

# 産業ファンド投資法人

証券コード：3249

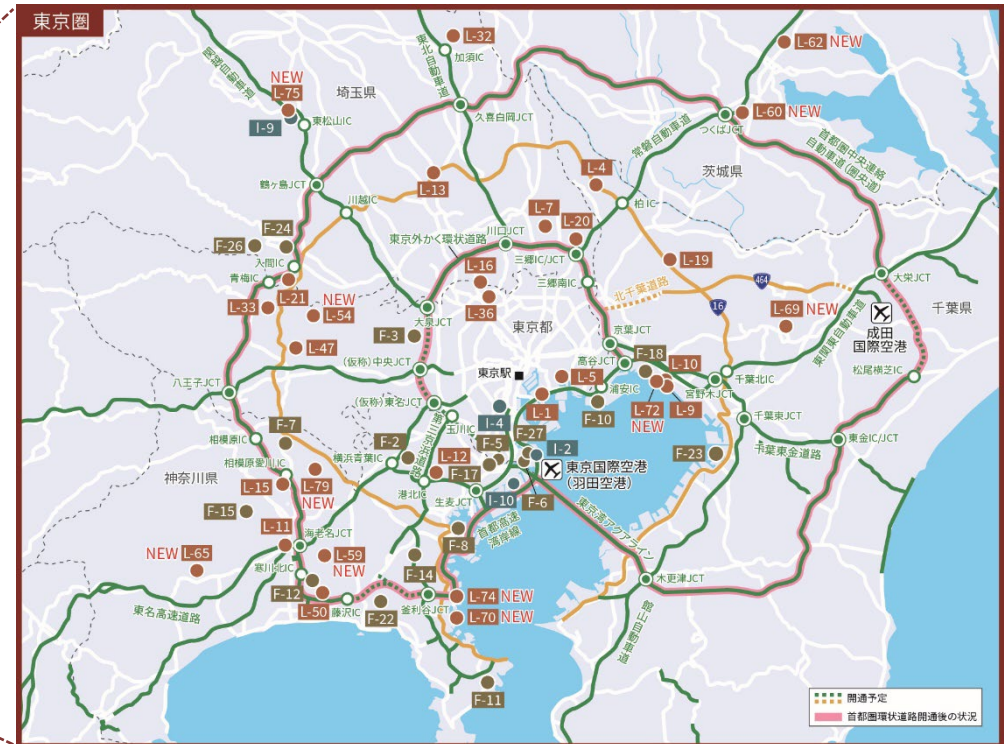
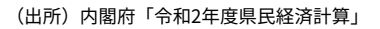
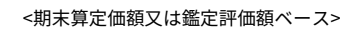
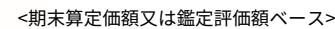
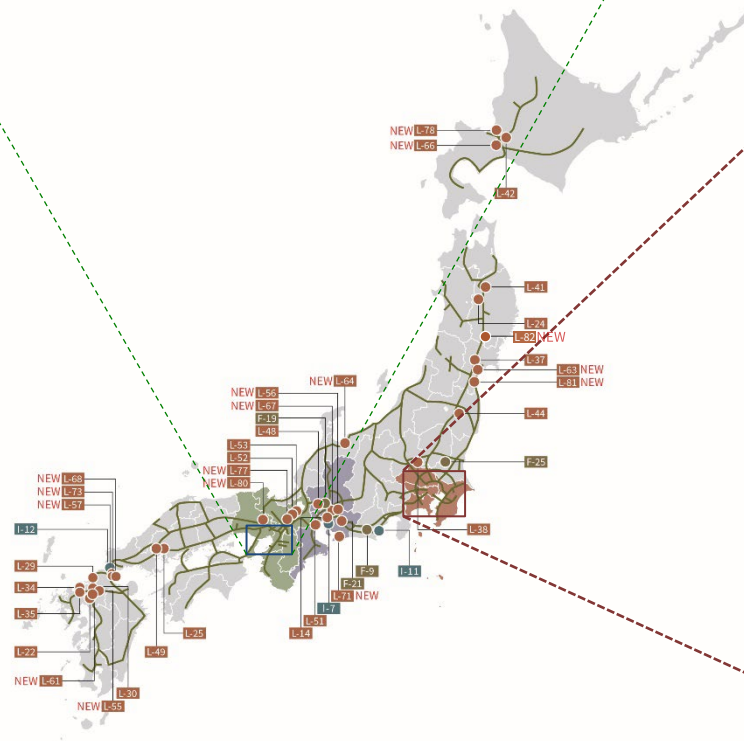


資産運用会社：

**KJRM** KKR Japan Realty Management

2024年7月期（第34期）決算説明会資料  
別冊～Appendix

2024年9月13日



、及び地図上に表記しています。



# 2024年7月31日時点の各種指標

## ■ 主要指標（2024年7月31日時点）（注1）

	アセット		デット
物件数	107 物件	簿価LTV <sup>(注3)</sup>	50.8 %
取得価格の合計	495,594 百万円	時価LTV <sup>(注4)</sup> （鑑定評価額ベース）	42.4 %
鑑定評価額の合計	603,267 百万円	平均借入期間 <sup>(注5)</sup>	8.5 年
平均NOI利回り <sup>(注2)</sup>	5.3 %	平均適用金利 <sup>(注5)</sup>	0.73 %
平均償却後 <sup>(注2)</sup> NOI利回り	4.2 %		
鑑定評価額に対する 含み益	+110,323 百万円	時価総額 （2024年7月31日時点）	313,476 百万円
総テナント数	148 社	1口当たり分配金 （固都税・一過性損益等調整後）	3,280 円/口
		1口当たりNAV <sup>(注6)</sup>	137,519 円/口

（注1） 各指標は、2024年7月期（第34期）の数値を基に、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7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

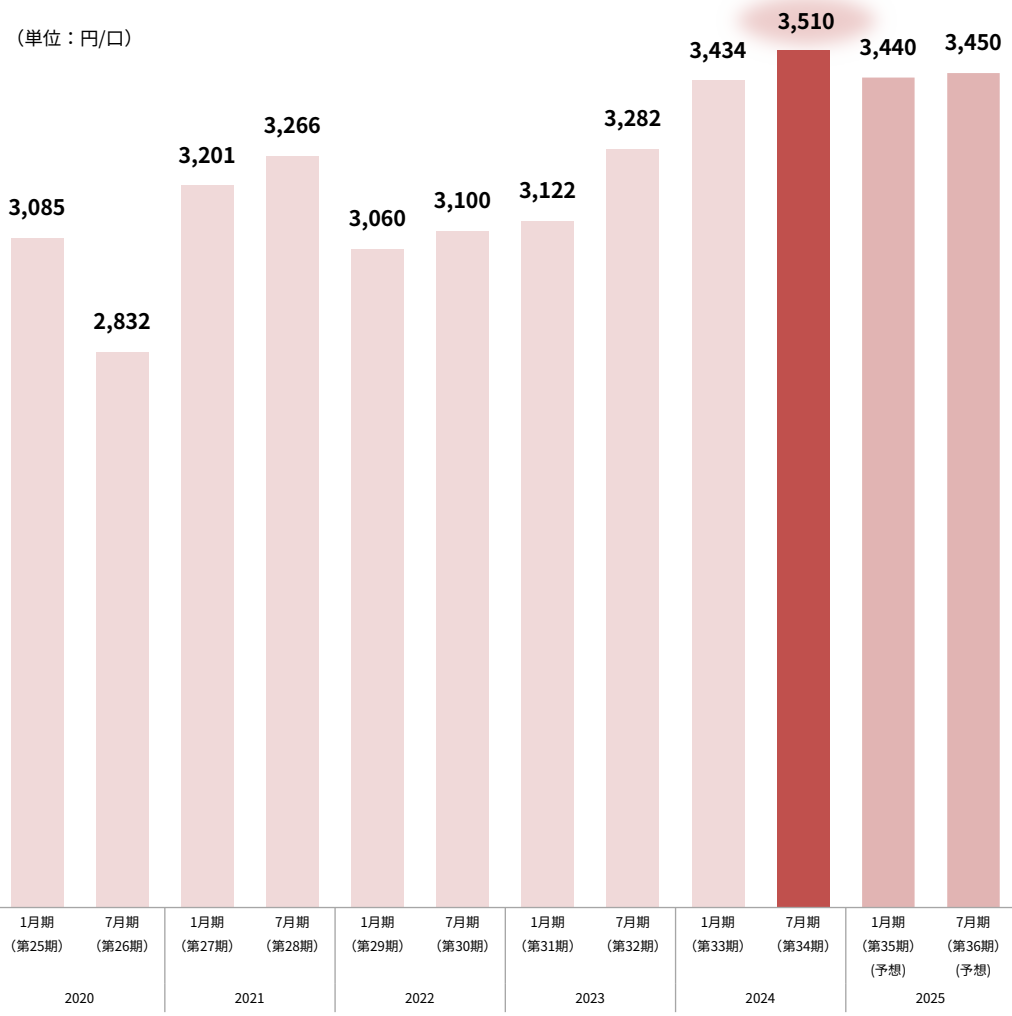
## ■ 資産規模推移と代表的な取得物件



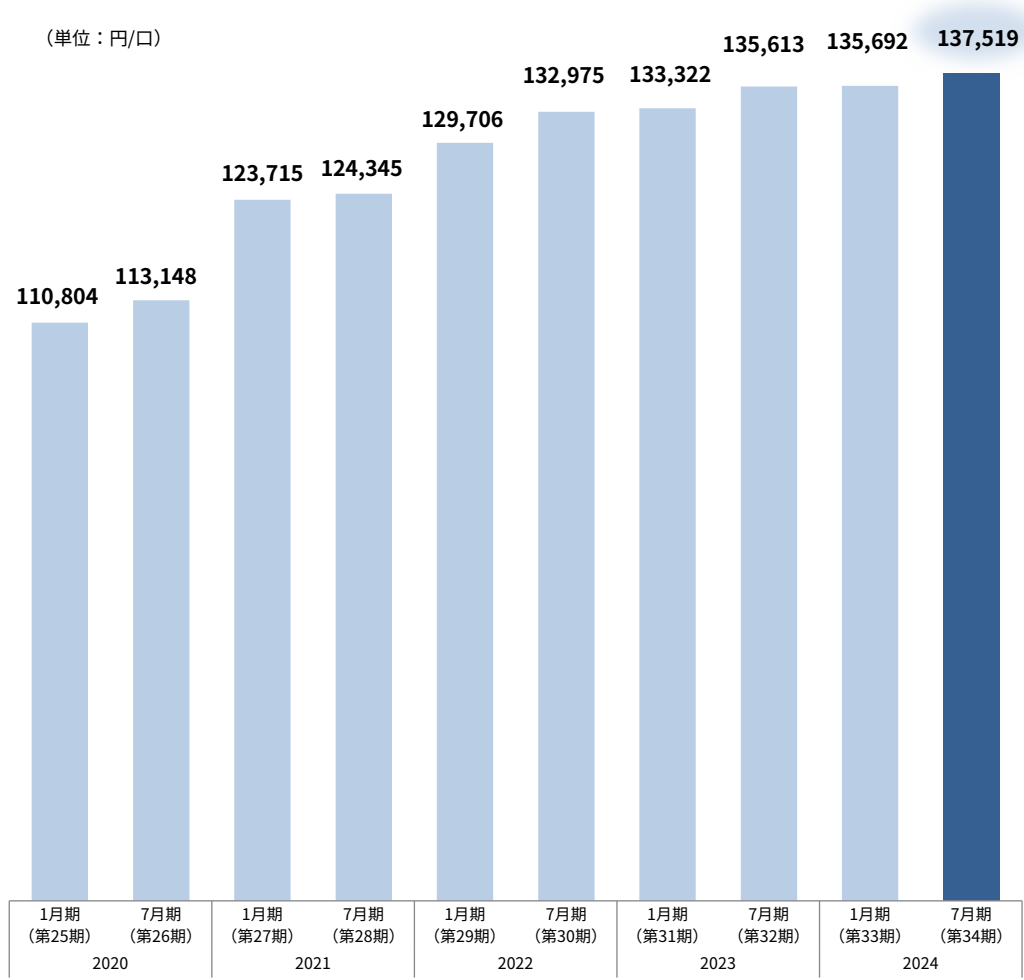
(注) 資産規模については、2024年7月期(第34期)末時点における保有資産の取得価格の合計であり、IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)は全ての持分を売却した前提の数値としております。

# 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

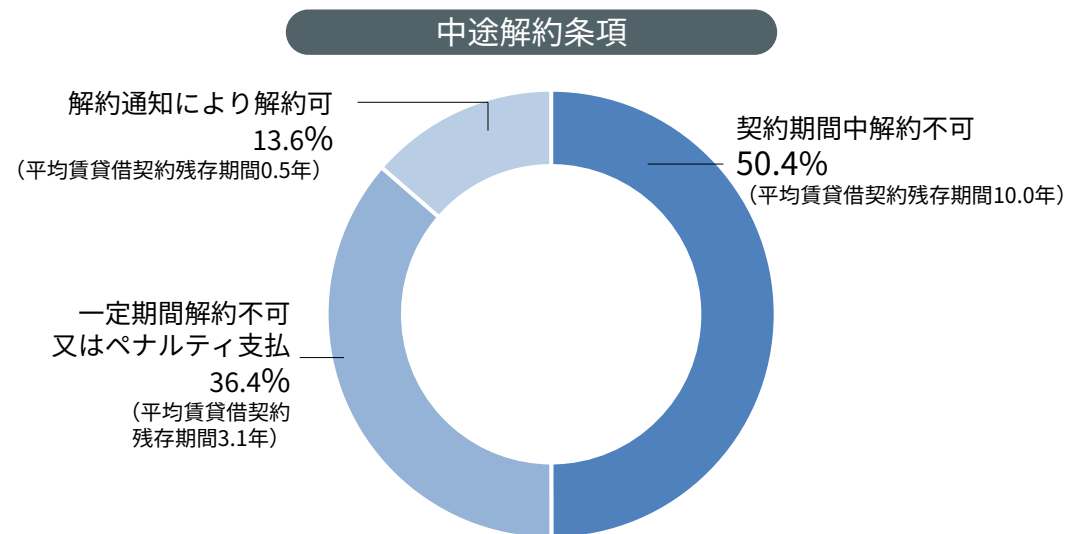
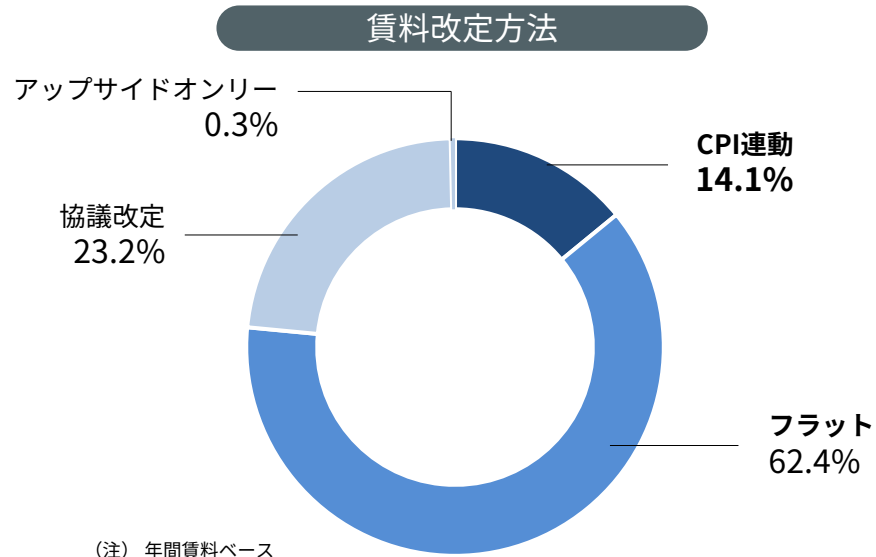
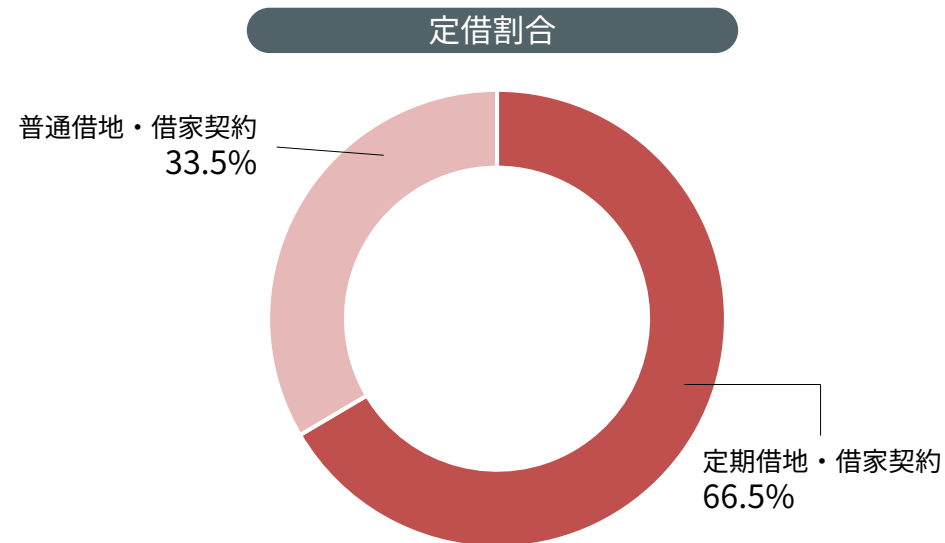
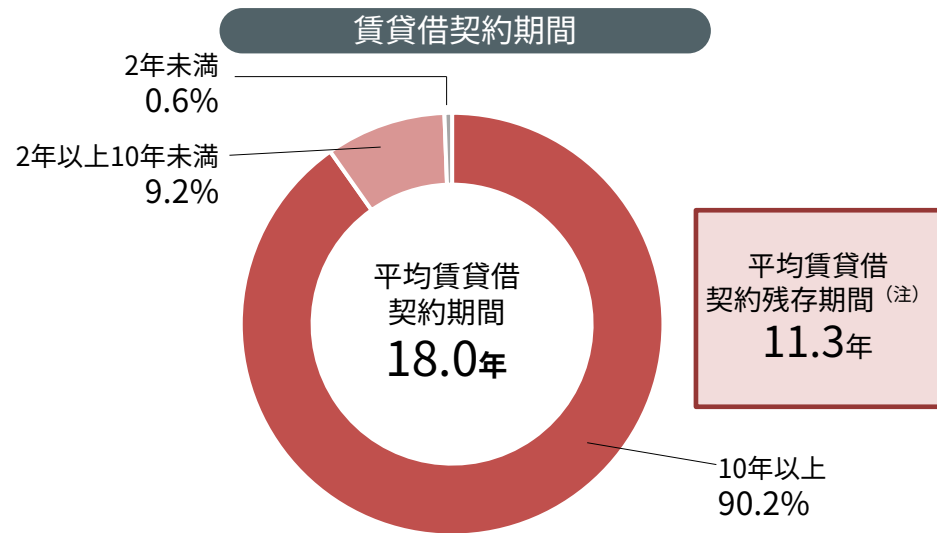


1口当たりNAV



(注) 1口当たりNAVについては、2024年7月期（第34期）の実績値を基に、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（2024年7月31日時点）

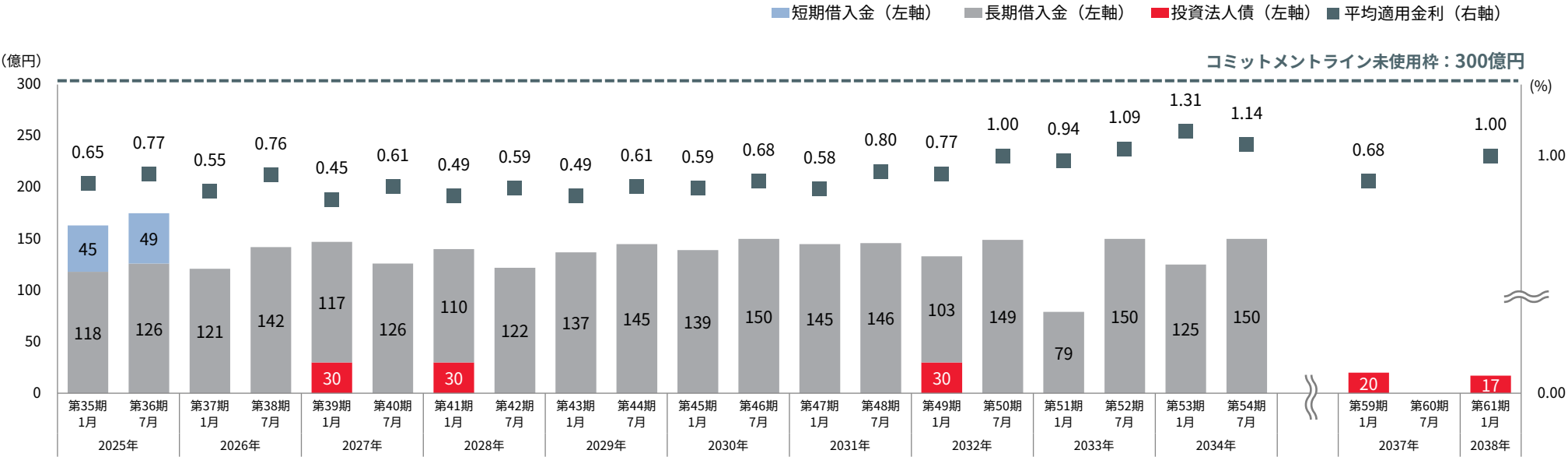


# 有利子負債の状況①（2024年7月31日時点）

## ■ ファイナンスの状況（2024年2月～2024年7月実施分）

返済合計		借入の合計	
返済総額	130億円	借入総額	750億円
平均借入期間	7.1年	平均借入期間	6.9年
平均適用金利	0.91%	平均適用金利	0.94% (+0.03ポイント)

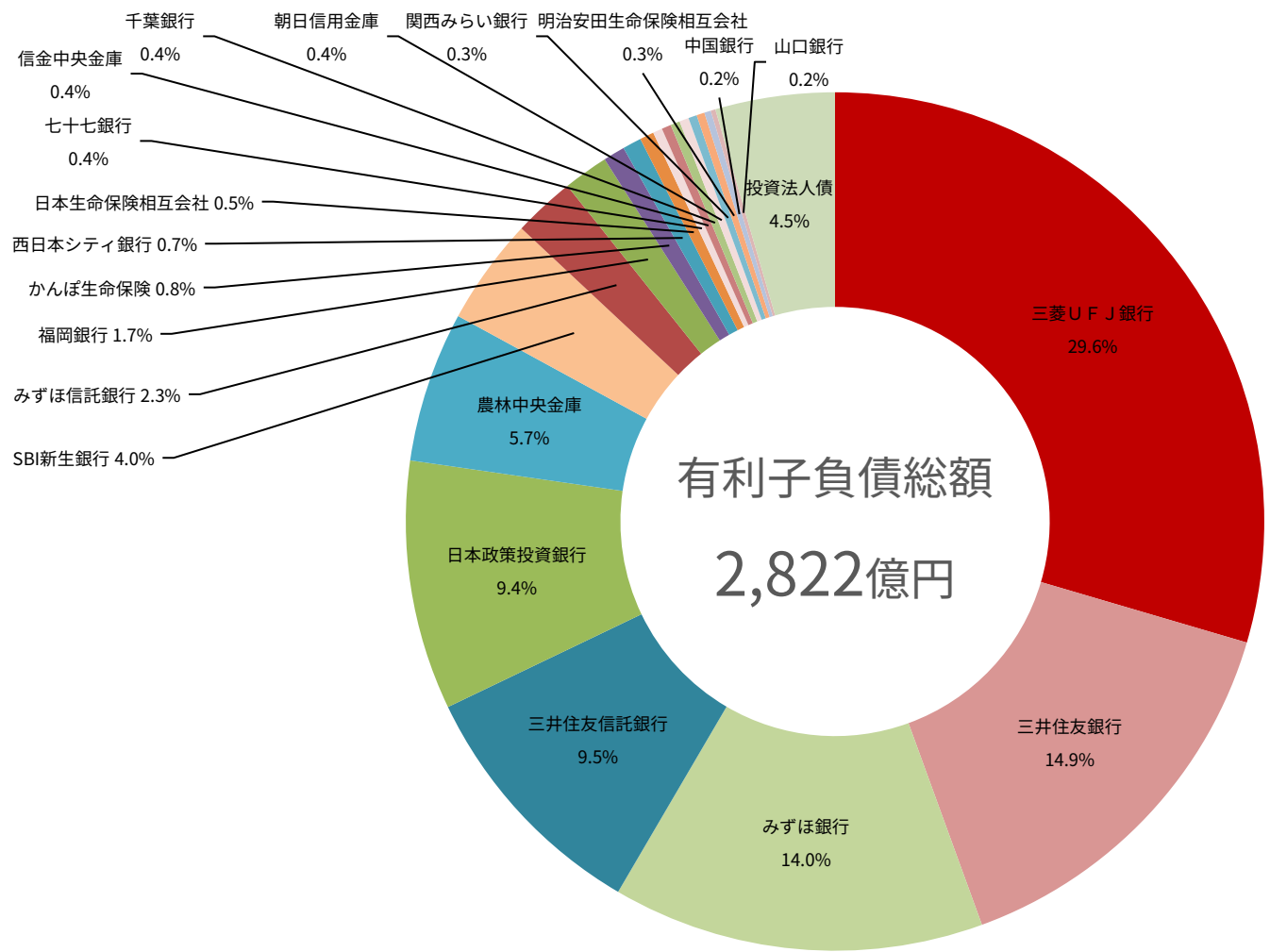
## ■ 返済期限の分散状況



※上記グラフ内の平均適用金利は、短期借入（残存年数1年未満）を除外しています。

# 有利子負債の状況②（2024年7月31日時点）

## レンダーフォーメーション



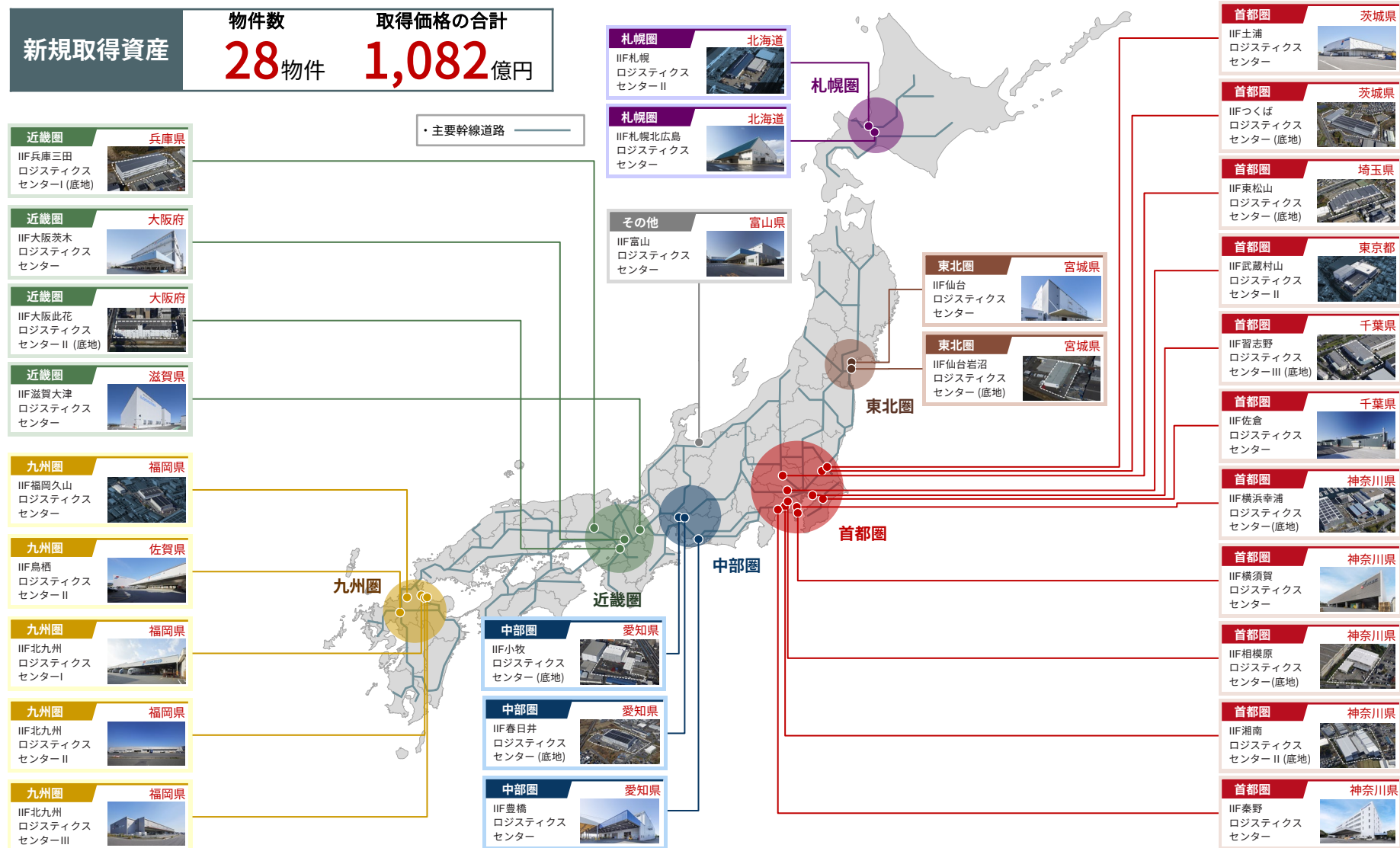


# CRE/PRE戦略にCREカーブアウト案件が加わり、取得機会は大幅に増加



# 第34期取得資産等の概要①：ロジスティードポートフォリオ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



# 第34期取得資産等の概要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

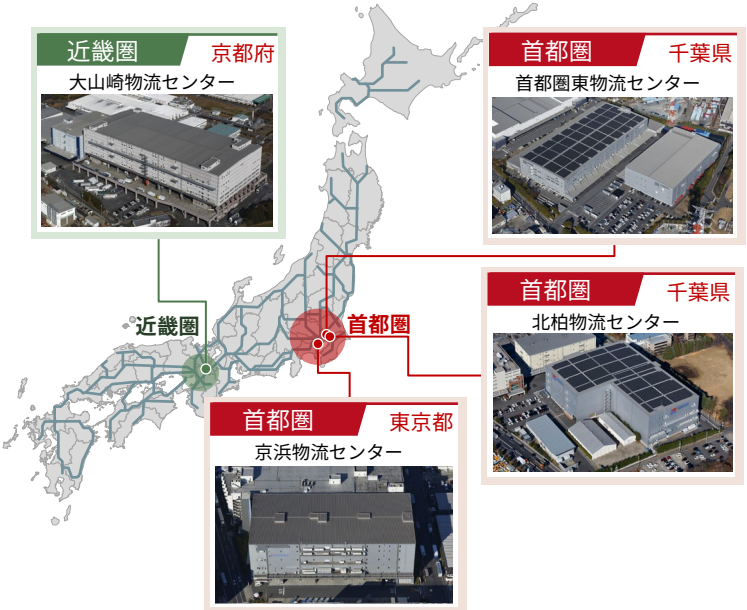
本投資法人の出資額	16,630百万円（匿名組合出資持分の49.9%）
想定配当利回り <sup>(注4)</sup>	6.7%
匿名組合出資期間	約10年間（2024年2月29日～2034年2月28日）
テナント	ロジスティード株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約又は 事業用定期借地権設定契約
平均賃貸借契約期間 <sup>(注5)</sup>	20.0年
中途解約／賃料改定	不可／CPI連動（フロアあり） <sup>(注6)（※）</sup>

※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 <sup>(注2)</sup> 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 <sup>(注3)</sup> (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%	その他 0.1%
リザーブ・諸費用等				





第34期取得資産等の概要③：IIF岩手一関ロジスティクスセンター

取得の  
ポイント

- ・自動車・半導体等の産業集積に対し優位性のある岩手県一関エリアに位置する物流施設
- ・空室区画のリースアップによる収益性向上のポテンシャルが存在



継続性

- 日本マニュファクチャリングサービスの製品保管・修理の事業拠点の他、製造業向け流通・保管・補修関連の企業が複数入居
- 「一関東工業団地」内に立地し、工業振興の補助金や税減免等の優遇制度もあり、テナント継続の蓋然性は高い

汎用性

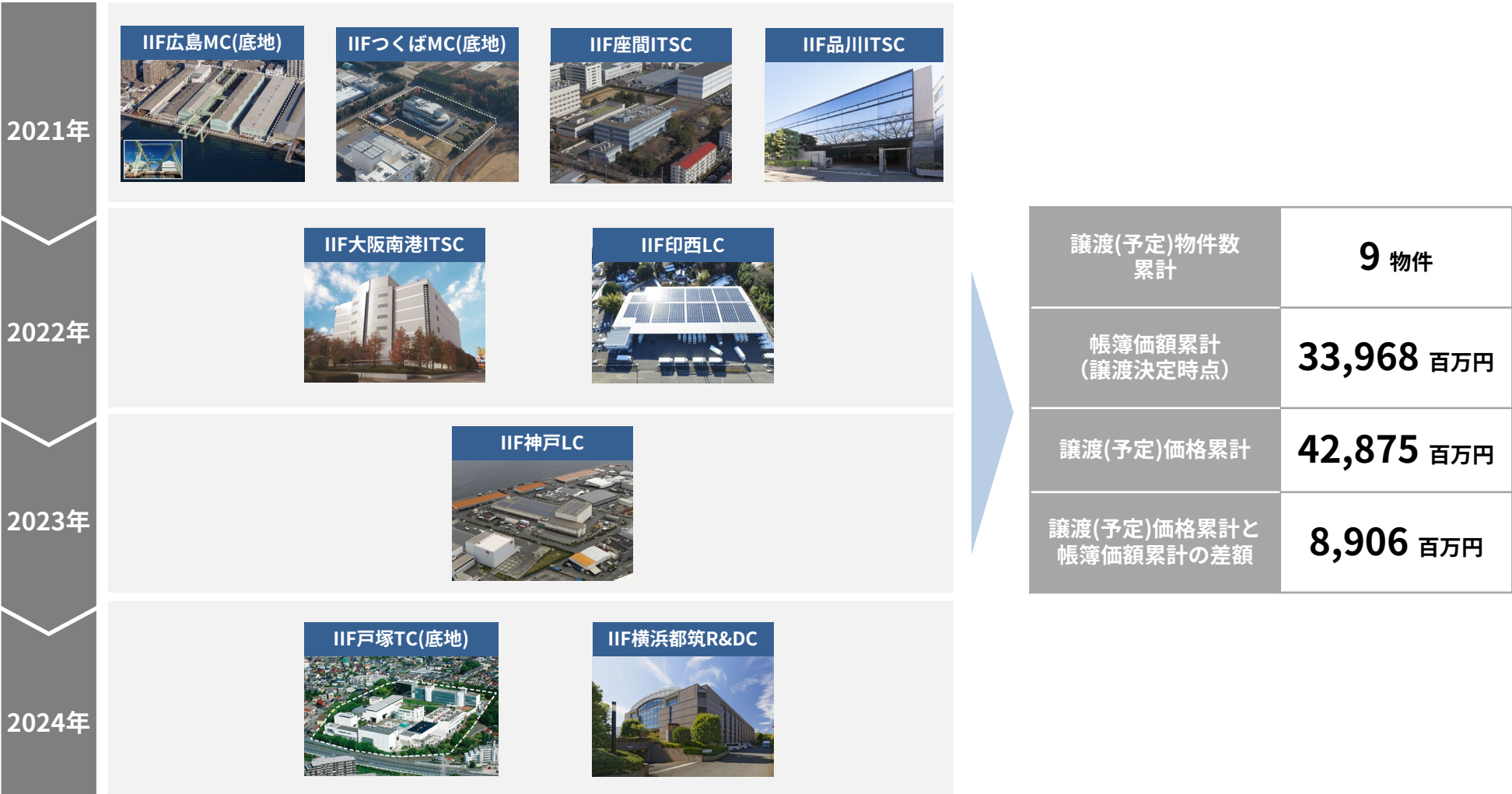
- 東北自動車道「一関」ICから約8.1km、国道284号から約1.7kmと、東北自動車道へのアクセスが良好で広域アクセスが可能な立地
- 「一関東工業団地」内に立地し、雇用確保にも支障がない
- ワンフロア約1,000坪の4階建てのボックス型施設であり、1階南側に荷捌き場を設置し、屋根付き同様の全天候型仕様を具備

取得価格	1,070 百万円
鑑定評価額	1,400 百万円
NOI利回り	7.7%
償却後NOI利回り	5.5%
主要テナント	日本マニュファクチャリングサービス他
稼働率	84.6%
契約形態	普通建物賃貸借契約 他
契約期間(残存期間)	—
中途解約／賃料改定	—



# 2021年以降で約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

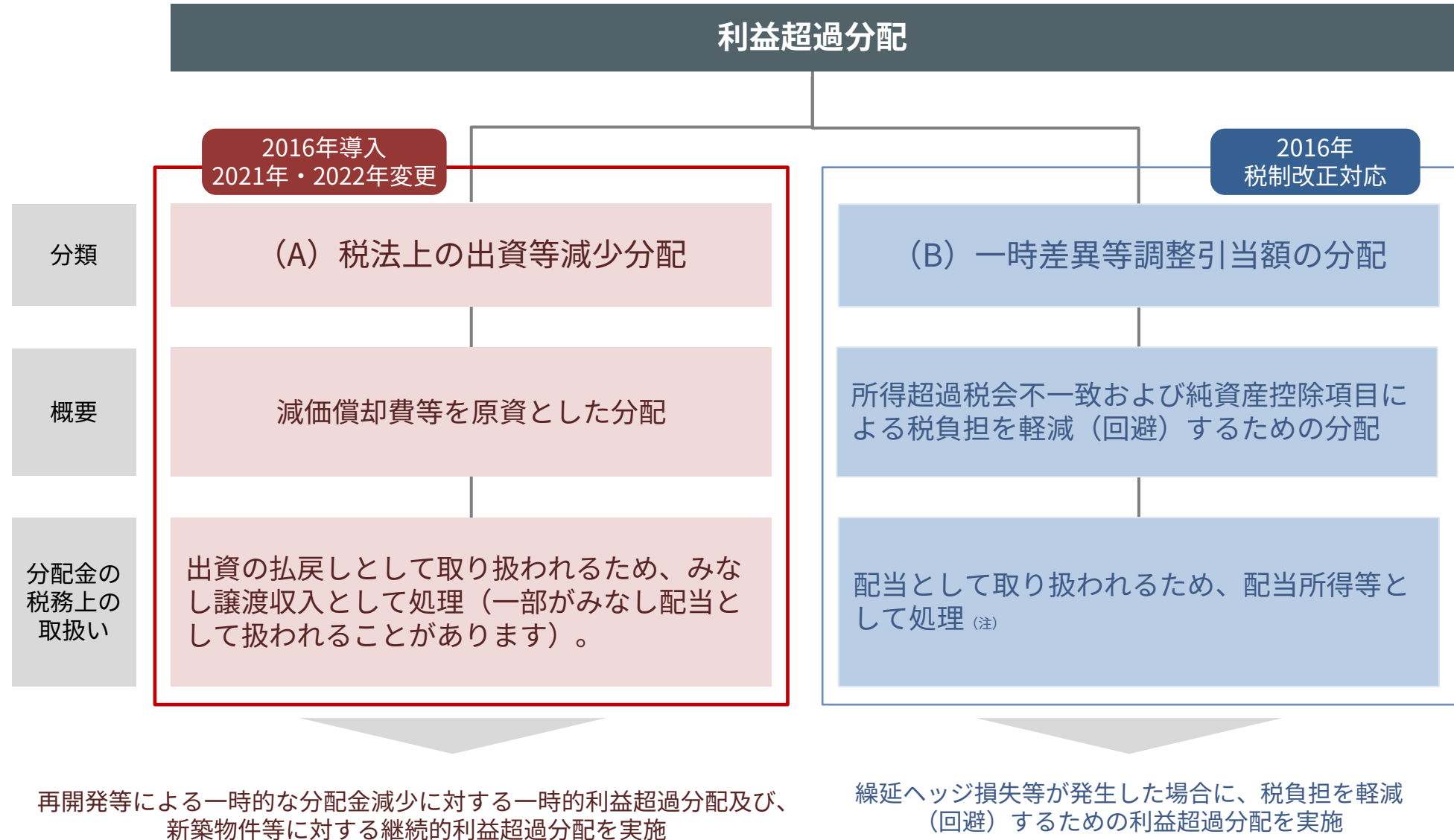
## 産業ファンド投資法人の資産売却のトラックレコード



(注1) IIF戸塚TC(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日に売却済み又は売却予定です。  
(注2) 「帳簿価額累計(譲渡決定時点)」は各譲渡(予定)物件の譲渡を決定した直前期の決算期末における帳簿価額の累計を記載しています。  
(注3) 「譲渡(予定)価格累計」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。  
(注4) 「譲渡(予定)価格累計と帳簿価額累計の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。



## IIFの実施する利益超過分配の整理①



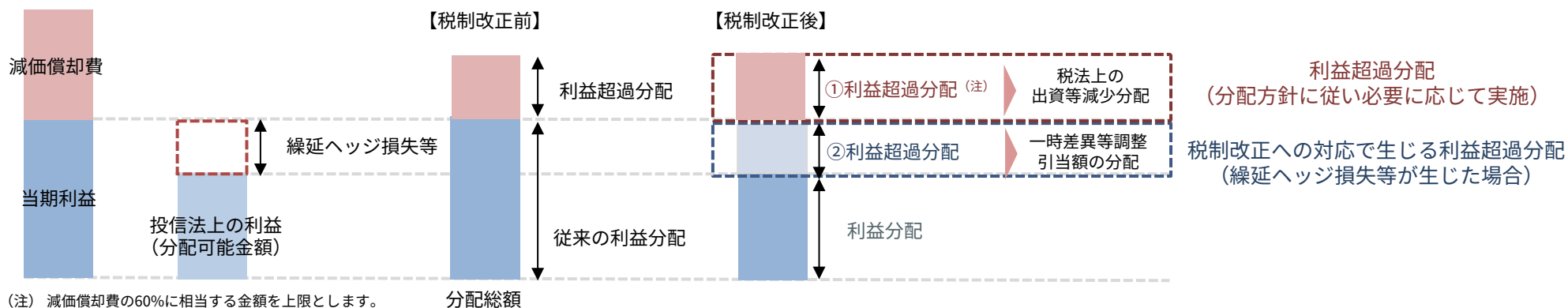
（注）受取配当金の会計処理は、原則として有価証券の保有目的区分に応じて下記の通りの処理となりますが、詳細は投資口所有者側の会計士等と相談の上個別の対応が必要となります。  
売買目的有価証券：受取配当金として処理  
その他の有価証券：有価証券の帳簿価額から減額

## 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

<p>(A) 減価償却費等を 原資とした分配 (下図①に対応)</p>	<p><b>分配方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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、原則として毎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）</li> <li>✓ 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）</li> </ul> <p><b>分配基準</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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<u>60%に相当する金額を上限</u>として、総合的に判断した上で決定します。</li> </ul>
<p>(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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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。</li> <li>✓ 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。</li> </ul>

### ■ 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	<p>環境負荷の低減</p>   	<p>CO<sub>2</sub>排出量の抑制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・照明のLED化</li> <li>・太陽光パネル設置</li> <li>・グリーンリース</li> <li>・空調省エネ機器への更新</li> <li>・ESCO事業</li> </ul> <p>水の効率的利用推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中水の敷地内利用</li> <li>・節水トイレ設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷の低減</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NOI向上</li> <li>・テナントパートナーシップ強化</li> <li>・施設価値の向上</li> </ul>
S 社会	<p>日本の産業を支え社会に貢献する</p>       	<p>テナント従業員の健康と快適性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員休憩室の増設</li> </ul> <p>防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント向け蓄電池設置</li> <li>・ライフライン設備の提供</li> <li>・中水の災害時生活用水等への利用</li> <li>・防水板の設置</li> </ul> <p>地域社会への貢献と環境意識の啓発</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・テナント勉強会の実施</li> <li>・施設の緑化</li> <li>・地域イベントへの敷地提供</li> <li>・施設見学会開催</li> <li>・PRE案件への出資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共生社会の実現</li> <li>・地域コミュニティ・経済の活性化</li> <li>・持続可能な社会の実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントパートナーシップの強化</li> <li>・建物のレジリエンス強化</li> <li>・施設認知度向上</li> </ul>
G ガバナンス	<p>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</p>    	<p>コーポレートガバナンス体制の徹底</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・投資主総会・役員会・会計監査人による統治機関</li> <li>・管理報酬の透明性</li> <li>・意思決定の透明性</li> <li>・コンプライアンス意識の徹底</li> <li>・反社会的勢力の排除</li> <li>・受託者責任の追及</li> </ul> <p>ステークホルダーへの情報開示</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適時開示・任意開示・IR活動</li> <li>・ESG投資家への情報開示</li> </ul> <p>投資主価値の最大化</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国際イニシアティブへの署名・参加</li> <li>・外部評価・認証の取得</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健全な市場の維持・発展</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健全・効率的な資産運用の実践</li> <li>・投資家層の拡大</li> </ul>

# 本投資法人のESGマテリアリティ





## ■ サステナビリティ課題に係るマテリアリティを特定し可視化

重要度 ★★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
サステナビリティ認証への対応	環境認証取得割合の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物流施設の認証取得割合 70%以上（目標年：2025年）</li> <li>・ポートフォリオ認証取得割合 60%以上（目標年：2030年）</li> </ul>	サステナビリティを評価軸に持つテナントや投資家からの評価低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保有物件の環境性能向上</li> <li>・投資家層の拡大</li> </ul>	 
	GRESBなど外部評価機関への参加を通じたサステナビリティ活動の改善実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・CDP：リーダーシップレベルの獲得</li> <li>・GRESB：5スターの獲得</li> </ul>			
建物のレジリエンス	防災対策の実施	緊急連絡網の整備 100%	災害後の復旧・補償などの費用増大	物件の競争力向上	 
気候変動対応	GHG排出量の削減	2021年対比、総排出量 ▲42%削減（目標年：2030年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気候変動の物理的影響によるテナント売上減少と物件被害の増加</li> <li>・テナントや投資家からの評価低下</li> </ul>	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
エネルギー効率	エネルギー使用量改善	電力 2015年対比、原単位ベース▲30%削減（目標年：2030年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・エネルギー関連費用増大</li> <li>・環境規制の強化</li> </ul>	エネルギーの効率的利用によるコスト削減	
	再生可能エネルギーの導入	直接管理物件における再生可能エネルギー由来の電力調達への切替え（目標：2030年）			

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

重要度 ★★

重要なESGマテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連性の強いSDGs
水効率	水使用量の削減	2015年対比、原単位*ベース±0%（目標年：2030年）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水資源の不足や劣化による周辺地域への影響</li> <li>・水使用量増加に伴うコスト増大</li> </ul>	水使用量削減によるコスト削減	
廃棄物抑制	廃棄物の削減	本投資法人が管理可能な物件におけるリサイクル率の向上（2022年対比）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廃棄物の増大によるレピュテーションリスク</li> <li>・処理コストの増加</li> </ul>	廃棄物削減による処理コスト削減	 
地域コミュニティとの協同	地域イベントへの敷地提供	既存物件：現状維持 新規取得物件：テナントと協議の上、方針を検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物件周辺環境の悪化</li> <li>・近隣地域におけるレピュテーションの低下</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣地域の活性化</li> <li>・企業イメージの向上</li> </ul>	

※詳細については、本投資法人のホームページ（<https://iif-reit.sustainability.disclosure.site/ja/>）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（2024年7月31日時点）

## ■ 物流施設

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 （注1）	築年数 （注2）	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 （注4）	稼働率 （注5）	PML （注6）	
						比率	（注3）	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	18.5年	13,700	2.8%	19,292	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	18.4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	26.2年	5,300	1.1%	8,230	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	38.9年	2,000	0.4%	3,410	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	27.2年	1,300	0.3%	3,280	0.5%	10,608.00㎡	0.3%	100.0%	9.9%
			2016年5月	8.2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%	1,940	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%	7,100	1.2%	84,020.30㎡	2.4%	100.0%	—
			1991年4月	33.3年	1,200	0.2%						9.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	神奈川県厚木市	1992年10月	31.8年	3,100	0.6%	4,380	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	25.9年	2,350	0.5%	3,740	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	34.6年	1,490	0.3%	2,630	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	34.3年	1,050	0.2%	1,760	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	0.6年	4,476	0.9%	7,580	1.3%	22,879.35㎡	0.6%	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	22.3年	1,770	0.4%	5,940	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	32.7年	2,280	0.5%	4,560	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	33.7年	1,810	0.4%	3,860	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	17.5年	3,550	0.7%	6,870	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	13.6年	3,184	0.6%	4,530	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	17.5年	1,570	0.3%	2,790	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	19.0年	600	0.1%	1,620	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	10.6年	3,540	0.7%	5,130	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	27.8年	860	0.2%	1,630	0.3%	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	17.4年	5,730	1.2%	8,930	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%	1,110	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	27.6年	1,860	0.4%	2,320	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	33.6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	35.3年	2,361	0.5%	3,040	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%	1,240	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	16.5年	5,170	1.0%	6,140	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	16.4年	10,179	1.8%	12,400	2.1%	51,530.51㎡	1.5%	100.0%	0.2%
			2018年2月	6.4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	17.2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	18.5年	1,546	0.3%	2,040	0.3%	15,555.15㎡	0.4%	100.0%	2.4%



# ポートフォリオ一覧②（2024年7月31日時点）

## ■ 物流施設

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 （注1）	築年数 （注2）	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 （注4）		稼働率 （注5）	PML （注6）
						比率	（注3）	比率		比率		
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬都太田市	2006年2月	18.4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	18.4年	12,100	2.4%	16,300	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	33.1年	2,540	0.5%	3,070	0.5%	12,299.76㎡	0.3%	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	27.4年	1,302	0.3%	1,610	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	15.2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	18.8年	2,585	0.5%	3,380	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%	2,620	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	22.1年	3,915	0.8%	4,650	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	32.5年	8,019	1.6%	9,030	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	5.5年	2,343	0.5%	3,320	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	4.3年	6,208	1.3%	6,730	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	14.9年	7,380	1.5%	9,220	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	三重県四日市市	2000年6月	24.1年	3,530	0.7%	10,300	1.7%	51,504.25㎡	0.5%	100.0%	6.3%
			2022年8月	1.9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	3.4年	3,500	0.7%	3,920	0.6%	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	22.5年	1,810	0.4%	2,300	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	22.9年	16,800	3.4%	17,100	2.8%	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	20.5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	福岡県京都市都荻田町	2009年3月	15.4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	31.0年	7,150	1.4%	7,440	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%	7,800	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%	6,720	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	21.8年	5,350	1.1%	5,710	0.9%	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	29.3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	34.1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	27.7年	3,470	0.7%	3,676	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	34.5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	34.1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%	2,610	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	福岡県京都市都荻田町	2002年12月	21.6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	0.5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	19.0年	1,970	0.4%	2,170	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	28.5年	1,780	0.4%	1,870	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（2024年7月31日時点）

## 物流施設、工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	築年数 (注2)	取得価格（百万円）		期末算定価額 （百万円）		総賃貸可能面積 (注4)		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率		比率		
L-73	IIF北九州ロジスティクスセンターI	福岡県京都市都府田町	1986年11月	37.8年	1,250	0.3%	1,400	0.2%	12,445.57㎡	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%	3,010	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%	1,330	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%	1,950	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	2.6年	980	0.2%	1,642	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	20.9年	750	0.2%	874	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%	928	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%	1,670	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%	541	0.1%	12,253.28㎡	0.3%	100.0%	—
L-82	IIF岩手一関ロジスティクスセンター	岩手県一関市	1992年8月	31.9年	1,070	0.2%	1,400	0.2%	11,643.85㎡	0.3%	84.6%	1.1%
物流施設合計				21.2年	285,222	57.6%	367,423	60.9%	1,779,456.42㎡	50.5%	99.9%	—
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	28.5年	1,100	0.2%	1,400	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	30.3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	36.2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	10.2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	35.1年	3,100	0.6%	4,730	0.8%	19,328.40㎡	0.5%	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	17.0年	3,810	0.8%	4,630	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%	1,730	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	28.7年	4,000	0.8%	4,510	0.7%	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	30.0年	1,200	0.2%	1,360	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%	2,630	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%	16,200	2.7%	97,153.03㎡	2.8%	100.0%	—
			2019年5月	5.2年	7,260	1.5%						8.0%
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2015年8月	9.0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	34.9年	6,200	1.3%	6,680	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	47.4年	3,932	0.8%	4,480	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	13.5年	38,500	7.8%	45,400	7.5%	135,780.58㎡	3.9%	99.9%	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	3.1%	637,802.64㎡	18.1%	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%	3,080	0.5%	145,759.02㎡	4.1%	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	12.4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				17.6年	130,241	26.3%	157,051	26.0%	1,457,705.52㎡	41.4%	100.0%	—

# ポートフォリオ一覧④（2024年7月31日時点）

## ■ 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	34.3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	31.1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	34.9年	4,900	1.0%	7,480	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	32.9年	5,600	1.1%	6,570	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%	827	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	1.2%	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				32.4年	80,130	16.2%	78,793	13.1%	284,453.15㎡	8.1%	100.0%	—
ポートフォリオ合計				23.2年	495,594	100.0%	603,267	100.0%	3,521,615.09㎡	100.0%	99.9%	2.0%

- （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7月31日を時点としています。
- （注3）「期末算定価額」は、2024年7月31日を価格時点とする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7月31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7月31日付の地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書を基に記載しています。なお、IIF羽田空港メ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7月31日を価格時点とする鑑定評価額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戸塚テクノロジーセンター（底地）は全て売却したものととして除外しています。

# 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 <sup>(注1)</sup> (償却後NOI利回り) <b>DPUの成長</b>	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格(百万円) (含み益率) <sup>(注2)</sup>	契約年数 (残存年数) <b>DPUの安定</b>
	名称	写真	取得年月	所有形態			<b>NAVの向上</b>	
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	底地	5.8% (5.8%)	15,910	18,900 (+13.8%)	18.5年 (14.2年)
	IIF厚木マニュ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	5.7% (4.4%)	12,200	16,200 (+37.7%)	10.0年 (4.8年)
	IIF戸塚マニュ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	2,630 (+9.0%)	49.9年 (43.6年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	7.0% (5.7%)	4,000	4,510 (+1.8%)	10.0年 (2.1年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.7% (5.6%)	1,200	1,360 (+2.8%)	10.0年 (2.1年)
	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）		2016/3	底地	5.6% (5.6%)	1,300	1,730 (+28.6%)	49.0年 (40.7年)
R&DC	IIF新川崎R&Dセンター		2019/6	土地・建物	7.5% (6.3%)	6,300	8,810 (+40.7%)	10.0年 (5.7年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	9.1% (6.9%)	3,100	4,730 (+30.7%)	9.9年 (3.3年)
	IIF川崎サイエンスセンター		(土地) 2013/2 (建物) 2014/5	土地・建物	7.6% (6.6%)	2,168	3,000 (+68.6%)	15.0年 (4.8年)
	IIF蒲田R&Dセンター		2012/3	土地・建物	6.6% (5.4%)	7,200	8,380 (+14.1%)	14.9年 (1.7年)
(参考) ポートフォリオ全体					5.3% (4.2%)	495,594	603,268 (+22.4%)	18.0年 (11.3年)

(注1) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は2024年7月期（第34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7月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することで算出しています。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

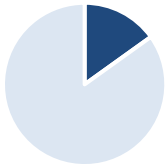
■ 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	取得物件		NOI利回り (償却後NOI利回り) <div>DPUの成長</div>	①取得価格 (百万円)	②鑑定価格 (百万円) (含み益率) <div>NAVの向上</div>	③更地価格 (取得価格との 乖離率)	契約年数 (残存年数) <div>DPUの安定</div>
	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%)	2,580 (+35.8%)	49.9年 (39.5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	1,110 (+21.4%)	1,260 (+46.5%)	20.0年 (10.8年)
工場	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	2020/10	5.8% (5.8%)	15,910	18,900 (+13.8%)	18,800 (+18.2%)	18.5年 (14.2年)
	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）	2018/3	5.0% (5.0%)	2,300	2,630 (+9.0%)	3,290 (+43.0%)	49.9年 (43.6年)
	IIF入間マニ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%)	3,950 (54.9%)	49.9年 (46.6年)
	IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	2023/3	5.8% (5.8%)	2,335	3,080 (+21.4%)	4,110 (+76.0%)	30.0年 (26.4年)

（ご参考）工場の建物汎用性の主な検討ポイント

- ① 設備面及び床荷重等の建物スペック
- ② 汎用的なスペックであり、他のテナントでの工場転用可能性
- ③ 物流施設等の他のアセットクラスへの転用可能性等

《ポートフォリオ全体》 取得金額4,955億円



<底地投資>  
取得金額747億円  
投資比率15.1%

（注） 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。

（注1） 「NOI利回り（償却後NOI利回り）」は、2024年7月期（第34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7月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を帳簿価格で除することで算出しています。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。



継続鑑定状況①（2024年7月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）			直接還元法 還元利回り	適用利回り（注1）					
				第34期末時点				第33期末時点 算定価額	DCF法 割引率	最終 還元利回り	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						DCF法 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）	12,936	6,355	19,292	+212	+1.1%	19,080	3.7%	3.3%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,210	4,789	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	5,073	3,156	8,230	+20	+0.2%	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	1,660	1,749	3,410	+10	+0.3%	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	1,863	1,416	3,280	+30	+0.9%	3,250	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	759	1,940	△20	△1.0%	1,960	3.5%	3.1%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,308	2,791	7,100	+20	+0.3%	7,080	4.0%	3.7%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,066	1,313	4,380	+80	+1.9%	4,300	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	2,236	1,503	3,740	+20	+0.5%	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	1,379	1,250	2,630	+20	+0.8%	2,610	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	1,136	623	1,760	+20	+1.1%	1,740	4.8%	4.3%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	4,570	3,009	7,580	-	0.0%	7,580	3.9%	3.6%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,073	3,866	5,940	+50	+0.8%	5,890	3.7%	3.5%	3.8%	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	2,141	4,560	+40	+0.9%	4,520	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	2,086	1,773	3,860	+40	+1.0%	3,820	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	3,287	3,582	6,870	+10	+0.1%	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	2,838	1,691	4,530	+10	+0.2%	4,520	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	1,505	1,284	2,790	+30	+1.1%	2,760	4.5%	4.3%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	530	1,089	1,620	+40	+2.5%	1,580	5.0%	4.8%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,098	2,031	5,130	+20	+0.4%	5,110	4.6%	4.4%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
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	692	1,630	+460	+39.3%	1,170	4.6%	4.2%	4.6%	0.2%	0.3%	0.2%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,459	3,470	8,930	△130	△1.4%	9,060	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	195	1,110	+10	+0.9%	1,100	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,869	450	2,320	△10	△0.4%	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	8,612	2,387	11,000	-	0.0%	11,000	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	2,520	519	3,040	△60	△1.9%	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	1,770	(530)	1,240	+150	+13.8%	1,090	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	5,086	1,053	6,140	+370	+6.4%	5,770	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	9,902	2,497	12,400	+500	+4.2%	11,900	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	1,692	657	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	1,518	521	2,040	+60	+3.0%	1,980	4.5%	4.2%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	983	226	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%	0.0%	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,788	4,511	16,300	+100	+0.6%	16,200	3.7%	10年度まで 3.6% 11年度 3.8%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%

継続鑑定状況②（2024年7月31日時点）

物流施設

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第34期末時点			第33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-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,547	522	3,070	-	0.0%	3,070	3.9%	4.0%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,375	234	1,610	+40	+2.5%	1,570	5.0%	4.6%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,518	231	2,750	-	0.0%	2,750	4.6%	4.4%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,364	1,015	3,380	+30	+0.9%	3,350	5.0%	1年度 5.0% 2年度以降 5.1%	5.2%	0.0%	2年度 +0.1%	0.0%
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,059	560	2,620	+60	+2.3%	2,560	-	9年度まで 3.9% 10~13.7年度 4.0%	4.1%	-	0.0%	0.0%
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	4,076	573	4,650	+10	+0.2%	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	8,425	604	9,030	+10	+0.1%	9,020	3.7%	1~4年度 3.6% 5年度以降 3.7%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,310	1,009	3,320	+10	+0.3%	3,310	4.2%	1~5年度 4.2% 6年度以降 4.3%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,130	599	6,730	+20	+0.3%	6,710	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	7,478	1,741	9,220	+20	+0.2%	9,200	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	8,975	1,324	10,300	-	0.0%	10,300	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	3,614	305	3,920	-	0.0%	3,920	4.4%	1-2年度 4.4% 3年度以降 4.5%	4.6%	0.0%	1年度 +0.1% 3年度 +0.1%	0.0%
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1,882	417	2,300	△10	△0.4%	2,310	4.6%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-54	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	17,054	45	17,100	-	0.0%	17,100	3.3%	3.3%	3.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-55	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	14,821	578	15,400	-	0.0%	15,400	3.8%	3.7%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-56	IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	7,824	185	8,010	-	0.0%	8,010	-	4.9%	5.0%	-	0.0%	0.0%
L-57	IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	7,469	250	7,720	-	0.0%	7,720	4.3%	4.3%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-58	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	7,271	168	7,440	+10	+0.1%	7,430	3.6%	3.6%	3.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-59	IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	6,703	1,096	7,800	+10	+0.1%	7,790	-	3.3%	3.4%	-	0.0%	0.0%
L-60	IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	6,095	624	6,720	-	0.0%	6,720	-	3.5%	3.6%	-	0.0%	0.0%
L-61	IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	5,438	271	5,710	+30	+0.5%	5,680	3.8%	3.8%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	3,993	226	4,220	-	0.0%	4,220	4.2%	4.2%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%
L-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	3,601	78	3,680	-	0.0%	3,680	4.0%	4.0%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-64	IIF富山ロジスティクスセンター	3,522	153	3,676	+21	+0.6%	3,655	4.4%	底地3.8% 土地建物4.4%	底地3.9% 土地建物4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-65	IIF秦野ロジスティクスセンター	3,234	285	3,520	-	0.0%	3,520	3.5%	3.5%	3.7%	0.0%	0.0%	0.0%
L-66	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2,695	64	2,760	-	0.0%	2,760	4.4%	4.4%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-67	IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	2,366	243	2,610	+60	+2.4%	2,550	-	3.6%	3.7%	-	0.0%	0.0%
L-68	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	2,250	179	2,430	-	0.0%	2,430	4.3%	4.3%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-69	IIF佐倉ロジスティクスセンター	2,216	43	2,260	-	0.0%	2,260	4.3%	4.3%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%

継続鑑定状況③（2024年7月31日時点）

■ 物流施設及び工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）						
				第34期末時点			第33期末時点	直接還元法	DCF法			前期比		
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り	割引率	最終 還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法		
													割引率	最終還元利回り
L-70	IIF横須賀ロジスティクスセンター	2,022	147	2,170	+10	+0.5%	2,160	3.8%	3.8%	4.0%	0.0%	△0.1%	0.0%	0.0%
L-71	IIF豊橋ロジスティクスセンター	1,816	53	1,870	+10	+0.5%	1,860	4.3%	4.3%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-72	IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	1,481	108	1,590	-	0.0%	1,590	-	3.6%	3.6%	-	0.0%	0.0%	0.0%
L-73	IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	1,278	121	1,400	-	0.0%	1,400	4.4%	4.4%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-74	IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	1,211	1,798	3,010	+180	+6.4%	2,830	-	10年度まで 3.4% 11年度以降 3.5%	3.5%	-	0.0%	0.0%	0.0%
L-75	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	1,168	161	1,330	+10	+0.8%	1,320	-	10年度まで3.6% 11年度以降 3.7%	3.7%	-	11年度以降 +0.1%	0.0%	0.0%
L-76	IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	1,059	890	1,950	+20	+1.0%	1,930	-	3.6%	3.6%	-	0.0%	0.0%	0.0%
L-77	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	1,015	626	1,643	+6	+0.3%	1,637	4.0%	底地 3.7% 建物 4.0%	底地 3.7% 建物 4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-78	IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	775	98	874	+7	+0.8%	867	4.3%	（底地） 1～10年度 4.1% 11年度以降 4.2% （土地建物） 1～10年度目 4.3% 11年度 4.4%	底地 4.2% 土地建物 4.5%	0.0%	（土地建物） 11年度 +0.1%	0.0%	0.0%
L-79	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	750	177	928	+8	+0.9%	920	-	10年度まで 3.1% 11年度以降 3.2%	3.2%	-	11年度以降 +0.1%	0.0%	0.0%
L-80	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	540	1,129	1,670	+50	+3.1%	1,620	-	3.4%	3.5%	-	0.0%	0.0%	0.0%
L-81	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	467	73	541	+8	+1.5%	533	-	4.0%	4.1%	-	0.0%	0.0%	0.0%
L-82	IIF岩手一関ロジスティクスセンター	1,091	308	1,400	-	0.0%	1,400	4.9%	5.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設 合計		284,691	82,731	367,423	+123,724	+50.8%	243,700							
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	3,187	578	3,766	△1,584	△29.6%	5,350	-	5.0%	-	-	0.0%	-	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,380	19	1,400	+40	+2.9%	1,360	5.6%	5.4%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,233	586	9,820	-	0.0%	9,820	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,343	1,036	8,380	-	0.0%	8,380	5.4%	5.1%	5.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	1,779	1,220	3,000	-	0.0%	3,000	5.1%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,620	1,109	4,730	△60	△1.3%	4,790	5.3%	5.1%	5.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,762	867	4,630	+50	+1.1%	4,580	4.7%	4.3%	4.8%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター（底地）	1,572	197	1,770	-	0.0%	1,770	-	5.1%	5.1%	-	0.0%	0.0%	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	384	1,730	+30	+1.8%	1,700	4.4%	3.8%	4.8%	△0.1%	0.0%	△0.1%	△0.1%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,431	78	4,510	△10	△0.2%	4,520	5.6%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,322	37	1,360	+10	+0.7%	1,350	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-14	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）	2,413	216	2,630	+10	+0.4%	2,620	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-	-
F-15	IIF厚木マニファクチュアリングセンター	11,763	4,436	16,200	△100	△0.6%	16,300	4.2%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

継続鑑定状況④（2024年7月31日時点）

工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件 番号	物件名称	帳簿価額 (百万円)	含み益 (百万円) (注2)	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）						
				第34期末時点			第33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			割引率	最終還元利回り
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6,261	2,548	8,810	-	0.0%	8,810	5.3%	5.0%	5.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	6,298	381	6,680	+70	+1.1%	6,610	4.0%	3.8%	4.2%	0.0%	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%	0.0%
F-21	IIF岡崎マニュファクチャリングセンター	4,529	(49)	4,480	+130	+3.0%	4,350	4.5%	2年度まで 4.4% 3～5年度まで 4.3% 6年度以降 4.4%	4.5%	0.0%	6年度 +0.1%	0.0%	0.0%
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	40,804	4,595	45,400	+1,100	+2.5%	44,300	4.8%	4.9%	5.3%	0.0%	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	-	0.0%	18,900	-	(A区画) 2年度目まで7.6% 3～5.7年度目まで7.7% (B区画) 13年度目まで4.7% 14～18.7年度目まで4.8%	A区画：7.8% B区画：4.9%	-	0.0%	0.0%	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%	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%	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	542	3,080	+40	+1.3%	3,040	-	4.7%	-	-	0.0%	0.0%	-
F-27	IIF大田マニュファクチャリングセンター	4,577	442	5,020	-	0.0%	5,020	3.8%	3.3%	3.9%	△0.1%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		138,832	21,984	160,817	△274	△0.2%	161,091							
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,050	△3,050	12,000	-	0.0%	12,000	4.4%	3.6%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	35,893	5,506	41,400	-	0.0%	41,400	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,466	2,013	7,480	+20	+0.3%	7,460	4.7%	4.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,495	1,074	6,570	+100	+1.5%	6,470	4.9%	4.5%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	△0.1%
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%	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	97	827	+16	+2.0%	811	-	4.9%	-	-	0.0%	0.0%	-
I-10	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	7,223	266	7,490	-	0.0%	7,490	3.7%	3.2%	3.8%	0.0%	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%	162	5.0%	4.7%	5.1%	0.0%	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%	624	5.0%	4.7%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
インフラ施設 合計		72,607	6,185	78,793	+136	+0.2%	78,657							
ポートフォリオ合計		496,131	110,901	607,033	+123,586	+25.6%	483,448							

(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7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。以下同じです。  
(注2) 含み益は、2024年7月31日時点の鑑定評価額と帳簿価格との差額を記載しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。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、IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）の期末算定価格については、信託受益権の準共有持分70%に対する評価額を記載しています。  
(注4) IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ、IIF福岡久山ロジスティクスセンター、IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）、IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ、IIF大阪茨木ロジスティクスセンター、IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）、IIFつくばロジスティクスセンター（底地）、IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ、IIF土浦ロジスティクスセンター、IIF仙台ロジスティクスセンター、IIF富山ロジスティクスセンター、IIF秦野ロジスティクスセンター、IIF札幌北広島ロジスティクスセンター、IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）、IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ、IIF佐倉ロジスティクスセンター、IIF横須賀ロジスティクスセンター、IIF豊橋ロジスティクスセンター、IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）、IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ、IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）、IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）、IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）、IIF滋賀大津ロジスティクスセンター、IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ、IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）、IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）、IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)及びIIF若手一関ロジスティクスセンターは第34期中に取得した物件ですが、比較のため取得時鑑定評価額を第33期評価額に含めております。

各物件の損益状況①（2024年7月31日時点）

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）		L13（さいたま）	
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182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	66	66
その他	2	2			-	-	0	0											0	0
収益 計	400	400			179	179	83	83											67	67
公租公課	33	34			18	18	3	3											2	2
建物管理委託費	0	0			0	0	0	0											0	0
修繕費	0	0			3	5	4	2											-	1
保険料・信託報酬	0	0			0	0	0	0											0	0
その他	0	0			0	0	1	1											1	1
費用 計	35	36			23	25	10	7											4	6
NOI	364	363	212	211	155	153	72	75	82	79	38	38	119	158	95	110	81	80	63	61
減価償却費	32	32	33	33	13	13	8	6	24	24	-	-	11	398	21	22	10	10	12	12
不動産賃貸事業利益	331	330	179	177	142	140	64	68	58	55	38	38	108	△ 240	73	87	70	70	50	49
期末預り敷金・保証金	822	743	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	33	33

勘定科目	L14（名古屋）		L15（厚木III）		L16（J川口）		L17（神戸）		L18（東大阪）		L19（柏）		L20（三郷）		L21（八間）		L22（鳥栖）		L24（盛岡）	
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 50日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182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	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	44	46	50	166	92	113	△ 7	△ 13	105	106	87	84	116	115	105	105	43	59	42	41
減価償却費	8	8	12	36	20	39	21	2	12	13	16	17	11	11	23	23	7	7	4	4
不動産賃貸事業利益	36	37	38	129	71	74	△ 28	△ 16	92	93	71	67	104	103	81	82	36	51	38	37
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	非開示	非開示

勘定科目	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）		L32（加須）		L33（羽村）		L34（福岡箱崎I）	
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182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	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	121	119	111	111	27	28	171	180	27	27	51	51	204	217	67	67	△ 2	△ 2	128	128
減価償却費	21	21	0	0	10	10	20	20	-	-	4	4	41	41	8	8	△ 56	-	27	23
不動産賃貸事業利益	99	97	111	111	17	17	151	159	27	27	46	46	163	175	58	58	54	△ 2	101	105
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示



各物件の損益状況②（2024年7月31日時点）

勘定科目	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）		L 41（盛岡Ⅱ）		L 42（札幌）		L 44（郡山）		L 45（神戸西）	
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182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	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	264	267	38	38	46	46	33	33	256	255	60	60	35	34	63	61	96	96	40	40
減価償却費	50	47	6	5	8	8	2	2	44	44	9	9	8	8	8	8	12	12	-	-
不動産賃貸事業利益	214	219	31	32	37	37	30	31	211	211	50	50	27	26	55	52	83	84	40	40
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	非開示	非開示

勘定科目	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）		L 51（四日市）		L 52（滋賀竜王）		L 53（近江八幡）		L 54（武蔵村山Ⅱ）		L 55（福岡久山）	
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150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	109	107	170	169	71	72	153	154	180	182	240	241	112	107	60	55	-	263	-	250
減価償却費	20	21	19	19	21	21	51	51	28	28	96	96	31	31	10	10	-	34	-	47
不動産賃貸事業利益	88	85	151	149	49	51	102	102	151	154	144	144	80	75	50	45	-	229	-	202
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 56（春日井）		L 57（北九州Ⅲ）		L 58（大阪茨木）		L 59（湘南Ⅱ）		L 60（つくば）		L 61（鳥栖Ⅱ）		L 62（土浦）		L 63（仙台）		L 64（富山）		L 65（秦野）	
	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150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
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	-	171	-	149	-	123	-	111	-	101	-	102	-	82	-	68	-	71	-	63
減価償却費	-	-	-	40	-	9	-	-	-	-	-	17	-	17	-	7	-	19	-	13
不動産賃貸事業利益	-	171	-	108	-	114	-	111	-	101	-	85	-	65	-	61	-	52	-	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

各物件の損益状況③（2024年7月31日時点）

勘定科目	L 66（札幌北広島）		L 67（小牧）		L 68（北九州Ⅱ）		L 69（佐倉）		L 70（横須賀）		L 71（豊橋）		L 72（習志野Ⅲ）		L 73（北九州Ⅰ）		L 74（横浜幸浦）		L 75（東松山）	
	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日
運用日数																				
賃料																				
その他																				
収益 計																				
公租公課																				
建物管理委託費	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示
修繕費																				
保険料・信託報酬																				
その他																				
費用 計																				
NOI	-	57	-	48	-	42	-	43	-	42	-	37	-	24	-	30	-	22	-	20
減価償却費	-	9	-	-	-	11	-	5	-	4	-	4	-	-	-	3	-	-	-	-
不動産賃貸事業利益	-	47	-	48	-	30	-	37	-	38	-	32	-	24	-	26	-	22	-	20
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

勘定科目	L 76（大阪此花Ⅱ）		L 77（滋賀大津）		L 78（札幌Ⅱ）		L 79（相模原）		L 80（兵庫三田Ⅰ）		L 81（仙台岩沼）		L 82（岩手一関）		F1（戸塚TC）		F2（横浜都筑）		F3（三鷹）	
	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 150日	第33期 0日	第34期 93日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日
運用日数																				
賃料															153	123	60	60	364	364
その他															-	0	1	1	2	2
収益 計															153	123	61	61	366	366
公租公課															15	15	8	8	47	48
建物管理委託費	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	非開示	-	-	6	6	3	3
修繕費															-	-	2	1	0	2
保険料・信託報酬															0	0	0	0	1	0
その他															0	0	0	0	1	1
費用 計															16	16	18	17	54	56
NOI	-	18	-	22	-	15	-	12	-	9	-	9	-	15	137	106	43	44	312	310
減価償却費	-	-	-	1	-	0	-	-	-	-	-	-	-	7	-	-	13	14	69	70
不動産賃貸事業利益	-	18	-	20	-	15	-	12	-	9	-	9	-	8	137	106	30	30	242	239
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	276	193	92	92	182	182

勘定科目	F5（蒲田）		F6（川崎）		F7（相模原）		F8（横浜新山下）		F9（掛川）		F10（浦安）		F11（横須賀）		F12（湘南TC）		F14（戸塚MC）		F15（厚木）	
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日
運用日数																				
賃料																				
その他																				
収益 計																				
公租公課																				
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																				
保険料・信託報酬																				
その他																				
費用 計																				
NOI	234	236	81	81	141	141	102	103	42	42	36	36	136	138	40	40	57	57	337	345
減価償却費	38	38	23	23	33	34	9	11	-	-	-	-	24	25	5	6	-	-	77	77
不動産賃貸事業利益	196	198	57	58	107	106	93	91	42	42	36	36	112	113	34	33	57	57	260	268
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	非開示	非開示

各物件の損益状況④（2024年7月31日時点）

勘定科目	F17（新川崎）		F18（市川）		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）	
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 28日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日
運用日数																				
賃料																				
その他																				
収益 計																				
公租公課																				
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																				
保険料・信託報酬																				
その他																				
費用 計																				
NOI	234	234	137	137	5	5	173	12	96	73	1,210	1,083	455	455	69	69	33	33	73	67
減価償却費	35	35	12	12	-	-	29	4	31	31	368	385	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業利益	198	198	124	124	5	5	144	7	65	42	842	697	455	455	69	69	33	33	73	67
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	非開示	非開示

勘定科目	F27（大田）		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33期 実績	第34期 実績
	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 184日	第34期 182日	第33期 52日	第34期 182日	第33期 52日	第34期 182日	第33期 52日	第34期 182日		
賃料			332	317	1,511	1,527															15,895	18,069
その他			0	0	15	15															1,272	1,279
収益 計			332	317	1,526	1,542															17,167	19,348
公租公課			11	11	71	67															1,426	1,446
建物管理委託費	非開示	非開示	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	1,631	1,631
修繕費			7	22	-	-															774	910
保険料・信託報酬			1	1	5	5															80	98
その他			4	2	467	487															2,240	2,275
費用 計			24	36	544	560															6,153	6,361
NOI	97	92	308	281	982	982	192	188	202	189	62	62	17	17	38	144	1	3	4	16	11,014	12,986
減価償却費	20	20	138	140	264	265	61	63	31	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,106	2,832
不動産賃貸事業利益	77	71	169	140	717	717	131	124	171	153	62	62	17	17	38	144	1	3	4	16	8,907	10,154
期末預り敷金・保証金	非開示	非開示	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	18,473	19,470

# テナント契約状況①（2024年7月31日時点）

## ■ 物流施設

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	定期建物賃貸借契約	795	2.2%	20.0年	1.6年
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	三菱電機ロジスティクス(株) 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	1.8年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	358	1.0%	20.0年	14.0年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	(株)ツカサ	1	定期建物賃貸借契約	166	0.5%	5.0年	1.4年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴與(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	26.7年	11.8年
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	鹿島リース(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	71.5年	70.6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	16.7年
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	サン都市建物(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	3.1年
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	10.2年
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	(株)MMMコーポレーション	1	定期建物賃貸借契約	133	0.4%	13.0年	8.3年
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	4.5年	0.0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	14.4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	9.9年
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫(株) 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	26.4年	13.3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	3.3年
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	(株)拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	30.1年	12.7年
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	第一貨物(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	30.0年	16.5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	定期建物賃貸借契約	非開示	-	7.3年	5.9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	5.2年
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	(株)ムロオ	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	4.4年
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	コーナン商事(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	0.2年
L-27	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	(株)ナカノ商会	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	0.7年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	タカラ物流システム(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	3.4年
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	オリックス自動車(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	10.8年
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	JPロジスティクス(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	6.6年
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	佐川急便(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	36.3年	2.6年
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	ビップ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	1.6年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター（再開発）	-	0	-	-	-	-	-
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡倉庫(株)	3	定期建物賃貸借契約	非開示	-	6.5年	4.4年
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（注8）	(株)エヌ・ティ・ティ・ロジスコ 等	4	定期建物賃貸借契約	非開示	-	8.6年	4.5年
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	(株)ヒガシトウエンティワン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	2.8年
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	三八五流通(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	3.4年
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	名鉄運輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	1.6年
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	SBS東芝ロジスティクス(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	30.0年	11.7年

# テナント契約状況②（2024年7月31日時点）

## ■ 物流施設

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
L-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㈱	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	1.0年	0.1年
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	三八五流通㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	6.0年	1.8年
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	日本通運㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	12.0年	4.8年
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	㈱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	1.3年
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	コーナン商事㈱	1	事業用借地権設定契約	非開示	-	20.0年	13.7年
L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	3.7年
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー㈱	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	4.2年
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	濫澤倉庫㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	4.6年
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	㈱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	15.8年
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	㈱スズケン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	5.4年
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（注9）	鹿島建物総合管理㈱	2	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	7.9年
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	㈱ワークマン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	5.0年	1.8年
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	㈱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	12.5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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	16.1年	15.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	16.1年	15.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	31.1年	30.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	14.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	16.1年	15.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	29.1年	28.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	30.1年	29.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	16.1年	15.7年
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	14.7年
L-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	13.7年
L-64	IIF富山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	-	14.8年	14.4年
L-65	IIF秦野ロジスティクスセンター	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	13.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	14.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	14.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	14.7年
L-69	IIF佐倉ロジスティクスセンター	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	30.1年	29.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	13.7年
L-71	IIF豊橋ロジスティクスセンター	ロジスティード㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	16.1年	15.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	14.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.1年	14.7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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	14.1年	13.7年



# テナント契約状況③（2024年7月31日時点）

## ■ 物流施設、工場・研究開発施設等

物件 番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約 種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存 年数 (注6)
L-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	14.7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	14.7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	29.7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	13.7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	13.7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	23.5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	13.7年
L-82	IIF岩手一関ロジスティクスセンター	日本マニユファクチャリングサービス㈱ 等	12	普通建物賃貸借契約 等	非開示	-	1.1年	0.6年
F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	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	16.2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	6.6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	1.7年
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	ジョンソン・エンド・ジョンソン㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	15.0年	4.8年
F-7	IIF相模原R&Dセンター	マイクロンメモリジャパン㈱	2	普通建物賃貸借契約	非開示	-	9.9年	3.3年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ゼット・エフ・ジャパン㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	3.1年
F-9	IIF掛川マニユファクチュアリングセンター（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	21.4年
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	西尾レントオール㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.0年	40.7年
F-11	IIF横須賀テクノロジセンター	㈱ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	2.1年
F-12	IIF湘南テクノロジセンター	㈱ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	2.1年
F-14	IIF戸塚マニユファクチュアリングセンター（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	43.6年
F-15	IIF厚木マニユファクチュアリングセンター（注10）	市光工業㈱ 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	10.0年	4.8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	5.7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	12.7年
F-19	IIF岐阜各務原マニユファクチュアリングセンター（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	24.7年
F-21	IIF岡崎マニユファクチュアリングセンター	㈱アイシン 等	5	定期建物賃貸借契約 等	非開示	-	4.7年	0.2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	9	普通建物賃貸借契約 等	非開示	-	18.5年	14.8年
F-23	IIF市原マニユファクチュアリングセンター（底地）	㈱三井E&S	2	事業用借地権設定契約	非開示	-	18.5年	14.2年
F-24	IIF入間マニユファクチュアリングセンター（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	46.6年
F-25	IIF栃木真岡マニユファクチュアリングセンター（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	46.6年
F-26	IIF飯能マニユファクチュアリングセンター（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	26.4年
F-27	IIF大田マニユファクチュアリングセンター	大田区	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	20.0年	7.7年

# テナント契約状況④（2024年7月31日時点）

## ■ インフラ施設及びポートフォリオ平均

物件 番号	物件名	テナント名 （注1）	賃借人数 （注2）	契約 種類	年間賃料 （百万円）（注3）	比率 （注4）	契約年数 （注5）	契約残存 年数（注6）
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	大阪ガス㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	9.9年
I-2	IIF羽田空港メンテナンスセンター	日本航空㈱	1	定期建物賃貸借契約	1,946	5.5%	15.4年	1.4年
I-4	IIF品川データセンター	㈱サイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	10.0年	7.6年
I-5	IIF大阪豊中データセンター	関電ファシリティーズ㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	-	17.4年	8.6年
I-7	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	NRS㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	49.9年	39.5年
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	伊藤忠工業ガス㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	30.1年	21.4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㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	49.3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㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	49.3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㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	-	50.0年	49.3年
ポートフォリオ平均						100.0%	18.0年	11.3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7月31日時点における各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料（ただし複数の賃貸借契約が契約されている場合はその合計）を12倍することにより年換算して算出した金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注5) 「契約年数」は、2024年7月31日時点における各不動産及び信託不動産に係る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7月31日から、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を賃料で加重平均して算出しています。

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

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

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

(注10) IIF厚木マニ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戸塚テクノロジーセンター（底地）は全て売却したものととして除外しています。

# 有利子負債明細①（2024年7月31日時点）

## 有利子負債明細

	区 分		残高(注1)(注2) (百万円)		調達日	適用 利率 (注3) (%)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳	合計							
短期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000	2024年2月29日	0.42500	2024年8月30日	変動	0.5年	0.1年	
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000		0.42500	2024年8月30日	変動	0.5年	0.1年	
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.42500	2024年8月30日	変動	0.5年	0.1年	
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	2024年3月13日	0.42500	2025年2月28日	変動	1年	0.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	400	400		0.42000	2025年2月28日	変動	1年	0.6年	
	株式会社三井住友銀行	3,000	3,000		0.42500	2025年5月15日	変動	1年	0.8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	0.5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	0.0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	1.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000	2015年3月16日	1.68675	2026年3月13日	固定(注4)	12年	1.6年	
三井住友信託銀行株式会社	276									
株式会社三菱UFJ銀行	1,350	1,350	0.98000		2025年3月14日	固定	10年	0.6年		
長期 借入金	株式会社SBI新生銀行	850	850	2015年3月31日	1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	0.6年	
	みずほ信託銀行株式会社	850	850		1.01740	2025年3月14日	固定(注4)	10年	0.6年	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,570	3,550		0.92990	2024年9月13日	固定(注4)	9.5年	0.1年	
	三井住友信託銀行株式会社	980		2015年3月31日	1.26000	2027年3月31日	固定	12年	2.7年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.19000	2026年3月31日	固定	11年	1.7年	
	明治安田生命保険相互会社	850	850		0.98000	2025年3月31日	固定	10年	0.7年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	1,500	2016年4月15日	0.91900	2024年9月30日	固定(注4)	9.5年	0.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	833	1,150							
	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8月31日	0.54500	2026年3月31日	固定(注4)	10年	1.7年	
	株式会社福岡銀行	800	800		0.50130	2026年3月31日	固定	10年	1.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000	2,000		0.44000	2026年8月31日	固定	10年	2.1年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600	2017年2月17日	0.48500	2025年8月15日	固定	8.5年	1.0年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,256	4,500		0.62977	2026年3月6日	固定	9年	1.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,244								
	株式会社三菱UFJ銀行	2,170	3,000	2017年3月17日	0.67606	2026年9月4日	固定	9.5年	2.1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	0.6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	1.1年	
	三井住友信託銀行株式会社	800								
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.53000	2026年3月17日	固定	9年	1.6年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000	2017年3月31日	0.86600	2029年3月16日	固定	12年	4.6年	
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500		0.50500	2025年3月17日	固定	8年	0.6年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.63300	2027年3月17日	固定	10年	2.6年	
	株式会社西日本シティ銀行	1,000	1,000	2017年3月17日	0.68000	2027年3月17日	固定	10年	2.6年	
	みずほ信託銀行株式会社	1,000	1,000		0.68000	2027年3月17日	固定	10年	2.6年	
株式会社福岡銀行	1,000	1,000	0.68000		2027年3月17日	固定	10年	2.6年		
農林中央金庫	1,000	1,000	2017年3月31日	0.50500	2025年3月17日	固定	8年	0.6年		
株式会社三菱UFJ銀行	4,054	5,600		0.57171	2025年9月30日	固定	8.5年	1.2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	2017年3月31日	0.65500	2027年3月31日	固定	10年	2.7年		
株式会社三井住友銀行	600	600		0.48500	2025年3月31日	固定	8年	0.7年		
株式会社SBI新生銀行	1,000	1,000		0.65500	2027年3月31日	固定	10年	2.7年		
株式会社日本政策投資銀行	1,300	1,300	2017年3月31日	0.83800	2029年3月30日	固定	12年	4.7年		
株式会社みずほ銀行	1,200	1,200		0.63500	2027年3月31日	固定	10年	2.7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	2,938	4,000	2017年9月29日	0.67599	2027年9月30日	固定	10年	3.2年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,062								
	株式会社三菱UFJ銀行	2,791	3,800		0.86109	2029年9月28日	固定	12年	5.2年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,009								
	株式会社三菱UFJ銀行	2,100	2,900	2018年2月1日	0.48077	2024年8月1日	固定	6.5年	0.0年	
	三井住友信託銀行株式会社	800								
	株式会社かんぽ生命保険	2,300	2,400		0.88100	2030年2月1日	固定	12年	5.5年	
	三井住友信託銀行株式会社	100								
	株式会社みずほ銀行	700	700		0.67900	2028年2月1日	固定	10年	3.5年	
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500		0.70100	2028年8月31日	固定	10.5年	4.1年	
	株式会社日本政策投資銀行	2,500	2,500		0.85000	2030年2月28日	固定	12年	5.6年	
	株式会社日本政策投資銀行	400	400		0.69600	2028年9月7日	固定	10.5年	4.1年	
	株式会社三井住友銀行	400	400	2018年3月7日	0.59800	2027年9月7日	固定	9.5年	3.1年	
	株式会社みずほ銀行	400	400		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	3.6年	
	みずほ信託銀行株式会社	1,100	1,100		0.64600	2028年3月7日	固定	10年	3.6年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,618	5,000		0.70243	2028年3月9日	固定	10年	3.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	1,382								
	株式会社三菱UFJ銀行	724	1,000		0.80315	2029年3月9日	固定	11年	4.6年	
	三井住友信託銀行株式会社	276								
	株式会社三菱UFJ銀行	434	600		0.63050	2027年9月30日	固定	9.5年	3.2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	4.2年	
	株式会社三井住友銀行	600	600		0.57800	2027年9月30日	固定	9.5年	3.2年	
	株式会社みずほ銀行	500	500		0.62500	2028年3月31日	固定	10年	3.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2019年3月29日	0.38500	2027年9月30日	固定	8.5年	3.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000		0.45000	2028年9月29日	固定	9.5年	4.2年	
	株式会社三菱UFJ銀行	3,274	3,274		0.51000	2029年3月29日	固定	10年	4.7年	
	三井住友信託銀行株式会社	500	500		0.45792	2027年3月31日	固定	8年	2.7年	
	株式会社三菱UFJ銀行	900	900	2019年5月31日	0.41000	2028年11月30日	固定	9.5年	4.3年	
	三井住友信託銀行株式会社	800	800		0.35890	2026年11月30日	固定	7.5年	2.3年	
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.36800	2027年11月30日	固定	8.5年	3.3年	
	株式会社三井住友銀行	800	800		0.43300	2028年11月30日	固定	9.5年	4.3年	
	株式会社日本政策投資銀行	1,600	1,600		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	5.8年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.40800	2028年5月31日	固定	9年	3.8年	
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	4.8年	
	日本生命保険相互会社	1,500	1,500		0.56100	2030年5月31日	固定	11年	5.8年	
	農林中央金庫	1,000	1,000		0.34400	2027年8月2日	固定	8.2年	3.0年	
	株式会社SBI新生銀行	1,000	1,000		0.46900	2029年5月31日	固定	10年	4.8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	4.3年	
	株式会社三井住友銀行	1,626	1,626	2019年9月30日	0.27630	2028年9月29日	固定	9年	4.2年	
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500	2020年3月31日	0.43400	2030年3月29日	固定	10年	5.7年	
	三井住友信託銀行株式会社	200	200		0.30303	2024年10月31日	固定	4.5年	0.3年	
	三井住友信託銀行株式会社	300	300		0.40496	2027年10月31日	固定	7.5年	3.3年	
	株式会社みずほ銀行	300	300		0.32600	2028年4月30日	固定	8年	3.8年	
	株式会社三井住友銀行	500	500		0.35200	2028年10月31日	固定	8.5年	4.3年	
	株式会社三菱UFJ銀行	400	400		0.44000	2029年10月31日	固定	9.5年	5.3年	
	株式会社みずほ銀行	300	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	5.3年	
	みずほ信託銀行株式会社	300	300		0.40400	2029年10月31日	固定	9.5年	5.3年	
	株式会社日本政策投資銀行	500	500		0.48100	2030年10月31日	固定	10.5年	6.3年	

有利子負債明細②（2024年7月31日時点）

有利子負債明細

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用 利率 (注3) (%)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳						
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	500	2020年5月28日	0.27585	2024年10月31日	固定	4.4年	0.3年
	三井住友信託銀行株式会社	700		0.39730	2027年10月31日	固定	7.4年	3.3年
	株式会社みずほ銀行	500		0.32600	2028年4月30日	固定	7.9年	3.8年
	株式会社三井住友銀行	1,100		0.35100	2028年10月31日	固定	8.4年	4.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.42000	2029年10月31日	固定	9.4年	5.3年
	株式会社みずほ銀行	800	2020年6月30日	0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	5.3年
	みずほ信託銀行株式会社	800		0.40100	2029年10月31日	固定	9.4年	5.3年
	株式会社日本政策投資銀行	1,300		0.47900	2030年10月31日	固定	10.4年	6.3年
	三井住友信託銀行株式会社	1,000		0.36292	2027年6月30日	固定	7年	2.9年
	農林中央金庫	1,500		0.34600	2028年6月30日	固定	8年	3.9年
	三井住友信託銀行株式会社	200	2020年7月13日	0.24786	2024年10月31日	固定	4.3年	0.3年
	三井住友信託銀行株式会社	400		0.37942	2027年10月31日	固定	7.3年	3.3年
	株式会社みずほ銀行	200		0.33600	2028年4月30日	固定	7.8年	3.8年
	株式会社三井住友銀行	700		0.36100	2028年10月31日	固定	8.3年	4.3年
	株式会社三菱UFJ銀行	500		0.41000	2029年10月31日	固定	9.3年	5.3年
	株式会社みずほ銀行	500	2020年9月28日	0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	5.3年
	みずほ信託銀行株式会社	500		0.41200	2029年10月31日	固定	9.3年	5.3年
	株式会社日本政策投資銀行	700		0.49100	2030年10月31日	固定	10.3年	6.3年
	三井住友信託銀行株式会社	1,300		0.16922	2024年9月30日	固定	4年	0.2年
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.21380	2026年9月28日	固定	6年	2.2年
	三井住友信託銀行株式会社	1,500	2021年9月9日	0.24193	2027年3月29日	固定	6.5年	2.7年
	三井住友信託銀行株式会社	1,200		0.26073	2027年9月28日	固定	7年	3.2年
	農林中央金庫	2,500		0.31600	2029年3月28日	固定	8.5年	4.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500		0.34500	2029年9月28日	固定	9年	5.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000		0.33000	2030年3月28日	固定	9.5年	5.7年
	株式会社みずほ銀行	1,000	2021年9月30日	0.36500	2030年3月28日	固定	9.5年	5.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000		0.36000	2030年9月27日	固定	10年	6.2年
	株式会社SBI新生銀行	1,500		0.40500	2030年9月27日	固定	10年	6.2年
	株式会社みずほ銀行	3,000		0.40500	2030年9月27日	固定	10年	6.2年
	株式会社日本政策投資銀行	2,800		0.47700	2031年9月29日	固定	11年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,900	2021年11月30日	0.34000	2031年3月31日	固定	9.6年	6.7年
	三井住友信託銀行株式会社	600		0.17443	2026年9月4日	固定	5年	2.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	800		0.36000	2031年3月31日	固定	9.5年	6.7年
	三井住友信託銀行株式会社	300		0.20461	2026年9月4日	固定	4.9年	2.1年
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.37130	2029年9月28日	固定	8年	5.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2022年2月4日	0.46000	2031年11月28日	固定	10年	7.3年
	三井住友信託銀行株式会社	450		0.37125	2029年1月31日	固定	7年	4.5年
	株式会社三井住友銀行	500		0.46550	2030年1月31日	固定	8年	5.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,250		0.51000	2032年2月4日	固定	10年	7.5年
	株式会社日本政策投資銀行	2,000	2022年3月29日	0.83400	2033年3月31日	固定	11年	8.7年
	株式会社三井住友銀行	500		0.63300	2030年3月29日	固定	8年	5.7年
	株式会社みずほ銀行	1,500		0.90900	2032年6月30日	固定	10年	7.9年
	株式会社西日本シティ銀行	500		0.70900	2032年7月30日	固定	10年	8.0年
	株式会社中国銀行	700		0.86000	2032年9月15日	固定	10年	8.1年

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用 利率 (注3) (%)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)
	調 達 先	内訳						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2,000	2022年9月16日	0.88000	2032年9月16日	固定	10年	8.1年
	株式会社SBI新生銀行	1,500		0.76000	2032年9月16日	固定	10年	8.1年
	信金中央金庫	1,000			2031年3月14日	固定	8.5年	6.6年
	株式会社七十七銀行	1,000			2031年3月14日	固定	8.5年	6.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,800	2022年9月30日	0.98000	2032年9月30日	固定	10年	8.2年
	三井住友信託銀行株式会社	100		0.83100	2030年9月30日	固定	8年	6.2年
	株式会社関西みらい銀行	900		0.83100	2030年9月30日	固定	8年	6.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,300	2023年2月6日	0.41000	2025年1月31日	固定	2年	0.5年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,250		0.56000	2026年7月31日	固定	3.5年	2.0年
	三井住友信託銀行株式会社	950		0.48310	2025年7月31日	固定	2.5年	1.0年
	株式会社三井住友銀行	1,000		0.49500	2026年1月30日	固定	3年	1.5年
	株式会社みずほ銀行	500	2023年3月31日	0.62300	2027年2月5日	固定	4年	2.5年
	株式会社みずほ銀行	500		0.71400	2028年2月4日	固定	5年	3.5年
	株式会社SBI新生銀行	500		0.71400	2028年2月4日	固定	5年	3.5年
	株式会社日本政策投資銀行	1,700		1.07800	2031年3月30日	固定	8年	6.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	800	2023年4月28日	0.94500	2032年4月30日	固定	9年	7.8年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000		0.82800	2031年5月15日	固定	8年	6.8年
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	2023年6月30日	0.37292	2026年12月28日	固定	3.5年	2.4年
	株式会社みずほ銀行	900		0.43100	2027年6月30日	固定	4年	2.9年
	株式会社みずほ銀行	1,400		0.89000	2032年6月30日	固定	9年	7.9年
	株式会社山口銀行	500	2023年8月4日	1.18500	2033年8月4日	固定	10年	9.0年
	株式会社三井住友銀行	1,000		1.14694	2031年9月28日	固定	8年	7.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2023年10月18日	0.23364	2025年4月18日	変動	1.5年	0.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500		0.50000	2026年4月20日	固定	2.5年	1.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500		0.84000	2029年4月18日	固定	5.5年	4.7年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500		1.04500	2030年10月18日	固定	7年	6.2年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	2023年12月11日	1.08500	2031年4月18日	固定	7.5年	6.7年
	株式会社三井住友銀行	2,000		1.12425	2031年12月11日	固定	8年	7.4年
	株式会社三井住友銀行	2,000		1.31775	2033年12月9日	固定	10年	9.4年
	株式会社みずほ銀行	2,000		1.12425	2031年12月11日	固定	8年	7.4年
	株式会社みずほ銀行	2,000	2023年12月26日	1.31775	2033年12月9日	固定	10年	9.4年
	株式会社三井住友銀行	1,000		1.25900	2033年11月30日	固定	9.9年	9.3年
	株式会社みずほ銀行	1,000		1.25900	2033年11月30日	固定	9.9年	9.3年
	株式会社三井住友銀行	2,000	2023年12月29日	1.25800	2033年11月30日	固定	9.9年	9.3年
	株式会社三井住友銀行	900		1.14400	2032年8月31日	固定	8.6年	8.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	2024年2月29日	0.43000	2025年8月30日	変動	1.5年	1.1年
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000		0.85625	2030年2月28日	固定	6年	5.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000		0.61727	2031年2月28日	変動 <sup>(注4)</sup>	7年	6.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	2,000		0.66727	2033年2月28日	変動 <sup>(注7)</sup>	9年	8.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	4,000	2024年2月29日	0.69727	2034年2月28日	変動 <sup>(注8)</sup>	10年	9.6年
	株式会社三井住友銀行	1,500		0.53727	2026年2月27日	変動	2年	1.6年
	株式会社三井住友銀行	2,500		0.53727	2026年8月31日	変動	2.5年	2.1年
	株式会社三井住友銀行	2,000		0.54727	2028年8月31日	変動	4.5年	4.1年
	株式会社三井住友銀行	1,000		1.01300	2031年2月28日	固定	7年	6.6年
	株式会社三井住友銀行	500	2024年2月27日	1.11300	2032年2月27日	固定	8年	7.6年
	株式会社三井住友銀行	3,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	9.6年
	株式会社みずほ銀行	1,500		1.05100	2031年8月29日	固定	7.5年	7.1年
	株式会社みずほ銀行	2,500		1.11300	2032年2月27日	固定	8年	7.6年
	株式会社みずほ銀行	4,000	2024年2月28日	1.20700	2033年2月28日	固定	9年	8.6年
	株式会社みずほ銀行	3,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	9.6年

有利子負債明細③（2024年7月31日時点）

有利子負債明細

区 分	残高(注1) (注2) (百万円)		調達日	適用 利率 (注3) (%)	返 済 期 限	固定/変動	借入期間	残存年数 (注5)	
	調 達 先	内訳							合計
長 期 借 入 金	三井住友信託銀行株式会社	2,000	2,000	2024年2月29日	0.75625	2029年2月28日	固定	5年	4.6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	5.1年
	農林中央金庫	3,000	3,000		1.11300	2032年2月27日	固定	8年	7.6年
	農林中央金庫	4,000	4,000		1.20700	2033年2月28日	固定	9年	8.6年
	農林中央金庫	3,000	3,000		1.30000	2034年2月28日	固定	10年	9.6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	6.1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	8.6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	9.6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	7.6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	8.6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	9.6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	7.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,200	1,200	2024年3月13日	1.01000	2031年2月28日	固定	7年	6.6年
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	1,000	2024年3月28日	1.10500	2032年3月31日	固定	8年	7.7年
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	2024年3月29日	0.99700	2031年2月28日	固定	6.9年	6.6年
	株式会社日本政策投資銀行	1,000	1,000		1.09900	2032年3月31日	固定	8年	7.7年
	みずほ信託銀行株式会社	2,000	2,000	2024年6月28日	1.37900	2034年1月31日	固定	9.6年	9.5年
	株式会社千葉銀行	1,000	1,000		1.37900	2034年1月31日	固定	9.6年	9.5年
	朝日信用金庫	1,000	1,000		1.37900	2034年1月31日	固定	9.6年	9.5年
投資 法人債	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	2.4年
	第5回無担保投資法人債 (第1回IIFソーシャルボンド)	3,000	3,000	2021年9月7日	0.39000	2031年9月5日	固定	10年	7.1年
	第6回無担保投資法人債 (第2回IIFソーシャルボンド)	2,000	2,000	2021年9月7日	0.68000	2036年9月5日	固定	15年	12.1年
	第7回無担保投資法人債	1,700	1,700	2022年9月30日	1.00000	2037年9月30日	固定	15年	13.2年
	第8回無担保投資法人債	3,000	3,000	2022年12月26日	0.42000	2027年12月24日	固定	5年	3.4年
合計 / 平均		282,283	282,283		0.73			8.5年	4.9年

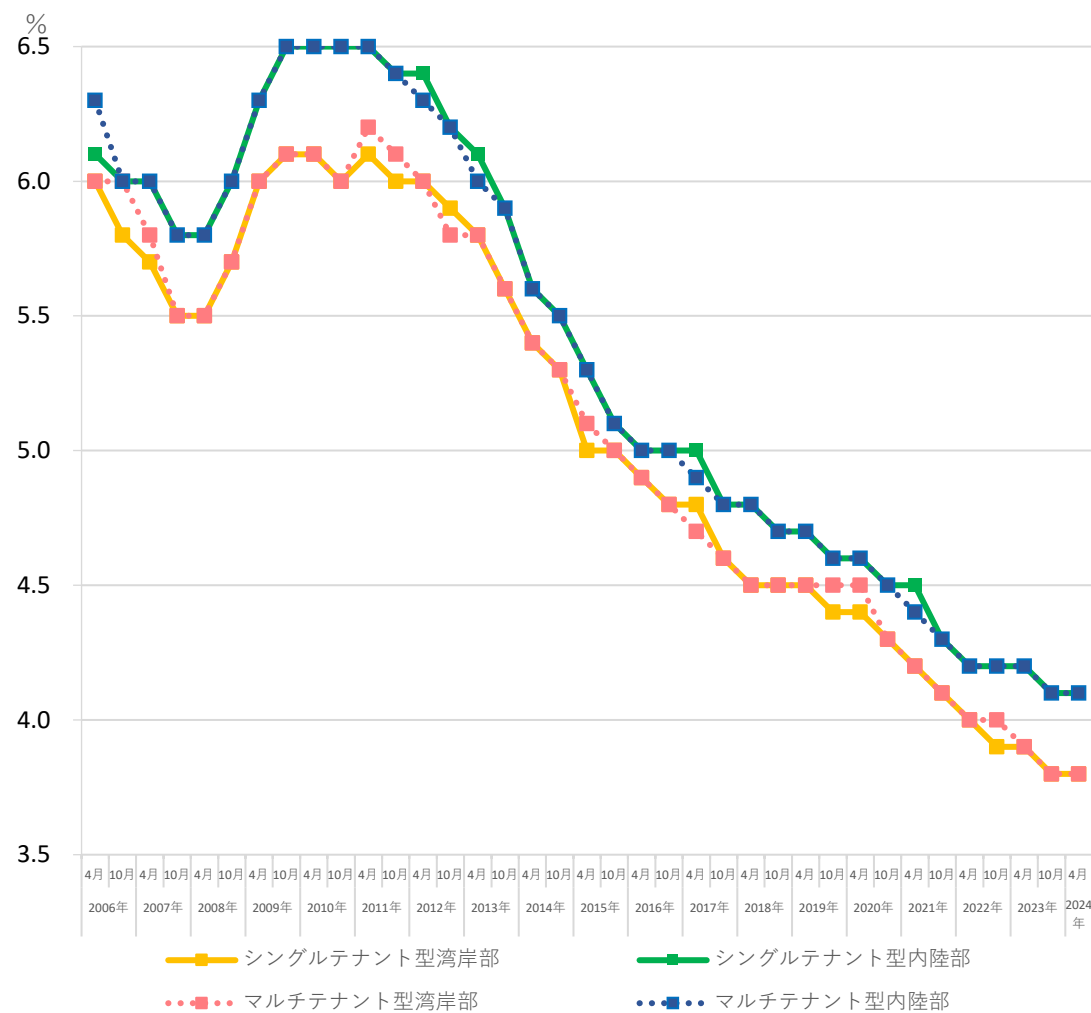
- (注1) 2024年7月31日時点の残高に基づき記載しています。以下同じです。  
(注2) 百万円未満は切捨てて算出しております。以下同じです。  
(注3) 適用利率は、2024年7月31日現在に適用されている金利に基づき表示しています。以下同じです。  
(注4) 金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図っております。以下同じです。  
(注5) 残存年数は、2024年7月31日を基準として算出しています。平均は各有利子負債の残存年数を残高で加重平均して算出しています。以下同じです。  
(注6) 当初5年1か月間は変動金利、5年2か月目以降は固定金利の借入です。5年2か月目以降の金利は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

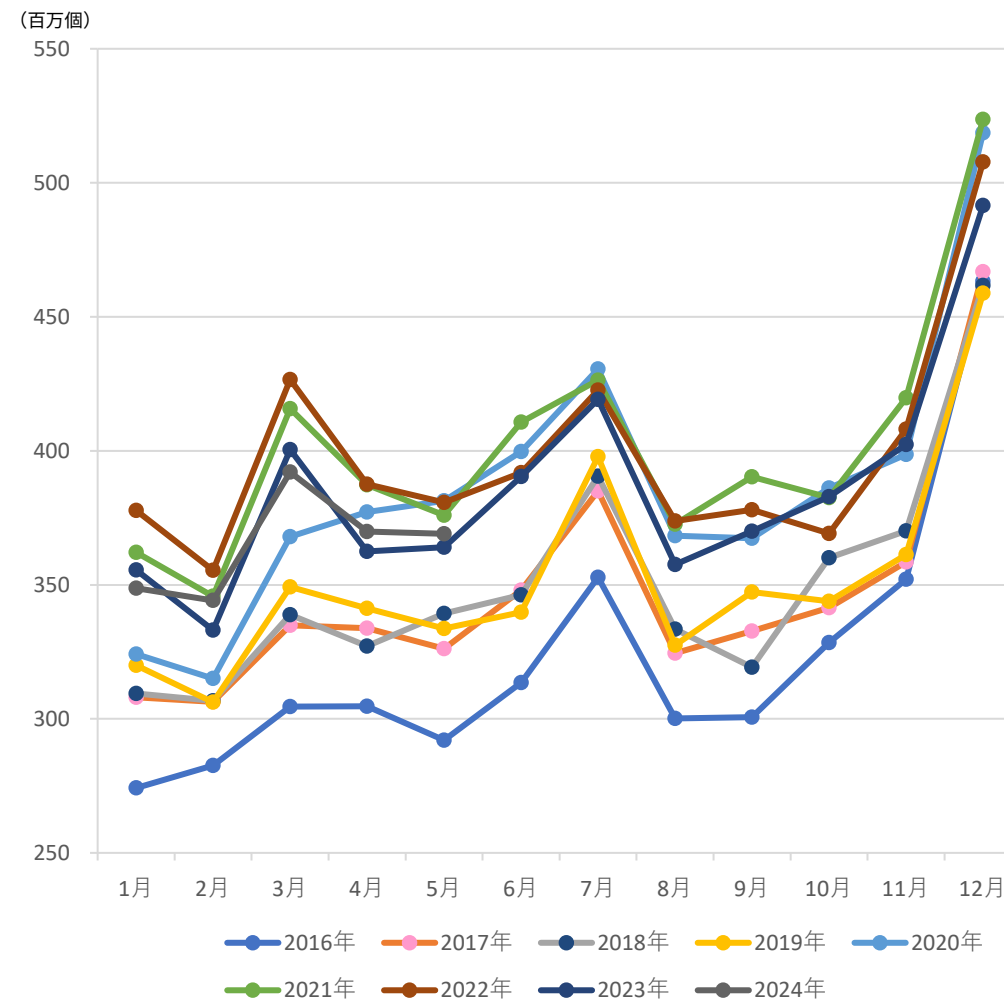
### ■ 旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは低下傾向

#### 物流施設、倉庫の期待利回り（東京）



### ■ 通販事業の拡大等により、宅配便取扱い個数は増加傾向

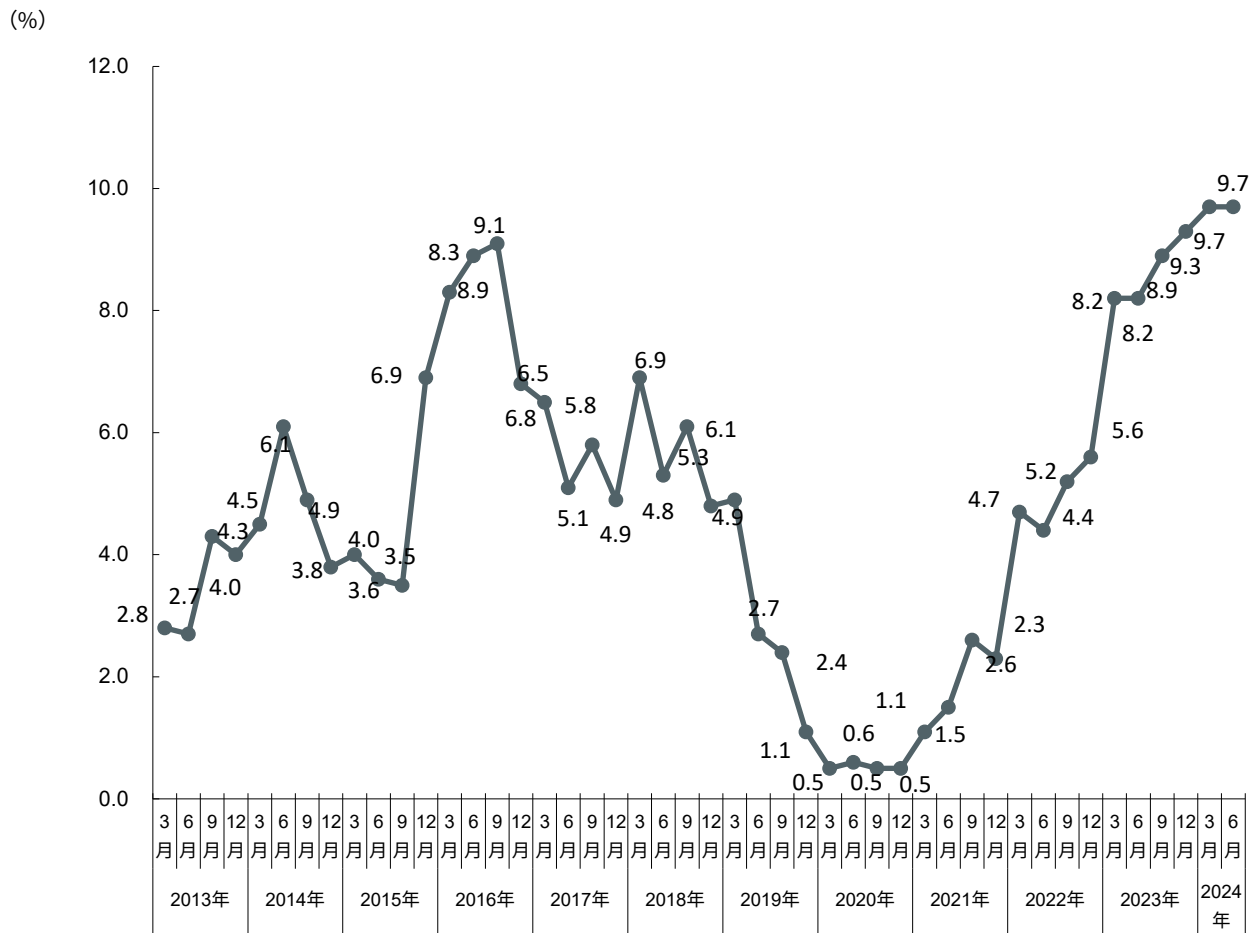
#### 宅配便取扱い個数の推移



## 物流施設を取り巻くマーケットの概要②

- 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、2024年2Qの空室率は9.7%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

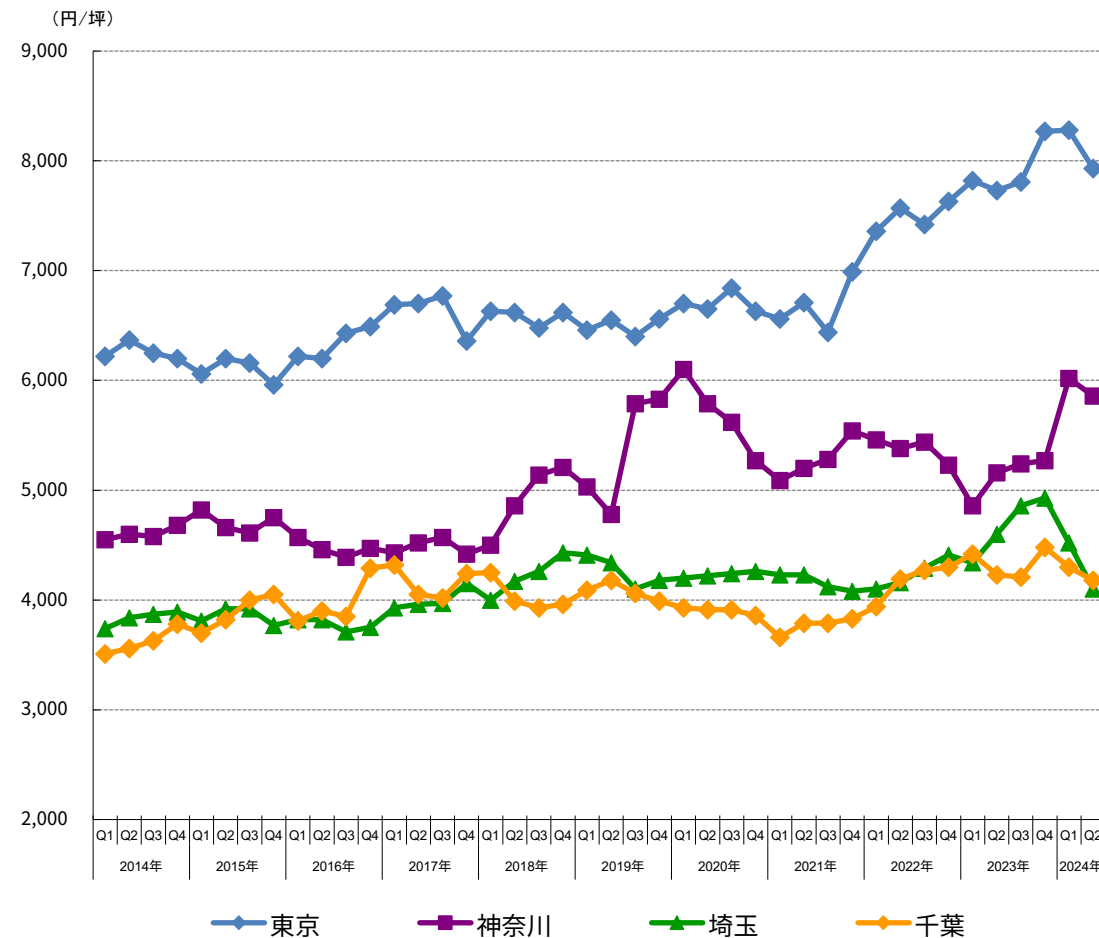


\*首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）における延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設281物件の空室率

（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、新規供給の少ない東京都心の平均募集賃料は引き続き高い水準

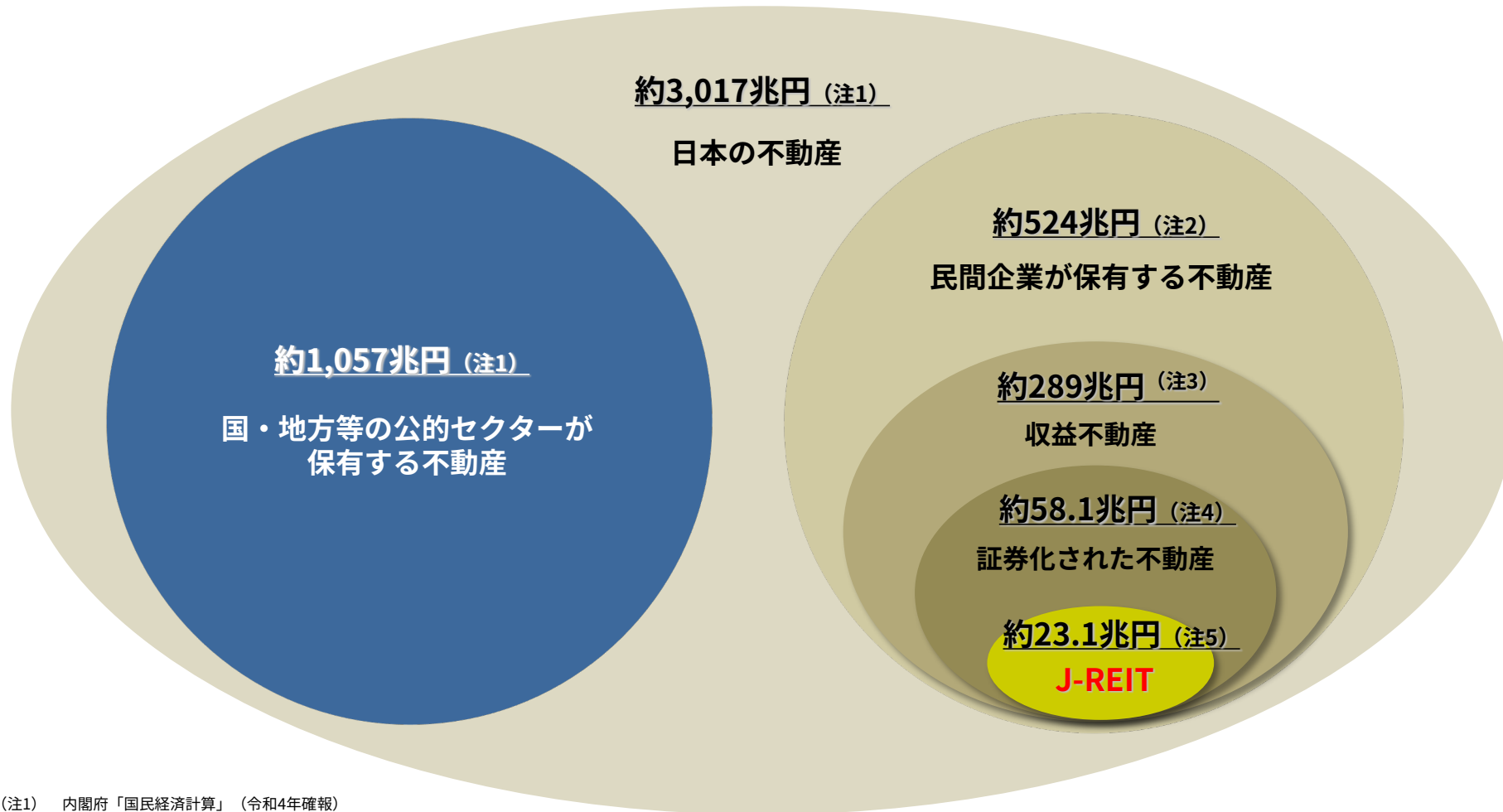
首都圏各エリアの平均募集賃料



（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) ニッセイ基礎研究所「不動産投資レポート わが国の不動産投資市場規模 (2023年)」

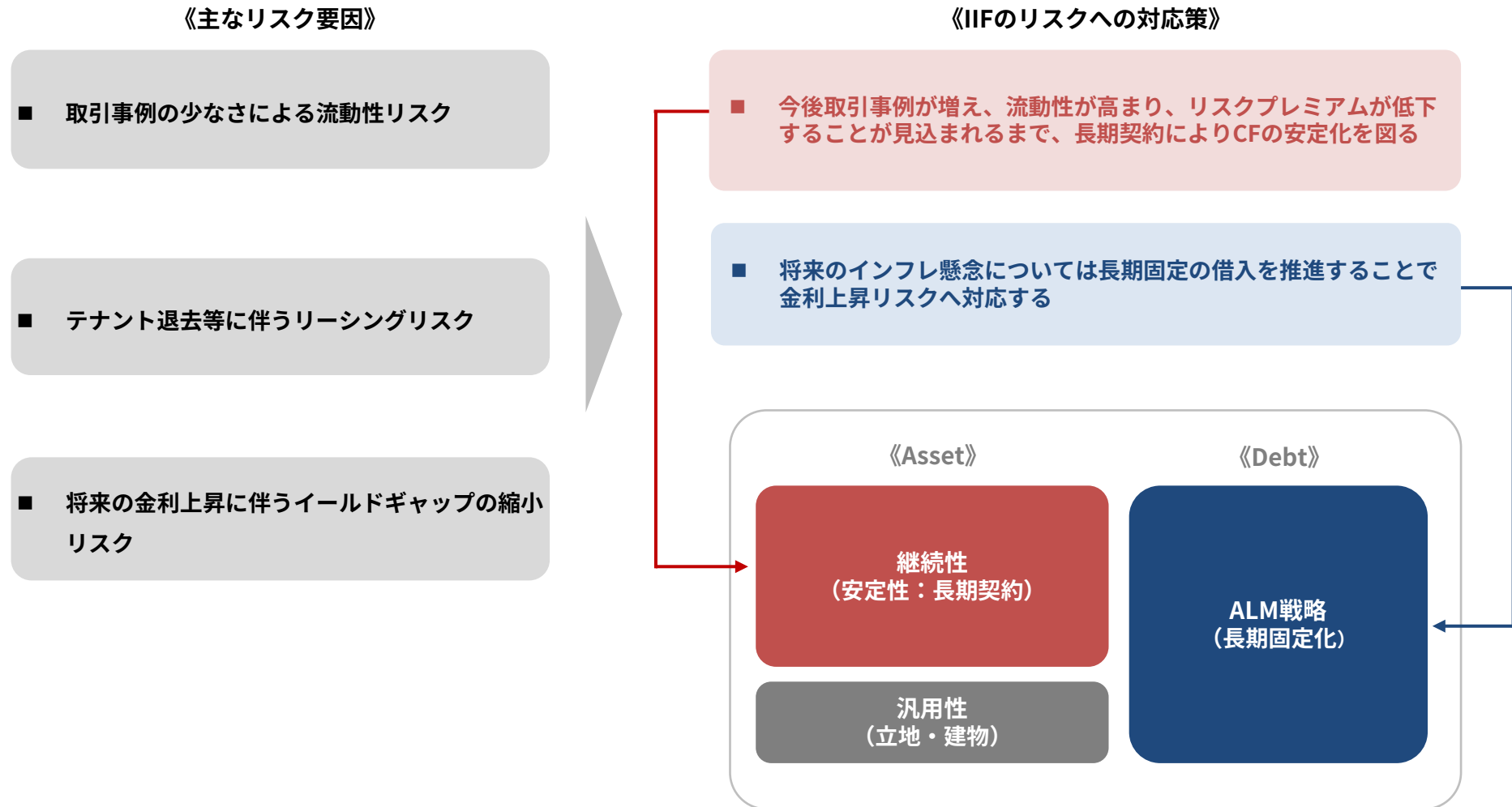
(注4) J-REIT、私募REITの保有不動産総額(取得価格ベース)に私募ファンドの市場規模を加算しています。

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7月)及び株式会社三井住友トラスト基礎研究所「不動産私募ファンドに関する実態調査 2024年1月」。

(注5) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」(2024年7月)

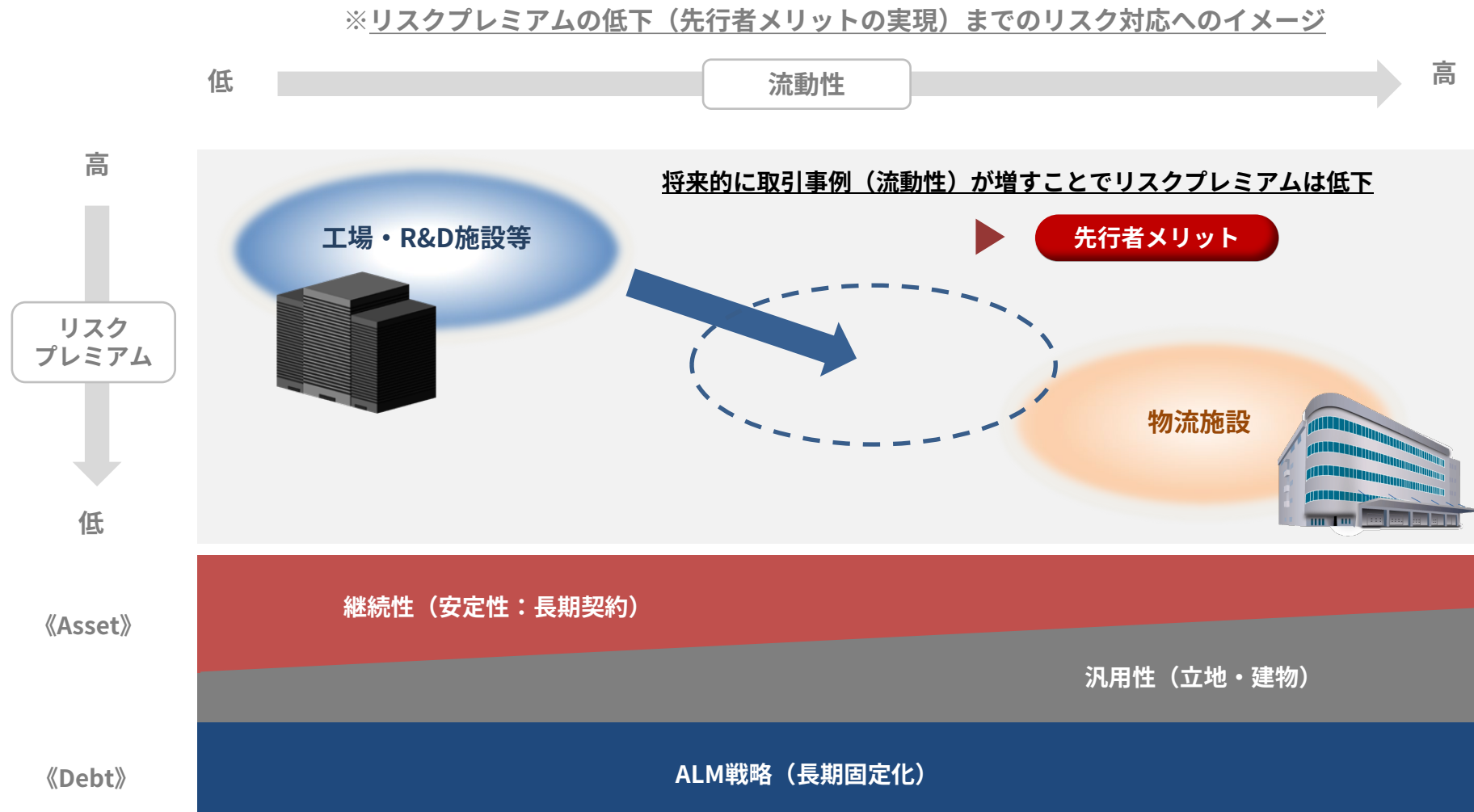
## 工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応①

- 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



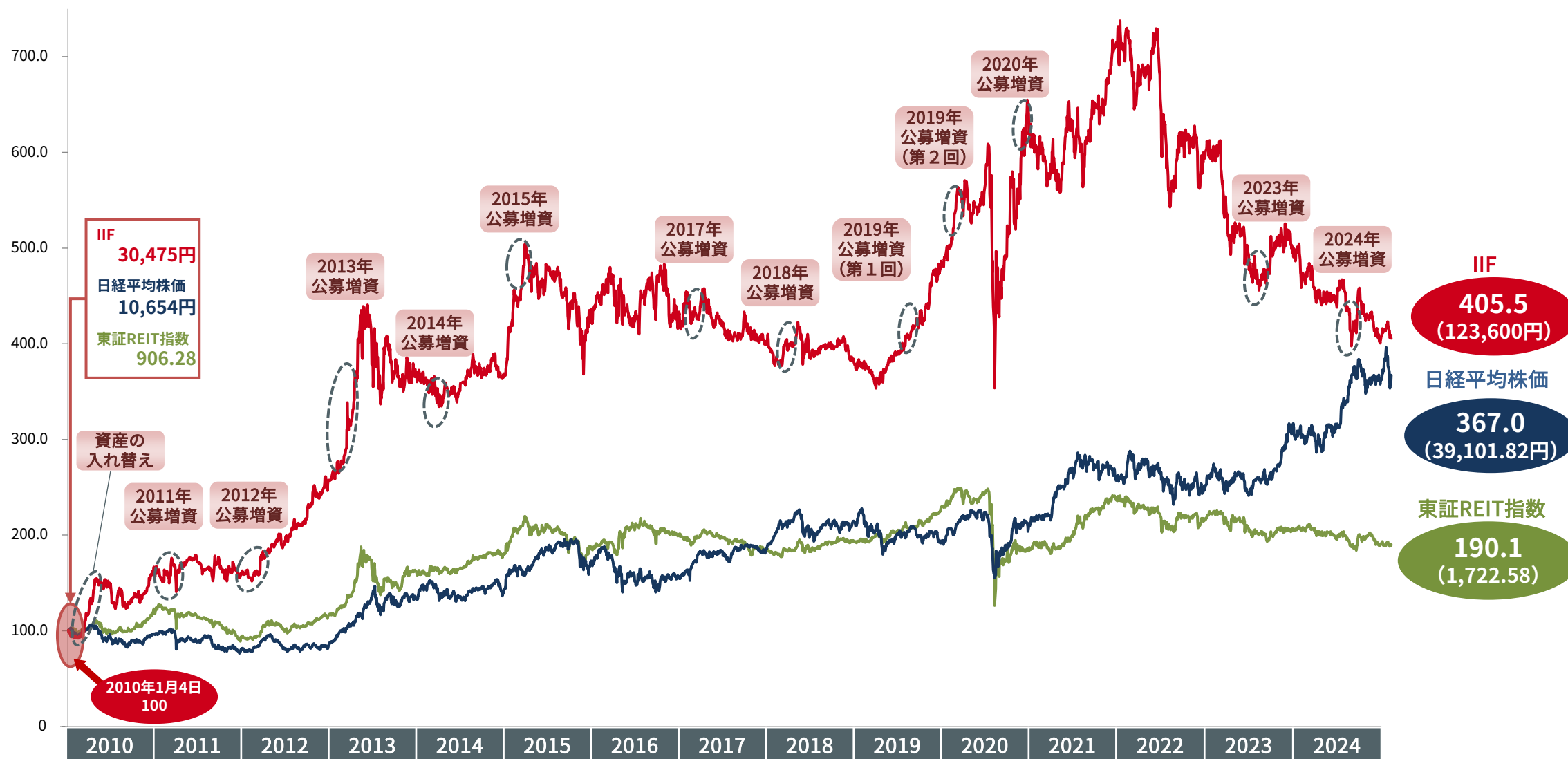
## 工場・R&D施設等の投資に対するリスクへの対応②

- 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





## 直近の投資口価格推移（2010年1月4日～2024年7月31日）



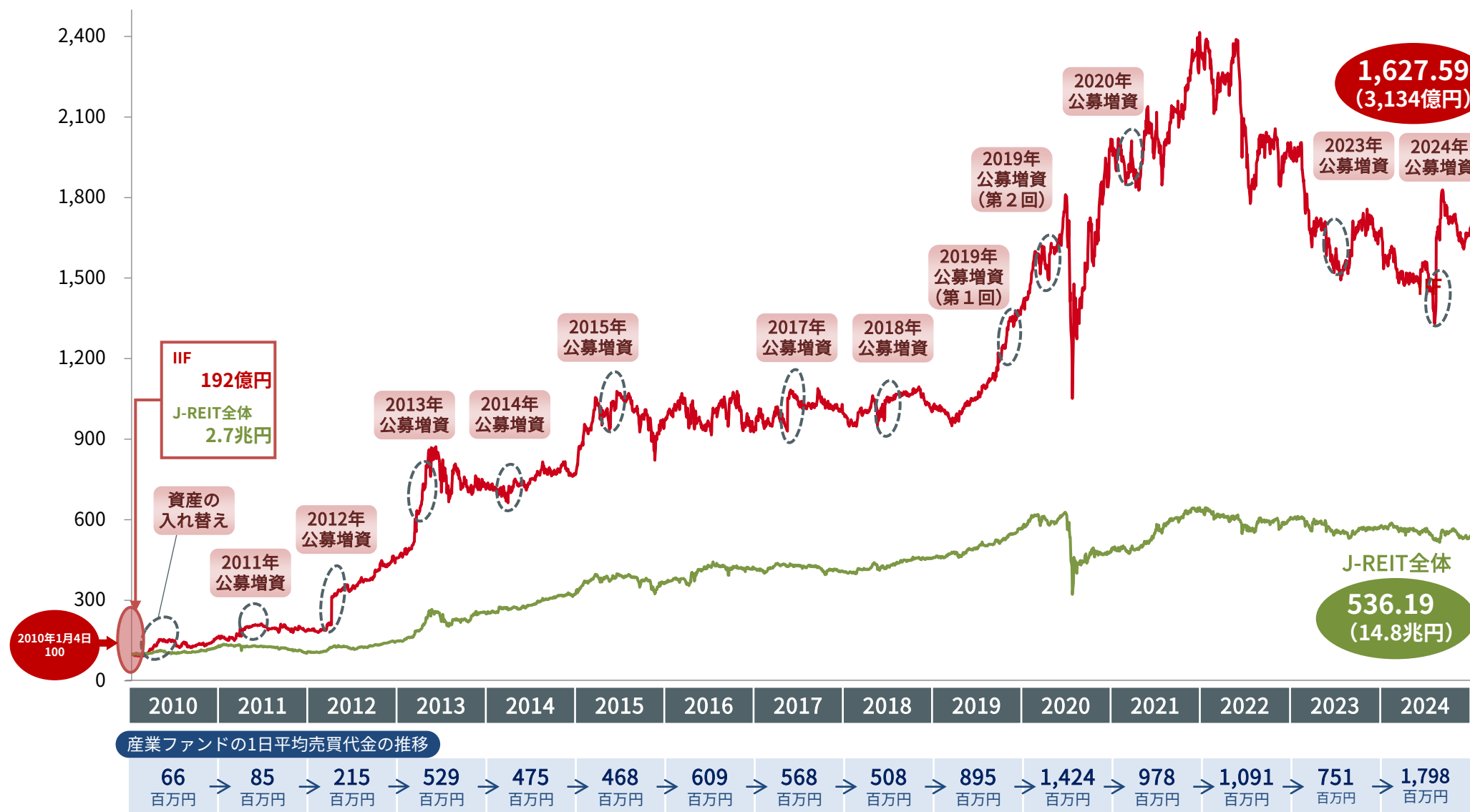
（出所） Bloombergのデータを基に作成

（注1） 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。

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

（注3） 2015年1月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を2口に分割しました。更に2018年2月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を4口に分割しました。

# 時価総額及び1日平均売買代金の推移（2010年1月4日～2024年7月31日）



（出所） Bloombergのデータを基に作成

（注1） 終値ベース

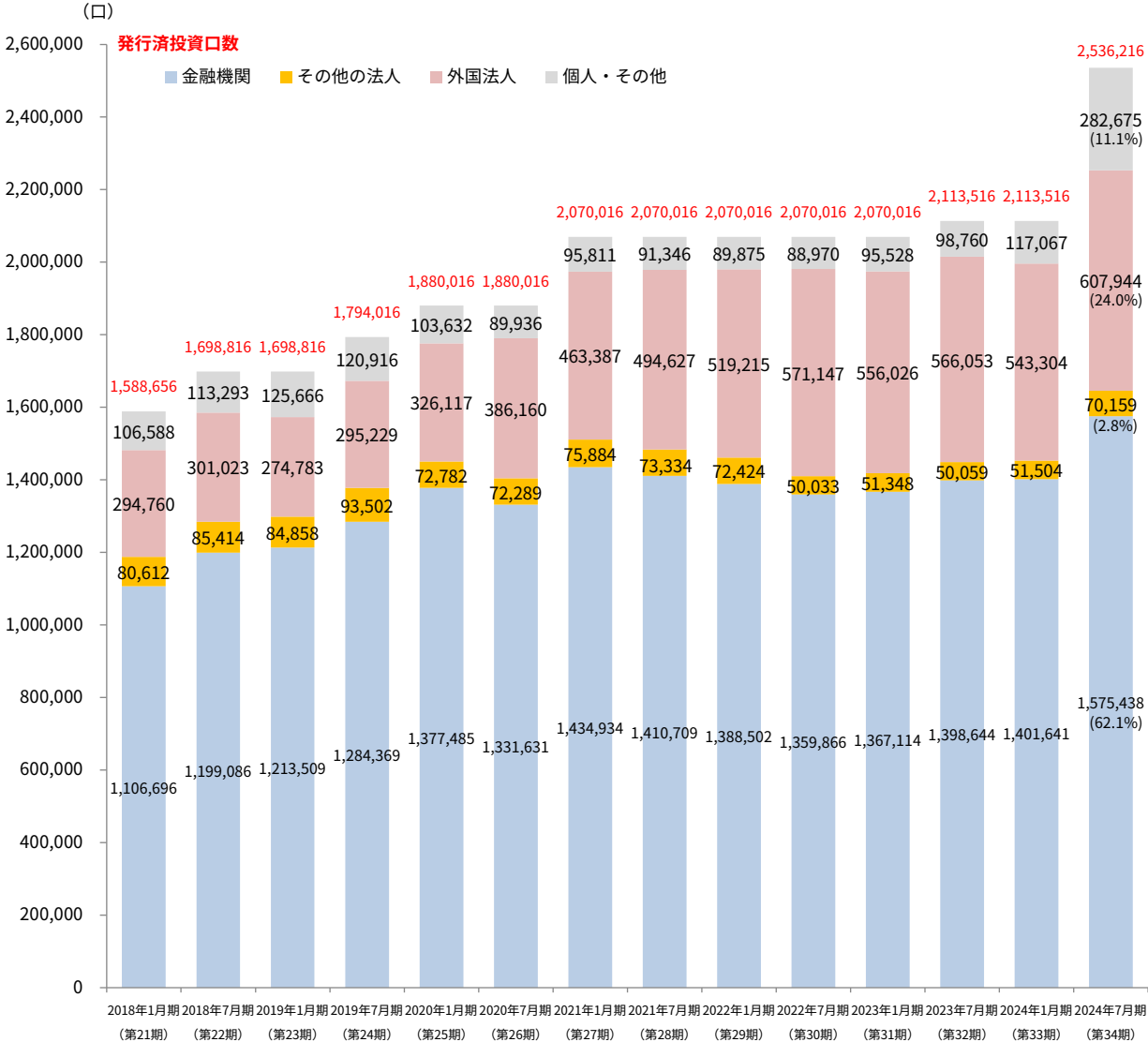
（注2） 縦軸は2010年1月4日の（株）東京証券取引所における終値を100%とした相対的な時価総額の推移を示しています。

投資主属性の分析

2024年7月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	532,514	20.99
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	403,606	15.91
3	野村信託銀行株式会社（投信口）	123,647	4.87
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	47,783	1.88
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	43,234	1.70
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	42,421	1.67
7	SMBC日興証券株式会社	33,357	1.31
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	29,901	1.17
9	みずほ証券株式会社	26,012	1.02
10	明治安田生命保険相互会社	25,780	1.01
11	全国信用協同組合連合会	20,781	0.81
12	株式会社中国銀行	18,894	0.74
13	日本証券金融株式会社	18,829	0.74
14	株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	18,659	0.73
15	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	18,636	0.73
16	JP MORGAN CHASE BANK 385794	17,914	0.70
17	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD. -TP HQ-EQUITY DE	16,871	0.66
18	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	16,805	0.66
19	株式会社八十二銀行	15,454	0.60
20	株式会社足利銀行	15,122	0.59
上位20名合計		1,486,220	58.60

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

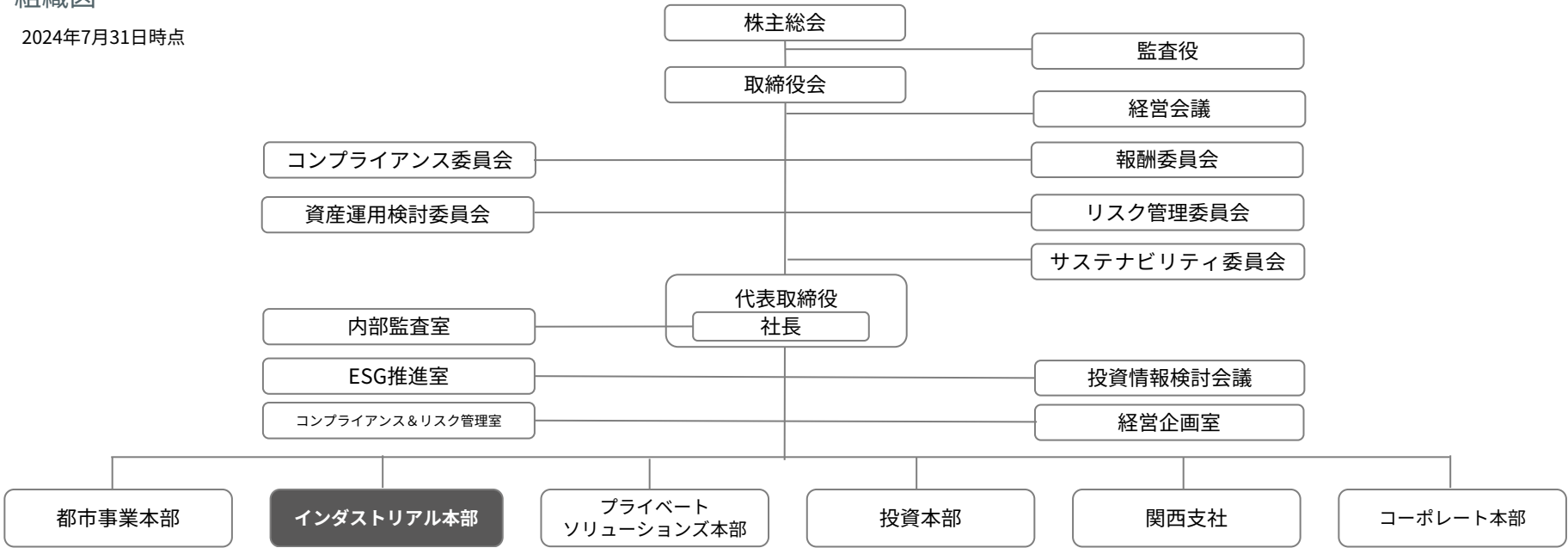
2024年7月31日現在

役職員数 167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	93名
宅地建物取引士	77名
一級建築士	10名
不動産鑑定士	13名
日本証券アナリスト協会検定会員	5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7月31日時点



# 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）