

2023年7月期(第32期) 決算説明会資料

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

目次

1	Executive Summary	P.2
2	継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移	P.5
3	今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	
	①外部成長ポテンシャル	P.10
	②再開発案件等の取組み	P.14
4	足許の運用状況と今後の対応	
	①既存ポートフォリオの運営について－“3C Management”	P.18
	②財務戦略について－“ALM”	P.21
5	ESGに関する取組みについて	P.25
6	2023年7月期（第32期）運用報告、 2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）業績予想	P.29

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

1. Executive Summary



公募増資及び資産売却の実施により再び成長路線へ

第32期決算ハイライト

① 公募増資及び資産売却の実施によりポートフォリオの質と安定性が向上

- (1) 公募増資：取得資産220億円、NOI利回り5.5% / 償却後利回り3.9%の高い収益性
- (2) 資産売却（IIF神戸LC）：売却価格と帳簿価格の差額27.6億円を3期に亘って分配

② 継続的なコスト削減の取組みによりDPUは当初予想比で大幅に上昇

- ・【第32期当初予想】 3,084円 ⇒ 【第32期実績】 3,282円 (+6.4%)
- ・【第33期当初予想】 3,165円 ⇒ 【第33期修正業績予想】 3,260円 (+3.0%)

③ スポンサー (KKR) との協働案件が順調に進み、パイプラインは大きく増加

④ 既存物件の再開発・リノベーションプロジェクトが順調に進捗

- ・ IIF習志野LC I（投資額 51億円）：ブリッジスキームを活用したBTS型物流施設の再開発プロジェクト
- ・ IIF岡崎MC（投資額 4億円）：建物を追加取得し、リノベーションによるバリューアッププロジェクト

「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現

		2023年1月期 (第31期)		2023年7月期 (第32期) ^(注)
アセット	物件数	74物件	→	77物件
	取得価格の合計	378,996百万円		388,833百万円
	鑑定評価額の合計	469,582百万円		480,438百万円
	含み益	92,113百万円		95,631百万円
デット	簿価LTV	49.3%	→	49.0% (▲0.3pt)
	時価LTV (鑑定評価額ベース)	40.5%		40.1% (▲0.4pt)
エクイティ	1口当たりNAV	133,322円	→	134,995円 (+1.3%)

(注) 2023年7月期(第32期)の各指標について、IIF神戸LCは全ての持分を売却、厚木LCIII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。

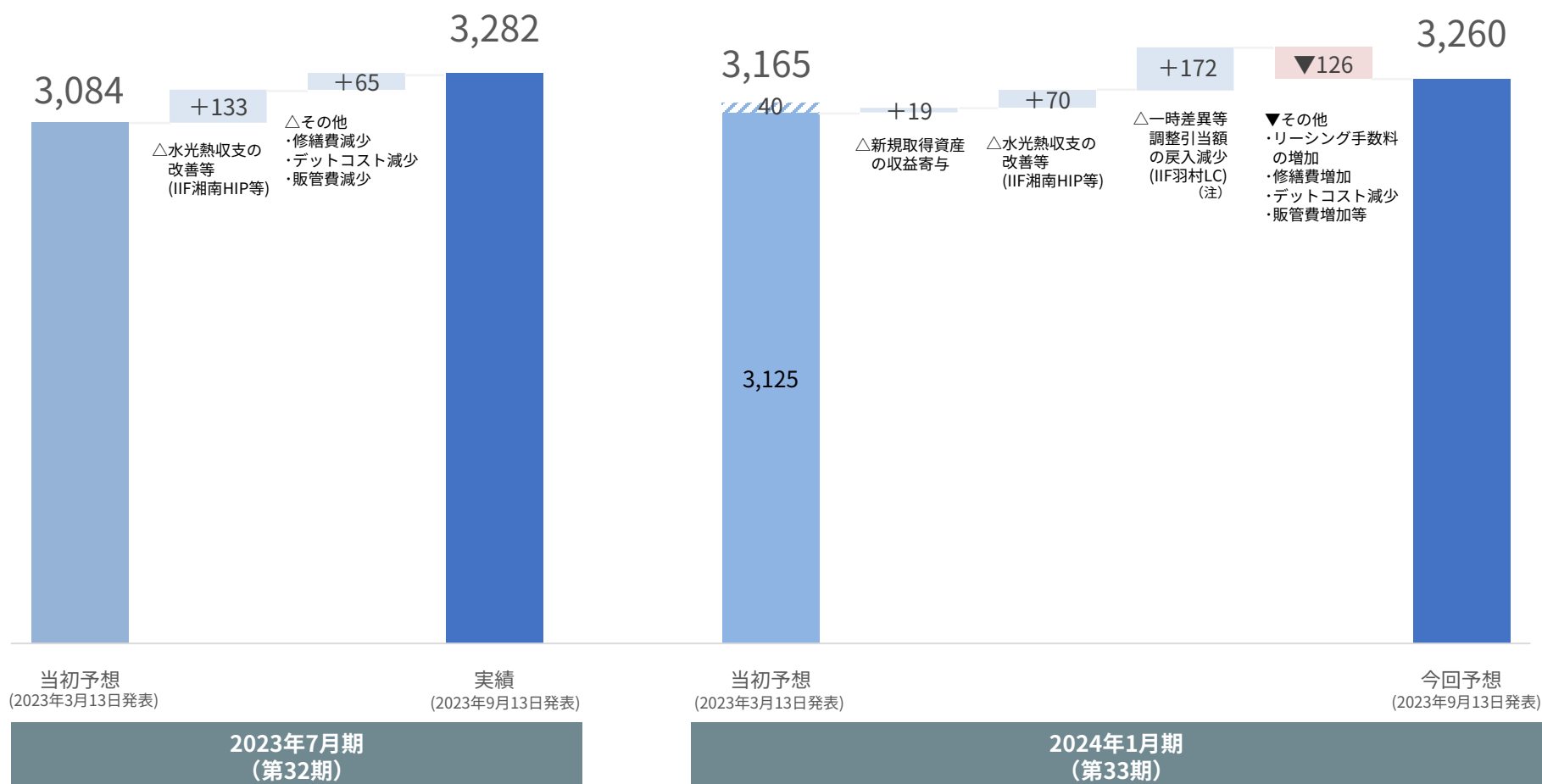
2. 継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移



一口当たり分配金の変動要因（第32期及び第33期）

■ 一口当たり分配金の推移

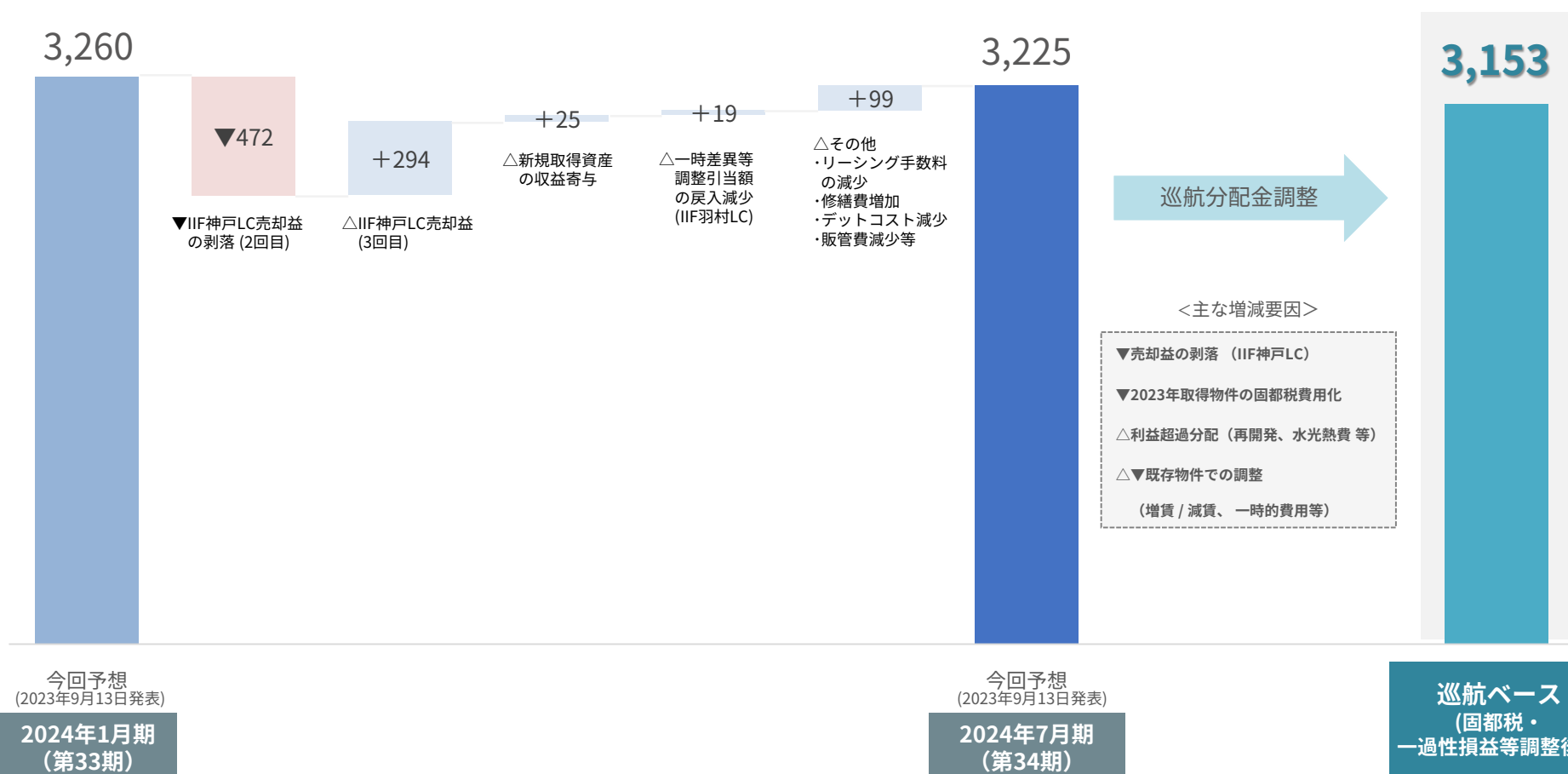
(円/口)



1口当たり分配金の変動要因（第33期及び第34期、巡航分配金）

1口当たり分配金の推移

(円/口)

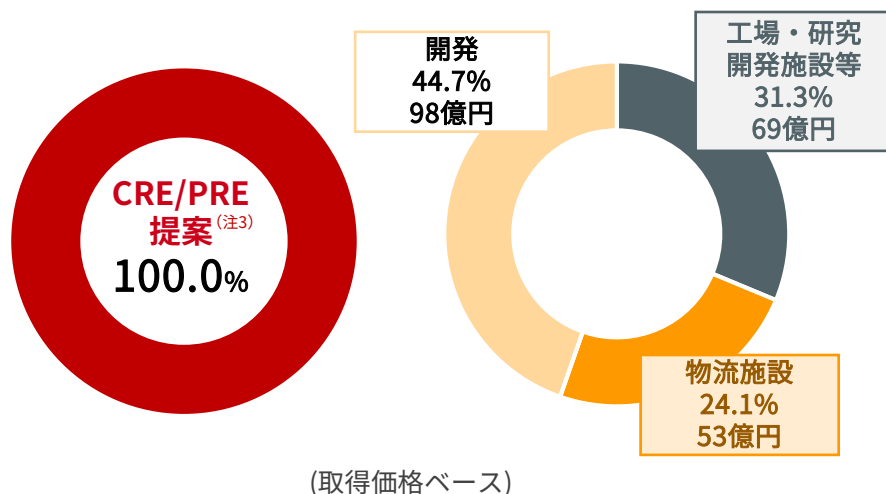


第11回公募増資と資産売却の概要

(1) 第11回公募増資の概要

新規取得資産の概要

新規取得資産	物件数 6 物件	取得価格の合計 220 億円
収益性 (注1)	平均NOI利回り 5.5%	平均償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) 3.9% (4.3%)
含み益の合計・ 平均含み益率 (注2)	含み益の合計 +55.6 億円	平均含み益率 +25.2%



(2) 資産売却の概要：IIF神戸ロジスティクスセンター

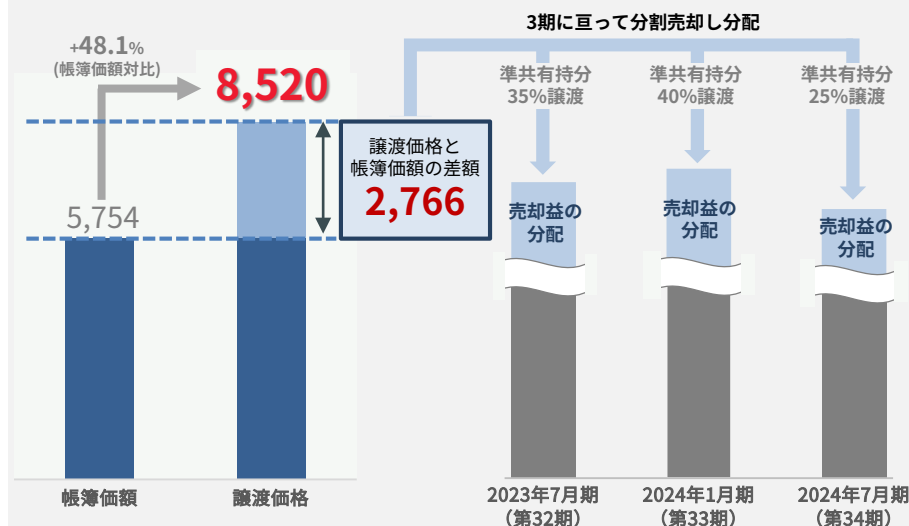


売却の背景

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

<売却益の分配イメージ> (注4)

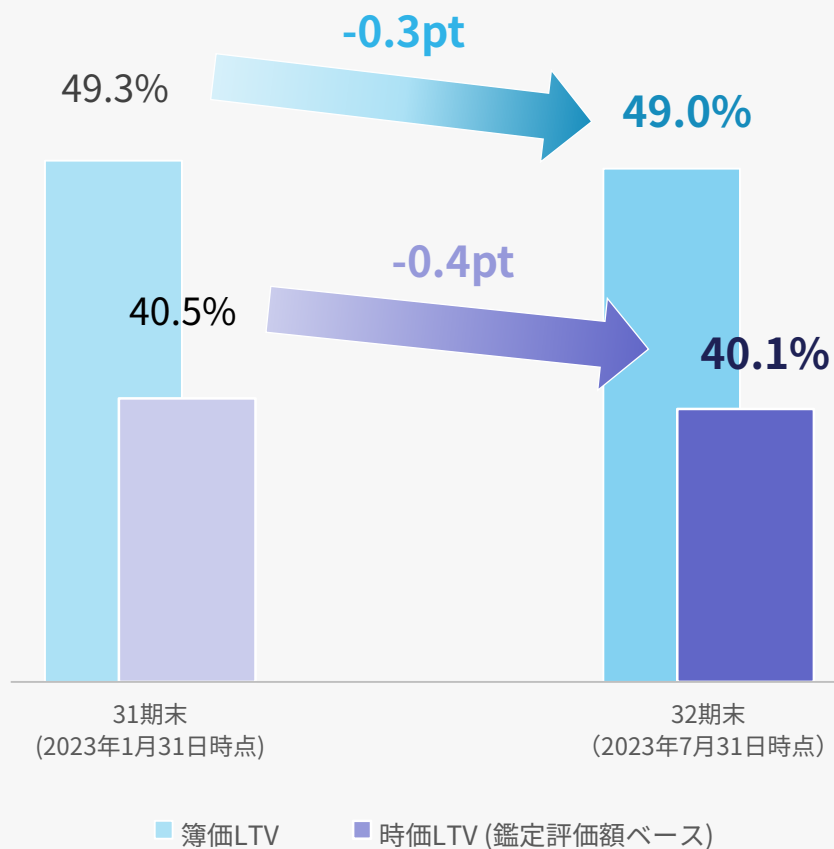
(単位：百万円)



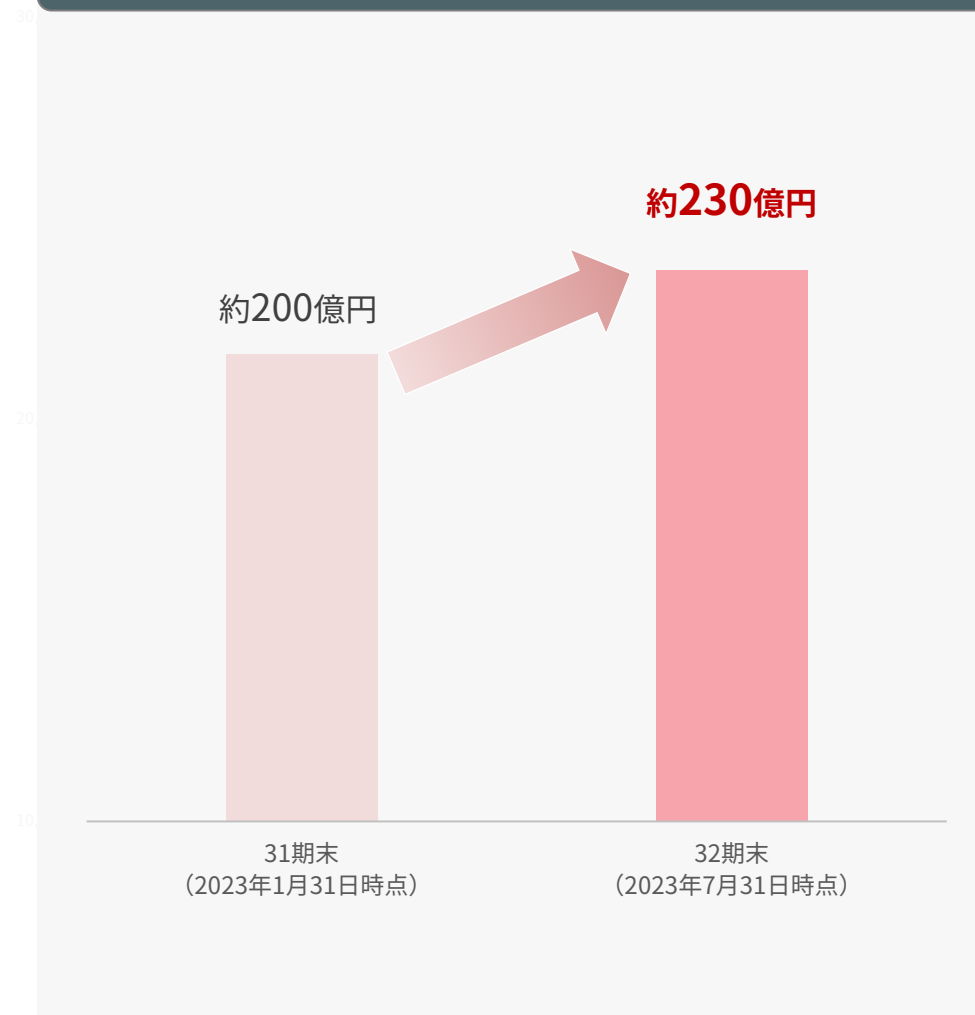
公募増資及び資産売却を通じてLTV引き下げとフリーキャッシュを拡充

■ 将来の成長へ向けた投資余力を確保

LTVの推移 (注1・2)



フリーキャッシュの推移 (注3)



3. 今後の投資戦略について — “CRE Beyond”

① 外部成長ポテンシャル

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

変化する産業用不動産への投資ニーズに対応すべく投資戦略の拡張を図る

■ これまでの投資戦略を継続しつつ、スポンサーのカーブアウト案件にも積極的に関与し取得機会の拡大を図る

製造業を取り巻く環境

- 製造業の国内回帰が活発化
- 基幹産業（半導体等）の大型投資が進行
- 「PBR 1 倍割れ問題」に向けた資本効率改善の要請

産業用不動産投資に対するニーズ

- 製造業の在庫保有ニーズによる物流需要の高まり
- 建築コストの増大に伴う投資抑制・リノベーションニーズ
- P/Lコントロールやキャッシュニーズ
- ノンコア事業・アセットの売却ニーズ

スポンサーサポートによる投資機会拡充

- KKRの投資先/関与先へのCRE提案の機会獲得
- 企業へのPE投資のみならず、不動産・インフラ・ファイナンス等におけるスポンサー独自のリソースの活用

■ 本投資法人の投資戦略

① CRE / PRE提案による物件取得



IIF戸塚TC (底地)



IIF新川崎R&DC



IIF厚木MC



IIF大田MC

② 多様なアセットクラスの組入れ

(物流施設、R&Dセンター、工場、ライフサイエンス等)



IIF羽田空港MC



IIF三鷹CC



IIF市原MC (底地)



IIF湘南HIP

③ 開発案件への取組み

(オフバランス開発、オンブック開発、増築、リノベーション等)



IIF川崎SC



IIF岐阜各務原LC



IIF四日市LC (新築棟)



IIF厚木LCIII



④ KKRによるカーブアウト案件へのCRE提案

スポンサーとの協働案件が順調に増加しており、パイプラインは大きく増加

■ パイプラインの状況

総検討案件数 **79件**

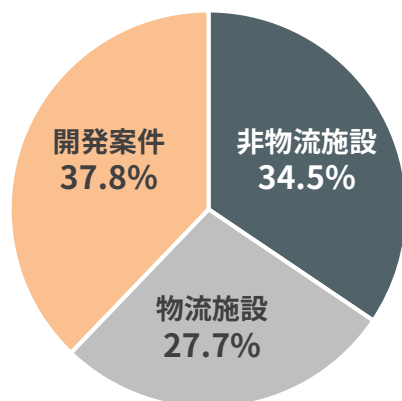
総検討案件金額 **5,070億円**

足許の詳細検討案件数

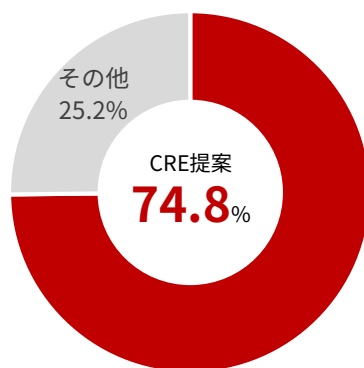
53件

詳細検討案件内訳 (スポンサーサポート案件を除く)

アセットクラス別 (金額ベース)



取得手法別 (金額ベース)



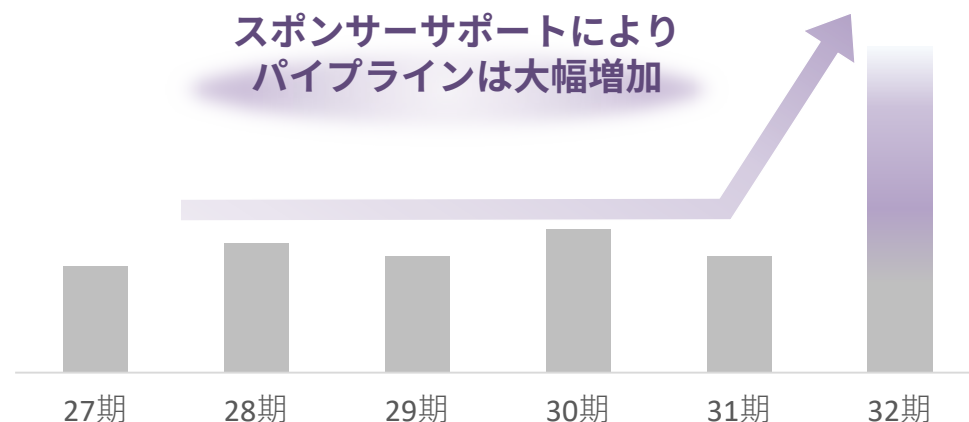
(注) パイプラインには、既存保有物件の再開発案件を含みます。

■ スポンサーとの取組状況

取組状況

- スポンサー投資先企業と再開発プロジェクトを推進
- スポンサーと協働しながら新規カーブアウト案件の取得を交渉中
- 将来のインフレへ備え、長期賃貸借契約にCPI連動等を導入する取組みにも着手
- その他、スポンサーと協働しながら様々な開発・収益案件の取得を検討中

詳細検討案件金額の推移



(ご参考) 拡大するパイプラインの取得へ向けて、様々な手法を活用

■ エクイティファイナンス以外にも、資本市場の環境を見極めながら、機動的な物件取得を推進

▶ 外部成長への取得余力の活用

▶ フリーキャッシュ及びデットを活用した取得

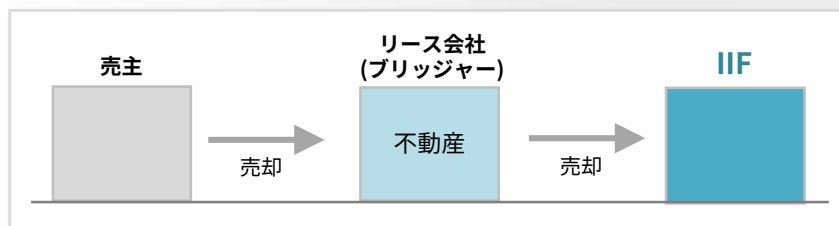


▶ ブリッジスキームの活用

- ・ 本投資法人が取得するまでの短期～中期の物件保有に対応
- ・ 一定期間保有することで将来の取得価格の低減が可能

① 事業会社を活用したブリッジスキーム

▶ 大手リース会社等を活用したブリッジスキーム

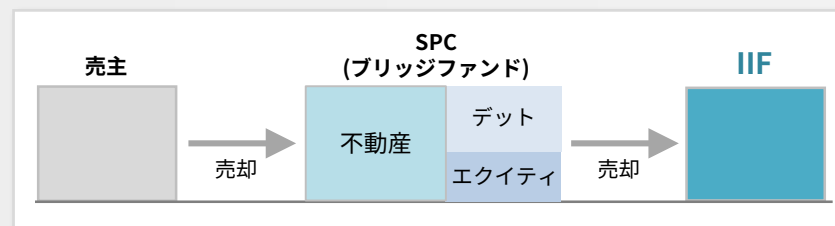


(主な事例)



② ブリッジファンドの活用

▶ 将来の取得を前提としたSPCへのTK出資等によるブリッジスキーム

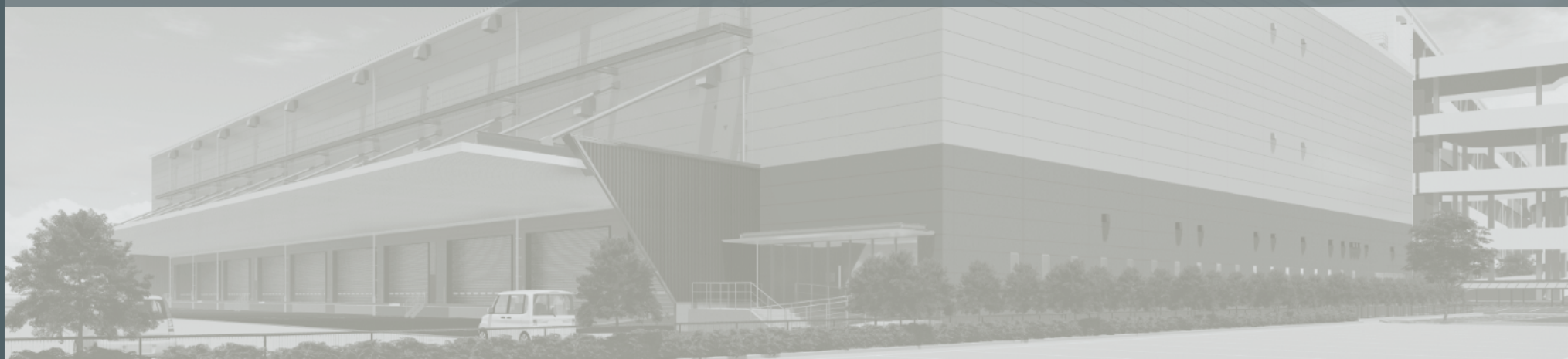


(主な事例)



3. 今後の投資戦略について — “CRE Beyond”

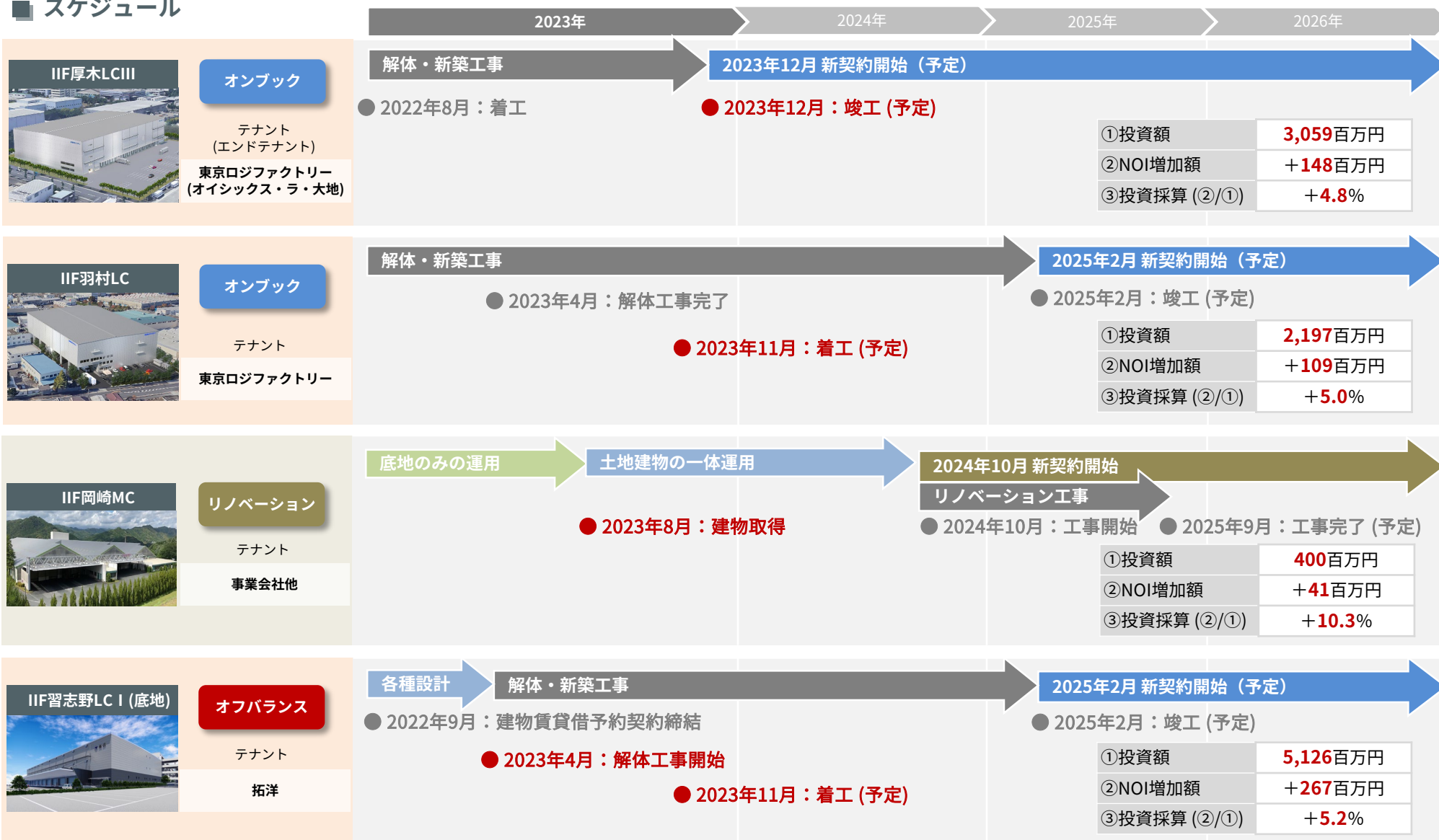
② 再開発案件等の取組み



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

建築コストをコントロールしながら開発プロジェクトを推進

■ スケジュール



※開発プロジェクトにおける各物件の投資額、NOI増加額及び投資採算は本書の日付現在における試算値であり、その実現を保証するものではなく、各開発の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。

建て替え：IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ（底地）

■ 解体工事が完了し、新築工事がスタート

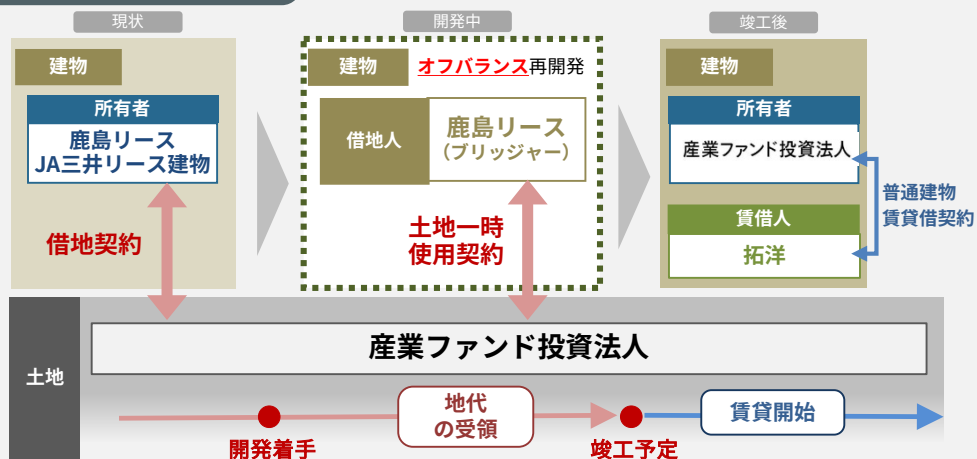
本プロジェクトの概要



ポイント

- ・大手物流会社の新規拠点ニーズを捉えた、BTS型物流施設の開発案件
- ・テナントと長期の賃貸借予約契約（契約期間15年/10年解約不可）を締結済
- ・ブリッジスキームを活用した再開発により、開発期間中も収益を維持

スキームイメージ



再開発後の主要指標

現状（再開発前）



※本投資法人は底地のみ保有

再開発後



再開発前（底地）

取得（予定）価格 <small>（注1）</small>	1,190 百万円
鑑定評価額 <small>（注2）</small>	1,950 百万円
含み益（含み益率） <small>（注3）</small>	760 百万円 （+63.9%）
延床面積 <small>（注4）</small>	—
年間NOI <small>（注5）</small>	68 百万円
NOI利回り/ 償却後NOI利回り <small>（注5）</small> （継続的利益超過分配考慮後）	5.7% / 5.7%
賃貸借契約期間	22.0年（残存0.1年）

再開発後（土地建物）

6,371 百万円
8,610 百万円 （+6,660 百万円）
2,238 百万円 （+35.1%）
27,614.58㎡
336 百万円 （+267 百万円）
5.3% / 3.9% （4.3%）
15.0年（10年解約不可）

リノベーション：IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター

■ エンドテナントの契約満了時期を捉え、バリューアップ投資を行い収益性・資産価値を向上

■ 物件の概要



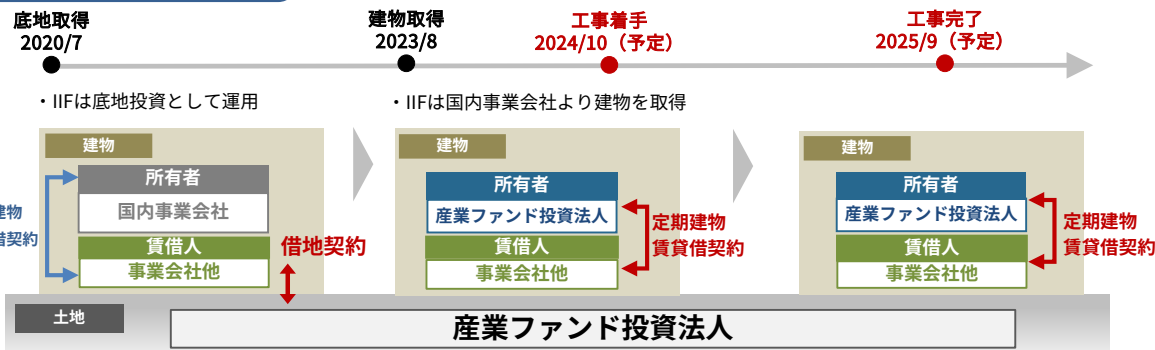
＜「岡崎東」IC至近の工場集積エリアに所在＞



リノベーションの背景

- 国内において圧倒的な産業集積を誇る愛知県西三河地域に所在し、新東名高速道路「岡崎東」IC至近の希少性の高い工業専用地域に立地する工場
- 建物を追加取得のうえ、耐震補強等のリノベーション工事を実施し、収益性・安定性の向上を目指す
- 既存区画において一部テナントから再契約の賃借意向を受領済み、残るテナントの賃借意向も確認済み

スキームイメージ



■ リノベーション前後での主要指標の推移

	リノベーション前 (底地)	リノベーション後 (土地・建物)
取得価格	3,930百万円	3,933百万円
鑑定評価額 (注1)	4,330百万円	4,770百万円 (+440百万円)
年間NOI (注1)	191百万円	232百万円 (+41百万円)
NOI利回り (注2)	4.9%	5.9%
償却後NOI利回り (注2)	4.9%	5.1%

＜投資額 400百万円＞

- 建物取得 : 2.5百万円
- リノベーション工事等 : 397.5百万円

4. 足許の運用状況と今後の対応

① 既存ポートフォリオの運営について — “3C Management”

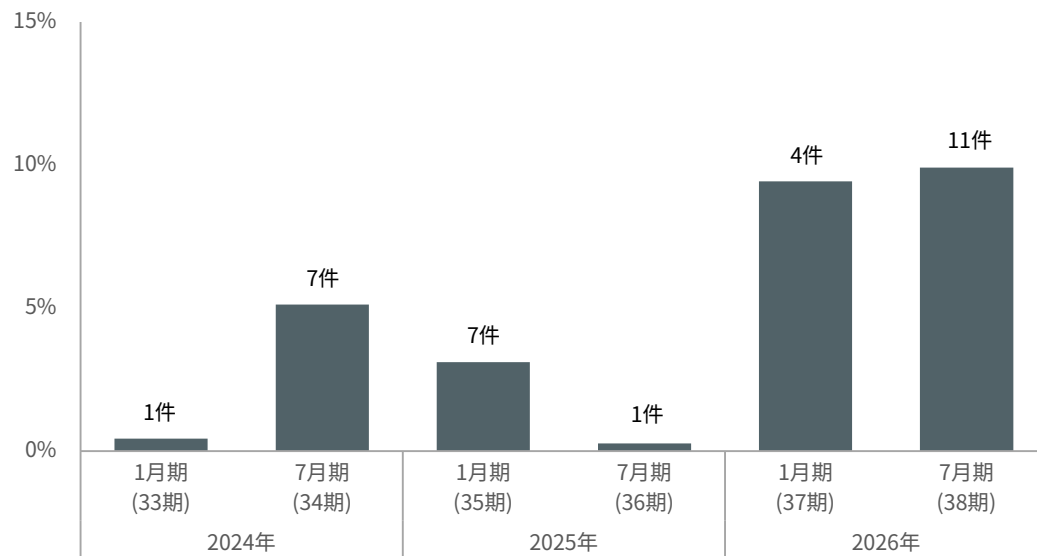
「3C Management」とは、(i)テナントとの密接なコミュニケーション（意思疎通）によってニーズを的確に把握し（Communicate）、(ii)個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより（Customize）(iii)ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく（Create）というポートフォリオ運用の考え方を言います。

満期を迎えるテナントへの丁寧な対応を継続

■ 賃貸借契約の満了時期の分散（年間賃料ベース）

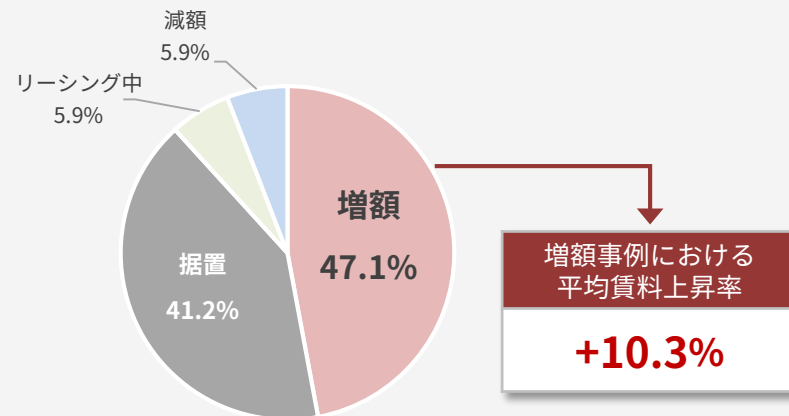
今後の期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況（注1）
（年間賃料ベース）

（対ポートフォリオ賃料比率）



直近の契約満了における賃料改定状況（注2）

（第31期（2023年1月期）～第34期（2024年7月期）までの計17件を対象）



（賃料増額事例）



IIF東大阪LC
（築年数31.7年）



IIF川口LC
（築年数21.3年）



IIF鳥栖LC
（築年数16.5年）

■ 今後の期間満了を迎える主なテナントへの対応

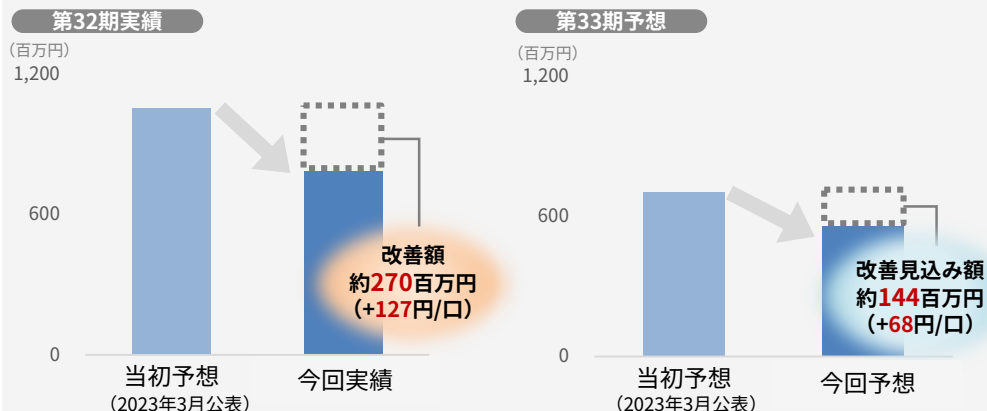
	契約満了日	物件名	テナント名	対応	
2024年1月期 （第33期）	2023/9/30	IIF昭島LC	東京ロジファクトリー	既存テナントと期間5年で自動更新済。	対応済
2024年7月期 （第34期）	2024/6/6	IIF神戸DHC	大阪ガス	既存テナントと期間10年の定期建物賃貸借契約を締結済。	対応済
2025年1月期 （第35期）	2024/10/30	IIF横浜都筑R&DC	アイネス	2024年10月末をもって中途解約。現在リーシング活動中。	対応中

IIF湘南ヘルスイノベーションパークの運営状況

■ 将来の収益性・安定性向上に向けた施策の取組状況

■ IIF湘南HIPの水光熱費について

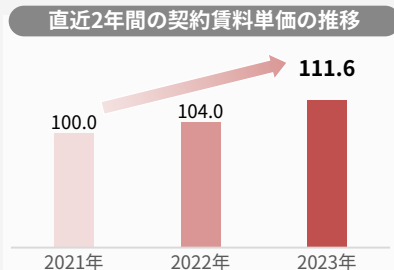
- 2023年4月から施設全体の水光熱費のうち、主要テナントの使用面積（64.5%）を乗じた金額を主要テナントが負担
- パススルー化、水光熱費単価の下落及び使用量の見直し等により大幅なコスト削減が実現
- その他テナントとは契約更改の時期等を活用して交渉予定



※改善額及び改善見込み額は、受取水光熱費と支払水光熱費の差額を記載しています。

■ 空き区画のリーシング (注)

- 直接契約テナント（武田薬品工業以外）の一部区画で解約が発生
- 直近2年間で契約賃料は増加基調
- 当該区画のテナント候補先の需要は確認できており、早期埋め戻しを図る



※注記の詳細については、ページ35～36をご参照ください。

■ 本施設の余剰敷地の活用

- 大きな未消化容積・建蔽を活用した増築検討

＜本施設の概要＞

（土地面積）220,356.28㎡ （延床面積）298,435.64㎡

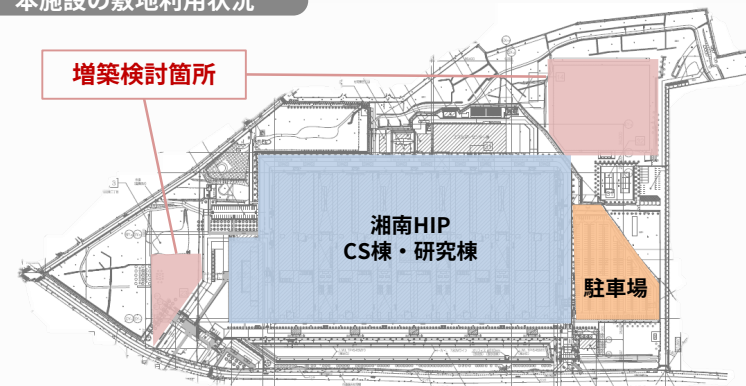
※【指定】建蔽率60%、容積率200% 【現状】建蔽率29%、容積率118%

- 本施設の強みである「ライフサイエンスエコシステム」に着目した複数企業から新規事業拠点開発のニーズ、及びテナント数が増加する中で事務所の増築ニーズ等も高まっており、増築プロジェクトの検証を開始

本施設の外観



本施設の敷地利用状況



4. 足許の運用状況と今後の対応

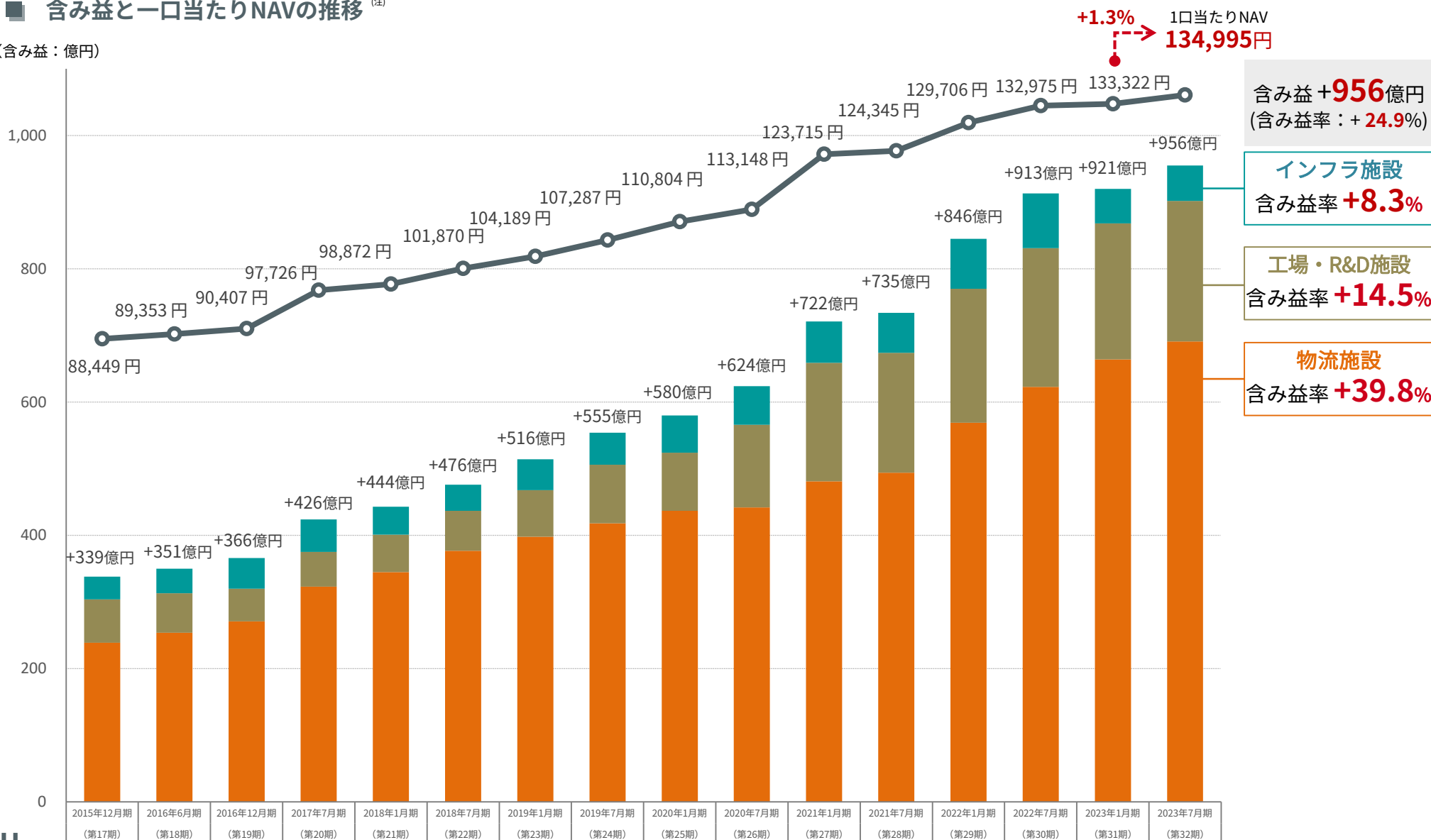
② 財務戦略について — “ALM”

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

含み益は956億円（含み益率+24.9%）に増加

含み益と一口当たりNAVの推移^(注)

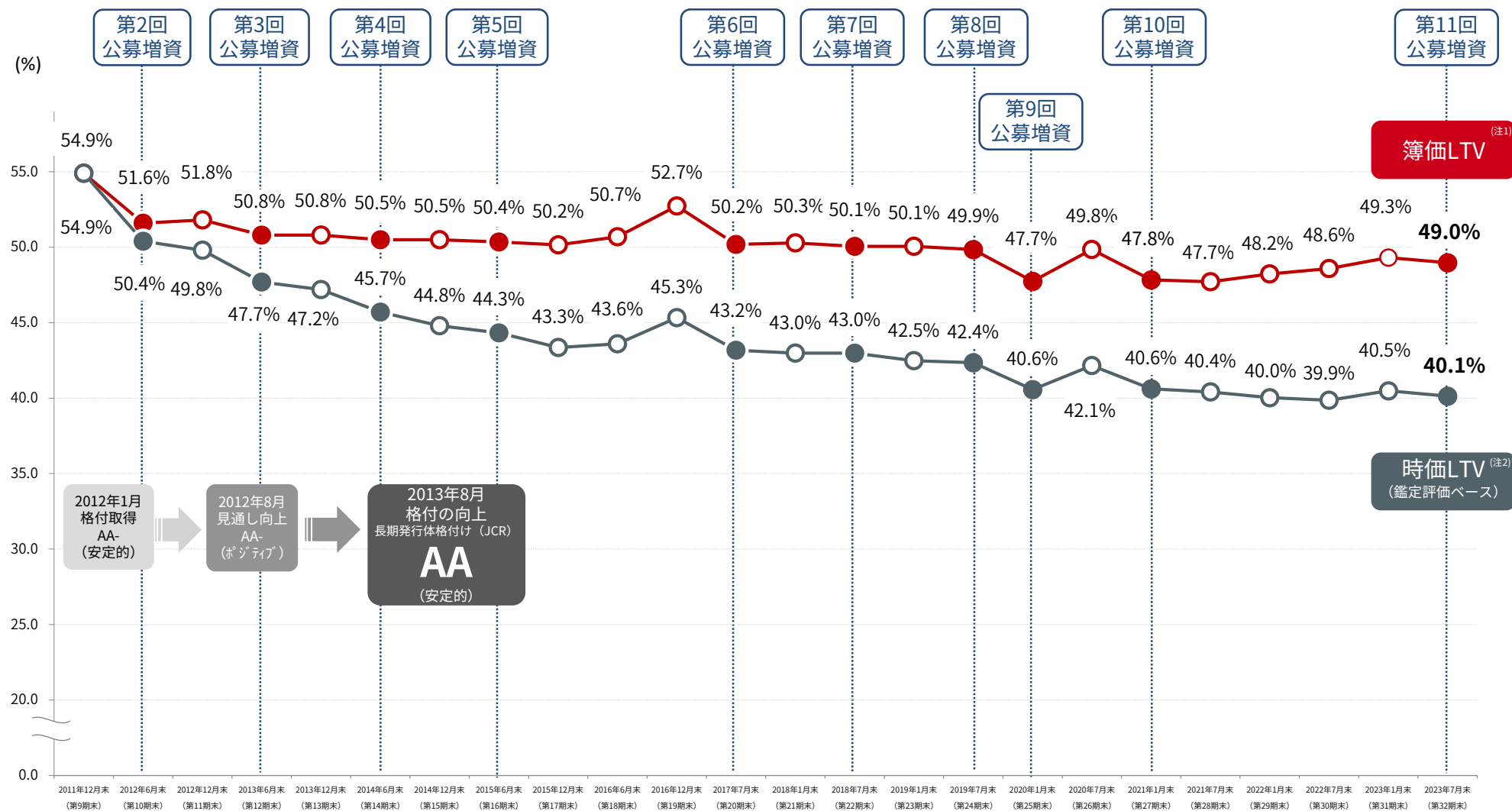
(含み益：億円)



※注記の詳細については、ページ35～36をご参照ください。

継続的な公募増資を通じてLTVは低下

LTVの推移



返済期限の分散を図りながら借入コストをコントロール

金利上昇局面においても借入コストを低減

<ファイナンスの状況> (2023年2月～2023年7月実施分)

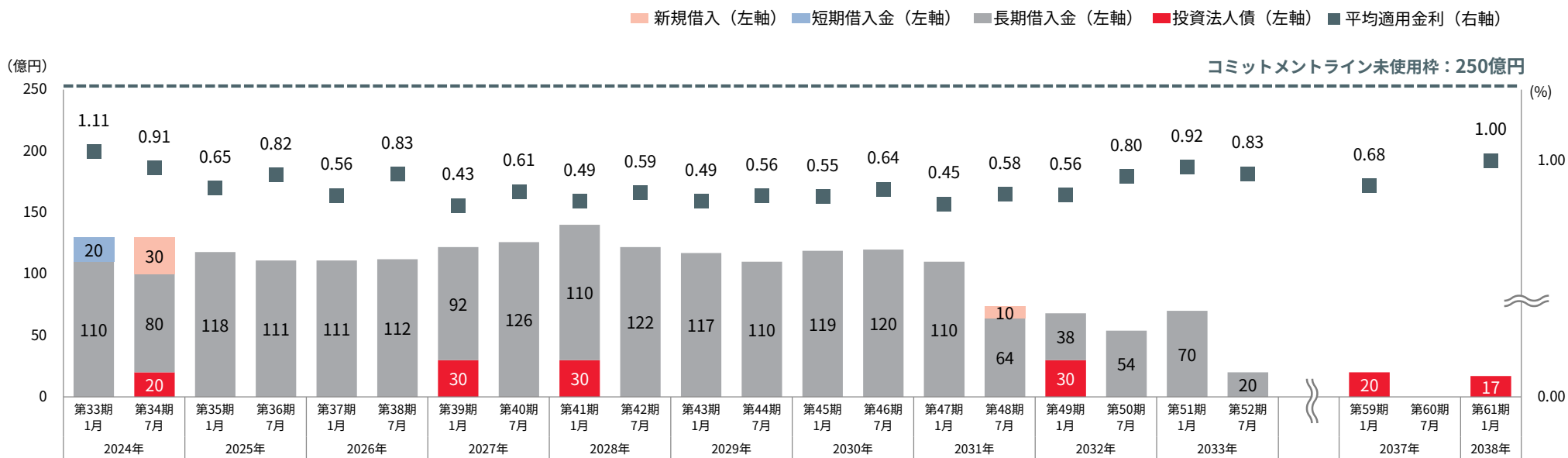
返済合計	
返済総額	118億円
平均借入期間	7.6年
平均適用金利	1.18%

リファイナンスの合計	
借入総額	118億円
平均借入期間	5.1年 ^(注)
平均適用金利	0.63% ^(注) (▲0.55ポイント)

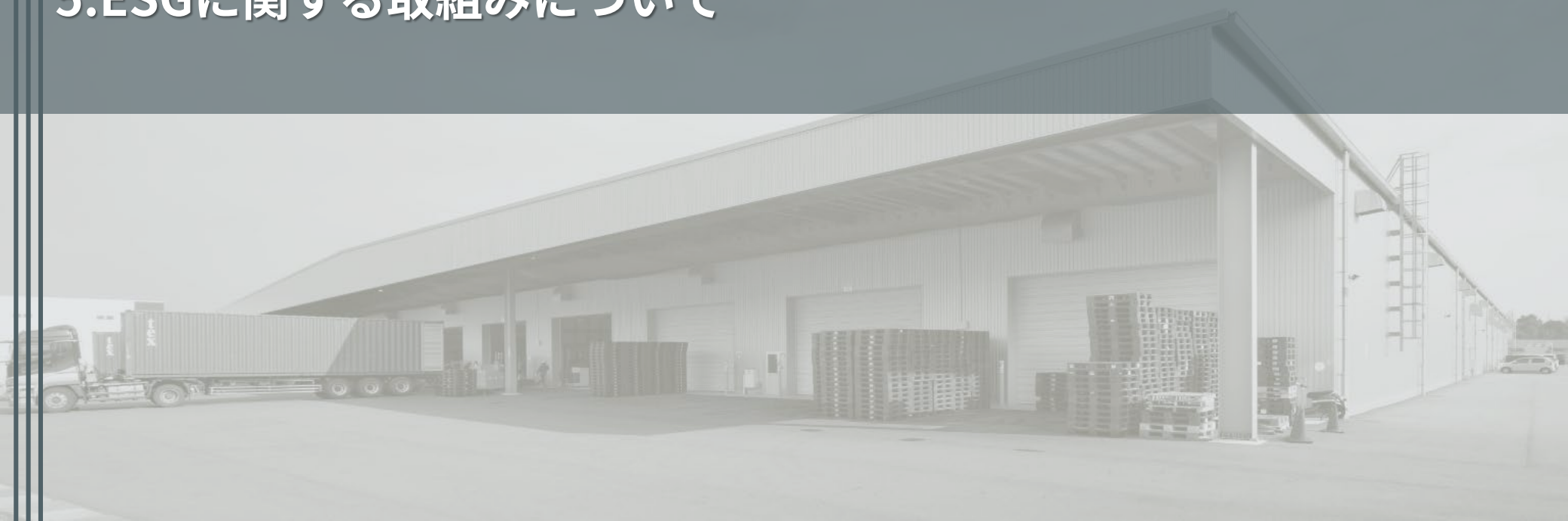
<主要指標の推移>

	2023年1月期 (第31期)	2023年7月期 (第32期)
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)	AA(安定的)
簿価LTV	49.3%	49.0%
時価LTV	40.5%	40.1%
平均借入期間	9.3年	9.0年
平均適用金利	0.69%	0.66% (▲0.03ポイント)

返済期限の分散状況と平均適用金利 (2023年7月31日時点)



5.ESGに関する取組みについて



外部認証を積極的に取得

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



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

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証・登録を完了



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

■ GRESBリアルエステイト評価



「4スター」を獲得
開示評価は「A」を
5年連続で取得

■ BELS評価

2023年7月末日現在、**18**物件で本評価を取得



■ CASBEE®不動産評価認証

2023年7月末日現在、**21**物件で本認証を取得



■ DBJ Green Building認証

2023年7月末日現在、**5**物件で本認証を取得



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

SBTi（Science Based Targets initiative）認定の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

2023年2月に設定した
新たなGHG削減目標に基づき
SBTi認定を取得

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

新規GHG削減目標

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

ResReal認証（水害評価カテゴリー）の取得

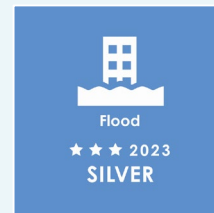
■ ResReal（レジリアル）とは

- ・ 自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化する認証制度
- ・ 水害（外水氾濫、内水氾濫）、地震・津波、高潮、土砂災害など、自然災害ごとに不動産のレジリエンスを評価



■ 品川DCと川崎SCでSilver評価（水害評価カテゴリー）を取得

<評価されたポイント>



敷地の安全性/設備バックアップ

- ・ 外水氾濫リスク無し
- ・ 内水氾濫の浸水位より高い位置にある開口部
- ・ 非常用発電機の設置



建物の機能性・安全性

- ・ 内水氾濫リスク無し
- ・ 外水氾濫の浸水を防止する設計により、防災設備等の重要設備を保護

直近のESGに関する取組みについて

Socialの活動

IIF湘南HIPにおける地域コミュニティとの協働



■イベント概要

湘南アイパーク フェスタ

【日時】2023年5月27日(土) 10～17時 【場所】湘南アイパーク(入場無料)
【主催】アイパークインスティテュート(株) 【後援】藤沢市、鎌倉市

■開催趣旨・内容

- 入居企業の研究者によるサイエンス体験などに7千人が来場
- 日本最大級のライフサイエンス研究施設である湘南アイパーク(IIF湘南HIP)を一般開放し、地域の方々がサイエンスを身近に感じていただけることを目的として、入居企業によるサイエンス体験やサイエンスショー、パフォーマーによるダンスなど多数の企画を実施



- ◆「サイエンス体験」ブースでは、湘南アイパークに入居する企業や研究者有志コミュニティが、日頃取り組んでいる研究の一端を紹介し、実際に観察や操作などを体験してもらうプログラムを実施

IIF初のソーシャルローンを実行

- ソーシャル適格資産となる **大田MCの取得見合いの40億円の借入**につき
ソーシャルファイナンス・フレームワーク上の **ソーシャルローン** として実行

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み(PRE)」



フレームワーク上の5つのソーシャル適格クラ
イテリアのうち、
「産業振興等を通じて雇用創出と地域経済の
発展へ貢献する施設」に該当



(ご参考) 本ソーシャルローン実行後のソーシャル適格資産/適格負債(見込み)

ソーシャル
適格資産

1,132億円
(18物件)

ソーシャル
適格負債
555億円

ソーシャルファイナンス
調達可能額上限

調達済 ソーシャルボンド/
ソーシャルローン

計90億円

KJRMグループが参画するイニシアティブ

■ 責任投資原則 (PRI)

ESGの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで
受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指す原則

署名年月：2013年8月（J-REITの資産運用会社初）

Signatory of:



■ 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則 (21世紀金融行動原則)

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

署名年月：2013年6月



■ 気候変動イニシアティブ (JCI)

「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」と
いう宣言に賛同する企業、自治体、団体、NGO等の参加に
よる脱炭素社会の実現に向けた取組み

参加年月：2020年5月



■ 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これ
らの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を
開示することを提言

賛同表明年月：2019年8月（J-REITの資産運用会社初）



■ 国連グローバル・コンパクト (UNGC) (※)

「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の4分野及び
これらの分野に関する10の原則を軸に持続可能な成長を実現す
るための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組み

署名年月：2016年10月（J-REITの資産運用会社初）

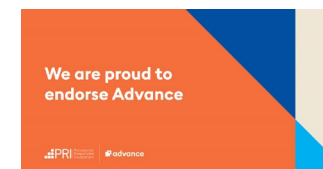
※ 2016年より、本資産運用会社は、国連グローバルコンパクト（UNGC）における企業責任イニシアティブと、
「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。



■ Advanceへの賛同

PRIが創設したAdvanceにエンドーサーとして署名。
投資家が人権及び社会的課題に対して行動を起こす
ことにより、労働者、地域及び社会に対して良い影
響を生み出すことを目指す取組み

署名年月：2022年12月



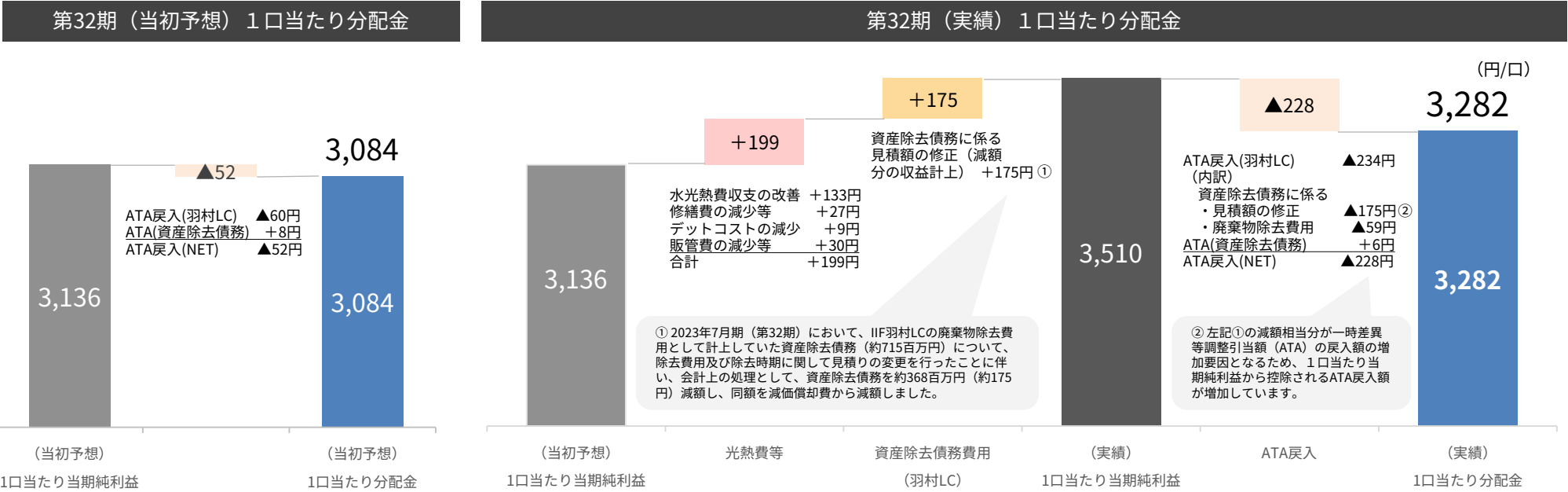
6. 2023年7月期（第32期）運用報告、 2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）業績予想



利益超過分配について①

第32期における利益超過分配の内訳

	利益超過分配	対象物件・事象	内容	利益超過分配対象金額（円/口）				今回利益超過分配実施金額（円/口）	
				実績		当初予想			
2023/7月期 (第32期)	一時的利益超過分配 (出資の払戻し)	厚木LCIII	開発期間中の減収 (34円)	34	275	34	404	神戸LCの売却益（1回目）の計上による分配金水準を鑑み、一時的利益超過分配及び継続的利益超過分配は実施しない（見込み）	0
		羽村LC	開発期間中の減収 (9円)	9		9			
		湘南HIP	光熱費相当 (168円) (※当初予算873百万円との差額) 修繕費相当 (0円) (※750百万円/期超過部分)	168		294			
		ATA戻入	資産除去債務等に係る税金不一致 (51円)	51		52			
	継続的利益超過分配 (出資の払戻し)	四日市LC (新築棟)	新築棟から発生する減価償却費73百万円の30% (10円)	10	3	10	3	【ご参考】 売却益 (407円)が、利益超過分配対象金額 (275円)を上回るため、実施しない	0
		滋賀竜王LC	新規取得物件から発生する減価償却費26百万円の30% (3円)	3		3			
	一時差異等調整引当額 (ATA) 分配 (税金不一致対応)	羽村LC	ATA戻入によるATA分配の減少(234円) アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う償却費の増加(6円)	▲228	▲228	—	—	ATA戻入234円からATA分配6円を控除した228円をATA戻入額とする	0



利益超過分配について②

第33期及び第34期における利益超過分配の内訳

	利益超過分配	対象物件・事象	内容	利益超過分配対象金額（円/口）				今回利益超過分配 実施金額（円/口）	
				今回対象		当初予想			
2024/1期 (第33期)	一時的利益超過分配 （出資の払戻し）	厚木LCIII	開発期間中の減収(10円)	10	242	10	513	神戸LCの売却益（2回目）の計上 による分配金水準を鑑み、一時的 利益超過分配及び継続的利益超過 分配は実施しない見込み	0
		羽村LC	開発期間中の減収(9円)	9		33			
		湘南HIP	光熱費相当(123円)(※当初予算953百万円との差額) 修繕費相当(0円)(※750百万円/期超過部分)	123		193			
		ATA戻入	資産除去債務等に係る税金不一致（84円）	84		257			
	継続的利益超過分配 （出資の払戻し）	四日市LC （新築棟）	新築棟から発生する減価償却費73百万円の30%（10円）	10		10			
		滋賀竜王LC	新規取得予定物件から発生する減価償却費26百万円の30%（4円）	4		4			
		厚木LCIII （再開発）	新規取得予定物件から発生する減価償却費40百万円の30%（2円）	2		6			
2024/7期 (第34期)	一時的利益超過分配 （出資の払戻し）	羽村LC	開発期間中の減収(9円)	9	195	—	—	神戸LCの売却益（3回目）の計上 による分配金水準を鑑み、一時的 利益超過分配及び継続的利益超過 分配は実施しない見込み	0
		湘南HIP	光熱費相当(159円)(※当初予算873百万円との差額) 修繕費相当(7円)(※750百万円/期超過部分)	166		—			
	継続的利益超過分配 （出資の払戻し）	四日市LC （新築棟）	新築棟から発生する減価償却費73百万円の30%（10円）	10		—			
		滋賀竜王LC	新規取得予定物件から発生する減価償却費31百万円の30%（4円）	4		—			
		厚木LCIII （再開発）	新規取得予定物件から発生する減価償却費40百万円の30%（6円）	6		—			
	一時差異等調整引当額 （ATA）分配 （税金不一致対応）	既存物件	アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う償却費の増加(19円)	19	19	—	—	ATA分配対象金額（19円）を実施	19

※ 利益超過分配金対象金額（円/口）は、円未満切り捨てとしているため、各項目と合計が一致しない場合があります。

(注) 羽村LCの資産除去債務は、第32期末に廃棄物除去費用として計上していた資産除去債務について、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更を行いました。
また第33期は、羽村LCにおける資産除去債務の解消に係るATA戻入が、羽村LC以外の物件で生じる資産除去債務等に係るATA分配を超過するため、相殺した結果としてATA戻入が生じる予定です。
なお、第34期以降は、ATA戻入は生じない前提であるため、羽村LC以外の物件で生じる資産除去債務に係るATA分配を実施する予定です。

2024年1月期（第33期）業績予想

		(百万円)			
P/L 主要 情報		2023年7月期 (第32期実績)	2024年1月期（第33期今回予想）		
			第32期実績比		
	営業収益	17,848	18,405	+556	+3.1%
	営業費用	9,493	10,393	+900	+9.5%
	営業利益	8,354	8,011	▲343	▲4.1%
	営業外収益	1	-	▲1	-
	営業外費用	936	941	+4	+0.5%
	経常利益	7,419	7,070	▲349	▲4.7%
	当期純利益	7,419	7,068	▲350	▲4.7%
	1口当たり当期純利益（円）	3,510	3,344	▲166	▲4.7%
その他	1口当たり利益分配金（円）	3,282	3,260	▲22	▲0.7%
	1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円）	0	0	-	-
	1口当たり利益超過分配金（その他の利益分配金）（円）	0	0	-	-
	1口当たり分配金（円）	3,282	3,260	▲22	▲0.7%
	資本的支出	1,118	1,285 (注1)	+166	+14.9%
	機能維持	959	1,079	+119	+12.5%
	機能向上	158	206	+47	+29.8%
	修繕費	824	789 (注2)	▲35	▲4.3%
	合計	1,943	2,074	+131	+6.8%
	減価償却費	1,709	2,157	+448	+26.2%
	FFO	8,267	8,228	▲39	▲0.5%
	AFFO	7,149	6,943	▲206	▲2.9%
	物件数	77	77	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-

- (注1)

第33期に予定している主な資本的支出

IIF 湘南HIP : A棟監視用産業コントローラ更新 167百万円

IIF 柏LC : 外壁塗装工事 69百万円

IIF 大阪豊中DC : 常用エレベーター更新工事(No.3,4号機) 60百万円

IIF 湘南HIP : オフィス・会議室増設(33期_テナント入居) 54百万円

IIF 湘南HIP : セキュリティ設備部品更新 47百万円
- (注2)

第33期に予定している主な修繕費

IIF 湘南HIP : A・EC棟空調_冷熱源設備点検整備 49百万円

IIF 湘南HIP : B・C棟用役設備点検整備 35百万円

IIF 湘南HIP : 非常用発電機点検整備 30百万円

IIF 湘南HIP : 非常用発電機点検整備 30百万円

IIF 習志野LCⅡ : D棟解体工事 28百万円

2024年1月期 (第33期当初予想)	2024年1月期（第33期今回予想）	
	当初予想比	
19,046	▲641	▲3.4%
10,929	▲535	▲4.9%
8,117	▲106	▲1.3%
-	-	-
969	▲28	▲2.9%
7,147	▲77	▲1.1%
7,146	▲77	▲1.1%
3,381	▲37	▲1.1%
3,125	+135	+4.3%
0	-	-
40	▲40	▲100.0%
3,165	+95	+3.0%

■ 2024年1月期（第33期）の主な増減益要因（第32期実績比）

営業収益	+556百万円
PO新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+223百万円
内部成長等による増加	+37百万円
賃貸事業収入（受取水光熱費）の増加等	+175百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少	▲13百万円
物件売却に伴う売却益の増加（第32期と第33期計上の売却益差額）	+136百万円
営業費用	+900百万円
PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加等	+67百万円
賃貸事業費用（仲介手数料）の増加等	+104百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加	+194百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少	▲42百万円
2022年取得資産の固都税費用化（通期寄与）	+15百万円
減価償却費の増加（IIF羽村LCに係る資産除去債務の見積額変更を含む）	+428百万円
その他営業費用（販売管理費）の増加等	+119百万円
営業外費用	+4百万円
営業日数差異による支払利息等の増加	+15百万円
PO実施に伴う新投資口発行償却費用の減少	▲12百万円

■ 2024年1月期（第33期）の主な増減益要因（第33期当初予算比）

営業収益	▲641百万円
PO新規取得資産の収益増加（通期寄与）	+11百万円
内部成長等による増加	+32百万円
賃貸事業収入（受取水光熱費）の減少	▲686百万円
営業費用	▲535百万円
PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加等	+2百万円
賃貸事業費用（仲介手数料）の増加	+106百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の減少	▲835百万円
賃貸事業費用（修繕費）の増加等	+113百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少	▲16百万円
減価償却費の増加	+32百万円
その他営業費用（販売管理費）の増加等	+63百万円
営業外費用	▲28百万円
新規借入及び借換えに伴う支払利息等の減少	▲28百万円

2024年7月期（第34期）業績予想

		(百万円)			
		2024年1月期 (第33期今回予想)	2024年7月期（第34期予想）	第33期今回予想比	
P/L 主要 情報	営業収益	18,405	18,075	▲329	▲1.8%
	営業費用	10,393	10,361	▲32	▲0.3%
	営業利益	8,011	7,714	▲296	▲3.7%
	営業外収益	-	-	-	-
	営業外費用	941	936	▲4	▲0.4%
	経常利益	7,070	6,777	▲292	▲4.1%
	当期純利益	7,068	6,775	▲292	▲4.1%
	1口当たり当期純利益（円）	3,344	3,206	▲138	▲4.1%
	1口当たり利益分配金（円）	3,260	3,206	▲54	▲1.7%
	1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額）（円）	0	19	+19	-
その他	1口当たり利益超過分配金（その他の利益分配金）（円）	0	0	-	-
	1口当たり分配金（円）	3,260	3,225	▲35	▲1.1%
	資本的支出	1,285	1,769 (注1)	+483	+37.6%
	機能維持	1,079	1,314	+235	+21.8%
	機能向上	206	454	+248	+120.6%
	修繕費	789	902 (注2)	+112	+14.2%
	合計	2,074	2,671	+596	+28.7%
	減価償却費	2,157	2,186	+28	+1.3%
	FFO	8,228	8,340	+112	+1.4%
	AFFO	6,943	6,571	▲371	▲5.4%
	物件数	77	77	-	-
	稼働率	100.0%	100.0%	-	-

- (注1)

第34期に予定している主な資本的支出

IIF湘南HIP：A棟のB棟化工事（A43W区画） 250百万円

IIF湘南HIP：照明LED化（A2棟、B2棟、C2棟） 131百万円

IIF神戸DHC：全館空調更新工事（1期） 100百万円

IIF湘南HIP：RI管理システム電装部品更新 90百万円

IIF大阪住之江LC I：太陽光発電設備新設工事 82百万円
- (注2)

第34期に予定している主な修繕費

IIF湘南HIP：A・EC棟上水排水設備定期点検整備 88百万円

IIF湘南HIP：A棟のB棟化工事（A43W区画） 54百万円

IIF湘南HIP：A棟動物系統空調点検整備 49百万円

IIF湘南HIP：A・EC棟空調_冷熱源設備点検整備 46百万円

IIF湘南HIP：B棟空調設備点検整備 38百万円

■ 2024年7月期（第34期）の主な増減益要因（第33期今回予算比）

営業収益	▲329百万円
PO新規取得資産の収益増加（厚木LCIII、通期寄与）	+105百万円
賃貸事業収入の減少（物件売却の影響を含む）	▲45百万円
賃貸事業収入（受取水光熱費）の減少	▲10百万円
物件売却に伴う売却益の減少（第33期と第34期計上の売却益差額）	▲375百万円
営業費用	▲32百万円
PO新規取得資産の賃貸事業費用の増加等	+22百万円
賃貸事業費用（仲介手数料）の減少	▲105百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の減少	▲18百万円
賃貸事業費用（修繕費）の増加等	+89百万円
物件売却に伴う賃貸事業費用の減少	▲40百万円
2023年取得資産の固都税費用化（部分寄与）	+32百万円
減価償却費の増加	+20百万円
その他営業費用（販売管理費等）の減少	▲34百万円
営業外費用	▲4百万円
新規借入及び借換えに伴う支払利息等の増加	+3百万円
営業日数差異による支払利息等の減少	▲11百万円
その他営業外費用の増加	+2百万円

注記について①

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

- P.6 (注) 「一時差異等調整引当額の戻入減少 (IIF羽村LC)」について、当初予想では資産除去債務等に係る税金不一致の対応として、一時差異等調整引当額 (ATA) の戻入額 (約257円) を想定していましたが、2023年7月期 (第32期) において、IIF羽村ロジスティクスセンターの廃棄物除去費用として計上していた資産除去債務 (約715百万円) について、除去費用及び除去時期に関して見積りの変更を行ったことに伴い、新たにATA戻入額 (約84円) を想定したことで、1口当たり分配金に与える影響として約172円の増加を見込んでいます。
- P.8 (注1) 新規取得資産の「平均NOI 利回り」、「平均償却後NOI 利回り」及び「平均償却後NOI 利回り (継続的利益超過分配考慮後)」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 平均NOI 利回り = NOI*の合計 ÷ 取得価格の合計
平均償却後NOI 利回り = (NOIの合計 - 減価償却費**の合計) ÷ 取得価格の合計
平均償却後NOI 利回り (継続的利益超過分配考慮後***) = (NOIの合計 - 減価償却費の合計 + 減価償却費 (「IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター (新築棟)」に限る。) × 30%の合計 ÷ 取得価格の合計
- * NOIの計算には、別途注記する場合を除き、新規取得資産については新規取得資産に係る2023年1月31日を価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びシービーアールイー株式会社による鑑定評価書 (「IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)」については2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書) (以下「取得時鑑定評価書」ということがあります。)に記載された直接還元法の運営純収益を使用しており、鑑定評価において直接還元法が採用されていない場合は鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用しています。
- ** 減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。以下同じです。
- *** 継続的利益超過分配考慮後の数値は、本投資法人が、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、本投資法人が原則として毎期継続的に分配する方針であることを踏まえ、新規取得資産について、償却後NOI利回りの計算上、減価償却費から減価償却費の30%に相当する金額を控除して算出した数値を参考値として示しているものです。なお、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、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があります。このように、償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) はあくまで参考値であり、実際の投資主への分配金の金額・水準等を示唆するものでも保証するものでもありません。なお、新規取得資産のうち、「IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター (新築棟)」の3物件が、上記「建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等」に該当します。
- なお、新規取得資産の平均 (償却後) NOI 利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- (注2) 新規取得資産の「含み益」とは、取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額と取得価格の差額をいい、「含み益率」は含み益を取得価格で除して算出しています。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。新規取得資産の「平均含み益率」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 平均含み益率 = 含み益の合計 ÷ 取得価格の合計
- (注3) 「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産 (Corporate Real Estate) について、経営戦略的視点から、企業価値最大化のためにその保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方にに基づく戦略をいい、CRE戦略又は企業が保有する不動産それ自体を、単に「CRE」ということがあります。「PRE戦略」とは、公的不動産 (Public Real Estate) について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進する考え方に基づく戦略をいい、PRE戦略又は公的不動産それ自体を、単に「PRE」ということがあります。以下同じです。
- また、CRE戦略に基づく提案を行うことを「CRE提案」といい、PRE戦略に基づく提案を行うことを「PRE提案」といい、「CRE提案」及び「PRE提案」の両方又はいずれかの性質を含む提案を行うことを「CRE/PRE提案」又は「CRE/PRE複合提案」ということがあります。以下同じです。
- (注4) 譲渡価格と帳簿価額の差額は参考値であり、実際の売却益とは異なります。
- P.9 (注1) 31期末 (2023年1月31日時点) のLTVは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 簿価LTV = 有利子負債の総額* ÷ 総資産額**
時価LTV (鑑定評価額ベース) = 有利子負債の総額* ÷ (総資産額** + 2023年1月期末時点保有資産の含み益)
* 有利子負債の総額 = 2023年1月期末時点の有利子負債の総額
** 総資産額 = 2023年1月期末時点の負債総額 + 2023年1月期末時点の純資産額
- (注2) 32期末 (2023年7月31日時点) のLTVは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 簿価LTV = 有利子負債の総額* ÷ 総資産額**
時価LTV (鑑定評価額ベース) = 有利子負債の総額* ÷ (総資産額** + 2023年7月期末時点保有資産の含み益 - 「IIF神戸ロジスティクスセンター」及び「IIF厚木ロジスティクスセンターIII」に係る2023年7月期末時点の含み益 + 「IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)」に係る2023年1月31日時点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と取得予定価格との差額)
* 有利子負債の総額 = 2023年7月期末時点の有利子負債の総額
** 総資産額 = 2023年7月期末時点の負債総額 + 2023年7月期末時点の純資産額
- (注3) フリーキャッシュは決算期末時点における現預金・信託現預金等の合計から、未払金、前受金、分配金支払額、資本的支出の予想額等、将来の支出を考慮して算出した使用可能と想定されるキャッシュであり、必ずこのフリーキャッシュ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。

注記について②

- P.16 (注1) 再開発後（土地建物）の「取得予定価格」については、取得予定資産である建物の売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）と既に取得済みの土地価格（2010年取得時の本物件に係る不動産売買契約書に記載された土地の取得価格）に加え、本物件と隣接するIIF習志野ロジスティクスセンターⅡの底地部分から、当該底地部分のうち本物件へ元本交付予定の面積（1,777.88㎡）（以下、「本底地」といいます。）が占める割合により按分した価額を合計した参考値を記載しています。実際の取得予定資産の取得価格は、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ることに加え、上記元本交付については本日時点では決定していないことから、再開発後（土地建物）のNOI利回り及び償却後 NOI 利回りについても、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- (注2) 再開発前（底地）の「鑑定評価額（調査価額）」は、2023年7月31日を価格時点とする土地部分に係る鑑定評価書に記載の鑑定評価額を、再開発後（土地建物）の「鑑定評価額（調査価額）」は、2023年7月1日を価格時点とする土地（本底地を含みます。）及び建物全体にかかる調査報告書に記載の調査価額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 再開発前（底地）の「含み益」は土地部分に係る鑑定評価額と取得価格との差額を、再開発後（土地建物）の「含み益」は、土地（本底地を含みます。）及び建物全体に係る調査価額と取得予定価格との差額を記載しています。なお、再開発後（土地建物）の「含み益」は、本書の日付現在における試算値であり、取得予定資産取得後の実際の含み益と一致する保証はなく、取得予定資産の取得予定価格及び実際の取得予定資産の調査価額又は鑑定評価額のいずれも、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- (注4) 再開発後（土地建物）の「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を記載しています。取得予定資産の「延床面積」は、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。
- (注5) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）」の計算式については、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- NOI 利回り＝NOI÷取得（予定）価格
償却後 NOI 利回り＝（NOI－減価償却費**）÷取得（予定）価格
継続的利益超過分配考慮後NOI利回り＝（NOI－減価償却費**＋物件の減価償却費（年額）×30％）÷取得予定価格
- * NOIについては、再開発前（底地）の「年間NOI」は2023年7月31日を価格時点とする底地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、再開発後（土地建物）の「年間NOI」は、2023年7月1日を価格時点とする土地建物全体に係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・使用しています。
- **減価償却費は、再開発前（底地）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（土地建物）については本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を使用し、計算しています。
- P.17 (注1) リノベーション後（土地・建物）の「鑑定評価額（調査価額）」及び「NOI」は、2023年7月1日を価格時点とする土地及びリノベーション工事完了想定後の建物全体にかかる調査報告書に記載の調査価額、並びに直接還元法における運営純収益を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）」の計算式については、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、リノベーション前（底地）については、底地のみの保有であるため発生しておらず、リノベーション後（土地・建物）については取得した建物及びリノベーション工事等金額に対し、本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を使用し、計算しています。
- P.19 (注1) 今後の期間満了を迎える賃貸借契約について、同一テナントかつ同一の契約満了日の契約が複数ある場合には1件として計算しています。
- (注2) 「賃料改定状況」における増額、据置、リーシング中及び減額の割合は、2022年8月1日から2024年7月31日までの間に契約満了日が到来した又は到来予定の賃貸借契約件数のうち、賃料を増額・据置、リーシング中及び減額する内容で契約を更新した賃貸借契約件数の割合をそれぞれ記載しています。「増額事例における平均賃料上昇率」は、賃料を増額する内容で契約を更新した賃貸借契約について、増額の前後における賃料差額の合計を増額前の賃料合計で除算した割合を記載しています。また、「築年数」は、2023年7月31日時点の築年数を、それぞれ記載しています。
- P.20 (注) 空き区画のリーシングにおける「直近2年間の契約賃料単価の推移」は、A棟のB棟化改修工事を行なった計3区画における新規入居のエンドテナントとの契約賃料の平均値を計算しています。
- P.22 (注) 「含み益」は各期末時点における既存物件の鑑定評価額と帳簿価格の差額を、「含み益率」は含み益を帳簿価格で除することで算出しています。
- また、「1口当たりNAV」は下記計算式により算出しています。
- 1口当たりNAV＝NAV÷各決算期末現在の発行済投資口数
- 「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人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、本投資法人の資産と負債の差額（純額）をいいます。
- NAV＝出資総額*＋（不動産関連資産の期末鑑定評価額（又は調査価格）－不動産関連資産の期末簿価*）
- * 出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する各決算期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。
- なお、2023年7月期（第32期）の「含み益」、「含み益率」及び「1口当たりNAV」は、2023年7月期（第32期）時点の保有資産の含み益から売却予定のIIF神戸LCの含み益を控除し、IIF厚木LCⅢの含み益については再開発建物の取得後の想定含み益を使用して算出した数値を記載しています。
- P.23 (注1) 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額
(注2) 時価LTV＝有利子負債の総額÷（総資産額＋保有資産の含み益合計）
- P.24 (注) 「平均借入期間」及び「平均適用金利」の各数値は、2023年2月1日から2023年7月31までに実行済みの借入を基に計算した平均値です。



Intentionally Blank Page



Intentionally Blank Page

産業ファンド投資法人

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、産業ファンド投資法人の決算の分析等に関する資料であって、産業ファンド投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 産業ファンド投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、産業ファンド投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは産業ファンド投資法人の有価証券届出書（目論見書）及び有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

KJRM KKR Japan Realty Management

資産運用会社：株式会社KJRマネジメント

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員、
一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）