



# 2023年7月期（第32期） 決算説明会資料 別冊～Appendix～

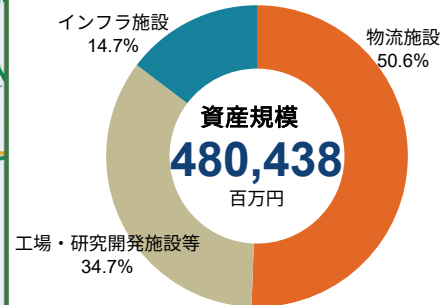
証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

# ポートフォリオ（2023年7月31日時点）

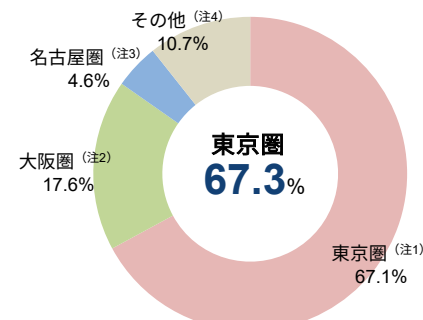


アセットカテゴリー別



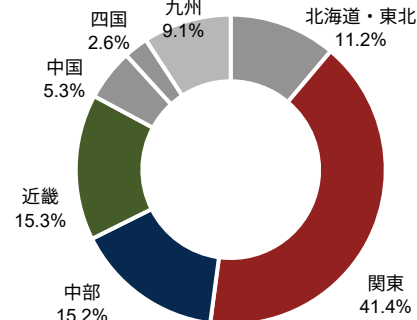
<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

エリア別

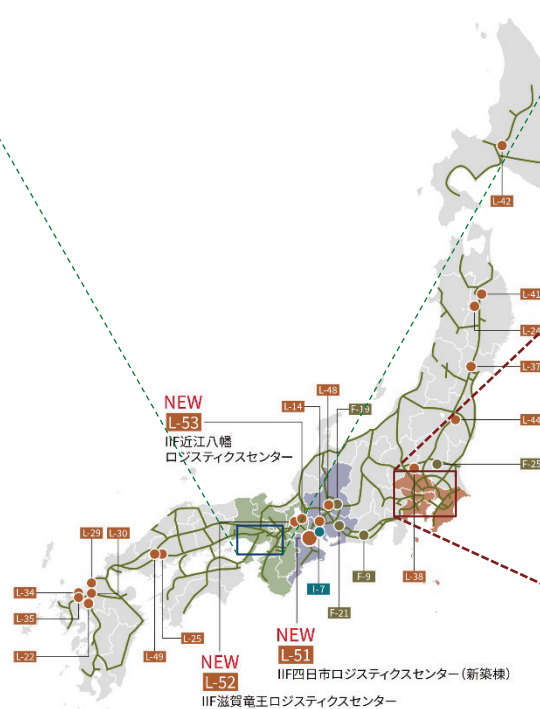


<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

(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、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。

(注5) IIF神戸ロジスティクスセンターは全ての持分を売却、IIF厚木ロジスティクスセンターIIIは再開発後の新築建物を取得した前提として、アセットカテゴリー別、エリア別、及び地図上に表記しています。

(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。

# 2023年7月31日時点の各種指標

## ■ 主要指標（2023年7月31日時点）（注1）

	アセット		デット
物件数	77 物件	簿価LTV <sup>(注3)</sup>	49.0 %
取得価格の合計	388,833 百万円	時価LTV <sup>(注4)</sup> (鑑定評価額ベース)	40.1 %
鑑定評価額の合計	480,438 百万円	平均借入期間 <sup>(注5)</sup>	9.0 年
平均NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.5 %	平均適用金利 <sup>(注5)</sup>	0.66 %
平均償却後 NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.4 %		
鑑定評価額に対する 含み益	+95,631 百万円	時価総額 (2023年8月31日時点)	308,573 百万円
総テナント数	101 社	1口当たり分配金 (固都税・一過性損益等調整後)	3,153 円/口
		1口当たりNAV <sup>(注6)</sup>	134,995 円/口

(注1) 各指標は、2023年7月期（第32期）の数値を基に、IIF神戸ロジスティクスセンターは全ての持分を売却、IIF厚木ロジスティクスセンターIIIは再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。以下同じです。

(注2) NOI利回り、償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。

NOI利回り＝NOI÷取得価格

償却後NOI利回り＝(NOI－減価償却費\*)÷取得価格 \*減価償却費は、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した値を用いています。

(注3) 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額。以下同じです。

(注4) 時価LTV＝有利子負債の総額÷(総資産額＋保有資産の含み益合計)。以下同じです。

(注5) 平均借入期間及び平均適用金利については、各有利子負債の借入期間及び適用金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、平均適用金利は、2023年7月期末（第32期）現在の値です。以下同じです。

(注6) 1口当たりNAV\*＝NAV÷発行済投資口数

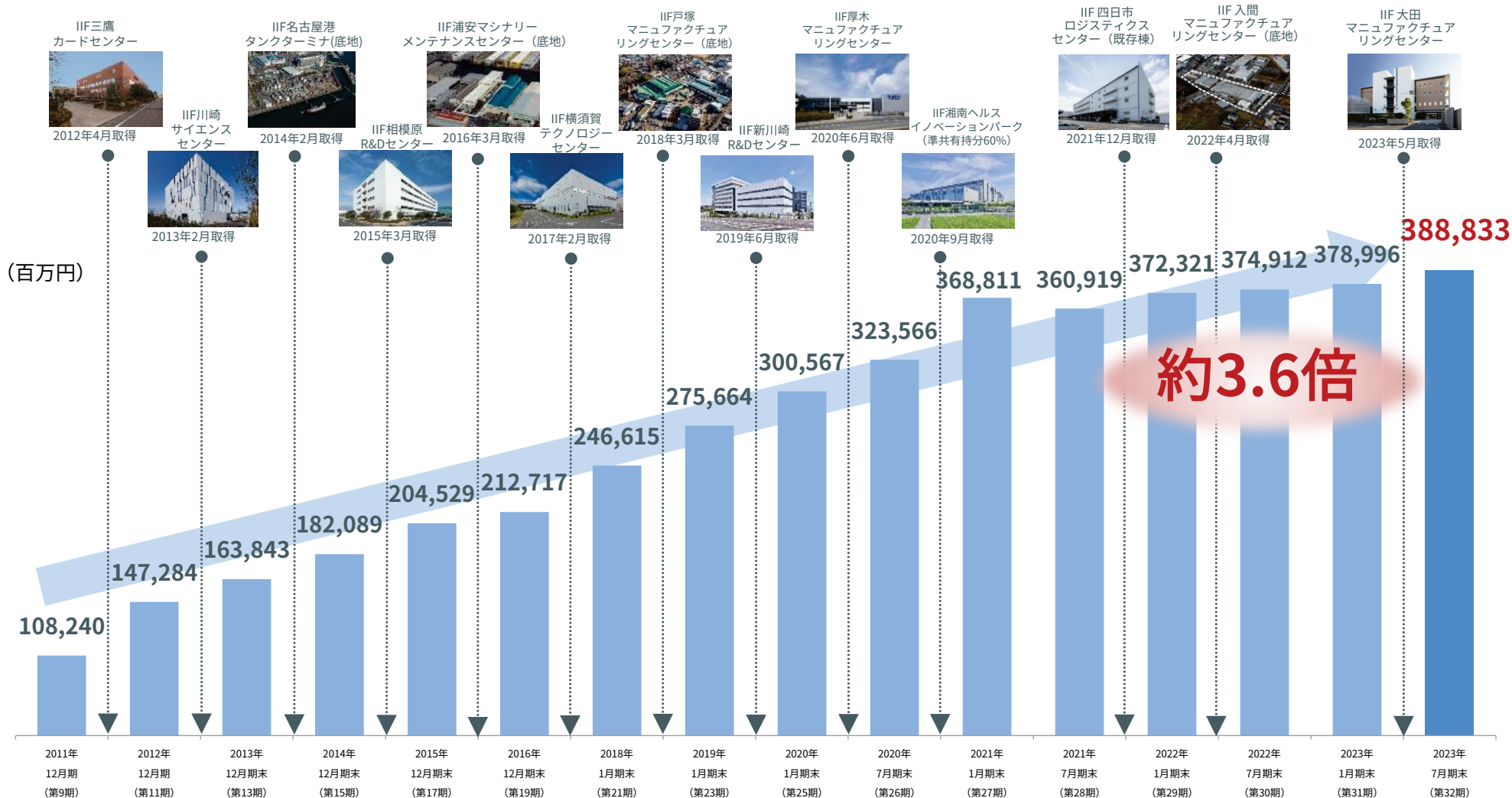
「NAV」とは、以下の計算式により求めた、IIFが保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、IIFの資産と負債の差額（純額）をいいます。

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）



# 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



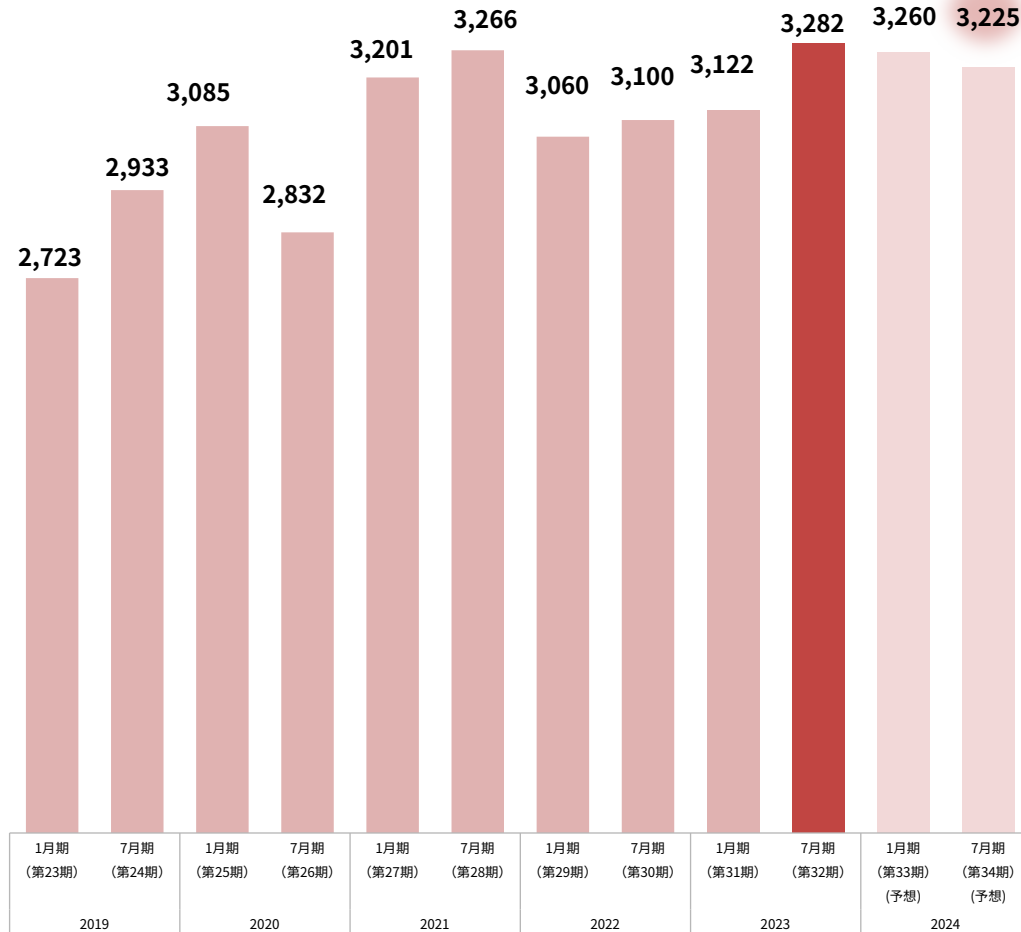
(注) 2023年7月期 (第32期) については、2023年7月期 (第32期) の実績値を基に、IIF神戸ロジスティクスセンターは全ての持分を売却、IIF厚木ロジスティクスセンターIIIは再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。



# 一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

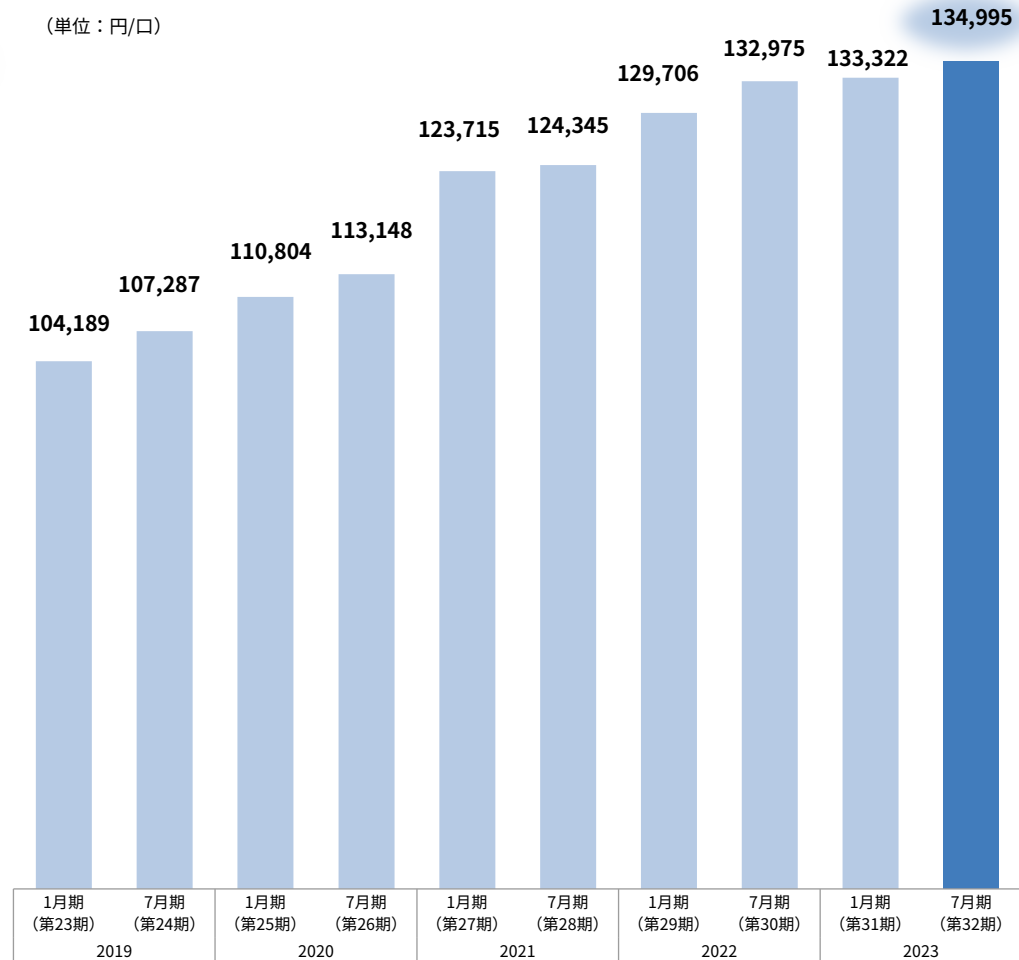
## 1口当たり分配金

(単位：円/口)



## 1口当たりNAV

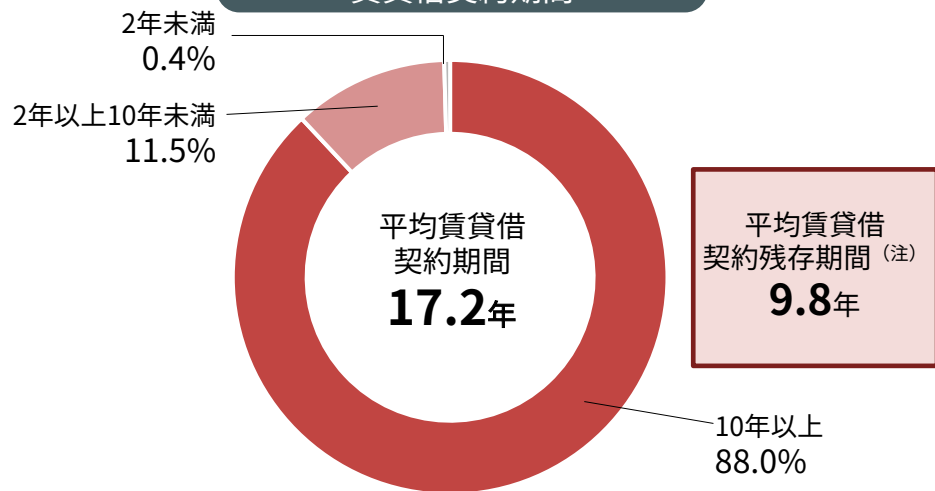
(単位：円/口)



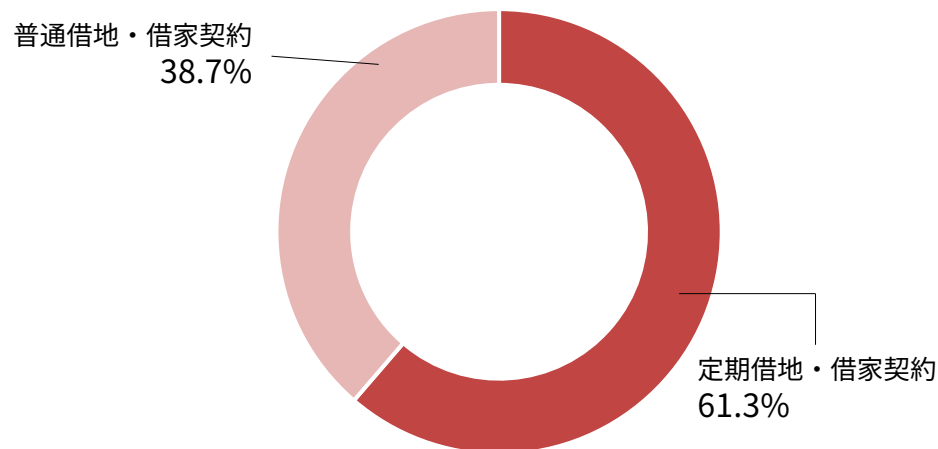
(注) 2023年7月期(第32期)の1口当たりNAVについては、2023年7月期(第32期)の実績値を基に、IIF神戸ロジスティクスセンターは全ての持分を売却、IIF厚木ロジスティクスセンターIIIは再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。

## 保有物件契約状況（2023年7月31日時点）

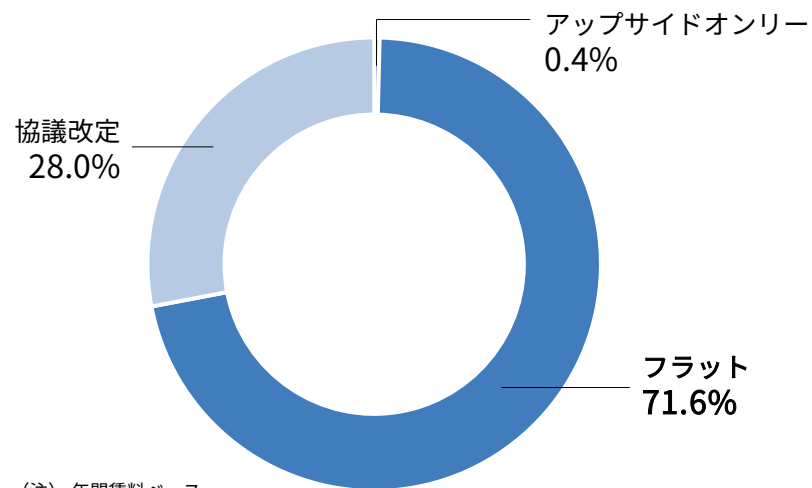
賃貸借契約期間



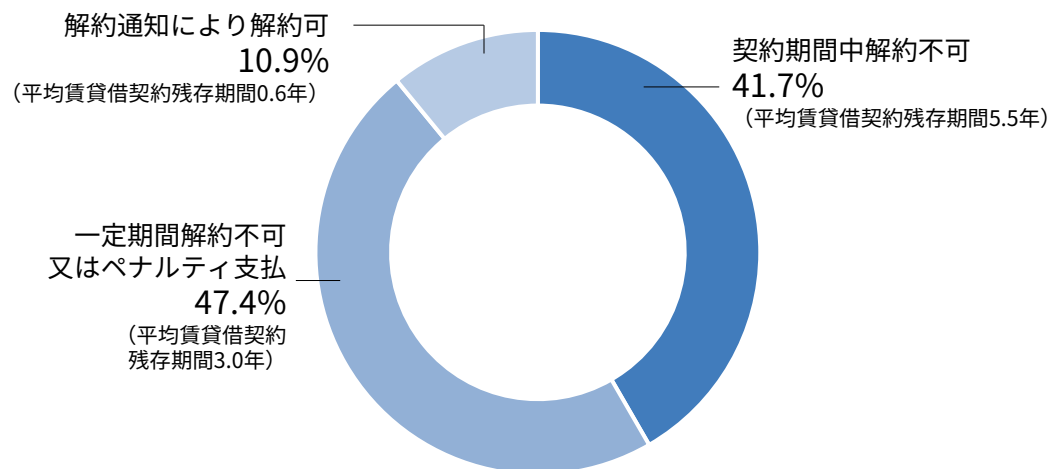
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項



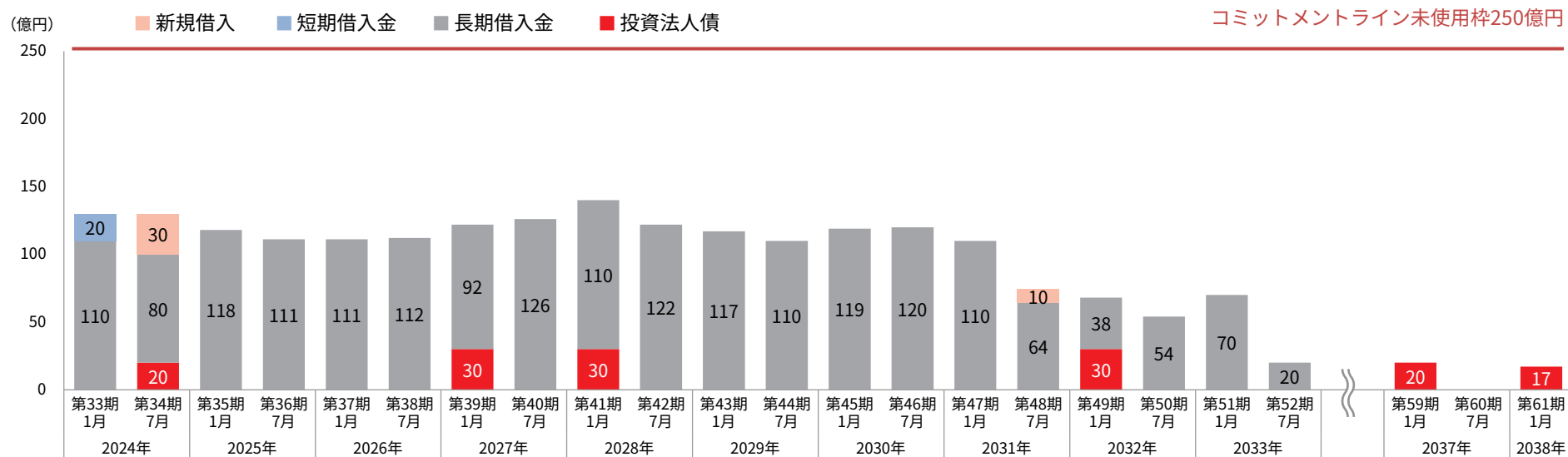
（注）年間賃料ベース

## 有利子負債の状況①（2023年7月31日時点）

### 主要指標の状況

平均借入期間	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付（JCR）
9.0年	97.6%	0.66%	AA (安定的)

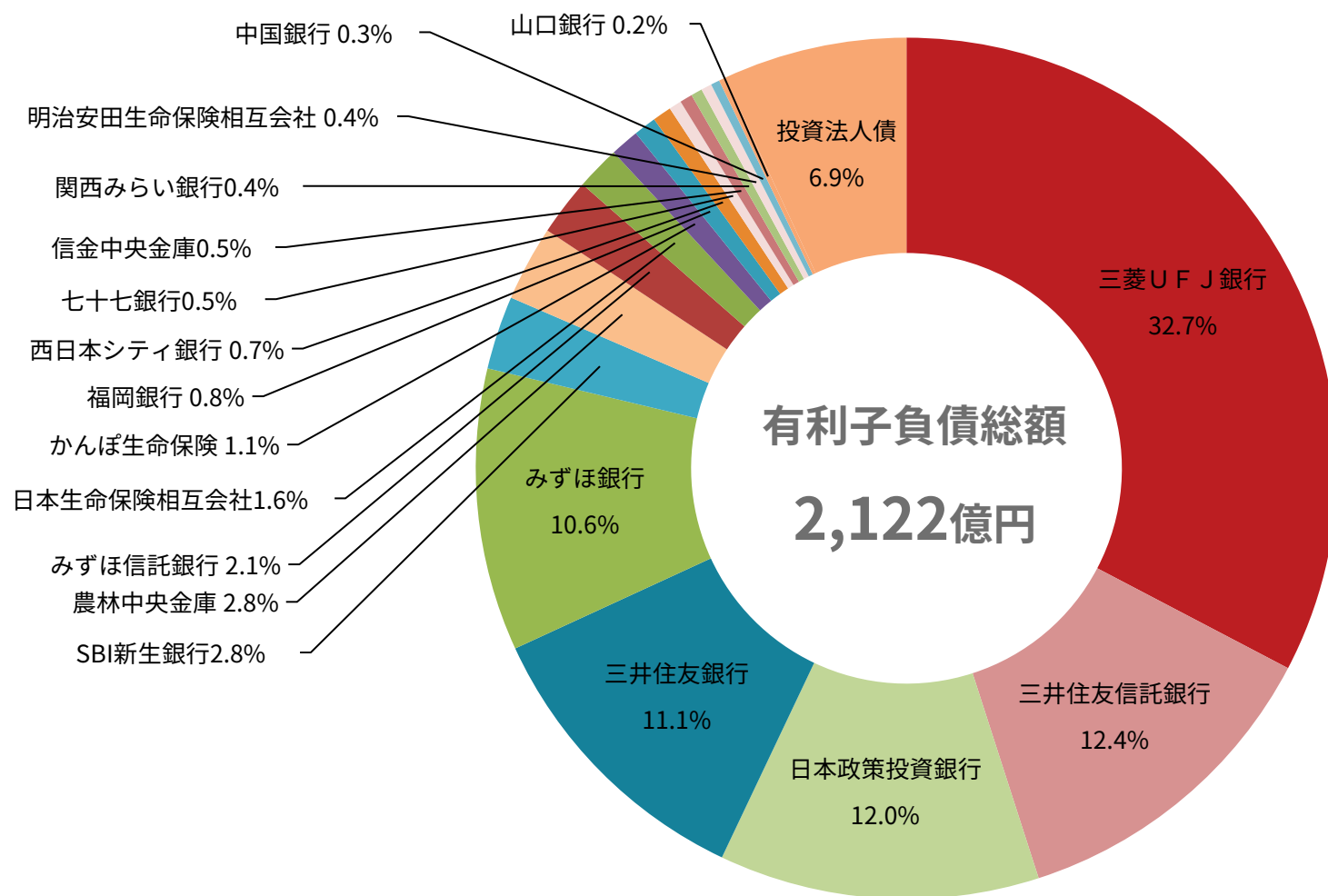
### 返済期限の分散状況





## 有利子負債の状況②（2023年7月31日時点）

### ■ レンダーフォーメーション



# 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 (8.7年)
中途解約／賃料改定	原則不可／協議可



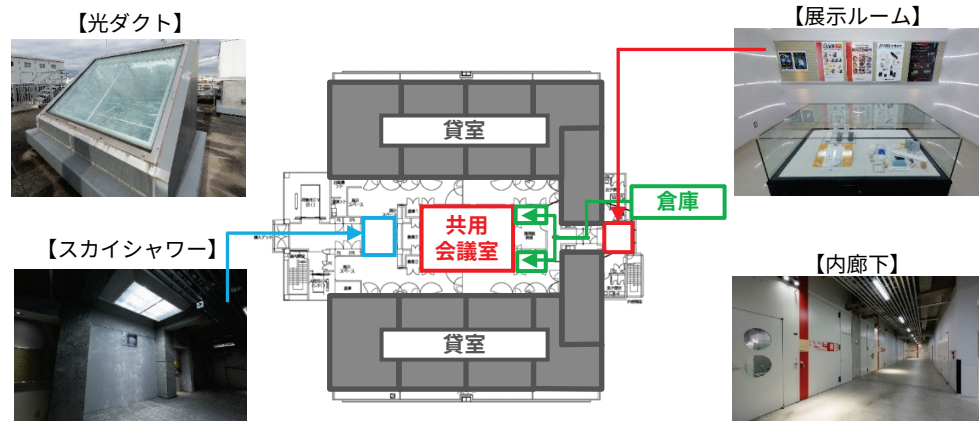
## 継続性

- 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/m<sup>2</sup>／3-4階1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高1階4.1m／2階3.8m／3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用エレベーター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、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。

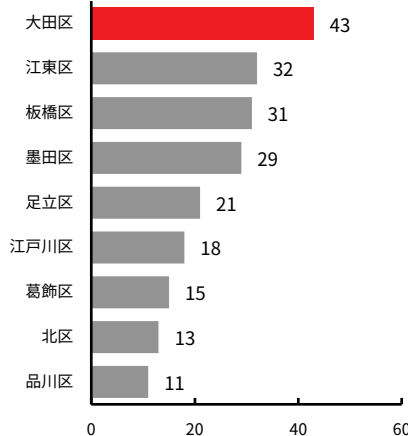
# IIF大田マニファクチュアリングセンター

## ■ 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



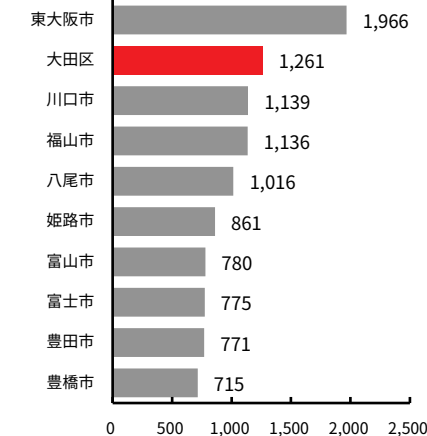
製造品出荷額等（2020年）  
（東京23区）

（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。



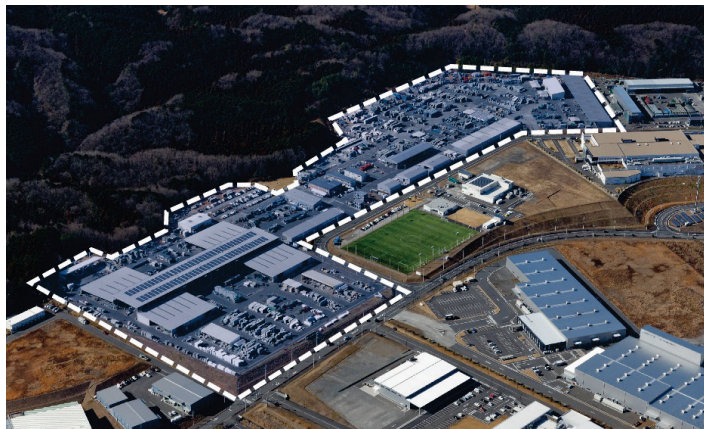
（注1）「テクノFRONT森ヶ崎」については、2023年4月より民営化されています。



# 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 (27.4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	CREニーズ
土地の売却	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。



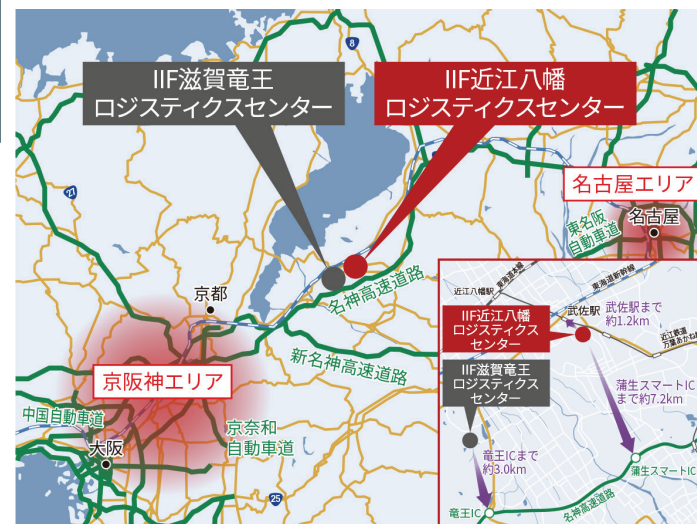
# IIF近江八幡ロジスティクスセンター

## 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 (13.5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

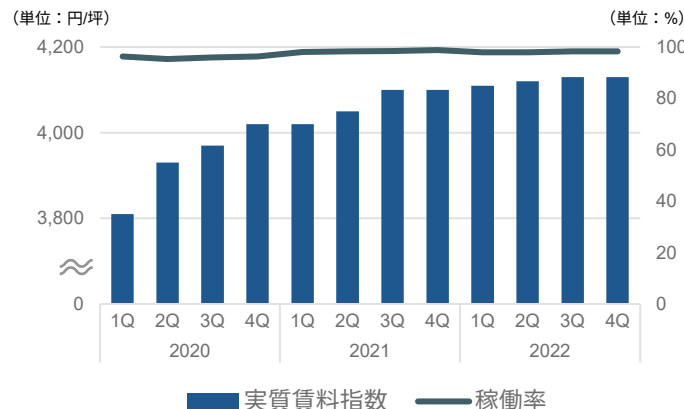
## 継続性

- 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 (2.8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

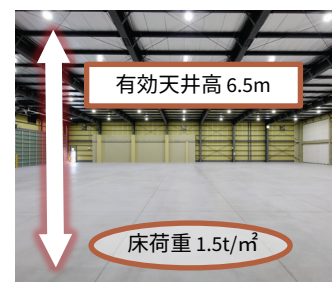
- ・名神高速道路「竜王」ICから約3.0kmに所在し、大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送が可能
- ・延床面積約5,500坪を有する平屋建ての物流倉庫であり、十分なトラック待機場や駐車場が確保されており、余裕のあるスペースにて混雑のない円滑な運用が可能
- ・床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高 6.5mに加え、高床・低床の両面バースを備えており、物流施設として高い汎用性を具備

- 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/m<sup>2</sup>、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)





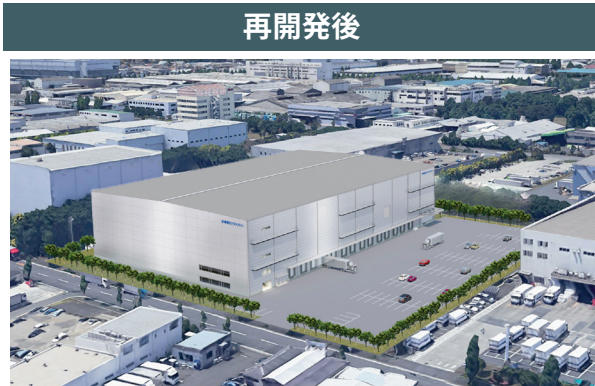
# IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）

## 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	<b>4,477 百万円</b>
鑑定評価額	3,200 百万円	<b>7,510 百万円 (+4,310 百万円)</b>
含み益 （含み益率）	910 百万円 (+39.7%)	<b>3,032 百万円 (+67.7%)</b>
延床面積	16,470.24㎡	<b>22,879.35㎡ (+38.9%)</b>
年間NOI	158 百万円	<b>306 百万円 (+148 百万円)</b>
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%	<b>6.8% / 5.0% (5.5%)</b>
賃貸借契約期間	5.0年	<b>15.0年</b>

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

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

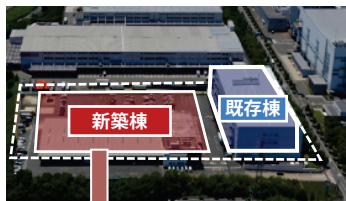
- (注1) 「契約形態」、「契約期間(残存期間)」及び「中途解約/賃料改定」については、当該物件の取得時において効力を有する予定の定期建物賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき記載していますが、本資料の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、当該賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。
- (注2) 「再開発前」の「取得（予定）価格」については、2012年3月7日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地及び建物の取得価格の合計を記載しています。
- (注3) 「再開発前」の「鑑定評価額」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額を記載しています。
- (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。  
含み益＝鑑定評価額－取得（予定）価格 含み益率＝含み益÷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書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」、「償却後NOI利回り」及び「償却後年間NOI」（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。  
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 償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）＝（償却後年間NOI＋本物件の減価償却費×30%）÷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

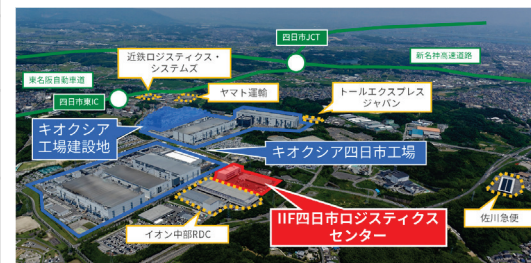
## 継続性

- ・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/m<sup>2</sup>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 (8.9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	18,155.31m <sup>2</sup>	33,322.33m <sup>2</sup>	51,477.64m <sup>2</sup>
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%)

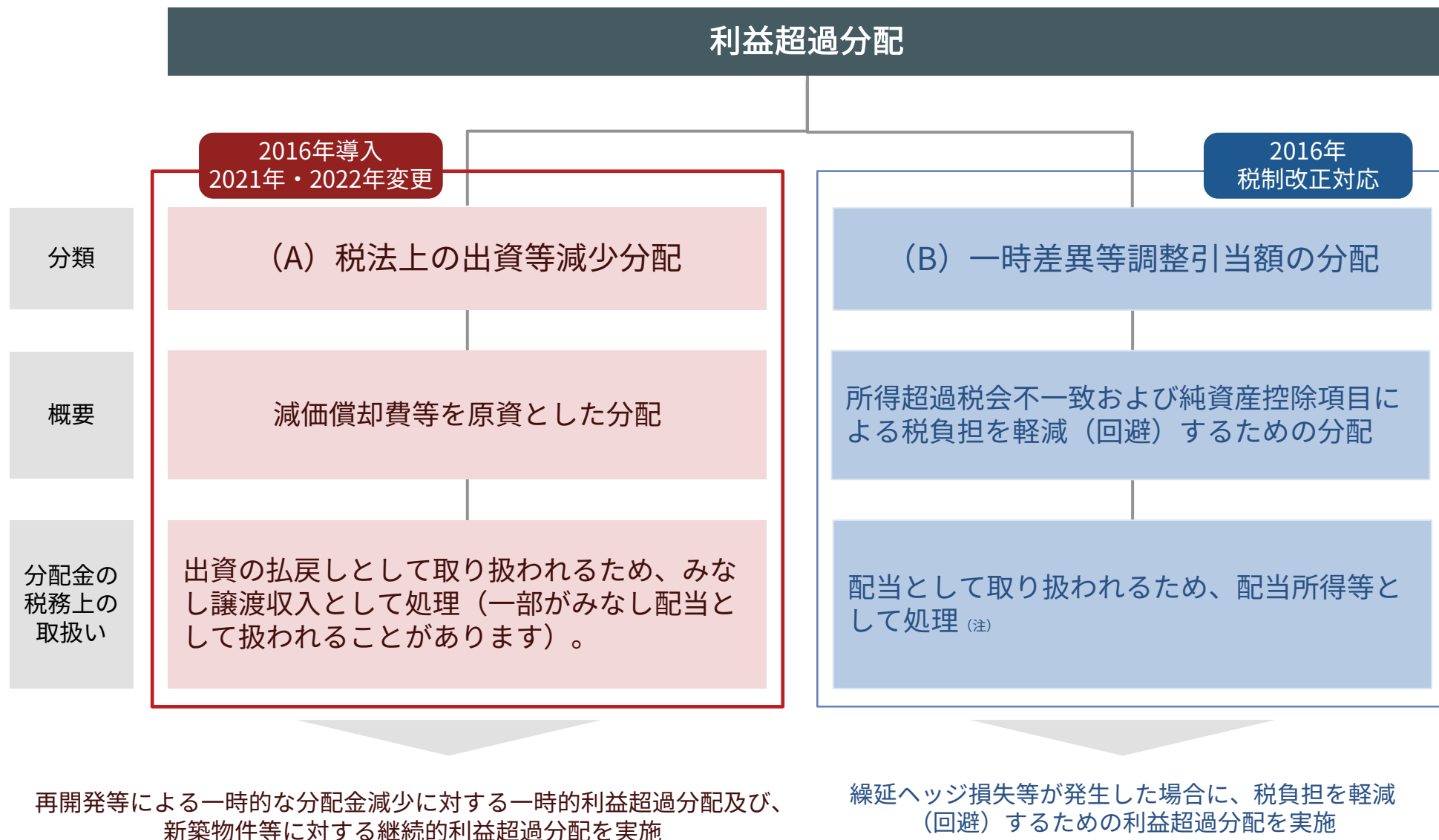
(注1) 「新築棟取得後」の「取得価格」については、既存棟及び新築棟の取得価格の合計を記載しています。

(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）

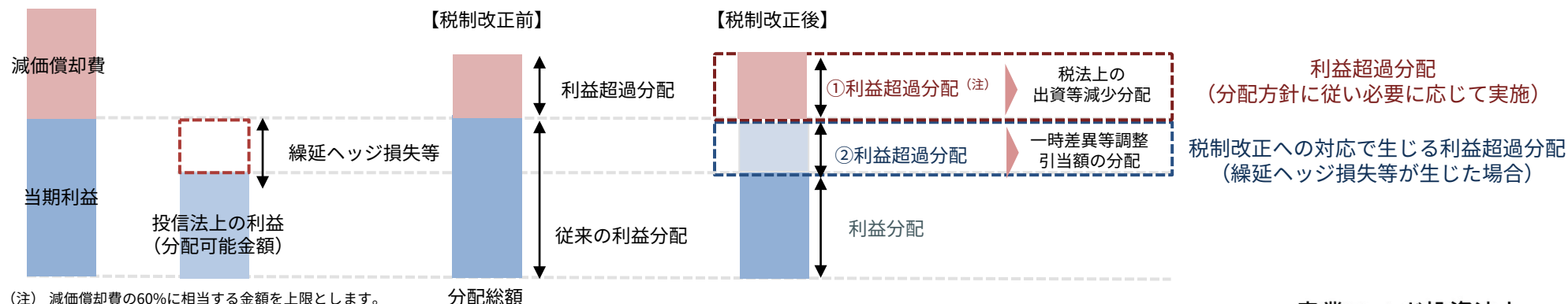
#### 分配基準

- ✓ 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
<b>E 環境</b>	<b>環境負荷の低減</b>   	CO <sub>2</sub> 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
<b>S 社会</b>	<b>日本の産業を支え社会に貢献する</b>       	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
<b>G ガバナンス</b>	<b>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</b>    	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/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/)）をご参照ください。

# 本投資法人のESGマテリアリティ



## ■ サステナビリティ課題に係るマテリアリティを特定し可視化

重要度 ★★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物流施設の認証取得割合 70%以上 (目標年：2025年)</li> <li>・ ポートフォリオ認証取得割合 60%以上 (目標年：2030年)</li> </ul>	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保有物件の環境性能向上</li> <li>・ 投資家層の拡大</li> </ul>	 
	GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ CDP：リーダーシップレベルの獲得</li> <li>・ GRESB：5スターの獲得</li> </ul>			
建物のレジリエンス	防災対策の実施	緊急連絡網の整備 100%	災害後の復旧・補償などの費用増大	物件の競争力向上	 
気候変動対応	GHG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"> <li>・ 気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加</li> <li>・ テナントや投資家からの評価低下</li> </ul>	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力 2015年対比、原単位ベース▲30%削減 (目標年：2030年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エネルギー関連費用増大</li> <li>・ 環境規制の強化</li> </ul>	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
	再生可能エネルギーの導入	直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え (目標：2030年)			
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"> <li>・ 廃棄物の増大によるレピュテーションリスク</li> <li>・ 処理コストの増加</li> </ul>	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"> <li>・ 水資源の不足や劣化による周辺地域への影響</li> <li>・ 水使用量増加に伴うコスト増大</li> </ul>	水使用量削減によるコスト削減	
地域コミュニティとの協同	地域イベントへの敷地提供	既存物件：現状維持 新規取得物件：テナントと協議の上、方針を検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件周辺環境の悪化</li> <li>・ 近隣地域におけるレピュテーションの低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣地域の活性化</li> <li>・ 企業イメージの向上</li> </ul>	

※詳細については、本投資法人のホームページ ([https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/)) 及び ESGレポート ([https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/ja/themes/76/](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
		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					
		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
	慢性	グリーンビルディングの未整備によるブランド価値の低下	リスク	小	小	小	中
		環境認証制度が存在しない建物のブランド力低下による賃料プレミアムの減少	リスク	小	小	小	中
		保有物件の浸水による修繕コストや事前の対策費及び損害保険料の増加	リスク	小	中	小	小
		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
		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（2023年7月31日時点）

## 物流施設

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 （注1）	築年数 （注2）	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 （注4）		稼働率 （注5）	PML （注6）
						比率		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	17.5年	13,700	3.5%	19,080	4.0%	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	17.4年	6,500	1.7%	10,000	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	25.2年	5,300	1.4%	8,210	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	37.9年	2,000	0.5%	3,400	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	26.2年	1,300	0.3%			10,608.00㎡	0.4%	100.0%	9.9%
			2016年5月	7.2年	859	0.2%	3,260	0.7%	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%	1,950	0.4%	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%	6,910	1.4%	83,238.14㎡	3.1%	100.0%	—
			1991年4月	32.3年	1,200	0.3%						9.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	30.8年	3,100	0.8%	4,310	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	24.9年	2,350	0.6%	3,720	0.8%	9,615.82㎡	0.4%	100.0%	8.7%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	33.6年	1,490	0.4%	2,620	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	愛知県名古屋市	1990年4月	33.3年	1,050	0.3%	1,610	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（注9）	神奈川県厚木市	—	—	4,477	1.2%	7,510	1.6%	0.00㎡	0.0%	—	—
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月	21.3年	1,770	0.5%	5,860	1.2%	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	31.7年	2,280	0.6%	4,470	0.9%	20,528.42㎡	0.8%	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	32.7年	1,810	0.5%	3,830	0.8%	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	16.5年	3,550	0.9%	6,860	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	12.6年	3,184	0.8%	4,650	1.0%	17,881.65㎡	0.7%	100.0%	5.8%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	2007年2月	16.5年	1,570	0.4%	2,730	0.6%	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	18.0年	600	0.2%	1,560	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	9.6年	3,540	0.9%	5,040	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%	4,740	1.0%	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	26.8年	860	0.2%	1,180	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	16.4年	5,730	1.5%	8,660	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%	1,070	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	26.6年	1,860	0.5%	2,330	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	32.6年	8,700	2.2%	11,100	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	34.3年	2,361	0.6%	3,100	0.6%	17,744.41㎡	0.7%	100.0%	8.2%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都羽村市	—	—	672	0.2%	899	0.2%	0.00㎡	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	15.5年	5,170	1.3%	5,840	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	15.4年								0.2%
			2018年2月	5.4年	10,179	2.3%	12,000	2.5%	51,530.51㎡	1.9%	100.0%	0.7%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	東京都板橋区	2007年5月	16.2年	1,717	0.4%	2,350	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	17.5年	1,546	0.4%	1,950	0.4%	15,555.15㎡	0.6%	100.0%	2.4%

# ポートフォリオ一覧②（2023年7月31日時点）

## 物流施設、工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 (百万円)		総賃貸可能面積 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(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	17.4年	1,010	0.3%	1,210	0.3%	6,900.01㎡	0.3%	100.0%	7.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	2006年3月	17.3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	32.1年	2,540	0.7%	3,060	0.6%	12,299.76㎡	0.5%	100.0%	3.9%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	1997年3月	26.4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	14.2年	2,480	0.6%	2,760	0.6%	13,064.75㎡	0.5%	100.0%	2.0%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	2005年10月	17.8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%	2,530	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	21.1年	3,915	1.0%	4,640	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	31.5年	8,019	2.1%	9,010	1.9%	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	4.4年	2,343	0.6%	3,330	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3月	3.3年	6,208	1.6%	6,750	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	13.9年	7,380	1.9%	9,220	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	23.1年	3,530	0.9%	10,400	2.2%	51,504.25㎡	1.9%	100.0%	6.3%
			2022年8月	0.9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	2.4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	21.5年	1,810	0.5%	2,270	0.5%	25,111.07㎡	0.9%	100.0%	1.9%
物流施設合計				19.4年	175,893	45.2%	242,989	50.6%	1,048,507.12㎡	38.4%	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%	5,350	1.1%	31,442.47㎡	1.2%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	27.5年	1,100	0.3%	1,360	0.3%	4,655.48㎡	0.2%	100.0%	3.3%
F-3	IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	1994年4月	29.3年	8,700	2.2%	9,830	2.0%	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	35.2年	7,200	1.9%	8,380	1.7%	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	9.2年	2,168	0.6%	3,000	0.6%	4,857.73㎡	0.2%	100.0%	9.7%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	1989年7月	34.1年	3,100	0.8%	4,790	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	15.9年	3,810	1.0%	4,240	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%	1,700	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	27.7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	29.0年	1,200	0.3%	1,360	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%	2,620	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10） （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㎡	3.6%	100.0%	—
			2019年5月	4.2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	8.0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	33.9年	6,200	1.6%	6,610	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	32.4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（2023年7月31日時点）

## ■ 工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 （注4）		稼働率 （注5）	PML （注6）
						比率		比率		比率		
F-21	IIF岡崎マニ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%	4,320	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	12.5年	38,500	9.9%	44,500	9.3%	131,241.29㎡	4.8%	100.0%	0.3%
F-23	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	千葉県市原市	—	—	15,910	4.1%	18,810	3.9%	637,802.64㎡	23.4%	100.0%	—
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	埼玉県入間市	—	—	2,550	0.7%	2,920	0.6%	34,384.62㎡	1.3%	100.0%	—
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	栃木県真岡市	—	—	1,100	0.3%	1,340	0.3%	92,826.16㎡	3.4%	100.0%	—
F-26	IIF飯能マニ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%	3,020	0.6%	145,759.02㎡	5.3%	100.0%	—
F-27	IIF大田マニファクチュアリングセンター	東京都大田区	2012年2月	11.4年	4,570	1.2%	5,020	1.0%	8,285.90㎡	0.3%	100.0%	8.5%
工場・研究開発施設等合計				18.2年	140,639	36.2%	166,911	34.7%	1,482,740.53㎡	54.3%	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	33.3年	18,100	4.7%	12,100	2.5%	11,476.05㎡	0.4%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	30.1年	41,110	10.6%	41,400	8.6%	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	33.9年	4,900	1.3%	7,470	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	31.9年	5,600	1.4%	6,520	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%	808	0.2%	12,880.38㎡	0.5%	100.0%	—
インフラ施設合計				31.4年	72,300	18.6%	70,538	14.7%	197,510.19㎡	7.2%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				21.5年	388,833	100.0%	480,438	100.0%	2,728,757.84㎡	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、2023年7月31日を時点としています。

（注3）「期末算定価額」は、2023年7月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。

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

（注5）「稼働率」は、2023年7月31日を時点とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）「PML」は、2023年7月31日付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メンテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。

（注7）IIF東雲ロジスティクスセンターについては、「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分53%を乗じ、「期末算定価額」は、2023年7月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格に信託受益権の準共有持分53%を乗じた評価額を記載しています。

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

（注9）IIF厚木ロジスティクスセンターIIIの取得価格及び期末算定価額については、再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。

（注10）IIF厚木マニファクチュアリングセンターについては、土地と建物の総賃貸可能面積を合算した数値に基づき算出しています。

（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。

# ポートフォリオ一覧④ (2023年7月31日時点)

## 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

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

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

<b>L-14</b> IIF名古屋ロジスティクスセンター	<b>L-48</b> IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	<b>L-51</b> 取得済 IIF四日市ロジスティクスセンター	<b>F-19</b> IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター (底地)	<b>F-21</b> IIF岡崎マニファクチュアリングセンター (底地)	<b>I-7</b> 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

<b>L-22</b> IIF鳥栖ロジスティクスセンター	<b>L-24</b> IIF盛岡ロジスティクスセンター	<b>L-25</b> IIF広島ロジスティクスセンター	<b>L-29</b> IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	<b>L-30</b> IIF福岡東ロジスティクスセンター	<b>L-34</b> IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	<b>L-35</b> IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ
<b>L-37</b> IIF仙台大和ロジスティクスセンター	<b>L-38</b> IIF太田ロジスティクスセンター	<b>L-41</b> IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	<b>L-42</b> IIF札幌ロジスティクスセンター	<b>L-44</b> IIF郡山ロジスティクスセンター	<b>L-49</b> IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	<b>F-9</b> IIF掛川マニファクチュアリングセンター (底地)
<b>F-25</b> 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 <sup>(注1)</sup> (償却後NOI利回り) <b>DPUの成長</b>	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格(百万円) (含み益率) <sup>(注2)</sup> <b>NAVの向上</b>	契約年数 (残存年数) <b>DPUの安定</b>
	名称	写真	取得年月	所有形態				
工場	IIF市原マニファクチュアリングセンター(底地)		2020/10	底地	5.7% (5.7%)	15,910	18,810 (+13.3%)	18.5年 (15.2年)
	<b>開発案件</b> IIF厚木マニファクチュアリングセンター		(土地) 2018/4 (建物) 2020/6	土地・建物	5.6% (4.3%)	12,200	16,300 (+36.8%)	10.0年 (5.8年)
	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター(底地)		2018/3	底地	5.0% (5.0%)	2,300	2,620 (+8.5%)	49.9年 (44.6年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.0% (5.9%)	4,000	4,520 (+3.1%)	10.0年 (3.1年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.7% (5.7%)	1,200	1,360 (+3.2%)	10.0年 (3.1年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)		2016/3	底地	5.7% (5.7%)	1,300	1,700 (+26.4%)	49.0年 (41.7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 (+37.7%)	10.0年 (6.7年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	9.9% (7.8%)	3,100	4,790 (+31.9%)	9.9年 (4.3年)
	<b>開発案件</b> 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 (+64.3%)	15.0年 (5.8年)
	IIF横浜都筑テクノロジーセンター		2010/12	土地・建物	7.7% (5.3%)	1,100	1,360 (+2.4%)	22.0年 (7.2年)
	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)		2010/3	底地	6.1% (6.1%)	4,500	5,350 (+17.5%)	30.0年 (16.7年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.5% (4.4%)	388,833	480,438 <sup>(注3)</sup> (+24.9%)	17.2年 (9.8年)

(注1) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の計算について、NOI及び減価償却費は、2023年1月期(第31期)及び2023年7月期(第32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7月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除すること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。

(注3) IIF神戸ロジスティクスセンターは全ての持分を売却、IIF厚木ロジスティクスセンターIIIは再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。



## IIFが保有する主な底地物件

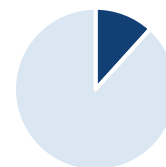
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	取得物件		NOI利回り (償却後NOI利回り)	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (百万円) (含み益率) NAVの向上	③更地価格 (取得価格との 乖離率)	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称	取得年月					
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%)	2,470 (+30.0%)	49.9年 (40.5年)
R&D	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	2010/3	6.1% (6.1%)	4,500	5,350 (+17.5%)	5,250 (+16.7%)	30.0年 (16.7年)
工場	IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	2020/10	5.7% (5.7%)	15,910	18,810 (+13.3%)	18,770 (+18.0%)	18.5年 (15.2年)
	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	2018/3	5.0% (5.0%)	2,300	2,620 (+8.5%)	3,230 (+40.4%)	49.9年 (44.6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%)	3,810 (49.4%)	49.9年 (47.6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	3,020 (+19.0%)	3,990 (+70.9%)	30.0年 (27.4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%

（注） IIF神戸ロジスティクスセンターは全ての持分を売却、IIF厚木ロジスティクスセンターIIIは再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。

# 継続鑑定の状況①（2023年7月31日時点）

## 物流施設

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第32期末時点			第31期末時点	直接還元法	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	算定価額		還元利回り	割引率		最終 還元利回り	割引率
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注3）	12,995	6,084	19,080	+371	+2.0%	18,709	3.7%	3.3%	3.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,276	4,723	10,000	+170	+1.7%	9,830	3.9%	3.7%	4.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,092	3,117	8,210	+120	+1.5%	8,090	3.7%	3.4%	3.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,665	1,734	3,400	+70	+2.1%	3,330	4.3%	4.0%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,899	1,360	3,260	+50	+1.6%	3,210	4.5%	4.3%	4.7%	△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	723	1,950	△1,740	△47.2%	3,690	3.5%	3.1%	3.6%	-	△1.4%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,670	2,239	6,910	△130	△1.8%	7,040	4.1%	3.9%	4.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,091	1,218	4,310	+80	+1.9%	4,230	4.1%	3.8%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,253	1,466	3,720	+80	+2.2%	3,640	4.0%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,403	1,216	2,620	+60	+2.3%	2,560	4.4%	4.1%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,152	457	1,610	+30	+1.9%	1,580	4.7%	4.3%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	3,584	2,415	6,000	+190	+3.3%	5,810	-	4.1%	-	-	0.0%	-
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,095	3,764	5,860	+470	+8.7%	5,390	3.7%	3.5%	3.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター（注4）	3,705	1,923	5,629	△2,721	△32.6%	8,350	4.3%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,426	2,043	4,470	+100	+2.3%	4,370	4.5%	4.2%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,994	1,835	3,830	+340	+9.7%	3,490	4.3%	3.9%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,310	3,549	6,860	+300	+4.6%	6,560	3.7%	3.4%	3.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	2,885	1,764	4,650	+100	+2.2%	4,550	4.4%	3.8%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,474	1,255	2,730	+230	+9.2%	2,500	4.6%	4.4%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	536	1,023	1,560	+30	+2.0%	1,530	5.2%	5.0%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,141	1,898	5,040	+130	+2.6%	4,910	4.7%	4.5%	4.8%	△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	562	4,740	+420	+9.7%	4,320	-	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	941	238	1,180	+20	+1.7%	1,160	4.4%	3.9%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,469	3,190	8,660	+190	+2.2%	8,470	4.1%	3.8%	4.2%	△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	155	1,070	+10	+0.9%	1,060	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,879	450	2,330	+50	+2.2%	2,280	4.4%	4.0%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,679	2,420	11,100	+300	+2.8%	10,800	3.6%	3.4%	3.8%	△0.2%	△0.1%	△0.1%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,536	563	3,100	+70	+2.3%	3,030	4.1%	3.8%	4.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	951	(52)	899	+825	+1114.9%	74	3.4%	14.8%	3.9%	0.0%	△1.0%	0.0%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,119	720	5,840	+110	+1.9%	5,730	4.0%	3.7%	4.1%	△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	9,937	2,062	12,000	+200	+1.7%	11,800	4.0%	3.7%	4.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,700	649	2,350	+60	+2.6%	2,290	3.5%	3.1%	3.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,532	417	1,950	+40	+2.1%	1,910	4.7%	4.4%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	988	221	1,210	-	0.0%	1,210	4.9%	3年度まで4.8% 4年度以降5.0%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,754	4,445	16,200	-	0.0%	16,200	3.7%	3.8%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,514	545	3,060	△10	△0.3%	3,070	3.9%	4.0%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,378	161	1,540	-	0.0%	1,540	5.2%	4.8%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,470	289	2,760	△10	△0.4%	2,770	4.6%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%

## 継続鑑定の状況②（2023年7月31日時点）

### ■ 物流施設及び工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第32期末時点			第31期末時点	直接還元法	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	算定価額	還元利回り	割引率	最終 還元利回り		割引率	最終還元利回り
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,389	960	3,350	-	0.0%	3,350	5.0%	2年度まで 5.0% 3年度以降 5.1%	5.2%	△0.1%	2年度まで △0.1% 3年度 0% 4年度以降 △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	470	2,530	+50	+2.0%	2,480	-	10年度まで 3.9% 11～14.7年度 4.0%	4.1%	-	△0.1%	△0.1%
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,077	562	4,640	+60	+1.3%	4,580	4.5%	4.6%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	8,452	557	9,010	+210	+2.4%	8,800	3.7%	1～5年度 3.6% 6年度以降 3.7%	3.9%	△0.1%	1年度 △0.1% 2～5年度 △0.2% 6年度以降 △0.1%	△0.1%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,352	977	3,330	+90	+2.8%	3,240	4.2%	1年度 4.1% 2～6年度 4.2% 7年度以降 4.3%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,234	515	6,750	+10	+0.1%	6,740	4.7%	4.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	7,522	1,697	9,220	+190	+2.1%	9,030	3.9%	3.6%	4.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター	9,165	1,234	10,400	+100	+1.0%	10,300	4.4%	4.5%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（注5）	3,677	242	3,920	-	0.0%	3,920	4.4%	1年度 4.3% 2～3年度 4.4% 4年度以降 4.5%	4.6%	0.0%	1年度 0% 2年度 +0.1% 3年度 0% 4年度 +0.1% 5年度以降 0%	0.0%
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター（注5）	1,903	366	2,270	+50	+2.3%	2,220	4.7%	4.4%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
物流施設	合計	176,662	70,445	247,108	+1,315	+0.5%	239,603						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	796	5,350	△10	△0.2%	5,360	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,328	31	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	9,333	496	9,830	△20	△0.2%	9,850	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,397	982	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	1,825	1,174	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	3,632	1,157	4,790	+50	+1.1%	4,740	5.4%	5.2%	5.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,704	535	4,240	+40	+1.0%	4,200	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニュ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	354	1,700	+10	+0.6%	1,690	4.5%	3.8%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-11	IIF横浜須賀テクノロジーセンター	4,382	137	4,520	-	0.0%	4,520	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,317	42	1,360	△20	△1.4%	1,380	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	2,413	206	2,620	+10	+0.4%	2,610	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター	11,917	4,382	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	6,333	2,386	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	6,322	287	6,610	△160	△2.4%	6,770	4.0%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
F-19	IIF岐阜各務原マニュ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	6,312	△142	6,170	-	0.0%	6,170	4.6%	1年度 4.5% 2年度以降 4.7%	4.8%	0.0%	2年度 +0.2%	0.0%



継続鑑定の状況③（2023年7月31日時点）

工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第32期末時点			第31期末時点	直接還元法	DCF法		前期比		
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り	割引率	最終 還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法 割引率	最終還元利回り
F-21	IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）	4,104	215	4,320	△10	△0.2%	4,330	-	1年度 4.1% 2～17年度 4.2%	4.2%	-	2年度 +0.1%	0.0%
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	40,195	4,304	44,500	△400	△0.9%	44,900	4.8%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-23	IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）	16,605	2,204	18,810	+120	+0.6%	18,690	-	(A区画) 3年度まで 7.6% 4～6.7年度 7.7% (B区画) 14年度まで 4.7% 15-19.7年度 4.8%	(A区画)7.8% (B区画)4.9%	-	0.0%	0.0%
F-24	IIF入間マニュ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栃木真岡マニュ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%
F-26	IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）（注5）	2,537	482	3,020	+10	+0.3%	3,010	-	4.7%	-	-	0.0%	-
F-27	IIF大田マニュファクチュアリングセンター（注5）	4,617	402	5,020	+50	+1.0%	4,970	4.0%	3.3%	4.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
工場・研究開発施設等 合計		145,805	21,105	166,911	△390	△0.2%	159,261						
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,138	△3,038	12,100	△200	△1.6%	12,300	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	36,419	4,980	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	5,451	2,018	7,470	+70	+0.9%	7,400	4.7%	4.5%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,412	1,107	6,520	△60	△0.9%	6,580	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	78	808	+10	+1.3%	798	-	4.8%	-	-	△0.1%	-
インフラ施設 合計		65,149	5,388	70,538	△180	△0.3%	70,718						
ポートフォリオ合計		387,618	96,938	484,557	+745	+0.2%	469,582						

(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7月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。以下同じです。  
(注2) 含み益は、2023年7月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を記載しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご注意ください。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神戸ロジスティクスセンターの第32期末算定価格については、信託受益権の準共有持分65%に対する評価額を記載しています。  
(注5) IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター、IIF近江八幡ロジスティクスセンター、IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIF大田マニュファクチュアセンターは第32期中に取得した物件ですが、比較のため取得時鑑定評価額を第31期評価額に含めております。

## 第33期新規取得予定資産に係る鑑定評価

### ■ 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 <sup>(注)</sup> (百万円)	含み益想定額 (百万円)	直接還元法 還元利回り <sup>(注)</sup>	DCF法 割引率 <sup>(注)</sup>	DCF法 最終還元利回り <sup>(注)</sup>	価格時点
L-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
物流施設 合計		4,477	7,510	+3,032				
第33期新規取得予定資産 合計		4,477	7,510	+3,032				

（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	242,989
工場・研究開発	166,911
インフラ	70,538
ポートフォリオ合計	480,438

（注）IIF神戸ロジスティクスセンターは全ての持分を売却、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢは再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。

# 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31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日
運用日数																		
賃料	397	397	非開示	非開示	179	179	83	83	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	2	2			-	-	0	0										
収益 計	400	400			179	179	83	83										
公租公課	31	32			16	17	3	3										
建物管理委託費	0	0			0	0	0	0										
修繕費	8	-			-	-	2	1										
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	41	34			18	19	7	7										
NOI	358	365	214	214	160	159	75	76	82	82	37	37	173	168	109	112	81	80
減価償却費	31	32	32	33	12	13	9	9	23	23	-	-	10	10	20	21	10	10
不動産賃貸事業利益	327	333	181	180	147	146	66	66	59	58	37	37	163	157	88	91	71	70
期末預り敷金・保証金	902	822	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31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日
運用日数																		
賃料	66	66	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	0	0																
収益 計	67	67																
公租公課	2	2																
建物管理委託費	0	0																
修繕費	0	2																
保険料・信託報酬	0	0																
その他	1	1																
費用 計	5	7																
NOI	62	60	45	46	△ 8	△ 6	102	107	△ 39	△ 21	89	92	82	85	116	116	106	105
減価償却費	11	11	8	8	-	-	12	12	32	32	12	12	12	14	15	11	23	23
不動産賃貸事業利益	50	48	37	37	△ 8	△ 6	90	94	△ 72	△ 53	76	79	69	70	100	104	83	82
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)		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)		L31 (大阪此花)	
	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日
運用日数																		
賃料	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費																		
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	61	60	40	42	121	120	111	111	27	28	175	165	27	27	51	51	218	216
減価償却費	8	6	4	4	25	21	0	0	9	10	32	22	-	-	4	4	37	40
不動産賃貸事業利益	52	53	36	38	96	99	111	111	17	18	142	142	27	27	46	46	180	176
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



産業ファンド投資法人 32

[illegible]

勘定科目		L 51（四日市）		L 52（滋賀竜王）		L 53（近江八幡）		F1（戸塚TC）		F2（横浜都筑）		F3（三鷹）		F5（蒲田）		F6（川崎）		F7（相模原）	
		第31期 184日	第32期 181日	第31期 0日	第32期 131日	第31期 0日	第32期 131日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日	第31期 184日	第32期 181日
運用日数		184日	181日	0日	131日	0日	131日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料		非開示	非開示	-	非開示	-	非開示	153	153	59	59	364	364	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他								0	0	1	1	2	2						
収益 計								153	153	60	60	366	366						
公租公課								15	15	8	8	48	47						
建物管理委託費								-	-	6	6	3	3						
修繕費								-	-	1	4	0	0						
保険料・信託報酬								0	0	0	0	1	0						
その他								0	0	0	0	1	1						
費用 計								16	16	17	20	54	54						
NOI								224	254	-	80	-	43						
減価償却費		83	96	-	26	-	8	-	-	13	13	66	68	37	38	23	23	32	32
不動産賃貸事業利益		141	158	-	53	-	34	137	137	30	27	245	243	201	194	58	58	125	117
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

## 各物件の損益状況③

(百万円)

勘定科目	F8 (横浜新山下)		F9 (掛川)		F10 (浦安)		F11 (横須賀)		F12 (湘南TC)		F14 (戸塚MC)		F15 (厚木)		F17 (新川崎)		F18 (市川)	
	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
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	104	104	42	42	36	36	139	140	39	40	57	57	338	344	234	234	139	138
減価償却費	20	17	-	-	-	-	22	22	5	5	-	-	77	77	35	35	12	12
不動産賃貸事業利益	84	87	42	42	36	36	117	117	34	34	57	57	260	267	198	198	126	126
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	F19 (岐阜各務原)		F20 (横浜都筑)		F21 (岡崎)		F22 (湘南HIP)		F23 (市原)		F24 (入間MC)		F25 (板木真岡)		F26 (飯能)		F27 (大田)	
	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	0日	131日	0日	78日
賃料																		
その他																		
収益 計																		
公租公課																		
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	-	非開示	-	非開示
修繕費																		
保険料・信託報酬																		
その他																		
費用 計																		
NOI	5	5	173	172	95	95	419	1,004	455	455	74	72	39	36	-	52	-	42
減価償却費	-	-	29	29	-	-	335	351	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
不動産賃貸事業利益	5	5	144	143	95	95	84	652	455	455	74	72	39	36	-	52	-	32
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

勘定科目	I1 (神戸)		I2 (羽田)		I4 (品川)		I5 (大阪豊中)		I6 (大阪南港)		I7 (名古屋港)		I9 (東松山)		第31期 実績	第32期 実績
	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期		
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	16日	0日	184日	181日	184日	181日		
賃料	332	332	1,489	1,503											16,022	15,913
その他	0	0	15	15											470	1,073
収益 計	332	332	1,505	1,519											16,492	16,986
公租公課	10	11	71	71											1,419	1,423
建物管理委託費	0	0	0	0	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	1,713	1,629
修繕費	6	10	-	-											960	824
保険料・信託報酬	1	1	5	5											68	69
その他	2	2	445	460											2,597	2,350
費用 計	20	24	522	537											6,759	6,298
NOI	312	307	982	982	193	188	183	186	△ 18	-	62	62	17	17	9,733	10,688
減価償却費	134	136	264	264	56	58	30	30	1	-	-	-	-	-	2,758	1,709
不動産賃貸事業利益	177	171	717	717	137	130	153	156	△ 20	-	62	62	17	17	6,975	8,978
期末預り敷金・保証金	2,159	2,159	975	975	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	17,860	18,280

# テナント契約状況①（2023年7月31日時点）

## 物流施設

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	定期建物賃貸借契約	795	2.6%	20.0年	2.6年
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	三菱電機ロジスティクス(株) 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	2.8年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	358	1.2%	20.0年	15.0年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	1	定期建物賃貸借契約	166	0.5%	5.0年	2.4年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴與(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	26.7年	12.8年
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	鹿島リース(株)、JA三井リース建物(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	22.0年	0.1年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II (注7)	サッポロビール(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	28.2年	17.7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	4.1年
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	11.2年
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	(株)MMコーポレーション	1	定期建物賃貸借契約	133	0.4%	13.0年	9.3年
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	4.5年	1.0年
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)	-	0	-	-	-	-	-
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	ロジスティード首都圏(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	0.9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	14.4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	4.3年
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	30.1年	13.7年
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	第一貨物(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	30.0年	17.5年
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	日野出(株) 等	2	普通建物賃貸借契約 等	非開示	-	5.4年	3.8年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	(株)日本アクセス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	7.0年	6.2年
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	(株)ムロオ	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	5.4年
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	1.2年
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	(株)ナカノ商会	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	1.7年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	タカラ物流システム(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	4.4年
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	オリックス自動車(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	11.8年
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	JPロジスティクス(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	7.6年
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	36.3年	3.6年
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	ビップ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	2.6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	5.4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	5.5年
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	(株)ヒガシトゥエンティワン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	3.8年
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	三八五流通(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	4.4年
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	名鉄運輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	2.6年
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	SBS東芝ロジスティクス(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	2.7年
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	SBS東芝ロジスティクス(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	1.0年	1.1年
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	2.8年



# テナント契約状況②（2023年7月31日時点）

## ■ 物流施設、工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名	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-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	0.8年
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	(株)ニチレイロジグループ本社	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	2.3年
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	14.7年
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	4.7年
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	5.2年
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	滋澤倉庫(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	5.6年
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	(株)ネストロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	16.8年
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	(株)スズケン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	6.4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	8.9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	2.8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	13.5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	16.7年
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	テュフ ラインランド ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	121	0.4%	22.0年	7.2年
F-3	IIF三鷹カードセンター	(株)ジェーシービー	1	普通建物賃貸借契約	729	2.4%	28.5年	7.6年
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京計器(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.9年	2.7年
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	ジョンソン・エンド・ジョンソン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	5.8年
F-7	IIF相模原R&Dセンター	マイクロンメモリジャパン(株)	2	普通建物賃貸借契約	非開示	-	9.9年	4.3年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ゼット・エフ・ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	4.1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	22.4年
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	西尾レントオール(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.0年	41.7年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	3.1年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	3.1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	44.6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	5.8年
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	NECネットエスアイ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	6.7年
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	(株)兵食 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	13.7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	25.7年
F-20	IIF横浜都筑R&Dセンター	(株)アイネス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	1.3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	17.0年
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	武田薬品工業(株) 等	8	普通建物賃貸借契約 等	非開示	-	18.7年	15.7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	2	事業用借地権設定契約	非開示	-	18.5年	15.2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	47.6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	47.6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	27.4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	8.7年

## テナント契約状況③（2023年7月31日時点）

### ■ インフラ施設及びポートフォリオ平均

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	大阪ガス(株)	4	定期建物賃貸借契約	665	2.2%	12.0年	0.9年
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	日本航空(株)	1	定期建物賃貸借契約	1,946	6.4%	15.4年	2.4年
I-4	IIF品川データセンター	(株)ザイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	8.6年
I-5	IIF大阪豊中データセンター	関電ファシリティーズ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	2.2年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	NRS(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.9年	40.5年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	伊藤忠工業ガス(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	30.1年	22.4年
ポートフォリオ平均						100.0%	17.2年	9.8年

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

(注2) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に記載された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約（使用貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2023年7月31日時点における各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料（ただし複数の賃貸借契約が契約されている場合はその合計）を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注5) 「契約年数」は、2023年7月31日時点を基準とし、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日の期間を賃料で加重平均して算出しています。

(注6) 「契約残存年数」は、2023年7月31日から、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を賃料で加重平均して算出しています。

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

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

(注9) IIF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厚木マニユファクチュアリングセンターは、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して除外しています。

# 有利子負債明細①（2023年7月31日時点）

## 有利子負債明細

	区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利 率 (注3) (%)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
		内訳	合計						
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000	2022年12月26日	0.23318	2023年12月26日	変動	1年	0.4年
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000						
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2023年5月15日	0.21818	2024年5月15日	変動	1年	0.8年
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000		0.22318		変動	1年	0.8年
	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	0.7年
	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	1.5年
	日本生命保険相互会社	2,000	2,000	2013年6月28日	1.75000	2024年6月28日	固定	11年	0.9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	0.2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	0.4年
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700	2014年2月6日	1.31000	2024年8月6日	固定	10.5年	1.0年
	株式会社三井住友銀行	900	900		1.24100	2024年2月6日	固定(注4)	10年	0.5年
	株式会社山口銀行	500	500		1.14000	2023年8月4日	固定	9.5年	0.0年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2014年3月13日	1.67000	2026年3月13日	固定	12年	2.6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	2.6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	1,600		1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	0.6年
	三井住友信託銀行株式会社	441							
	株式会社三菱UFJ銀行	1,350	1,350	2015年3月16日	0.98000	2025年3月14日	固定	10年	1.6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	1.6年
	みずほ信託銀行株式会社	850	850		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	1.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570	3,550		0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	1.1年
	三井住友信託銀行株式会社	979							
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2015年3月31日	1.26000	2027年3月31日	固定	12年	3.7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	2.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500		0.98000	2025年3月31日	固定	10年	1.7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	1.2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	2.7年
	株式会社福岡銀行	800	800		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	2.7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	3.1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	2.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,255	4,500	2017年3月6日	0.62977	2026年3月6日	固定	9年	2.6年
	三井住友信託銀行株式会社	1,244							
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170	3,000		0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	3.1年
	三井住友信託銀行株式会社	829							
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.49750	2025年3月6日	固定	8年	1.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,099	2,900	2017年3月17日	0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	2.1年
	三井住友信託銀行株式会社	800							
	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	2.6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	5.6年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	1.6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	3.6年
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	3.6年
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	3.6年
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	3.6年
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	1.6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	2017年3月31日	0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	2.2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		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	3.7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	1.7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	3.7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	5.7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	3.7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	4.2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	6.2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	2018年2月1日	0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	1.0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		0.88100	2030年2月1日	固定	12年	6.5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	4.5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	5.1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	6.6年
	株式会社日本政策投資銀行	400	400	2018年3月7日	0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年	5.1年
	株式会社三井住友銀行	400	400		0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	4.1年
	株式会社みずほ銀行	400	400		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	4.6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	4.6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	4.6年
	三井住友信託銀行株式会社	1,382							
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000		0.80315	2029年3月9日	固定	11年	5.6年
	三井住友信託銀行株式会社	276							
	株式会社三菱UFJ銀行	434	600	2018年3月30日	0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	4.2年
	三井住友信託銀行株式会社	165							
	株式会社日本政策投資銀行	1,200	1,200		0.67500	2028年9月29日	固定	10.5年	5.2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	4.2年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	4.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2019年3月29日	0.38500	2027年9月30日	固定	8.5年	4.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.45000	2028年9月29日	固定	9.5年	5.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,274	3,274		0.51000	2029年3月29日	固定	10年	5.7年
	三井住友信託銀行株式会社	500	500		0.45792	2027年3月31日	固定	8年	3.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.20500	2024年3月29日	固定	5年	0.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	900	900	2019年5月31日	0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	5.3年
	三井住友信託銀行株式会社	800	800		0.35890	2026年11月30日	固定	7.5年	3.3年
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.36800	2027年11月30日	固定	8.5年	4.3年
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.43300	2028年11月30日	固定	9.5年	5.3年
	株式会社日本政策投資銀行	1,600	1,600		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	6.8年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.40800	2028年5月31日	固定	9年	4.8年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	5.8年
	日本生命保険相互会社	1,500	1,500		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	6.8年
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	4.0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	5.8年



# 有利子負債明細②（2023年7月31日時点）

## 有利子負債明細

	区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳	合計		(%)				
長 期 借 入 金	株式会社三菱UFJ銀行	583	583	2019年6月28日	0.46000	2028年11月30日	固定	9.4年	5.3年
	株式会社三井住友銀行	1,626	1,626	2019年9月30日	0.27630	2028年9月29日	固定	9年	5.2年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	2020年3月31日	0.43400	2030年3月29日	固定	10年	6.7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	1.3年
	三井住友信託銀行株式会社	300	300		0.40496	2027年10月31日	固定	7.5年	4.3年
	株式会社みずほ銀行	300	300		0.32600	2028年4月30日	固定	8年	4.8年
	株式会社三井住友銀行	500	500		0.35200	2028年10月31日	固定	8.5年	5.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	400	400		0.44000	2029年10月31日	固定	9.5年	6.3年
	株式会社みずほ銀行	300	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	6.3年
	みずほ信託銀行株式会社	300	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	6.3年
	株式会社日本政策投資銀行	500	500		0.48100	2030年10月31日	固定	10.5年	7.3年
	三井住友信託銀行株式会社	500	500	2020年5月28日	0.27585	2024年10月31日	固定	4.4年	1.3年
	三井住友信託銀行株式会社	700	700		0.39730	2027年10月31日	固定	7.4年	4.3年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.32600	2028年4月30日	固定	7.9年	4.8年
	株式会社三井住友銀行	1,100	1,100		0.35100	2028年10月31日	固定	8.4年	5.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.42000	2029年10月31日	固定	9.4年	6.3年
	株式会社みずほ銀行	800	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	6.3年
	みずほ信託銀行株式会社	800	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	6.3年
	株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300		0.47900	2030年10月31日	固定	10.4年	7.3年
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000	2020年6月30日	0.36292	2027年6月30日	固定	7年	3.9年
	農林中央金庫	1,500	1,500		0.34600	2028年6月30日	固定	8年	4.9年
	三井住友信託銀行株式会社	200	200	2020年7月13日	0.24786	2024年10月31日	固定	4.3年	1.3年
	三井住友信託銀行株式会社	400	400		0.37942	2027年10月31日	固定	7.3年	4.3年
	株式会社みずほ銀行	200	200		0.33600	2028年4月30日	固定	7.8年	4.8年
	株式会社三井住友銀行	700	700		0.36100	2028年10月31日	固定	8.3年	5.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	500	500		0.41000	2029年10月31日	固定	9.3年	6.3年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	6.3年
	みずほ信託銀行株式会社	500	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	6.3年
	株式会社日本政策投資銀行	700	700		0.49100	2030年10月31日	固定	10.3年	7.3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	0.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.18000	2024年3月28日	固定	3.5年	0.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,300	1,300		0.16922	2024年9月30日	固定	4年	1.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.21380	2026年9月28日	固定	6年	3.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500		0.24193	2027年3月29日	固定	6.5年	3.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,200	1,200		0.26073	2027年9月28日	固定	7年	4.2年
	農林中央金庫	2,500	2,500		0.31600	2029年3月28日	固定	8.5年	5.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.34500	2029年9月28日	固定	9年	6.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.33000	2030年3月28日	固定	9.5年	6.7年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.36500	2030年3月28日	固定	9.5年	6.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	3,000		0.36000	2030年9月27日	固定	10年	7.2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	7.2年
	株式会社みずほ銀行	3,000	3,000		0.40500	2030年9月27日	固定	10年	7.2年
	株式会社日本政策投資銀行	2,800	2,800		0.47700	2031年9月29日	固定	11年	8.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900	1,900	2021年9月9日	0.34000	2031年3月31日	固定	9.6年	7.7年
	三井住友信託銀行株式会社	600	600		0.17443	2026年9月4日	固定	5年	3.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	800	800	2021年9月30日	0.36000	2031年3月31日	固定	9.5年	7.7年
	三井住友信託銀行株式会社	300	300		0.20461	2026年9月4日	固定	4.9年	3.1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	6.2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	1,000	1,000	2021年11月30日	0.46000	2031年11月28日	固定	10年	8.3年
	三井住友信託銀行株式会社	450	450	2022年2月4日	0.37125	2029年1月31日	固定	7年	5.5年
	株式会社三井住友銀行	500	500		0.46550	2030年1月31日	固定	8年	6.5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	8.5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	9.7年
	株式会社三井住友銀行	500	500	2022年3月31日	0.63300	2030年3月29日	固定	8年	6.7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	8.9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	9.0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	9.1年
	株式会社みずほ銀行	2,000	2,000	2022年9月16日	0.88000	2032年9月16日	固定	10年	9.1年
	株式会社SBI新生銀行	1,500	1,500			2032年9月16日	固定	10年	9.1年
	信金中央金庫	1,000	1,000		0.76000	2031年3月14日	固定	8.5年	7.6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	7.6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	9.2年
	三井住友信託銀行株式会社	100	1,000		0.83100	2030年9月30日	固定	8年	7.2年
	株式会社関西みらい銀行	900			0.83100	2030年9月30日	固定	8年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300	1,300	2023年2月6日	0.41000	2025年1月31日	固定	2年	1.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,250	1,250		0.56000	2026年7月31日	固定	3.5年	3.0年
	三井住友信託銀行株式会社	950	950		0.48310	2025年7月31日	固定	2.5年	2.0年
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000		0.49500	2026年1月30日	固定	3年	2.5年
投 資 法人債	株式会社みずほ銀行	500	500		0.62300	2027年2月5日	固定	4年	3.5年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.71400	2028年2月4日	固定	5年	4.5年
	三井住友信託銀行株式会社	500	500		0.71400	2028年2月4日	固定	5年	4.5年
	株式会社日本政策投資銀行	1,700	1,700	2023年3月31日	1.07800	2031年11月30日	固定	8.7年	8.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	800	800	2023年4月28日	0.94500	2032年4月30日	固定	9年	8.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2023年5月15日	0.82800	2031年5月15日	固定	8年	7.8年
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000	2023年6月30日	0.37292	2026年12月28日	固定	3.5年	3.4年
	株式会社みずほ銀行	900	900		0.43100	2027年6月30日	固定	4年	3.9年
	株式会社みずほ銀行	1,400	1,400		0.89000	2032年6月30日	固定	9年	8.9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	0.9年
第4回無担保投資法人債	3,000	3,000	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	3.4年	
第5回無担保投資法人債 (第1回IIF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	8.1年	
第6回無担保投資法人債 (第2回IIF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	13.1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	14.2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	4.4年	
合計 / 平均	212,283	212,283		0.66			9.0年	4.4年	

(注1) 2023年7月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。

(注2) 百万円未満は切捨てて算出してあります。以下同じです。

(注3) 適用利率は、2023年7月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。

(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。以下同じです。

(注5) 残存年数は、2023年7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8月31日）

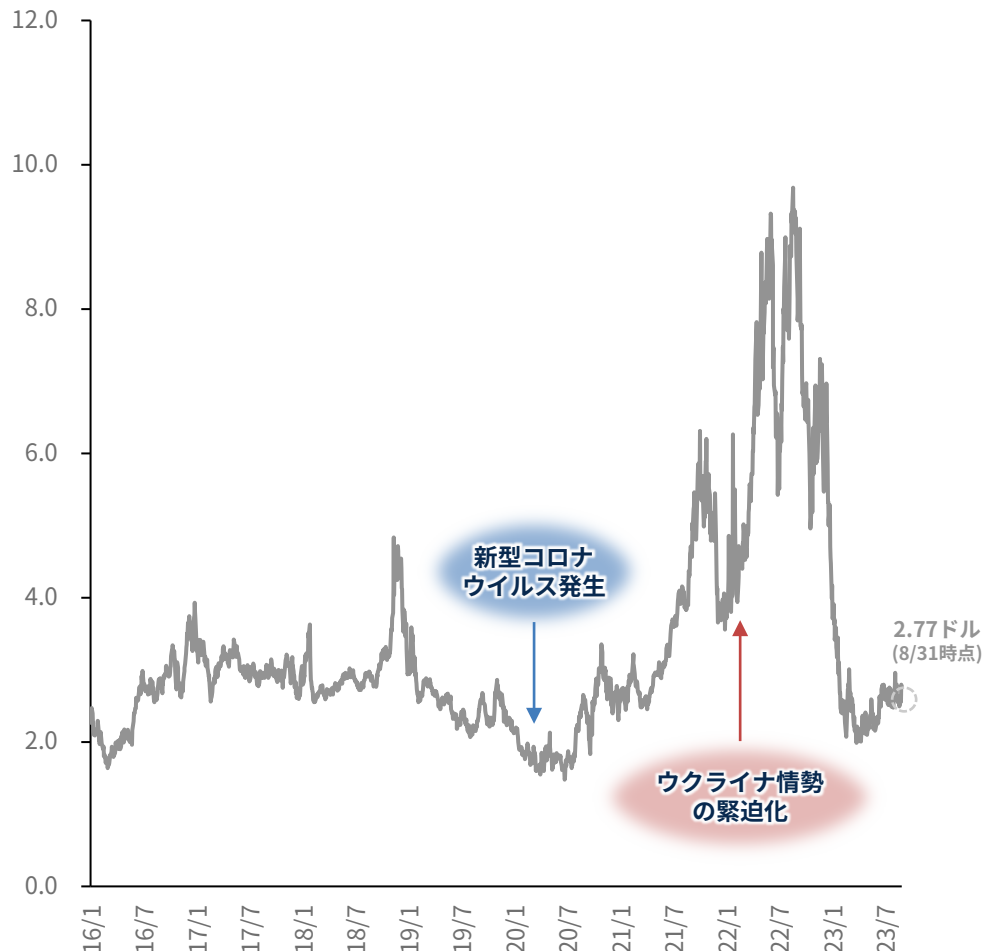
■ ドバイ原油スポット価格の推移

(USD/Barrel)



■ 天然ガス（Henry Hub）先物価格の推移

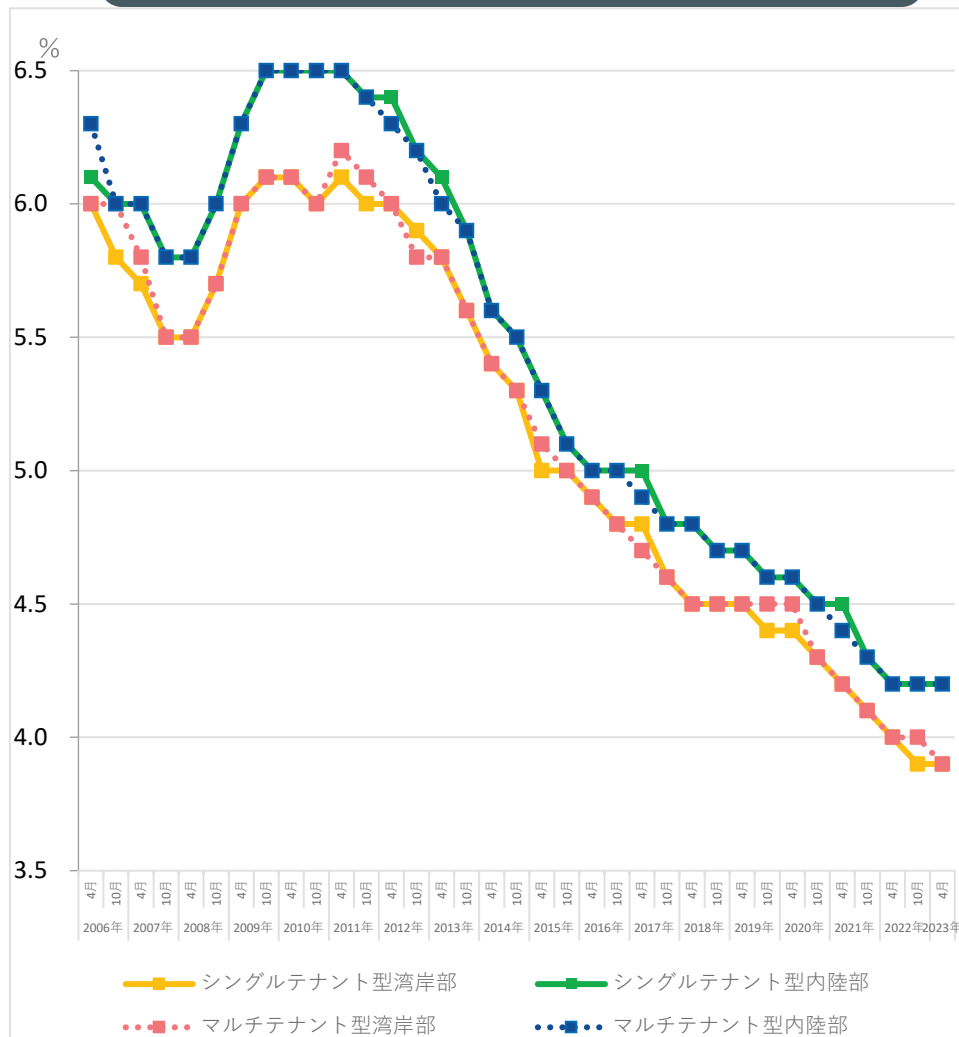
(USD/mnBTU)



# 物流施設を取り巻くマーケットの概要①

## ■ 旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは低下傾向

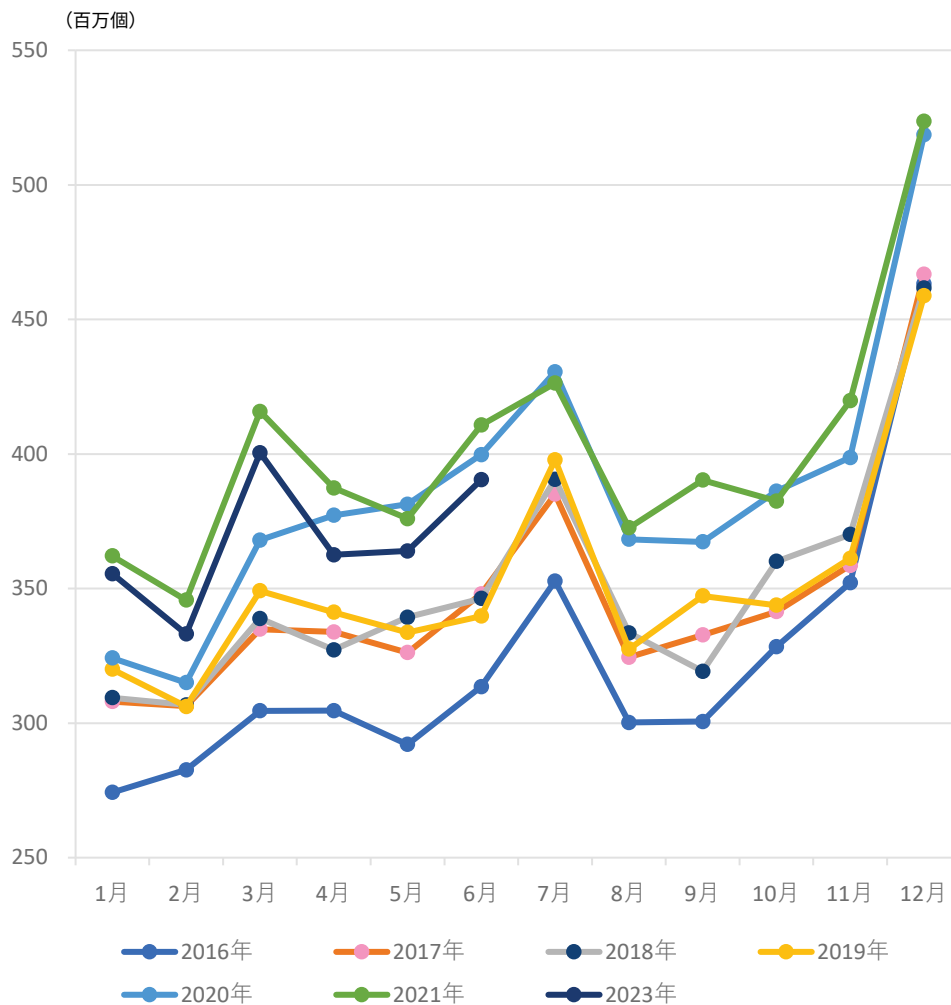
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



（出所）一般財団法人日本不動産研究所 「不動産投資家調査」

## ■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱い個数は増加傾向

宅配便取扱い個数の推移



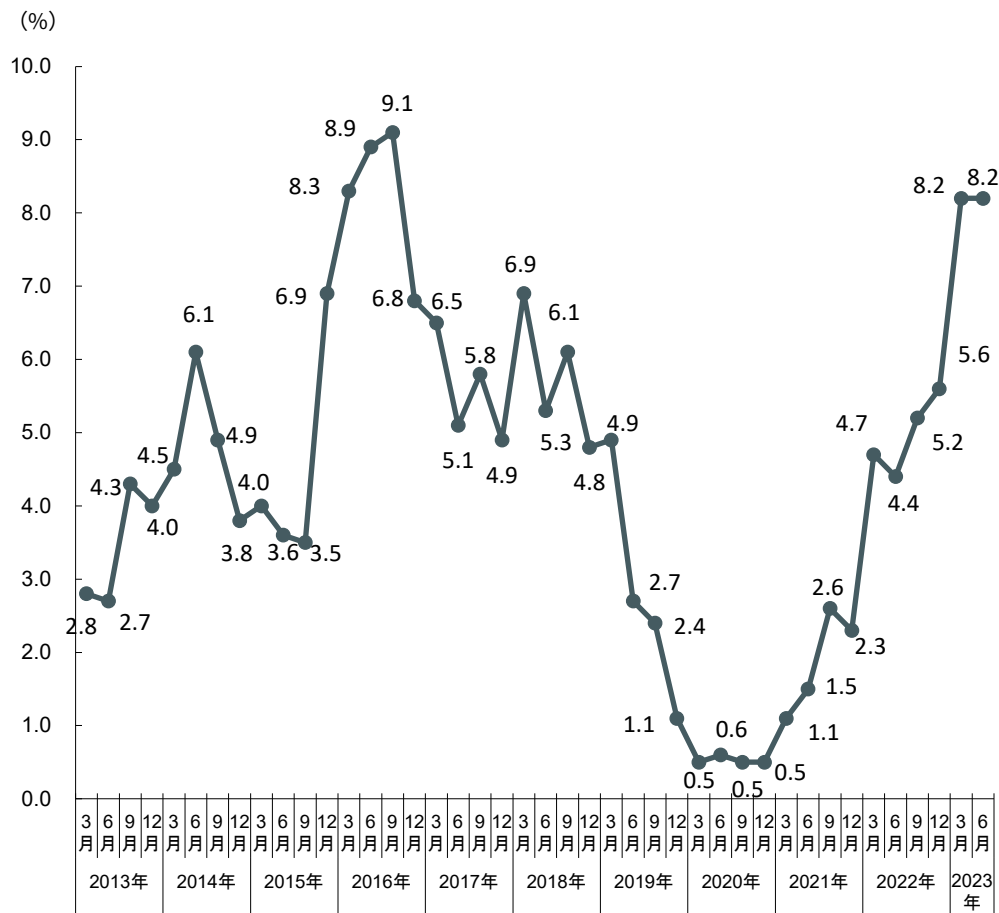
（出所）国土交通省 「国土交通月例経済」



## 物流施設を取り巻くマーケットの概要②

■ テナント需要は過去最大を記録する一方、物件の潤沢な選択肢を背景に空室消化のペースが遅く、2023年2Qの空室率は8.2%

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

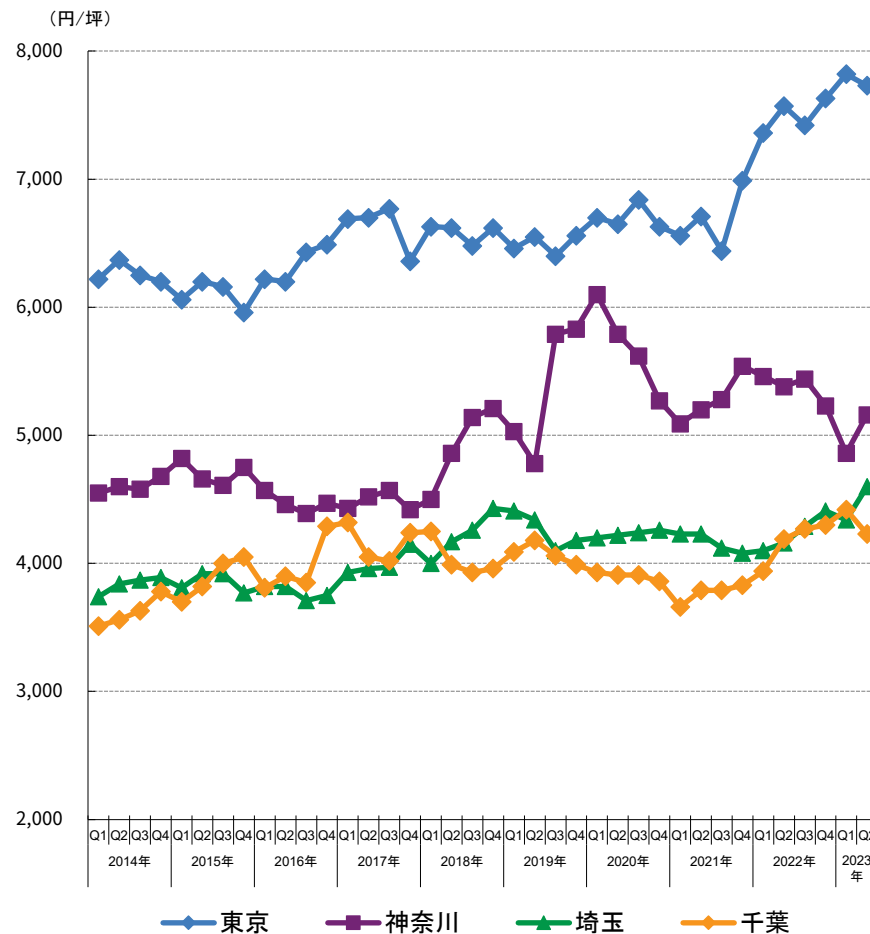


\*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設254物件の空室率

（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

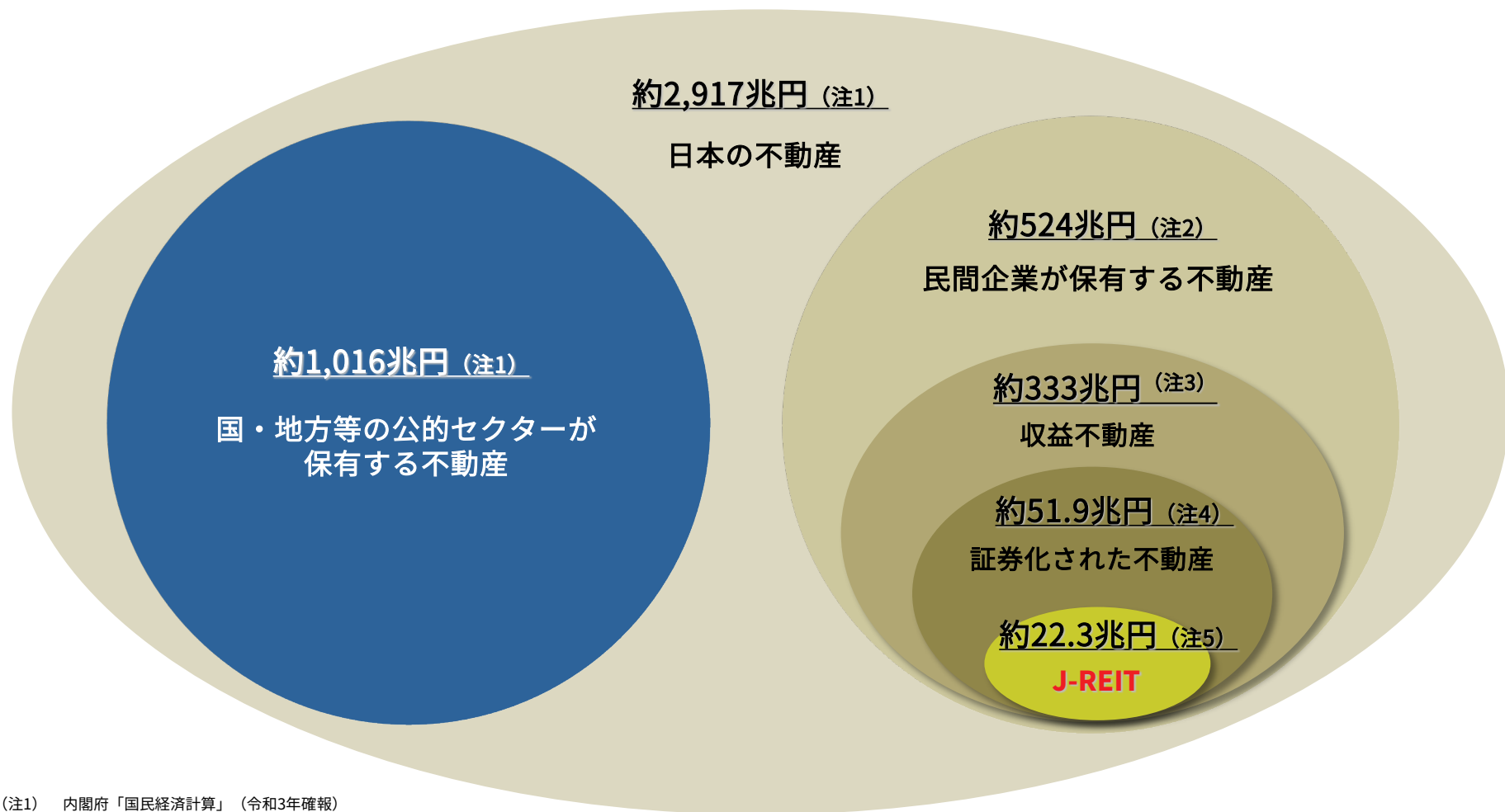
首都圏各エリアの平均募集賃料



（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。

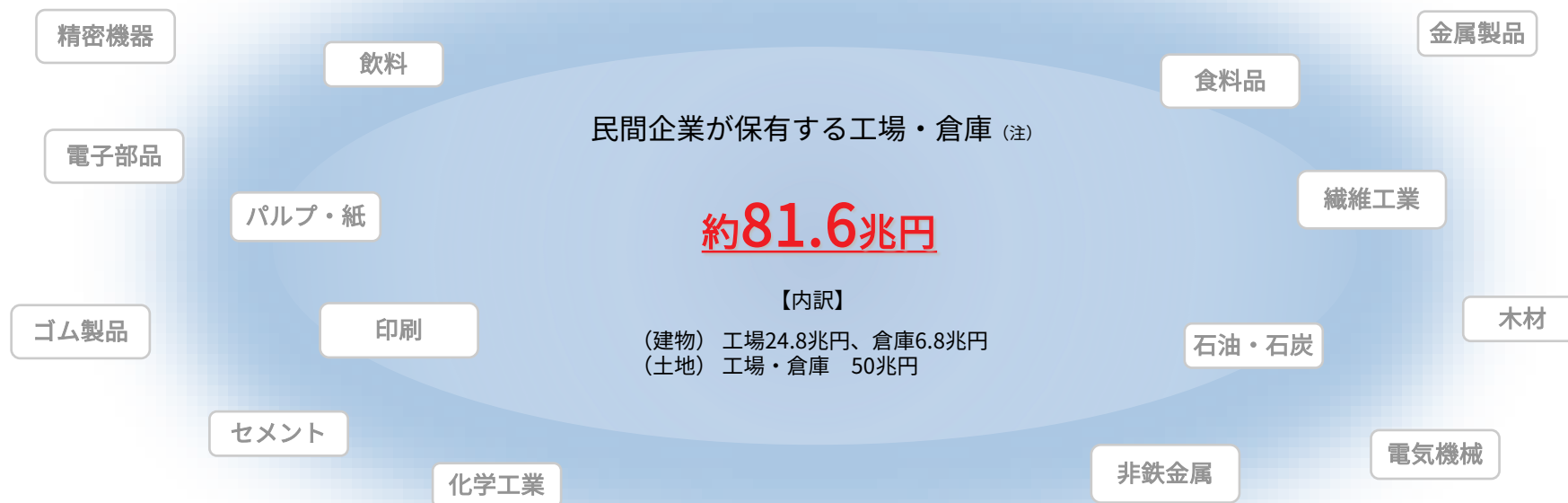
出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」(2023年7月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2023年1月」。

(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7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

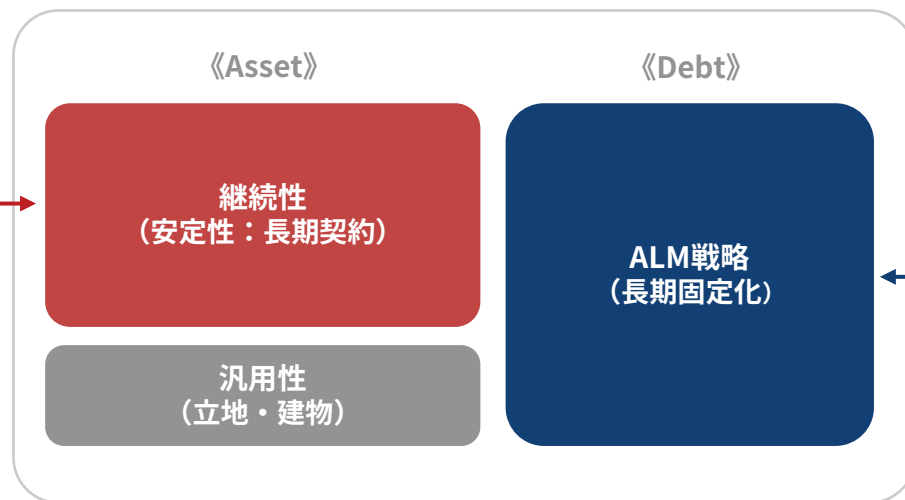
### 《主なリスク要因》

- 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

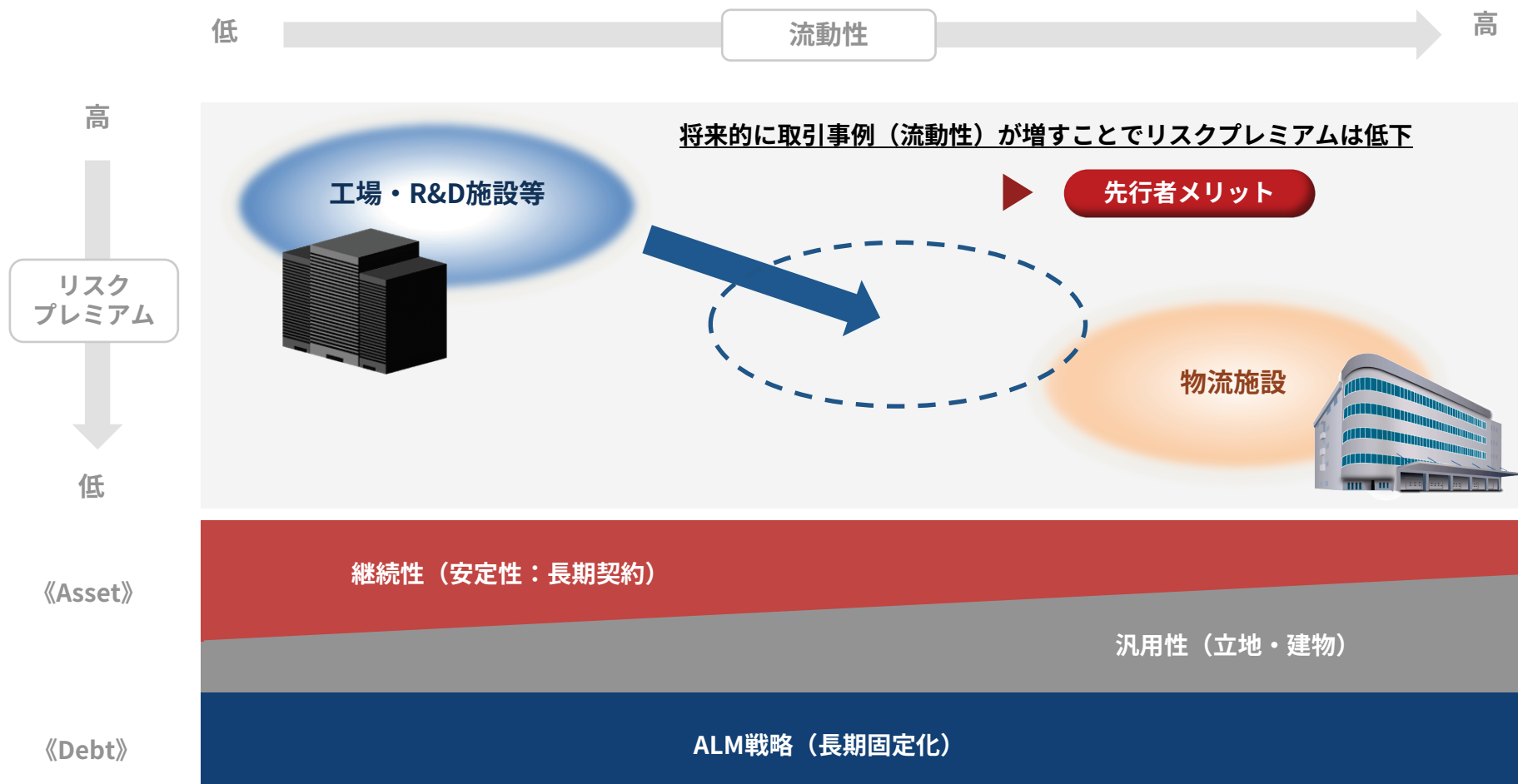
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



## 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8月31日）



(出所) Bloombergのデータを基に作成

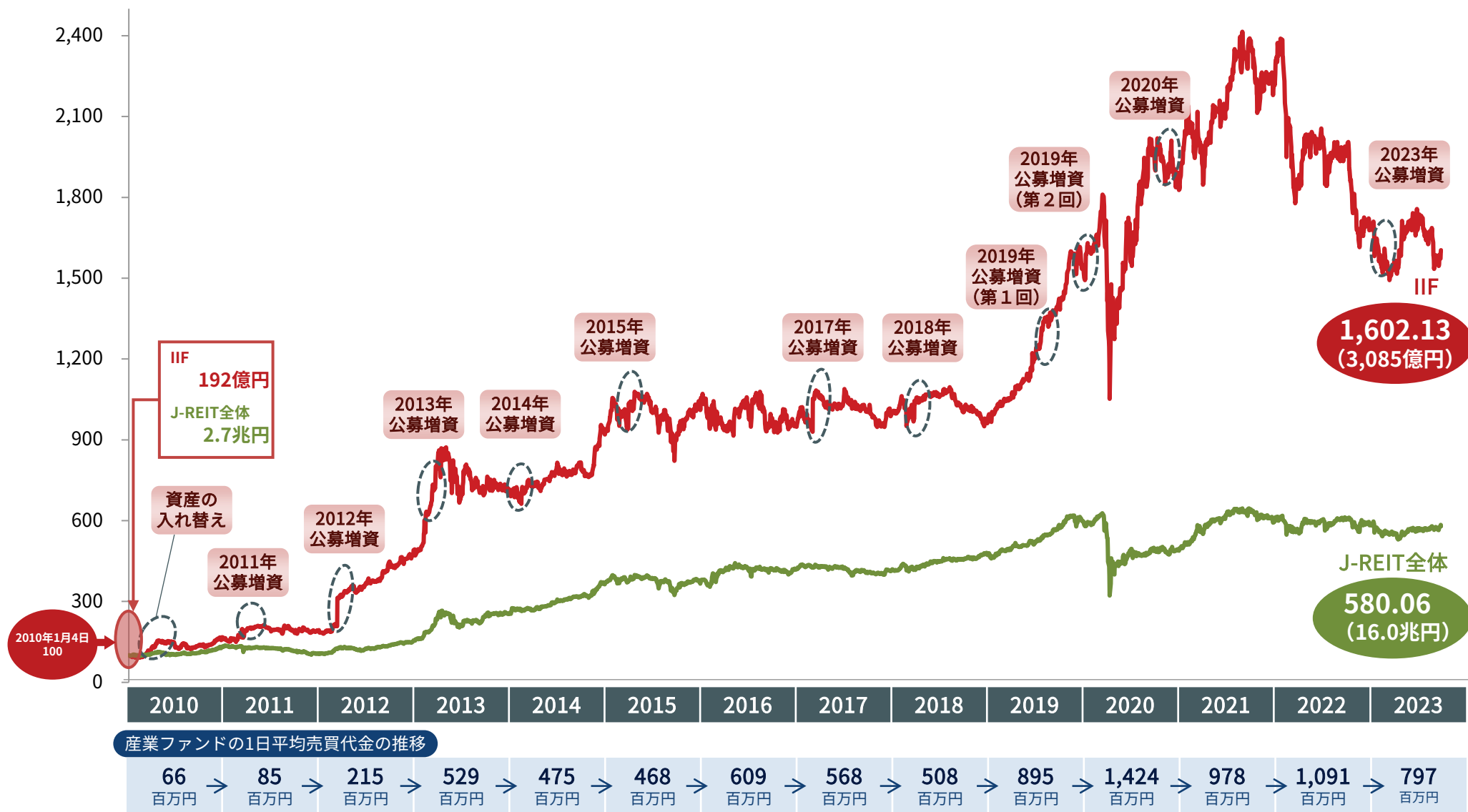
(注1) 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。

(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8月31日）



（出所） Bloombergのデータを基に作成

（注1） 終値ベース

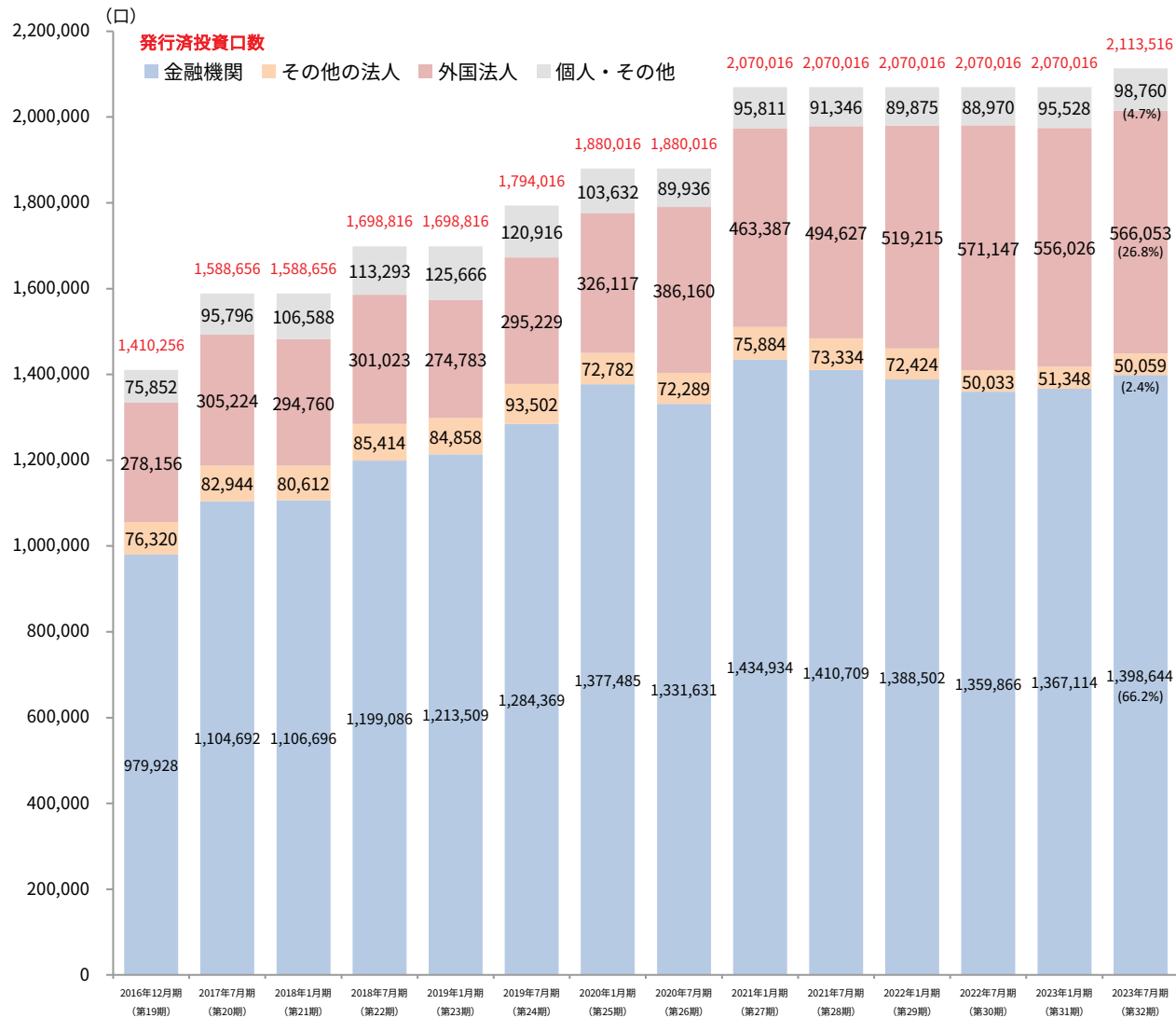
（注2） 縦軸は2010年1月4日の（株）東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

# 投資主属性の分析

## 2023年7月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	473,617	22.41
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	345,683	16.36
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	101,276	4.79
4	SMB C日興証券株式会社	62,884	2.98
5	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	39,883	1.89
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	32,459	1.54
7	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	31,689	1.50
8	STATE STREET BANK AND TRUST COM PANY 505103	29,316	1.39
9	J P MORGAN CHASE BANK 385781	26,355	1.25
10	J P MORGAN CHASE BANK 380854	25,600	1.21
11	みずほ証券株式会社	23,659	1.12
12	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	22,756	1.08
13	全国信用協同組合連合会	20,781	0.98
14	株式会社中国銀行	17,926	0.85
15	日本証券金融株式会社	17,405	0.82
16	株式会社八十二銀行	15,454	0.73
17	株式会社足利銀行	15,122	0.72
18	THE BANK OF NEW YORK MELLON 140 051	14,780	0.70
19	明治安田生命保険相互会社	14,366	0.68
20	日本図書普及株式会社	13,002	0.62
上位20名合計		1,344,013	63.59

## 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

### ■ 組織図

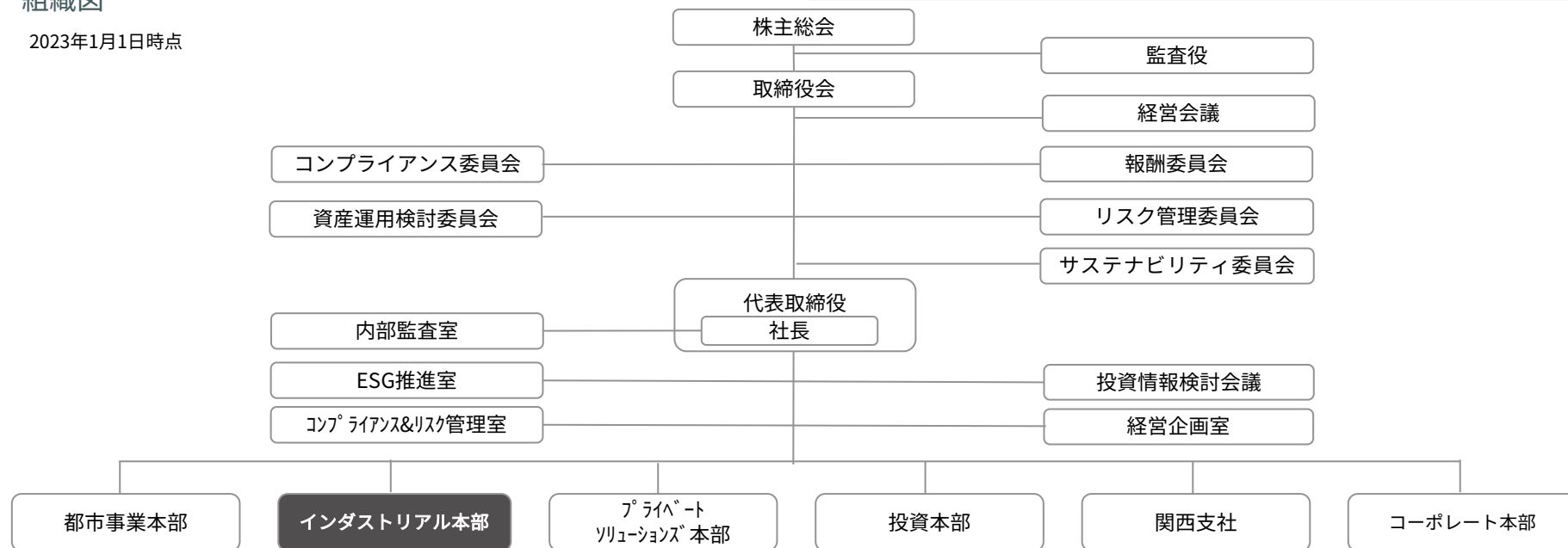
2023年1月1日時点

### ■ 資産運用会社の役職員数

2023年8月1日現在

役職員数 161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	98名
宅地建物取引士	69名
一級建築士	11名
不動産鑑定士	13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	7名
税理士	3名
MBA（米・英を含む）	1名







**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）