



2023年1月期（第31期） 決算説明会資料 別冊～Appendix～

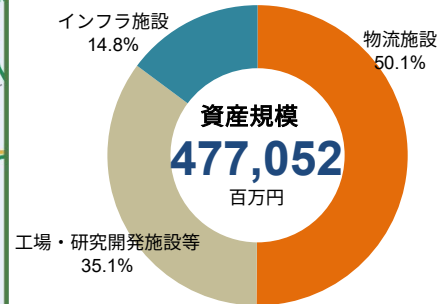
証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

ポートフォリオ（第11回公募増資後）

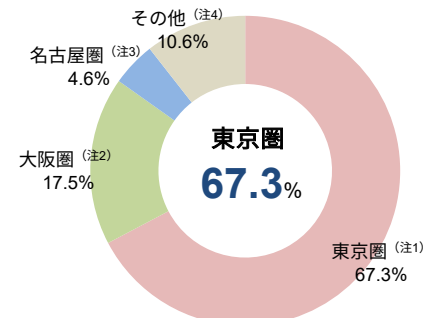


アセットカテゴリー別



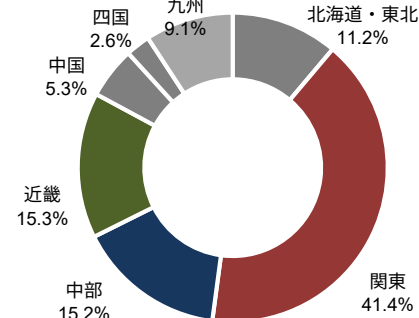
<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

エリア別

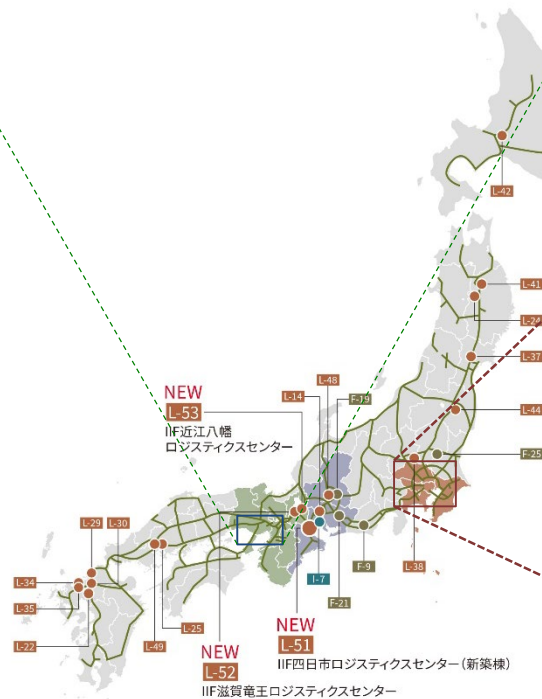


<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

(参考)
地域別県内総生産 (名目)



(出所) 内閣府「令和元年度県民経済計算」



(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、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。

(注5) IIF神戸ロジスティクスセンターは全て譲渡済みのものとして、アセットカテゴリー別、エリア別、及び地図上から削除しています。

(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。

第11回公募増資後の各種指標

■ 主要指標（2024年1月1日時点）（注1）

アセット		デット	
物件数	77 物件	簿価LTV ^(注3)	49.0 %
取得価格の合計	388,833 百万円	時価LTV ^(注4) (鑑定評価額ベース)	40.4 %
鑑定評価額の合計	477,052 百万円	平均借入期間 ^(注5)	9.0 年
平均NOI利回り ^(注2)	5.5 %	平均適用金利 ^(注5)	0.67 %
平均償却後 NOI利回り ^(注2)	4.4 %	エクイティ	
鑑定評価額に対する 含み益	+92,206 百万円	時価総額 (2023年3月24日時点)	308,784 百万円
総テナント数	102 社	1口当たり分配金 ^(注6) (固都税・一過性損益等調整後)	3,153 円/口
		1口当たりNAV ^(注7)	133,423 円/口

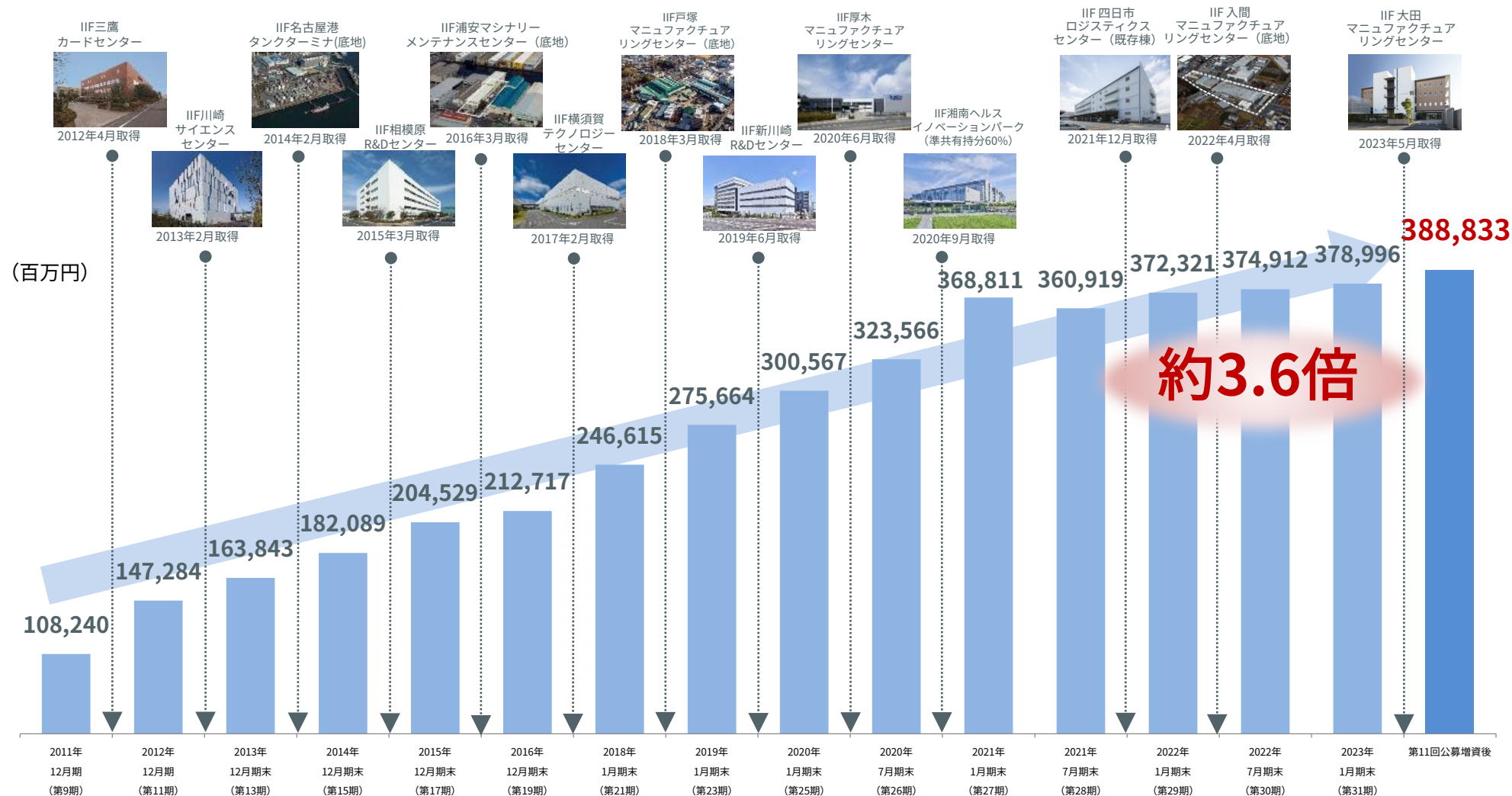
- (注1) 各指標は、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を考慮した2024年1月1日時点の想定値を記載しています。同想定値は一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注2) NOI利回り、償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}^*) \div \text{取得（予定）価格}$$
^{*}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、2023年2月28日時点の各借入の数値及び2023年3月以降に実行予定の借入の内容を反映した見込み値であり、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、実際に借入が行われない可能性があります。以下同じです。
- (注6) 1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）は2024年1月期（第33期）の1口当たり予想分配金から、固都税、物件売却益や季節要因等を調整した巡航ベースの予想分配金となります。当該数値はあくまで予想であり、将来の分配の有無及びその金額をいかなるいみにおいても保証するものではありません。以下同じです。
- (注7) 1口当たりNAV^{*} = NAV^{*} ÷ 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 + (不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格） - 不動産関連資産の簿価)
※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。

資産入替を実行しつつ資産規模は順調に拡大

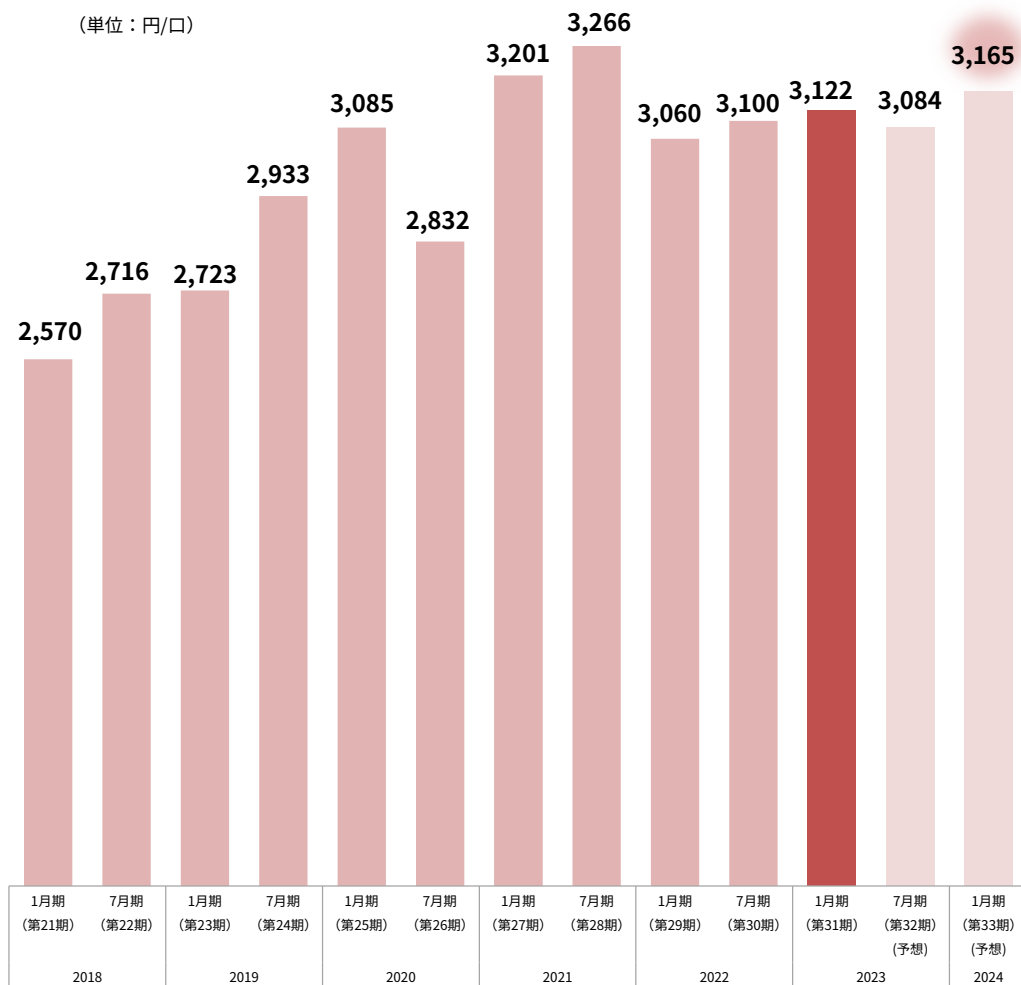
資産規模推移と代表的な取得物件



一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

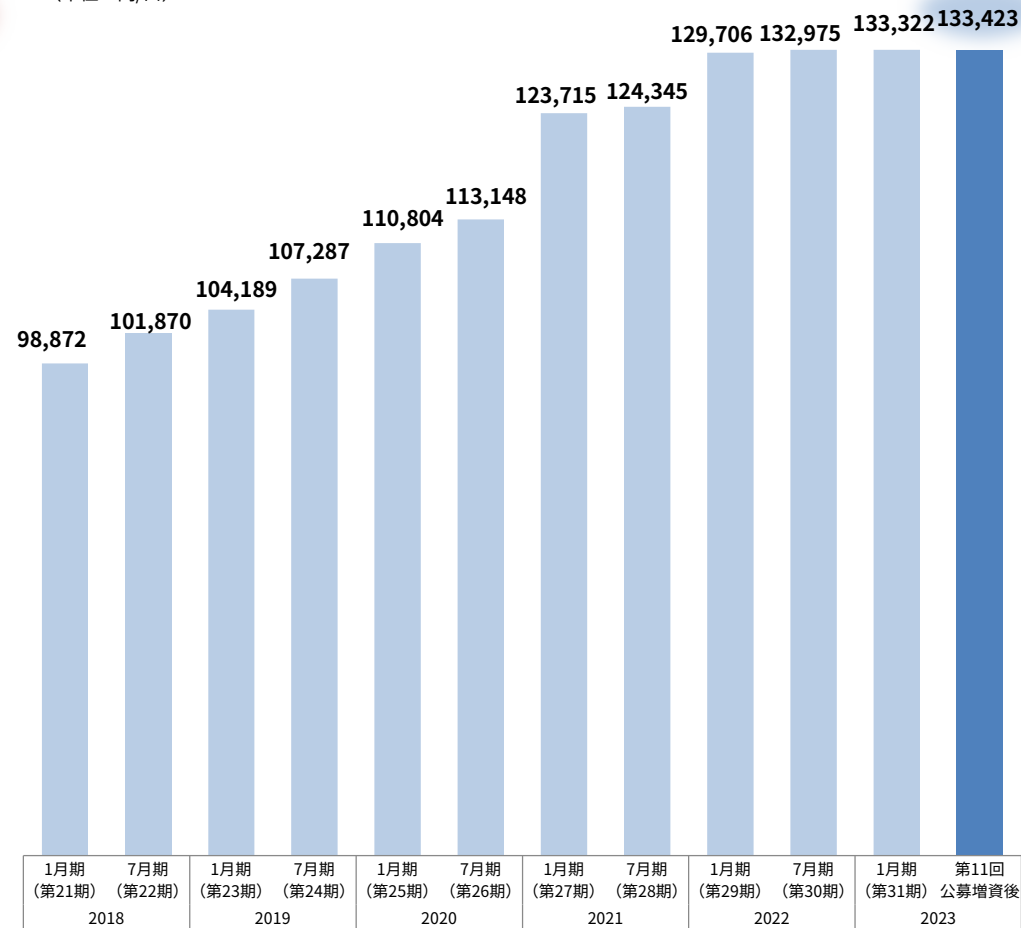
1口当たり分配金

(単位：円/口)



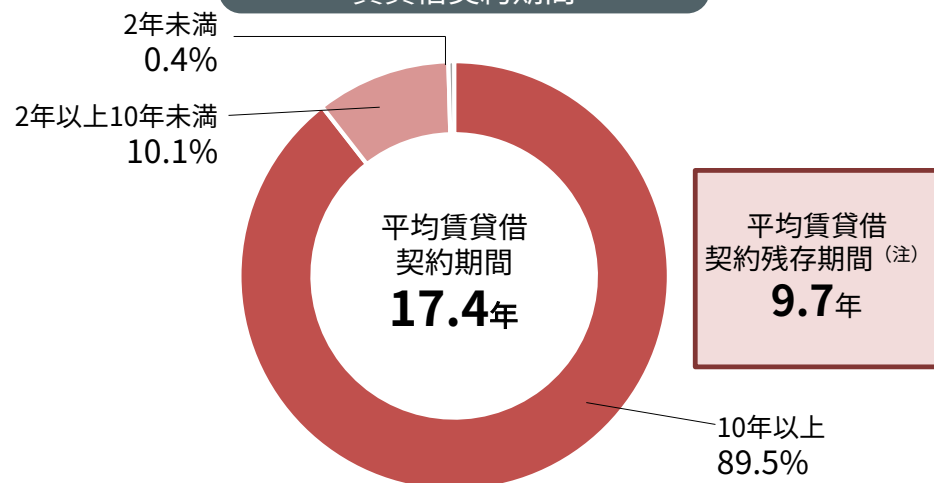
1口当たりNAV

(単位：円/口)

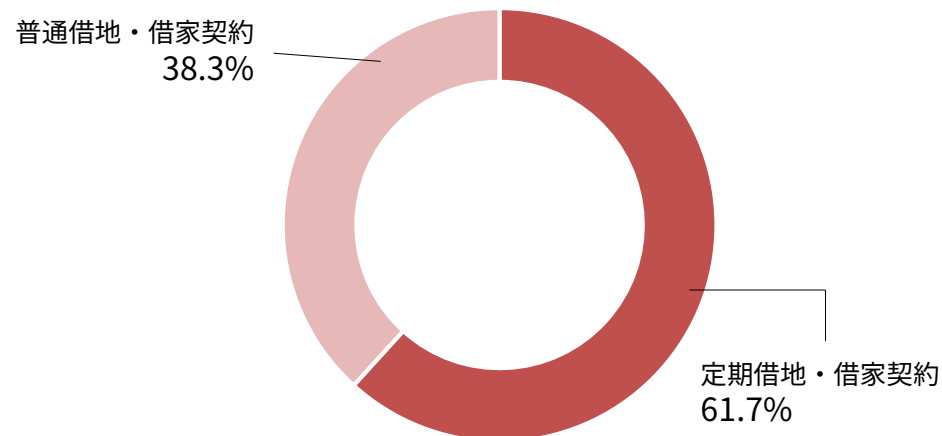


保有物件契約状況（第11回公募増資後）

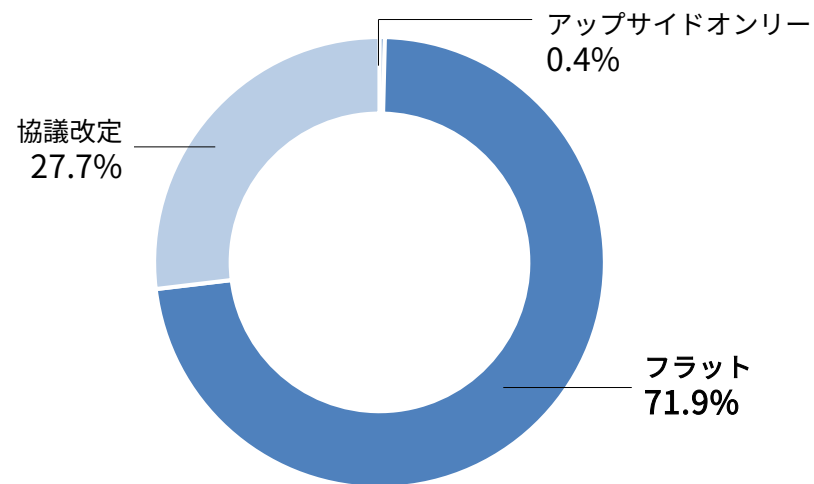
賃貸借契約期間



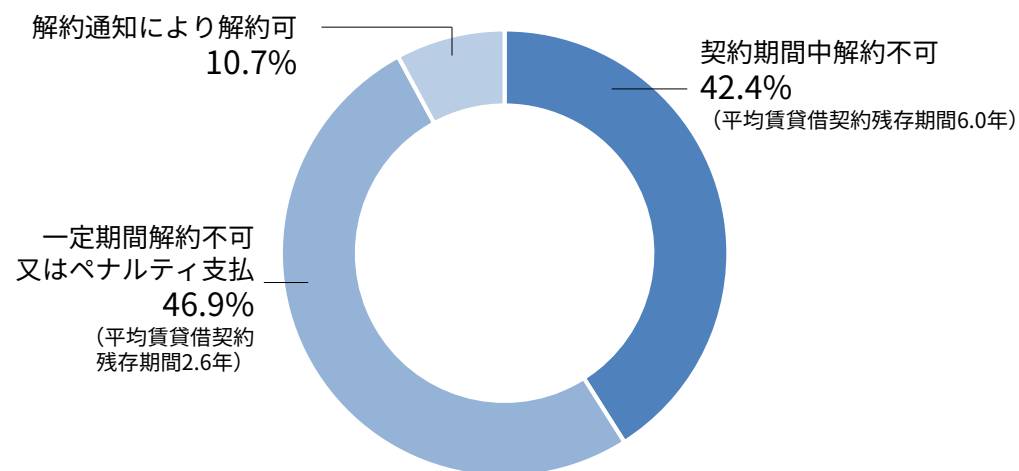
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項



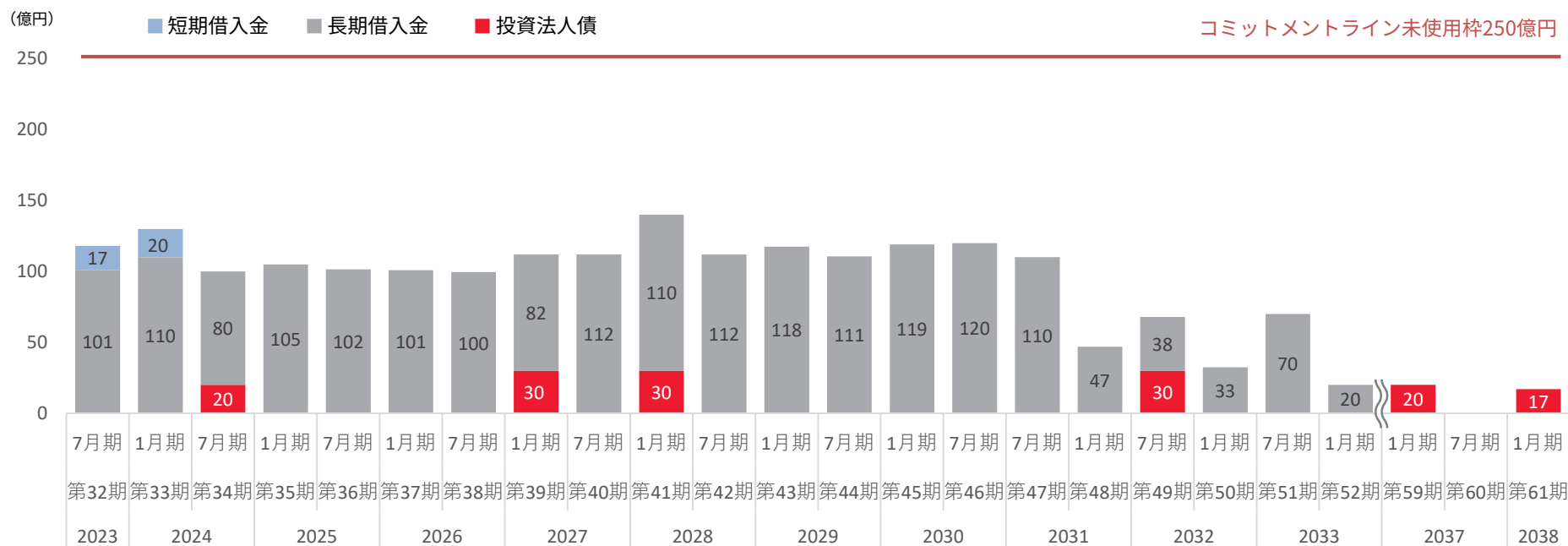
（注）年間賃料ベース

有利子負債の状況①（2023年1月31日時点）

■ 主要指標の状況

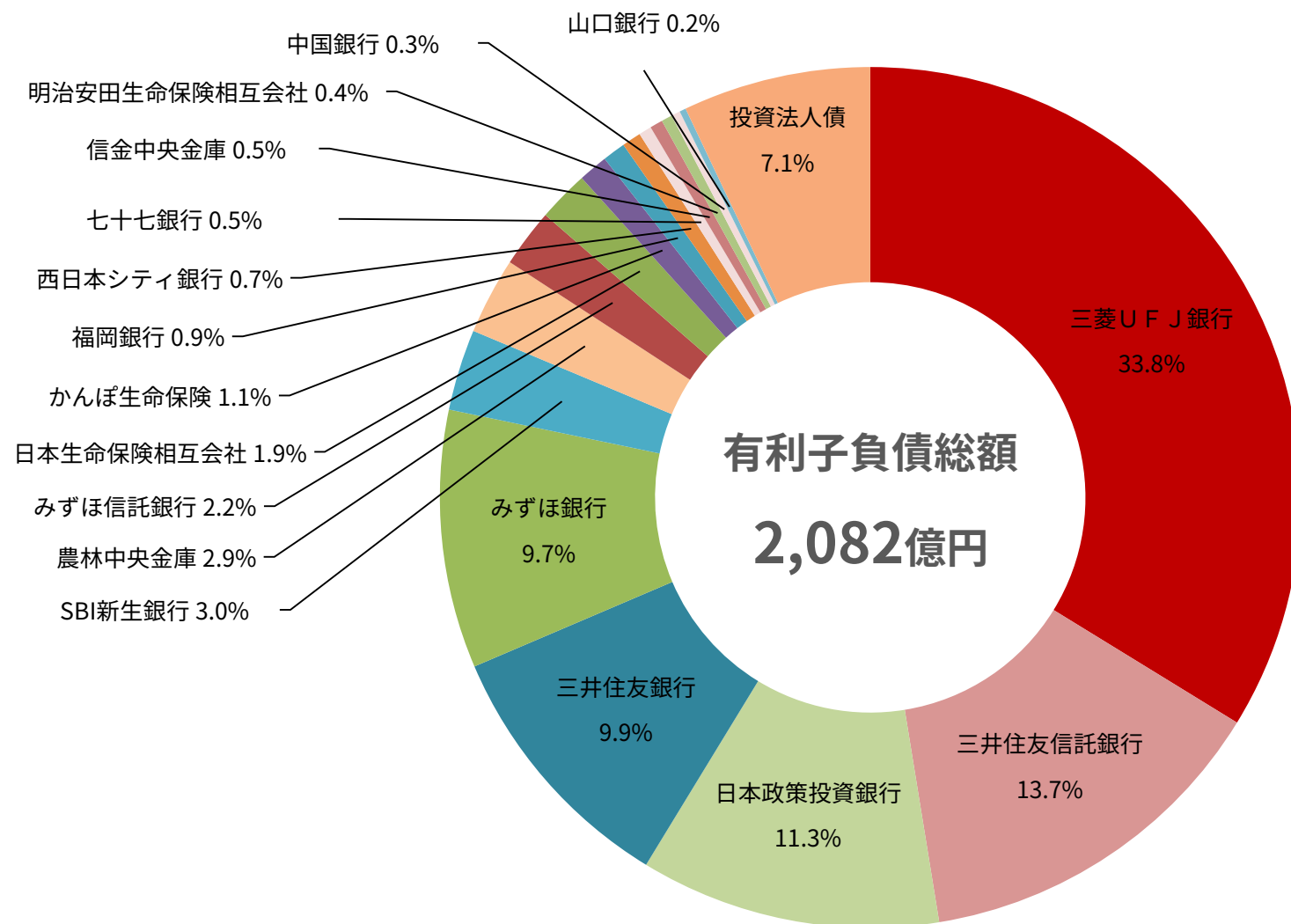
平均借入期間	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付（JCR）
9.3年	97.8%	0.69%	AA (安定的)

■ 返済期限の分散状況



有利子負債の状況②（2023年1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：98.2%
- ・固定化比率：97.8%

➤ ポートフォリオ全体におけるALM

Asset

平均賃貸借期間 **17.4年**

平均NOI 利回り **5.5%**

“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
(4.8%)

Debt

平均借入期間 **9.3年**

平均適用金利 **0.69%**

IIF大田マニファクチュアリングセンター

取得のポイント

- ・大田区をテナントとする、地域経済の雇用創出とものづくりの技術継承に貢献する工場アパートの取得
- ・地方公共団体である大田区との長期の定期建物賃貸借契約（期間20年）を通じた高い安定性の確保
- ・J-REIT初のポジティブ・インパクト投資を通じた継続的なPREの開拓とESGの取組み



所在地：東京都大田区

取得予定価格	4,570 百万円
NOI利回り	4.6%
償却後NOI利回り	3.6%
主要テナント	大田区
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	20.0年 (8.3年)
中途解約／賃料改定	原則不可／協議可



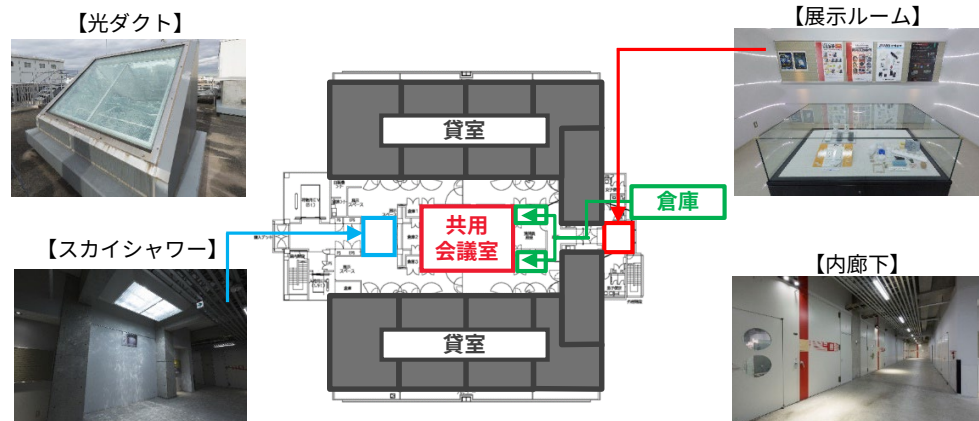
継続性

- テナントである大田区との期間20年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- 大田区が計画する「高付加価値を生み出すものづくり産業の集積地」を具現化するものとして長期にわたって中小製造業に対する支援が見込まれる施設

汎用性

- 周辺は中小製造業の工場が数多く集積するエリアであり、本物件のエンドテナントにとって、関連企業や主要取引先とのビジネスを行う上で高い利便性を有する立地
- 本物件が所在する大田区は製造業の製造品出荷額等・従業者数・製造業事業所数の全てにつき東京23区で1位であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在
- 床荷重 1-2階2.5t/m²／3-4階1.5t/m²、有効天井高1階4.1m／2階3.8m／3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用エレベーター1基を備えた汎用性の高いスペック
- 共用部分として会議室や商談スペース、展示スペースを設置しており、生産や研究開発の用途に留まらない利用が可能

<代表的なフロア構成>



(注1) 「ESG」とは、Environmental（環境）、Social（社会）及びGovernance（企業統治：ガバナンス）のことをいいます。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、更に、資本市場の健全な育成・発展につながると、本投資法人は考えています。以下同じです。

(注2) 製造品出荷額等については2020年1月～2020年12月、従業者数及び製造業事業所数については2021年6月1日現在の実績に基づきます（出所：総務省・経済産業省「令和3年経済センサス・活動調査結果」）。以下同じです。

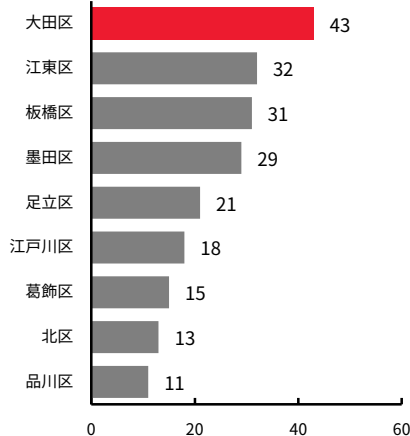
IIF大田マニファクチュアリングセンター

■ ものづくり産業のまちとして日本を代表する中小製造業が集積する大田区では公営・民営の工場アパートが多数所在



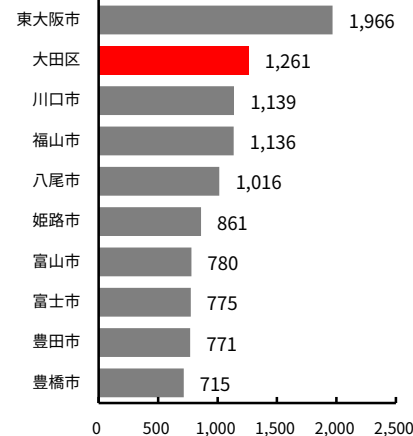
製造品出荷額等（2020年）
（東京23区）

（単位：百億円）



製造業事業所数（2021年6月1日現在）
（政令指定都市を除く全国）

（単位：箇所）



（出所）総務省・経済産業省「令和3年経済センサス・活動調査」に基づき本資産運用会社が作成

■ 中小製造業への支援と地域経済の発展への貢献により持続可能な社会を目指す本物件の取組み

- ・本物件の取得は、本資産運用会社がSDGsにおいて重視する項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると、本投資法人は考えています。

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み（PRE）」



本物件の取得については、国連環境計画・金融イニシアティブが提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」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を取得しています。



（注1）「テクノFRONT森ヶ崎」については、2023年4月より民営化される予定です。

（注2）「IIF大田マニファクチュアリングセンター」について、本資料の日付現在における名称は「OTAテクノCORE」ですが、本投資法人の取得後に名称を変更する予定です。

IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）

取得のポイント

- ・建築仮設資材レンタル大手である日建リース工業の国内最大事業拠点の取得
- ・都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業の長期利用ニーズの双方を掘り起こしたCRE/PRE複合提案による物件取得



所在地：埼玉県飯能市

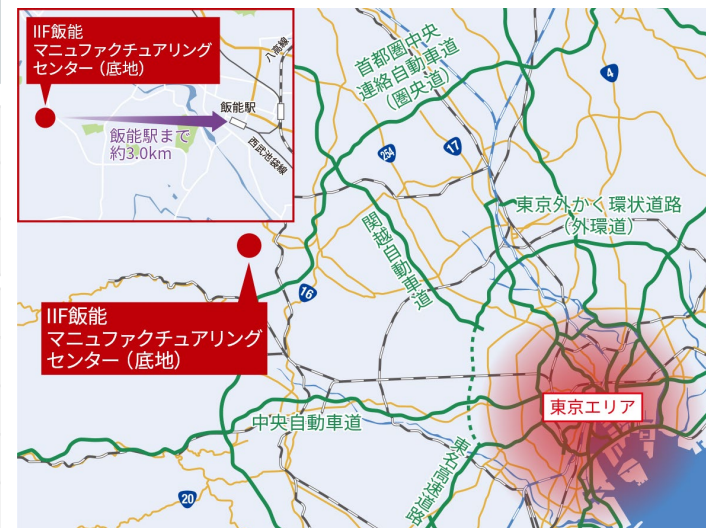
継続性

- ・テナントである日建リース工業との期間30年（原則解約不可）の長期の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性
- ・日建リース工業の国内最大の基幹工場であり、各事業所へのデリバリー量は同社において全国一を誇る重要拠点

汎用性

- ・首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約6.7kmに所在し、主要幹線道路へのアクセスが良好
- ・飯能大河原工業団地内に造成された整形地であり、あらゆる用途に活用可能な汎用性の高い土地であることに加え、秩父古生層・関東ローム層から成り立つ堅固な地盤で地震にも強い
- ・飯能大河原工業団地から住宅エリア（美杉台ニュータウン）も近く、公共交通機関（バス）も整備

取得予定価格	2,335 百万円
NOI利回り	5.3%
償却後NOI利回り	5.3%
主要テナント	日建リース工業
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	30.0年 (26.9年)
中途解約／賃料改定	原則不可／不可



- 飯能大河原工業団地内に所在し、本物件周辺には工場・研究開発施設が集積



- 都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業の長期利用ニーズの双方へのCRE/PRE複合提案による取得

都市再生機構	日建リース工業
PREニーズ 土地の売却	CREニーズ 事業拠点としての 長期賃貸借利用

CRE/PRE複合提案

産業ファンド投資法人 ソリューション提案

賃貸借による継続利用を前提とした取得

(注) 「CREニーズ」又は「PREニーズ」とは、企業又は公的主体が保有する不動産を活用することによる経営課題又は行政問題の解決や経営戦略や行政課題の達成等の企業又は公的主体のニーズのことをいい、例としては、セールアンドリースバックを通じたバランスシートのスリム化（オフバランス化）、損益計算書のコントロール（P/Lコントロール）等の財務体質の改善、セールアンドリースバック、バリューアップ工事等を通じた基幹施設の長期利用、事業拠点の集約化、ノンコアアセットの売却、新規投資に向けたキャッシュニーズ（現金需要）等が挙げられます。

IIF近江八幡ロジスティクスセンター

取得のポイント

- ・滋賀県広域及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントの重要な物流拠点の取得
- ・大手スーパー専用の施設として専用のマテハン機器や温度管理設備を完備
- ・期間20年（解約不可期間15年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い安定性



取得予定価格	1,810 百万円
NOI利回り	6.0%
償却後NOI利回り	4.8%
主要テナント	関西丸和ロジスティクス
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	20.0年 (13.1年)
中途解約／賃料改定	15年間不可／不可

所在地：滋賀県近江八幡市

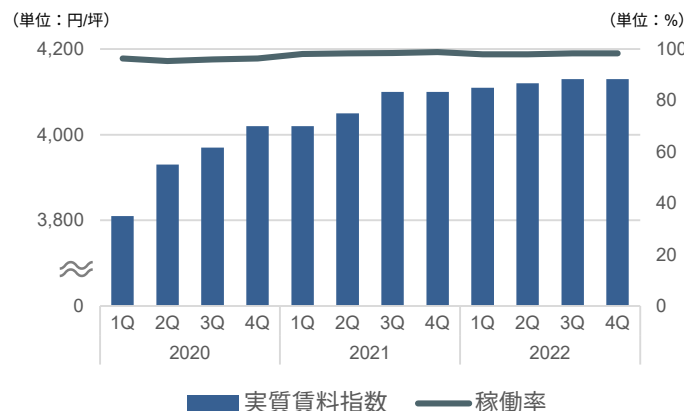
継続性

- ・期間20年（解約不可期間15年）の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・滋賀県内26か所及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントにとって重要な物流施設
- ・大手スーパー専用施設としてのテナントによるマテハン機器や温度管理設備の積極投資に裏付けられた高い継続性

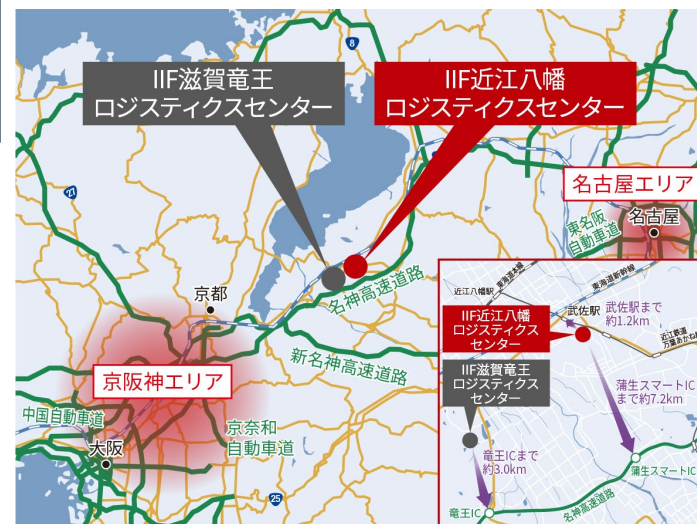
汎用性

- ・県内に約7%しかない市街化区域において、希少な工業専用地域に立地
- ・名神高速道路「蒲生」スマートICから約7.2kmに所在し、交通アクセスも良好
- ・近江鉄道八日市線「武佐」駅から約1.2kmに所在し、駅から徒歩10分程度と徒歩通勤も可能

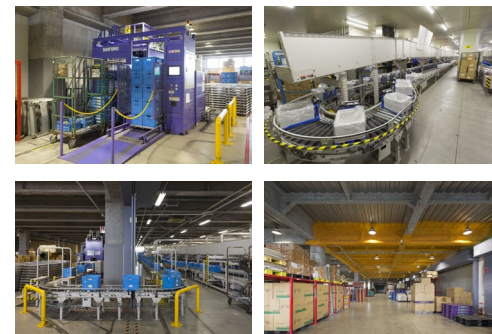
■ 近畿圏の既存倉庫は高稼働、賃料水準も安定推移



(出所) シービーアールイー株式会社「CREIS Japan」を基に本資産運用会社が作成



■ 大手スーパー専用施設として、専用のマテハン機器や温度管理設備も設置



IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター

取得のポイント

- ・成長著しいワークマンの西日本における配送・保管拠点であり、広域アクセス性に優れた希少性の高いエリアに立地する物流施設の取得
- ・延床面積約5,500坪を有する両面バースを備えた汎用性の高い平屋建ての新築物流施設 (2021年3月竣工)



取得予定価格	3,500 百万円
NOI利回り	5.1%
償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	3.2% (3.8%)
主要テナント	ワークマン
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	5.0年 (2.3年)
中途解約／賃料改定	3年間不可／不可

所在地：滋賀県蒲生郡竜王町

継続性

- ・現テナントとの賃貸借契約において、2024年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な継続性を確保
- ・テナントは現場作業や工場作業向けの作業服・関連用品の専門店として大手のワークマンであり、コロナ禍でも売上・利益は続伸

汎用性

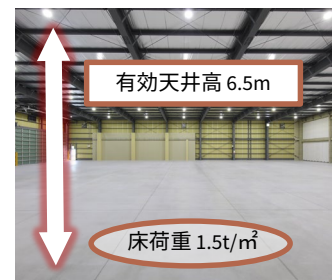
- ・名神高速道路「竜王」ICから約3.0kmに所在し、大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送が可能
- ・延床面積約5,500坪を有する平屋建ての物流倉庫であり、十分なトラック待機場や駐車場が確保されており、余裕のあるスペースにて混雑のない円滑な運用が可能
- ・床荷重 1.5t/m²、有効天井高 6.5mに加え、高床・低床の両面バースを備えており、物流施設として高い汎用性を具備

- 大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送拠点



- 床荷重 1.5t/m²、有効天井高 6.5m、高床・低床の両面バースを備えた高い汎用性

(汎用性の高い建物スペック)



(両面バースによる高い運用効率)



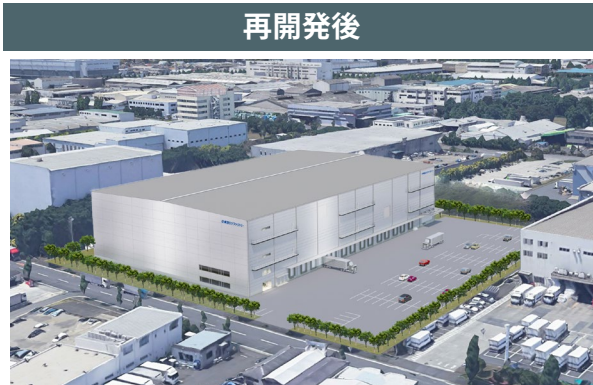
IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）

取得のポイント

- ・圏央道「相模原愛川」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た再開発
- ・食品宅配市場の拡大を背景に会員を拡大するオイシックス・ラ・大地向けの3温度帯対応の冷凍冷蔵倉庫
- ・期間15年の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い安定性と、収益のアップサイドの実現



再開発前



再開発後



所在地：神奈川県厚木市

継続性

- ・期間15年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い継続性
- ・本資産運用会社と東京ロジファクトリー（テナント）及び鈴与建設（工事請負業者）との良好なリレーションシップから、オイシックス・ラ・大地（エンドテナント）の拠点新設ニーズを掴み、4社で協議を重ねたことにより実現に至ったプロジェクト
- ・宅配需要の高まりを背景にしたオイシックス・ラ・大地の重要物流拠点となる冷凍冷蔵倉庫であり、オイシックス・ラ・大地は本物件にマテハン機材等の大規模設備投資を実施予定

汎用性

- ・圏央道「相模原愛川」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地
- ・床荷重 1.5t/㎡、有効天井高 5.0m～5.5m、柱スパン10.65m×10.00mに加え、14基のドッグシェルターを備えた配送効率に優れた汎用性の高い物流施設となる予定
- ・建物内区分については分割などの変更にも対応できる仕様となっており、複数テナントが入居するマルチテナント型物流施設へ変更可能な高い汎用性を具備する予定

再開発前後の主要指標

	再開発前	再開発後
取得（予定）価格	2,290 百万円	4,477 百万円
鑑定評価額	3,200 百万円	7,510 百万円 (+4,310 百万円)
含み益 （含み益率）	910 百万円 (+39.7%)	3,032 百万円 (+67.7%)
延床面積	16,470.24㎡	22,879.35㎡ (+38.9%)
年間NOI	158 百万円	306 百万円 (+148 百万円)
NOI利回り/ 償却後NOI利回り （継続的利益超過分配考慮後）	6.9% / 5.8%	6.8% / 5.0% (5.5%)
賃貸借契約期間	5.0年	15.0年

取得予定価格	4,477 百万円
NOI利回り	6.8%
償却後NOI利回り （継続的利益超過分配考慮後）	5.0% (5.5%)

主要テナント	東京ロジファクトリー
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.0年（15.0年）
中途解約／賃料改定	原則不可／不可

- (注1) 「契約形態」、「契約期間(残存期間)」及び「中途解約/賃料改定」については、当該物件の取得時において効力を有する予定の定期建物賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき記載していますが、本資料の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、当該賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。
- (注2) 「再開発前」の「取得（予定）価格」については、2012年3月7日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地及び建物の取得価格の合計を記載しています。
- (注3) 「再開発前」の「鑑定評価額」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額を記載しています。
- (注4) 「再開発後」の「鑑定評価額」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額を記載しています。
- (注5) 「含み益」及び「含み益率」は、以下の計算式により求めています。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。以下同じです。

$$\text{含み益} = \text{鑑定評価額} - \text{取得（予定）価格}$$

$$\text{含み益率} = \text{含み益} \div \text{取得（予定）価格}$$
- (注6) 「再開発後」の「延床面積」は、確認済証に基づき記載しています。そのため、実際の再開発物件の「延床面積」は、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。
- (注7) 「年間NOI」は、「再開発前」は2021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、「再開発後」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額に記載された直接還元法における運営純収益を、それぞれ記載しています。「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、その実現を保障するものではなく、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8) 「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。

$$\text{NOI利回り} = \text{年間NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後年間NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$

$$\text{償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）} = (\text{償却後年間NOI} + \text{本物件の減価償却費} \times 30\%) \div \text{取得（予定）価格}$$
 *償却後年間NOI＝年間NOI－減価償却費 なお、減価償却費は、「再開発前」については2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）の実績の合計を、「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、それぞれ用いています。

IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）

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、大手物流企業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提案を通じ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



所在地：三重県四日市市

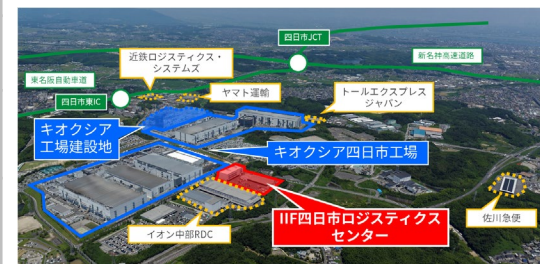
継続性

- ・大手物流企業の事業拡大に伴う輸送拠点の拡張ニーズを捉え、ブリッジスキームを活用し鹿島グループとの協働で開発した物流施設の新築棟を取得
- ・大手半導体メーカーの世界最大級の半導体製造拠点が所在するなど、半導体関連企業を含む電子部品製造企業等の物流施設の需要が高いエリア
- ・期間10年（原則解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- ・東名阪自動車道「四日市東」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地
- ・東名阪自動車道から新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道への接続が可能なことから、名古屋市中心部をはじめ京都中心部・大阪中心部等の広域へのアクセスが可能
- ・1.5t/㎡の床荷重、有効天井高約5.0m～約6.1m、柱スパン約11.5m×約11.5mを兼ね備え、高い汎用性を備えた物流施設
- ・将来的には両面パースへの変更も可能であり、マルチテナントも入居可能な物流施設

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 (残存期間)	10.0年 (8.7年)
中途解約/ 賃料改定	原則不可 / 原則不可



＜主要指標の推移＞

	既存棟	新築棟	新築棟取得後
取得価格	3,530 百万円	5,382 百万円	8,912 百万円
鑑定評価額	3,957 百万円	6,010 百万円	10,300 百万円
含み益 (含み益率)	427 百万円 (+12.1%)	628 百万円 (+11.7%)	1,388 百万円 (+15.6%)
延床面積	18,155.31㎡	33,322.33㎡	51,477.64㎡
NOI利回り/ 償却後NOI利回り (継続的利益超過分記考慮後)	5.5% / 4.3%	5.5% / 2.8% (3.6%)	5.5% / 3.4% (3.9%)

(注1) 「新築棟取得後」の「取得価格」については、既存棟及び新築棟の取得価格の合計を記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」は、「既存棟」については2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分に係る鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分に係る鑑定評価書に記載されたそれぞれの鑑定評価額の合計を、「新築棟」については2022年7月31日を価格時点とする新築棟の建物部分に係る鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「新築棟取得後」については、2023年1月31日を価格時点とする既存棟及び新築棟の全体に係る鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」及び「償却後NOI利回り（継続的利益超過分記考慮後）」の計算におけるNOIについては、既存棟については2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分に係る鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分に係る鑑定評価書に記載されたそれぞれの直接還元法における運営純収益の合計を、新築棟については2022年7月31日を価格時点とする新築棟の建物部分に係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を、新築棟取得後については、2023年1月31日を価格時点とする既存棟及び新築棟の全体にかか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を使用しています。

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

- ・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



再開発後の主要指標

現状（再開発前）

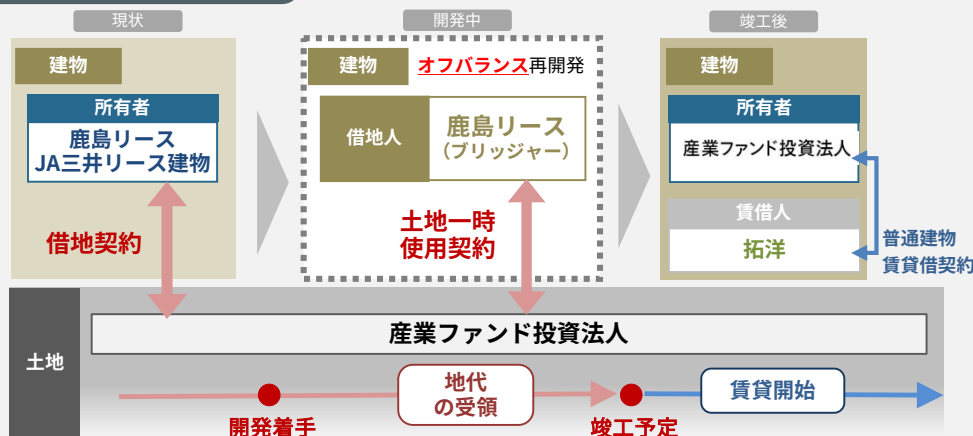


※本投資法人は底地のみ保有

再開発後



スキームイメージ



	再開発前（底地）	再開発後（土地建物）
取得（予定）価格	1,190 百万円	6,269 百万円
鑑定評価額	3,570 百万円	8,270 百万円 (+4,700 百万円)
含み益 (含み益率)	2,380 百万円 (+200.0%)	2,000 百万円 (+31.9%)
延床面積	—	27,600.00㎡
年間NOI	74 百万円	331 百万円 (+256 百万円)
NOI利回り/ 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	6.3% / 6.3%	5.3% / 4.0% (4.4%)
賃貸借契約期間	22.0年 (残存1.0年)	15.0年 (10年解約不可)

- (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。
- (注2) 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、実際の再開発物件の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注3) 再開発前の「鑑定評価額（調査価額）」は、2022年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4) 再開発後の「含み益」は、2022年7月31日を価格時点とする調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益、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。
- (注5) 再開発後の「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。
- (注6) 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ありません。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。
- 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。

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 <u>既存物件の再開発（建替・増改築・大規模改修）</u> に発生する除却損や解体費等の会計上の損失、開発期間中のダウンタイムに係る減収分による一時的な1口当たり分配金の金額の減少
	② <u>地震等の自然災害や火事等に伴う大規模修繕費</u> による一時的な1口当たり分配金の金額の減少
	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の実施（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を導入

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

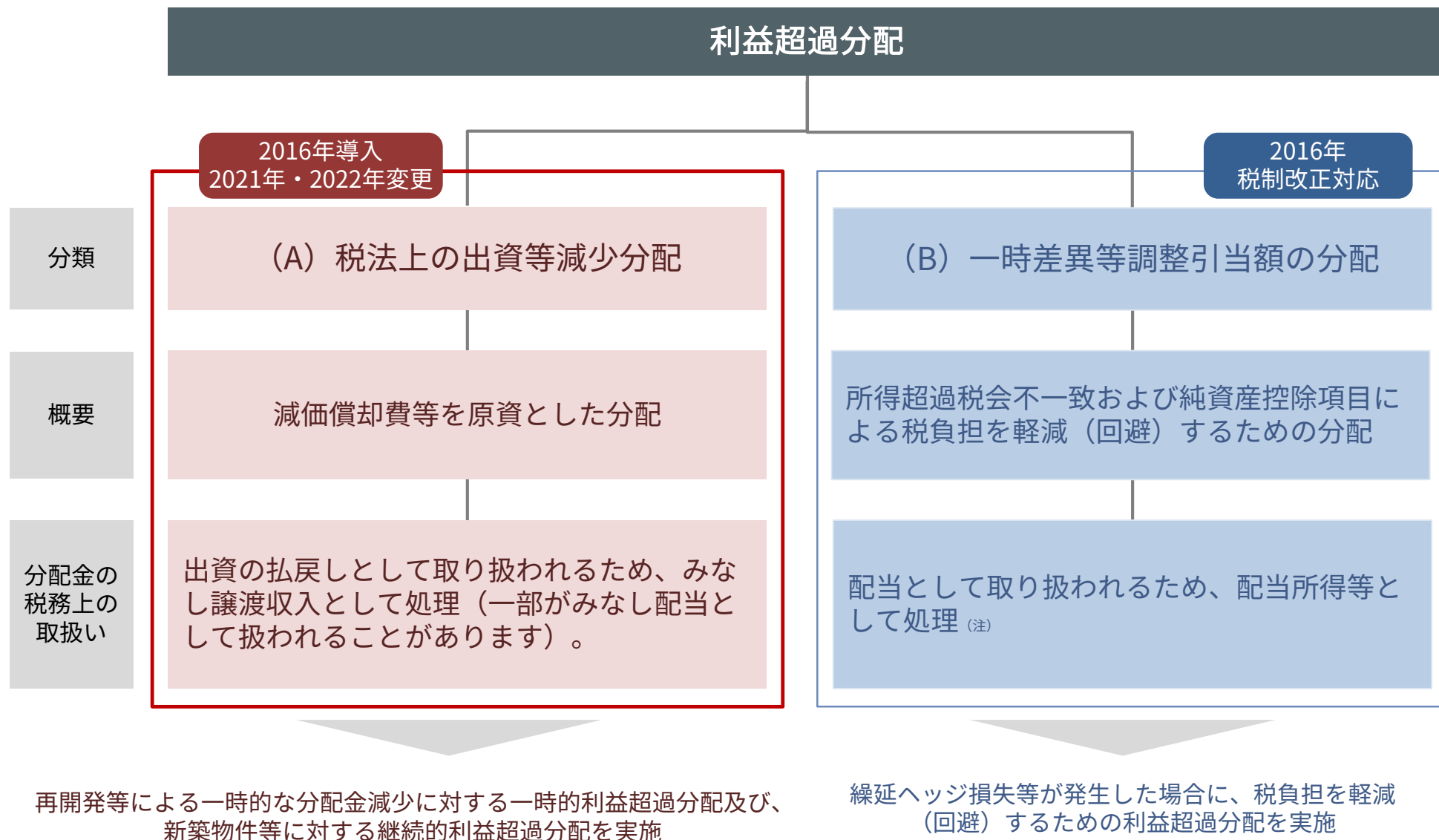
再開発による物件及び新規取得する物件特性によっては、比較的建物価格の割合が高く、現状のポートフォリオ平均と比較して減価償却割合が大きくなる可能性があり、物件特性として、減価償却割合が大きい一方で、資本的支出が限定的となる可能性があります。
本投資法人は、資本的支出等に活用する内部留保、財務安定性の確保を考慮しつつ、より効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の最大化のために、継続的利益超過分配を可能とします。

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。

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

- ✓ 新規取得物件のうち、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、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として每期継続的に分配する方針とします。ただし、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、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もあります。（継続的利益超過分配方針）
- ✓ 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。（一時的利益超過分配方針）

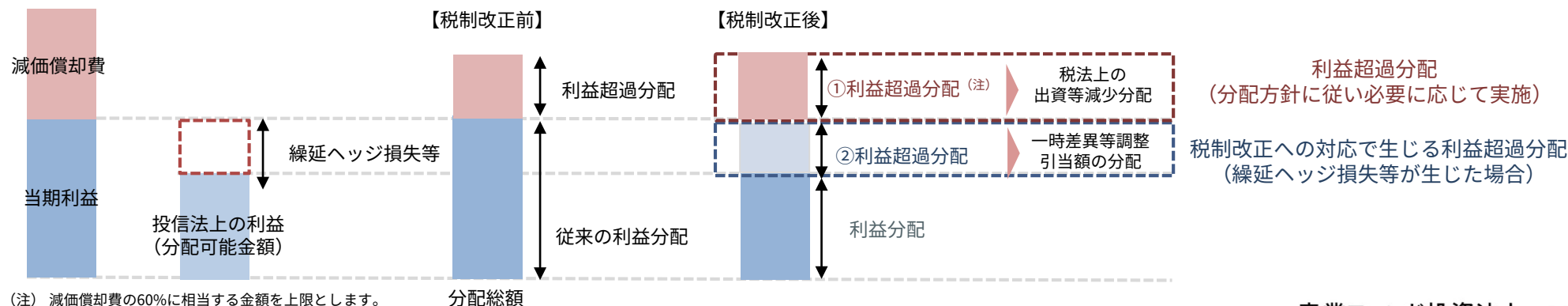
分配基準

- ✓ 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



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
E 環境	環境負荷の低減   	CO ₂ 排出量の抑制 ・照明のLED化 ・太陽光パネル設置 ・グリーンリース ・空調省エネ機器への更新 ・ESCO事業 水の効率的利用推進 ・中水の敷地内利用 ・節水トイレ設置	・環境負荷の低減	・NOI向上 ・テナントパートナーシップ強化 ・施設価値の向上
S 社会	日本の産業を支え社会に貢献する       	テナント従業員の健康と快適性向上 ・従業員休憩室の増設 防災対策 ・テナント向け蓄電池設置 ・ライフライン設備の提供 ・中水の災害時生活用水等への利用 ・防水板の設置 地域社会への貢献と環境意識の啓発 ・テナント勉強会の実施 ・施設の緑化 ・地域イベントへの敷地提供 ・施設見学会開催 ・PRE案件への出資	・共生社会の実現 ・地域コミュニティ・経済の活性化 ・持続可能な社会の実現	・テナントパートナーシップの強化 ・建物のレジリエンス強化 ・施設認知度向上
G ガバナンス	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    	コーポレートガバナンス体制の徹底 ・投資主総会・役員会・会計監査人による統治機関 ・管理報酬の透明性 ・意思決定の透明性 ・コンプライアンス意識の徹底 ・反社会的勢力の排除 ・受託者責任の追及 ステークホルダーへの情報開示 ・適時開示・任意開示・IR活動 ・ESG投資家への情報開示 投資主価値の最大化 ・国際イニシアティブへの署名・参加 ・外部評価・認証の取得	・健全な市場の維持・発展	・健全・効率的な資産運用の実践 ・投資家層の拡大

※詳細については、本投資法人のホームページ（https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/）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"> ・物流施設の認証取得割合 70%以上 (目標年：2025年) ・ポートフォリオ認証取得割合 60%以上 (目標年：2030年) 	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	<ul style="list-style-type: none"> ・保有物件の環境性能向上 ・投資家層の拡大 	 
	GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> ・CDP：リーダーシップレベルの獲得 ・GRESB：5スターの獲得 			
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 ₂ 排出量の削減	2021年対比、総排出量 ▲42%削減 (目標年：2030年)	<ul style="list-style-type: none"> ・気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 ・テナントや投資家からの評価低下 	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力 2015年対比、原単位ベース▲30%削減 (目標年：2030年)	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー関連費用増大 ・環境規制の強化 	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
	再生可能エネルギーの導入	直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え (目標：2030年)			
廃棄物抑制	廃棄物の削減	本投資法人が管理可能な物件におけるリサイクル率の向上 (2022年対比)	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の増大によるレピュテーションリスク ・処理コストの増加 	廃棄物削減による処理コスト削減	 

(*) 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"> ・水資源の不足や劣化による周辺地域への影響 ・水使用量増加に伴うコスト増大 	水使用量削減によるコスト削減	
地域コミュニティとの協同	地域イベントへの敷地提供	既存物件：現状維持 新規取得物件：テナントと協議の上、方針を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・物件周辺環境の悪化 ・近隣地域におけるレピュテーションの低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣地域の活性化 ・企業イメージの向上 	

※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/) 及び ESGレポート (https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/76/) をご参照ください。

ESGの取組み－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－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
		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
		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

ポートフォリオ一覧①（2024年1月1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	17.9年	13,700	3.5%	18,709	3.9%	27,493.29㎡	1.0%	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	17.8年	6,500	1.7%	9,830	2.1%	38,828.10㎡	1.4%	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	25.6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	38.3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	26.7年	1,300	0.3%	3,210	0.7%	10,608.00㎡	0.4%	100.0%	9.9%
			2016年5月	7.6年	859	0.2%			6,592.00㎡	0.2%	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%	3,690	0.8%	19,834.71㎡	0.7%	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%	7,040	1.5%	83,905.16㎡	3.0%	100.0%	—
			1991年4月	32.8年	1,200	0.3%						
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	31.2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	25.3年	2,350	0.6%	3,640	0.8%	9,615.82㎡	0.3%	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	34.1年	1,490	0.4%	2,560	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	33.8年	1,050	0.3%	1,580	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	2023年12月	0.0年	4,477	1.2%	7,510	1.6%	22,843.07㎡	0.8%	100.0%	5.1%
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	21.7年	1,770	0.5%	5,390	1.1%	11,705.02㎡	0.4%	100.0%	10.7%
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	32.1年	2,280	0.6%	4,370	0.9%	20,528.42㎡	0.7%	100.0%	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	33.1年	1,810	0.5%	3,490	0.7%	17,379.78㎡	0.6%	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	16.9年	3,550	0.9%	6,560	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	13.1年	3,184	0.8%	4,550	1.0%	17,881.65㎡	0.6%	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	16.9年	1,570	0.4%	2,500	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	18.4年	600	0.2%	1,530	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	10.0年	3,540	0.9%	4,910	1.0%	22,768.24㎡	0.8%	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	1.0%	4,320	0.9%	48,932.00㎡	1.8%	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	27.3年	860	0.2%	1,160	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	16.8年	5,730	1.5%	8,470	1.8%	33,243.99㎡	1.2%	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%	1,060	0.2%	30,815.97㎡	1.1%	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	27.0年	1,860	0.5%	2,280	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	33.0年	8,700	2.2%	10,800	2.3%	46,262.20㎡	1.7%	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	34.7年	2,361	0.6%	3,030	0.6%	17,744.41㎡	0.6%	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	32.4年	672	0.2%	74	0.0%	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	15.9年	5,170	1.3%	5,730	1.2%	24,967.58㎡	0.9%	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	15.8年	10,179	2.3%	11,800	2.5%	51,530.51㎡	1.9%	100.0%	—
			2018年2月	5.9年								
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	16.6年	1,717	0.4%	2,290	0.5%	5,057.68㎡	0.2%	100.0%	5.8%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	2006年1月	17.9年	1,546	0.4%	1,910	0.4%	15,555.15㎡	0.6%	100.0%	2.4%

ポートフォリオ一覧②（2024年1月1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	(注3)	比率		比率		
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬都太田市	2006年2月	17.9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	17.8年	12,100	3.1%	16,200	3.4%	52,201.30㎡	1.9%	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	32.5年	2,540	0.7%	3,070	0.6%	12,299.76㎡	0.4%	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	26.8年	1,302	0.3%	1,540	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	14.6年	2,480	0.6%	2,770	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	18.2年	2,585	0.7%	3,350	0.7%	17,533.15㎡	0.6%	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%	2,480	0.5%	33,000.00㎡	1.2%	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	21.5年	3,915	1.0%	4,580	1.0%	25,186.78㎡	0.9%	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	31.9年	8,019	2.1%	8,800	1.8%	31,071.21㎡	1.1%	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	4.9年	2,343	0.6%	3,240	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	3.7年	6,208	1.6%	6,740	1.4%	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	14.3年	7,380	1.9%	9,030	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 新築棟	三重県四日市市	2000年6月	23.6年	3,530	0.9%	10,300	2.2%	51,504.25㎡	1.9%	100.0%	6.3%
			2022年8月	1.3年	5,382	1.4%						3.6%
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	滋賀県蒲生郡竜王町	2021年3月	2.8年	3,500	0.9%	3,920	0.8%	17,916.90㎡	0.7%	100.0%	3.9%
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	滋賀県近江八幡市	2002年1月	21.9年	1,810	0.5%	2,220	0.5%	25,111.07㎡	0.9%	100.0%	1.9%
物流施設合計				19.4年	175,893	45.2%	239,093	50.1%	1,072,017.21㎡	39.0%	100.0%	—
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	1.1%	31,442.47㎡	1.1%	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	27.9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	29.7年	8,700	2.2%	9,850	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	35.6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	9.6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	34.5年	3,100	0.8%	4,740	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	16.4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㎡	2.4%	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	28.1年	4,000	1.0%	4,520	0.9%	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	29.4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	0.5%	19,458.49㎡	0.7%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（注9） （底地） （底地上建物）	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.3%	16,300	3.4%	97,153.03㎡	3.5%	100.0%	—
			2019年5月	4.6年	7,260	1.9%						8.0%
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月	8.4年	6,300	1.6%	8,720	1.8%	11,865.54㎡	0.4%	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	34.4年	6,200	1.6%	6,770	1.4%	27,424.22㎡	1.0%	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	32.8年	5,900	1.5%	6,170	1.3%	18,132.42㎡	0.7%	100.0%	6.6%

ポートフォリオ一覧③（2024年1月1日時点）

工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率		比率		
F-21	IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）	愛知県岡崎市	—	—	3,930	1.0%	4,330	0.9%	42,049.87㎡	1.5%	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	12.9年	38,500	9.9%	44,900	9.4%	130,342.61㎡	4.7%	100.0%	0.3%
F-23	IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）	千葉県市原市	—	—	15,910	4.1%	18,690	3.9%	637,802.64㎡	23.2%	100.0%	—
F-24	IIF入間マニュ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㎡	1.2%	100.0%	—
F-25	IIF栃木真岡マニュ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㎡	3.4%	100.0%	—
F-26	IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	埼玉県飯能市	—	—	2,335	0.6%	3,010	0.6%	145,759.02㎡	5.3%	100.0%	—
F-27	IIF大田マニュファクチュアリングセンター	東京都大田区	2012年2月	11.9年	4,570	1.2%	4,970	1.0%	8,285.90㎡	0.3%	100.0%	8.5%
工場・研究開発施設等合計				18.9年	140,639	36.2%	167,241	35.1%	1,481,841.85㎡	53.9%	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	33.7年	18,100	4.7%	12,300	2.6%	11,476.05㎡	0.4%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	30.5年	41,110	10.6%	41,400	8.7%	81,995.81㎡	3.0%	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	34.4年	4,900	1.3%	7,400	1.6%	19,547.11㎡	0.7%	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	32.3年	5,600	1.4%	6,580	1.4%	20,027.14㎡	0.7%	100.0%	3.8%
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㎡	1.9%	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%	798	0.2%	12,880.38㎡	0.5%	100.0%	—
インフラ施設合計				31.8年	72,300	18.6%	70,718	14.8%	197,510.19㎡	7.2%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				21.8年	388,833	100.0%	477,052	100.0%	2,751,369.25㎡	100.0%	100.0%	1.6%

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。

(注2) 「築年数」は、2024年1月1日を時点としています。

(注3) 「期末算定価額」は、2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、IIF掛川マニュ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、2023年1月31日を時点とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「PML」は、2023年1月31日付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メイ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、2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格に信託受益権の準共有持分53%を乗じた評価額を記載しています。

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

(注9) IIF厚木マニュ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。

(注10) IIF神戸ロジスティクスセンターは全て売却したものととして除外しています。

ポートフォリオ一覧④（取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡後）

東京圏 42 物件 物流施設 19物件 工場・研究開発施設等 20 物件 インフラ施設 3 物件

L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター	L-4 IIF野田ロジスティクスセンター	L-5 IIF新砂ロジスティクスセンター	L-7 IIF越谷ロジスティクスセンター	L-9 IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	L-10 IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ
L-11 IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	L-12 IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	L-13 IIFさいたまロジスティクスセンター	L-15 再開発 IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	L-16 IIF川口ロジスティクスセンター	L-19 IIF柏ロジスティクスセンター
L-20 IIF三郷ロジスティクスセンター	L-21 IIF入間ロジスティクスセンター	L-32 IIF加須ロジスティクスセンター	L-33 IIF羽村ロジスティクスセンター	L-36 IIF板橋ロジスティクスセンター	L-47 IIF昭島ロジスティクスセンター
L-50 IIF湘南ロジスティクスセンター	F-1 IIF戸塚テクノロジセンター（底地）	F-2 IIF横浜都筑テクノロジセンター	F-3 IIF三鷹カードセンター	F-5 IIF蒲田R&Dセンター	F-6 IIF川崎サイエンスセンター
F-7 IIF相模原R&Dセンター	F-8 IIF横浜新山下R&Dセンター	F-10 IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	F-11 IIF横須賀テクノロジセンター	F-12 IIF湘南テクノロジセンター	F-14 IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）
F-15 IIF厚木マニファクチュアリングセンター	F-17 IIF新川崎R&Dセンター	F-18 IIF市川フードプロセスセンター	F-20 IIF横浜都筑R&Dセンター	F-22 IIF湘南ヘルスイノベーションパークマニファクチュアリングセンター（底地）	F-23 IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）
F-24 IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	F-26 取得済 IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	F-27 取得予定 IIF大田マニファクチュアリングセンター	I-2 IIF羽田空港メインテナンスセンター	I-4 IIF品川データセンター	I-9 IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）

大阪圏 14 物件 物流施設 12 物件 インフラ施設 2 物件

L-8 IIF西宮ロジスティクスセンター	L-18 IIF東大阪ロジスティクスセンター	L-26 IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	L-27 IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	L-28 IIF京田辺ロジスティクスセンター	L-31 IIF大阪此花ロジスティクスセンター	L-39 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ
L-40 IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	L-45 IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	L-46 IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	L-52 取得済 IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	L-53 取得済 IIF近江八幡ロジスティクスセンター	I-1 IIF神戸地域冷暖房センター	I-5 IIF大阪豊中データセンター

名古屋圏 6 物件 物流施設 3 物件 工場・研究開発施設等 2 物件 インフラ施設 1 物件

L-14 IIF名古屋ロジスティクスセンター	L-48 IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	L-51 取得済 IIF四日市ロジスティクスセンター	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）	F-21 IIF岡崎マニファクチュアリングセンター（底地）	I-7 IIF名古屋港タンクターミナル（底地）
----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	--	---	-----------------------------------

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

L-22 IIF鳥栖ロジスティクスセンター	L-24 IIF盛岡ロジスティクスセンター	L-25 IIF広島ロジスティクスセンター	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）	L-30 IIF福岡東ロジスティクスセンター	L-34 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	L-35 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ
L-37 IIF仙台大和ロジスティクスセンター	L-38 IIF太田ロジスティクスセンター	L-41 IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	L-42 IIF札幌ロジスティクスセンター	L-44 IIF郡山ロジスティクスセンター	L-49 IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	F-9 IIF掛川マニファクチュアリングセンター（底地）
F-25 IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）						

IIFが保有する主な工場及びR&D施設等

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

	取得物件				NOI利回り ^(注1) (償却後NOI利回り) DPUの成長	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格(百万円) (含み益率) ^(注2) NAVの向上	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称	写真	取得年月	所有形態				
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	5.7% (5.7%)	15,910	18,690 (+12.6%)	18.5年 (14.8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	5.6% (4.3%)	12,200	16,300 (+35.9%)	10.0年 (5.4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 (44.1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	4,520 (+3.4%)	10.0年 (2.7年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.6% (5.6%)	1,200	1,380 (+4.4%)	10.0年 (2.7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 (41.3年)
R&DC	IIF新川崎R&Dセンター		2019/6	土地・建物	7.4% (6.3%)	6,300	8,720 (+36.9%)	10.0年 (6.3年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	10.0% (8.0%)	3,100	4,740 (+31.5%)	9.9年 (3.8年)
	開発案件 IIF川崎サイエンスセンター		(土地) 2013/2 (建物) 2014/5	土地・建物	7.5% (5.4%)	2,168	3,000 (+62.2%)	15.0年 (5.4年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	6.1% (3.9%)	1,100	1,360 (+1.6%)	22.0年 (6.8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 (16.3年)
	(参考) ポートフォリオ全体				5.5% (4.4%)	388,833	477,052 (+24.0%)	17.4年 (9.7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7月期(第30期)及び2023年1月期(第31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、2023年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することによって算出しています。必ずこの含み益率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。

IIFが保有する主な底地物件

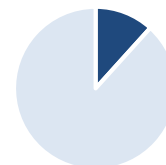
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

取得物件		取得年月	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							
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	3,690 (+200.8%)	4,020 (+237.8%)	71.3年 (71.0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%)	2,420 (+27.4%)	49.9年 (40.0年)
R&D	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	2010/3	6.1% (6.1%)	4,500	5,360 (+17.7%)	5,250 (+16.7%)	30.0年 (16.3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	5.7% (5.7%)	15,910	18,690 (+12.6%)	18,720 (+17.7%)	18.5年 (14.8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%)	3,190 (+38.7%)	49.9年 (44.1年)
	IIF入間マニュファクチャリングセンター（底地）	2022/4	5.5% (5.5%)	2,550	2,920 (+12.4%)	3,740 (+68.7%)	49.9年 (47.2年)
	IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）	2023/3	5.5% (5.5%)	2,335	3,010 (+28.9%)	3,940 (+68.7%)	30.0年 (26.9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3,888億円



<底地投資>
取得金額462億円
投資比率11.9%

継続鑑定の状況①（2023年1月31日時点）

物流施設

物件番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第31期末時点			第30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-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注3）	13,018	5,690	18,709	-	0.0%	18,709	3.8%	3.4%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,309	4,520	9,830	+180	+1.9%	9,650	4.0%	3.8%	4.2%	△0.1%	0.0%	0.0%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,094	2,995	8,090	-	0.0%	8,090	3.8%	3.5%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,674	1,655	3,330	-	0.0%	3,330	4.4%	4.1%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,916	1,293	3,210	+80	+2.6%	3,130	4.6%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,226	2,463	3,690	+120	+3.4%	3,570	-	4.5%	-	-	0.0%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,668	2,371	7,040	+170	+2.5%	6,870	4.2%	4.0%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,071	1,158	4,230	-	0.0%	4,230	4.2%	3.9%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,264	1,375	3,640	-	0.0%	3,640	4.1%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,375	1,184	2,560	+20	+0.8%	2,540	4.5%	4.2%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,156	423	1,580	+30	+1.9%	1,550	4.8%	4.4%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	3,582	2,227	5,810	+1,020	+21.3%	4,790	-	4.1%	-	-	0.0%	-
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,104	3,285	5,390	+160	+3.1%	5,230	3.8%	3.6%	3.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,732	2,617	8,350	△170	△2.0%	8,520	4.4%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,439	1,930	4,370	-	0.0%	4,370	4.6%	4.3%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,925	1,564	3,490	+80	+2.3%	3,410	4.4%	4.0%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,319	3,240	6,560	+190	+3.0%	6,370	3.8%	3.5%	3.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	2,908	1,641	4,550	+100	+2.2%	4,450	4.5%	3.9%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,450	1,049	2,500	+130	+5.5%	2,370	4.7%	4.5%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	540	989	1,530	+40	+2.7%	1,490	5.3%	5.1%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,163	1,746	4,910	+110	+2.3%	4,800	4.8%	4.6%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,177	142	4,320	△20	△0.5%	4,340	-	4.5%	-	-	0.0%	-
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	947	212	1,160	+50	+4.5%	1,110	4.5%	4.0%	4.5%	0.0%	△0.1%	△0.1%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,478	2,991	8,470	+230	+2.8%	8,240	4.2%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	914	145	1,060	+10	+1.0%	1,050	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,883	396	2,280	+50	+2.2%	2,230	4.5%	4.1%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,670	2,129	10,800	+500	+4.9%	10,300	3.8%	3.5%	3.9%	0.0%	△0.1%	△0.1%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,544	485	3,030	+90	+3.1%	2,940	4.2%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	748	△674	74	△730	△90.8%	804	3.4%	15.8%	3.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,147	582	5,730	+100	+1.8%	5,630	4.1%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	9,976	1,823	11,800	-	0.0%	11,800	4.1%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,707	582	2,290	+80	+3.6%	2,210	3.6%	3.2%	3.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,540	369	1,910	+50	+2.7%	1,860	4.8%	4.5%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	991	218	1,210	-	0.0%	1,210	5.0%	3年度まで 4.9% 4年度以降 5.1%	5.2%	△0.1%	3年度まで△0.1% 4年度+0.1% 5年度以降△0.1%	△0.1%

継続鑑定状況②（2023年1月31日時点）

■ 物流施設及び工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第31期末時点			第30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		DCF法 割引率	最終還元利回り
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,799	4,400	16,200	+300	+1.9%	15,900	3.7%	3.8%	3.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,523	546	3,070	+80	+2.7%	2,990	3.9%	4.0%	4.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,384	155	1,540	+40	+2.7%	1,500	5.3%	4.9%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,472	297	2,770	+60	+2.2%	2,710	4.6%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,403	946	3,350	-	0.0%	3,350	5.1%	3年度まで 5.1% 4年度以降 5.2%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,059	420	2,480	+50	+2.1%	2,430	-	10年度まで 4.0% 11～15.2年度 4.1%	4.2%	-	10年度まで△0.1% 11年度 0.0% 12年度以降△0.1%	△0.1%
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,064	515	4,580	+110	+2.5%	4,470	4.6%	4.7%	4.8%	△0.1%	2年度以降△0.1%	△0.1%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	8,464	335	8,800	+220	+2.6%	8,580	3.8%	初年度 3.7% 2年度以降 3.8%	4.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,373	866	3,240	+70	+2.2%	3,170	4.3%	1年度 4.2% 2～6年度 4.3% 7年度以降 4.4%	4.5%	△0.1%	初年度△0.1% 2年度 0.0% 3～6年度△0.1% 7年度 0.0% 8年度以降△0.1%	△0.1%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,285	454	6,740	△10	△0.1%	6,750	4.7%	4.5%	4.8%	0.0%	△0.1%	△0.1%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	7,545	1,484	9,030	+250	+2.8%	8,780	4.0%	3.7%	4.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（注4）	9,140	1,159	10,300	+317	+3.2%	9,983	4.5%	4.6%	4.7%	-	-	-
物流施設 合計		173,190	66,412	239,603	+4,157	+1.8%	235,446						
F-1	IIF戸塚テクノロジセンター（底地）	4,553	806	5,360	-	0.0%	5,360	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	1,338	21	1,360	-	0.0%	1,360	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,328	521	9,850	+20	+0.2%	9,830	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,428	951	8,380	-	0.0%	8,380	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	1,849	1,150	3,000	-	0.0%	3,000	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,603	1,136	4,740	+10	+0.2%	4,730	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,721	478	4,200	-	0.0%	4,200	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター（底地）	1,572	197	1,770	-	0.0%	1,770	-	5.1%	5.1%	-	0.0%	0.0%
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,345	344	1,690	-	0.0%	1,690	4.6%	3.9%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジセンター	4,371	148	4,520	+10	+0.2%	4,510	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジセンター	1,322	57	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	11,994	4,305	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	6,369	2,350	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	6,331	438	6,770	+160	+2.4%	6,610	4.0%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%

継続鑑定の状況③（2023年1月31日時点）

工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第31期末時点			第30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
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	6,331	438	6,770	+160	+2.4%	6,610	4.0%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-19	IIF岐阜各務原マンユ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	6,341	△171	6,170	△170	△2.7%	6,340	4.6%	2年度まで4.5% 3年度以降4.7%	4.8%	0.0%	3～7年度+0.1%	0.0%
F-21	IIF岡崎マンユ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% 3～17.5年度4.2%	4.2%	-	0.0%	0.0%
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	40,201	4,698	44,900	△500	△1.1%	45,400	4.8%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-23	IIF市原マンユファクチュアリングセンター（底地）	16,605	2,084	18,690	+90	+0.5%	18,600	-	(A区画) 3年度まで7.6% 4～7.2年度7.7% (B区画) 14年度まで4.7% 15～20.2年度4.8%	(A区画)7.8% (B区画)4.9%	-	(A区画) 4年度+0.1% (B区画) 15年度+0.1%	0.0%
F-24	IIF入間マンユファクチュアリングセンター（底地）	2,597	322	2,920	-	0.0%	2,920	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-25	IIF栃木真岡マンユファクチュアリングセンター（底地）	1,198	141	1,340	-	0.0%	1,340	5.1%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		138,849	20,411	159,261	△380	△0.2%	159,641						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,202	△2,902	12,300	△2,300	△15.8%	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	36,683	4,716	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	5,419	1,980	7,400	+150	+2.1%	7,250	4.8%	4.6%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,394	1,185	6,580	+140	+2.2%	6,440	4.9%	4.5%	5.2%	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	68	798	+13	+1.7%	785	-	4.9%	-	-	0.0%	-
インフラ施設 合計		65,427	5,290	70,718	△1,997	△2.7%	72,715						
ポートフォリオ合計		377,468	92,113	469,582	+1,780	+0.4%	467,802						

(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2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。以下同じです。

(注2) 含み益は、2023年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を記載しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

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

(注4) IIF四日市ロジスティクスセンターは新築棟を第31期中に取得した物件ですが、比較のため既存棟の継続鑑定評価額と新築棟の取得時鑑定評価額を第30期評価額に含めております。

(注5) IIF大阪南港ITソリューションセンターは第31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32期/第33期新規取得予定資産に係る鑑定評価）

■ 第32期/第33期新規取得予定資産に係る鑑定評価の状況

物件番号	物件名称	取得価額 (百万円)	算定価額 ^(注) (百万円)	含み益想定額 (百万円)	直接還元法 還元利回り ^(注)	DCF法 割引率 ^(注)	DCF法 最終還元利回り ^(注)	価格時点
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）	4,477	7,510	+3,032	4.0%	3.7%	4.1%	2023年1月31日
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	3,500	3,920	+420	4.4%	1～2年度4.3% 3～4年度4.4% 5年度以降4.5%	4.6%	2023年1月31日
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1,810	2,220	+410	4.8%	4.5%	4.9%	2023年1月31日
物流施設 合計		9,787	13,650	+3,862				
F-26	IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2,335	3,010	+675	-	4.7%	-	2023年1月31日
F-27	IIF大田マニュファクチュアリングセンター	4,570	4,970	+400	4.0%	3.4%	4.0%	2023年1月31日
工場・研究開発施設等 合計		6,905	7,980	1,075				
第32期/第33期新規取得予定資産 合計		16,692	21,630	+4,937				

（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2023年1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。

■ 新規取得予定資産の取得、売却予定資産の売却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	239,093
工場・研究開発	167,241
インフラ	70,718
ポートフォリオ合計	477,052

（注）IIF神戸ロジスティクスセンターの売却及びIIF厚木ロジスティクスセンターIIIの再開発分を考慮しています。

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30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料	397	397	非開示	非開示	179	179	83	83	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	2	2			-	-	0	0										
収益 計	400	400			179	179	83	83										
公租公課	31	31			16	16	3	3										
建物管理委託費	0	0			0	0	0	0										
修繕費	1	8			1	-	4	2										
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	34	41			19	18	9	7										
NOI	365	358	214	214	159	160	73	75	82	82	37	37	172	173	112	109	79	81
減価償却費	30	31	36	32	12	12	9	9	23	23	-	-	10	10	20	20	10	10
不動産賃貸事業利益	335	327	178	181	146	147	64	66	59	59	37	37	161	163	91	88	69	71
期末預り敷金・保証金	902	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30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料	66	66	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	0	0																
収益 計	66	67																
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	62	45	45	△ 252	△ 8	105	102	△ 47	△ 39	88	89	81	82	116	116	106	106
減価償却費	11	11	8	8	-	-	12	12	28	32	12	12	10	12	16	15	23	23
不動産賃貸事業利益	50	50	36	37	△ 252	△ 8	92	90	△ 75	△ 72	75	76	70	69	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30期 181日	第31期 184日	第30期 176日	第31期 0日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
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	61	34	-	37	40	121	121	111	111	28	27	174	175	27	27	51	51
減価償却費	9	8	6	-	4	4	25	25	0	0	9	9	32	32	-	-	4	4
不動産賃貸事業利益	43	52	28	-	33	36	95	96	111	111	19	17	141	142	27	27	46	46
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	-	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

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30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	217	218	67	67	14	△ 109	126	123	276	265	38	38	47	47	33	33	256	257
減価償却費	37	37	8	8	195	716	26	27	50	50	6	6	9	9	4	3	58	58
不動産賃貸事業利益	180	180	58	58	△ 180	△ 825	100	96	226	214	31	31	37	37	29	29	197	198
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L 40 (大阪住之江Ⅱ)		L 41 (盛岡Ⅱ)		L 42 (札幌)		L 44 (郡山)		L 45 (神戸西)		L 46 (兵庫たつの)		L 47 (昭島)		L 48 (岐阜各務原)		L 49 (広島西風新都)	
	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	60	60	36	35	66	65	96	96	40	40	110	108	175	175	72	72	159	156
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	51	50	28	28	58	57	73	73	40	40	90	89	157	157	51	51	108	105
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30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料					153	153	59	59	364	364								
その他					-	0	0	1	1	1								
収益 計					153	153	59	60	366	366								
公租公課					15	15	8	8	47	48								
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	-	-	6	6	3	3	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費					-	-	20	1	0	0								
保険料・信託報酬					0	0	0	0	1	1								
その他					0	0	0	0	1	1								
費用 計					16	16	36	17	55	54								
NOI	182	181	102	224	137	137	23	43	311	312	234	239	81	81	153	158	104	104
減価償却費	28	28	21	83	-	-	11	13	66	66	36	37	23	23	29	32	20	20
不動産賃貸事業利益	154	153	80	141	137	137	12	30	244	245	197	201	58	58	123	125	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 (揚川)		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30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	42	42	36	36	142	139	39	39	57	57	345	338	234	234	139	139	5	5
減価償却費	-	-	-	-	21	22	5	5	-	-	77	77	35	35	12	12	-	-
不動産賃貸事業利益	42	42	36	36	121	117	33	34	57	57	268	260	198	198	127	126	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 (板木真岡)		I1 (神戸)		I2 (羽田)		I4 (品川)	
	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 122日	第31期 184日	第30期 122日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日
運用日数																		
賃料													332	332	1,484	1,489		
その他													0	0	15	15		
収益 計													332	332	1,500	1,505		
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	非開示	非開示	0	0	0	0	非開示	非開示
修繕費													5	6	-	-		
保険料・信託報酬													1	1	5	5		
その他													2	2	441	445		
費用 計													19	20	517	522		
NOI	173	173	95	95	1,044	419	450	455	48	74	25	39	313	312	982	982	188	193
減価償却費	29	29	-	-	321	335	-	-	-	-	-	-	134	134	264	264	55	56
不動産賃貸事業利益	144	144	95	95	723	84	450	455	48	74	25	39	179	177	717	717	133	137
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	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 (名古屋屋港)		I9 (東松山)		第30期 実績	第31期 実績
	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 16日	第30期 181日	第31期 184日	第30期 181日	第31期 184日		
運用日数										
賃料									15,996	16,022
その他									337	470
収益 計									16,334	16,492
公租公課									1,362	1,419
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	1,632	1,713
修繕費									993	960
保険料・信託報酬									67	68
その他									2,076	2,597
費用 計									6,132	6,759
NOI	206	183	76	△ 18	62	62	18	17	10,201	9,733
減価償却費	31	30	9	1	-	-	-	-	2,161	2,758
不動産賃貸事業利益	175	153	66	△ 20	62	62	18	17	8,040	6,975
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	18,103	17,860

テナント契約状況①（2024年1月1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	2.1年
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	三菱電機ロジスティクス(株) 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	2.3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	14.5年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	1	定期建物賃貸借契約	166	0.5%	5.0年	2.0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	12.4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)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	71.3年	71.0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	17.1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	-	15.0年	3.7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	10.8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	8.9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	0.6年
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)	東京ロジファクトリー(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	15.0年
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	(株)日立物流首都圏	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	0.5年
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	26.4年	13.9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	3.9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	13.3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	17.1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 等	非開示	-	5.4年	3.4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	5.8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	5.0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	0.8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	1.2年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	タカラ物流システム(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	4.0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	11.4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	7.2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	3.2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	2.2年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター (再開発)	-	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	-	6.5年	5.0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	5.1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	3.4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	4.0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	2.2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	2.2年
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	SBS東芝ロジスティクス(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	1.0年	0.7年

テナント契約状況②（2024年1月1日時点）

物流施設、工場・研究開発施設等

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	2.3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	0.4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	1.8年
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	14.2年
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	(株)日立物流	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	4.2年
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	4.8年
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	澁澤倉庫(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	5.2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	16.3年
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	(株)スズケン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	6.0年
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（注9）	鹿島建物総合管理(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	8.5年
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	(株)ワークマン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	2.3年
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	(株)関西丸和ロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	13.1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	16.3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	6.8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	7.2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	2.2年
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	ジョンソン・エンド・ジョンソン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	5.4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	3.8年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ゼット・エフ・ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	3.7年
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター（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	22.0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	41.3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	2.7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	2.7年
F-14	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）	三池工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.9年	44.1年
F-15	IIF厚木マニファクチュアリングセンター（注10）	市光工業(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	10.0年	5.4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	6.3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	13.3年
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）	テルモ・クリニカルサブライ(株)	1	土地賃貸借契約	非開示	-	30.0年	25.3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	-	5.0年	0.8年
F-21	IIF岡崎マニファクチュアリングセンター（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	16.5年
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	武田薬品工業(株) 等	8	普通建物賃貸借契約 等	非開示	-	18.7年	15.3年
F-23	IIF市原マニファクチュアリングセンター（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	14.8年
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター（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	-	49.9年	47.2年
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（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	-	49.9年	47.2年
F-26	IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	日建リース工業(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	30.0年	26.9年
F-27	IIF大田マニファクチュアリングセンター	大田区	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	8.3年

テナント契約状況③（2024年1月1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-1	IIF神戸地域冷暖房センター	大阪ガス㈱	4	定期建物賃貸借契約	665	2.2%	12.0年	0.4年
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	日本航空㈱	1	定期建物賃貸借契約	1,946	6.3%	15.4年	2.0年
I-4	IIF品川データセンター	㈱ザイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	8.2年
I-5	IIF大阪豊中データセンター	関電ファシリティーズ㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	1.8年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	NRS㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.9年	40.0年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	伊藤忠工業ガス㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	30.1年	21.9年
ポートフォリオ平均						100.0%	17.4年	9.7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。

（注3）「年間賃料」は、2024年1月1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）に係る年間賃料（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、2024年1月1日時点に基づき、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、2024年1月1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四日市ロジスティクスセンター（新築棟）にかかる各数値等を含みます。

（注10）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。

（注11）IIF神戸ロジスティクスセンターは全て売却したものと除外しています。

有利子負債明細①（2023年1月31日時点）

有利子負債明細

	区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用利 率 (注3) (%)	返済期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
		内訳	合計						
短期 借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,700	1,700	2022年4月1日	0.24000	2023年3月31日	変動	1年	0.2年
	株式会社みずほ銀行	1,000							
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	2,000	2022年12月26日	0.23318	2023年12月26日	変動	1年	0.9年
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	1.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,500	3,500		1.38980				
	三井住友信託銀行株式会社	500	500		1.38980				
	日本生命保険相互会社	500	500	2013年2月6日	1.55000	2023年2月6日	固定	10年	0.0年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		1.48980				
	株式会社SBI新生銀行	500	500		1.38980				
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2013年2月6日	1.83000	2025年2月5日	固定	12年	125.2年
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000		1.75000	2024年6月28日	固定	11年	1.4年
	三井住友信託銀行株式会社	2,500	2,500	2013年6月28日	1.68475	2023年6月30日	固定(注4)	10年	0.4年
	株式会社三菱UFJ銀行	7,500	7,500	2013年10月18日	1.40200	2023年10月18日	固定(注4)	10年	0.7年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	2013年12月30日	1.38025	2023年12月29日	固定(注4)	10年	0.9年
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700		1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	1.5年
	株式会社三井住友銀行	900	900	2014年2月6日	1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	1.0年
	株式会社山口銀行	500	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	0.5年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.67000	2026年3月13日	固定	12年	3.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000		1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	3.1年
	三井住友信託銀行株式会社	276							
	株式会社三菱UFJ銀行	1,158		2014年3月13日					
	三井住友信託銀行株式会社	441	1,600		1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	1.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,350	1,350		0.98000	2025年3月14日	固定	10年	2.1年
	株式会社SBI新生銀行	850	850		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	2.1年
	みずほ信託銀行株式会社	850	850	2015年3月16日	1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	2.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570							
	三井住友信託銀行株式会社	979	3,550		0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	1.6年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.26000	2027年3月31日	固定	12年	4.2年
	明治安田生命保険相互会社	850	850		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	3.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500	2015年3月31日	0.98000	2025年3月31日	固定	10年	2.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	832	1,150		0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	1.7年
	三井住友信託銀行株式会社	317							
	株式会社みずほ銀行	800	800	2016年4月15日	0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	3.2年
	株式会社福岡銀行	800	800		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	3.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000	2016年8月31日	0.44000	2026年8月31日	固定	10年	3.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600	2017年2月17日	0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	2.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,255							
	三井住友信託銀行株式会社	1,244	4,500		0.62977	2026年3月6日	固定	9年	3.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170		2017年3月6日					
	三井住友信託銀行株式会社	829	3,000		0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	3.6年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.49750	2025年3月6日	固定	8年	2.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099							
	三井住友信託銀行株式会社	800	2,900		0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	2.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.53000	2026年3月17日	固定	9年	3.1年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		0.86600	2029年3月16日	固定	12年	6.1年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	2017年3月17日	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	2.1年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.63300	2027年3月17日	固定	10年	4.1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	4.1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	4.1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	4.1年
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	2.1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)
		内訳	合計						
長期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	4,054	5,600		0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	2.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,545							
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2017年3月31日	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	4.2年
	株式会社三井住友銀行	600	600		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	2.2年
	株式会社SBI新生銀行	1,000	1,000		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	4.2年
	株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300		0.83800	2029年3月30日	固定	12年	6.2年
	株式会社みずほ銀行	1,200	1,200		0.63500	2027年3月31日	固定	10年	4.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,938	4,000	2017年9月29日	0.67599	2027年9月30日	固定	10年	4.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,062							
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791	3,800		0.86109	2029年9月28日	固定	12年	6.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009							
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099	2,900		0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	1.5年
	三井住友信託銀行株式会社	800							
	株式会社かんぽ生命保険	2,300	2,400	2018年2月1日	0.88100	2030年2月1日	固定	12年	7.0年
	三井住友信託銀行株式会社	100							
	株式会社みずほ銀行	700	700		0.67900	2028年2月1日	固定	10年	5.0年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500	2018年2月27日	0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	5.6年
	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	7.1年
	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	5.6年
	株式会社三井住友銀行	400	400	2018年3月7日	0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	4.6年
	株式会社みずほ銀行	400	400		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	5.1年
	みずほ信託銀行株式会社	1,100	1,100		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	5.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,618	5,000	2018年3月9日	0.70243	2028年3月9日	固定	10年	5.1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	6.1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	4.7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	5.7年
	株式会社三井住友銀行	600	600		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	4.7年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	5.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.38500	2027年9月30日	固定	8.5年	4.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2019年3月29日	0.45000	2028年9月29日	固定	9.5年	5.7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	6.2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	4.2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	1.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	900	900		0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	5.8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	3.8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	4.8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	5.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,600	1,600	2019年5月31日	0.56100	2030年5月31日	固定	11年	7.3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	5.3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	6.3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	7.3年
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	4.5年
	株式会社SBI新生銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	6.3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	5.8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	5.7年

有利子負債明細②（2023年1月31日時点）

有利子負債明細

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳 合計						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,500 1,500	2020年3月31日	0.43400	2030年3月29日	固定	10年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	200 200		0.21000	2023年4月30日	固定	3年	0.2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	1.8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	4.8年
	株式会社みずほ銀行	300 300		0.32600	2028年4月30日	固定	8年	5.3年
	株式会社三井住友銀行	500 500	2020年4月27日	0.35200	2028年10月31日	固定	8.5年	5.8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	6.8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	6.8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	6.8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	7.8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	0.2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	1.8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	4.8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	5.3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	5.8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	6.8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	6.8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	6.8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	7.8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	4.4年
	農林中央金庫	1,500 1,500		0.34600	2028年6月30日	固定	8年	5.4年
	株式会社三菱UFJ銀行	300 300		0.19000	2023年4月30日	固定	2.8年	0.2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	1.8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	4.8年
	株式会社みずほ銀行	200 200	2020年7月13日	0.33600	2028年4月30日	固定	7.8年	5.3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	5.8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	6.8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	6.8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	6.8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	7.8年
	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	0.7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	1.2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	1.7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	3.7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	4.2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	4.7年
	農林中央金庫	2,500 2,500		0.31600	2029年3月28日	固定	8.5年	6.2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	6.7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	7.2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	7.2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	7.7年
	株式会社SBI新生銀行	1,500 1,500		0.40500	2030年9月27日	固定	10年	7.7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	7.7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	8.7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	8.2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	3.6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	8.2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	3.6年
	株式会社三井住友銀行	1,000 1,000		0.37130	2029年9月28日	固定	8年	6.7年

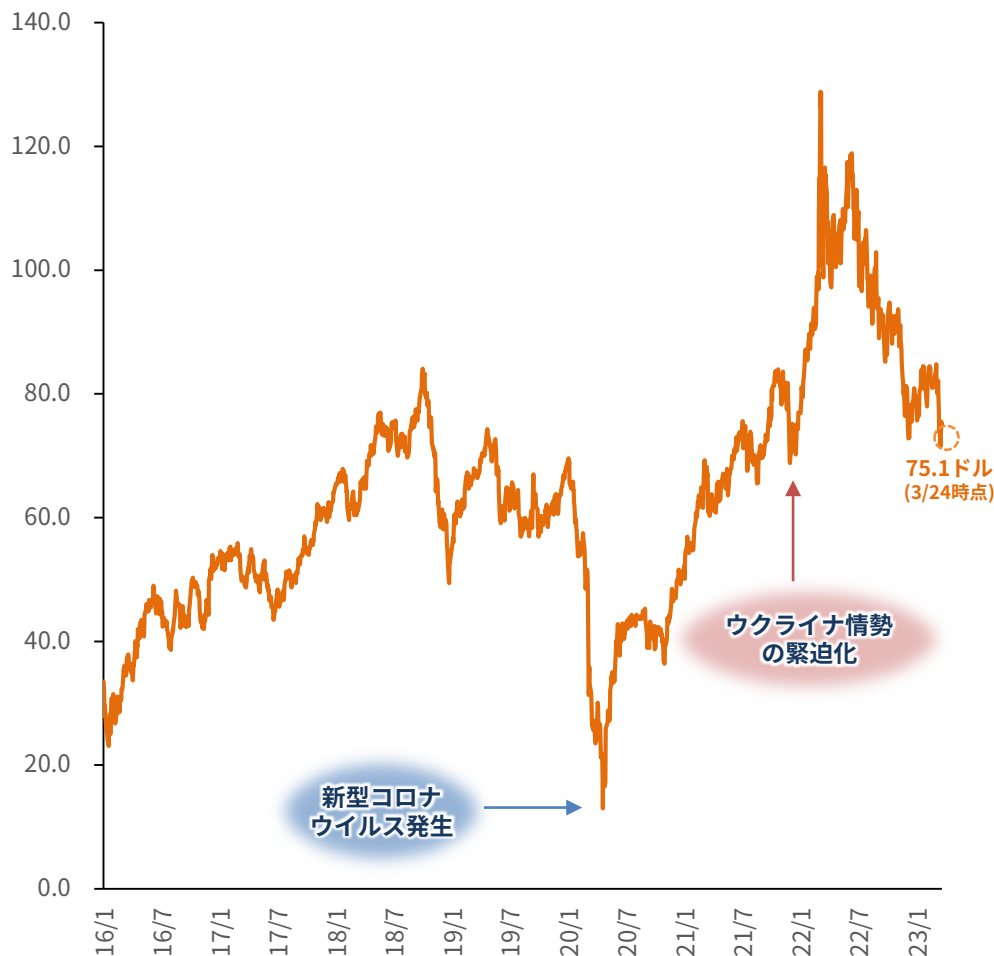
区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調達先	内訳 合計						
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,000 1,000	2021年11月30日	0.46000	2031年11月28日	固定	10年	8.8年
	三井住友信託銀行株式会社	450 450		0.37125	2029年1月31日	固定	7年	6.0年
	株式会社三井住友銀行	500 2,200	2022年2月4日	0.46550	2030年1月31日	固定	8年	7.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,250 1,250		0.51000	2032年2月4日	固定	10年	9.0年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000 2,000	2022年3月29日	0.83400	2033年3月31日	固定	11年	10.2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	7.2年
	三井住友信託銀行株式会社	800 800	2022年5月31日	0.24000	2023年6月30日	変動	1.1年	0.4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	9.4年
	株式会社西日本シティ銀行	500 500	2022年8月5日	0.70900	2032年7月30日	固定	10年	9.5年
	株式会社中国銀行	700 700	2022年9月15日	0.86000	2032年9月15日	固定	10年	9.6年
	株式会社みずほ銀行	2,000 2,000		0.88000	2032年9月16日	固定	10年	9.6年
	株式会社SBI新生銀行	1,500 1,500	2022年9月16日		2032年9月16日	固定	10年	9.6年
	信金中央金庫	1,000 1,000		0.76000	2031年3月14日	固定	8.5年	8.1年
	株式会社七十七銀行	1,000 1,000			2031年3月14日	固定	8.5年	8.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,800 2,800	2022年9月30日	0.98000	2032年9月30日	固定	10年	9.7年
投資法人債	三井住友信託銀行株式会社	1,000 1,000	2022年9月30日	0.83100	2030年9月30日	固定	8年	7.7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	1.4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	3.9年
	第5回無担保投資法人債 (第1回HIF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	8.6年
	第6回無担保投資法人債 (第2回HIF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	13.6年
	第7回無担保投資法人債	1,700 1,700	2022年9月30日	1.00000	2037年9月30日	固定	15年	14.7年
	第8回無担保投資法人債	3,000 3,000	2022年12月26日	0.42000	2027年12月24日	固定	5年	4.9年
合計 / 平均		208,283 208,283		0.69			9.3年	4.7年

(注1) 2023年1月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。
(注3) 適用利率は、2023年1月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。以下同じです。
(注5) 残存年数は、2023年1月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

エネルギー価格の推移（2016年1月4日～2023年3月24日）

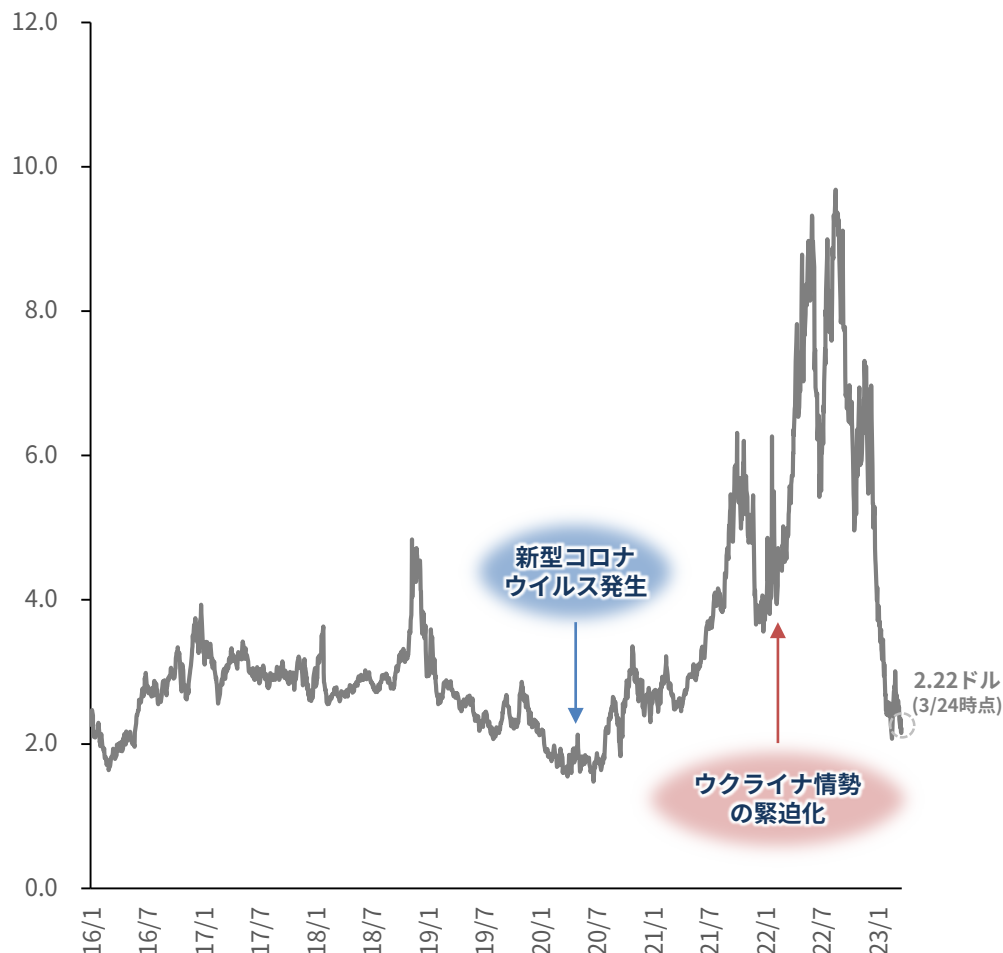
■ ドバイ原油スポット価格の推移

(USD/Barrel)



■ 天然ガス（Henry Hub）先物価格の推移

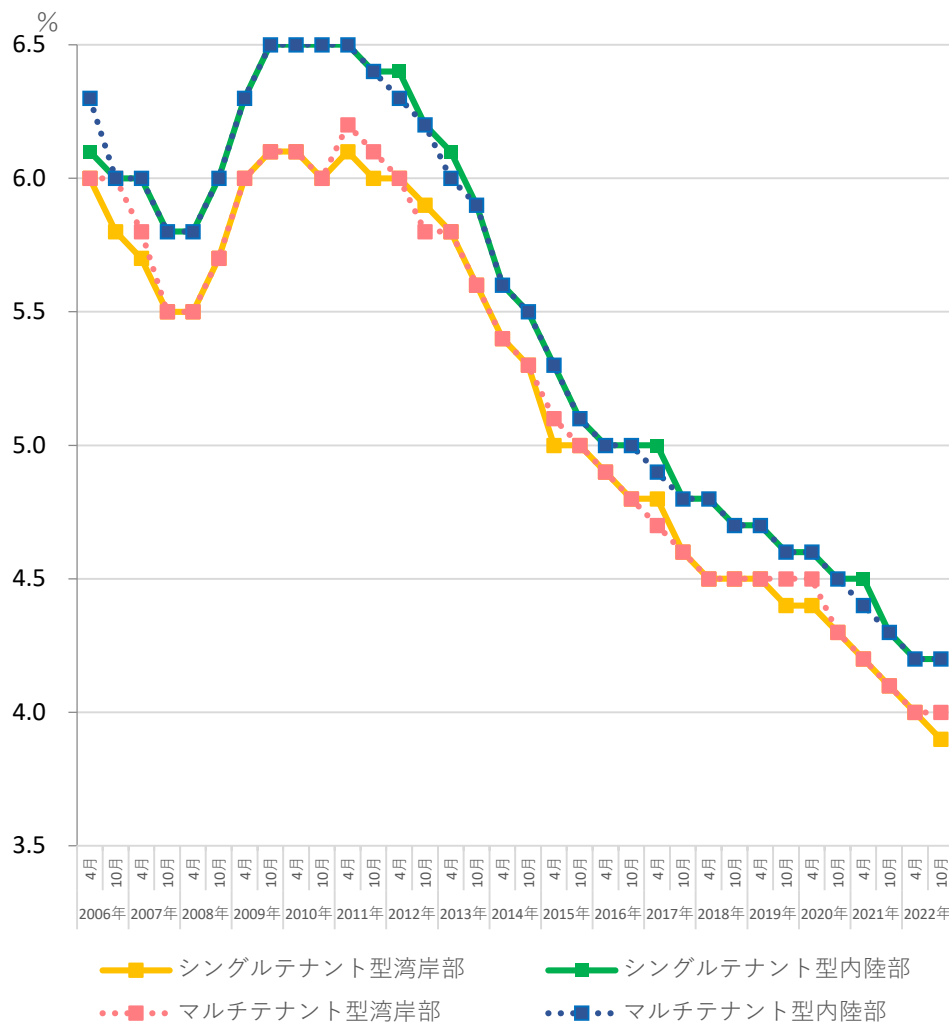
(USD/mnBTU)



物流施設を取り巻くマーケットの概要①

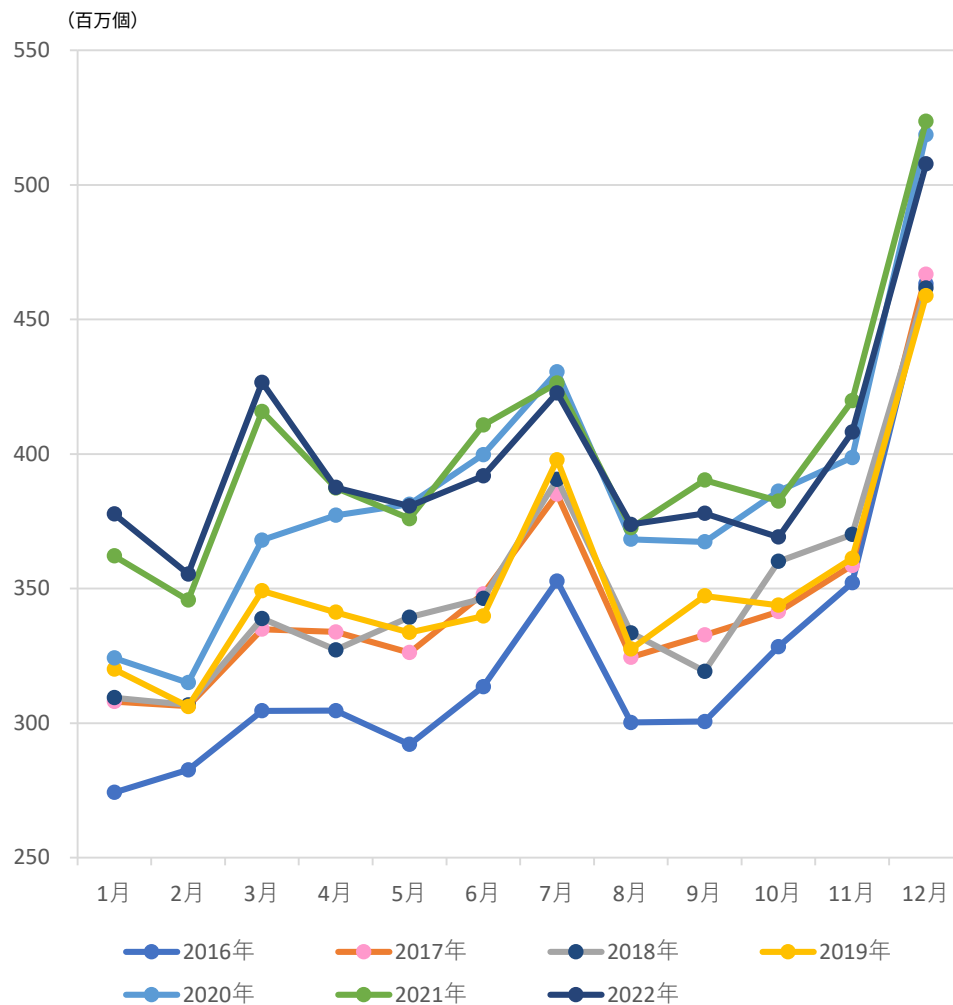
■ 旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは低下傾向

物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱い個数は増加傾向

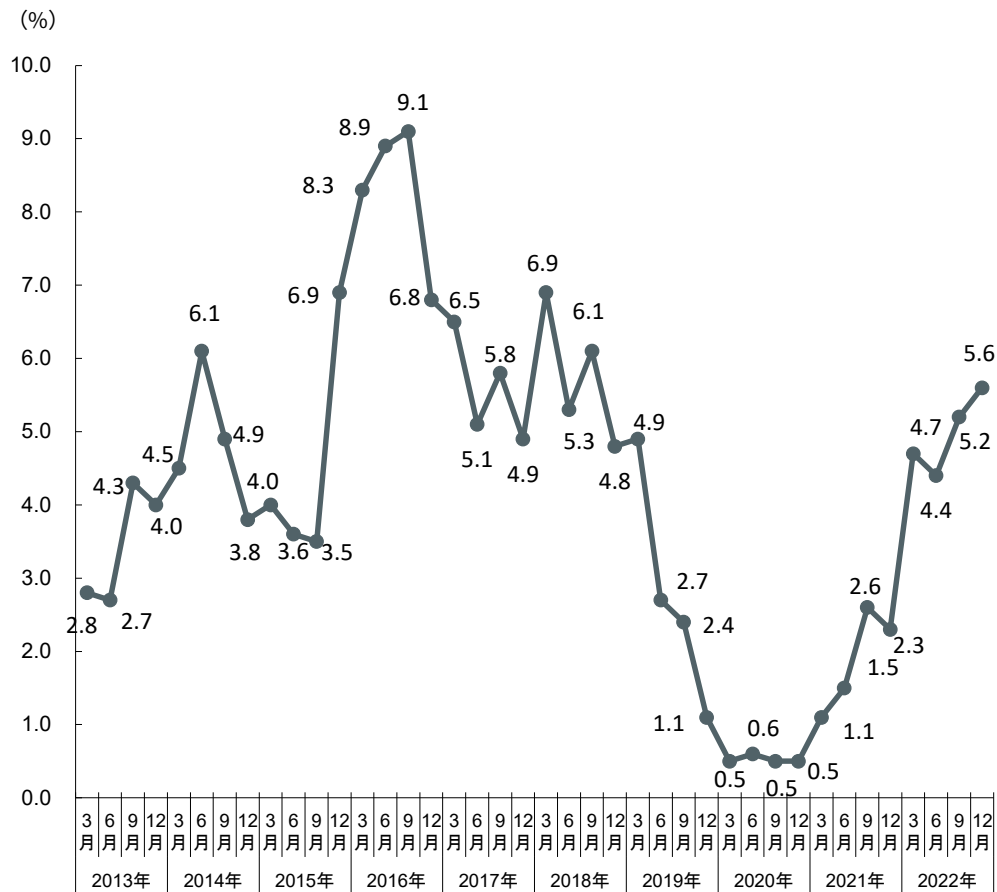
宅配便取扱い個数の推移



物流施設を取り巻くマーケットの概要②

■ テナント需要は引き続き堅調である一方、物件の潤沢な選択肢を背景に空室消化のペースが遅く、2022年4Qの空室率は5.6%へ上昇

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

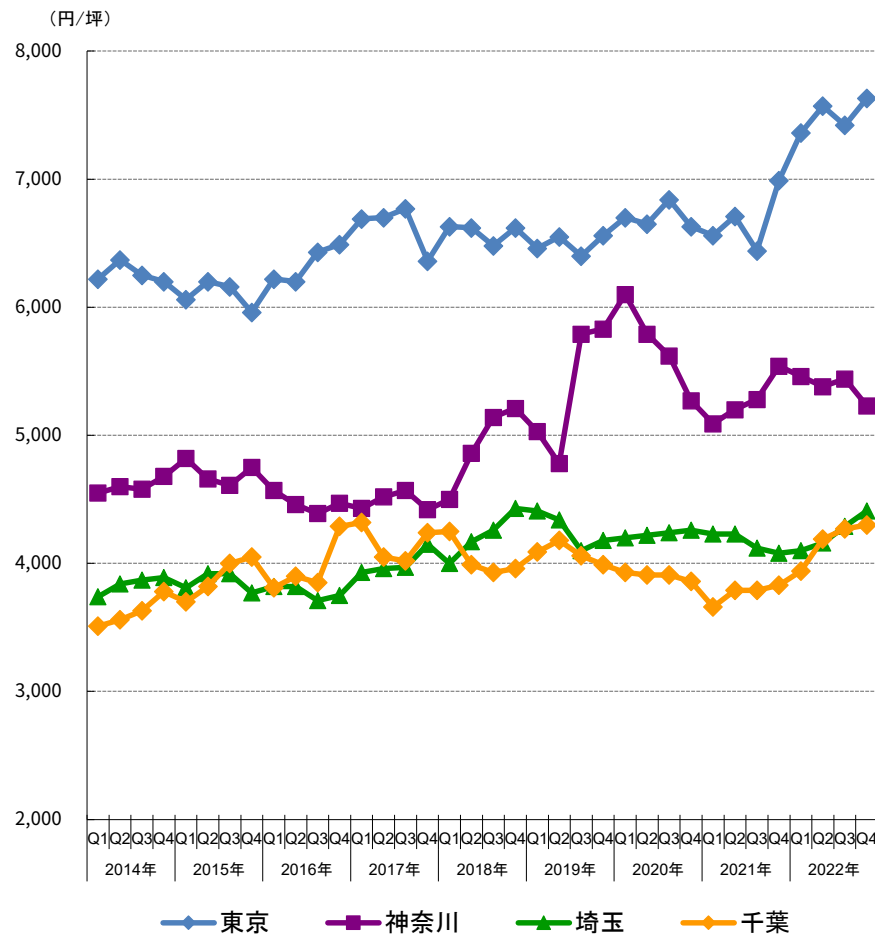


*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設232物件の空室率

（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」

■ 底堅い需要を背景に、新規供給の少ない都心の平均募集賃料は大きく上昇

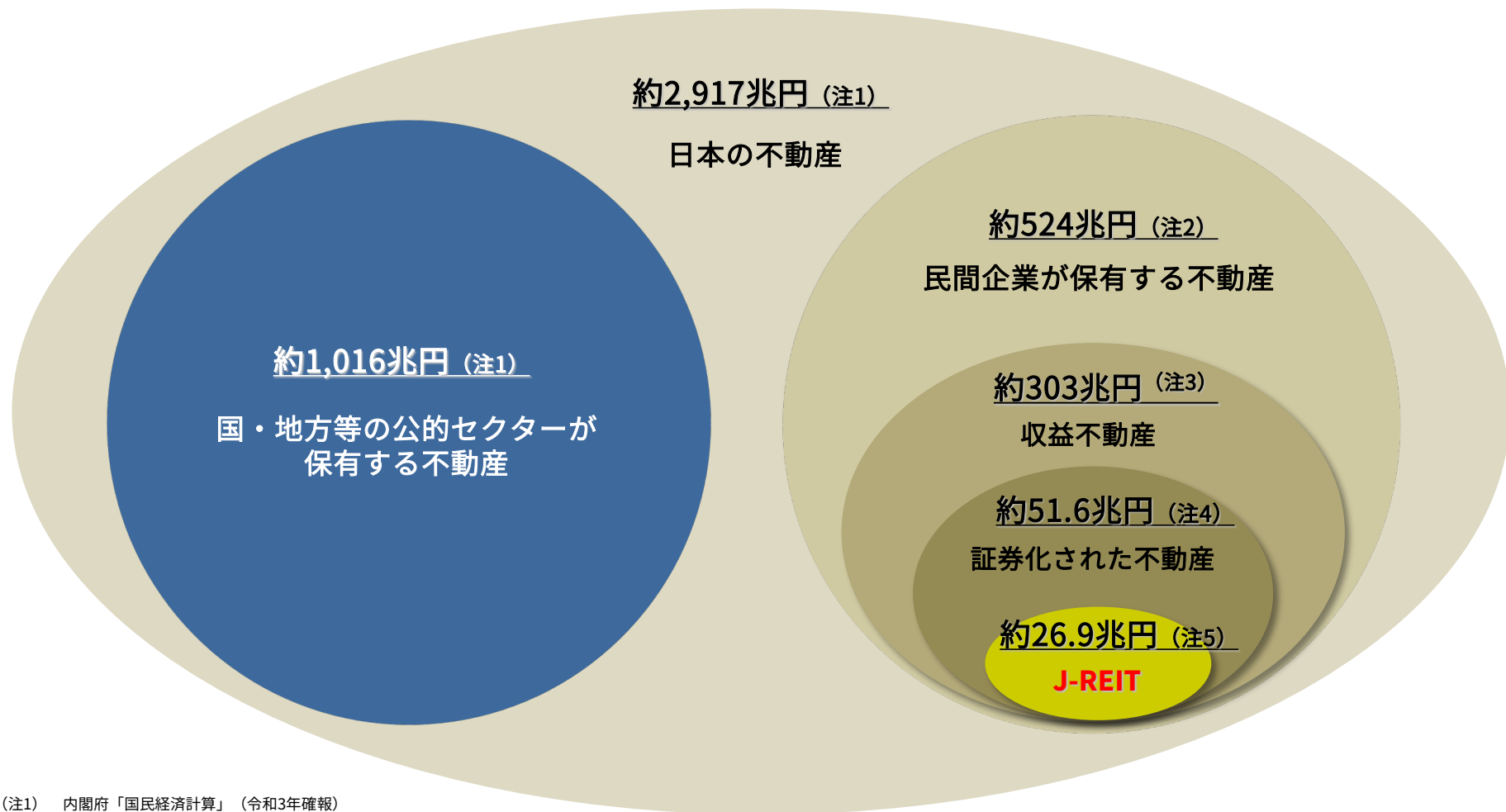
首都圏各エリアの平均募集賃料



（出所）シービーアールイー株式会社「CREIS JAPAN」

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3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。

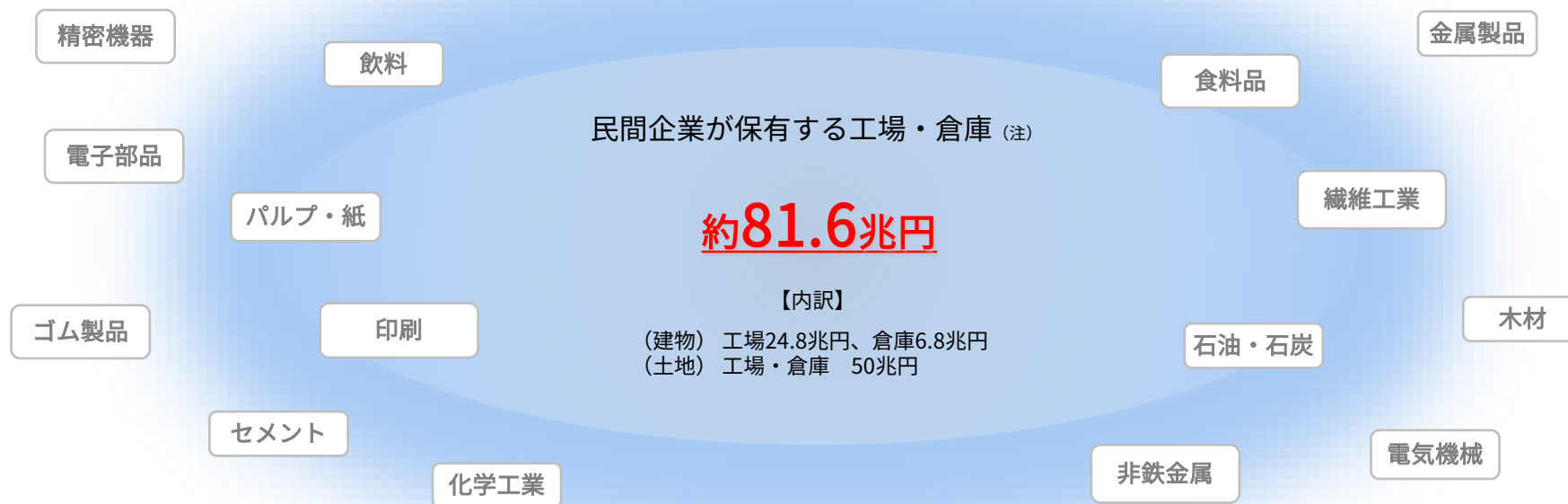
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2023年2月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2022年1月」。

(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」(2023年2月)

工場投資のポテンシャル

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

膨大な市場が潜在する工場資産における証券化の始まり



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

(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

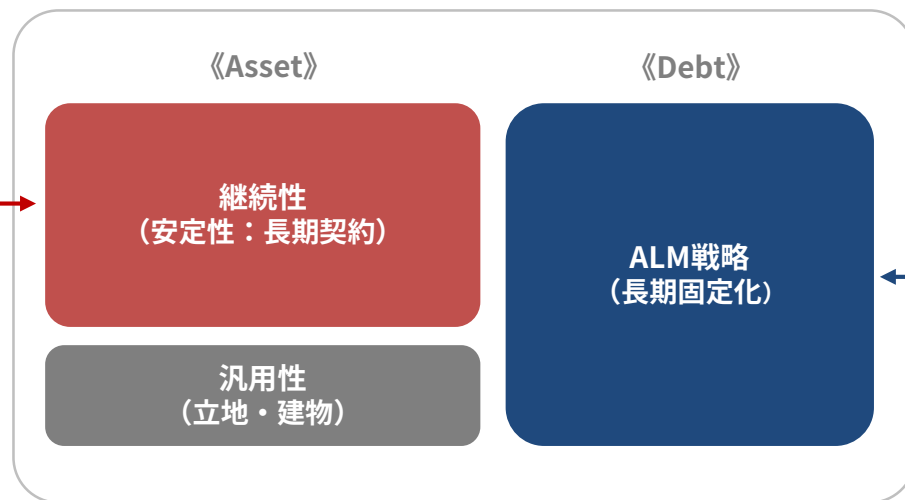
《主なリスク要因》

- 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

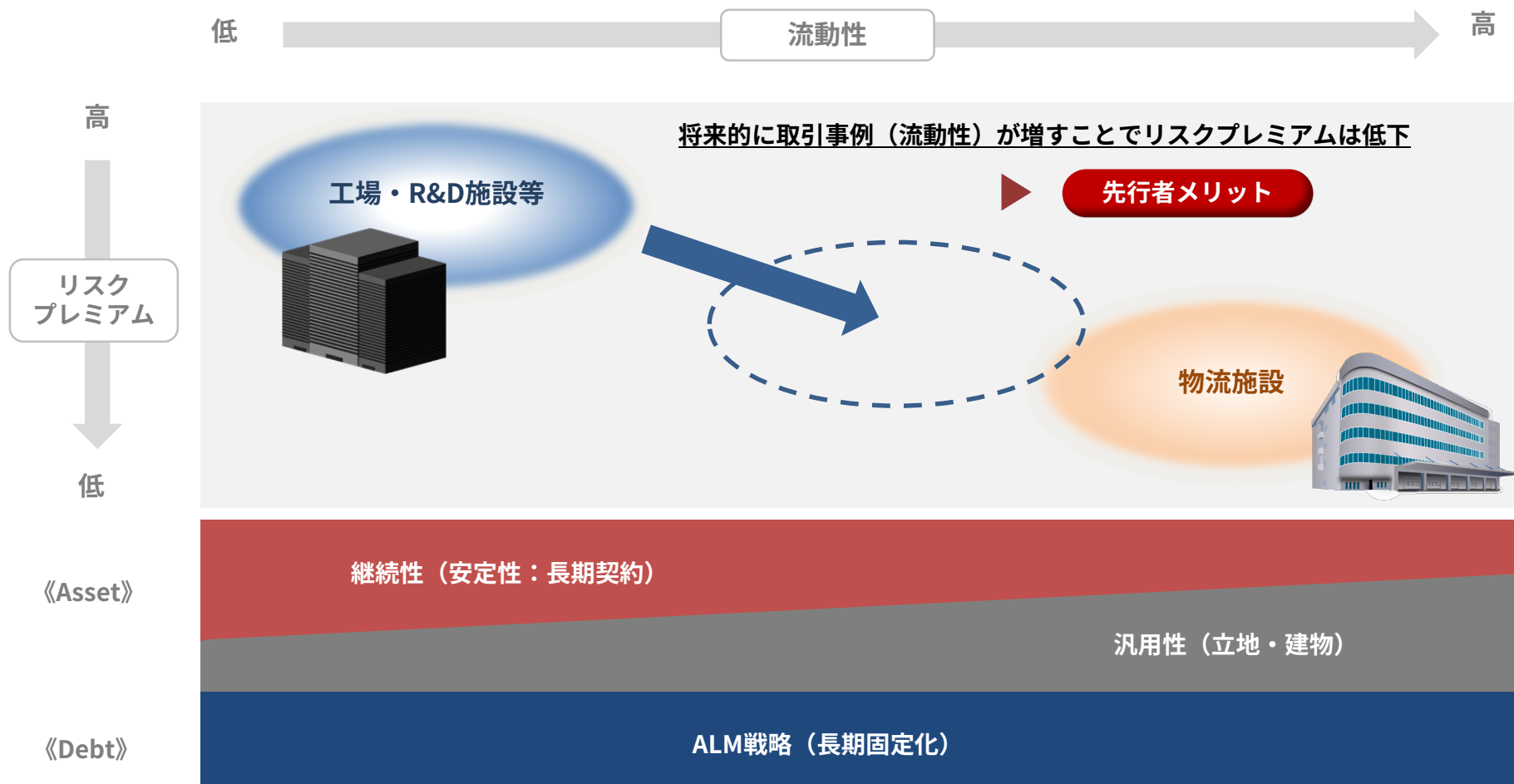
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



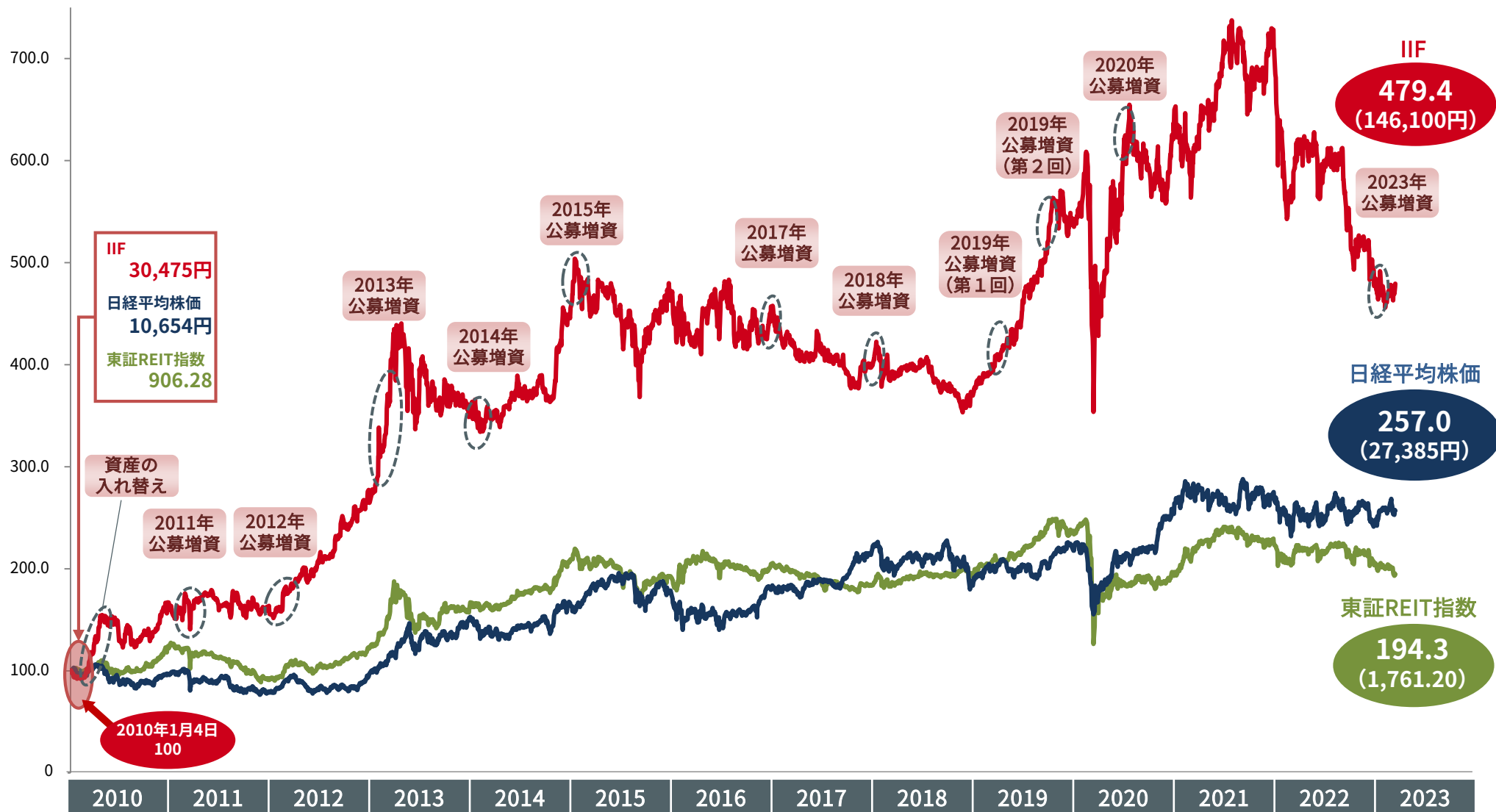
工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

- 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～2023年3月24日）



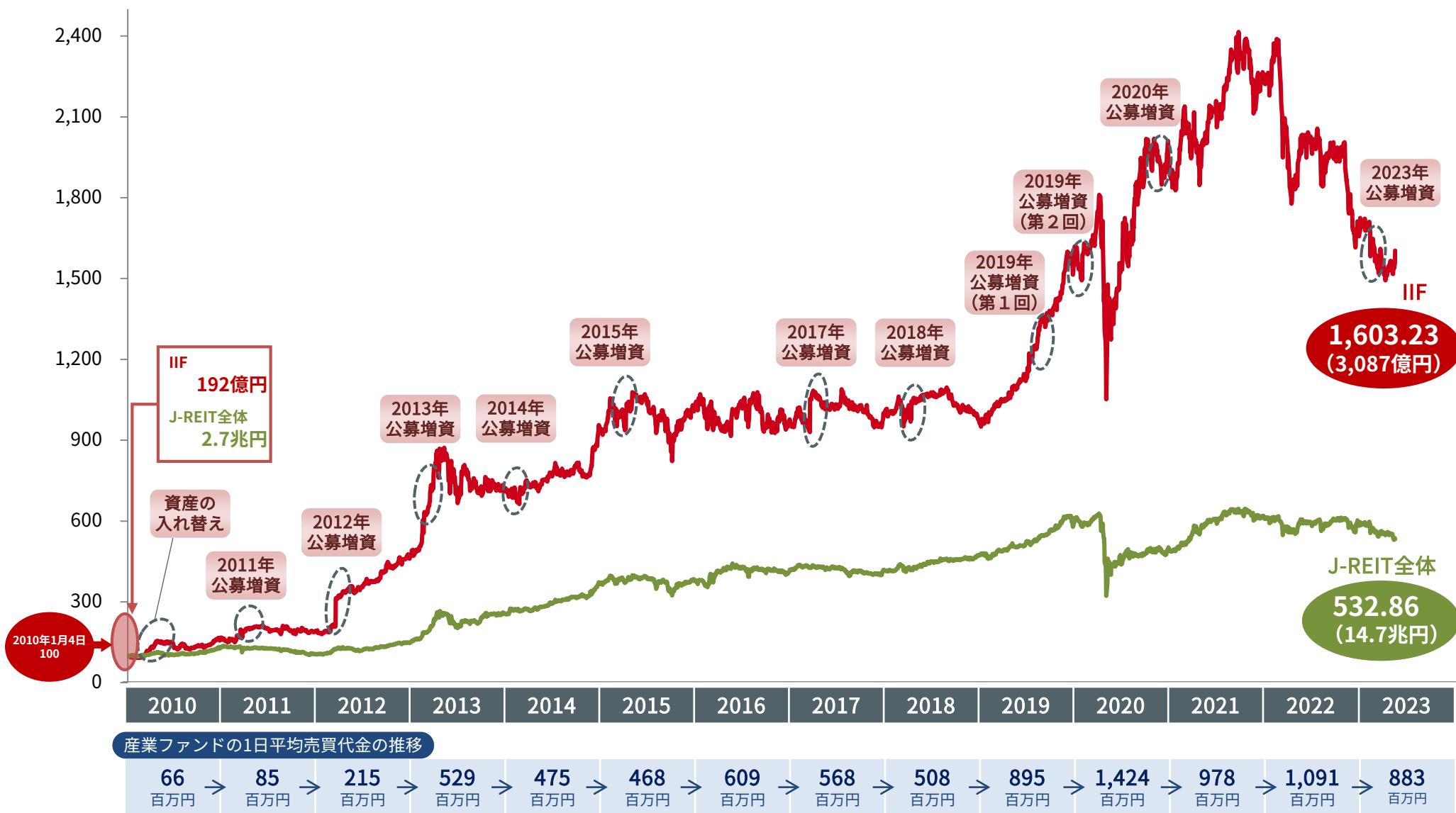
(出所) Bloombergのデータを基に作成

(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～2023年3月24日）



（出所） Bloombergのデータを基に作成

（注1） 終値ベース

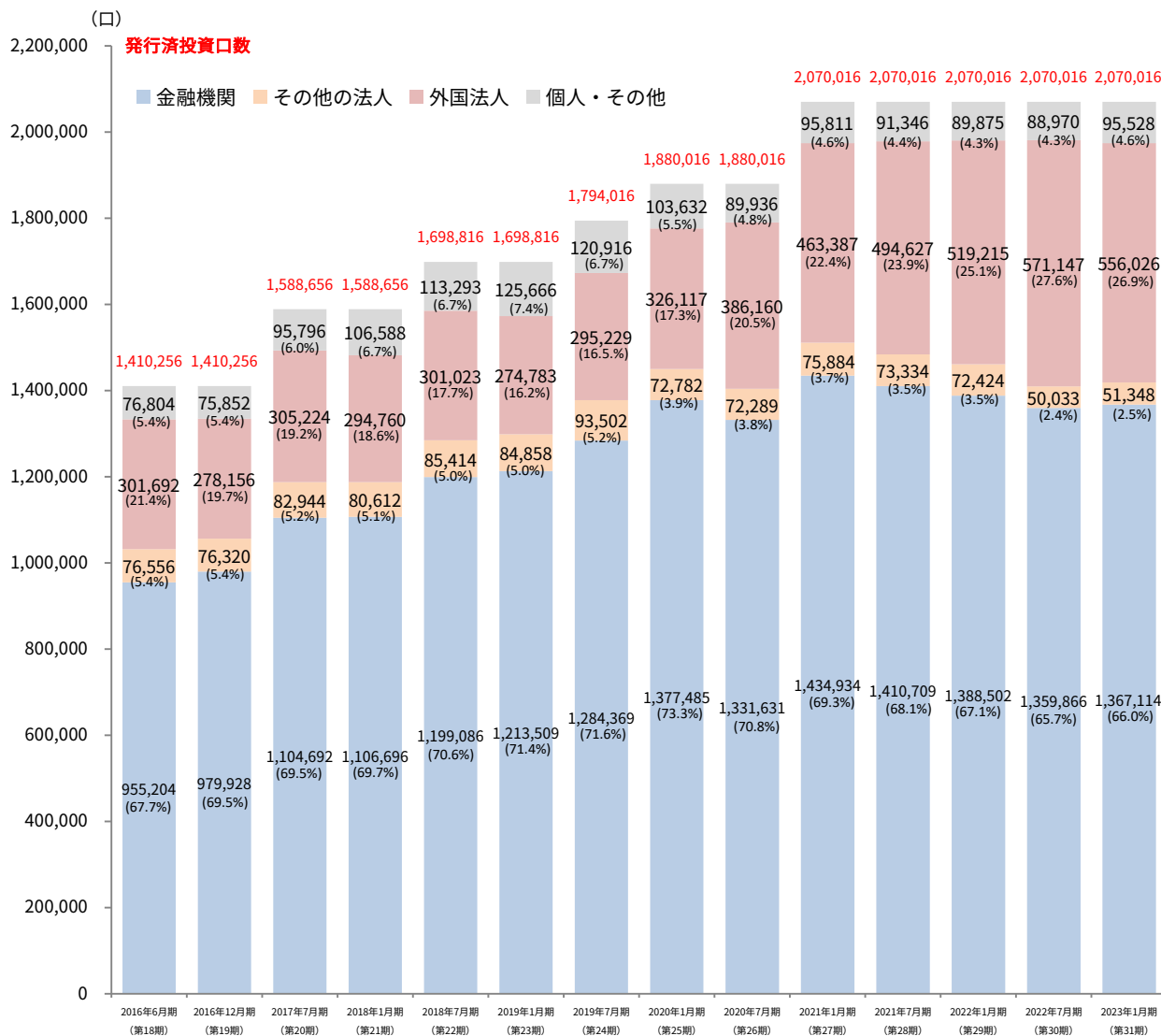
（注2） 縦軸は2010年1月4日の（株）東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

投資主属性の分析

2023年1月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	452,230	21.84
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	338,381	16.35
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	96,481	4.66
4	S M B C 日興証券株式会社	53,105	2.57
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	31,980	1.54
6	みずほ証券株式会社	31,328	1.51
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	31,182	1.51
8	THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SPECIAL ACCOUNT NO. 1	29,959	1.45
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	28,128	1.36
10	J P MORGAN CHASE BANK 385781	25,143	1.21
11	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	24,009	1.16
12	株式会社中国銀行	22,207	1.07
13	全国信用協同組合連合会	20,781	1.00
14	BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	20,232	0.98
15	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	18,240	0.88
16	日本証券金融株式会社	17,278	0.83
17	株式会社八十二銀行	15,454	0.75
18	株式会社足利銀行	15,122	0.73
19	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140051	14,755	0.71
20	明治安田生命保険相互会社	14,366	0.69
上位20名合計		1,300,361	62.82

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

2023年2月1日現在

役職員数 156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	89名
宅地建物取引士	72名
一級建築士	10名
不動産鑑定士	11名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
CFA協会認定証券アナリスト	1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

2023年1月1日時点





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、
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）