供など、持続可能な社会づくりに貢献するとともに、両投資法人の中期間の成長を目標し、投資主価値の向上を目指していきます。



環境

社会

ガバナンス

KJRM

※ESGレポートの詳細については、以下のリンク先をご参照ください。
URL: https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_76/esg_report_2023_ja.pdf

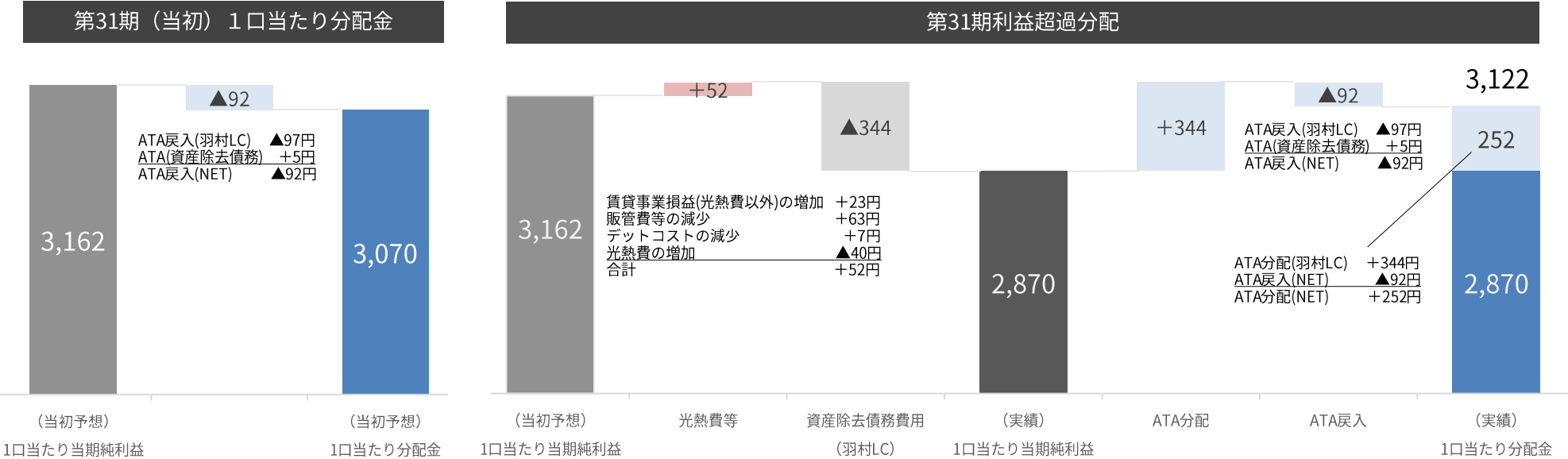
7. 2023年1月期（第31期）運用報告、 2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）業績予想



利益超過分配について①

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

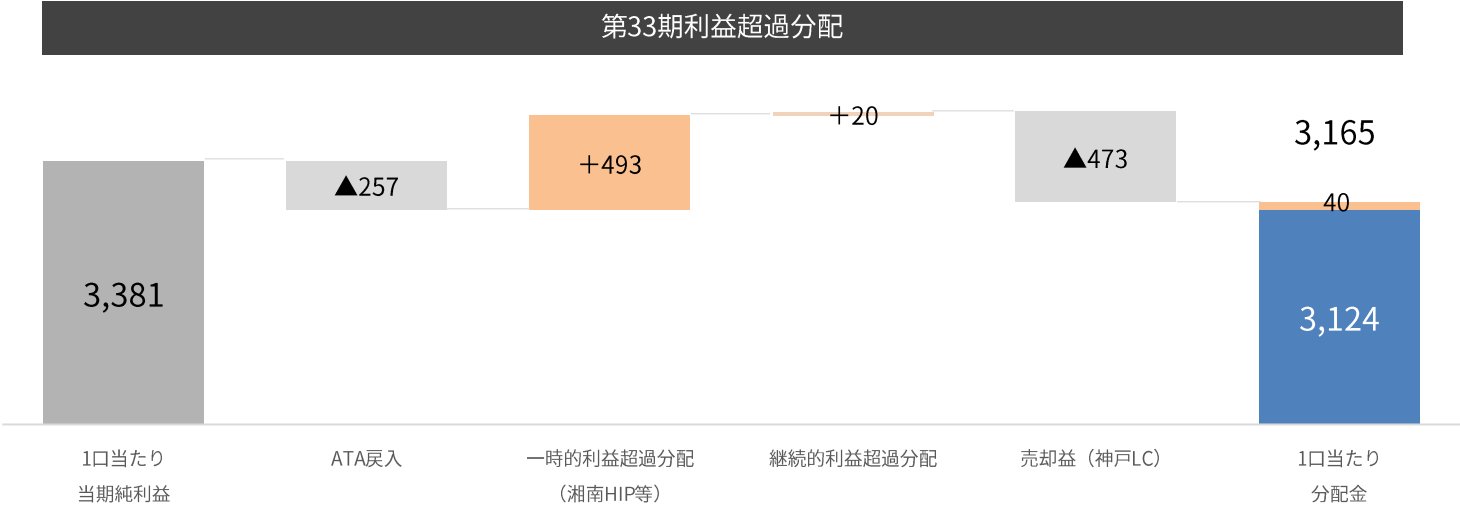
	利益超過分配	対象物件・事象	内容	利益超過分配対象金額（円/口）				今回利益超過分配実施金額（円/口）	
				今回対象		当初予定			
第31期	一時的利益超過分配 （出資の払戻し）	厚木LCIII	開発期間中の減収 (36円)	36	541	36	507	当初予定と同様に、大阪南港TSCの売却益の計上により当初予想を超える分配金水準となったため、利益超過分配を実施しない	0
		羽村LC	解体撤去費 (43円)、ATA戻入 (97円)、開発期間中の減収 (19円)	159		157			
		湘南HIP	光熱費相当 (330円)(※当初予算953百万円との差額) 修繕費相当 (8円)(※750百万円/期超過部分)	338		306			
	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)	8		8			
	一時差異等調整引当額 （ATA）分配 （税会不一致対応）	羽村LC等	第31期における資産除去債務計上に伴う償却費の増加 (344円) 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) ATA戻入 (97円)によるATA分配の減少 (▲97円)	252	252	—	—	ATA分配349円 (344円+5円)からATA戻入97円を控除した252円をATA分配額とする	252



利益超過分配について②

■ 一時的な分配金減少要因を売却益の活用及び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32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（34円）	34	404	36	374	神戸LCの売却益（1回目）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） 【ご参考】 売却益（405円）が、利益超過分配 対象金額（404円）を上回るため、 実施しない	0
		羽村LC	開発期間中の減収（9円）	9		9			
		湘南HIP	光熱費相当（294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）	294		319			
		ATA戻入	資産除去債務等に係る税金不一致（52円）	52		—			
	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73百万円の30%（10円）	10	10				
		滋賀竜王LC	新規取得予定物件から発生する減価償却費26百万円の30%（3円）	3	—				
第33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（10円）	10	513	—	—	神戸LCの売却益（2回目）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、売却益計上額を超過する 額のみを実施する（見込み） 【ご参考】 売却益（473円）が、利益超過分配 対象金額（513円）を下回るため、 差額40円（513円-473円）を分配する	40
		羽村LC	開発期間中の減収（33円）	33		—			
		湘南HIP	光熱費相当（193円）（※当初予算953百万円との差額） 修繕費相当（0円）（※750百万円/期超過部分）	193		—			
		ATA戻入	資産除去債務等に係る税金不一致（257円）	257		—			
	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73百万円の30%（10円）	10	—				
		滋賀竜王LC	新規取得予定物件から発生する減価償却費31百万円の30%（4円）	4	—				
		厚木LCIII（再開発）	新規取得予定物件から発生する減価償却費40百万円の30%（6円）	6	—				



2023年1月期（第31期）運用報告

		(百万円)							
		2022年7月期 (第30期実績)	2023年1月期（第31期実績）		第30期実績比	2023年1月期 (第31期当初予想)	2023年1月期（第31期実績）		当初予想比
P/L 主要 情報	営業収益	17,194	17,944	+750	+4.4%	17,922	+22	+0.1%	
	営業費用	9,731	11,004	+1,273	+13.1%	10,360	+644	+6.2%	
	営業利益	7,462	6,939	▲522	▲7.0%	7,562	▲622	▲8.2%	
	営業外収益	1	16	+15	+1,160.7%	-	+16	-	
	営業外費用	969	1,013	+44	+4.5%	1,013	+0	+0.0%	
	経常利益	6,494	5,942	▲551	▲8.5%	6,549	▲606	▲9.3%	
	当期純利益	6,492	5,940	▲551	▲8.5%	6,547	▲606	▲9.3%	
	1口当たり当期純利益（円）	3,136	2,870	▲266	▲8.5%	3,162	▲292	▲9.2%	
	1口当たり利益分配金（円）	2,932	2,870	▲62	▲2.1%	3,070	▲200	▲6.5%	
	1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円）	0	252	+252	-	0	+252	-	
そ の 他	1口当たり利益超過分配金（その他の利益分配金）（円）	168	0	▲168	▲100.0%	0	-	-	
	1口当たり分配金（円）	3,100	3,122	+22	+0.7%	3,070	+52	+1.7%	
	資本的支出	1,632	1,428(注1)	▲203	▲12.4%	1,528	▲99	▲6.5%	
	機能維持	948	1,032	+84	+8.9%	1,113	▲80	▲7.2%	
	機能向上	683	396	▲287	▲42.0%	415	▲19	▲4.7%	
	修繕費	993	960(注2)	▲32	▲3.3%	978	▲18	▲1.8%	
	合計	2,625	2,389	▲236	▲9.0%	2,507	▲117	▲4.7%	
	減価償却費	2,161	2,758	+597	+27.6%	2,057	+700	+34.0%	
	FFO（※）	7,795	7,248	▲546	▲7.0%	7,151	+97	+1.4%	
	AFFO（※）	6,163	5,820	▲343	▲5.6%	5,622	+197	+3.5%	
そ の 他	物件数	75	74	-	-	74	-	-	
	稼働率	98.6%	98.8%	-	-	98.7%	-	-	
	期末帳簿価格合計	372,815	377,468	+4,652	+1.2%				
	期末鑑定価格合計	464,212	469,582	+5,370	+1.2%				
	含み益	91,396	92,113	+717	+0.8%				
	有利子負債総額	202,783	208,283	+5,500	+2.7%				
	LTV	48.6%	49.3%	+0.7%	+1.5%				
	純資産総額	189,358	188,905	▲453	▲0.2%				
	1口当たり純資産	91,476	91,257	▲219	▲0.2%				

(※) 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31期に実施した主な資本的支出
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 (No.4,5,6号機) 73百万円
IIF湘南HIP : オフィス・会議室増設 57百万円
IIF湘南HIP : A棟入居者用オフィス・会議室増設 54百万円

(注2) 第31期に実施した主な修繕費
IIF湘南HIP : B・C・CS棟空調設備点検整備 104百万円
IIF湘南HIP : 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 91百万円
IIF湘南HIP : 屋上遮音壁塗装 87百万円
IIF湘南HIP : B・C棟用役設備点検整備 51百万円

■ 2023年1月期（第31期）の主な増減益要因（第30期実績比）

営業収益	+750百万円
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）	+128百万円
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）	+591百万円
再開発に伴う収益減少（IIF羽村LC）	▲18百万円
内部成長等による収益増加	+20百万円
国有地使用料の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+4百万円
物件売却に伴う賃貸事業収入の減少（IIF印西LC、IIF大阪南港ITSC）	▲146百万円
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+144百万円
その他賃貸収入の減少（売電収入）	▲10百万円
営業費用	+1,273百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+513百万円
賃貸事業費用（修繕費等）の増加（IIF湘南HIP等）	+56百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF印西LC、IIF大阪南港ITSC）	▲28百万円
2021年取得資産の固都税費用化（通期寄与）等	+70百万円
借地料（国有地使用料）の増加（IIF羽田空港MC）（収支相殺）	+4百万円
減価償却費の増加（IIF羽村LCにおける資産除去債務費用含む）	+610百万円
資産運用報酬の増加（営業日数差異を含む）	+34百万円
その他営業費用（販売管理費）の増加	+11百万円
営業外費用	+44百万円
第31期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の増加	+22百万円
営業日数差異による支払利息等の増加	+13百万円
PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少	▲13百万円
その他営業外費用の増加	+18百万円

■ 2023年1月期（第31期）の主な増減益要因（第31期当初予算比）

営業収益	+22百万円
賃貸事業収入（受取水道光熱費等）の増加（IIF相模原R&DC等）	+25百万円
営業費用	+644百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）	+95百万円
賃貸事業費用（修繕費等）の減少（IIF湘南HIP等）	▲18百万円
減価償却費の増加（IIF羽村LCにおける資産除去債務費用含む）	+700百万円
その他営業費用（販売管理費）等の減少	▲130百万円
営業外費用	+0百万円
第31期新規借入に伴う支払利息等の減少	▲7百万円
第2回投資法人債の借換えに伴う投資法人債利息等の減少	▲5百万円
その他営業外費用の増加	+13百万円

2023年7月期（第32期）業績予想

		(百万円)			
		2023年1月期 (第31期実績)	2023年7月期（第32期今回予想）		
			第31期実績比		
P/L 主要 情報	営業収益	17,944	18,402	+458	+2.6%
	営業費用	11,004	10,814	▲190	▲1.7%
	営業利益	6,939	7,588	+649	+9.4%
	営業外収益	16	-	▲16	-
	営業外費用	1,013	956	▲56	▲5.6%
	経常利益	5,942	6,631	+689	+11.6%
	当期純利益	5,940	6,630	+689	+11.6%
	1口当たり当期純利益（円）	2,870	3,136	+266	+9.3%
	1口当たり利益分配金（円）	2,870	3,084	+214	+7.5%
	1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円）	252	0	▲252	▲100.0%
その他	1口当たり利益超過分配金（その他の利益分配金）（円）	0	0	-	-
	1口当たり分配金（円）	3,122	3,084	▲38	▲1.2%
	資本的支出	1,428	1,170 (注1)	▲258	▲18.1%
	機能維持	1,032	998	▲34	▲3.3%
	機能向上	396	170	▲225	▲56.9%
	修繕費	960	876 (注2)	▲84	▲8.7%
	合計	2,389	2,047	▲342	▲14.3%
	減価償却費	2,758	2,082	▲675	▲24.5%
	FFO	7,248	7,854	+605	+8.4%
	AFFO	5,820	6,683	+863	+14.8%
	物件数（※）	74	77	-	-
	稼働率（※）	98.8%	100.0%	-	-

（※）物件数及び稼働率は、譲渡予定のIIF神戸ロジスティクスセンターを除いています。（以下同じです。）

（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 176百万円
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） 51百万円
IIF湘南HIP：監視カメラ設備部品更新 45百万円
IIFさいたまLC：屋上防水工事 39百万円

（注2） 第32期に予定している主な修繕費
IIF湘南HIP：A棟動物系統空調点検整備 79百万円
IIF湘南HIP：RIフィルタ交換 64百万円
IIF湘南HIP：B棟空調設備点検整備 63百万円
IIF湘南HIP：A棟生化学 予備室系統空調点検整備 53百万円
IIF湘南HIP：A・EC棟空調冷熱源設備点検整備 37百万円

		(百万円)		
		2023年7月期 (第32期当初予想)	2023年7月期（第32期今回予想）	
			当初予想比	
		16,583	+1,819	+11.0%
		10,016	+797	+8.0%
		6,567	+1,021	+15.6%
		-	-	-
		994	▲37	▲3.8%
		5,573	+1,058	+19.0%
		2,691	+445	+16.5%
		2,691	+393	+14.6%
		5	▲5	▲100.0%
		374	▲374	▲100.0%
		3,070	+14	+0.5%

■ 2023年7月期（第32期）の主な増減要因（第31期実績比）

営業収益 **+458百万円**
PO新規取得資産の収益増加（部分寄与）
物件売却に伴う売却益の減少（第31期と第32期計上の売却益差額）
賃貸事業収入（賃料収入）の増加（IIF四日市LC（新築棟）含む）
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）
その他賃貸収入の増加（売電収入）
+233百万円
▲592百万円
+66百万円
+738百万円
+8百万円

営業費用 **▲190百万円**
PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）
賃貸事業費用（修繕費等）の減少（IIF湘南HIP等）
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少（IIF大阪南港ITSC・IIF神戸LC）
2022年取得資産の固都税費用化（部分寄与）等
減価償却費の減少（IIF羽村LCにおける資産除去債務費用含む）
その他営業費用（販売管理費）等の増加
+67百万円
+599百万円
▲181百万円
▲38百万円
+16百万円
▲718百万円
+57百万円

営業外費用 **▲56百万円**
第31期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の増加
第2回投資法人債の借換えに伴う投資法人債利息等の減少
営業日数差異による支払利息等の減少
PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少（2019年12月PO分償却終了含む）
その他営業外費用の減少
+2百万円
▲19百万円
▲12百万円
▲8百万円
▲18百万円

■ 2023年7月期（第32期）の主な増減要因（第32期当初予算比）

営業収益 **+1,819百万円**
PO新規取得資産の収益増加（部分寄与）
物件売却に伴う売却益の計上（IIF神戸LC）
賃貸事業収入（受取水道光熱費）の増加等（IIF湘南HIP等）
+233百万円
+857百万円
+697百万円

営業費用 **+797百万円**
PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加（IIF湘南HIP等）
賃貸事業費用（減価償却費等）の減少（IIF湘南HIP等）
その他営業費用（販売管理費）等の増加
+68百万円
+690百万円
▲16百万円
+51百万円

営業外費用 **▲37百万円**
PO新規借入に伴う支払利息等の増加
第31期新規借入及び借換えに伴う支払利息等の減少
第2回投資法人債の借換えに伴う投資法人債利息等の減少
PO実施に伴う新投資口発行費償却の増加
+7百万円
▲18百万円
▲29百万円
+7百万円

2024年1月期（第33期）業績予想

		(百万円)			
		2023年7月期 (第32期今回予想)	2024年1月期（第33期予想）	第32期今回予想比	
P/L 主要 情報	営業収益	18,402	19,046	+643	+3.5%
	営業費用	10,814	10,929	+114	+1.1%
	営業利益	7,588	8,117	+528	+7.0%
	営業外収益	-	-	-	-
	営業外費用	956	969	+12	+1.3%
	経常利益	6,631	7,147	+516	+7.8%
	当期純利益	6,630	7,146	+516	+7.8%
	1口当たり当期純利益（円）	3,136	3,381	+245	+7.8%
	1口当たり利益分配金（円）	3,084	3,125	+41	+1.3%
	1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円）	0	0	-	-
その他	1口当たり利益超過分配金（その他の利益分配金）（円）	0	40	+40	-
	1口当たり分配金（円）	3,084	3,165	+81	+2.6%
	資本的支出	1,170	1,394 (注1)	+224	+19.1%
	機能維持	998	1,145	+146	+14.7%
	機能向上	170	249	+78	+46.3%
	修繕費	876	752 (注2)	▲123	▲14.1%
	合計	2,047	2,147	+100	+4.9%
	減価償却費	2,082	2,119	▲37	+1.8%
	FFO	7,854	8,265	+410	+5.2%
	AFFO	6,683	6,870	+186	+2.8%
	物件数	77	77	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-

- (注1)

第33期に予定している主な資本的支出

IIF湘南HIP : A棟監視用産業コントローラ更新 167百万円

IIF柏LC : 外壁塗装工事 69百万円

IIF品川DC : 高圧ケーブル引換工事 (1/3期) 65百万円

IIF大阪豊中DC : 常用エレベーター更新工事(No.3,4号機) 61百万円

IIF湘南HIP : オフィス・会議室増設 60百万円
- (注2)

第33期に予定している主な修繕費

IIF習志野LC II : D棟解体工事 60百万円

IIF湘南HIP : A・EC棟空調_冷熱源設備点検整備 49百万円

IIF湘南HIP : B・C棟用役設備点検整備 35百万円

IIF湘南HIP : 非常用発電機点検整備 31百万円

IIF湘南HIP : 非常用発電機点検整備 29百万円

■2024年1月期（第33期）の主な増減要因（第32期今回予想比）

営業収益	+643百万円
PO新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+209百万円
物件売却に伴う売却益の増加（第32期と第33期計上の売却益差額）	+142百万円
賃貸事業収入（受取水光熱費）の増加等（IIF湘南HIP等）	+319百万円
営業費用	+114百万円
PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加（通期寄与）	+55百万円
2022年取得資産の固都税費用化（通期寄与）	+16百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加	+177百万円
賃貸事業費用（修繕費等）の減少	▲107百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少	▲21百万円
その他営業費用（販売管理費）等の減少	▲3百万円
営業外費用	+12百万円
PO新規借入に伴う支払利息等の増加	+11百万円
借換え及び営業日数差異による支払利息等の増加	+11百万円
PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少	▲12百万円

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.5 (注1) 「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産 (Corporate Real Estate) について、経営戦略の視点から、企業価値最大化のためにその保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方に基づく戦略をいい、CRE戦略又は企業が保有する不動産それ自体を、単に「CRE」ということがあります。「PRE戦略」とは、公的不動産 (Public Real Estate) について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進する考え方に基づく戦略をいい、PRE戦略又は公的不動産それ自体を、単に「PRE」ということがあります。以下同じです。
- (注2) CRE戦略に基づく提案を行うことを「CRE提案」といい、PRE戦略に基づく提案を行うことを「PRE提案」といい、「CRE提案」及び「PRE提案」の両方又はいずれかの性質を含む提案を行うことを「CRE/PRE提案」又は「CRE/PRE複合提案」ということがあります。
- (注3) 「2023年7月期(第32期)予想」の「1口当たり分配金 (固都税・一過性損益等調整後)」とは、2022年9月14日付「2022年7月期決算短信 (REIT)」に記載した2023年7月期の1口当たり分配金の予想値について、当該分配金の予想の前提条件につき別紙に記載の調整を行って算出した参考値であり、また、「2024年1月期(第33期)予想」の「1口当たり分配金 (固都税・一過性損益等調整後)」は、2023年3月13日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期の運用状況及び分配金の予想について」に記載した2024年1月期の1口当たり分配金の予想値について、当該分配金の予想の前提条件につき2023年3月13日付「第11回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料」の別紙に記載の調整を行って算出した参考値です。これらの数値は特定の決算期の本投資法人の1口当たり分配金の予想値を示すものではなく、かつ、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。以下同じです。なお、これらの数値の算出の前提条件の詳細等については、別紙「2022年9月14日付公表の2023年1月期 (2022年8月1日～2023年1月31日) 及び2023年7月期 (2023年2月1日～2023年7月31日) の運用状況の予想の前提条件」及び「2023年3月13日付公表の2023年7月期 (2022年2月1日～2023年7月31日) 及び2024年1月期 (2023年8月1日～2024年1月31日) の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。
- (注4) 2023年1月期 (第31期) 期末時点のLTVは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- ・簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額**
 - ・時価LTV (鑑定評価額ベース)＝有利子負債の総額÷(総資産額**+2023年1月期末時点保有資産の含み益)
 - * 有利子負債の総額＝2023年1月期末時点の有利子負債の総額
 - ** 総資産額＝2023年1月期末時点の負債総額+2023年1月期末時点の純資産額
- (注5) 取得予定資産取得後のLTVは、以下の計算式により求めています。なお、取得予定資産取得後の各指標は、一定の仮定の下、2023年1月期末時点の指標に、本件新規借入れの内容を反映した本資料の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。また、本件新規借入れについては、金融機関から融資意向通知書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。そのため、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額は本資料の日付現在の見込額より少なくなる可能性があります。以下同じです。
- ・取得予定資産取得後の簿価LTV＝(2023年1月期末時点の有利子負債の総額+本件新規借入れの金額)÷(取得予定資産取得後の総資産額*)
 - ・取得予定資産取得後の時価LTV (鑑定評価額ベース)＝(2023年1月期末時点の有利子負債の総額+本件新規借入れの金額)÷(取得予定資産取得後の総資産額*+取得予定資産取得後の含み益**)
 - * 取得予定資産取得後の総資産額＝2023年1月期末時点の総資産額+本件新規借入れの金額+取得予定資産に係る敷金・保証金額－譲渡予定資産に係る敷金・保証金額+本募集における発行価額の総額
 - **取得予定資産取得後の含み益＝2023年1月期末時点の保有資産及び取得予定資産の期末算定価額又は鑑定評価額 (詳細については、P.22 (注1) をご参照ください。) の合計－2023年1月期末時点の保有資産の期末簿価－取得予定資産の取得予定価格の合計－譲渡予定資産に係る2023年1月期末時点の期末算定価額+2023年1月期末時点の譲渡予定資産の期末簿価
- (注6) 新規取得資産の「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 平均NOI利回り＝NOIの合計÷取得 (予定) 価格の合計
 - 平均償却後NOI利回り＝(NOIの合計－減価償却費**の合計)÷取得 (予定) 価格の合計
 - 平均償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後***)＝(NOIの合計－減価償却費の合計+減価償却費 (「IIF滋賀竜王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 (再開発)」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター (新築棟)」に限る。))×30%の合計)÷取得 (予定) 価格の合計
- * NOIの計算には、別途注記する場合を除き、新規取得資産については新規取得資産に係る2023年1月31日を価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びシービーアールイー株式会社による鑑定評価書 (「IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)」については2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書) (以下「取得時鑑定評価書」ということがあります。))に記載された直接還元法の運営純収益を使用しており、鑑定評価において直接還元法が採用されていない場合は鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用しています。
- ** 減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、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用いています。以下同じです。
- *** 継続的利益超過分配考慮後の数値は、本投資法人が、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や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、本投資法人が原則として毎期継続的に分配する方針であることを踏まえ、新規取得資産について、償却後NOI利回りの計算上、減価償却費から減価償却費の30%に相当する金額を控除して算出した数値を参考値として示しているものです。なお、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資金的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があります。このように、償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) はあくまで参考値であり、実際の投資主への分配金の金額・水準等を示唆するものでも保証するものでもありません。なお、新規取得資産のうち、「IIF滋賀竜王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 (再開発)」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター (新築棟)」の3物件が、上記「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や新築物件等」に該当します。
- なお、新規取得資産の平均 (償却後) NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- (注7) 新規取得資産の「含み益」とは、取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額と取得 (予定) 価格の差額をいい、「含み益率」は含み益を取得 (予定) 価格で除して算出しています。なお、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。新規取得資産の「平均含み益率」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 平均含み益率＝含み益の合計÷取得 (予定) 価格の合計
- P.6 (注1) 「IIF飯能マニファクチュアリングセンター (底地)」について、破線内の土地を取得する予定です。以下同じです。
- (注2) 「売主」については、取得に関してブリッジ機能を利用している場合には、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています (「IIF飯能マニファクチュアリングセンター (底地)」の取得に関してはブリッジ機能を使用しており、元の売主である日建リース工業株式会社を売主として記載していますが、日建リース工業株式会社による当該物件の保有が一時的な保有に留まっていたことを踏まえ、同社に対する売主である独立行政法人都市再生機構を「元所有者」として記載しています。)。なお、売主より開示について承諾が得られていない場合には、属性に応じて単に国内事業会社又はSPCと記載しています。また、再開発物件において、本投資法人が自ら開発工事の発注者となる場合においては、再開発と記載しています。以下同じです。
- (注3) 「テナント」については、主要なテナントのみを記載しています。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産の「鑑定評価額」は、取得時鑑定評価書に基づいています。

注記について②

- P.6 (注5) 新規取得資産の「含み益率」、「NOI 利回り」、「償却後NOI 利回り」及び「償却後NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 含み益率＝含み益÷取得（予定）価格
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
償却後NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）＝（NOI－減価償却費＋減価償却費（「IIF滋賀電王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（再開発）」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）」に限る。）×30%）÷取得（予定）価格
- なお、新規取得資産の（償却後）NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- (注6) 新規取得資産の「稼働率」は、総賃貸可能面積（取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（使用賃借面積を含みます。以下同じです。）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積（使用賃借面積を含みます。以下同じです。）及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積）に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。また、「平均稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。
- (注7) 新規取得資産の「賃貸借契約期間」は、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定資産取得後から、当該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（賃貸借契約残存期間）とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注8) 契約形態としては、「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき分類して記載しています。なお、契約形態については、主要なテナントとの契約に関するもののみを記載しています。以下同じです。
- (注9) 新規取得資産の「賃貸借契約残存期間（2024年1月1日時点）」は、2024年1月1日から、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約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。賃貸借契約残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注10) 中途解約に関し、一定期間の賃料又は違約金を支払わなければ中途解約できない旨が賃貸借契約に定められている場合、又は賃貸借契約上、中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる場合には、「原則不可」としています。なお、賃料改定に関し、固定資産税・都市計画税の金額に運動して賃料が変動する旨の定めがある場合でも、その他の原因を理由とする改定について合意していない場合には、「不可」に含めています。以下同じです。
- P.7 (注1) 「物流系REIT」とは、本投資法人を除く、2023年1月31日時点において投資方針として物流施設のみ（底地を含みます。）を投資対象とするJ-REIT及びポートフォリオ構築方針として用途別比率の過半数を物流施設のみが占めるJ-REITであって、2022年9月1日以降2023年3月3日までに公募増資を行い発行価格等が決定されたものをいい、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三菱地所物流リート投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人及びSOSILA物流リート投資法人が該当します。以下同じです。
- (注2) 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均NOI利回りは、2022年9月1日以降2023年3月3日までに発行価格等が決定された物流系REITの公募増資案件に関連する新規取得物件のNOI利回りを取得（予定）価格で加重平均して算出しています。なお、各物流系REITの各公募増資時における新規取得物件のNOI利回りは、各公募増資に関連する新規取得物件について各物流系REITにより公表されている不動産鑑定評価における直接還元法上の運営純収益を各新規取得物件の取得（予定）価格で除算した数値を、取得（予定）価格で加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注3) 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均含み益率は、2022年9月1日以降2023年3月3日までに発行価格等が決定された物流系REITの公募増資案件に関連する新規取得物件の含み益率を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。なお、各物流系REITの各公募増資時における新規取得物件の含み益率は、各公募増資に関連する新規取得物件について各物流系REITにより公表されている不動産鑑定評価における鑑定評価額と各新規取得物件の取得（予定）価格の差額を取得（予定）価格で除算した数値を、取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- P.14 (注1) 各資産の再開発後イメージについては、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際と異なる場合があります。また、本資料の日付現在、「IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ」（「IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ（底地）」上に建築予定の建物があります。以下同じです。）及び再開発後の「IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ」について本投資法人が取得を決定した事実はありません。
- (注2) 「オンブック」とは、物件の開発にかかる資本的支出・費用等を本投資法人で計上して行うことを意味し、「オフバランス」とは、ブリッジャー等の起用を通じて物件の開発にかかる資本的支出・費用等を本投資法人で計上せずに物件の開発を行うことを意味します。以下同じです。
- (注3) 各再開発後の「延床面積」は、各再開発事業における現時点での計画に基づく参考値をそれぞれ記載しています。そのため、実際の再開発物件の「延床面積」は、各再開発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。特に、「IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ」に係る再開発計画は「IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ」に比して初期的な段階にあり、その意味でも、実際の延床面積と異なる可能性があります。以下同じです。
- (注4) 「KKR投資先企業(A)」及び「KKR投資先企業(B)」は、KKR（KKR & Co. Inc.、同社の子会社であるKKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Holdco LLC、KKR & Co. GP LLC、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.、KKR Asia LLC及び76株式会社を、個別に又は総称していい。）のプライベートエクイティファンドを通じた投資先企業です。
- P.18 (注1) 本施設における2023年1月期（第31期）水光熱費実績を基に、主要テナント及びその他テナントとの水光熱費負担ストラクチャー変更を反映させた場合の割合を試算したものであり、実際の第31期、第32期、第33期における賃主、借主の負担割合を示しているものではありません。借主負担割合とは、上記の試算により計算した水光熱費収入を施設全体の水光熱費（第31期実績）で除して計算しています。
- (注2) 主要テナントとの間では、2022年9月12日付賃書において、2022年10月以降、賃主・借主が定めた基準の単価を超過する分の一部を借主負担とする規定を定めましたが、2023年2月15日付賃書において、2023年4月以降、経済条件の変更とともに借主使用面積（賃貸面積から転賃面積を除いた面積）に応じて借主が水光熱費をバスルーで負担する規定（バスルー方式）を定めています。なお、現時点の負担割合については、主要テナントの賃貸面積から2022年11月1日時点のエンドテナントとの転賃面積（36,310.06㎡）を控除した面積を賃貸可能面積（130,342.61㎡）で除すると64.5%と計算しておりますが、今後変更になる可能性が有ります。また、その他のテナントの内、本日時点において水光熱費を一部負担する合意がなされているものは複数存在しますが、バスルー方式ではない為、上記に含めておりません。
- P.19 (注1) 「増額実現割合（件数ベース）」は、2022年2月1日から2023年1月31日までの間に契約満了日が到来した賃貸借契約件数のうち、賃料を増額する内容で契約を更新した賃貸借契約件数の割合を記載しています。
- (注2) 「平均賃料上昇率」は、賃料を増額する内容で契約を更新した賃貸借契約について、増額の前後における賃料差額の合計を増額前の賃料合計で除算した割合を記載しています。
- (注3) 「築年数」は、2023年1月31日時点の築年数を、それぞれ記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額増加率」は、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額の差額を、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額で除算したものを、それぞれ記載しています。
- (注5) 「NOI増加率」は、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益と、2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の差額を、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益で除算したものを、それぞれ記載しています。

注記について③

- P.21 (注) 「含み益」は各期末時点における既存物件の鑑定評価額と帳簿価格の差額を、「含み益率」は含み益を帳簿価格で除することで算出しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の含み益については、第31 期末時点保有資産の含み益から売却する神戸LCの含み益を除いた上、取得予定資産の鑑定評価額と取得（予定）価格の差額を加えて算出した数値を記載しています。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。なお、「含み益率」は第31期末現在保有資産の帳簿価格から売却する神戸LCの帳簿価格を除いた上、取得予定資産の取得（予定）価格を加えて算出した数値を記載しています。
- また、「1口当たりNAV」は下記計算式により算出しています。
- $$1口当たりNAV = NAV \div \text{各決算期末現在の発行済投資口数}$$
- 「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。
- $$NAV = \text{出資総額} + (\text{不動産関連資産の期末鑑定評価額（又は調査価格）} - \text{不動産関連資産の期末簿価})$$
- * 出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する各決算期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。
- なお、取得予定資産取得後の1口当たりNAVについては、第31期末のNAVからIIF神戸ロジスティクスセンターの含み益を控除し、取得予定資産の含み益及び本募集における発行価額の総額を加算のうえ、本募集後の発行済投資口総数で除して試算しています。
- P.22 (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.23 (注1) 「平均借入期間」及び「平均適用金利」の各数値は、2022年2月28日時点で実行済みの借入れに加え、2023年3月以降に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。加えて、公募増資に伴う新規借入れについては本資料の日付現在で金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に借入れが行われない可能性があります。以下同じです。
- (注2) 「平均適用金利」は、2023年2月28日時点の各有利子負債については、2023年2月28日時点で適用されている金利を使用し、本件新規借入れについては、融資意向通知書の内容を基に、2023年2月28日時点の利率として公表された一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR及び2023年2月28日11時00分（東京時間）時点の利率として公表された固定金利（RefinitivスクリーンTKFX9154ページ）のオファーレート等に基づき、融資意向通知書に定められるスプレッドを加える等の調整を行い試算したレートを使用し、借入額に基づき加重平均して算出しています。実際に適用される金利は、今後締結される金銭消費貸借契約に基づき、借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利（試算値）は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。



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、
一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）