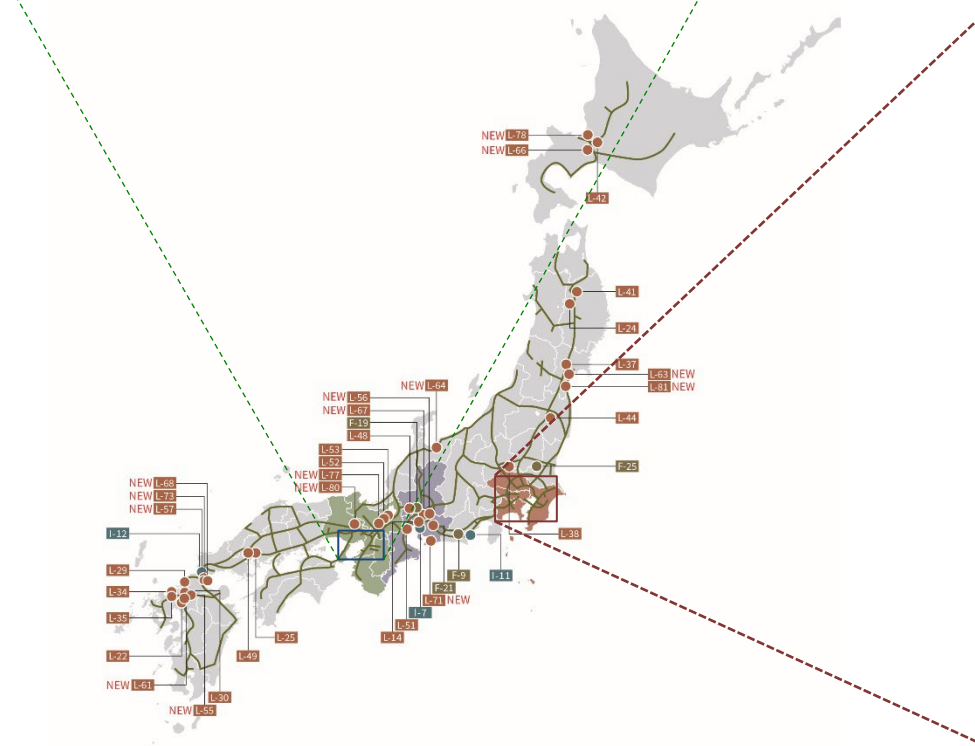
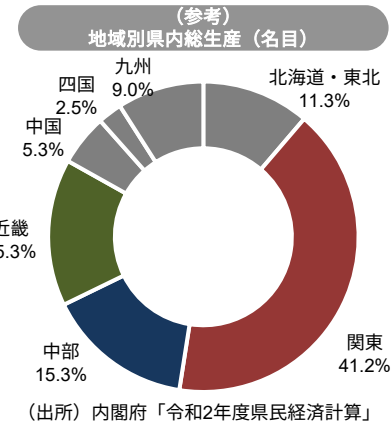
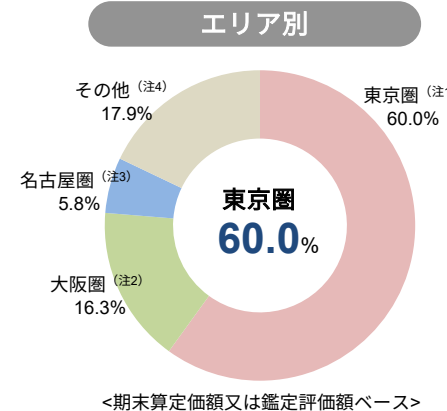
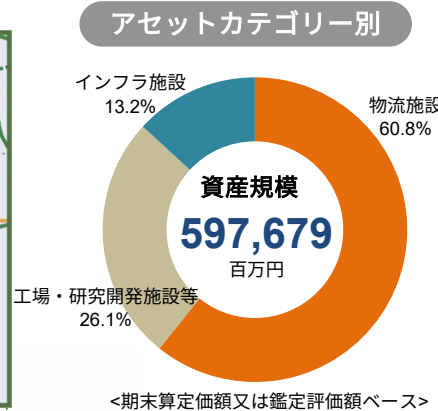




2024年1月期（第33期） 決算説明会資料 別冊～Appendix～

証券コード： **3249**

ポートフォリオ（第12回公募増資後）



(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、IIF横浜都筑R&Dセンター及びIIF戸塚テクノロジーセンターは全ての持分を売却した前提として、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。

第12回公募増資後の各種指標

■ 主要指標（第12回公募増資後）（注1）

アセット		デット	
物件数	106 物件	簿価LTV ^(注3)	51.0 %
取得価格の合計	494,524 百万円	時価LTV ^(注4) (鑑定評価額ベース)	42.7 %
鑑定評価額の合計	597,679 百万円	平均借入期間 ^(注5)	8.5 年
平均NOI利回り ^(注2)	5.4 %	平均適用金利 ^(注5)	0.71 %
平均償却後 NOI利回り ^(注2)	4.4 %	エクイティ	
鑑定評価額に対する 含み益	+107,076 百万円	時価総額 (2024年3月22日時点)	353,294 百万円
総テナント数	137 社	1口当たり分配金 (固都税・一過性損益等調整後)	3,248 円/口
		1口当たりNAV ^(注6)	136,239 円/口

(注1) 各指標は、2024年1月期（第33期）の数値を基に、第12回公募増資による新規取得資産の取得の他、IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑R&Dセンター及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）は全ての持分を売却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、平均借入期間及び平均適用金利は、2024年3月末日時点の値です。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）

公募増資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

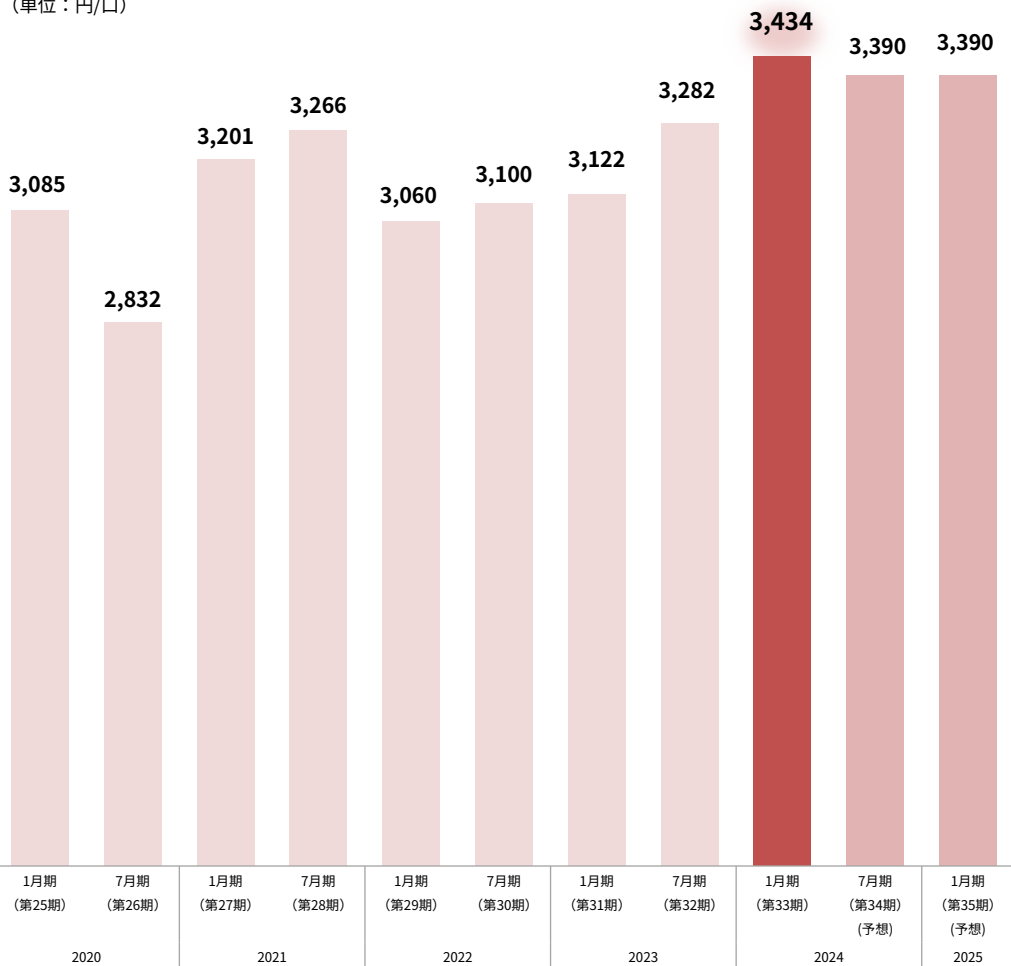


(注) 第12回公募増資後の資産規模については、2024年1月期 (第33期) の実績値を基に、公募増資による新規28物件の取得、IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑R&Dセンター及びIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)は全ての持分を売却した前提の数値としております。

一口当たりの分配金とNAVは順調に成長

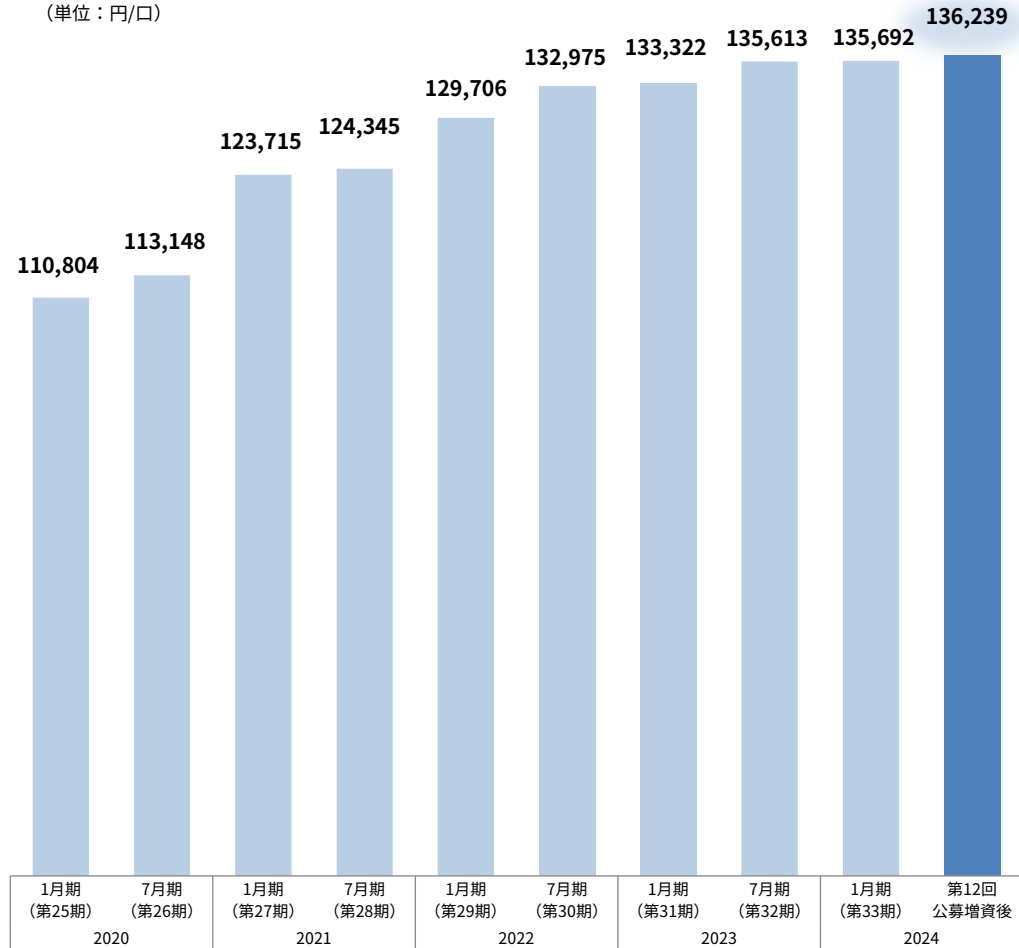
1口当たり分配金

(単位：円/口)



1口当たりNAV

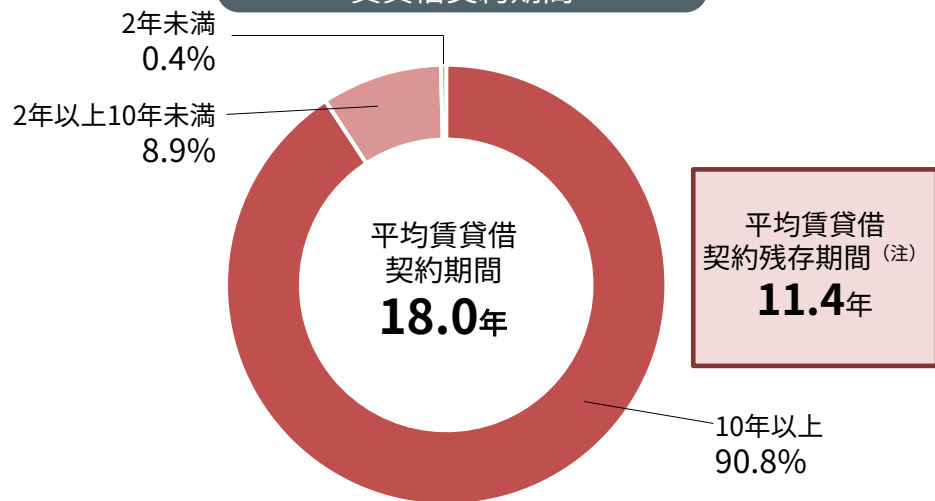
(単位：円/口)



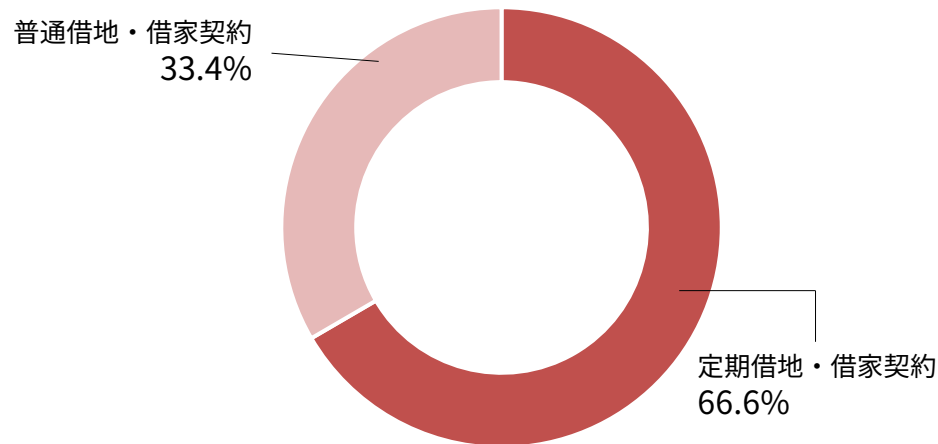
(注) 第12回公募増資後の1口当たりNAVについては、2024年1月期（第33期）の実績値を基に、公募増資による新規28物件の取得、IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑R&Dセンター及びIIF戸塚テクノロジーセンター(底地)は全ての持分を売却した前提の数値としております。

保有物件契約状況（第12回公募増資後）

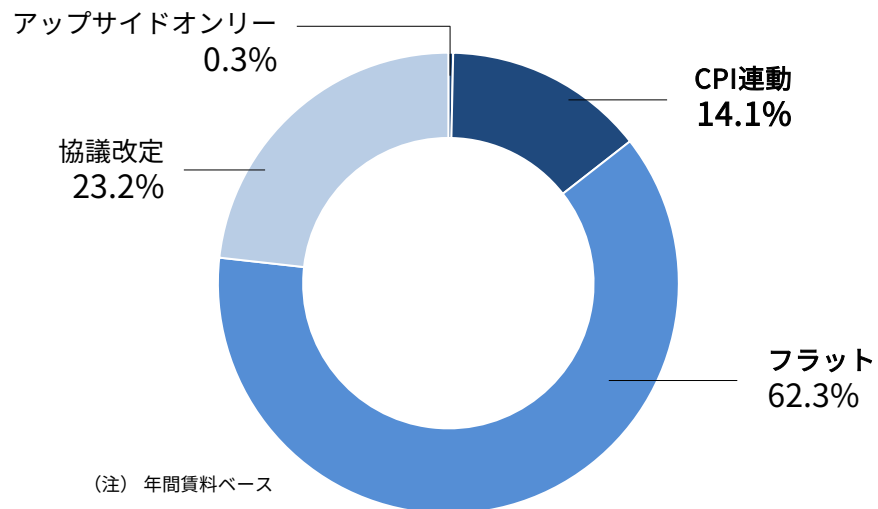
賃貸借契約期間



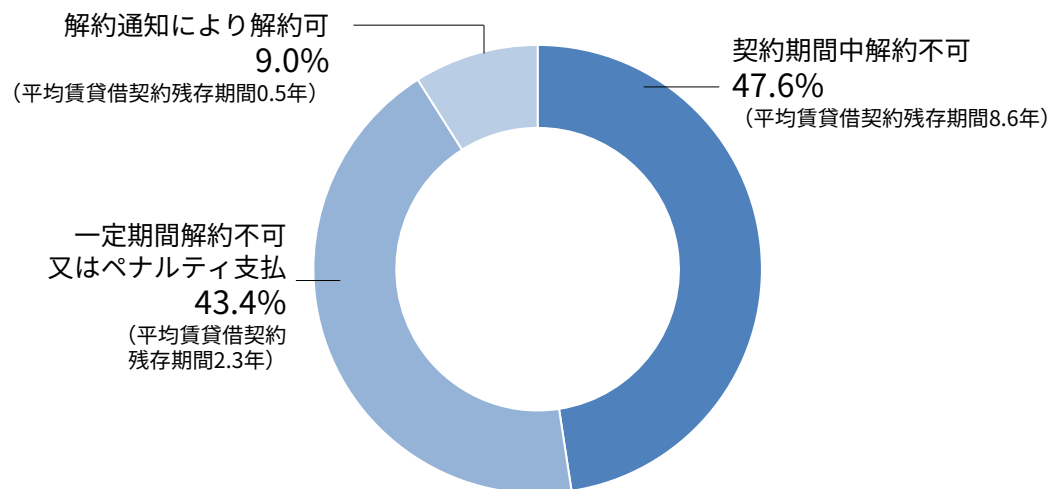
定借割合



賃料改定方法



中途解約条項

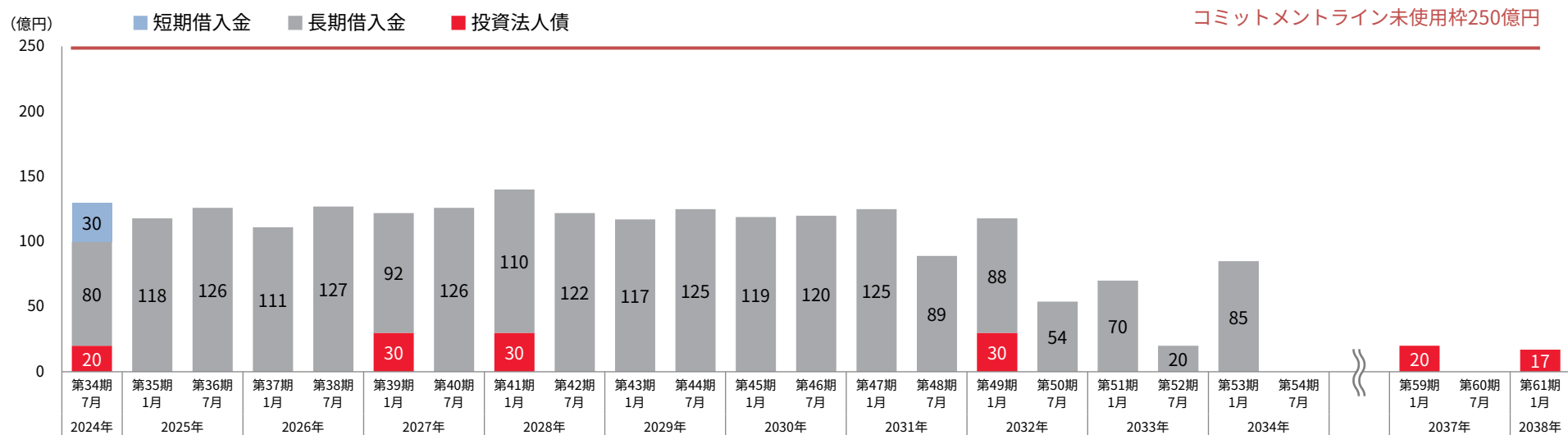


有利子負債の状況①（2024年1月31日時点）

■ 主要指標の状況

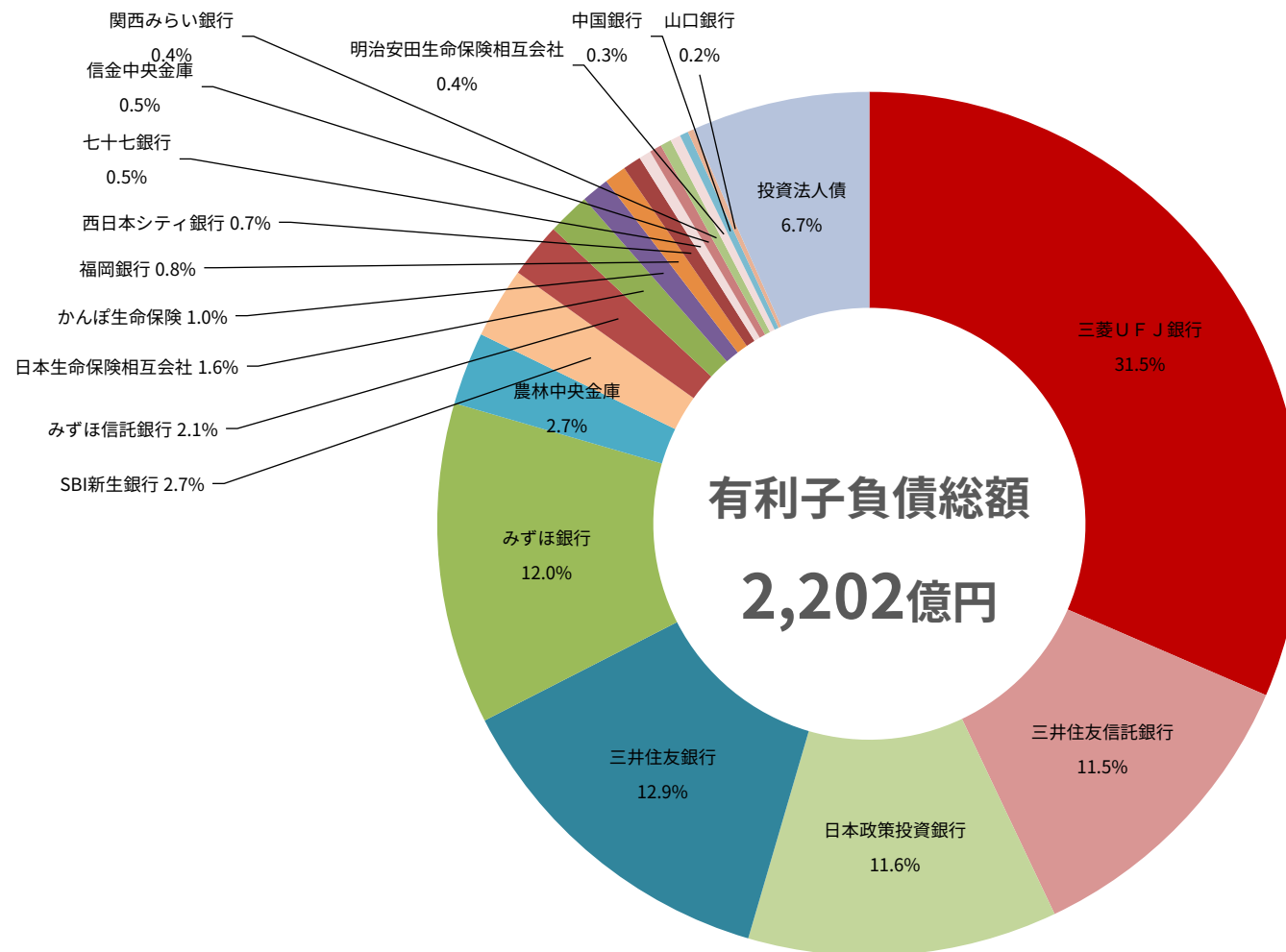
平均借入期間	固定比率	平均適用金利	長期発行体格付（JCR）
9.0年	98.0%	0.67%	AA (安定的)

■ 返済期限の分散状況



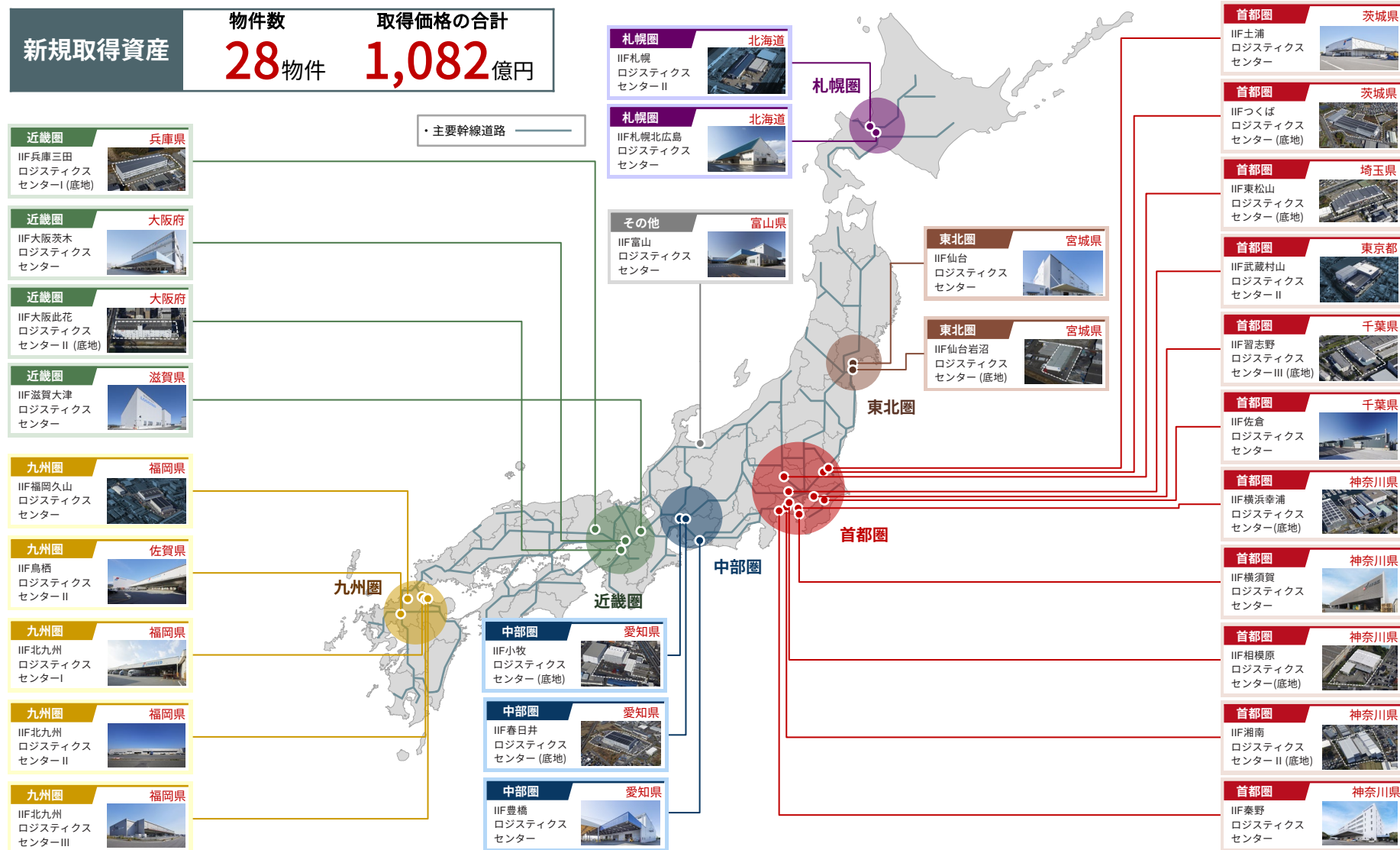
有利子負債の状況②（2024年1月31日時点）

■ レンダーフォーメーション



新規取得資産等の概要①：新規取得28物件

■ 主要な大都市圏における大規模産業集積地・消費地近郊に所在する各種産業の物流ネットワークを支える施設の取得



新規取得資産等の概要②：匿名組合出資持分

共同投資スキームを通じた大型物流施設への長期安定的な投資

本匿名組合出資持分の取得のポイント

- 1 ヒューリック㈱との共同投資スキームにより長期安定的に投資予定
- 2 長期保有を通じて一定程度の簿価の引き下げも企図
- 3 裏付不動産の優先交渉権を取得し、将来の取得機会を確保

本匿名組合出資持分の概要

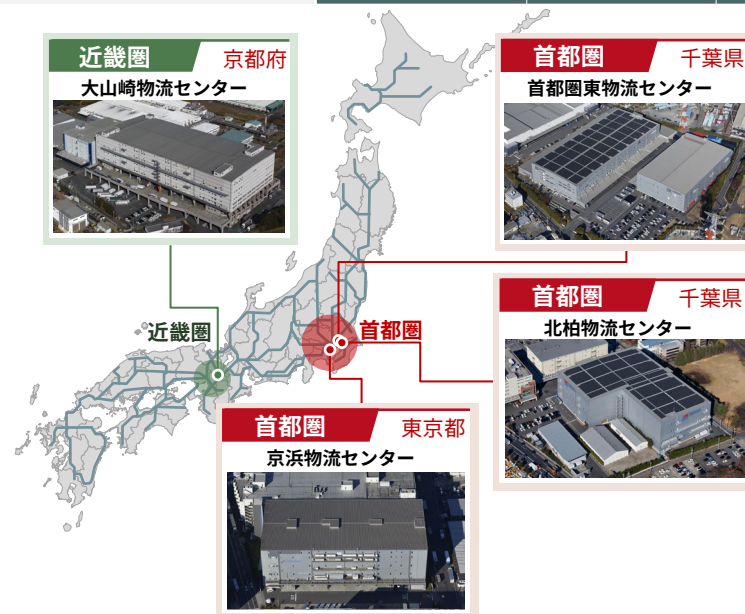
本投資法人の出資額	16,630百万円（匿名組合出資持分の49.9%）
想定配当利回り ^(注4)	6.7%
匿名組合出資期間	約10年間（2024年2月29日～2034年2月28日）
テナント	ロジスティード株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約又は 事業用定期借地権設定契約
平均賃貸借契約期間 ^(注5)	20.0年
中途解約／賃料改定	不可／CPI連動（フロアあり） ^(注6) （※）

※賃料改定については、北柏物流センターの事業用定期借地権設定契約を除く

- (注1) 本投資法人が優先交渉権に基づき本匿名組合出資持分の裏付不動産である物件を取得できる保証はありません。
- (注2) 「ノンリコース・ローン」は、消費税還付対応借入金(消費税及び地方消費税の還付金の受領に伴い、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入れをいいます。)を除いた金額を記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額合計」は2024年2月1日をそれぞれ価格時点とする、裏付不動産に係る株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を記載しており、「取得価格合計対比」は取得価格の合計に対する、取得価格と鑑定評価額との差額の合計の比率を記載しています。
- (注4) 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谷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5) 「平均賃貸借契約期間」は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。
- (注6) 「CPI連動(フロアあり)」とは、賃料改定に関し、本匿名組合出資持分の営業者による裏付不動産の取得日において効力を有する予定の裏付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)に係る賃料を下限とするCPI連動賃料が導入されていることを指しています。以下同じです。

本共同投資スキーム

裏付不動産 4物件		ノンリコース・ローン ^(注2) 74,500 百万円	
取得価格合計	104,411 百万円	匿名組合出資等 33,327 百万円	
鑑定評価額合計 ^(注3) (取得価格合計対比)	116,530 百万円 (+11.6%)	本投資法人 49.9%	ヒューリック 50.0%
リザーブ・諸費用等		その他 0.1%	



新規取得資産一覧 (1)

将来のインフレにも対応できる成長性・安定性を兼ね備えた物流ポートフォリオの取得

物件名	含み益			収益性		安定性			
	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率)	NOI 利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	平均賃貸借契約期間 (契約形態)	平均賃貸借契約 残存期間 (2024年3月4日時点)	中途解約/ 賃料改定
IIF北九州LCI	1,250	1,400	+150 (+12.0%)	6.2%	5.5%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF北九州LCII	2,210	2,430	+220 (+10.0%)	5.1%	3.9%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF北九州LCIII	7,350	7,720	+370 (+5.0%)	5.2%	3.9%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF福岡久山LC	14,630	15,400	+770 (+5.3%)	4.2%	3.4%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF鳥栖LCII	5,350	5,680	+330 (+6.2%)	4.4%	3.7%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF豊橋LC	1,780	1,860	+80 (+4.5%)	5.0%	4.3%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF小牧LC (底地)	2,320	2,550	+230 (+9.9%)	4.8%	4.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF春日井LC (底地)	7,700	8,010	+310 (+4.0%)	5.3%	5.3%	100%	31.1年 (定借)	31.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF札幌北広島LC	2,650	2,760	+110 (+4.2%)	4.9%	4.1%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF札幌LCII	750	867	+117 (+15.6%)	4.8%	4.7%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF仙台LC	3,540	3,680	+140 (+4.0%)	4.4%	3.9%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF仙台岩沼LC (底地)	450	533	+83 (+18.4%)	5.0%	5.0%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIFつくばLC (底地)	6,000	6,710	+710 (+11.8%)	4.0%	4.0%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF武蔵村山LCII	16,800	17,100	+300 (+1.8%)	3.6%	3.1%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)

新規取得資産一覧 (2)

物件名	含み益			収益性		安定性			
	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率)	NOI 利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	平均賃貸借契約期間 (契約形態)	平均賃貸借契約 残存期間 (2024年3月4日時点)	中途解約/ 賃料改定
IIF湘南LCII (底地)	6,590	7,790	+1,200 (+18.2%)	3.9%	3.9%	100%	29.1年 (定借)	29.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF土浦LC	3,930	4,220	+290 (+7.4%)	4.7%	3.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF秦野LC	3,170	3,520	+350 (+11.0%)	4.1%	3.5%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF横浜幸浦LC (底地)	1,170	2,830	+1,660 (+141.9%)	3.5%	3.5%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF習志野LCIII (底地)	1,450	1,590	+140 (+9.7%)	3.8%	3.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	1年間不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF東松山LC (底地)	1,140	1,320	+180 (+15.8%)	4.1%	4.1%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF横須賀LC	1,970	2,160	+190 (+9.6%)	4.3%	3.7%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF相模原LC (底地)	730	920	+190 (+26.0%)	3.9%	3.9%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF佐倉LC	2,180	2,260	+80 (+3.7%)	4.5%	3.9%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF兵庫三田LCI (底地)	520	1,620	+1,100 (+211.5%)	3.6%	3.6%	100%	23.9年 (定借)	23.9年	原則不可/ 不可
IIF大阪此花LCII (底地)	1,030	1,930	+900 (+87.4%)	3.7%	3.7%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	1年間不可/ 不可
IIF大阪茨木LC	7,150	7,430	+280 (+3.9%)	3.9%	3.6%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF滋賀大津LC	980	1,636	+656 (+67.0%)	4.5%	4.1%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF富山LC	3,470	3,655	+185 (+5.3%)	4.9%	3.9%	100%	14.8年 (定借)	14.8年	不可/ CPI連動(フロアあり)
合計/平均	108,260	119,581	+11,321 (+10.5%)	4.3%	3.8%	100%	18.9年 (定借)	18.9年	-

新規取得資産の特徴 (1)

IIF北九州ロジスティクスセンターI

九州圏



所在地：福岡県京都郡苅田町

取得価格	1,250 百万円
鑑定評価額	1,400 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	6.2 % / 5.5 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

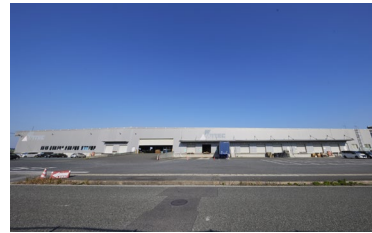
- ロジスティード九州の北九州エリアにおける主要拠点
- 期間15.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約3.4kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在
- 沿岸部の工業地域である新浜町に位置し、フェリー等での移出入や、周辺に広がる関連工場・倉庫への輸送も容易な立地

IIF北九州ロジスティクスセンターII

九州圏



所在地：福岡県京都郡苅田町

取得価格	2,210 百万円
鑑定評価額	2,430 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.1 % / 3.9 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテック九州の北九州エリアにおける主要営業拠点
- 期間15.1年(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

- 東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約5.0kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在
- 建物北側・南側はトラックヤードとなっており、直接荷物の荷捌きが可能な上、西・東側は高床式でありトラックバースでの接車も可能

IIF北九州ロジスティクスセンターIII

九州圏



所在地：福岡県京都郡苅田町

取得価格	7,350 百万円
鑑定評価額	7,720 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.2 % / 3.9 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテック九州の本社兼基幹物流施設
- 期間15.1年(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

- 東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約5.7kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在
- ボックス型の物流施設であり、3面での接車が可能なため高い庫内作業効率を備える他、事務所・駐車場が確保されており、拠点としての活用が可能

IIF福岡久山ロジスティクスセンター

九州圏



所在地：福岡県糟屋郡久山町

取得価格	14,630 百万円
鑑定評価額	15,400 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.2 % / 3.4 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年 (16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード九州の福岡エリアにおける主要物流拠点
- 期間16.1年(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

- 九州自動車道「福岡」ICから約1.7kmに位置し、博多中心部にも直線距離約9kmと近接性を有することから、圏域一帯を管轄する広域配送拠点として機能
- 建物内には事務所の他、食堂やドライバー休憩室、応接室、会議室等が設置されており、地域拠点としての活用が可能

新規取得資産の特徴 (2)

IIF鳥栖ロジスティクスセンター II

九州圏



所在地：佐賀県鳥栖市

取得価格	5,350 百万円
鑑定評価額	5,680 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.4 % / 3.7 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年 (16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード九州の鳥栖エリアにおける主要拠点
- 期間16.1年(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

- 交通の要衝である九州縦貫自動車道「鳥栖」ICまで約1.9kmに立地し、福岡中心部へのアクセス性に優れる
- 床荷重が1.5t/㎡、柱スパン10.0m×10.5mと汎用性の高い仕様が確保されている他、自動倉庫もあり保管能力も高い

IIF豊橋ロジスティクスセンター

中部圏



所在地：愛知県豊橋市

取得価格	1,780 百万円
鑑定評価額	1,860 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.0 % / 4.3 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年 (16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード中部の豊橋エリアにおける主要拠点
- 期間16.1年(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

- 国道23号名豊道路「豊橋」ICまで約1.6kmに立地し交通アクセスに優れ、名豊道路の全線開通により名古屋だけでなく浜松へのアクセス性も向上が見込まれる
- 低床平屋の希少性の高い建物仕様であり、余剰敷地もあることから増築余地も存在

IIF小牧ロジスティクスセンター (底地)

中部圏



所在地：愛知県小牧市

取得価格	2,320 百万円
鑑定評価額	2,550 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.8 % / 4.8 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード中部の小牧エリアにおける主要営業拠点
- 期間15.1年(原則解約不可)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

汎用性

- 東名高速道路「小牧」ICから約1.9kmに立地し、名古屋都市圏の地域配送に加え、首都圏や近畿圏等の広域物流ハブとしても機能する立地
- 名鉄小牧線「小牧口」駅から約2.0kmの距離であり、小牧市だけでなく、春日井市・名古屋市北部等の人口集積地から労働力確保も可能

IIF春日井ロジスティクスセンター (底地)

中部圏



所在地：愛知県春日井市

取得価格	7,700 百万円
鑑定評価額	8,010 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.3 % / 5.3 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	31.1年 (31.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード中部の春日井エリアにおける主要営業拠点
- 期間31.1年(原則解約不可)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

汎用性

- 東名高速道路「春日井」ICから約4.3kmに立地し、名古屋市中心部へ約20km圏内にあり、大規模消費地である名古屋市へのアクセスに優れた立地
- 名鉄小牧線「小牧口」駅から約2.2kmに立地し、小牧市だけでなく、春日井市・名古屋市北部等の人口集積地からの労働力確保も可能

新規取得資産の特徴 (3)

IIF札幌北広島ロジスティクスセンター

札幌圏



所在地：北海道北広島市

取得価格	2,650 百万円
鑑定評価額	2,760 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.9 % / 4.1 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード北日本の北広島エリアにおける主要拠点
- 期間15.1年(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

- 道央自動車道「北広島」ICまで約3.2kmに位置し、札幌中心部にも約25km圏と近接しており、消費財を中心とした集配送拠点として良好な立地
- 3階建てのボックス型物流施設であり、搬送設備としてエレベーター1基、垂直搬送機2基が設置されており、効率的なオペレーションが可能

IIF仙台ロジスティクスセンター

東北圏



所在地：宮城県仙台市

取得価格	3,540 百万円
鑑定評価額	3,680 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.4 % / 3.9 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	14.1年 (14.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード東日本の仙台エリアにおける主要拠点の一つ
- 期間14.1年(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

- 仙台東部道路「仙台港」ICまで約4.5km、仙台中心部へは約5.9kmに立地し、主要幹線道路や大消費地へのアクセス利便性が高い
- 約10mの長さをもつ庇を備えた両面パースにより天候に左右されることなくオペレーションが可能な汎用性の高い施設

IIF札幌ロジスティクスセンター II

札幌圏



所在地：北海道札幌市

取得価格	750 百万円
鑑定評価額	867 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.8 % / 4.7 %
契約形態	定期建物賃貸借契約等
契約期間(残存期間)	14.1年 (14.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

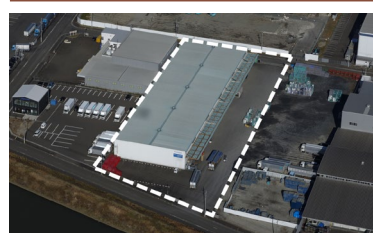
- ロジスティード北日本の札幌エリアにおける主要拠点
- 期間14.1年(10年間解約不可)の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 札幌自動車道「札幌西」ICまで約1.4kmに立地し、苫小牧港からの貨物配送が可能な他、札幌市中心部まで約8.0kmと国道452号を利用して札幌市へのアクセスにも優位性がある
- 近隣に住宅が広がっている他、JR函館本線「発寒」駅にも近接しており広域からの雇用確保が可能で、労働力確保も良好

IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター (底地)

東北圏



所在地：宮城県岩沼市

取得価格	450 百万円
鑑定評価額	533 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.0 % / 5.0 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	14.1年 (14.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード東日本の仙台エリアにおける主要拠点
- 期間14.1年(原則解約不可)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

汎用性

- 仙台東部道路「仙台空港」ICまで約3.9kmに立地し、宮城県・福島県・岩手県を管轄可能であり、近接する国道4号線により仙台中心部へのアクセス性も高い
- 平屋建ての物流施設であり、上下搬送に起因する時間的ロスがなく、高い配送効率性を備える

新規取得資産の特徴 (4)

IIFつくばロジスティクスセンター (底地)

首都圏



取得価格	6,000 百万円
鑑定評価額	6,710 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.0 % / 4.0 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	30.1年 (30.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：茨城県つくば市

継続性

- ロジスティード東日本のつくばエリアにおける主要営業拠点
- 期間30.1年(原則解約不可)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

汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道「つくば牛久」ICから約0.8km、常磐自動車道「桜土浦」ICから約5.3kmと幹線道路への交通アクセスが良好な立地
- 周辺に住宅地が立地しており、労働力確保の点においても雇用環境は良好

IIF武蔵村山ロジスティクスセンター II

首都圏



取得価格	16,800 百万円
鑑定評価額	17,100 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.6 % / 3.1 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年 (16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：東京都武蔵村山市

継続性

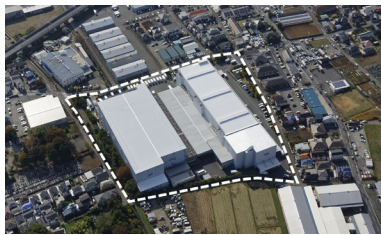
- ロジスティード東日本の多摩エリアにおける主要営業拠点
- 期間16.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 国道16号線から約5.2kmに位置しており、多摩地域を東西南北に貨物配送が可能
- I期棟・II期棟・III期棟ともに床荷重約1.5t/m²を確保しており、垂直搬送機や荷物用エレベーターを備えた汎用性の高いスペック

IIF湘南ロジスティクスセンター II (底地)

首都圏



取得価格	6,590 百万円
鑑定評価額	7,790 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.9 % / 3.9 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	29.1年 (29.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：神奈川県高座郡寒川町

継続性

- ロジスティード東日本の湘南エリアにおける主要営業拠点
- 期間29.1年(原則解約不可)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

汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道「寒川北」ICから約1.7km、新東名高速道路「厚木南」ICから約4.1kmと交通アクセスが良好で首都圏をカバーする広域配送拠点としても見込める立地
- 労働力確保の点においても、海老名市や平塚市等の周辺市町村から集めることが可能であり、雇用環境も良好

IIF土浦ロジスティクスセンター

首都圏



取得価格	3,930 百万円
鑑定評価額	4,220 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.7 % / 3.8 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：茨城県かすみがうら市

継続性

- ロジスティード東日本の霞ヶ浦エリアにおける主要営業拠点
- 期間15.1年(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

- 常磐自動車道「土浦北」ICから約3.9kmに位置しており、国道6号線にも面していることから幹線道路への交通アクセスは良好で、首都圏全域にアクセス可能な立地
- I期棟・II期棟ともに床荷重約1.5t/m²を確保しており、低層倉庫ながら垂直搬送機や荷物用エレベーターを備えた汎用性の高いスペック

新規取得資産の特徴 (5)

IIF秦野ロジスティクスセンター

首都圏



所在地：神奈川県秦野市

取得価格	3,170 百万円
鑑定評価額	3,520 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.1 % / 3.5 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	14.1年 (14.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの首都圏と中部圏を結ぶ重要物流中継拠点
- 期間14.1年(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

- 新東名高速道路「秦野」ICから約2.9km、東名高速道路「秦野中井」ICから約5.2kmに位置し、幹線道路への交通アクセスが良好な立地
- 周辺の住宅街の他、最寄駅である小田急小田原線「渋沢」駅からも徒歩圏であり、近隣市町村からの雇用が期待可能

IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター (底地)

首都圏



所在地：神奈川県横浜市

取得価格	1,170 百万円
鑑定評価額	2,830 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.5 % / 3.5 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	14.1年 (14.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテックが国内外の貨物を扱う重要物流中継拠点
- 期間14.1年(10年間原則解約不可)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

汎用性

- 首都高速湾岸線「幸浦」ICから約1.8kmに立地し高速道路へのアクセスは良好で、羽田空港へのアクセスも約30km圏内
- 平屋の物流施設であり上下搬送が発生しないため配送効率性が高い施設

IIF習志野ロジスティクスセンターIII (底地)

首都圏



所在地：千葉県習志野市

取得価格	1,450 百万円
鑑定評価額	1,590 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.8 % / 3.8 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	1年間不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード東日本の習志野エリアにおける主要営業拠点

汎用性

- 東関東自動車道「谷津船橋」ICから約1.3km、湾岸道路から約0.6kmに立地しており、60分程度で東京都心部と千葉県、神奈川県湾岸の主要消費地をカバー可能な競争力の高い立地
- 工業専用地域に所在し24時間オペレーションが可能な他、JR京葉線「新習志野」駅から約0.7kmと雇用確保でも優位

IIF東松山ロジスティクスセンター (底地)

首都圏



所在地：埼玉県比企郡滑川町

取得価格	1,140 百万円
鑑定評価額	1,320 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.1 % / 4.1 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテックイーストの東松山エリアにおける主要物流拠点
- 期間15.1年(10年間原則解約不可)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

汎用性

- 国道254号から約0.9km、関越自動車道「東松山」ICから約2.4kmに位置していることから、埼玉県南部や多摩地区等の消費地を担当する地域配送拠点として利用可能
- 東武東上線「森林公園」駅徒歩約16分と徒歩圏内で、近隣市街地を中心に住宅の集積もあることから、雇用環境も良好

新規取得資産の特徴 (6)

IIF横須賀ロジスティクスセンター

首都圏



所在地：神奈川県横須賀市

取得価格	1,970 百万円
鑑定評価額	2,160 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.3 % / 3.7 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	14.1年 (14.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

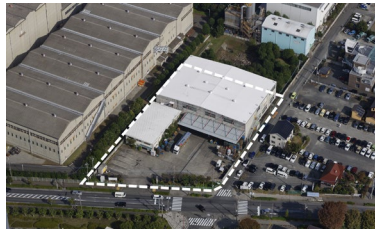
- ロジスティードの子会社であるバンテックの横須賀エリアの主要物流拠点
- 期間14.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 国道16号から約2.0km、横浜横須賀道路「逗子」ICから約3.6kmに位置し、神奈川県下及び南関東をカバー可能な立地
- 10台分のトラックバースに加え、貨物用エレベーター4基、垂直搬送機2基を兼ね備え、高い配送効率と搬送能力を具備

IIF相模原ロジスティクスセンター (底地)

首都圏



所在地：神奈川県相模原市

取得価格	730 百万円
鑑定評価額	920 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.9 % / 3.9 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	14.1年 (14.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテックの相模原エリアの主要物流拠点
- 期間14.1年(10年間原則解約不可)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

汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道「相模原愛川」ICから約3.4kmに立地し高速道路だけでなく、相模原市内や町田市等の周辺消費地へのアクセス性にも優れる
- 人口集積地である政令指定都市の相模原市内に立地しており、雇用確保の面でも優位性のある立地

IIF佐倉ロジスティクスセンター

首都圏



所在地：千葉県佐倉市

取得価格	2,180 百万円
鑑定評価額	2,260 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.5 % / 3.9 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	30.1年 (30.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード東日本が新築した千葉エリアの基幹危険物倉庫
- 期間30.1年(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

- 東関東自動車道「佐倉」ICから約1.4kmに位置し、東京・千葉等の消費地を広域的にカバー可能
- 平屋建ての新築の危険物倉庫であり、仕分け場や事務所も併設されており効率性の高いオペレーションが可能

IIF兵庫三田ロジスティクスセンターI (底地)

近畿圏



所在地：兵庫県三田市

取得価格	520 百万円
鑑定評価額	1,620 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.6 % / 3.6 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	23.9年 (23.9年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/不可

継続性

- ロジスティード西日本の兵庫エリアの主要物流拠点
- 期間23.9年(原則解約不可)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

汎用性

- 舞鶴若狭自動車道「三田西」ICから約0.5kmに立地し、中国自動車道・名神高速道路等と接続することで、兵庫県・大阪府市街地等の隣接都市圏に向けた広域配送が可能
- 工業団地内に立地し、24時間稼働や多頻度配送等も可能

新規取得資産の特徴 (7)

IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ (底地)

近畿圏



所在地：大阪府大阪市

取得価格	1,030 百万円
鑑定評価額	1,930 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.7 % / 3.7 %
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	1年間不可/不可

継続性

- ロジスティード西日本の大阪中心部における主要営業拠点

汎用性

- 阪神高速道路17号西大阪線「安治川」IC、阪神高速道路16号大阪港線「本田」IC等複数のICが利用可能であり、都市高速アクセスに優れた立地であり、大消費地である阪神エリア全般をカバー可能
- 周辺には住宅地域が広がり、JR大阪環状線「西九条」駅より徒歩5分と通勤アクセスに優れた立地

IIF滋賀大津ロジスティクスセンター

近畿圏



所在地：滋賀県大津市

取得価格	980 百万円
鑑定評価額	1,636 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.5 % / 4.1 %
契約形態	定期建物賃貸借契約 等
契約期間(残存期間)	30.1年 (30.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードケミカルの近畿エリアにおける希少な危険物倉庫
- 期間30.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 京滋バイパス「石山」ICから約3.3kmに位置し、名神高速道路や京滋バイパスの複数路線へのアクセスが可能であり都市間輸送の中継拠点として広域配送が可能
- 2021年竣工の築浅の危険物倉庫であり、内部には自動倉庫も備えており危険物配送のオペレーションに優れたスペック

IIF大阪茨木ロジスティクスセンター

近畿圏



所在地：大阪府茨木市

取得価格	7,150 百万円
鑑定評価額	7,430 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.9 % / 3.6 %
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年 (16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード西日本の北大阪エリアにおける主要営業拠点
- 期間16.1年(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

- 国道171号沿いに位置し、名神高速道路「茨木」ICから約1.0km圏内にあり、京阪神エリアにおける都市間輸送の中継地として優れた立地
- 搬送設備としてエレベーター2基、垂直搬送機5基を有しており、北側出入口より直接トラックの進入・退出が可能

IIF富山ロジスティクスセンター

その他



所在地：富山県中新川郡上市町

取得価格	3,470 百万円
鑑定評価額	3,655 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.9 % / 3.9 %
契約形態	定期建物賃貸借契約 等
契約期間(残存期間)	14.8年 (14.8年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード中部の富山エリアにおける主要拠点
- 期間14.8年(平均)(解約不可)の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性

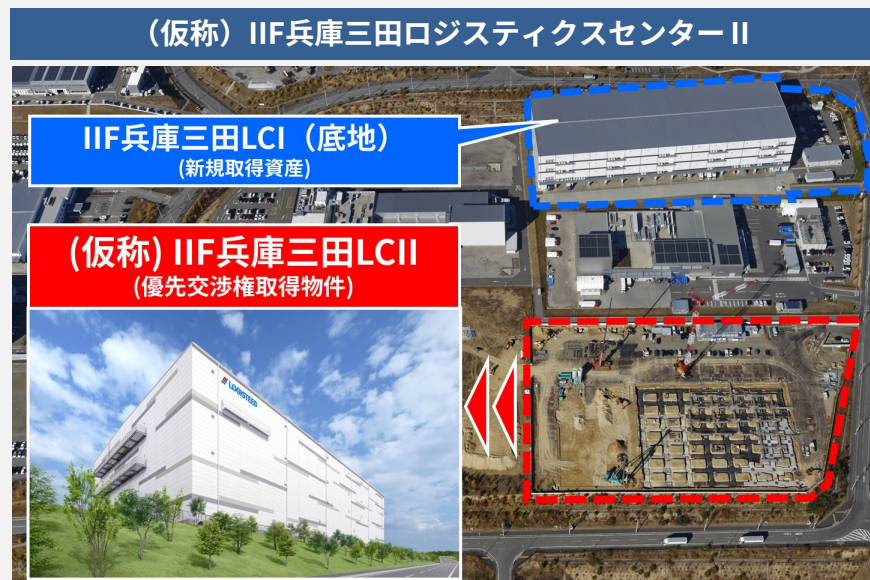
汎用性

- 北陸自動車道「上市」スマートICまで約2.2kmに立地し、富山中心部へも約12kmと、人口集積地である富山市周辺へのアクセスや広域アクセスが良好
- 2階建てのボックス型物流施設であり、高床式トラックバースを備える他、搬送設備としてエレベーター2基、垂直搬送機3基を備える等、庫内オペレーションが容易な施設

再開発及び増築の推進によるアップサイドポテンシャル

将来の再開発ポテンシャルを有する物件も複数取得

■ロジスティード新規開発物件（優先交渉権取得）



優先交渉価格	9,240百万円
竣工予定年月	2024年11月
想定延床面積	33,759.84m ²

■未消化容積率・建蔽率より再開発ポテンシャルを有する物件が複数存在

新規取得資産全体に占める 未消化容積	約630,000m ²
再開発ポテンシャルを有する 新規取得資産数	17 物件/ 28物件中

■本投資法人の豊富な開発・増築実績（再開発予定物件含む）

再開発		新規開発		増築	
<p>IIF習志野LCI</p>		<p>IIF習志野LCII</p>		<p>IIF厚木MC</p>	
				<p>IIF福岡箱崎LCII (増築)</p>	

- (注1) 本書の日付現在、優先交渉権を取得した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。
- (注2) (仮称)IIF兵庫三田ロジスティクスセンターII、IIF習志野ロジスティクスセンターII(再開発)及びIIF習志野ロジスティクスセンターII(再開発)の画像は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、竣工後の実際の建物と異なる可能性があります。また、本資料の日付現在、(仮称)IIF兵庫三田ロジスティクスセンターII及び再開発後の「IIF習志野ロジスティクスセンターII」について本投資法人が再開発の開始及び取得を決定した事実はありません。以下同じです。
- (注3) (仮称)IIF兵庫三田ロジスティクスセンターIIの「想定延床面積」は、開発事業における現時点での計画に基づく想定延床面積を記載しています。そのため、実際の開発物件の「延床面積」は、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4) 新規取得資産全体の未消化容積は、各新規取得資産の指定容積率の上限と使用容積率の差を基に算定した試算値の合計です。必ずしもこの未消化容積を利用できる保証はないことに留意ください。以下同じです。
- (注5) 本投資法人は、未消化の容積率を基に1,500坪(約4,958.68m²)以上の増築可能床面積があり、かつ、未消化の建蔽率を基に500坪(約1,652.89m²)以上の増築可能建築面積を有する物件について、再開発ポテンシャルを有すると判断しており、かかる物件を「再開発ポテンシャルを有する物件」といいます。以下同じです。

戦略的な資産売却により投資主へ譲渡益を還元

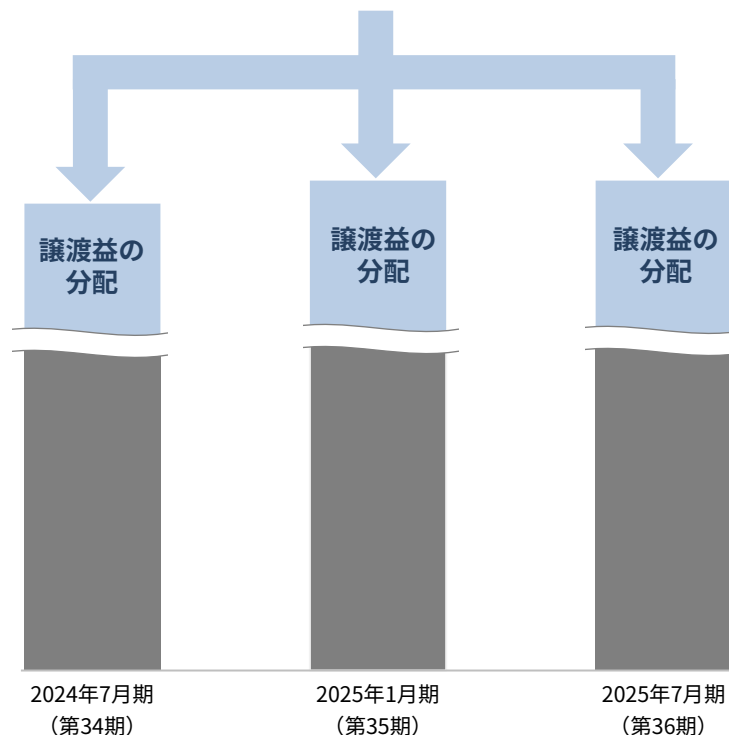
将来の収益性低下リスクと投資主還元に鑑み、IIF戸塚TC(底地)及びIIF横浜都筑R&DCの早期売却を決定



2物件合計	
帳簿価額 (2023年7月31日時点)	10,545 百万円
譲渡予定価格	13,500 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	2,954 百万円

＜譲渡益の分配イメージ＞

IIF戸塚TC(底地)は3期に亘って分割譲渡予定
発生する譲渡益については、
2024年7月期以降の3期に亘って分配



(注1) 「IIF横浜都筑R&Dセンター」の帳簿価額については、2023年7月期末時点の「IIF横浜都筑R&Dセンター」における資産除去債務相当分を控除した金額を基に算定しています。以下同じです。

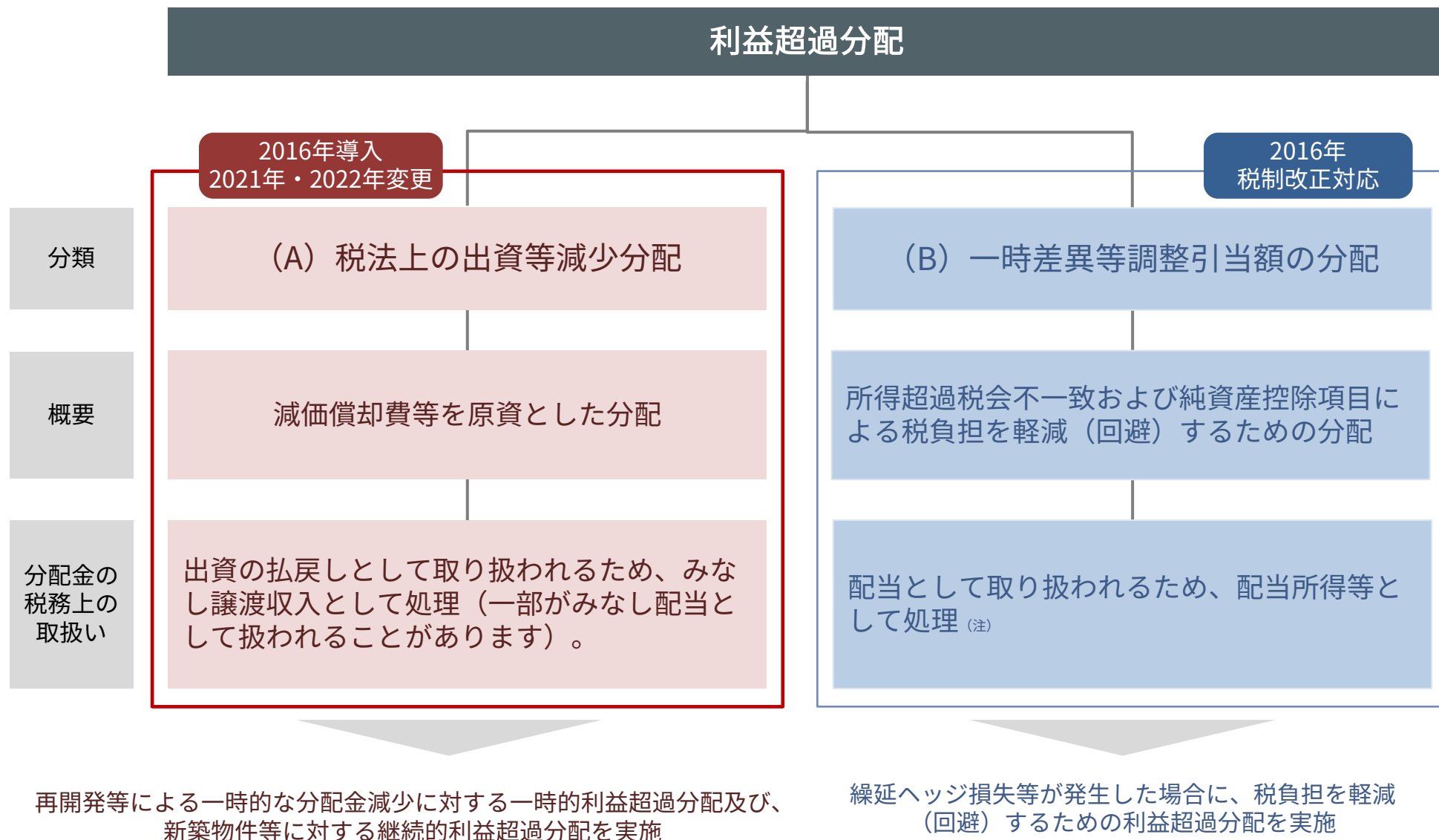
(注2) 「譲渡予定価格」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。以下同じです。

(注3) 「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。

(注4) IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)の売却については、準共有持分30%を2024年3月29日に、準共有持分35%を2024年11月29日に、準共有持分35%を2025年3月31日に売却予定です。

(注5) 「譲渡益の分配イメージ」は、「IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)」の譲渡益が3期に亘って分配されることを分かりやすく説明するためのイメージ図であり、各グラフの高さや譲渡益が占める割合は、必ずしも実際の数値と一致するとは限らず、また、各営業期間の分配金額や譲渡益の額を示唆又は保証するものでもありません。

IIFの実施する利益超過分配の整理①



（注）受取配当金の会計処理は、原則として有価証券の保有目的区分に応じて下記の通りの処理となりますが、詳細は投資口所有者側の会計士等と相談の上個別の対応が必要となります。

売買目的有価証券：受取配当金として処理

その他有価証券：有価証券の帳簿価額から減額

IIFの実施する利益超過分配の整理②

■ 利益超過分配の導入

(A) 減価償却費等を
原資とした分配
(下図①に対応)

分配方針

- ✓ 新規取得物件のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限とし、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として每期継続的に分配する方針とします。ただし、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。（継続的利益超過分配方針）
- ✓ 資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等により投資口の希薄化又は多額の費用が生じる場合、運用資産の建替え等の再開発により固定資産除却損その他会計上の損失が発生し又は再開発期間において減収が生じる場合、地震等の自然災害、火災その他の事故等の発生に伴う減収又は大規模修繕等による費用の発生、訴訟の和解金等の支払、固定資産除却損及び固定資産売却損の発生その他一時的に多額の費用が発生する場合等、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として、分配することができるものとします。（一時的利益超過分配方針）

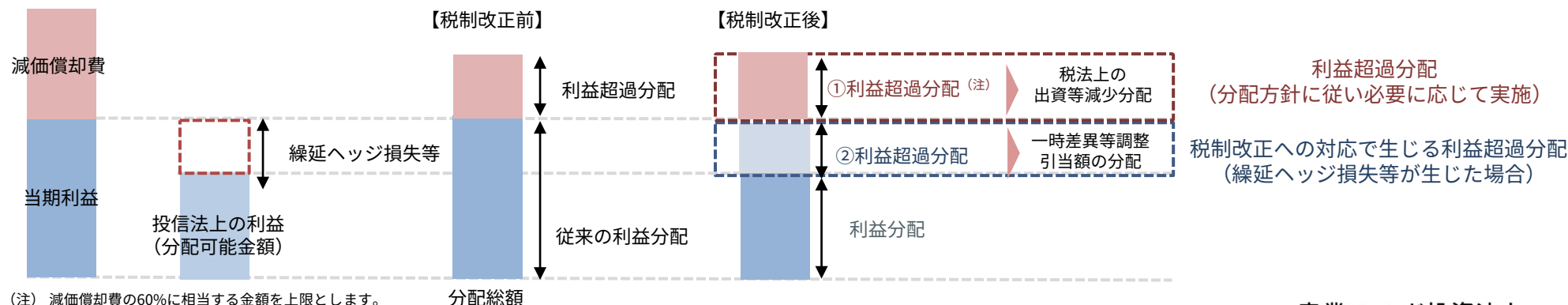
分配基準

- ✓ 一時的利益超過分配の水準は、当該営業期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額からその直前の営業期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の60%に相当する金額を上限として、総合的に判断した上で決定します。

(B) 所得超過税会不一致、純資産控除項目による税負担を軽減（回避）するための分配（下図②に対応）

- ✓ 税制改正により、所得超過税会不一致および純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に相当する金銭分配は利益分配とは認められず、利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配）として取り扱われることが明確化されました。
- ✓ このため繰延ヘッジ損失等が生じた場合、IIFは税負担を軽減（回避）するため、原則として当該繰延ヘッジ損失等相当額を一時差異等調整引当額として利益超過分配を行います。

■ IIFにおける利益分配の考え方



ESGに配慮した本投資法人のサステナビリティの考え方

KJRMグループの持続的成長と、グローバル企業として持続可能な開発目標であるSDGs貢献への取組み

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

※詳細については、本投資法人のホームページ（https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/）をご参照ください。

本投資法人のESGマテリアリティ



サステナビリティ課題に係るマテリアリティを特定し可視化

重要度 ★★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・物流施設の認証取得割合 70%以上 (目標年：2025年) ・ポートフォリオ認証取得割合 60%以上 (目標年：2030年) 	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	<ul style="list-style-type: none"> ・保有物件の環境性能向上 ・投資家層の拡大 	 
	GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> ・CDP：リーダーシップレベルの獲得 ・GRESB：5スターの獲得 			
建物のレジリエンス	防災対策の実施	緊急連絡網の整備 100%	災害後の復旧・補償などの費用増大	物件の競争力向上	 
気候変動対応	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"> ・気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加 ・テナントや投資家からの評価低下 	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力 2015年対比、原単位ベース▲30%削減 (目標年：2030年)	<ul style="list-style-type: none"> ・エネルギー関連費用増大 ・環境規制の強化 	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
	再生可能エネルギーの導入	直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え (目標：2030年)			
廃棄物抑制	廃棄物の削減	本投資法人が管理可能な物件におけるリサイクル率の向上 (2022年対比)	<ul style="list-style-type: none"> ・廃棄物の増大によるレピュテーションリスク ・処理コストの増加 	廃棄物削減による処理コスト削減	 

(*) 原単位については、延床面積（稼働状況考慮後）を以て算出しています。以下同じです。

重要度 ★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
水効率	水使用量の削減	2015年対比、原単位*ベース±0% (目標年：2030年)	<ul style="list-style-type: none"> ・水資源の不足や劣化による周辺地域への影響 ・水使用量増加に伴うコスト増大 	水使用量削減によるコスト削減	
地域コミュニティとの協同	地域イベントへの敷地提供	既存物件：現状維持 新規取得物件：テナントと協議の上、方針を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・物件周辺環境の悪化 ・近隣地域におけるレピュテーションの低下 	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣地域の活性化 ・企業イメージの向上 	

※詳細については、本投資法人のホームページ（https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/）及びサステナビリティレポート（https://iif-reit_sustainability.disclosure.site/ja/themes/76/）をご参照ください。

ポートフォリオ一覧①（第12回公募増資後）

物流施設

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率		比率		
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター（注7）	東京都江東区	2006年2月	18.1年	13,700	2.8%	19,080	3.2%	27,493.29㎡	0.8%	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	18.0年	6,500	1.3%	10,000	1.7%	38,828.10㎡	1.1%	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	25.7年	5,300	1.1%	8,210	1.4%	5,741.75㎡	0.2%	100.0%	6.4%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	1985年9月	38.5年	2,000	0.4%	3,400	0.6%	10,113.50㎡	0.3%	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	26.8年	1,300	0.3%	3,250	0.5%	10,608.00㎡	0.3%	100.0%	9.9%
			2016年5月	7.8年	859	0.2%			6,592.00㎡	0.2%	100.0%	6.7%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	千葉県習志野市	—	—	1,190	0.2%	1,960	0.3%	20,809.47㎡	0.6%	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	0.7%	7,080	1.2%	84,020.30㎡	2.4%	100.0%	—
			1991年4月	32.9年	1,200	0.2%						
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	31.4年	3,100	0.6%	4,300	0.7%	20,661.13㎡	0.6%	100.0%	7.6%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	神奈川県横浜市	1998年9月	25.5年	2,350	0.5%	3,720	0.6%	9,615.82㎡	0.3%	100.0%	8.7%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	1989年12月	34.2年	1,490	0.3%	2,610	0.4%	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	33.9年	1,050	0.2%	1,740	0.3%	8,721.01㎡	0.2%	100.0%	9.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	神奈川県厚木市	2023年12月	0.2年	4,476	0.9%	7,580	1.3%	22,879.35㎡	0.7%	100.0%	5.1%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	2002年4月	21.9年	1,770	0.4%	5,890	1.0%	11,705.02㎡	0.3%	100.0%	10.7%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	大阪府東大阪市	1991年11月	32.3年	2,280	0.5%	4,520	0.8%	20,528.42㎡	0.6%	100.0%	9.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	千葉県柏市	1990年11月	33.3年	1,810	0.4%	3,820	0.6%	17,379.78㎡	0.5%	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	17.1年	3,550	0.7%	6,860	1.1%	19,019.71㎡	0.5%	100.0%	4.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	2010年12月	13.2年	3,184	0.6%	4,520	0.8%	17,881.65㎡	0.5%	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	17.1年	1,570	0.3%	2,760	0.5%	13,862.05㎡	0.4%	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	18.6年	600	0.1%	1,580	0.3%	8,001.57㎡	0.2%	100.0%	1.9%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	2013年12月	10.2年	3,540	0.7%	5,110	0.9%	22,768.24㎡	0.6%	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	0.8%	4,740	0.8%	48,932.00㎡	1.4%	100.0%	—
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	1996年10月	27.4年	860	0.2%	1,170	0.2%	13,947.83㎡	0.4%	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	17.0年	5,730	1.2%	9,060	1.5%	33,243.99㎡	0.9%	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%	1,100	0.2%	30,815.97㎡	0.9%	100.0%	—
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	福岡県福岡市	1997年1月	27.2年	1,860	0.4%	2,330	0.4%	11,262.86㎡	0.3%	100.0%	0.2%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	大阪府大阪市	1991年1月	33.2年	8,700	1.8%	11,000	1.8%	46,262.20㎡	1.3%	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	34.9年	2,361	0.5%	3,100	0.5%	17,744.41㎡	0.5%	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	0.1%	1,090	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	16.1年	5,170	1.0%	5,770	1.0%	24,967.58㎡	0.7%	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	16.0年	10,179	1.8%	11,900	2.0%	51,530.51㎡	1.5%	100.0%	0.2%
			2018年2月	6.0年								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	16.8年	1,717	0.3%	2,350	0.4%	5,057.68㎡	0.1%	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	18.1年	1,546	0.3%	1,980	0.3%	15,555.15㎡	0.4%	100.0%	2.4%

ポートフォリオ一覧②（第12回公募増資後）

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-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	18.0年	1,010	0.2%	1,210	0.2%	6,900.01㎡	0.2%	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	17.9年	12,100	2.4%	16,200	2.7%	52,201.30㎡	1.5%	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	32.7年	2,540	0.5%	3,070	0.5%	12,299.76㎡	0.4%	100.0%	3.9%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	1997年3月	26.9年	1,302	0.3%	1,570	0.3%	12,383.30㎡	0.4%	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	14.8年	2,480	0.5%	2,750	0.5%	13,064.75㎡	0.4%	100.0%	2.0%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	福島県郡山市	2005年10月	18.4年	2,585	0.5%	3,350	0.6%	17,533.15㎡	0.5%	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	0.4%	2,560	0.4%	33,000.00㎡	0.9%	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	21.7年	3,915	0.8%	4,640	0.8%	25,186.78㎡	0.7%	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	32.1年	8,019	1.6%	9,020	1.5%	31,071.21㎡	0.9%	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	5.0年	2,343	0.5%	3,310	0.6%	16,708.51㎡	0.5%	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	3.9年	6,208	1.3%	6,710	1.1%	28,988.91㎡	0.8%	100.0%	1.2%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	神奈川県高座郡	2009年9月	14.5年	7,380	1.5%	9,200	1.5%	23,728.15㎡	0.7%	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	23.7年	3,530	0.7%	10,300	1.7%	51,504.25㎡	0.5%	100.0%	6.3%
			2022年8月	1.5年	5,382	1.1%						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	2.9年	3,500	0.7%	3,920	0.7%	17,916.90㎡	0.5%	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	22.1年	1,810	0.4%	2,310	0.4%	25,111.07㎡	0.7%	100.0%	1.9%
L-54	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	東京都武蔵村山市	2001年9月	22.4年	16,800	3.4%	17,100	2.9%	51,687.63㎡	1.5%	100.0%	2.5%
L-55	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	福岡県糟屋郡久山町	2004年2月	20.1年	14,630	3.0%	15,400	2.6%	49,855.23㎡	1.4%	100.0%	0.3%
L-56	IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	愛知県春日井市	—	—	7,700	1.6%	8,010	1.3%	55,255.00㎡	1.6%	100.0%	—
L-57	IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	福岡県京都市郡苅田町	2009年3月	15.0年	7,350	1.5%	7,720	1.3%	82,373.19㎡	2.3%	100.0%	1.7%
L-58	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	大阪府茨木市	1993年8月	30.6年	7,150	1.4%	7,430	1.2%	21,570.04㎡	0.6%	100.0%	4.0%
L-59	IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	神奈川県高座郡寒川町	—	—	6,590	1.3%	7,790	1.3%	27,434.97㎡	0.8%	100.0%	—
L-60	IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	茨城県つくば市	—	—	6,000	1.2%	6,710	1.1%	79,502.97㎡	2.3%	100.0%	—
L-61	IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	佐賀県鳥栖市	2002年10月	21.4年	5,350	1.1%	5,680	1.0%	24,768.34㎡	0.7%	100.0%	1.3%
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	茨城県かすみがうら市	1995年5月	28.9年	3,930	0.8%	4,220	0.7%	21,904.15㎡	0.6%	100.0%	3.0%
L-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	宮城県仙台市	1990年7月	33.6年	3,540	0.7%	3,680	0.6%	17,346.66㎡	0.5%	100.0%	1.1%
L-64	IIF富山ロジスティクスセンター	富山県中新川郡上市町	1996年11月	27.3年	3,470	0.7%	3,655	0.6%	40,288.07㎡	1.1%	100.0%	3.1%
L-65	IIF秦野ロジスティクスセンター	神奈川県秦野市	1990年2月	34.1年	3,170	0.6%	3,520	0.6%	20,302.85㎡	0.6%	100.0%	14.8%
L-66	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	北海道北広島市	1990年7月	33.7年	2,650	0.5%	2,760	0.5%	14,104.14㎡	0.4%	100.0%	1.7%
L-67	IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	愛知県小牧市	—	—	2,320	0.5%	2,550	0.4%	16,608.55㎡	0.5%	100.0%	—
L-68	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	福岡県京都市郡苅田町	2002年12月	21.2年	2,210	0.4%	2,430	0.4%	23,807.52㎡	0.7%	100.0%	3.1%
L-69	IIF佐倉ロジスティクスセンター	千葉県佐倉市	2024年1月	0.1年	2,180	0.4%	2,260	0.4%	4,314.32㎡	0.1%	100.0%	6.1%
L-70	IIF横須賀ロジスティクスセンター	神奈川県横須賀市	2005年8月	18.6年	1,970	0.4%	2,160	0.4%	13,148.63㎡	0.4%	100.0%	10.2%
L-71	IIF豊橋ロジスティクスセンター	愛知県豊橋市	1996年2月	28.1年	1,780	0.4%	1,860	0.3%	8,017.05㎡	0.2%	100.0%	18.6%
L-72	IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	千葉県習志野市	—	—	1,450	0.3%	1,590	0.3%	7,273.00㎡	0.2%	100.0%	—

ポートフォリオ一覧③（第12回公募増資後）

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-73	IIF北九州ロジスティクスセンターI	福岡県京都郡苅田町	1986年11月	37.4年	1,250	0.3%	1,400	0.2%	12,466.77㎡	0.4%	100.0%	2.4%
L-74	IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	1,170	0.2%	2,830	0.5%	16,783.21㎡	0.5%	100.0%	—
L-75	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	埼玉県比企郡滑川町	—	—	1,140	0.2%	1,320	0.2%	20,320.97㎡	0.6%	100.0%	—
L-76	IIF大阪此花ロジスティクスセンターII（底地）	大阪府大阪市	—	—	1,030	0.2%	1,930	0.3%	6,125.09㎡	0.2%	100.0%	—
L-77	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	滋賀県大津市	2021年12月	2.2年	980	0.2%	1,636	0.3%	6,913.54㎡	0.2%	100.0%	2.3%
L-78	IIF札幌ロジスティクスセンターII	北海道札幌市	2003年9月	20.5年	750	0.2%	867	0.1%	9,791.48㎡	0.3%	100.0%	2.0%
L-79	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	神奈川県相模原市	—	—	730	0.1%	920	0.2%	4,552.78㎡	0.1%	100.0%	—
L-80	IIF兵庫三田ロジスティクスセンター I（底地）	兵庫県三田市	—	—	520	0.1%	1,620	0.3%	25,920.95㎡	0.7%	100.0%	—
L-81	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	宮城県岩沼市	—	—	450	0.1%	533	0.1%	12,253.28㎡	0.3%	100.0%	—
物流施設合計				20.7年	284,152	57.5%	363,281	60.8%	1,767,833.77㎡	50.4%	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	28.1年	1,100	0.2%	1,360	0.2%	4,655.48㎡	0.1%	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	29.9年	8,700	1.8%	9,820	1.6%	21,615.01㎡	0.6%	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	35.8年	7,200	1.5%	8,380	1.4%	21,896.56㎡	0.6%	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	9.8年	2,168	0.4%	3,000	0.5%	4,857.73㎡	0.1%	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	34.7年	3,100	0.6%	4,790	0.8%	19,328.40㎡	0.6%	100.0%	8.5%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	神奈川県横浜市	2007年8月	16.5年	3,810	0.8%	4,580	0.8%	4,887.83㎡	0.1%	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	0.3%	1,770	0.3%	66,171.92㎡	1.9%	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	0.3%	7,925.94㎡	0.2%	100.0%	—
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	28.3年	4,000	0.8%	4,520	0.8%	13,779.77㎡	0.4%	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	29.6年	1,200	0.2%	1,350	0.2%	7,244.71㎡	0.2%	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	0.5%	2,620	0.4%	19,458.49㎡	0.6%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター（注9） （底地） （底地上建物）	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.0%	16,300	2.7%	97,153.03㎡	2.8%	100.0%	—
			2019年5月	4.8年	7,260	1.5%						
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月	8.6年	6,300	1.3%	8,810	1.5%	11,865.54㎡	0.3%	100.0%	6.7%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市	1989年8月	34.5年	6,200	1.3%	6,610	1.1%	27,424.22㎡	0.8%	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	0.0%	261	0.0%	12,551.51㎡	0.4%	100.0%	—
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター	愛知県岡崎市	1977年3月	47.0年	3,932	0.8%	4,350	0.7%	62,050.46㎡	1.8%	100.0%	13.7%
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	13.1年	38,500	7.8%	44,300	7.4%	131,241.29㎡	3.7%	99.2%	0.3%
F-23	IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	千葉県市原市	—	—	15,910	3.2%	18,900	3.2%	637,802.64㎡	18.2%	100.0%	—
F-24	IIF入間マニュファクチャリングセンター（底地）	埼玉県入間市	—	—	2,550	0.5%	2,920	0.5%	34,384.62㎡	1.0%	100.0%	—
F-25	IIF栃木真岡マニュファクチャリングセンター（底地）	栃木県真岡市	—	—	1,100	0.2%	1,340	0.2%	92,826.16㎡	2.6%	100.0%	—
F-26	IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）	埼玉県飯能市	—	—	2,335	0.5%	3,040	0.5%	145,759.02㎡	4.2%	100.0%	—
F-27	IIF大田マニュファクチャリングセンター	東京都大田区	2012年2月	12.0年	4,570	0.9%	5,020	0.8%	8,285.90㎡	0.2%	100.0%	8.5%
工場・研究開発施設等合計				17.2年	130,241	26.3%	155,741	26.1%	1,453,166.23㎡	41.5%	99.9%	—

ポートフォリオ一覧④（第12回公募増資後）

■ インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 （注1）	築年数 （注2）	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 （注4）		稼働率 （注5）	PML （注6）
						比率	（注3）	比率		比率		
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	33.9年	18,100	3.7%	12,000	2.0%	11,476.05㎡	0.3%	100.0%	4.7%
I-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	1993年6月	30.7年	41,110	8.3%	41,400	6.9%	81,995.81㎡	2.3%	100.0%	M1：4.5% M2：3.2%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	34.5年	4,900	1.0%	7,460	1.2%	19,547.11㎡	0.6%	100.0%	8.9%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	大阪府豊中市	1991年9月	32.5年	5,600	1.1%	6,470	1.1%	20,027.14㎡	0.6%	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	0.4%	2,240	0.4%	51,583.70㎡	1.5%	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	0.1%	811	0.1%	12,880.38㎡	0.4%	100.0%	—
I-10	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	神奈川県川崎市	—	—	7,109	1.4%	7,490	1.3%	42,186.88㎡	1.2%	100.0%	—
I-11	IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	静岡県焼津市	—	—	134	0.0%	162	0.0%	10,967.00㎡	0.3%	100.0%	—
I-12	IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	福岡県北九州市	—	—	586	0.1%	624	0.1%	33,789.08㎡	1.0%	100.0%	—
インフラ施設合計				31.9年	80,130	16.2%	78,657	13.2%	284,453.15㎡	8.1%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				21.7年	494,524	100.0%	597,679	100.0%	3,505,453.15㎡	100.0%	100.0%	—

- （注1）「建築時期」は、登記簿上の新築月を記載しています。
- （注2）「築年数」は、2024年3月4日を時点としています。
- （注3）「期末算定価額」は、既保有物件については2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格、新規取得資産（物件番号L-54～L81が対象）については2024年2月1日時点をそれぞれ価格時点とする取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
- （注4）「総賃貸可能面積」は、各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借可能面積を記載しています。ただし、IIF新砂ロジスティクスセンターについては、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、IIF掛川マニュファクチャリングセンター（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、既保有物件については2024年1月31日時点、新規取得資産については2024年3月4日時点とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- （注6）「PML」は、既保有物件については2024年1月31日付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書、新規取得資産については2023年12月26日付の地震リスク評価報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メインテナンスセンターの値は、それぞれM1、M2のPMLを記載しています。
- （注7）IIF東雲ロジスティクスセンターについては、「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分53%を乗じ、「期末算定価額」は、2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格に信託受益権の準共有持分53%を乗じた評価額を記載しています。
- （注8）IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。以下同じです。
- （注9）IIF厚木マニュファクチャリングセンターについては、土地と建物の総賃貸可能面積を合算した数値に基づき算出しています。
- （注10）IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑R&Dセンター及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）は全て売却したものと除外しています。

IIFが保有する主な工場及びR&D施設等

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

	取得物件				NOI利回り ^(注1) (償却後NOI利回り) DPUの成長	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格(百万円) (含み益率) ^(注2) NAVの向上	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称	写真	取得年月	所有形態				
工場	IIF市原マンユ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	18,900 (+13.8%)	18.5年 (14.6年)
	開発案件 IIF厚木マンユ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	5.5% (4.3%)	12,200	16,300 (+37.7%)	10.0年 (5.2年)
	IIF戸塚マンユ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 (44.0年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.8% (5.6%)	4,000	4,520 (+2.3%)	10.0年 (2.5年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.8% (5.8%)	1,200	1,350 (+1.8%)	10.0年 (2.5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	5.6% (5.6%)	1,300	1,700 (+26.4%)	49.0年 (41.1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	8,810 (+39.9%)	10.0年 (6.1年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	9.1% (7.0%)	3,100	4,790 (+32.4%)	9.9年 (3.7年)
	開発案件 IIF川崎サイエンスセンター		(土地) 2013/2 (建物) 2014/5	土地・建物	7.5% (5.3%)	2,168	3,000 (+66.5%)	15.0年 (5.2年)
	IIF蒲田R&Dセンター		2012/3	土地・建物	8.0% (5.5%)	7,200	8,380 (+13.8%)	14.9年 (2.1年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.4% (4.4%)	494,524	597,679 (+21.8%)	18.0年 (11.4年)

(注1) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は2024年1月期（第33期）の実績を基に年換算して計算しています。以下、同じです。

(注2) 「含み益率」は、2024年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することで算出しています。必ずこの含み益率が実現する保証はないことにご留意ください。以下、同じです。

IIFが保有する主な底地物件

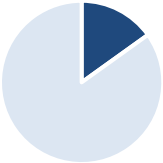
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	取得物件		NOI利回り (償却後NOI利回り) DPUの成長	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (百万円) (含み益率) NAVの向上	③更地価格 (取得価格との乖離率)	契約年数 (残存年数) DPUの安定
	名称	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%)	2,520 (+32.6%)	49.9年 (40.5年)
物流	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	2015/5	6.4% (6.4%)	860	1,100 (+20.3%)	1,240 (+44.2%)	11.2年 (20.0年)
工場	IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）	2020/10	5.7% (5.7%)	15,910	18,900 (+13.8%)	18,870 (+18.6%)	18.5年 (14.6年)
	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	2018/3	5.0% (5.0%)	2,300	2,620 (+8.5%)	3,270 (+42.2%)	49.9年 (44.0年)
	IIF入間マニュファクチュアリングセンター（底地）	2022/4	5.5% (5.5%)	2,550	2,920 (+12.4%)	3,910 (53.3%)	49.9年 (47.0年)
	IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2023/3	6.3% (6.3%)	2,335	3,040 (+19.8%)	4,050 (+73.4%)	30.0年 (26.8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4,945億円



<底地投資>
取得金額747億円
投資比率15.1%

(注1) 「NOI利回り（償却後NOI利回り）」は、2024年1月期（第33期）の実績を基に年換算して計算しています。以下、同じです。
(注2) 「含み益率」は、2024年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することによって算出しています。必ずこの含み益率が実現する保証はないことにご留意ください。以下、同じです。

継続鑑定の状況①（2024年1月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額 (百万円) (注1)				適用利回り (注1)					
				第33期末時点			第32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-1	IIF東雲ロジスティクスセンター (注3)	12,965	6,114	19,080	-	0.0%	19,080	3.7%	3.3%	3.9%	0.0%	0.0%	0.1%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,242	4,757	10,000	-	0.0%	10,000	3.9%	3.7%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,081	3,128	8,210	-	0.0%	8,210	3.7%	3.4%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,667	1,732	3,400	-	0.0%	3,400	4.3%	4.0%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,879	1,370	3,250	△10	△0.3%	3,260	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,180	779	1,960	+10	+0.5%	1,950	3.5%	3.1%	3.6%	-	0.0%	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,707	2,372	7,080	+170	+2.5%	6,910	4.0%	3.7%	4.1%	△0.1%	△0.2%	△0.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,087	1,212	4,300	△10	△0.2%	4,310	4.1%	3.8%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,243	1,476	3,720	-	0.0%	3,720	4.0%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,391	1,218	2,610	△10	△0.4%	2,620	4.4%	4.1%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,145	594	1,740	+130	+8.1%	1,610	4.8%	4.3%	5.0%	0.1%	0.0%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	4,597	2,982	7,580	+1,580	+26.3%	6,000	3.9%	3.6%	4.0%	-	△0.5%	-
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,111	3,778	5,890	+30	+0.5%	5,860	3.7%	3.5%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター (注4)	1,418	681	2,100	△3,529	△62.7%	5,629	4.3%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,418	2,101	4,520	+50	+1.1%	4,470	4.5%	4.2%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	2,083	1,736	3,820	△10	△0.3%	3,830	4.3%	3.9%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,299	3,560	6,860	-	0.0%	6,860	3.7%	3.4%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	2,861	1,658	4,520	△130	△2.8%	4,650	4.4%	3.8%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,472	1,287	2,760	+30	+1.1%	2,730	4.5%	4.3%	4.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	532	1,047	1,580	+20	+1.3%	1,560	5.1%	4.9%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,120	1,989	5,110	+70	+1.4%	5,040	4.6%	4.4%	4.7%	△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	-	0.0%	4,740	-	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	937	232	1,170	△10	△0.8%	1,180	4.4%	3.9%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,458	3,601	9,060	+400	+4.6%	8,660	4.1%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
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	185	1,100	+30	+2.8%	1,070	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,874	455	2,330	-	0.0%	2,330	4.4%	4.0%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,645	2,354	11,000	△100	△0.9%	11,100	3.6%	3.4%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,528	571	3,100	-	0.0%	3,100	4.1%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	1,657	(567)	1,090	+191	+21.2%	899	3.4%	14.8%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,097	672	5,770	△70	△1.2%	5,840	4.0%	3.7%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	9,903	1,996	11,900	△100	△0.8%	12,000	4.0%	3.7%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,697	652	2,350	-	0.0%	2,350	3.5%	3.1%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,526	453	1,980	+30	+1.5%	1,950	4.6%	4.3%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	986	223	1,210	-	0.0%	1,210	4.9%	2年度まで 4.8% 3年度以降 5.0%	5.1%	0.0%	3年度 +0.2%	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,712	4,487	16,200	-	0.0%	16,200	3.7%	10年度まで 3.6% 11年度 3.8%	3.9%	0.0%	10年度まで -0.2%	0.0%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,505	564	3,070	+10	+0.3%	3,060	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	1,373	196	1,570	+30	+1.9%	1,540	5.1%	4.7%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,476	273	2,750	△10	△0.4%	2,760	4.6%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%

継続鑑定の状況②（2024年1月31日時点）

物流施設及び工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第33期末時点			第32期末時点	直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額		割引率	最終 還元利回り		DCF法 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	2,376	973	3,350	-	0.0%	3,350	5.0%	2年度まで 5.0% 3年度以降 5.1%	5.2%	0.0%	-	0.0%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,059	500	2,560	+30	+1.2%	2,530	-	9年度まで 3.9% 10～14.2年度 4.0%	4.1%	-	10年度 +0.1%	0.0%
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,075	564	4,640	-	0.0%	4,640	4.5%	4.6%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	8,436	583	9,020	+10	+0.1%	9,010	3.7%	1～5年度 3.6% 6年度以降 3.7%	3.9%	0.0%	-	0.0%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,331	978	3,310	△20	△0.6%	3,330	4.2%	1～5年度 4.2% 6年度以降 4.3%	4.4%	0.0%	初年度+0.1% 6年度 +0.1%	0.0%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,182	527	6,710	△40	△0.6%	6,750	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	7,498	1,701	9,200	△20	△0.2%	9,220	3.9%	3.6%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター	9,071	1,228	10,300	△100	△1.0%	10,400	4.4%	4.5%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	3,645	274	3,920	-	0.0%	3,920	4.4%	初年度4.3% 2～3年度 4.4% 4年度以降 4.5%	4.6%	0.0%	-	0.0%
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1,893	416	2,310	+40	+1.8%	2,270	4.6%	4.3%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
物流施設 合計		175,551	70,248	245,800	△1,308	△0.5%	240,918						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	796	5,350	-	0.0%	5,350	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,366	(6)	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	9,281	538	9,820	△10	△0.1%	9,830	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,364	1,015	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	1,802	1,197	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	3,617	1,172	4,790	-	0.0%	4,790	5.4%	5.2%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,739	840	4,580	+340	+8.0%	4,240	4.8%	4.4%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（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	-	0.0%	1,700	4.5%	3.8%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,417	102	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	1,325	24	1,350	△10	△0.7%	1,360	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター（底地）	2,413	206	2,620	-	0.0%	2,620	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター	11,840	4,459	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	6,297	2,512	8,810	+90	+1.0%	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	6,309	300	6,610	-	0.0%	6,610	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ャリングセンター（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	6,098	△128	5,970	△200	△3.2%	6,170	4.6%	初年度4.5% 2年度以降 4.7%	4.8%	0.0%	-	0.0%

継続鑑定の状況③（2024年1月31日時点）

工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）						
				第33期末時点			第32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		
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（底地）	4,552	(202)	4,350	+30	+0.7%	4,320	4.5%	初年度～2年度4.4% 3～6年度 4.3% 7～10年度 4.4%	4.5%	-	-		
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	40,346	3,953	44,300	△200	△0.4%	44,500	4.8%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	
F-23	IIF市原マニュファクチャリングセンター（底地）	16,614	2,285	18,900	+90	+0.5%	18,810	-	(A区画) 2年度まで 7.6% 3～6.2年度 7.7% (B区画) 13年度まで 4.7% 14～19.7年度 4.8%	(A区画) 7.8% (B区画) 4.9%	-	(A区画) 3年度+0.1% (B区画) 14年度+0.1%	0.0%	
F-24	IIF入間マニュファクチャリングセンター（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ャリングセンター（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ャリングセンター（底地）	2,537	502	3,040	+20	+0.7%	3,020	-	4.7%	-	-	0.0%	-	
F-27	IIF大田マニュファクチャリングセンター	4,597	422	5,020	-	0.0%	5,020	4.0%	3.3%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
工場・研究開発施設等 合計		146,047	21,013	167,061	+150	+0.1%	158,871							
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,029	△3,029	12,000	△100	△0.8%	12,100	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	36,155	5,244	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	5,476	1,983	7,460	△10	△0.1%	7,470	4.7%	4.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,452	1,017	6,470	△50	△0.8%	6,520	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	81	811	+3	+0.4%	808	-	4.9%	-	-	0.1%	-	
I-10	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	7,223	266	7,490	-	0.0%	-	3.7%	3.2%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-11	IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	144	17	162	-	0.0%	-	5.0%	4.7%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	
I-12	IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	605	18	624	-	0.0%	-	5.0%	4.7%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	
インフラ施設 合計		72,814	5,842	78,657	△157	△0.2%	70,538							
ポートフォリオ合計		394,413	97,104	491,518	△1,315	△0.3%	484,557							

(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2024年1月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。以下同じです。

(注2) 含み益は、2024年1月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を記載しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

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

(注4) IIF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、第33期末算定価格については、信託受益権の準共有持分25%を記載しています。

第34期新規取得資産に係る鑑定評価

■ 第34期新規取得資産に係る鑑定評価の状況

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円)	算定価額 ^(注) (百万円)	含み益想定額 (百万円)	直接還元法 還元利回り ^(注)	DCF法 割引率 ^(注)	DCF法 最終還元利回り ^(注)	価格時点
L-54	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	16,800	17,100	+300	3.3%	3.3%	3.5%	2024年2月1日
L-55	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	14,630	15,400	+770	3.8%	3.7%	3.9%	2024年2月1日
L-56	IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	7,700	8,010	+310	-	4.9%	5.0%	2024年2月1日
L-57	IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	7,350	7,720	+370	4.3%	4.3%	4.5%	2024年2月1日
L-58	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	7,150	7,430	+280	3.6%	3.6%	3.8%	2024年2月1日
L-59	IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	6,590	7,790	+1,200	-	3.3%	3.4%	2024年2月1日
L-60	IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	6,000	6,710	+710	-	3.5%	3.6%	2024年2月1日
L-61	IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	5,350	5,680	+330	3.8%	3.8%	4.0%	2024年2月1日
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	3,930	4,220	+290	4.2%	4.2%	4.4%	2024年2月1日
L-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	3,540	3,680	+140	4.0%	4.0%	4.2%	2024年2月1日
L-64	IIF富山ロジスティクスセンター	3,470	3,480	+185	4.4%	4.4%	4.6%	2024年2月1日
	IIF富山ロジスティクスセンター（底地）		175		-	3.8%	3.9%	2024年2月1日
L-65	IIF秦野ロジスティクスセンター	3,170	3,520	+350	3.5%	3.5%	3.7%	2024年2月1日
L-66	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2,650	2,760	+110	4.4%	4.4%	4.6%	2024年2月1日
L-67	IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	2,320	2,550	+230	-	3.6%	3.7%	2024年2月1日
L-68	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	2,210	2,430	+220	4.3%	4.3%	4.5%	2024年2月1日
L-69	IIF佐倉ロジスティクスセンター	2,180	2,260	+80	4.3%	4.3%	4.5%	2024年2月1日
L-70	IIF横須賀ロジスティクスセンター	1,970	2,160	+190	3.8%	3.8%	4.0%	2024年2月1日
L-71	IIF豊橋ロジスティクスセンター	1,780	1,860	+80	4.3%	4.3%	4.5%	2024年2月1日
L-72	IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	1,450	1,590	+140	-	3.6%	3.6%	2024年2月1日
L-73	IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	1,250	1,400	+150	4.4%	4.4%	4.6%	2024年2月1日
L-74	IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	1,170	2,830	+1,660	-	初年度-10年度 3.4% 11年度以降 3.5%	3.5%	2024年2月1日
L-75	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	1,140	1,320	+180	-	3.6%	3.7%	2024年2月1日
L-76	IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	1,030	1,930	+900	-	3.6%	3.6%	2024年2月1日

第34期新規取得資産に係る鑑定評価

第34期新規取得資産に係る鑑定評価の状況

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円)	算定価額 ^(注) (百万円)	含み益想定額 (百万円)	直接還元法 還元利回り ^(注)	DCF法 割引率 ^(注)	DCF法 最終還元利回り ^(注)	価格時点
L-77	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター（更地）	980	523	+ 656	-	-	-	2024年2月1日
	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター（土地建物）		975		4.0%	4.0%	4.2%	2024年2月1日
	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター（一部底地）		138		-	3.7%	3.7%	2024年2月1日
L-78	IIF札幌ロジスティクスセンターII（土地建物）	750	281	+ 117	4.3%	4.3%	4.5%	2024年2月1日
	IIF札幌ロジスティクスセンターII（一部底地）		586		-	初年度- 10 年度 4.1% 11 年度以降 4.2%	4.2%	2024年2月1日
L-79	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	730	920	+ 190	-	3.1%	3.2%	2024年2月1日
L-80	IIF兵庫三田ロジスティクスセンター I（底地）	520	1,620	+ 1,100	-	3.4%	3.5%	2024年2月1日
L-81	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	450	533	+ 83	-	4.0%	4.1%	2024年2月1日
物流施設 合計		108,260	119,581	+ 11,321				
第34期新規取得資産 合計		108,260	119,581	+ 11,321				

（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2024年2月1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	363,281
工場・研究開発	155,741
インフラ	78,657
ポートフォリオ合計	597,679

（注）IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑R&Dセンター及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）は全ての持分を売却した前提の数値としております。

各物件の損益状況①（2024年1月31日時点）

(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32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日
運用日数																		
賃料	397	397	非開示	非開示	179	179	83	83	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	2	2			-	-	0	0										
収益 計	400	400			179	179	83	83										
公租公課	32	33			17	18	3	3										
建物管理委託費	0	0			0	0	0	0										
修繕費	-	0			-	3	1	4										
保険料・信託報酬	0	0			0	0	0	0										
その他	0	0			0	0	1	1										
費用 計	34	35			19	23	7	10										
NOI	365	364	214	212	159	155	76	72	82	82	37	38	168	119	112	95	80	81
減価償却費	32	32	33	33	13	13	9	8	23	24	-	-	10	11	21	21	10	10
不動産賃貸事業利益	333	331	180	179	146	142	66	64	58	58	37	38	157	108	91	73	70	70
期末預り敷金・保証金	822	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32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日
運用日数																		
賃料	66	66	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他	0	0																
収益 計	67	67																
公租公課	2	2																
建物管理委託費	0	0																
修繕費	2	-																
保険料・信託報酬	0	0																
その他	1	1																
費用 計	7	4																
NOI	60	63	46	44	△ 6	50	107	92	△ 21	△ 7	92	105	85	87	116	116	105	105
減価償却費	11	12	8	8	-	12	12	20	32	21	12	12	14	16	11	11	23	23
不動産賃貸事業利益	48	50	37	36	△ 6	38	94	71	△ 53	△ 28	79	92	70	71	104	104	82	81
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32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日
運用日数																		
賃料	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	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	60	43	42	42	120	121	111	111	28	27	165	171	27	27	51	51	216	204
減価償却費	6	7	4	4	21	21	0	0	10	10	22	20	-	-	4	4	40	41
不動産賃貸事業利益	53	36	38	38	99	99	111	111	18	17	142	151	27	27	46	46	176	163
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

各物件の損益状況②（2024年1月31日時点）

(百万円)

勘定科目	L 32（加須）		L 33（羽村）		L 34（福岡箱崎Ⅰ）		L 35（福岡箱崎Ⅱ）		L 36（板橋）		L 37（仙台大和）		L 38（太田）		L 39（大阪住之江Ⅰ）		L 40（大阪住之江Ⅱ）	
	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数	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	184日
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	67	67	△ 2	△ 2	128	128	267	264	37	38	47	46	33	33	256	256	60	60
減価償却費	8	8	△ 376	△ 56	27	27	50	50	6	6	8	8	2	2	45	44	9	9
不動産賃貸事業利益	58	58	373	54	100	101	217	214	30	31	39	37	30	30	210	211	51	50
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L 41（盛岡Ⅱ）		L 42（札幌）		L 44（郡山）		L 45（神戸西）		L 46（兵庫たつの）		L 47（昭島）		L 48（岐阜各務原）		L 49（広島西風新都）		L 50（湘南）	
	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数	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	184日
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	33	35	64	63	96	96	40	40	106	109	174	170	71	71	154	153	181	180
減価償却費	7	8	8	8	14	12	-	-	20	20	19	19	21	21	51	51	28	28
不動産賃貸事業利益	26	27	56	55	82	83	40	40	86	88	155	151	49	49	102	102	153	151
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	L 51（四日市）		L 52（滋賀電王）		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32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
運用日数	181日	184日	131日	184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	184日
賃料	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	153	153	59	60	364	364	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
その他							0	-	1	1	2	2						
収益 計							153	153	60	61	366	366						
公租公課							15	15	8	8	47	47						
建物管理委託費							-	-	6	6	3	3						
修繕費							-	-	4	2	0	0						
保険料・信託報酬							0	0	0	0	0	1						
その他							0	0	0	0	1	1						
費用 計							16	16	20	18	54	54						
NOI	254	240	80	112	43	60	137	137	40	43	312	312	232	234	81	81	149	141
減価償却費	96	96	26	31	8	10	-	-	13	13	68	69	38	38	23	23	32	33
不動産賃貸事業利益	158	144	53	80	34	50	137	137	27	30	243	242	194	196	58	57	117	107
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	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（2024年1月31日時点）

(百万円)

勘定科目	F8（横浜山下）		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32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184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	102	42	42	36	36	140	136	40	40	57	57	344	337	234	234	138	137
減価償却費	17	9	-	-	-	-	22	24	5	5	-	-	77	77	35	35	12	12
不動産賃貸事業利益	87	93	42	42	36	36	117	112	34	34	57	57	267	260	198	198	126	124
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（栃木真岡）		F26（飯能）		F27（大田）	
	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 137日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184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	5	5	172	173	95	96	1,004	1,210	455	455	72	69	36	33	52	73	42	97
減価償却費	-	-	29	29	-	31	351	368	-	-	-	-	-	-	-	-	10	20
不動産賃貸事業利益	5	5	143	144	95	65	652	842	455	455	72	69	36	33	52	73	32	77
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	I1（神戸）		I2（羽田）		I4（品川）		I5（大阪豊中）		I7（名古屋港）		I9（東松山）		I10（川崎港）		I11（静岡大井川港）		I12（北九州門司港）		第32期 実績	第33期 実績
	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 181日	第33期 184日	第32期 0日	第33期 52日	第32期 0日	第33期 52日	第32期 0日	第33期 52日		
賃料	332	332	1,503	1,511															15,913	15,895
その他	0	0	15	15															1,073	1,272
収益 計	332	332	1,519	1,526															16,986	17,167
公租公課	11	11	71	71															1,423	1,426
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	非開示	非開示	非開示	非開示	1,629	1,631
修繕費	10	7	-	-															824	774
保険料・信託報酬	1	1	5	5															69	80
その他	2	4	460	467															2,350	2,240
費用 計	24	24	537	544															6,298	6,153
NOI	307	308	982	982	188	192	186	202	62	62	17	17	-	38	-	1	-	4	10,688	11,014
減価償却費	136	138	264	264	58	61	30	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,709	2,106
不動産賃貸事業利益	171	169	717	717	130	131	156	171	62	62	17	17	-	38	-	1	-	4	8,978	8,907
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	非開示	非開示	非開示	非開示	18,280	18,473

テナント契約状況①（第12回公募増資後）

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	2.3%	20.0年	2.0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	2.2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	1.0%	20.0年	14.4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	1.8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	12.2年
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	鹿島リース(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	71.5年	71.0年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II (注7)	サッポロビール(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	28.2年	17.1年
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター II	サン都市建物(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	3.5年
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	10.6年
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	(株)MMコーポレーション	1	定期建物賃貸借契約	133	0.4%	13.0年	8.8年
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	4.5年	0.4年
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター III	東京ロジファクトリー(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	14.8年
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	ロジスティード東日本(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	0.3年
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	26.4年	13.8年
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	ビップ物流(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	3.7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	13.1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	16.9年
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	山下医科器械(株)	2	普通建物賃貸借契約 等	非開示	-	7.3年	6.3年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	(株)日本アクセス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	7.0年	5.6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	4.9年
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	0.6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	1.1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	3.8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	11.2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	7.0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	3.0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	2.0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	4.8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	4.9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	3.2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	3.8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	2.0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	-	30.0年	12.1年

テナント契約状況②（第12回公募増資後）

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-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	SBS東芝ロジスティクス(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	1.0年	0.5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	-	6.0年	2.2年
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	日本通運(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	12.0年	5.2年
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	(株)ニチレイロジグループ本社	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	1.7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	14.1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	4.1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	-	5.0年	4.6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	5.0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	16.2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	5.8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	8.3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	2.2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	12.9年
L-54	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	16.1年	16.1年
L-55	IIF福岡久山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	-	16.1年	16.1年
L-56	IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	31.1年	31.1年
L-57	IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	15.1年
L-58	IIF大阪茨木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	-	16.1年	16.1年
L-59	IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	29.1年	29.1年
L-60	IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	30.1年	30.1年
L-61	IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	16.1年	16.1年
L-62	IIF土浦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	-	15.1年	15.1年
L-63	IIF仙台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	-	14.1年	14.1年
L-64	IIF富山ロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.8年	14.8年
L-65	IIF秦野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	-	14.1年	14.1年
L-66	IIF札幌北広島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	-	15.1年	15.1年
L-67	IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	15.1年
L-68	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	15.1年
L-69	IIF佐倉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	-	30.1年	30.1年
L-70	IIF横須賀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	-	14.1年	14.1年
L-71	IIF豊橋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	-	16.1年	16.1年
L-72	IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	15.1年
L-73	IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	15.1年
L-74	IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	14.1年

テナント契約状況③（第12回公募増資後）

■ 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-75	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	15.1年
L-76	IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	15.1年
L-77	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	ロジスティード㈱	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	30.1年	30.1年
L-78	IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	ロジスティード㈱	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	14.1年
L-79	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	14.1年
L-80	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	23.9年	23.9年
L-81	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	14.1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㈱	1	定期建物賃貸借契約	121	0.3%	32.0年	16.6年
F-3	IIF三鷹カードセンター	㈱ジェーシービー	1	普通建物賃貸借契約	729	2.1%	28.5年	7.0年
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京計器㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.9年	2.1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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	5.2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㈱	2	普通建物賃貸借契約	非開示	-	9.9年	3.7年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ゼット・エフ・ジャパン㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	3.5年
F-9	IIF掛川マニファクチャリングセンター（底地）	シーバイエス㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	30.0年	21.8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㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.0年	41.1年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	㈱ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	2.5年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	㈱ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	2.5年
F-14	IIF戸塚マニファクチャリングセンター（底地）	三池工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.9年	44.0年
F-15	IIF厚木マニファクチャリングセンター（注10）	市光工業㈱ 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	10.0年	5.2年
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	NECネットエスアイ㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	6.1年
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	㈱兵食 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	13.1年
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチャリングセンター（底地）	テルモ・クリニカルサプライ㈱	1	土地賃貸借契約	非開示	-	30.0年	25.1年
F-21	IIF岡崎マニファクチャリングセンター	㈱アイシン 等	5	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	4.7年	0.6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㈱ 等	7	普通建物賃貸借契約 等	非開示	-	18.9年	15.3年
F-23	IIF市原マニファクチャリングセンター（底地）	㈱三井E&S	2	事業用借地権設定契約	非開示	-	18.5年	14.6年
F-24	IIF入間マニファクチャリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.9年	47.0年
F-25	IIF栃木真岡マニファクチャリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.9年	47.0年
F-26	IIF飯能マニファクチャリングセンター（底地）	日建リース工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	30.0年	26.8年
F-27	IIF大田マニファクチャリングセンター	大田区	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	8.1年

テナント契約状況④（第12回公募増資後）

■ 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	1.9%	12.0年	0.3年
I-2	IIF羽田空港メ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	5.5%	15.4年	1.8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	8.0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	1.6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	39.9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	21.8年
I-10	IIF川崎港タンクターミナル (底地)	セントラル・タンクターミナル(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	49.7年
I-11	IIF静岡大井川港タンクターミナル (底地)	セントラル・タンクターミナル(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	49.7年
I-12	IIF北九州門司港タンクターミナル (底地)	セントラル・タンクターミナル(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	49.7年
ポートフォリオ平均						100.0%	18.0年	11.4年

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

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

(注3) 「年間賃料」は、2024年3月4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、2024年3月4日時点における各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日の期間を賃料で加重平均して算出しています。

(注6) 「契約残存年数」は、2024年3月4日から、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を賃料で加重平均して算出しています。

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

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

(注9) IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）にかかる各数値等を含みます。

(注10) IIF厚木マニュファクチャリングセンターは、底地と建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、一体的に運用しています。

(注11) IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF横浜都筑R&Dセンター及びIIF戸塚テクノロジーセンター（底地）は全て売却したものと除外しています。

有利子負債明細①（2024年1月31日時点）

有利子負債明細

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用利率 (注3) (%)	返済期限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)	
	調 達 先	内訳							合計
短期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2023年5月15日	0.22364	2024年5月15日	変動	1年	0.3年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000		0.22864		変動	1年	0.3年
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2012年3月30日	2.22000	2024年3月29日	固定	12年	0.2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	1.0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	0.4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	0.5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	0.0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	2.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000		1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	2.1年
	三井住友信託銀行株式会社	276							
	株式会社三菱UFJ銀行	1,158	1,600		1.27175	2024年3月13日	固定(注4)	10年	0.1年
	三井住友信託銀行株式会社	442							
	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	1.1年
	株式会社SBI新生銀行	850	850		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	1.1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	1.1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	0.6年
	三井住友信託銀行株式会社	980							
	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	3.2年
	明治安田生命保険相互会社	850	850		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	2.2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	1.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	833	1,150		0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	0.7年
	三井住友信託銀行株式会社	317							
	株式会社みずほ銀行	800	800	2016年4月15日	0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	2.2年
	株式会社福岡銀行	800	800		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	2.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000	2016年8月31日	0.44000	2026年8月31日	固定	10年	2.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600	2017年2月17日	0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	1.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,256	4,500	2017年3月6日	0.62977	2026年3月6日	固定	9年	2.1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	2.6年
	三井住友信託銀行株式会社	830							
	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	1.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,100	2,900	2017年3月17日	0.60233	2025年9月17日	固定	8.5年	1.6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	2.1年
株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		0.86600	2029年3月16日	固定	12年	5.1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	1.1年	
株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.63300	2027年3月17日	固定	10年	3.1年	
株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	3.1年	
みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	3.1年	
株式会社福岡銀行	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	3.1年	
農林中央金庫	1,000	1,000		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	1.1年	
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	1.7年	
三井住友信託銀行株式会社	1,546								
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	3.2年	
株式会社三井住友銀行	600	600		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	1.2年	
株式会社SBI新生銀行	1,000	1,000		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	3.2年	
株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300		0.83800	2029年3月30日	固定	12年	5.2年	
株式会社みずほ銀行	1,200	1,200		0.63500	2027年3月31日	固定	10年	3.2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)	
	調達先	内訳 合計							
長期借入金	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	3.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,062							
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791	3,800		0.86109	2029年9月28日	固定	12年	5.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,009							
	株式会社三菱UFJ銀行	2,100	2,900	2018年2月1日	0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	0.5年
	三井住友信託銀行株式会社	800							
	株式会社かんぽ生命保険	2,300	2,400		0.88100	2030年2月1日	固定	12年	6.0年
	三井住友信託銀行株式会社	100							
	株式会社みずほ銀行	700	700		0.67900	2028年2月1日	固定	10年	4.0年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500	2018年2月27日	0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	4.6年
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500		0.85000	2030年2月28日	固定	12年	6.1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	4.6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	3.6年
	株式会社みずほ銀行	400	400		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	4.1年
	みずほ信託銀行株式会社	1,100	1,100		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	4.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,618	5,000	2018年3月9日	0.70243	2028年3月9日	固定	10年	4.1年
	三井住友信託銀行株式会社	1,382							
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000		0.80315	2029年3月9日	固定	11年	5.1年
	三井住友信託銀行株式会社	276							
	株式会社三菱UFJ銀行	434	600	2018年3月30日	0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	3.7年
	三井住友信託銀行株式会社	166							
	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	4.7年
	株式会社三井住友銀行	600	600		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	3.7年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	4.2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	3.7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	4.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,274	3,274		0.51000	2029年3月29日	固定	10年	5.2年
	三井住友信託銀行株式会社	500	500		0.45792	2027年3月31日	固定	8年	3.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.20500	2024年3月29日	固定	5年	0.2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	4.8年
	三井住友信託銀行株式会社	800	800		0.35890	2026年11月30日	固定	7.5年	2.8年
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.36800	2027年11月30日	固定	8.5年	3.8年
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.43300	2028年11月30日	固定	9.5年	4.8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	6.3年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.40800	2028年5月31日	固定	9年	4.3年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	5.3年
	日本生命保険相互会社	1,500	1,500		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	6.3年
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	3.5年
	株式会社SBI新生銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	5.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	583	583	2019年6月28日	0.46000	2028年11月30日	固定	9.4年	4.8年
株式会社三井住友銀行	1,626	1,626	2019年9月30日	0.27630	2028年9月29日	固定	9年	4.7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	6.2年	
三井住友信託銀行株式会社	200	200		0.30303	2024年10月31日	固定	4.5年	0.8年	
三井住友信託銀行株式会社	300	300		0.40496	2027年10月31日	固定	7.5年	3.8年	
株式会社みずほ銀行	300	300		0.32600	2028年4月30日	固定	8年	4.3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	4.8年	
株式会社三菱UFJ銀行	400	400		0.44000	2029年10月31日	固定	9.5年	5.8年	
株式会社みずほ銀行	300	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	5.8年	
みずほ信託銀行株式会社	300	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	5.8年	
株式会社日本政策投資銀行	500	500		0.48100	2030年10月31日	固定	10.5年	6.8年	

有利子負債明細②（2024年1月31日時点）

有利子負債明細

区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用 利率 (注3)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)	
	調 達 先	内訳							合計
長期借入金	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	0.8年
	三井住友信託銀行株式会社	700	700		0.39730	2027年10月31日	固定	7.4年	3.8年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.32600	2028年4月30日	固定	7.9年	4.3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	4.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.42000	2029年10月31日	固定	9.4年	5.8年
	株式会社みずほ銀行	800	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	5.8年
	みずほ信託銀行株式会社	800	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	5.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300		0.47900	2030年10月31日	固定	10.4年	6.8年
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000	2020年6月30日	0.36292	2027年6月30日	固定	7年	3.4年
	農林中央金庫	1,500	1,500		0.34600	2028年6月30日	固定	8年	4.4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	0.8年
	三井住友信託銀行株式会社	400	400		0.37942	2027年10月31日	固定	7.3年	3.8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	4.3年
	株式会社三井住友銀行	700	700		0.36100	2028年10月31日	固定	8.3年	4.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	500	500		0.41000	2029年10月31日	固定	9.3年	5.8年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	5.8年
	みずほ信託銀行株式会社	500	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	5.8年
	株式会社日本政策投資銀行	700	700		0.49100	2030年10月31日	固定	10.3年	6.8年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2020年9月28日	0.18000	2024年3月28日	固定	3.5年	0.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,300	1,300		0.16922	2024年9月30日	固定	4年	0.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.21380	2026年9月28日	固定	6年	2.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500		0.24193	2027年3月29日	固定	6.5年	3.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,200	1,200		0.26073	2027年9月28日	固定	7年	3.7年
	農林中央金庫	2,500	2,500		0.31600	2029年3月28日	固定	8.5年	5.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.34500	2029年9月28日	固定	9年	5.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.33000	2030年3月28日	固定	9.5年	6.2年
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.36500	2030年3月28日	固定	9.5年	6.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	3,000		0.36000	2030年9月27日	固定	10年	6.7年
	株式会社SBI新生銀行	1,500	1,500		0.40500	2030年9月27日	固定	10年	6.7年
	株式会社みずほ銀行	3,000	3,000		0.40500	2030年9月27日	固定	10年	6.7年
	株式会社日本政策投資銀行	2,800	2,800		0.47700	2031年9月29日	固定	11年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900	1,900	2021年9月9日	0.34000	2031年3月31日	固定	9.6年	7.2年
	三井住友信託銀行株式会社	600	600		0.17443	2026年9月4日	固定	5年	2.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	800	800	2021年9月30日	0.36000	2031年3月31日	固定	9.5年	7.2年
	三井住友信託銀行株式会社	300	300		0.20461	2026年9月4日	固定	4.9年	2.6年
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000		0.37130	2029年9月28日	固定	8年	5.7年
	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	7.8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	5.0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	6.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,250	1,250		0.51000	2032年2月4日	固定	10年	8.0年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000	2022年3月29日	0.83400	2033年3月31日	固定	11年	9.2年
	株式会社三井住友銀行	500	500	2022年3月31日	0.63300	2030年3月29日	固定	8年	6.2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	8.4年
	株式会社西日本シティ銀行	500	500	2022年8月5日	0.70900	2032年7月30日	固定	10年	8.5年
	株式会社中国銀行	700	700	2022年9月15日	0.86000	2032年9月15日	固定	10年	8.6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	8.6年	
株式会社SBI新生銀行	1,500	1,500		0.76000	2032年9月16日	固定	10年	8.6年	
信金中央金庫	1,000	1,000			2031年3月14日	固定	8.5年	7.1年	
株式会社七十七銀行	1,000	1,000			2031年3月14日	固定	8.5年	7.1年	
株式会社三菱UFJ銀行	2,800	2,800	2022年9月30日	0.98000	2032年9月30日	固定	10年	8.7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	6.7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	6.7年	

区 分	残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用 利率 (注3)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)	
調 達 先	内訳	合計							
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,300	1,300	2023年2月6日	0.41000	2025年1月31日	固定	2年	1.0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	2.5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	1.5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	2.0年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.62300	2027年2月5日	固定	4年	3.0年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.71400	2028年2月4日	固定	5年	4.0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	4.0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3月30日	固定	8年	7.2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	8.3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	7.3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	2.9年
	株式会社みずほ銀行	900	900		0.43100	2027年6月30日	固定	4年	3.4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	8.4年
	株式会社山口銀行	500	500	2023年8月4日	1.18500	2033年8月4日	固定	10年	9.5年
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	2023年9月28日	1.14694	2031年9月28日	固定	8年	7.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500	2023年10月18日	0.23364	2025年4月18日	固定	1.5年	1.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500		0.50000	2026年4月20日	固定	2.5年	2.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500		0.84000	2029年4月18日	固定	5.5年	5.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500		1.04500	2030年10月18日	固定	7年	6.7年
	投資法人債	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500		1.08500	2031年4月18日	固定	7.5年
株式会社三井住友銀行		2,000	2,000	2023年12月11日	1.12425	2031年12月11日	固定	8年	7.9年
株式会社三井住友銀行		2,000	2,000		1.31775	2033年12月9日	固定	10年	9.9年
株式会社みずほ銀行		2,000	2,000		1.12425	2031年12月11日	固定	8年	7.9年
株式会社みずほ銀行		2,000	2,000		1.31775	2033年12月9日	固定	10年	9.9年
株式会社三井住友銀行		1,000	1,000	2023年12月26日	1.25900	2033年11月30日	固定	9.9年	9.8年
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000		1.25900	2033年11月30日	固定	9.9年	9.8年
株式会社三井住友銀行		2,000	2,000	2023年12月29日	1.25800	2033年11月30日	固定	9.9年	9.8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	0.4年
第4回無担保投資法人債		3,000	3,000	2016年12月26日	0.40000	2026年12月25日	固定	10年	2.9年
第5回無担保投資法人債 (第1回IF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	7.6年	
第6回無担保投資法人債 (第2回IF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	12.6年	
第7回無担保投資法人債	1,700	1,700	2022年9月30日	1.00000	2037年9月30日	固定	15年	13.7年	
第8回無担保投資法人債	3,000	3,000	2022年12月26日	0.42000	2027年12月24日	固定	5年	3.9年	
合計 / 平均	220,283	220,283		0.67			9.0年	4.6年	

(注1) 2024年1月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。

(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。

(注3) 適用利率は、 2024年1月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。

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

(注5) 残存年数は、 2024年1月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

(注1) 2024年1月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。
(注3) 適用利率は、2024年1月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。以下同じです。
(注5) 残存年数は、2024年1月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

有利子負債明細③（第12回公募増資による借入）（2024年3月4日時点）

有利子負債明細

【2024年3月4日時点：第12回公募増資に係る借入】

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	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000	2024年2月29日	0.21955	2024年8月30日	変動	0.5年	0.5年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000		0.21955	2024年8月30日	変動	0.5年	0.5年
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.21955	2024年8月30日	変動	0.5年	0.5年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500		0.21955	2025年2月28日	変動	1年	1.0年
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2024年2月29日	0.22455	2025年8月30日	変動	1.5年	1.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	3,000		0.85625	2030年2月28日	固定	6年	6.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000		0.35091	2031年2月28日	変動 (注6)	7年	7.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000		0.40091	2033年2月28日	変動 (注7)	9年	9.0年
	株式会社三菱UFJ銀行	4,000	4,000		0.43091	2034年2月28日	変動 (注8)	10年	10.0年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.27091	2026年2月27日	変動	2年	2.0年
	株式会社三井住友銀行	2,500	2,500		0.27091	2026年8月31日	変動	2.5年	2.5年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000		0.28091	2028年8月31日	変動	4.5年	4.5年
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000		1.01300	2031年2月28日	固定	7年	7.0年
	株式会社三井住友銀行	500	500		1.11300	2032年2月27日	固定	8年	8.0年
	株式会社三井住友銀行	3,000	3,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	10.0年
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500		1.05100	2031年8月29日	固定	7.5年	7.5年
	株式会社みずほ銀行	2,500	2,500		1.11300	2032年2月27日	固定	8年	8.0年
	株式会社みずほ銀行	4,000	4,000		1.20700	2033年2月28日	固定	9年	9.0年
	株式会社みずほ銀行	3,000	3,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	10.0年
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	2,000		0.75625	2029年2月28日	固定	5年	5.0年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2,000		0.82900	2029年8月31日	固定	5.5年	5.5年
	農林中央金庫	3,000	3,000		1.11300	2032年2月27日	固定	8年	8.0年
	農林中央金庫	4,000	4,000		1.20700	2033年2月28日	固定	9年	9.0年
	農林中央金庫	3,000	3,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	10.0年
	株式会社SBI新生銀行	2,000	2,000		0.92100	2030年8月30日	固定	6.5年	6.5年
	株式会社SBI新生銀行	2,000	2,000		1.20700	2033年2月28日	固定	9年	9.0年
	株式会社SBI新生銀行	1,000	1,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	10.0年
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000		1.11300	2032年2月27日	固定	8年	8.0年
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000		1.20700	2033年2月28日	固定	9年	9.0年
	株式会社福岡銀行	1,000	1,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	10.0年
	株式会社西日本シティ銀行	500	500		1.09300	2032年2月27日	固定	8年	8.0年
合計 / 平均		62,000	62,000		0.85			7.0年	7.0年

【2024年3月4日時点：有利子負債合計】

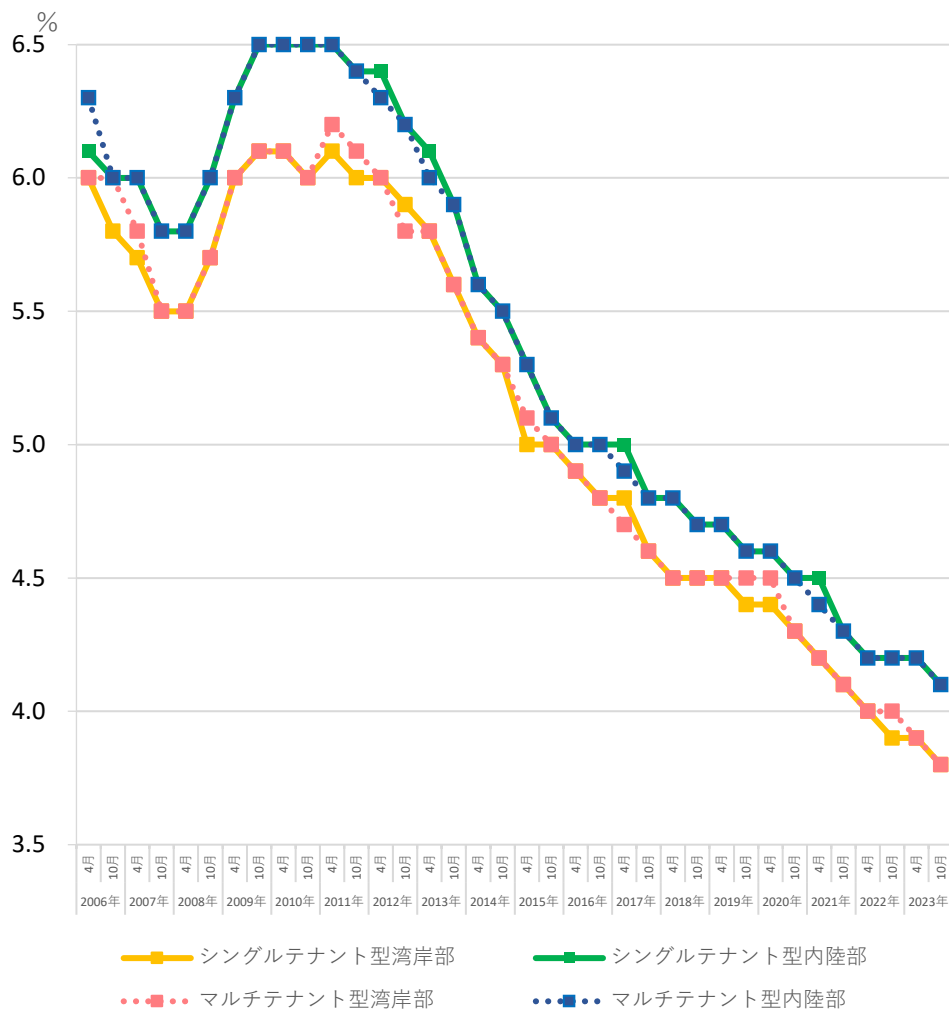
合計 / 平均	282,283	282,283		0.71			8.5年	5.0年
---------	---------	---------	--	------	--	--	------	------

- (注1) 2024年3月4日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。
(注3) 適用利率は、2024年3月4日現在に適用されている金利または、金銭消費貸借契約書に記載された計算に基づき、2024年3月4日現在における金利を表示しています。
(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、2024年3月4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。
(注6) 当初5年1か月間は変動金利、5年2か月目以降は固定金利の借入です。5年2か月目以降の金利は1.415%で確定しています。
(注7) 当初5年1か月間は変動金利、5年2か月目以降は固定金利の借入です。5年2か月目以降の金利は1.578%で確定しています。
(注8) 当初5年1か月間は変動金利、5年2か月目以降は固定金利の借入です。5年2か月目以降の金利は1.689%で確定しています。

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

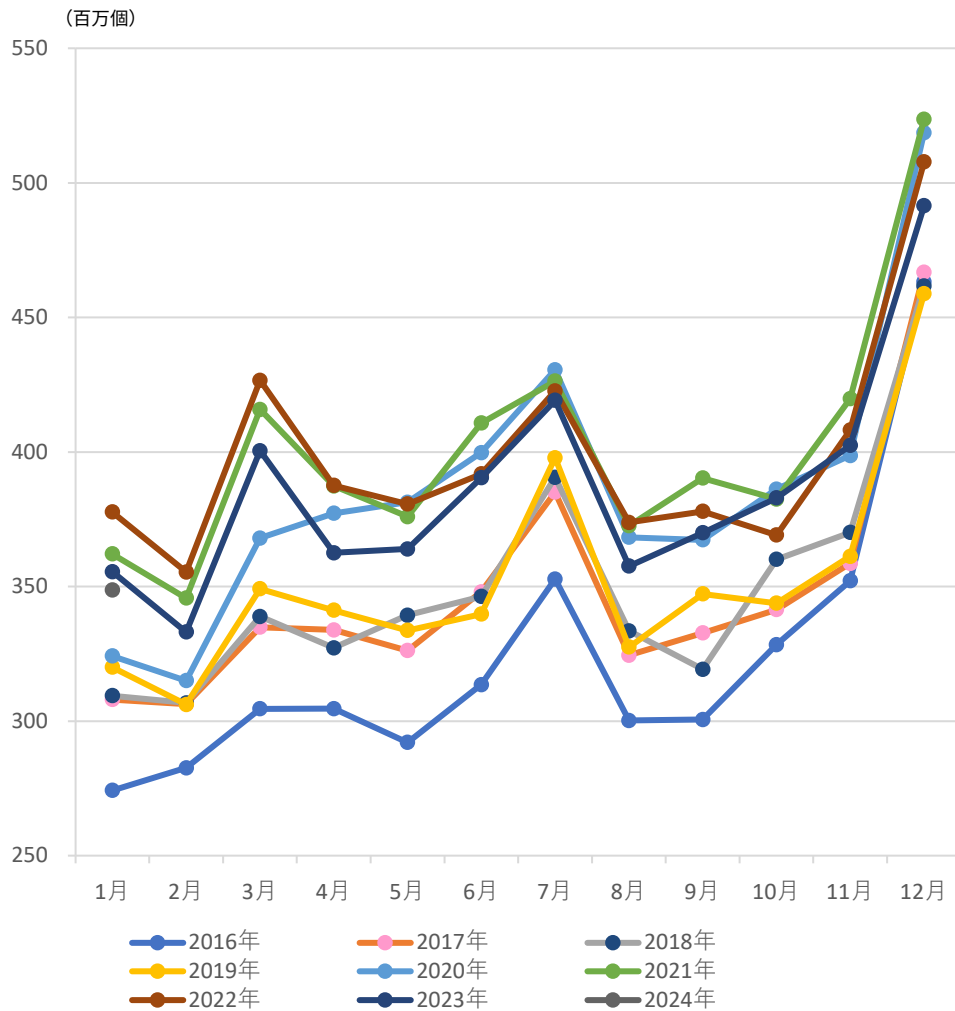
物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



（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、宅配便取扱個数は増加傾向

宅配便取扱個数の推移

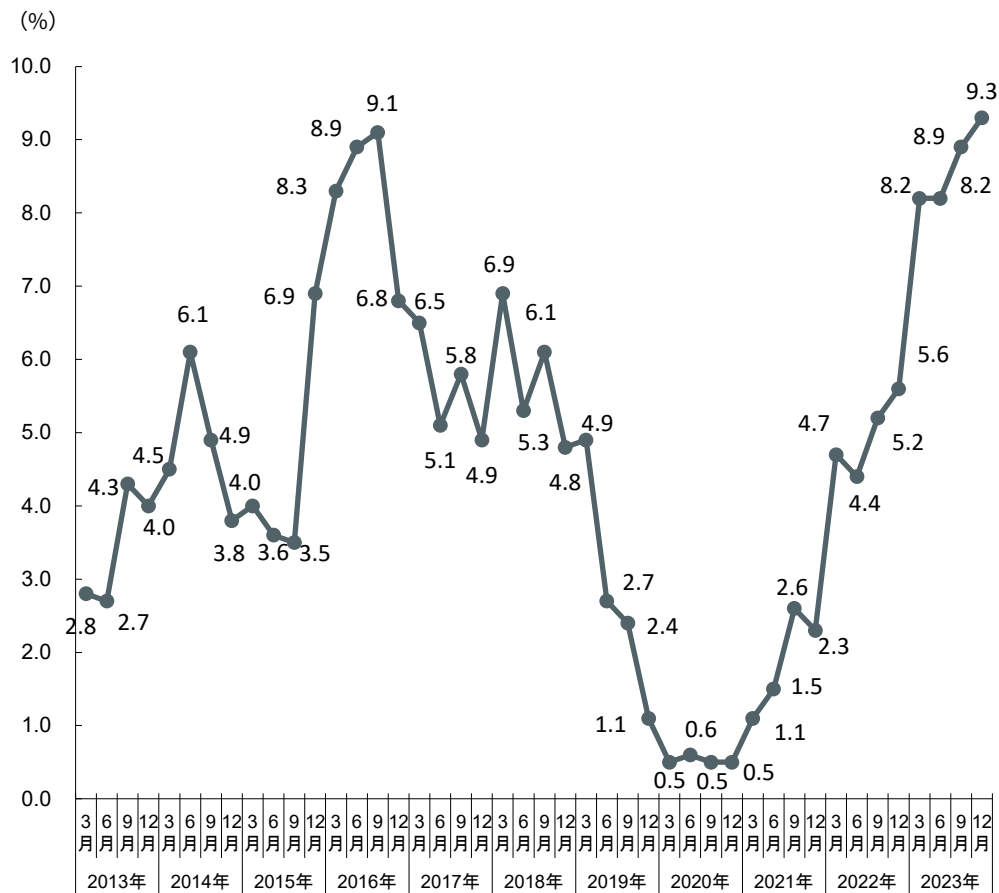


（出所）国土交通省 「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要②

- 空室が多いエリアでの新規竣工物件の集中や空室消化のペースが遅く、2023年4Qの空室率は9.3%と過去最高

首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

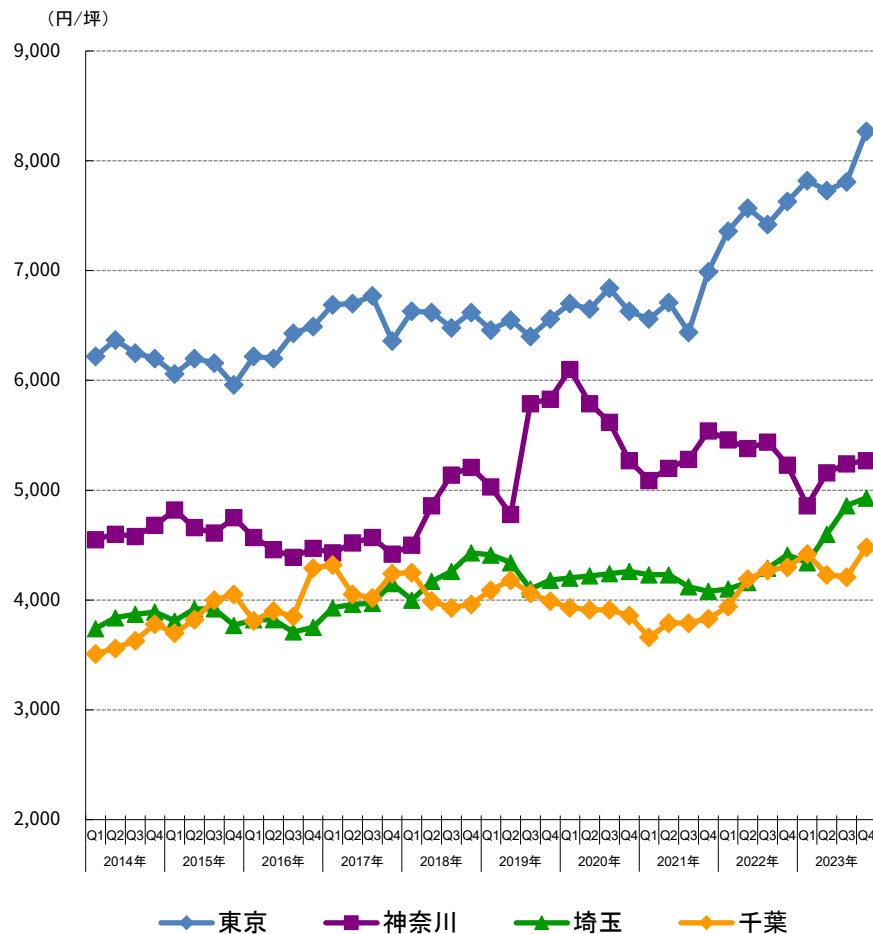


*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設266物件の空室率

（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

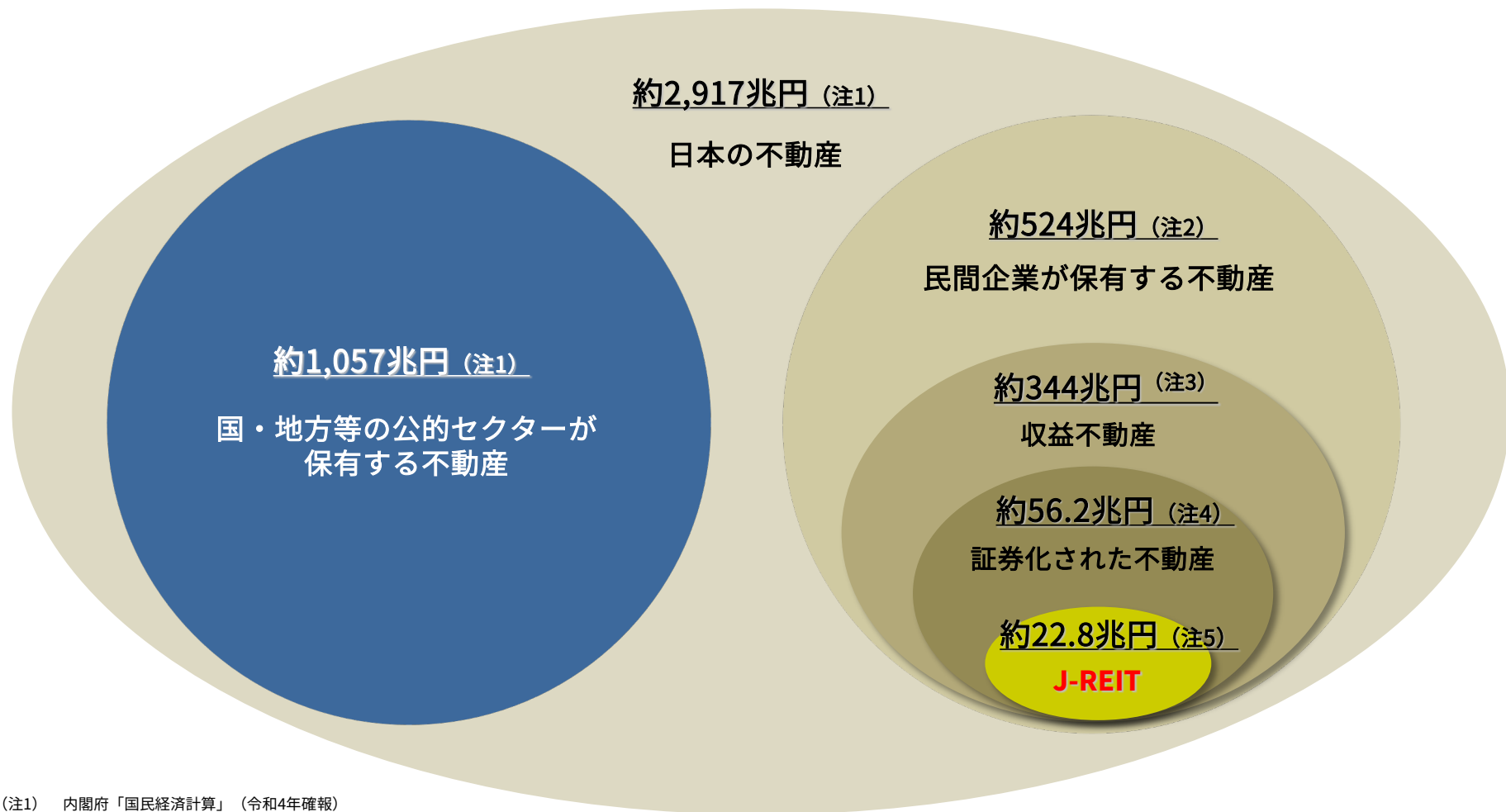
首都圏各エリアの平均募集賃料



（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4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」(2024年3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7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」(2024年3月)

工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応①

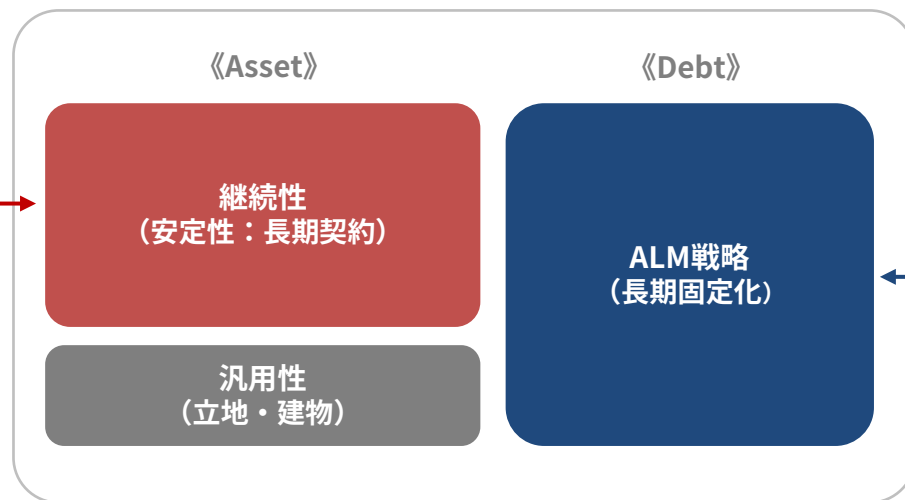
- 流動性の低いアセットクラスへの投資は、「長期賃貸借」と「長期固定借入」によりイールドスプレッドを長期に亘り確保

《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》

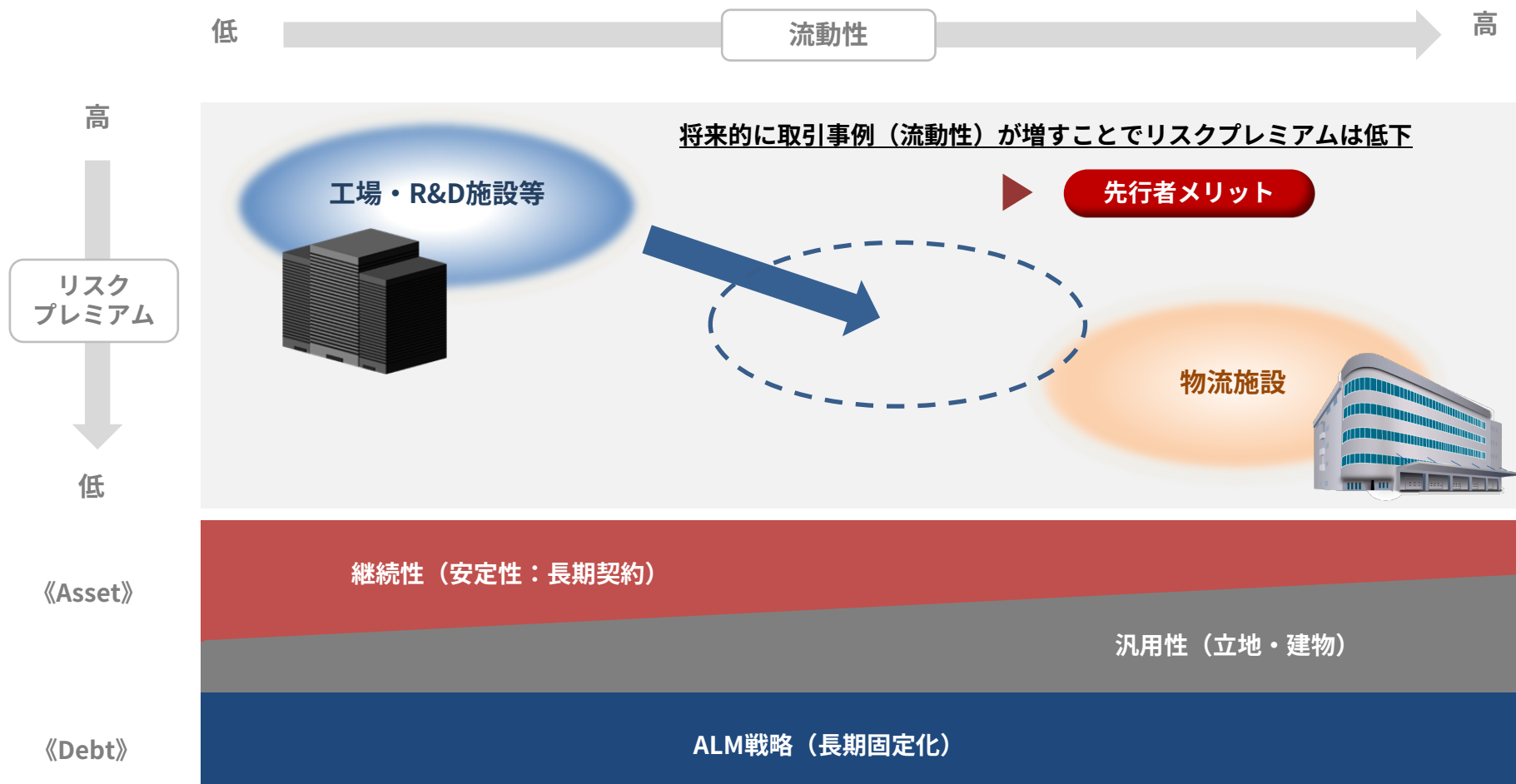
- 今後取引事例が増え、流動性が高まり、リスクプレミアムが低下することが見込まれるまで、長期契約によりCFの安定化を図る
- 将来のインフレ懸念については長期固定の借入を推進することで金利上昇リスクへ対応する



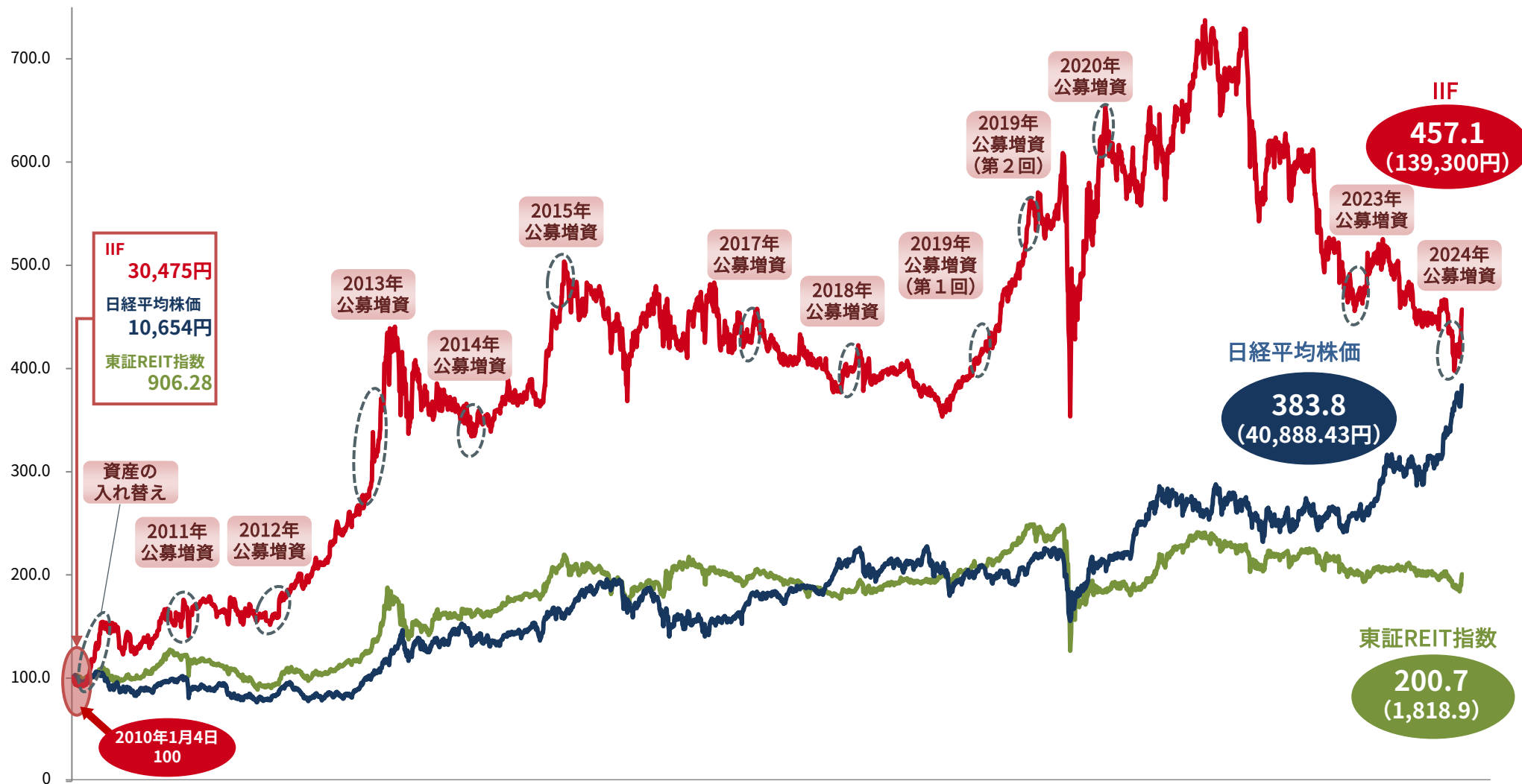
工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

- 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～2024年3月22日）



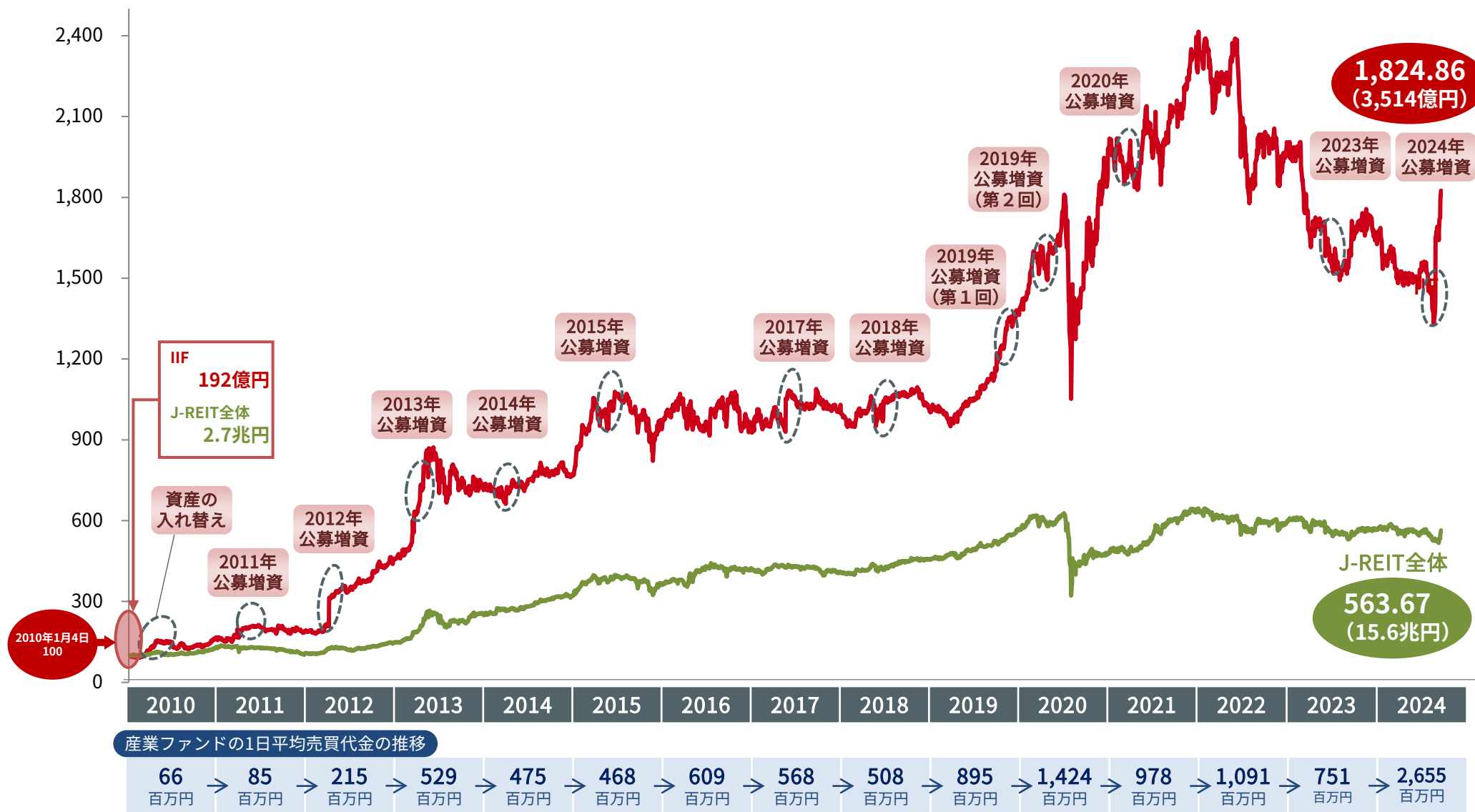
(出所) Bloombergのデータを基に作成

(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～2024年3月22日）



(出所) Bloombergのデータを基に作成

(注1) 終値ベース

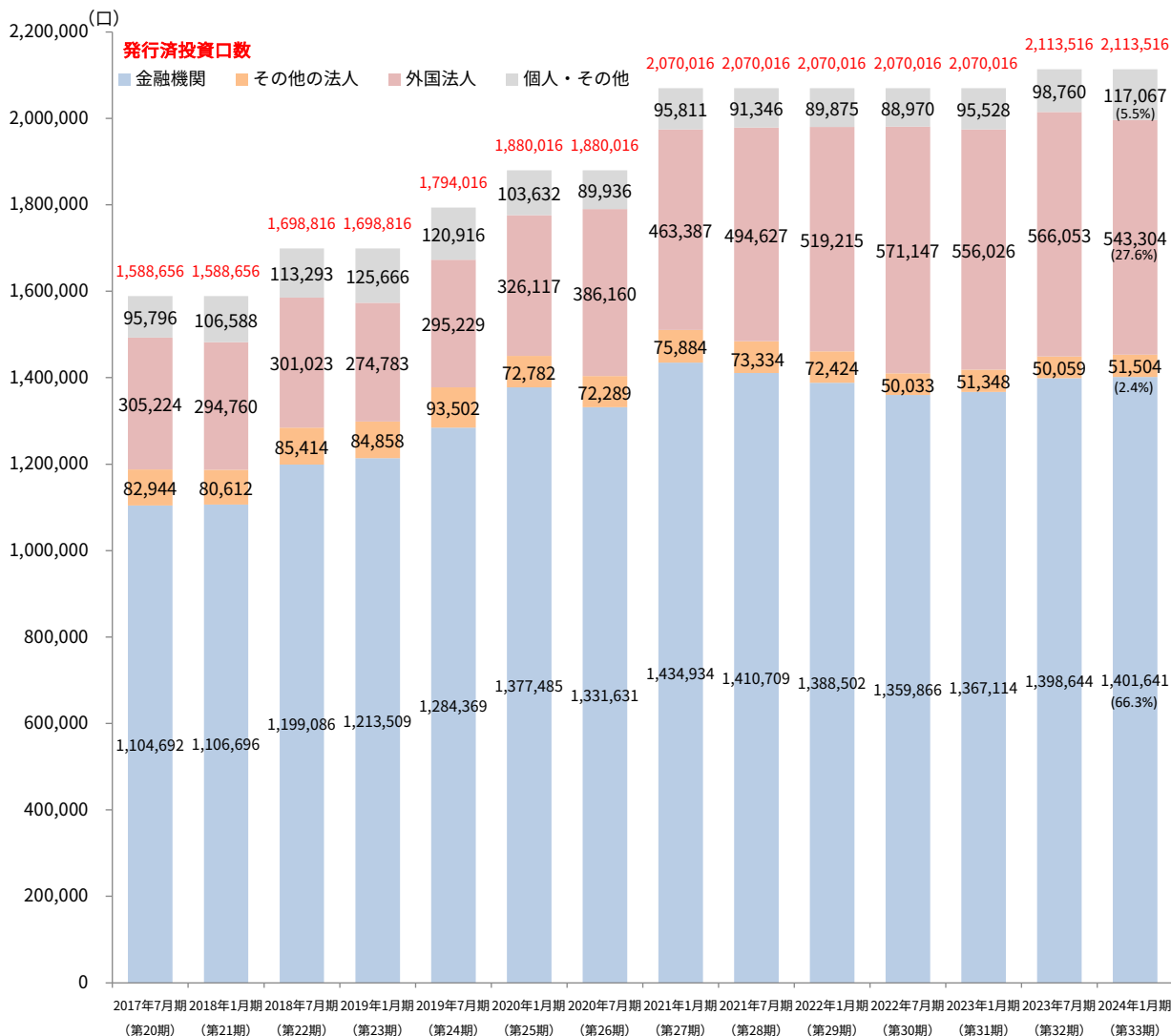
(注2) 縦軸は2010年1月4日の（株）東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

投資主属性の分析

2024年1月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	475,505	22.49
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	336,689	15.93
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	105,218	4.97
4	SMB C日興証券株式会社	49,191	2.32
5	STATE STREET BANK WEST CLIE NT - TREATY 505234	33,261	1.57
6	STATE STREET BANK AND TRUST COM PANY 505103	30,912	1.46
7	GOVERNMENT OF NORWAY	26,863	1.27
8	J P MORGAN CHASE BANK 385781	26,818	1.26
9	みずほ証券株式会社	25,770	1.21
10	J P MORGAN CHASE BANK 380854	25,600	1.21
11	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	22,936	1.08
12	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUN T	22,855	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	0.84
15	明治安田生命保険相互会社	17,869	0.84
16	日本証券金融株式会社	17,236	0.81
17	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK C O., LTD. -TP HQ-EQUITY DESK	17,187	0.81
18	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	16,923	0.80
19	株式会社八十二銀行	15,454	0.73
20	株式会社足利銀行	15,122	0.71
上位20名合計		1,320,116	62.46

所有者別投資口数の推移（注）



（注）2015年1月1日を効力発生日としてIIFの投資口1口を2口に分割し、更に、2018年2月1日を効力発生日としてIIFの投資口1を4口に分割致しました。当該分割を考慮し、本頁における第16期～第21期の投資口数については、4倍した数値、第15期以前の投資口数については、8倍した数値を記載しています。

資産運用会社の概要

■ 株主の状況

76株式会社（KKR & Co. Inc. 間接子会社）

出資比率
100.0%

KJRM KKR Japan Realty Management

■ 資産運用会社の役職員数

2024年2月1日現在

役職員数 162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	96名
宅地建物取引士	74名
一級建築士	10名
不動産鑑定士	12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

■ 組織図

2024年2月1日時点



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）