

*Redevelopment*

*Acquisition*

*Internal  
Growth*



# 2024年1月期(第33期) 決算説明会資料

証券コード: **3249**

産業ファンド投資法人

1	Executive Summary	P.2
2	継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移	P.9
3	今後の投資戦略について－“CRE Beyond”	P.12
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.23
5	サステナビリティに関する取組みについて	P.27
6	2024年1月期（第33期）運用報告、 2024年7月期（第34期）及び2025年1月期（第35期）業績予想	P.31

別冊 ～Appendix～

ポートフォリオデータ、その他資料

# 1. Executive Summary

# 資産規模は約5,000億円になり、新たな成長ステージへ

## 第33期決算ハイライト

### ① CREカーブアウト推進と公募増資実施により成長が加速

#### (1) CREカーブアウト案件の実績

- ・ 物流施設（合計2,100億円 / 32物件）：ロジスティードの主要事業拠点
- ・ インフラ関連施設（合計280億円 / 9物件）：セントラル・タンクターミナル(CTT)の主要事業拠点

#### (2) 公募増資：取得総額1,248億円：信託受益権（1,082億円）及び匿名組合出資持分（166億円）

エクイティ487億円：新NISA制度活用を企図した小口販売を徹底し、投資家層拡大を促進

### ② 資産売却による譲渡益還元によりDPUは当初予想比で大幅に上昇

- ・ 【第33期当初予想】 3,260円 ⇒ 【第33期実績】 3,434円 (+5.3%)
- ・ 【第34期当初予想】 3,225円 ⇒ 【第34期修正業績予想】 3,390円 (+5.1%)

### ③ 保有物件の順調な収益向上

- ・ CPI連動賃料の導入：ロジスティードポートフォリオ
- ・ テナント入替及び契約更改を捉えた収益増加：IIF川口LC、IIF大阪住之江LCⅠ、IIF湘南HIP等

## 第12回公募増資の概要①

■ CREカーブアウトによる収益性の高い物件取得を通じて「エクイティの継続的な成長」を実現

## アセット

## ～ CRE提案を通じた成長の継続 ～

新規取得資産 28物件

1,082億円

収益性

平均NOI利回り

4.3%

平均償却後NOI利回り

3.8%

含み益の合計・  
平均含み益率

含み益の合計

+113億円

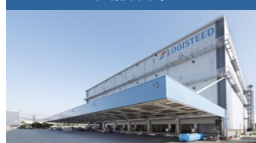
平均含み益率

+10.5%

IIF武蔵村山LCII



IIF大阪茨木LC



IIF仙台LC



匿名組合出資持分

166億円

収益性

想定配当利回り

6.7%

裏付不動産の  
資産規模 (4物件)

1,044億円

## デット

## ～ 安定性の更なる向上 ～

新規借入れによる資金調達

620億円

平均適用金利

0.85%

平均借入期間

7.0年

長期 / 固定比率

90.3% / 79.0%

## キャッシュ

受入敷金及び手元資金 (売却資金含む)

## エクイティ

## ～ エクイティの継続的な成長 ～

増資による資金調達

487億円

1口当たり巡航DPU

3,248円 (+3.0%)

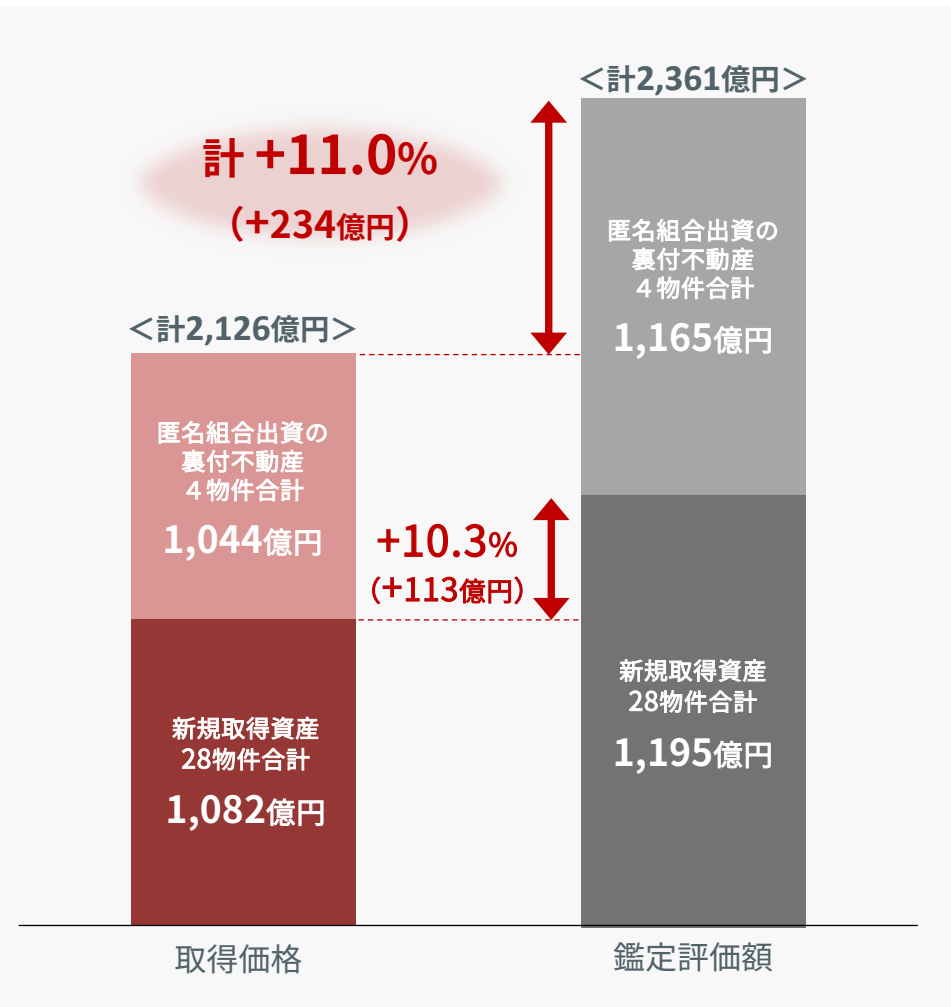
1口当たりNAV

136,239円 (+0.5%)

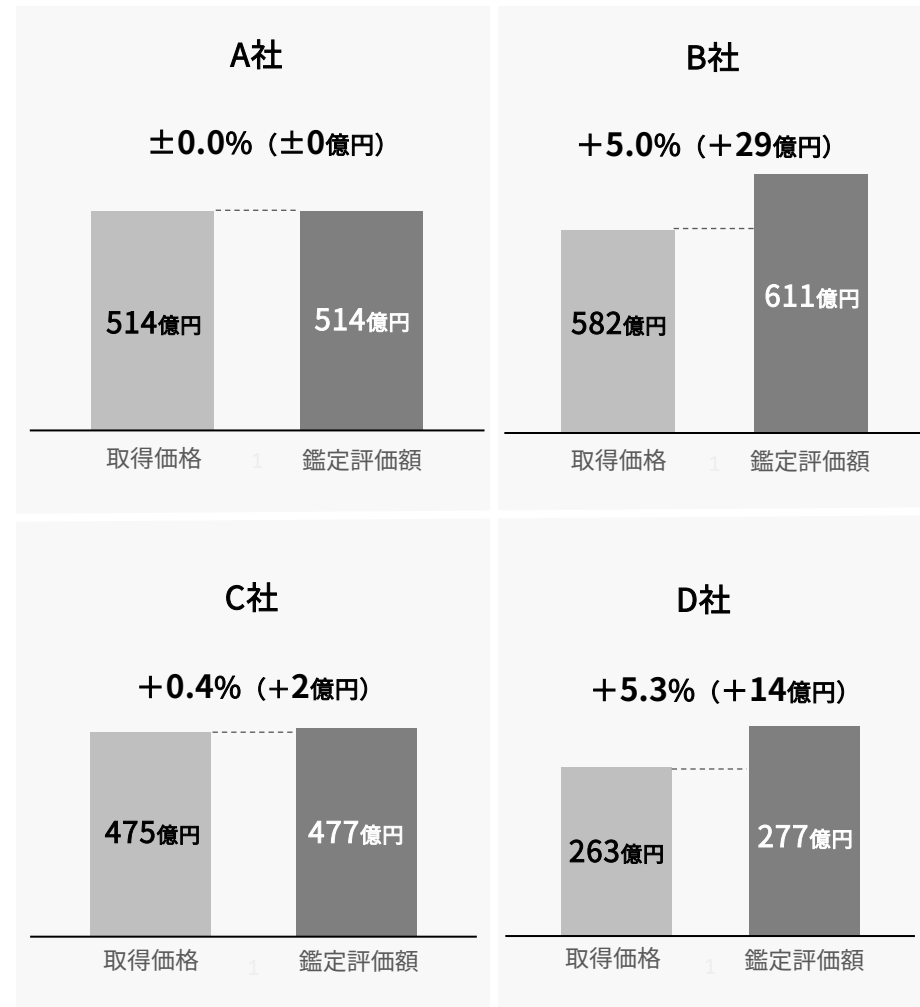
## 第12回公募増資の概要②：アセット

■ CREカーブアウトによる含み益率の高い物件取得を実現し、NAV成長へ寄与

### 第12回公募増資の新規取得資産及び匿名組合出資の裏付不動産



### 他物流REITにおける取得物件事例



※他物流REITにおける取得物件事例は2023年1月～12月までに取得が公表された情報に基づき資産運用会社が作成



## 第12回公募増資の概要③：デット

### ■ 借入コストも当初想定を下回る水準で確定

#### 新規借入の概要

借入金額総計

620億円

平均借入期間

7.0年

平均適用金利

0.85%

(2024年2月27日金利決定を反映)

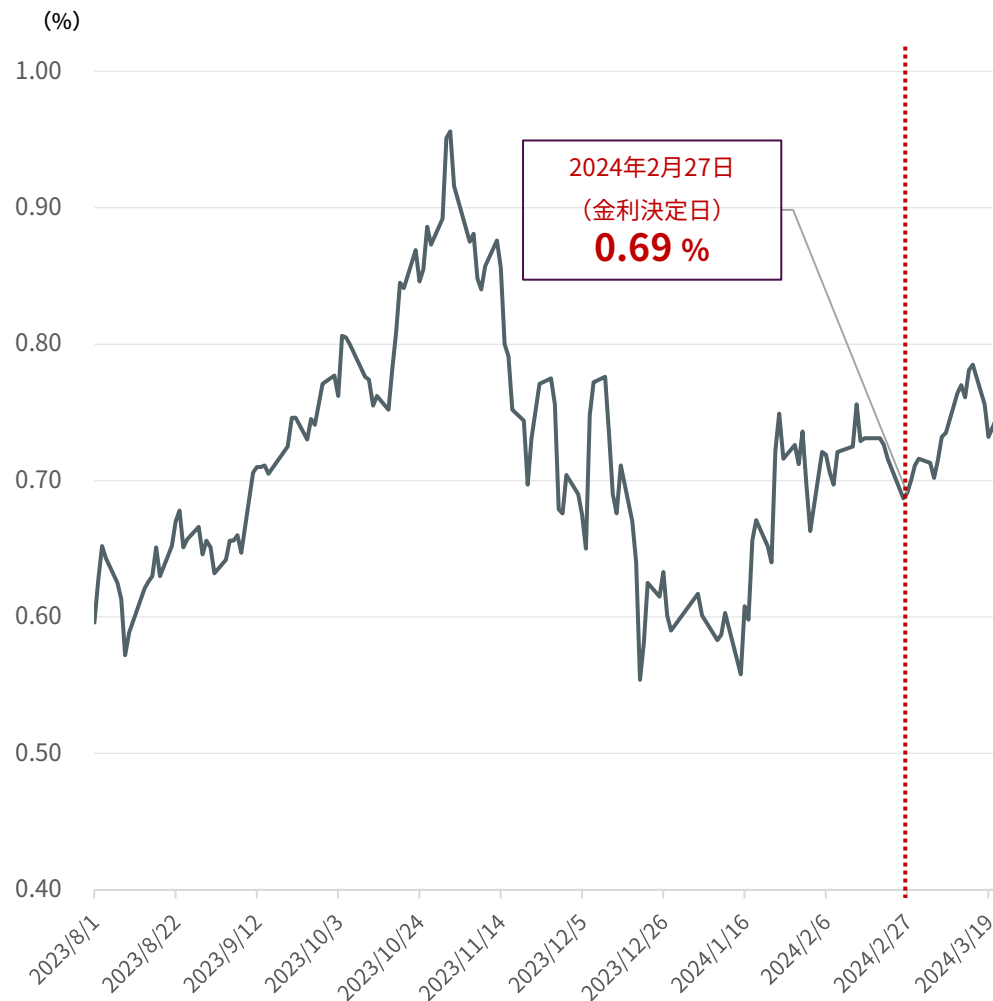
当初、保守的に想定した金利から下振れたことで、  
下記の収益改善が見込まれる。

▶ デットコスト **▲49.2百万円/期**

▶ DPUインパクト **+19.4円/口**

“上記収益改善額は「更なる財務の安定化(長期化・固定化)」  
「修繕計画の前倒し」等に活用予定”

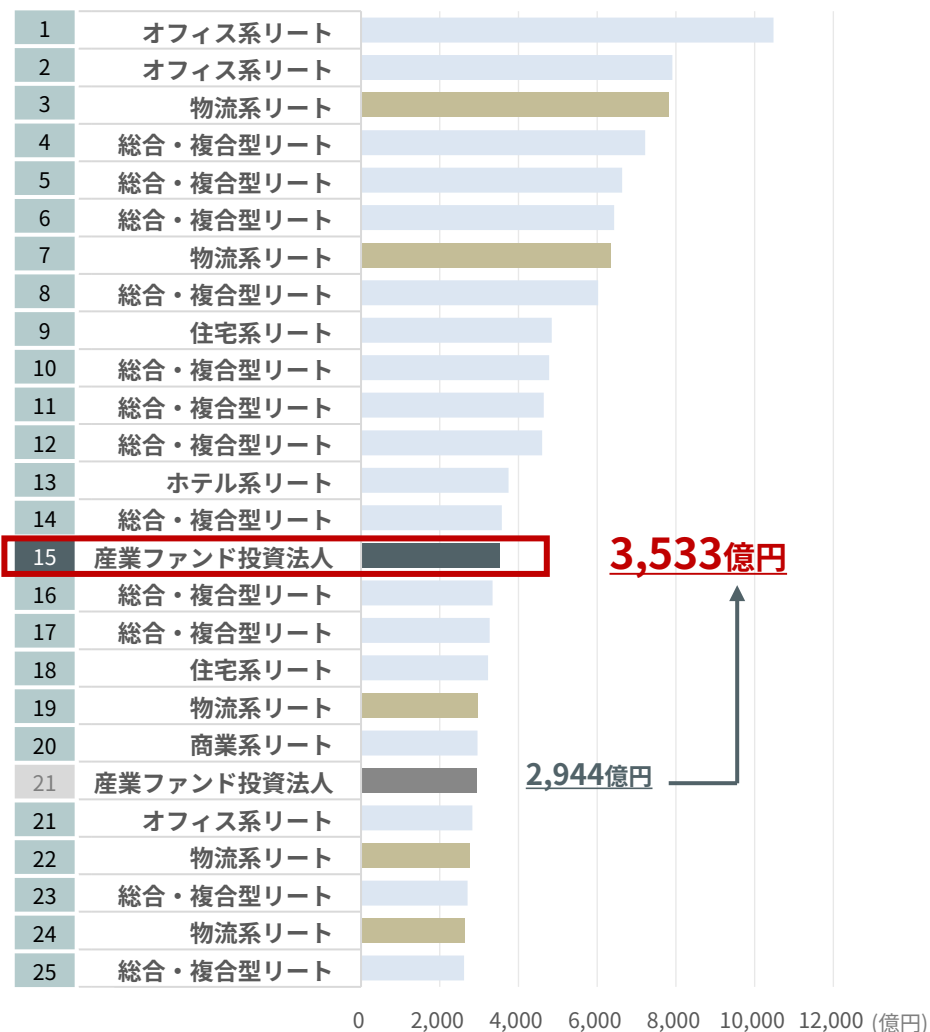
#### 《ご参考》 国債利回り（10年）推移



# 第12回公募増資の概要④：エクイティ

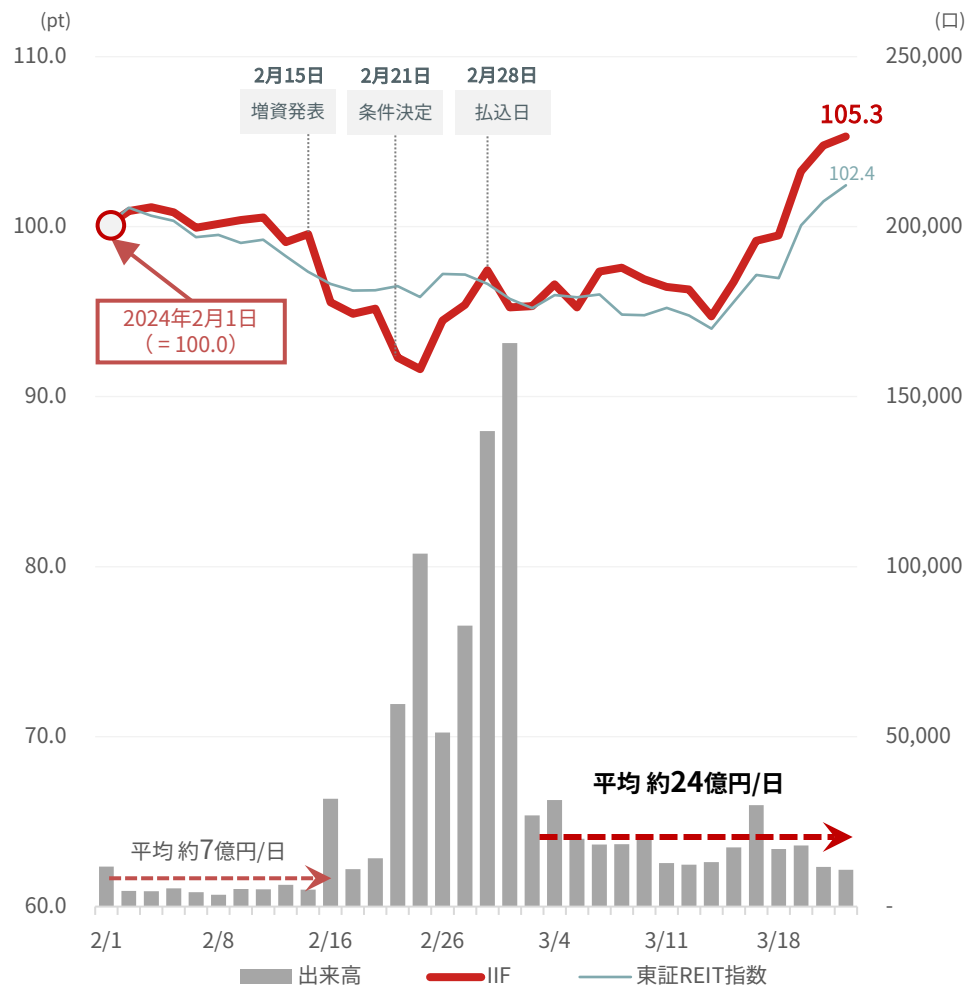
## ■ 時価総額の増加に加え、日々の流動性も大きく向上

J-REIT 時価総額の上位25銘柄



※本投資法人の時価総額は、2024年3月22日時点における投資口価格139,300円を用いて、第12回公募増資前後の発行済総投資口数(2,113,516口及び2,536,216口(第三者割当13,091口含む))を乗算して算出しています。

投資口価格と出来高の推移



※本投資法人の投資口価格推移は、2024年2月1日時点における終値132,300円を100として指数化して算出、出来高の1日当たり平均金額は2024年2月1日から2月15日、及び2024年3月1日から3月22日までの各売買代金合計を平均して算出しています。



# 「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

## ■ 第12回公募増資後の主要ポートフォリオ指標

		2023年7月期（第32期） 期末時点			第12回公募増資後
アセット	物件数	78物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>新規取得資産 28 物件の追加 ※物件数、取得価格の合計及び鑑定評価額の合計の計算においては、2024年1月期(第33期)に取得した3物件を加算しています。</li> <li>譲渡予定資産 3物件の譲渡</li> </ul>		106物件
	取得価格の合計	389,393百万円			494,524百万円
	鑑定評価額の合計	484,557百万円			597,679百万円
デット	簿価LTV	49.0%			51.0%
	時価LTV (鑑定評価額ベース)	40.0%			42.7%
エクイティ	1口当たりNAV	135,613円/口			136,239円/口 (+0.5%)
	1口当たり巡航DPU	3,153円/口			3,248円/口 (+3.0%)

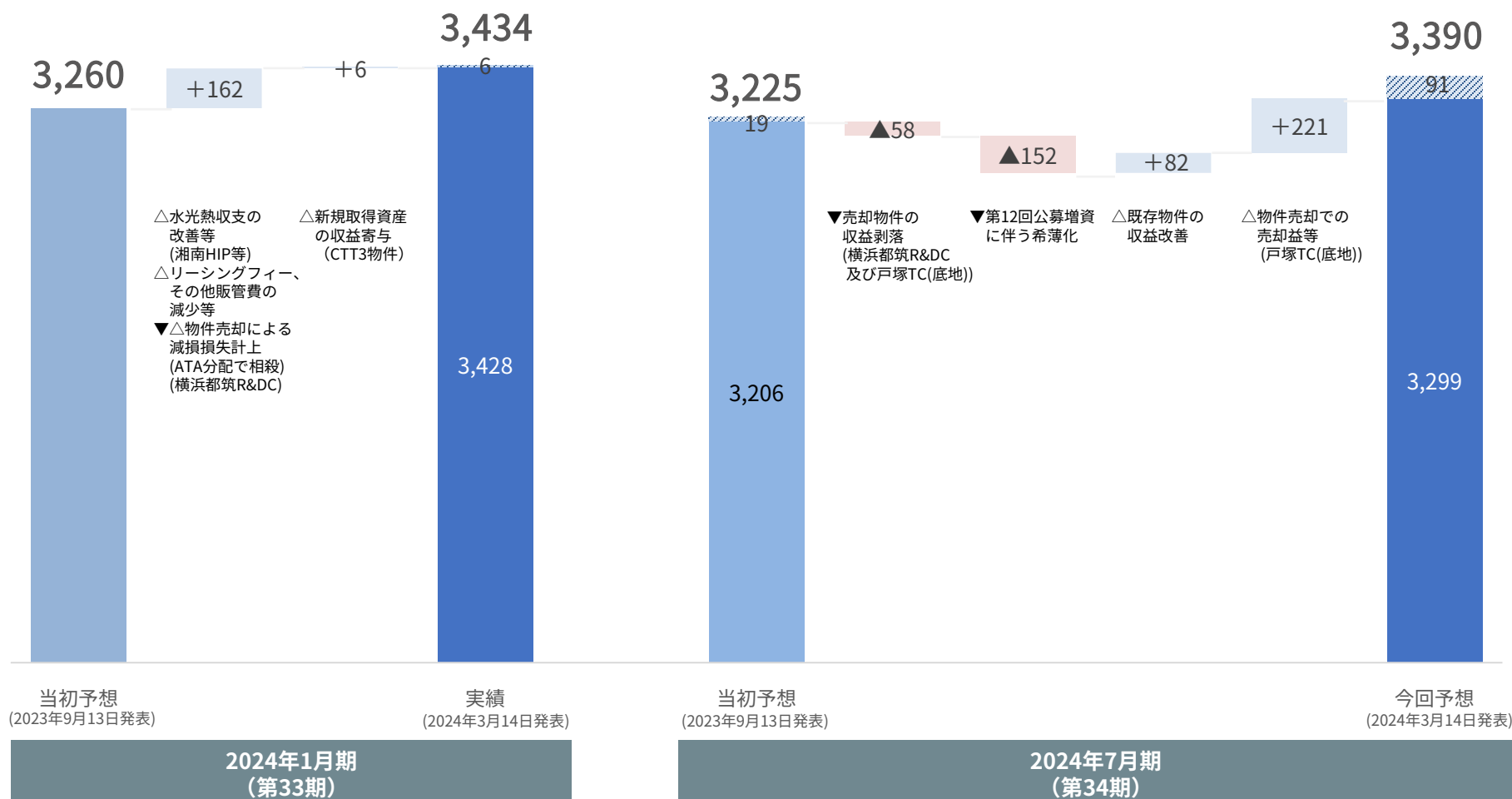
## 2. 継続的な投資主価値の向上：一口当たり分配金の予想推移

# 1口当たり分配金の変動要因（第33期及び第34期）

## 1口当たり分配金の推移

一時差異等調整引当額分配 (ATA)

(円/口)

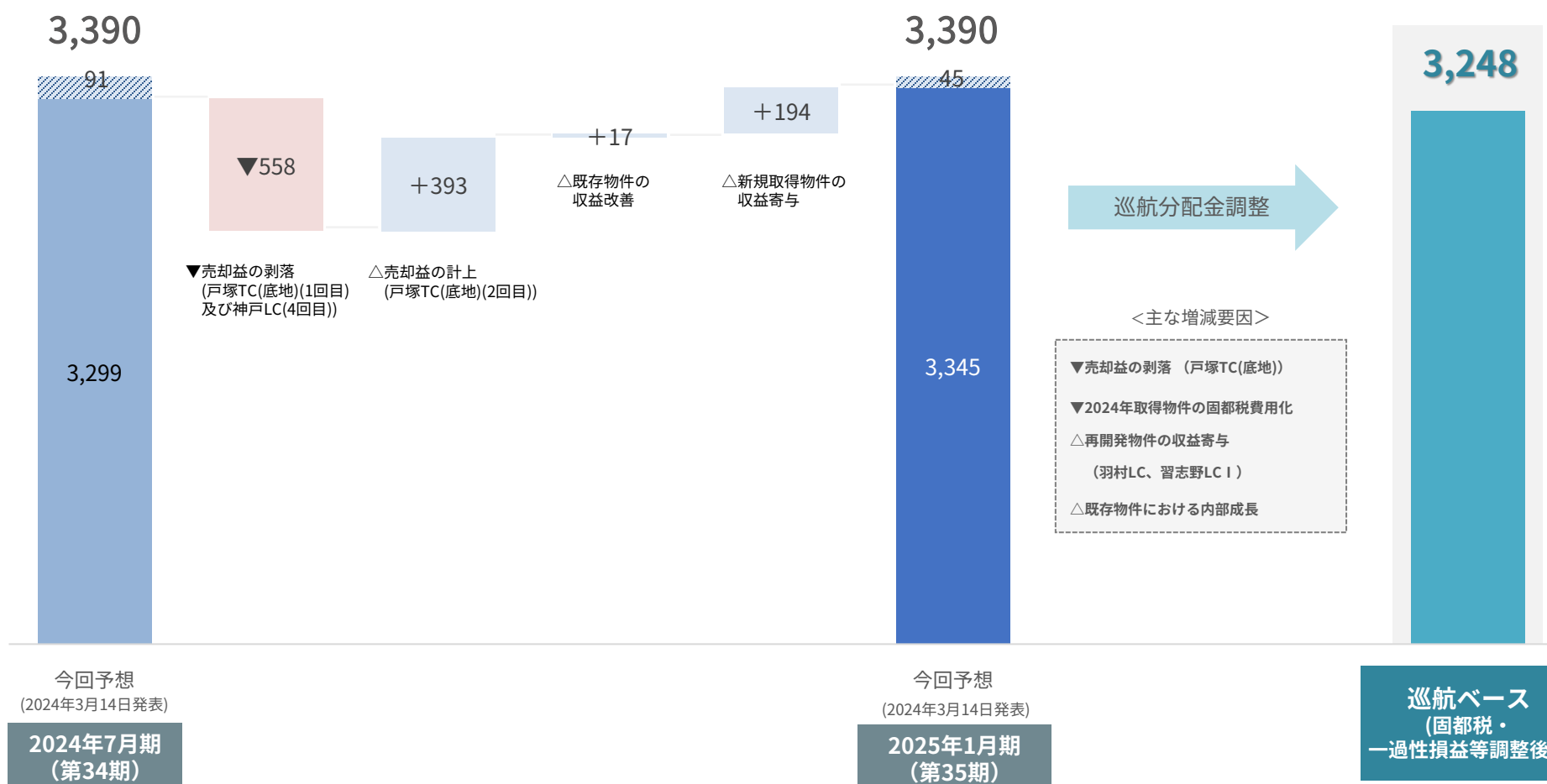


# 1口当たり分配金の変動要因（第34期及び第35期、巡航分配金）

## 1口当たり分配金の推移

一時差異等調整引当額分配 (ATA)

(円/口)



※一時差異等調整引当額分配 (ATA)の詳細については、ページ32～33をご参照ください。

### 3. 今後の投資戦略について — “CRE Beyond”

「CRE Beyond」とは、独自のCRE提案型取得手法を通じて(i)取得トラックレコードを積み上げるにより、(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。

# CRE/PRE戦略にCREカーブアウト案件が加わり、取得機会は大幅に増加

CRE/PRE戦略の進化により資産規模拡大の加速を目指す

## 本投資法人の投資戦略

### (1) CREカーブアウト案件

IIF川崎港TT(底地)



IIF武蔵村山LCII  
(新規取得資産)



### (2) 開発案件の取組み

IIF川崎SC



IIF厚木LCIII(再開発)



IIF習志野LCII(再開発)



### (3) 多様なアセットクラスの取得

IIF三鷹CC



IIF市原MC(底地)



IIF湘南HIP



IIF大田MC



### (4) セールアンドリースバック

IIF羽田空港MC



IIF戸塚TC(底地)



IIF兵庫たつのLC



IIF栃木真岡MC(底地)



資産規模



# バランスシートのスリム化の潮流を捉えたCREカーブアウト案件を今後も推進

## 産業ファンド投資法人

投資主  
価値向上

- ・ 中長期的な不動産の保有と価値最大化
- ・ 競争の少ない相対取引の実現

KKRグループとの協業による  
物件取得

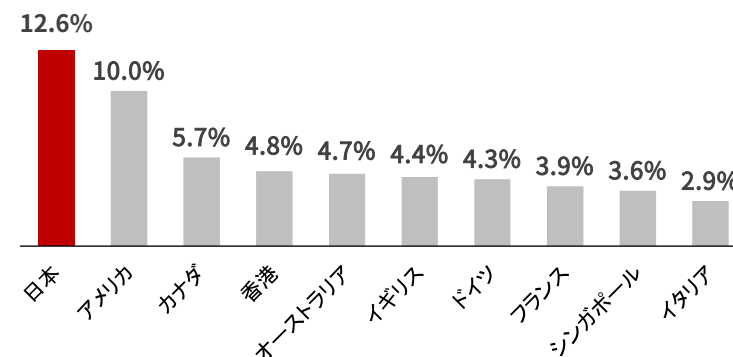
## 日本企業

ガバナンス  
強化

- ・ 資本の効率化による収益性の向上
- ・ 不動産売却資金を活用した戦略的投資による企業競争力の向上

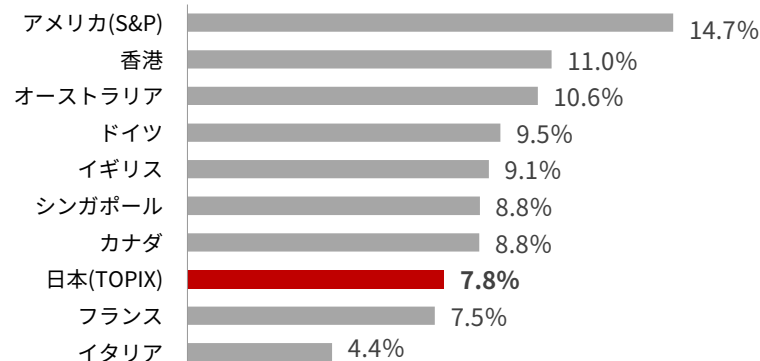
## 日本企業の高い不動産保有比率と低い収益性

■ 企業の総資産に対する不動産保有比率



(出所) FactSetのデータに基づき本資産運用会社が作成

■ 各先進国のROE



(出所) Bloombergのデータに基づき本資産運用会社が作成

## 【ご参考】直近の主な取得実績

引き続き、CRE/PRE戦略及びCREカーブアウト案件を通じて多様なアセットクラスの取得を目指す

2022年

2023年

2024年

物流施設

IIF四日市LC (新築棟)



IIF滋賀竜王LC



IIF近江八幡LC



IIF武蔵村山LC II 等 計28物件



工場・R&D等

IIF入間MC(底地)



IIF栃木真岡MC(底地)



IIF飯能MC(底地)



IIF大田MC



インフラ施設

IIF川崎港TT(底地)



IIF静岡大井川港TT(底地)



IIF北九州門司港TT(底地)



# CREカーブアウト案件・再開発案件を軸にパイプラインを拡充

## ■ パイプラインの状況

総検討案件数 **40件**

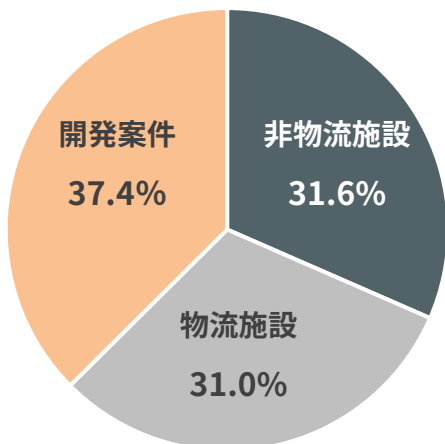
総検討案件金額 **4,012億円**

足許の詳細検討案件数

**17件**

詳細検討案件内訳

アセットクラス別（金額ベース）



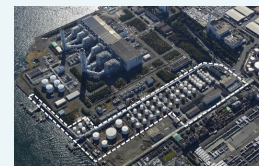
（注）パイプラインには、既存保有物件の再開発案件を含みます。

## ■ 優先交渉権取得済み物件の事例

### ① セントラル・タンクターミナル

セールアンドリースバックによる主要な6事業拠点

優先交渉価格の合計	鑑定評価額の合計	優先交渉価格と 鑑定評価額の差額の合計 (比率)
20,337百万円	21,381百万円	1,044百万円 (+5.1%)



川崎事業所 南エリア (底地)



横浜事業所 (底地)

### ② ロジスティード

テナントによる新規開発の物流拠点

優先交渉価格	竣工予定年月	想定延床面積
9,240百万円	2024年11月	33,759.84㎡



(仮称) IIF兵庫三田LC II

（注）本書の日付現在、「優先交渉権取得済み物件」について本投資法人が取得を決定した事実はありません。



# 直近3年で約430億円の物件売却を決定し、多額の含み益を投資主へ還元

## 産業ファンド投資法人の資産売却のトラックレコード

2021年

IIF広島MC(底地)



IIFつくばMC(底地)



IIF座間ITSC



IIF品川ITSC



2022年

IIF大阪南港ITSC



IIF印西LC



2023年

IIF神戸LC



2024年

IIF戸塚TC(底地)



IIF横浜都筑R&DC



譲渡(予定)物件数  
累計

9 物件

帳簿価額累計  
(譲渡決定時点)

33,968 百万円

譲渡(予定)価格累計

42,875 百万円

譲渡(予定)価格累計と  
帳簿価額累計の差額

8,906 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 ”

# 建設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

## ■ 約540億円（取得予定価格ベース）の開発案件が進行中



※取得予定価格、NOI利回り及び鑑定評価額は既存土地と竣工後建物を一体化後の数値で記載しています。

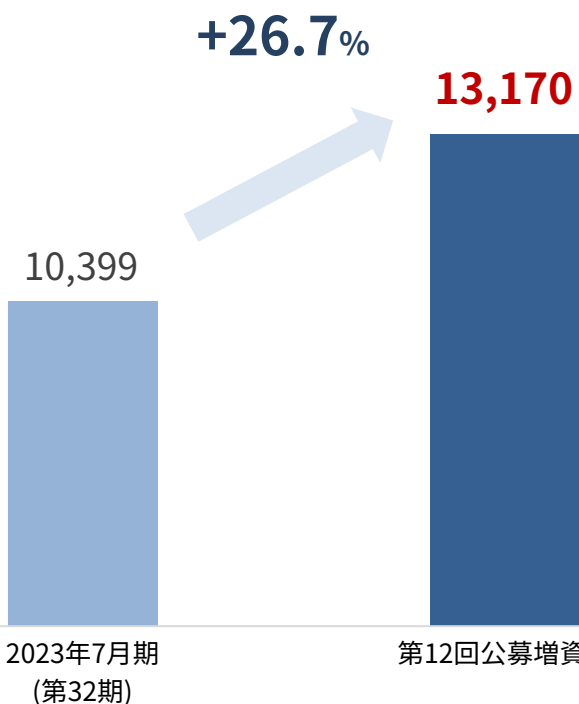


## インフレ耐性強化を目指したCPI連動賃料の導入

### CPI連動賃料の導入によるインフレ耐性と中期的な成長ポテンシャル

#### 第12回公募増資後のNOIは26.7%増加

(百万円)



#### 新規取得資産における賃料改定方法

#### テナントとの間でのCPI連動賃料導入率\*

**100.0%**

#### 初回賃料更改時のCPI連動賃料の増加分 (イメージ図)

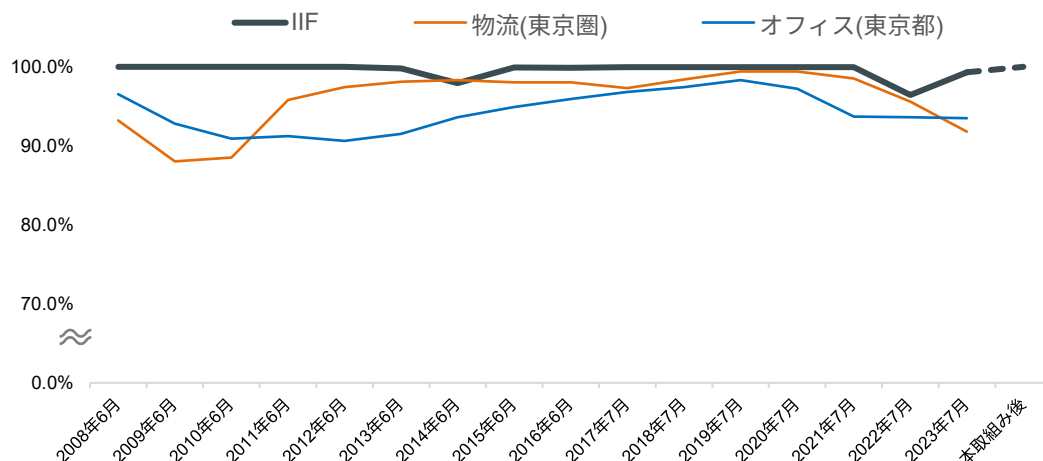
CPI伸び率	賃料の増分の絶対値 (1期あたり)	賃料の増分の絶対値 / 想定発行済投資口数
+0.5%/年	178 百万円	70 円/口
+1.0%/年	232 百万円	91 円/口
+1.5%/年	288 百万円	113 円/口

\*テナントが借地のマスターレシーとなっている契約を除きます。

## 保有物件の稼働率と契約期間満了時の状況

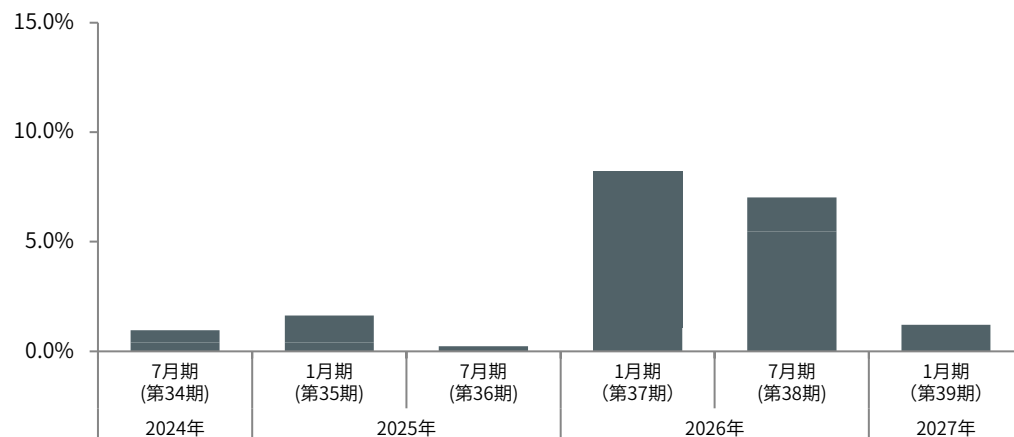
高稼働率を維持しつつ、賃貸借契約の満了時期等を捉え、賃料アップを追求

■ 高い稼働率（2008年6月～第12回公募増資後）



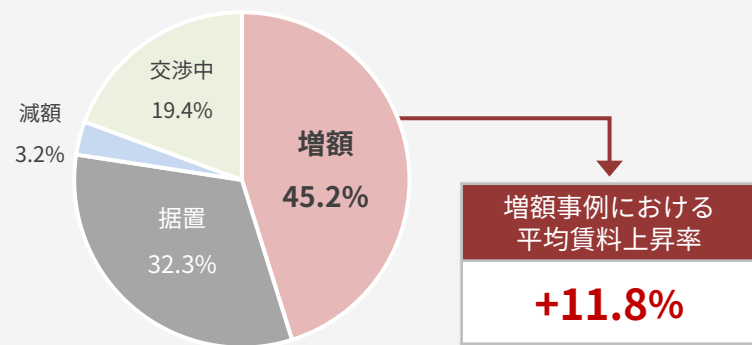
■ 今後3年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況（年間賃料ベース）（第12回公募増資後）

対ポートフォリオ賃料比率

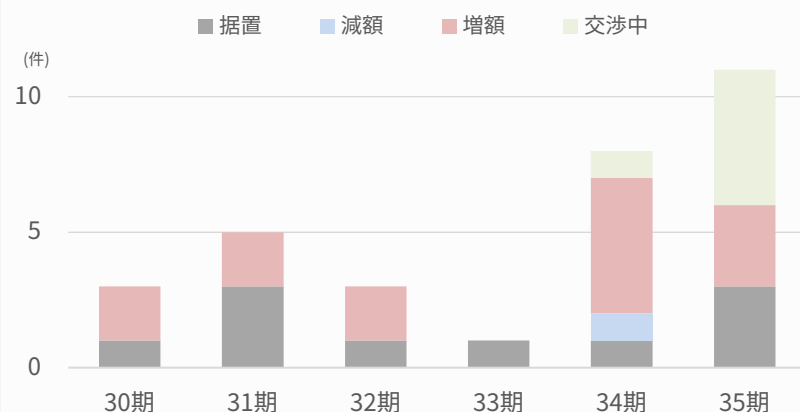


### 直近の契約満了における賃料改定状況

（第30期（2022年7月期）～第35期（2025年1月期）に契約満了の計31件を対象）



### <契約更改の状況（件数ベース）>





## 既存物件における収益性と安定性向上に向けた施策が着実に進捗

### ■ 既存物件における取得時からのバリューアップ事例

#### 契約満了等のタイミングで着実な賃料増額を実現

物件名	年間NOIの推移 (百万円)		NOI増加額 (増加率)
	(1)取得時	(2)契約更改後	
<b>IIF川口LC</b>  2012年12月取得 運用期間11.2年	120	269	+149 (+123.0%)

<b>IIF柏LC</b>  2013年2月取得 運用期間11.1年	127	171	+44 (+34.4%)
--	-----	-----	-----------------

<b>IIF東大阪LC</b>  2013年4月取得 運用期間10.9年	164	198	+34 (+20.8%)
--	-----	-----	-----------------

物件名	年間NOIの推移 (百万円)		NOI増加額 (増加率)
	(1)取得時	(2)契約更改後	
<b>IIF大阪住之江LCI</b>  2017年3月取得・2018年3月追加取得 運用期間7.0年	506	601	+95 (+18.8%)

物件名	年間賃料の推移 (百万円)		賃料増加額 (増加率)
	(1)旧テナント	(2)新テナント	
<b>IIF湘南HIP</b>  2020年9月取得・2021年8月追加取得 運用期間3.5年	100	115	+15 (+15.4%)

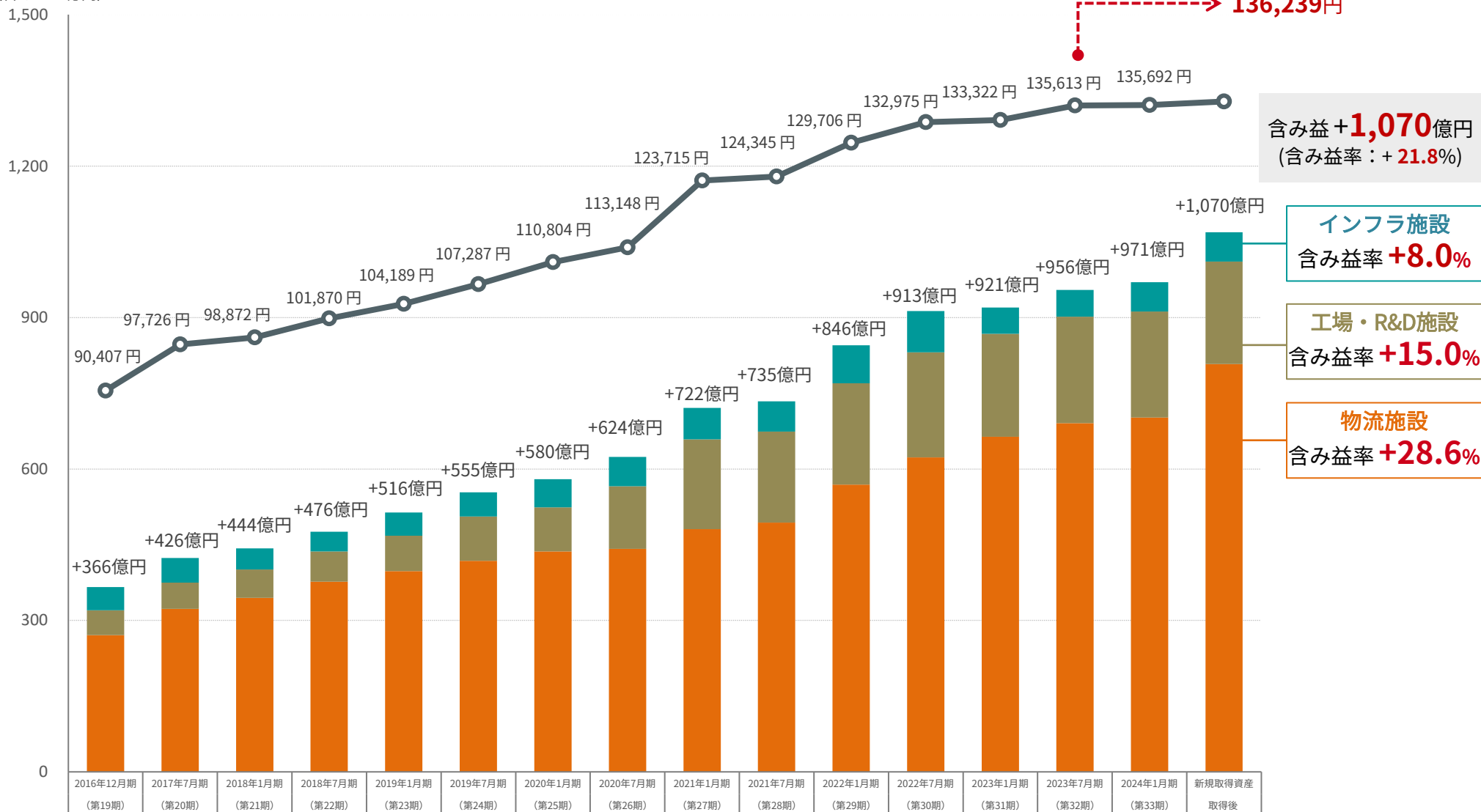
## 4. 足許の運用状況と今後の対応

### ②財務戦略について — “ALM”

# 含み益は1,070億円（含み益率+21.8%）に増加

## 含み益と一口当たりNAVの推移

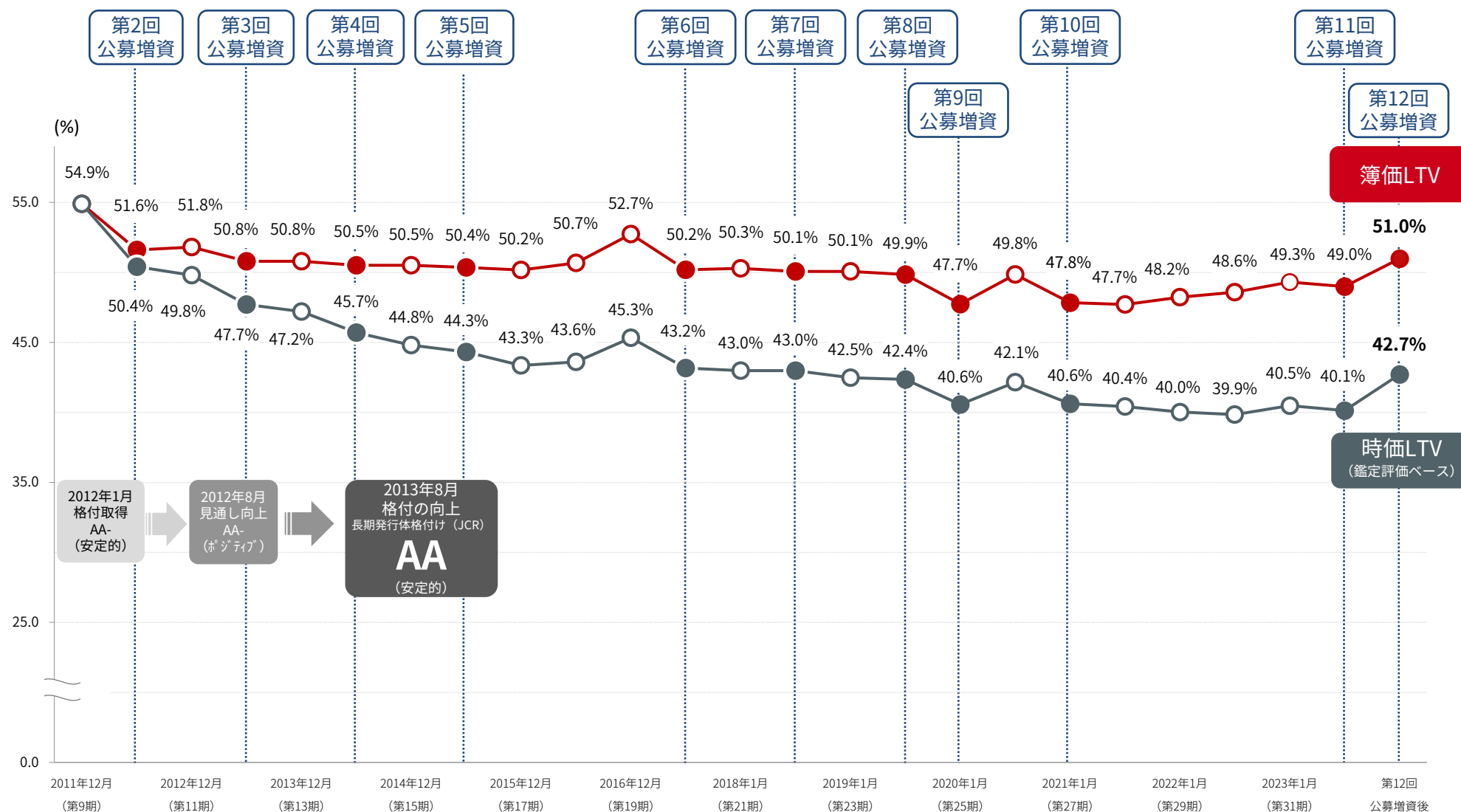
(含み益：億円)



※注記の詳細については、ページ37~38をご参照ください。

# 継続的な公募増資を通じてLTVをマネジメント

## LTVの推移



※注記の詳細については、ページ37～38をご参照ください。



# 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返済期限の分散、年限及び借入コストをマネジメント

### <ファイナンスの状況> (2023年8月～2024年3月実施分)

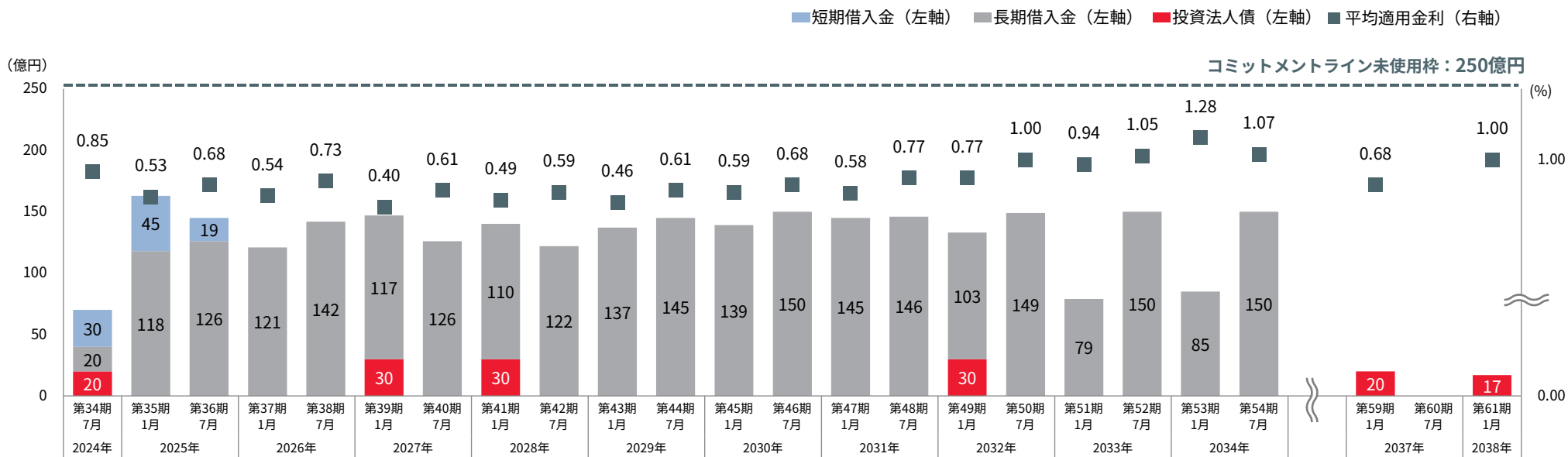
返済合計	
返済総額	190億円
平均借入期間	8.0年
平均適用金利	1.07%

借入の合計	
借入総額	890億円
平均借入期間	7.1年 <sup>(注)</sup>
平均適用金利	0.91% <sup>(注)</sup> (▲0.16ポイント)

### <主要指標の推移>

	2023年7月期 (第32期)	2024年3月末時点
長期発行体格付 (JCR)	AA(安定的)	AA(安定的)
簿価LTV	49.0%	51.0%
時価LTV	40.1%	42.7%
平均借入期間	9.0年	8.5年
平均適用金利	0.66%	0.71% (+0.05ポイント)

### <返済期限の分散状況と平均適用金利 (2024年3月31日時点) >

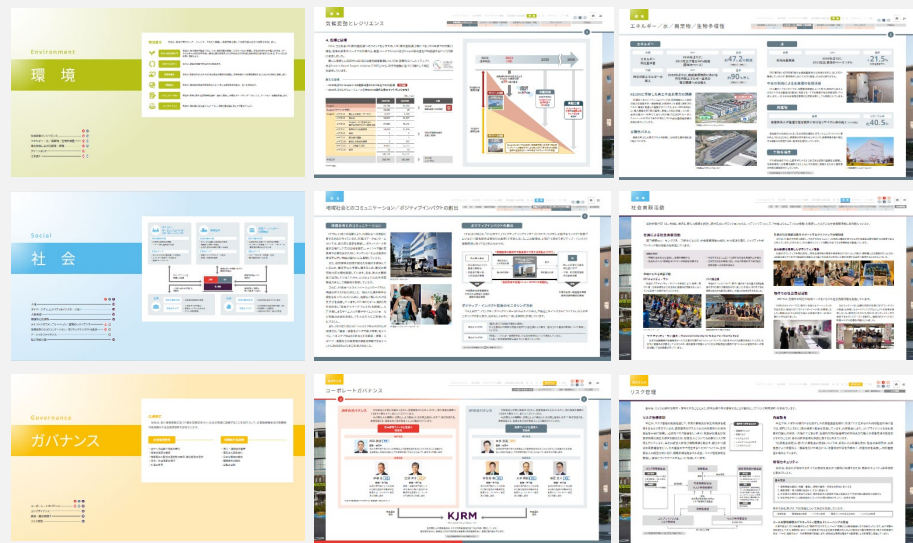


## 5. サステナビリティに関する取組みについて

# 直近のサステナビリティに関する取組みについて

## サステナビリティレポート2024の発行

KJRMグループとしてのサステナビリティの基本的な考え方や活動をステークホルダーと共有するため今回よりサステナビリティレポートとして発行



※サステナビリティレポートの詳細については、以下のリンク先をご参照ください。  
URL: [https://iif-reit\\_sustainability.disclosure.site/data/themes\\_76/esg\\_report\\_2024\\_ja.pdf](https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/data/themes_76/esg_report_2024_ja.pdf)

## 2023年度のCDP気候変動プログラムに参加

- 最上位レベルのリーダーシップに位置する「**A**」のスコアを取得し、初のAリスト入り
- 最高評価の「**サプライヤー・エンゲージメント・リーダー**」にも選出



## 生物多様性イニシアティブに賛同

生物多様性の保全を推進するため、新たに2つの生物多様性イニシアティブに参画・賛同

### ■企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB)



JBIBは、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目的に2008年に設立されました。

### ■生物多様性のための30by30アライアンス



30by30アライアンスは、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させるというゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成を目指し、各種施策の促進、取組みの積極的な発信を目的とする、行政、企業、NPO等の有志連合です。

## 外部認証やイニシアティブを積極的に取得

### SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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

### 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

**BUSINESS AMBITION FOR 1.5°C**

### ■ 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  
6年連続で取得

### ■ CASBEE®不動産評価認証

2024年1月末日現在、**25**物件で本認証を取得



### ■ DBJ Green Building認証

2024年1月末日現在、**5**物件で本認証を取得



DBJ Green Building

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	

### ■ 「エコアクション21」



「エコアクション21」の  
認証・登録を2023年1月に完了

### ■ BELS評価

2024年1月末日現在、**22**物件で本評価を取得



### ■ ResReal認証

2024年1月末日現在、**2**物件で本認証を取得  
(水害評価カテゴリー)



ResReal





## 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. 2024年1月期（第33期）運用報告、  
2024年7月期（第34期）及び2025年1月期（第35期）業績予想



利益超過分配について①

第33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					
第33期 2024年 1月	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(13円)	13	120	10	242	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  【ご参考】 売却益（472円）が利益超過分配 対象金額（120円）を上回る	0		
		羽村LC	開発期間中の減収(0円)	—		9					
		湘南HIP	光熱費相当(90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)	90		123					
		ATA戻入	資産除去債務等に係る税金不一致（当初予想84円）	—		84					
	継続的利益超過分配 （出資の払戻）	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	6	10	—			ATA分配対象金額（6円）を実施	6
		滋賀竜王LC	新規取得物件から発生する減価償却費31百万円の30%（4円）	4		4					
		厚木LCIII（再開発）	新規取得物件から発生する減価償却費68百万円の30%（1円）	1		2					
	一時差異等調整引当額 （ATA）分配・戻入 （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利息費用・償却費 の増（19円）	19	6	19		—	ATA分配対象金額（6円）を実施		
		横浜都筑R&DC	34期(翌期)売却に伴う未実現売却損の計上（87円）	87		—					
		川口LC	川口LCの冷凍設備更新に係る加速償却（3円）	3		—					
羽村LC		地中埋設物処理工事実施による資産除去債務の戻入（▲104円）	▲104	▲104							

利益超過分配について②

第34期及び第35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		
第34期 2024年 7月	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(7円)	7	9	神戸LCの売却益（4回目）及び戸塚TC(底地)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
		習志野LC II	開発期間中の減収(0円)	—	—		
		湘南HIP	光熱費相当(110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)	110	166		
	継続的利益超過分配 （出資の払戻）	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%（8円）	8	10		
		滋賀竜王LC	新規取得物件から発生する減価償却費31百万円の30%（3円）	3	4		
		厚木LCIII（再開発）	新規取得物件から発生する減価償却費68百万円の30%（4円）	4	6		
		佐倉LC	新規取得物件から発生する減価償却費5百万円の30%（0円）	0	—		
		滋賀大津LC	新規取得物件から発生する減価償却費1百万円の30%（0円）	0	—		
	一時差異等調整引当額 （ATA）分配・戻入 （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利息費用・償却費の増（14円）	14	19		
		習志野LC II	既存建物の解体に関する加速償却（154円）	154	—		
		川口LC	川口LCの冷凍設備更新に係る加速償却（10円）	10	—		
		横浜都筑R&DC	未実現売却損の実現及び資産除去債務の取崩しによる戻入（▲87円）	▲87	—		
第35期 2025年 1月	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(7円)	7	—	戸塚TC(底地)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
		習志野LC II	開発期間中の減収(63円)	63	—		
		湘南HIP	光熱費相当(88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)	88	—		
	継続的利益超過分配 （出資の払戻）	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%（8円）	8	—		
		滋賀竜王LC	新規取得物件から発生する減価償却費31百万円の30%（3円）	3	—		
		厚木LCIII（再開発）	新規取得物件から発生する減価償却費68百万円の30%（4円）	4	—		
		佐倉LC	新規取得物件から発生する減価償却費6百万円の30%（0円）	0	—		
		滋賀大津LC	新規取得物件から発生する減価償却費1百万円の30%（0円）	0	—		
	一時差異等調整引当額 （ATA）分配・戻入 （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利息費用・償却費の増（14円）	14	—		
		習志野LC II	既存建物の解体に関する加速償却（28円）	28	—		
		川口LC	川口LCの冷凍設備更新に係る加速償却（2円）	2	—		

※ 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。

2024年1月期（第33期）運用報告

		(百万円)			
		2023年7月期 (第32期実績)	2024年1月期（第33期実績）		2024年1月期 (第33期当初予想)
			第32期実績比		2024年1月期（第33期実績） 当初予想比
P/L 主要 情報	営業収益	17,848	18,167	+319	+1.8%
	営業費用	9,493	9,982	+489	+5.2%
	営業利益	8,354	8,185	▲169	▲2.0%
	営業外収益	1	0	-1	▲70.0%
	営業外費用	936	941	+5	+0.6%
	経常利益	7,419	7,243	▲176	▲2.4%
	当期純利益	7,419	7,242	▲176	▲2.4%
	1口当たり当期純利益（円）	3,530	3,426	▲104	▲2.9%
	1口当たり利益分配金（円）	3,282	3,428	+146	+4.4%
	1口当たり利益超過分配金（円）（一時差異等調整引当）	0	6	+6	-
	1口当たり利益超過分配金（円）（その他の利益分配金）	0	0	0	-
	1口当たり分配金（円）	3,282	3,434	+152	+4.6%
その他	資本的支出	1,118	1,229	(注1) +110	+9.9%
	機能維持	965	979	+14	+1.5%
	機能向上	153	249	+96	+63.2%
	修繕費	824	774	(注2) ▲50	▲6.1%
	合計	3,061	2,003	▲1,057	▲34.5%
	減価償却費	1,709	2,106	+397	+23.2%
	FFO（※）	8,267	8,535	+267	+3.2%
	AFFO（※）	7,149	7,306	+156	+2.2%
	物件数	77	81	+4	+5.2%
	稼働率	100.0%	99.7%	▲0.3%	▲0.3%
	期末帳簿価格合計	387,618	394,413	+6,794	+1.8%
	期末鑑定価格合計	484,557	491,518	+6,961	+1.4%
	含み益	96,938	97,104	+166	+0.2%
	有利子負債総額	212,283	220,283	+8,000	+3.8%
	LTV	49.8%	49.9%	+0.1%	+0.2%
	純資産総額	195,690	195,997	+307	+0.2%
	1口当たり純資産	92,590	92,735	+145	+0.2%

\* 1口当たり利益分配金には、前期末処分利益及び純資産控除項目（繰延ヘッジ益）を含んでいます。  
(※) FFO=当期純利益+減価償却費+減損損失+売却損益 AFFO=FFO-資本的支出（以下同じです。）

- (注1)

第33期に実施した主な資本的支出

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70百万円

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54百万円

IIF湘南HIP：セキュリティ設備更新47百万円
- (注2)

第33期に実施した主な修繕費

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37百万円

IIF湘南HIP：非常用発電機点検整備30百万円

IIF湘南HIP：蒸気減菌機点検整備29百万円

IIF習志野LCⅡ：D棟解体工事28百万円

■ 2024年1月期（第33期）の主な増減要因（第32期実績比）

営業収益	+319百万円
賃貸事業収入（2023年PO新規取得5物件）の増加	+210百万円
賃貸事業収入（2023年12月新規取得3物件）の増加	+44百万円
賃貸事業収入（湘南HIP・受取水光熱費等）の減少	▲68百万円
不動産等売却益の増加（第32期と第33期計上の売却益差額）	+138百万円
営業費用	+489百万円
賃貸事業費用（2023年PO新規取得5物件）の増加	+28百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の減少（湘南HIP等）	▲148百万円
賃貸事業費用（修繕費）の減少（湘南HIP等）	▲50百万円
賃貸事業費用（その他諸経費）の増加（習志野LCⅡ等）	+27百万円
減価償却費の増加（羽村LC,岡崎MC等）	+397百万円
減損損失の増加（横浜都筑R&D）	+185百万円
資産運用報酬の増加	+38百万円
営業外費用	+5百万円
支払利息の増加（2023年12月物件取得に伴う新規借入等）	+13百万円
投資口交付費償却の減少（32期：2020年PO分償却終了による影響）	▲12百万円

■ 2024年1月期（第33期）の主な増減要因（第33期当初予想比）

営業収益	▲237百万円
賃料収入の増加（2023年12月新規取得3物件等）	+44百万円
受取水道光熱費の減少（湘南HIP等）	▲283百万円
営業費用	▲411百万円
賃貸事業費用（PM報酬）の減少（横浜都筑R&D,川口LC等）	▲103百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の減少（湘南HIP等）	▲355百万円
減価償却費の減少（羽村LC）	▲51百万円
減損損失の増加（横浜都筑R&D）	+185百万円
営業外費用	+0百万円
支払利息の増加（2023年12月物件取得に伴う新規借入等）	+15百万円
投資法人債利息の減少	▲11百万円

2024年7月期（第34期）業績予想

		(百万円)						
		2024年1月期 (第33期実績)	2024年7月期（第34期今回予想）		第33期実績比	2024年7月期 (第34期当初予想)	2024年7月期（第34期今回予想）	
							当初予想比	
P/L 主要 情報	営業収益	18,167	20,889	+2,722	+15.0%	18,075	+2,814	+15.6%
	営業費用	9,982	11,160	+1,178	+11.8%	10,361	+799	+7.7%
	営業利益	8,185	9,729	+1,544	+18.9%	7,714	+2,014	+26.1%
	営業外収益	0	0	▲0	▲100.0%	0	0	-
	営業外費用	941	1,358	+416	+44.2%	936	+421	+45.0%
	経常利益	7,243	8,371	+1,127	+15.6%	6,777	+1,593	+23.5%
	当期純利益	7,242	8,369	+1,126	+15.6%	6,775	+1,593	+23.5%
	1口当たり当期純利益（円）	3,426	3,299	▲127	▲3.7%	3,206	+93	+2.9%
	1口当たり利益分配金（円）	3,428	3,299	▲129	▲3.8%	3,206	+93	+2.9%
	1口当たり利益超過分配金（円） （一時差異等調整引当額）	6	91	+85	+1,416.7%	19	+72	+378.9%
その他	1口当たり利益超過分配金（円） （その他の利益分配金）	0	0	0	-	0	0	-
	1口当たり分配金（円）	3,434	3,390	▲44	▲1.3%	3,225	+165	+5.1%
	資本的支出	1,229	1,830 (注1)	+600	+48.9%			
	機能維持	1,021	1,411	+389	+38.1%			
	機能向上	207	419	+211	+102.0%			
	修繕費	774	929 (注2)	+155	+20.0%			
	合計	2,003	2,760	+756	+37.7%			
	減価償却費	2,106	2,822	+716	+34.0%			
	FFO	8,535	9,774	+1,239	+14.5%			
	AFFO	7,306	7,944	+638	+8.7%			
	物件数（※）	81	107	+26	+32.1%			
	稼働率（※）	99.7%	100.0%	+0.3%	+0.3%			

(注1) 第34期に予定している主な資本的支出

IIF湘南HIP	: A43W B棟化工事	252百万円
IIF湘南HIP	: 照明LED化（A2棟、B2棟、C2棟）	131百万円
IIF湘南HIP	: 照明LED化（調光制御エリア_A2棟、B2棟、C2棟）	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湘南HIP	: オフィス・会議室増設	70百万円

(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棟動物系統空調点検整備	56百万円
IIF湘南HIP	: A43W B棟化工事 撤去工事	50百万円
IIF湘南HIP	: B棟空調設備点検整備	43百万円
IIF湘南HIP	: A棟生化学 予備室系統空調点検整備	35百万円

■ 2024年7月期（第34期）の主な増減要因（第33期実績比）

**営業収益** **+2,722百万円**  
賃貸事業収入（2024年PO新規取得28物件）の増加 +2,059百万円  
賃貸事業収入（2023年12月新規取得3物件）の増加 +123百万円  
売却に伴う賃貸事業収入の減少 ▲220百万円  
不動産売却益の増加（第33期と第34期計上の売却益差額） +418百万円  
匿名組合分配金の増加 +216百万円

**営業費用** **+1,178百万円**  
賃貸事業費用（2024年PO新規取得28物件）の増加 +66百万円  
修繕費の増加（湘南HIP等） +127百万円  
2023年取得物件固定資産税一部費用化 +37百万円  
売却に伴う賃貸事業費用の減少 ▲48百万円  
減価償却費の増加（習志野LC II, 2024年PO新規取得28物件） +716百万円  
資産運用報酬の増加 +285百万円

**営業外費用** **+416百万円**  
支払利息の増加 +282百万円  
融資関連費用の増加 +41百万円  
投資口交付費償却の増加 +37百万円

■ 2024年7月期（第34期）の主な増減要因（第34期当初予想比）

**営業収益** **+2,814百万円**  
賃貸事業収入（2024年PO新規取得28物件）の増加 +2,059百万円  
賃貸事業収入（2023年12月新規取得28物件）の増加 +168百万円  
受取水道光熱費（湘南HIP等）の減少 ▲240百万円  
売却に伴う賃貸事業収入の減少 ▲196百万円  
不動産売却益の増加（戸塚TC(底地)） +795百万円  
匿名組合分配金の増加 +216百万円

**営業費用** **+799百万円**  
賃貸事業費用（2024年PO新規取得28物件）の増加 +66百万円  
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の減少 ▲306百万円  
売却に伴う賃貸事業費用の減少 ▲23百万円  
減価償却費の増加（習志野LC II, 2024年PO新規取得28物件） +636百万円  
資産運用報酬の増加 +292百万円

**営業外費用** **+421百万円**  
支払利息の増加 +354百万円  
融資関連費用の増加 +45百万円  
投資口交付費償却の増加 +37百万円



2025年1月期（第35期）業績予想

(百万円)				
P/L 主要 情報	2024年7月期 (第34期今回予想)		2025年1月期（第35期予想）	
			第34期今回予想比	
	営業収益	20,889	20,948	+58 +0.3%
	営業費用	11,160	10,987	▲172 ▲1.5%
	営業利益	9,729	9,960	+231 +2.4%
	営業外収益	0	0	0 -
	営業外費用	1,358	1,473	+115 +8.5%
	経常利益	8,371	8,487	+116 +1.4%
	当期純利益	8,369	8,485	+116 +1.4%
	1口当たり当期純利益（円）	3,299	3,345	+46 +1.4%
その他	1口当たり利益分配金（円）	3,299	3,345	+46 +1.4%
	1口当たり利益超過分配金（円） （一時差異等調整引当額）	91	45	▲46 ▲50.5%
	1口当たり利益超過分配金（円） （その他の利益分配金）	0	0	0 -
	1口当たり分配金（円）	3,390	3,390	0 0.0%
	資本的支出	1,830	2,093 (注1)	+263 +14.4%
	機能維持	1,411	1,474	+63 +4.5%
	機能向上	419	618	+199 +47.6%
	修繕費	929	888 (注2)	▲41 ▲4.5%
	合計	2,760	2,981	+221 +8.0%
	減価償却費	2,822	2,557	▲265 ▲9.4%
	FFO	9,774	10,046	+271 +2.8%
	AFFO	7,944	7,952	+8 +0.1%
	物件数（※）	107	107	0 0.0%
	稼働率（※）	100.0%	100.0%	0.0% 0.0%

(注1) 第35期に予定している主な資本的支出

IIF川口LC	: 冷却設備更新工事（1期）	255百万円
IIF湘南HIP	: A4棟受変電設備増強	160百万円
IIF神戸DHC	: 全館空調更新工事（Ⅱ期）	99百万円
IIF湘南HIP	: オフィス・会議室増設	70百万円
IIF神戸DHC	: 外壁改修工事（Ⅰ期）	66百万円

(注2) 第35期に予定している主な修繕費

IIF湘南HIP	: B・C棟用役設備点検整備	71百万円
IIF湘南HIP	: 蒸気減菌機点検整備	57百万円
IIF湘南HIP	: 常用発電機点検整備	50百万円
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	: C2棟空調設備点検整備	38百万円

■ 2025年1月期（第35期）の主な増減要因（第34期公表予算比）

営業収益	+58百万円
賃貸事業収入の増加（2024年PO新規取得28物件）	+460百万円
賃貸事業収入の減少（習志野Ⅱ）	▲164百万円
受取水道光熱費の増加	+70百万円
不動産売却益の減少（第34期と第35期計上の売却益差額）	▲420百万円
匿名組合分配金の増加	+227百万円
営業費用	▲172百万円
賃貸事業費用（2024年PO新規取得28物件）の増加	+10百万円
賃貸事業費用（支払水道光熱費）の増加	+108百万円
2023年取得物件公租公課通期寄与	+26百万円
修繕費の減少	▲41百万円
減価償却費の減少（習志野LCⅡ）	▲265百万円
資産運用報酬の増加（日数差異）	+57百万円
営業外費用	+115百万円
支払利息の増加	+100百万円
融資関連費用の増加	+29百万円

# 注記について①

(全般) ・本書において記載する数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数は切り捨て、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、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。以下同じです。

・当事者の名称については略称を記載する場合があります。以下同じです。

・本書に記載する物件名については、略称を用いる場合があります。「CC」はカードセンター、「HIP」はヘルスイノベーションパーク、「ITSC」はITソリューションセンター、「LC」はロジスティクスセンター、「MC」はマニユファクチュアリングセンター又はメインテナンスセンター、「R&DC」はR&Dセンター、「SC」はサイエンスセンター、「TC」はテクノロジーセンター、「TT」はタンクターミナルの略称です。以下 同じです。

P.4 (注1) 「CREカーブアウト案件」とは、日本企業の資本コストに対する企業の意識変化を適切に捉え、CRE戦略の一環としてKKRグループ等との協働を通じて、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件をいい、具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現する案件になります。以下同じです。

(注2) 本投資法人は本匿名組合出資持分の裏付不動産である4物件に対する優先交渉権を取得していますが、本投資法人は本日現在において裏付不動産の取得の意思決定をしておらず、本投資法人による裏付不動産の取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が本信託受益権又は裏付不動産を取得できる保証はありません。以下同じです。

(注3) 新規取得資産の「平均NOI利回り」及び「平均償却後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。

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

\* 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2024年2月1日を価格時点とする、取得時鑑定評価書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。

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4) 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5) 本匿名組合出資持分の「想定配当利回り」は、裏付不動産に係る、2024年2月1日を価格時点とする株式会社社澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益から、本SPCの運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合に相当する49.9%を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分に係る出資金額で除して算出しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。以下同じです。

(注6) 「1口当たり巡航DPU」とは、2025年1月期(第35期)の公表配当金の予想値から固都税、売却益、利益超過分配等の一過性損益等の調整を行って算出した参考値であり、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。以下同じです。

(注7) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

1口当たりNAV＝{2024年1月期末時点の出資総額＋第12回公募増資における発行価額の総額\*＋本第三者割当における発行価額の総額\*＋2024年1月期末時点の保有資産(譲渡済資産であるIIF神戸LC及びIIF横浜都筑R&DC、譲渡予定資産であるIIF戸塚TC(底地)を除きます。)}の含み益＋新規取得資産の含み益}÷第12回公募増資後の発行済投資口総口数(2,536,216口)

\* 本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ47,262,324,856円及び1,510,491,944円で算出しています。

P.6 (注) デットコスト及びDPUインパクトについては、2024年2月27日に決定した新規借入の金利に基づき、2024年2月15日に公表した業績予想上の支払利息及び融資関連費用との差異を試算した数値であり、本数値が確実に実現する保証はありません。以下同じです。

P.8 (注1) 「物件数」については、第33期取得済資産のうち「IIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」及び「IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター(建物)」は、それぞれ同物件の既存保有部分と合わせて1物件として2023年7月期(第32期)期末時点の物件数(78物件)に含めて計算しています。なお、本匿名組合出資持分の裏付不動産は物件数に含めていません。

(注2) 2023年7月期(第32期)期末時点の各指標は、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)

\* 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) 第12回公募増資後の各指標は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

・第12回公募増資後の簿価LTV＝(2024年1月期末時点の有利子負債の総額＋新規借入れの金額(620億円))÷(第12回公募増資後の総資産額\*)

・本取組み後の時価LTV(鑑定評価額ベース)＝(2024年1月期末時点の有利子負債の総額＋本件新規借入れの金額)÷(第12回公募増資後の総資産額\*＋第12回公募増資後の含み益\*\*)

\* 第12回公募増資後の総資産額＝2024年1月期末時点の総資産額＋本件新規借入れの金額＋新規取得資産に係る敷金・保証金額－譲渡(予定)資産に係る敷金・保証金額＋第12回公募増資における発行価額の総額＋第12回公募増資の第三者割当における発行価額の総額

\*\* 第12回公募増資後の含み益＝2024年1月期末時点の保有資産及び新規取得資産の期末算定価額又は鑑定評価額の合計－2024年1月期末時点の保有資産の期末簿価－新規取得資産の取得価格の合計－譲渡(予定)資産に係る2024年1月期末時点の含み益

P.14 (注1) 「KKRグループ」とは、KKR及びKKRの投資先企業を総称していいます。以下同じです。

(注2) 「ROE(Return on Equity)」とは、企業の自己資本(株主資本)に対する当期純利益の割合をいいます。ROEは、企業が株主から集めた資本をどれだけ効率的に使用して利益をあげているのかを示す指標とされています。



## 注記について②

- P.14 (注3) 「企業の総資産に対する不動産保有比率」は、各国(地域)別の「MSCI Developed Markets Indexes」の構成銘柄のうち、FactSet の分類においてReal Estate Investment Trusts、Finance/Rental/Leasing、Major Banks、Investment Banks/Brokers、Regional Banks、Property/Casualty Insurance、Savings Banks、Investment Managers、Financial Conglomerates、Multi-Line Insurance、Life/Health Insurance、Specialty Insurance、Insurance Brokers/Servicesに該当する企業を除外したものを対象銘柄として算出しています。
- (注4) 「企業の総資産に対する不動産保有比率」は、上記「(注3)」に記載の各国別の対象銘柄の、2022年12月31日時点で終了した直近の営業期間における総資産の合計額に対する、土地及び減価償却費控除後の建物の価格の合計の比率を記載しています。
- (注5) 「各先進国のROE」は、以下の各インデックスの構成銘柄を対象として算出しています。  
アメリカ：S&P 500 INDEX、香港：HANG SENG INDEX、オーストラリア：S&P/ASX 200 INDEX、ドイツ：DAX INDEX、イギリス：FTSE 100 INDEX、シンガポール：Straits Times Index STI、  
カナダ：S&P/TSX COMPOSITE INDEX、日本：TOPIX、フランス：CAC 40 INDEX、イタリア：FTSE MIB INDEX
- (注6) 「各先進国のROE」は、(注5)に記載の各国(地域)別の集計対象銘柄について、以下の計算式に基づき算出される2013年から2022年までの各年の年末時点における当該集計対象銘柄のROEを、当該集計対象銘柄の時価総額に基づき加重平均し、これにより算出された2013年から2022年までの各年の年末時点における各インデックスのROEの値を単純平均した10年平均値を記載しています。  
(各年の年末時点以前の直近12か月の普通株主割当純利益÷平均普通株式資本合計\*)×100  
\*普通株主割当純利益＝純利益(損失)－優先株現金配当合計－その他調整項目  
\*\*普通株式資本合計＝資本金・払込剰余金＋剰余金・その他持分  
なお、平均普通株式資本合計は、普通株式資本合計の期首残高と期末残高の平均値です。
- P.20 (注1) 「2023年7月期(第32期)」については、2023年7月期(第32期)時点の保有資産(譲渡予定資産を除きます。以下同じです。)のNOI実績の合計を記載しています。「第12回公募増資後」については、2023年7月期(第32期)時点の保有資産のNOI実績の合計に、第33期取得済資産及び新規取得資産のNOI(取得時鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益)の合計を6か月換算して算出のうえ加算したものを記載しています。
- (注2) 「CPI運動賃料導入率」とは、新規取得資産における賃貸借契約のうち、CPI運動条項が定められている賃貸借契約の割合(賃料ベース)(ただし、テナントが借地のマスターレシーとなっている「IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ(底地)」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ(底地)」及び「IIF富山ロジスティクスセンター」の底地部分に係る賃貸借契約の3物件に係る賃貸借契約を除きます。)をいいます。
- (注3) CPI運動による賃料の増分の絶対値は、各新規取得資産における賃貸借契約に基づき、取得時から初回賃料更改時まで各想定CPI変動率が継続したと仮定した際における参考値であり、その実現を保証するものではありません。実際の賃料の増分はかかる参考値と大きく乖離する、又は賃料の増分が全く発生しない可能性があります。加えて、新規取得資産及び本匿名組合出資持分に係る裏付不動産に係る賃貸借契約においては、CPI運動による賃料の計算に際して、CPIにつき+2%を上限とすることが合意されており、CPIが+2%超であったとしても、CPI運動による賃料の計算との関係では+2%とみなされることとなります。以下同じです。
- P.21 (注1) 「物流(東京圏)」についてはシービーアールイー株式会社「CREIS Japan」、「オフィス(東京都)」については三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成しています。
- (注2) 「本投資法人」については、各決算期末時点における本投資法人の保有資産の平均稼働率について、「平均稼働率＝総賃賃面積÷総賃賃可能面積」として、賃賃面積ベースで加重平均して算出しています。「物流(東京圏)」は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在し、延床面積10,000坪以上、かつ、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設の平均稼働率を記載しています。「オフィス(東京都)」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区内に所在する基準階面積100坪以上の主要賃貸事務所ビルの平均稼働率を記載しています。
- (注3) 「年間賃料」は、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)に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、複数の賃貸借契約が締結されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。)を、百万円未満を切り捨てて算出しています。また、「対ポートフォリオ賃料比率」は、第12回公募増資後の本投資法人のポートフォリオ全体に係る年間賃料合計に占める今後3年で期間満了を迎える賃貸借契約に係る年間賃料合計の比率を記載しています。また、譲渡(予定)資産は除外しています。
- (注4) 本書の日付時点で有効な賃貸借契約の期間が満了した後に賃貸借を開始する内容の新規賃貸借契約を後継テナントとの間で締結済みの物件に関しては、当該新規賃貸借契約に基づいた期間満了時点を基準に記載しています。
- (注5) 「賃料改定状況」における増額、据置、減額及び交渉中の割合は、2022年2月1日から2025年1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、据置または減額する内容で契約を更新した賃貸借契約件数並びに現時点で交渉中の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。
- P.22 (注) 「NOI」は、各物件に係る運営純収益の実績値を指し、「取得時」のNOIは各物件の取得時以降、固定資産税及び都市計画税の費用化が開始した決算期(IIF川口LCは2013年12月期、IIF柏LCは2014年12月期、IIF東大阪LCは2014年12月期、IIF大阪住之江LCは2020年1月期、IIF湘南HIPは2023年7月期)におけるNOI実績を年額ベースに修正したものをそれぞれ記載しており、「契約更改後」のNOIは各物件の2023年7月期のNOI実績を年額ベースに修正した額に、2023年7月期後から本資料の日付現在までに締結した各契約更改に関する契約書による年間賃料の上昇額を加算したものをそれぞれ記載しています。なお、契約更改後のNOIは、契約更改に関する契約書等に基づき算出した想定値であり、実際のNOIと一致する保証はありません。以下同じです。
- P.24 (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、新規取得資産取得後の「含み益」、「含み益率」及び「1口当たりNAV」は、2024年1月期(第33期)時点の保有資産の含み益に、新規取得資産の含み益を加え、譲渡(予定)資産であるIIF神戸LC及びIIF横浜都筑R&DC及びIIF戸塚TC(底地)の含み益を除いた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.25 (注1) 簿価LTV＝有利子負債の総額÷総資産額。第12回公募増資後の数値はP8注記を参照ください。  
(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)。第12回公募増資後の数値は上記P.8に関する注記を参照ください。
- P.26 (注) ファイナンスの状況における「平均借入期間」及び「平均適用金利」の各数値は、2023年8月1日から2024年3月31日までに実行済み又は実行予定の借換並びに借入れを基に計算した平均値です。

## 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）