

証券コード 3249



第 35 期

決算説明会資料

2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)

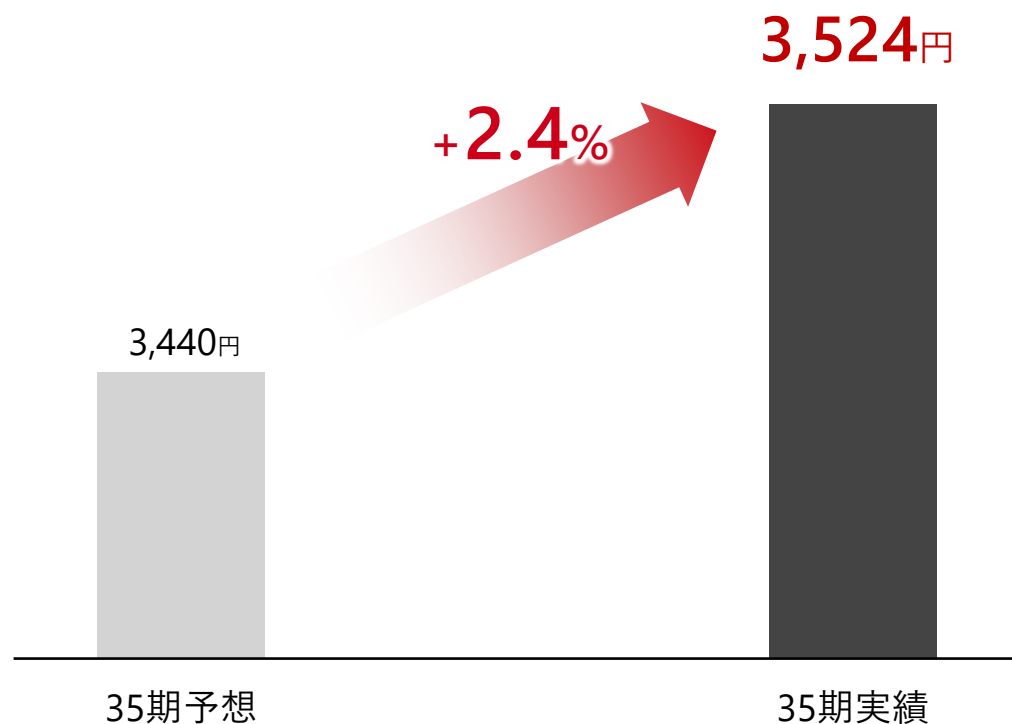
産業ファンド投資法人

<https://www.iif-reit.com/>

DPUとNAVは過去最高値を更新

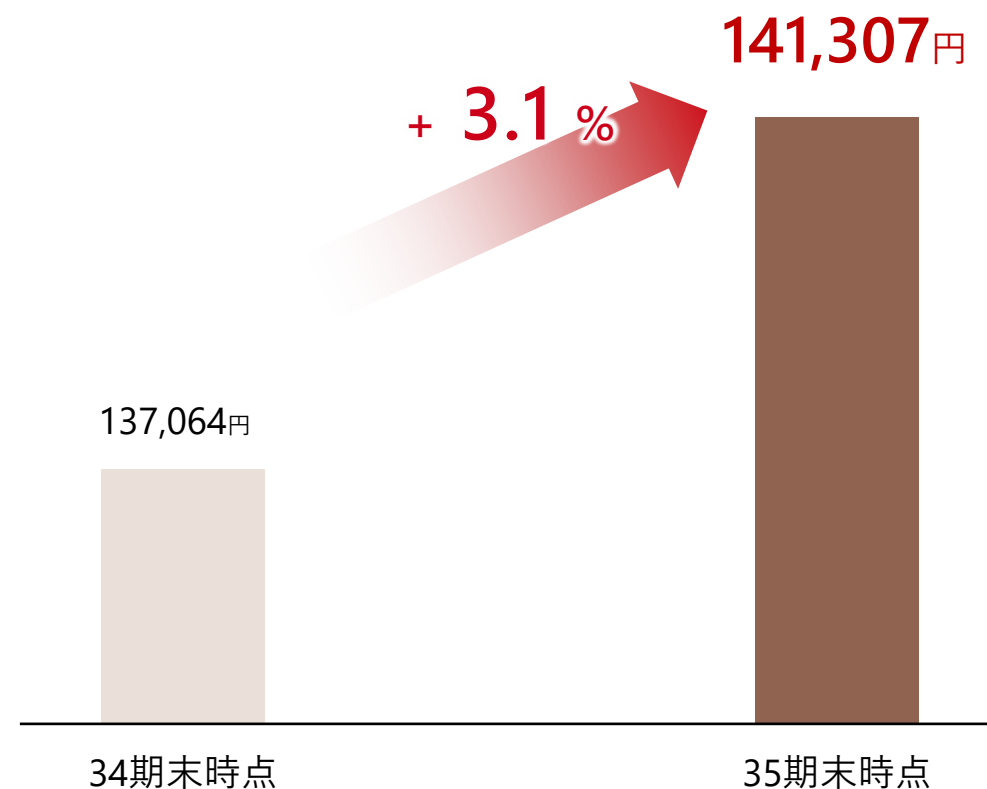
≫ 既存物件のNOI増加等により、予想対比で増配

2025年1月期(35期) DPU



≫ 内部成長・再開発による鑑定評価額上昇により、NAVは向上

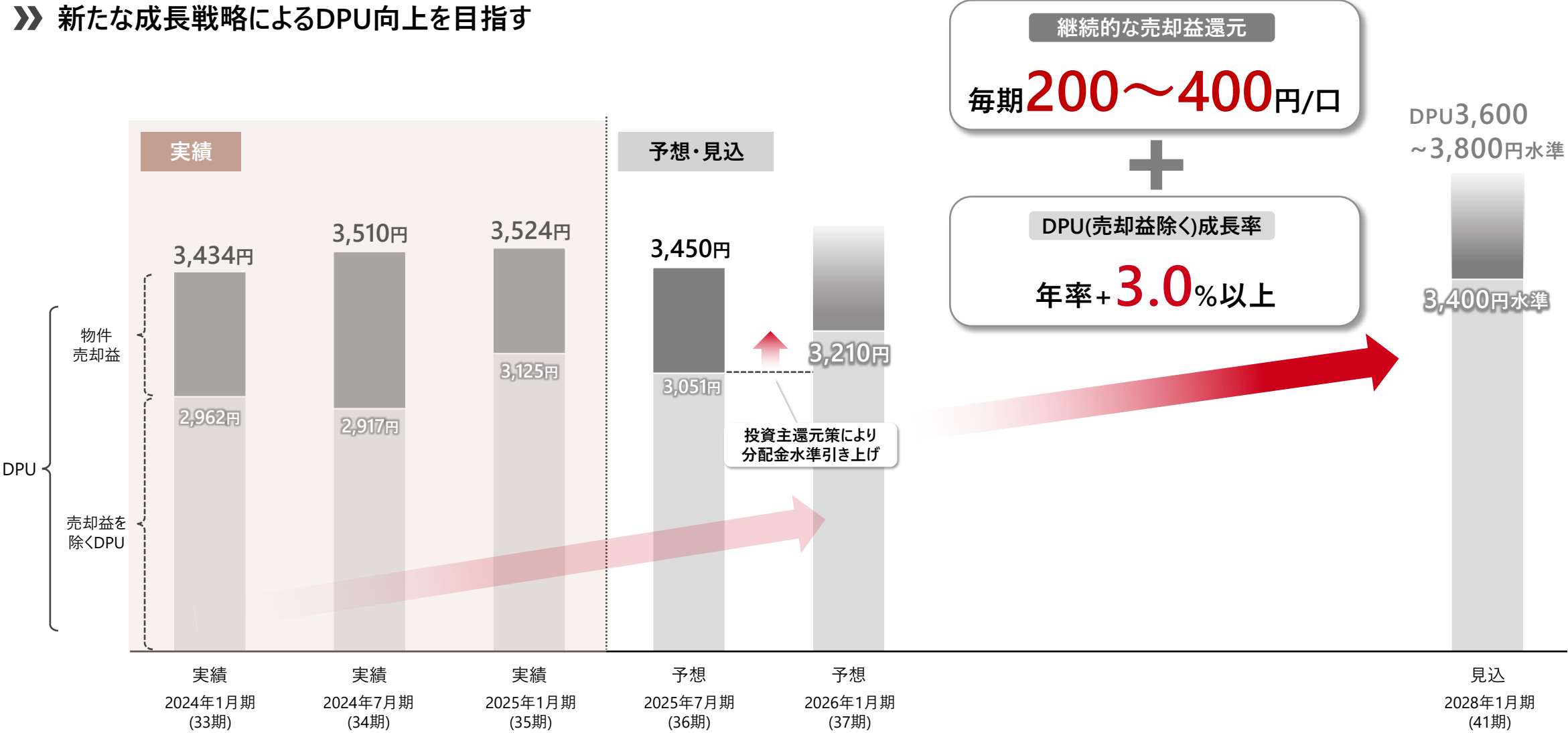
2025年1月期(35期) 1口当たりNAV (注)



(注) 1口当たりNAV = (純資産額 - 分配金総額 + 含み益) ÷ 発行済投資口数。但し、売却予定の戸塚TC(底地) 準共有持分35%を除きます。以下同じです。

DPU成長目標

» 新たな成長戦略によるDPU向上を目指す



投資主還元の強化 - DPU水準の引き上げ

➤ 規律あるキャッシュマネジメントのもと、持続的な投資主還元とDPU水準引き上げを企図して利益超過分配方針を変更

工場・研究開発施設およびインフラ施設に比べ、物流施設におけるCAPEXは相対的に小さいため、財務やキャッシュマネジメントにも過大な影響を与えないと判断し、2026年1月期(37期)よりDPU水準引き上げを企図して継続的に実施するもの

継続的利益超過分配方針

変更前

再開発物件や築浅物件の減価償却費の
30%相当を上限に分配実施

変更後

物流施設全体の
減価償却費の30%相当を上限に分配実施

本変更による継続的利益超過分配予定額

37期 約**154**円/口

(ご参考) 37期予想におけるイメージ

減価償却費 (約28億) 物流：工場/R&D/インフラ ＝47.4%：52.6%	CAPEX (81.4%) 物流：工場/R&D/インフラ ＝26.7%：73.3%	減価償却費の 範囲内で コントロール
	継続的利益超過分配 (13.9%)	
	残余資金(4.7%)	

※ 2022年7月期(30期)以降、湘南HIPの光熱費等の費用増加に伴い、収益安定化のために実施してきた一時的利益超過分配(但し、基準額以上の売却益発生時には実施しておりません。詳細はP27-28を参照ください。)については当該物件のエンドテナント賃料/光熱費パススルー化の進展等により相当程度収支が改善する見込みのため、2026年1月期(37期)以降は実施しないこととします。

IIFの成長戦略

■ 今後の成長戦略	P5
■ 内部成長	P6～P10
■ 含み益の顕在化	P11～P12
■ 物件売却による売却資金の活用方針	P13
■ 外部成長	P14～P16
■ 財務戦略	P17～P19
■ 主要指標一覧	P20

今後の成長戦略

≫ バリュエーション改善に向け、DPU向上を強く意識

持続的な成長へ



内部成長

NOI成長率(年率) **+3.0%**目標 (2026～2028年)



含み益の顕在化

売却益還元(每期) **5～10億円**目標 (200～400円/口)
売却パイプライン 約**500億円**



外部成長

積極的な**資産入替**の実施
CRE/CREカーブアウト提案活動の継続

内部成長(1) NOI成長目標

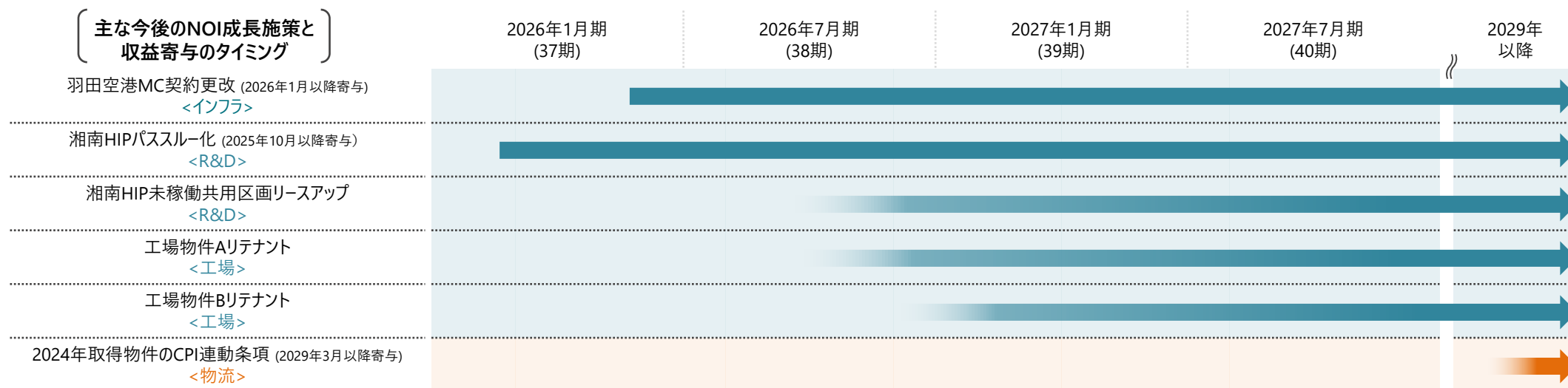
》 多様なアセットクラスで収益向上が実現見込み

2026年～2028年までの
NOI成長目標

+3.0% (年率) (注)

今後のNOI成長施策による
DPUインパクト

+約130円/口
(毎年の増加分)



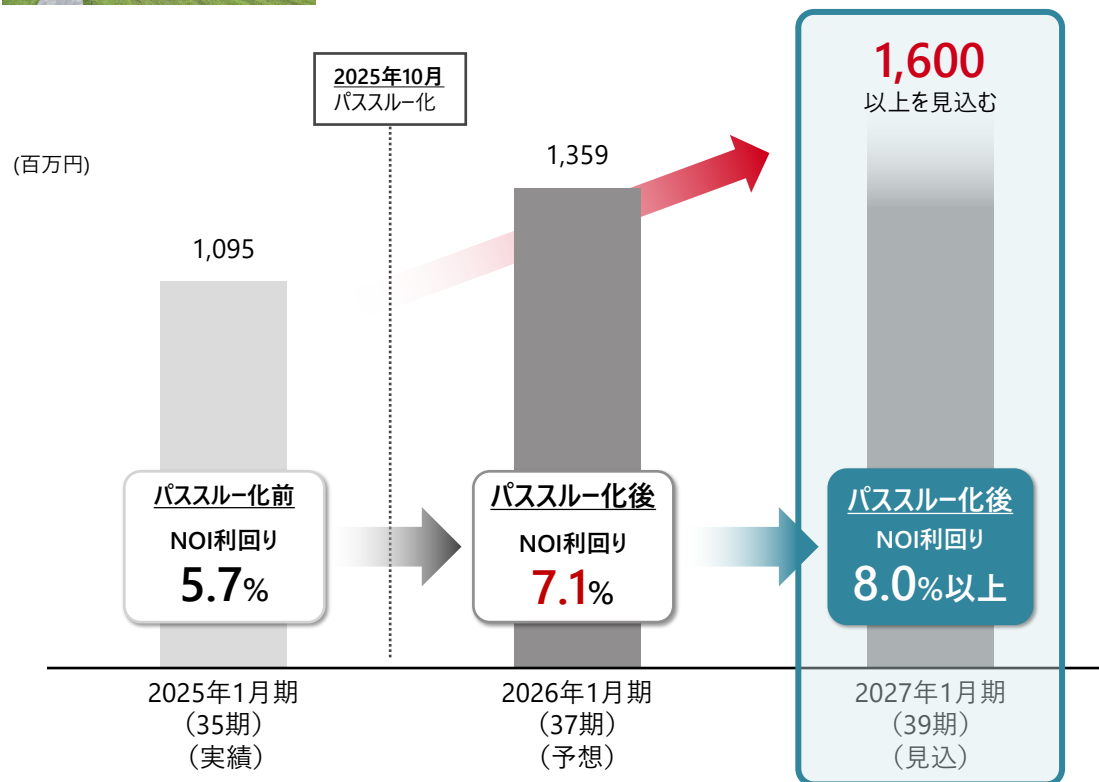
(注) 2025年1月期(35期)末時点における保有物件を基準として、2026年1月期(37期) 末までに新規取得及び売却する物件及び国都税費用化や再開発に起因する一過性要因を有する物件を除いた2026年1月期(37期)のNOIを約10,712百万円と想定して算出しています。

内部成長(2) 湘南HIP / 羽田空港MC：力強いNOI成長を見込む

》賃料パススルー化後のNOIは大幅増加



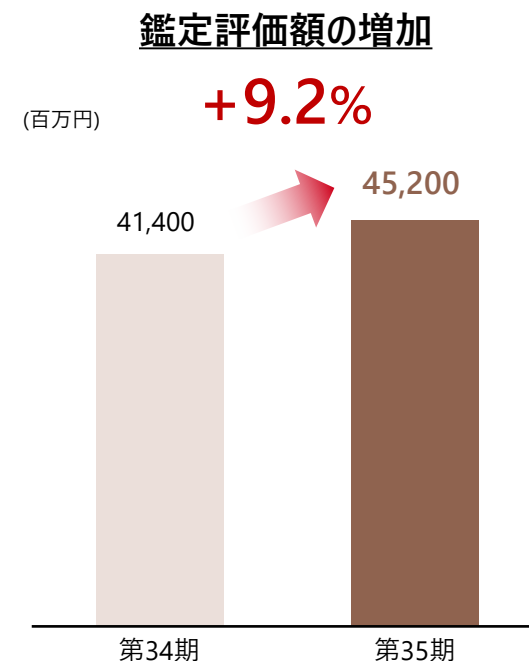
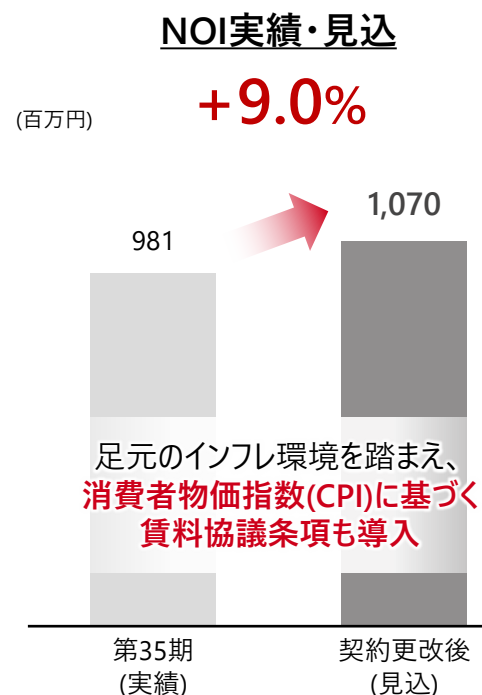
パススルー化後のNOIは約**1.5**倍
想定NOI利回りは**8.0%**以上へ



》契約満了を捉え、NOI及び物件価値は大きく向上



取得価格	41,110 百万円
鑑定評価額	45,200 百万円
含み益 (含み益率)	9,571 百万円 (+26.9 %)
NOI利回り	4.8%

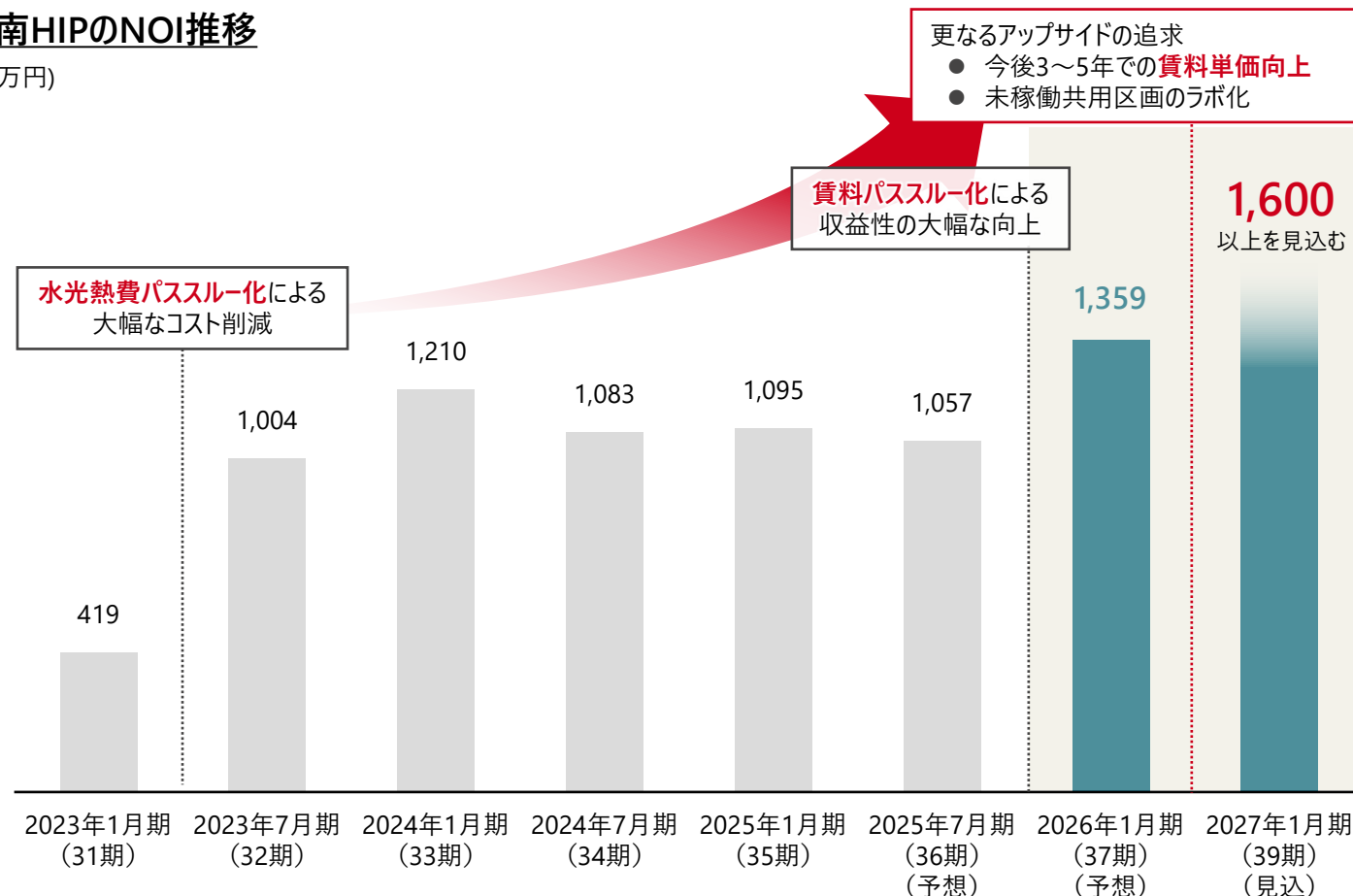


内部成長(3) 湘南HIPにおける内部成長：パススルー化による収益向上

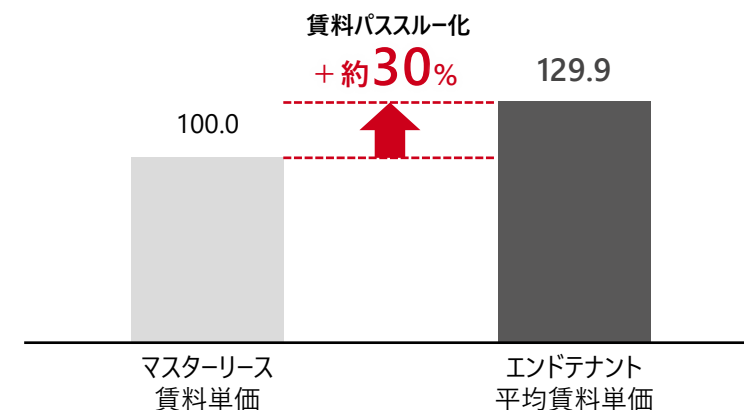
》 各種施策の実行により収益性向上を実現、更なるアップサイドを追求

湘南HIPのNOI推移

(百万円)



ML賃料とエンドテナント賃料の平均単価の差異(注)



リーシング対象面積

リースアップによるアップサイドを目指す

6区画：約4,700㎡

(注) マスターリース賃料単価を100とした場合の賃料単価の比較を示したものであり、マスターリース契約面積と各エンドテナントの契約面積合計は異なる為、この増加率で賃料上昇することを意味するものではありません。

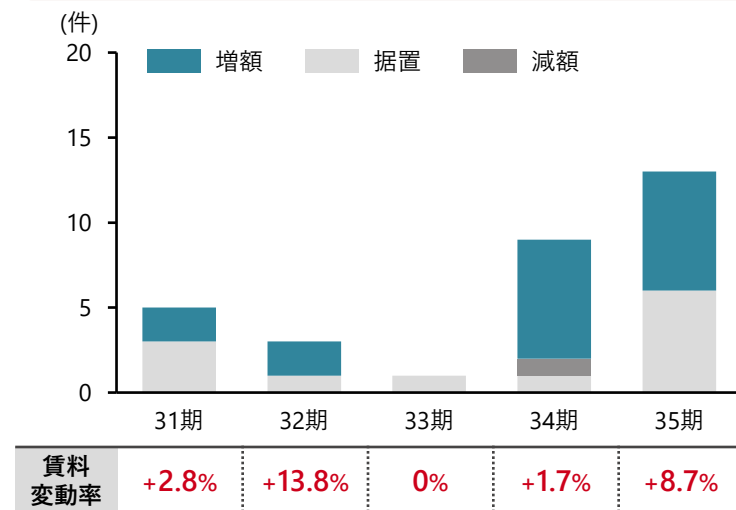
内部成長(4) 保有物件における契約状況

≫ 賃貸借契約満了・更改時期等を捉え、賃料アップを着実に実現。CPI連動賃料等による収益向上余地も確保

契約更改の実績

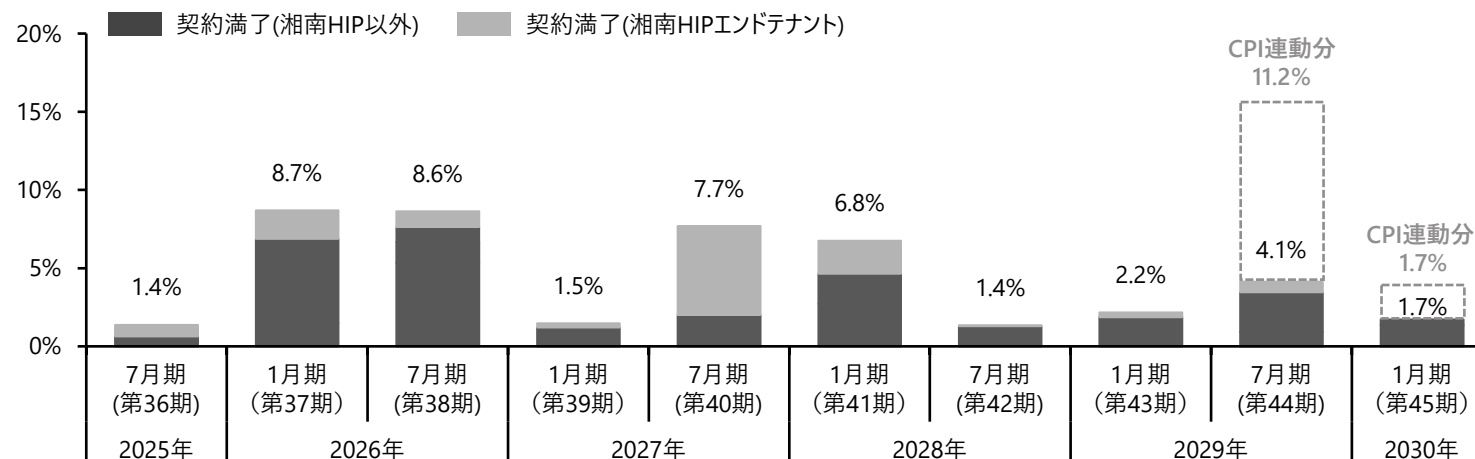
直近5期平均賃料変動率 **+4.6%**

(増額事例における平均賃料上昇率 **+16.1%**)



賃貸借契約満了・更改時期の分散状況 (年間賃料ベース)

今後5年間の契約満了・更改の合計 (CPI連動除く) **44.0%**



賃貸借契約関連の主要指標

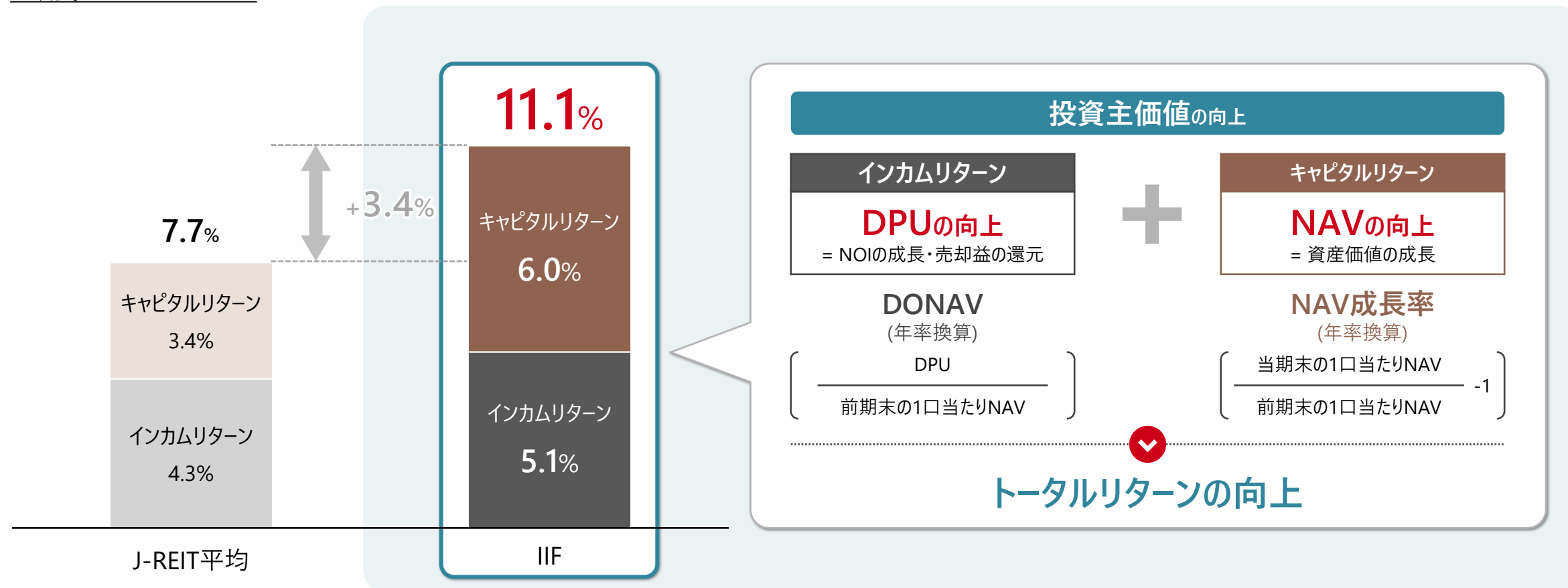
物件数	テナント数	稼働率	CPI連動賃料比率	平均契約年数 (賃料ベース)	平均契約残存年数 (賃料ベース)
109件	147社	99.9%	15.4%	18.1年	11.3年

(注) 各指標は IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地) 全ての持分を除く数値です。

内部成長(5) トータルリターンは大きく向上

≫ インカムリターンの着実な向上に加え、内部成長による含み益増加によってキャピタルリターンも大きく向上

35期末のトータルリターン



含み益の顕在化(1) 物件売却方針

≫ 今後も物件売却を継続しつつ、売却資金はDPU・NAV成長に資する施策に活用

売却候補物件パイプライン



物件売却の判断基準

ポートフォリオの収益性や安定性に与える影響を考慮した上で、下記の観点から候補物件を選定

更なる収益アップサイドが限定的な物件

Capex負担の増加等のCF低下リスクが想定される物件

含み益が大きく多額の売却益が期待できる物件

売却資金の活用方針

資産の取得

インプライドキャップレートを上回る水準での取得

直近の資産取得事例



取得価格	12.0億円
鑑定評価額	13.2億円
NOI利回り/ 償却後利回り	5.1% / 4.3%

自己投資口取得

資本市場を踏まえた投資主価値向上効果を勘案し、自己投資口取得

借入金返済

金利やLTV水準を考慮し、借入金の返済への充当

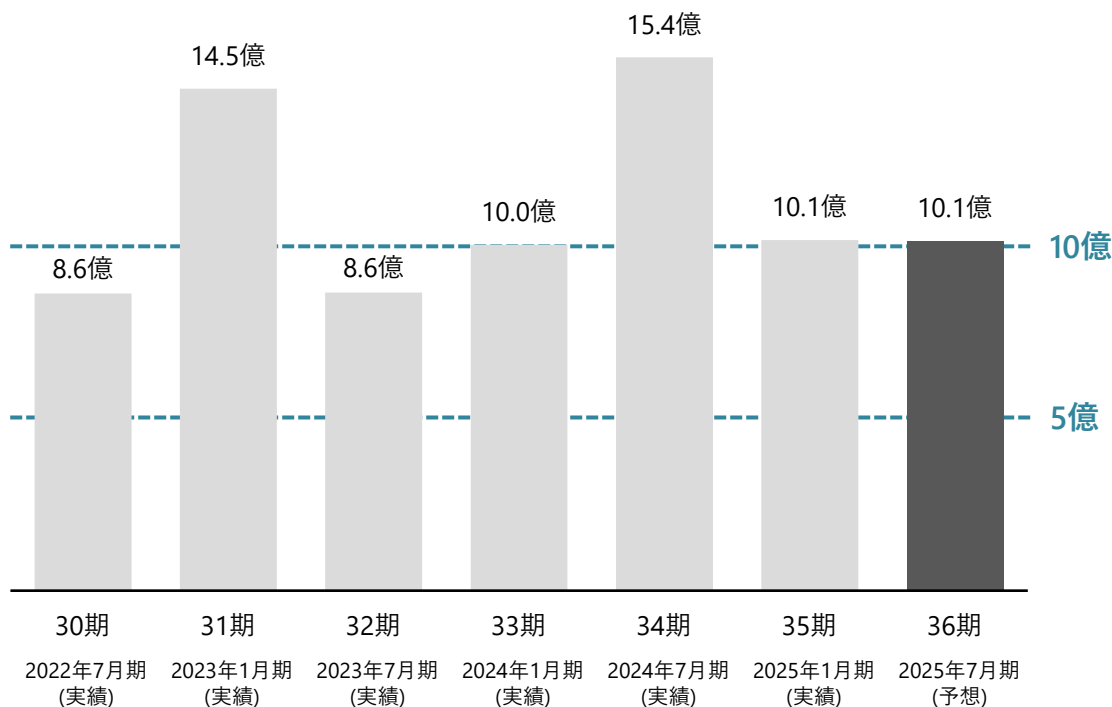
売却資金の活用方針の詳細はP13を参照ください。

含み益の顕在化(2) 継続的な売却益の還元

》 売却益の還元目標

売却益還元のトラックレコード

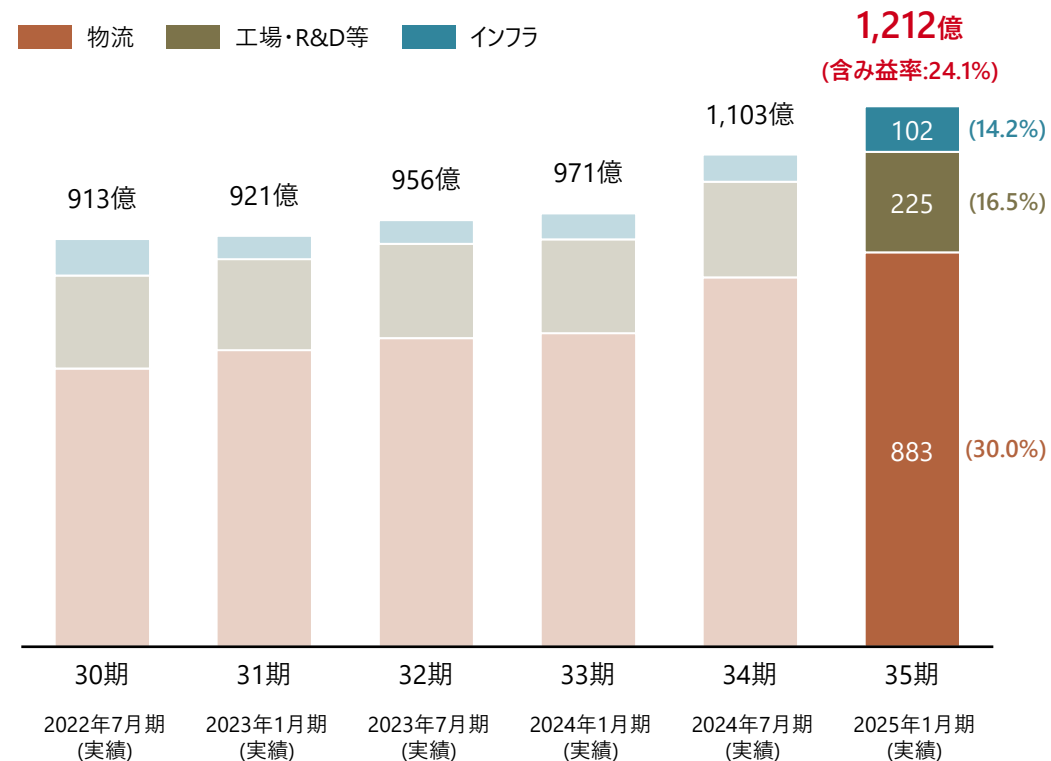
継続的な物件売却により毎期**5～10億円**の売却益還元を目指す
(200～400円/口)



》 含み益の推移

アセットタイプ別の含み益推移

CRE/CREカーブアウト戦略と内部成長・再開発により、含み益は大きく上昇

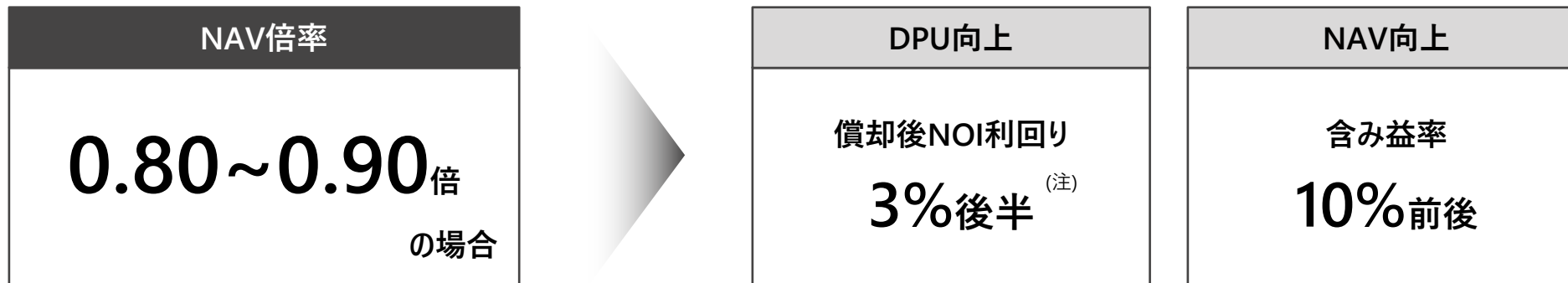


物件売却による売却資金の活用方針

≫ 投資主価値向上効果を比較し、売却資金の活用方法を慎重に判断

- インプライドキャップレートを上回り、自己投資口取得よりもDPUや1口当たりNAVの向上効果が見込める場合は物件取得を選択
- 上記を満たす物件取得が見込めない場合、自己投資口取得または借入金返済を選択
- 自己投資口取得を行う場合は、LTV水準を維持するために原則として借入金返済を同時に実行

(ご参考) 自己投資口取得によるDPU/NAV向上効果を上回る、取得物件の収益性と含み益率の試算



(注) 自己投資口取得の効果については、LTV水準を維持するため一定程度借入金を返済することを前提に試算しています。

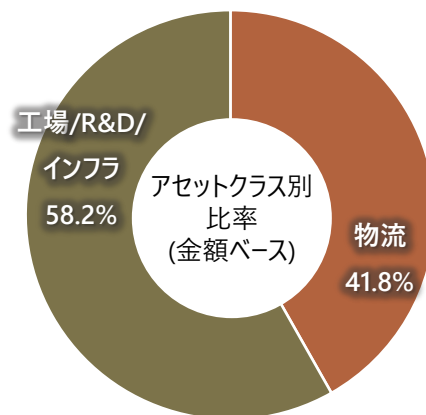
外部成長(1) 資産入替とブリッジファンドを活用した取得

足元のパイプライン

売却資金等を活用し、インプライドキャップレートを上回る水準で取得

足許の詳細検討案件数

13物件



優先交渉権取得済み物件の例

セントラル・
タンクターミナル 6物件

セールアンドリースバックによる
主要な6事業拠点



川崎事業所南エリア (底地)

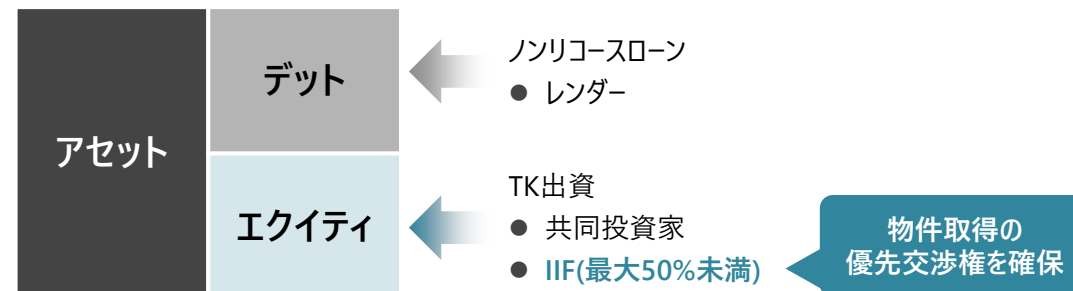
● インフラ ● CREカーブアウト

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

SPCを活用した将来パイプラインの確保

資本コストが高止まりする環境下における新たな物件取得手法として
ブリッジファンドを活用した間接・共同投資により機動的な取得機会を確保

KJRMグループのソーシング力と大手金融機関と連携した
私募投資家の誘致により、物件取得機会を確保



プライム福岡ロジスティクスセンター匿名組合出資

- 5年間の契約・5年後には更に追加で5年延長のオプション
- 大手事業会社との共同出資
- 直接投資と比較し、比較的高い配当利回りを享受
- 将来的な取得に係る優先交渉権の確保



出資金額	4.3億円
想定利益配当利回り	6.3%

外部成長(2) CRE提案におけるIIFの競争優位性

》 IIFの競争優位性

IIFが強みとするCRE提案機会

- 資本効率向上を企図したアセットライトニーズの高まり
- 製造業工場の国内回帰の動き

証券化されていないアセットの開拓

- 証券化されていないアセットを相対で開拓することで、割安に取得
- ソーシングからアンダーライティング、アセットマネジメントまで一気通貫のノウハウを活かしたソリューション提案
- スポンサーであるKKRのネットワーク、金融機関、事業会社への直接提案など豊富なルートを活用

産業用不動産の長期運用実績

- 社会基盤を支える企業の基幹となる工場や研究施設、インフラ施設、物流施設等、幅広い産業不動産の長期運用実績
- 日本全国の産業立地が投資対象。雇用確保・交通の要衝等、伝統的な産業立地として底堅いエリアの物件を多数保有

証券化されていない高収益物件をIIFのノウハウにより開拓

民間企業が保有する不動産
約524兆円 (注1)

収益不動産
約315兆円 (注2)

証券化された不動産
約71.2兆円 (注3)

J-REIT
約23.5兆円 (注4)

(注1) 国土交通省「平成30年 法人土地・建物基本調査」

(注2) 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3) 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 2025年1月」。

(注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」(2025年2月)

外部成長(3) 再開発：未利用容積率の有効活用により、NOIと含み益は大幅に向上

直近の再開発完了案件

羽村LC再開発《2025年2月取得》



	再開発前	再開発後
取得価格	820 百万円	3,152 百万円
鑑定評価額 又は調査価額 (増加額)	704 百万円	3,960 百万円 (+3,256 百万円)
含み損益 (含み損益率)	▲220 百万円	+807 百万円 (+25.6%)
年間NOI	41 百万円	151 百万円 (+110 百万円)

習志野LC I 再開発《2025年9月取得予定》



	再開発前	再開発後
取得価格	1,190 百万円	6,371 百万円
鑑定評価額 又は調査価額 (増加額)	1,950 百万円	8,610 百万円 (+6,660 百万円)
含み損益 (含み損益率)	760 百万円	+2,238 百万円 (+35.1%)
年間NOI	68 百万円	336 百万円 (+267 百万円)

今後の再開発案件

習志野LC II 再開発《2027年2月竣工予定》



大手事業会社の新規拠点ニーズを捉えた
再開発事業がスタート(2027年2月竣工予定)

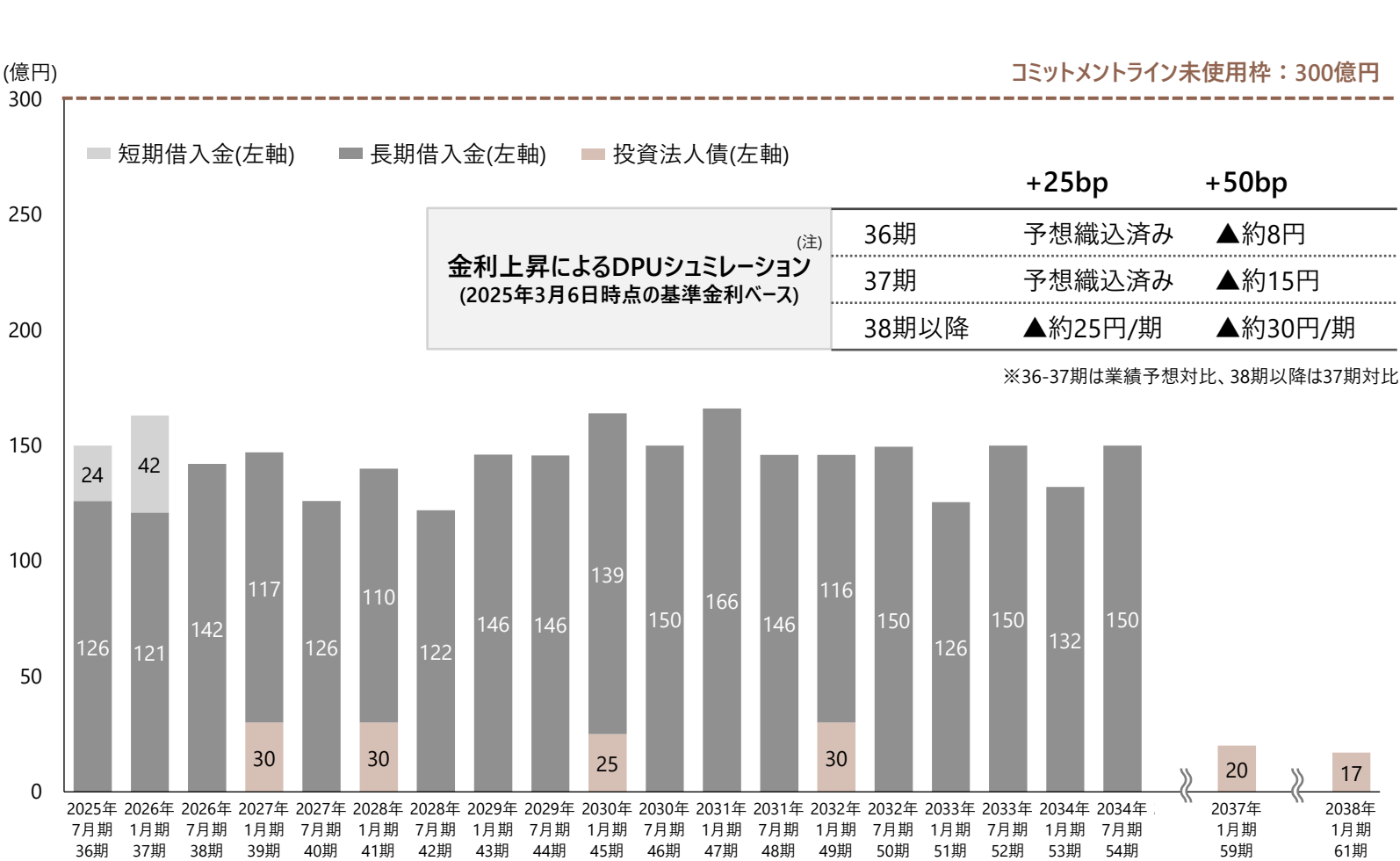
竣工後4年間の優先交渉期間の中で、
資本市場の動向を踏まえながら
適切なタイミングでの取得を検討

財務戦略：長期固定中心を維持しながら柔軟な財務施策により借入コストをマネジメント

主要指標の推移

	2024年7月期 (34期)	2025年1月期 (35期)
長期発行体 格付 (JCR)	AA (安定的)	AA (安定的)
簿価LTV	50.8%	50.9%
時価LTV	42.4%	41.7%
平均 借入期間	8.5年	8.6年
平均 残存年数	4.9年	4.8年
長期 / 固定比率	96.7% / 90.8%	97.7% / 91.8%
平均適用 金利	0.73%	0.79% (+0.06ポイント)

返済期限の分散状況《2025年1月31日時点》



(注) 38期以降は、2026年7月期(38期)から2029年1月期(43期)までに返済期限が到来する既存有利子負債に基づき、足元の基準金利水準・借入条件を元に、+25～50bpの金利上昇見込み等を考慮した1期あたりの平均増加額の試算値であり、新規借入の実行や金利環境の変化によって将来変動する可能性があります。

財務戦略：有利子負債の状況 《2025年1月31日時点》

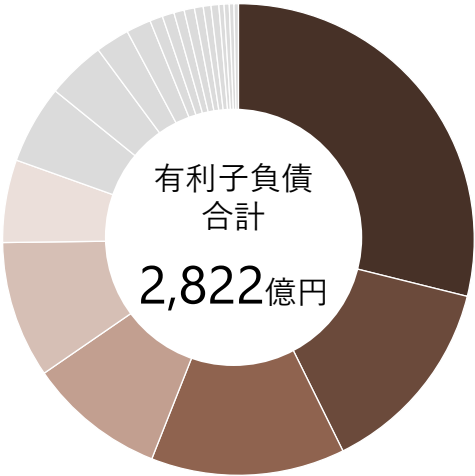
ファイナンスの状況《2024年2月～2025年1月実施分》※新規借入を除く

返済合計		借入の合計	
返済総額	318 億円	借入総額	318 億円
平均借入期間	5.7 年	平均借入期間	6.1 年
平均適用金利	0.71 %	平均適用金利	1.02 % (+0.31 ^{ポイント})

負債の概要

残高	
短期借入金	6,600 百万円
長期借入金	260,483 百万円
投資法人債	15,200 百万円
有利子負債合計	282,283 百万円

レンダーフォーメーション



取引金融機関数：20社	
三菱UFJ銀行	28.9%
みずほ銀行	13.8%
三井住友銀行	13.3%
三井住友信託銀行	9.4%
日本政策投資銀行	9.4%
農林中央金庫	5.7%

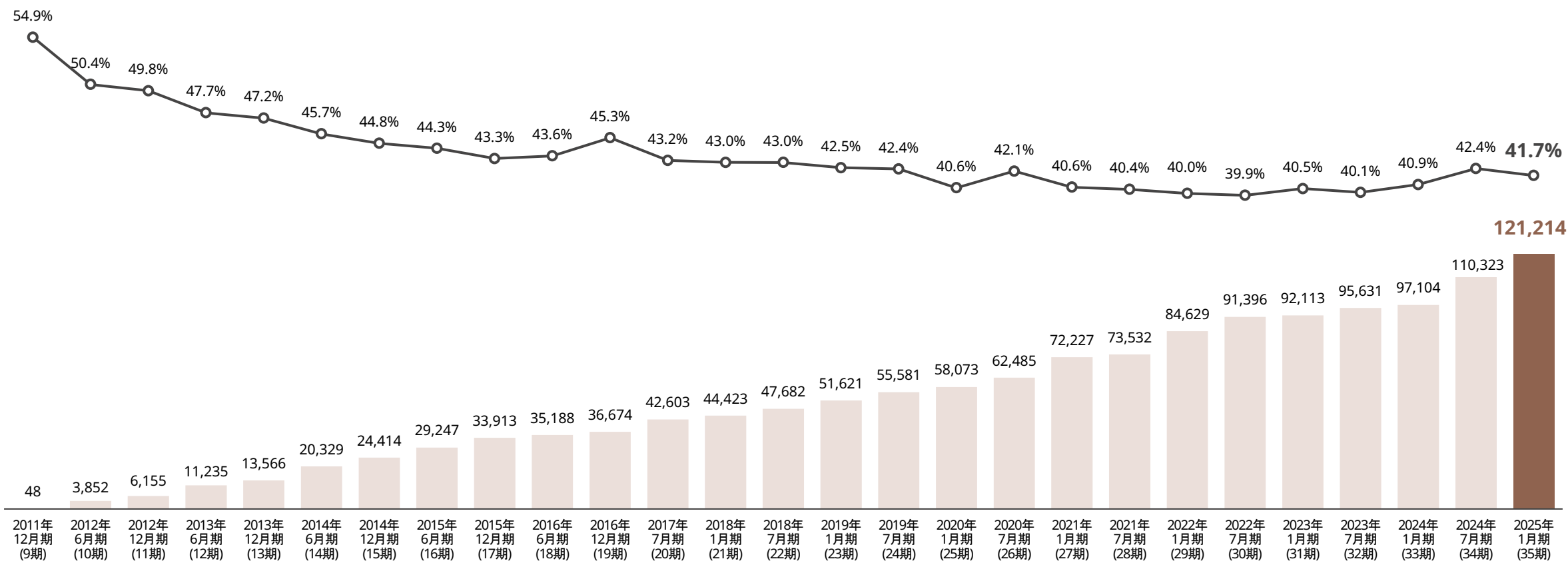
その他	
SBI新生銀行	4.0%
中国銀行	0.6%
みずほ信託銀行	2.3%
山口銀行	0.5%
福岡銀行	1.7%
日本生命保険相互会社	0.5%
信金中央金庫	0.9%
千葉銀行	0.4%
かんぽ生命保険	0.8%
朝日信用金庫	0.4%
七十七銀行	0.7%
関西みらい銀行	0.3%
西日本シティ銀行	0.7%
明治安田生命保険相互会社	0.3%
投資法人債	5.4%

財務戦略：時価LTV水準

》 時価LTVと含み益の推移

含み益の増加に伴いLTVは低減、引き続き40%前後でマネジメント

○ 時価LTV ■ 含み益 (百万円)



主要指標一覧

》 2025年1月期（35期）主要指標

	アセット
物件数 / 総テナント数	109 物件 / 147 社
取得価格の合計	506,034 百万円
鑑定評価額の合計	624,838 百万円
含み益（含み益率）	121,214 百万円（24.1 %）
平均NOI利回り / 平均償却後NOI利回り	5.3 % / 4.2 %
NOI	13,308 百万円（35期実績）
	13,880 百万円（36期予想）
	13,765 百万円（37期予想）
平均賃料変動率	+ 4.6 %（31～35期実績）
今後5年間の契約満了・更改割合 （年間賃料ベース）	44.0 %（36～45期合計）
稼働率	99.9 %

	デット
有利子負債残高	282,283 百万円
時価LTV（簿価LTV）	41.7 %（50.9 %）
平均借入期間 / 平均残存年数	8.6 年 / 4.8 年
長期負債 / 固定金利比率	97.7 % / 91.8 %
平均適用金利	0.79 %
長期発行体格付(JCR)	AA (安定的)

	エクイティ
時価総額 (2025年1月31日時点)	294,201 百万円
1口当たり分配金 (DPU) (※35期及び36期は売却益399円を含む)	3,524 円/口（35期実績）
	3,450 円/口（36期予想）
	3,210 円/口（37期予想）
ROE ((当期純利益)×2÷投資主資本合計)	7.2 %
DONAV ((当期DPU)×2÷前期1口当たりNAV)	5.1 %
1口当たりNAV	141,307 円/口

(注1) 各指標は、2025年1月期(第35期)の数値を基に、IIF戸塚テクノロジセンター(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) 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4) 簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額。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、2025年1月末日時点の値です。以下同じです。
(注6) 1口当たりNAV=(純資産額-分配金総額+含み益)÷発行済投資口数

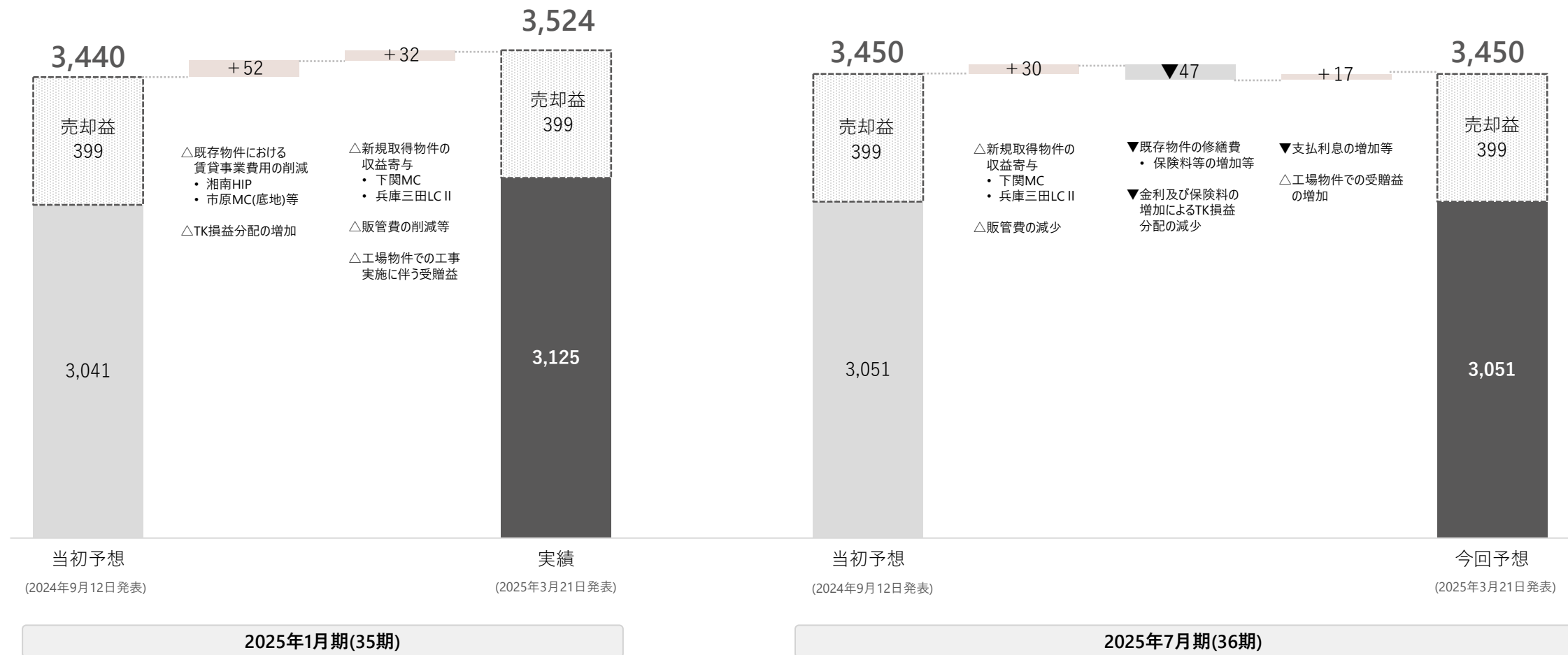
» Appendix

■ 運用報告・業績予想	P22～P28
■ IIFの概要・各種指標	P29～P30
■ サステナビリティの取組み	P31～P35
■ 外部成長・内部成長の取組み	P36～P40
■ ポートフォリオデータ	P41～P57
■ マーケットデータ	P58～P61
■ 投資主属性、KKR・KJRMの概要	P62～P64

1口当たり分配金の変動要因(35期及び36期)

》 1口当たり分配金の推移

(円/口)

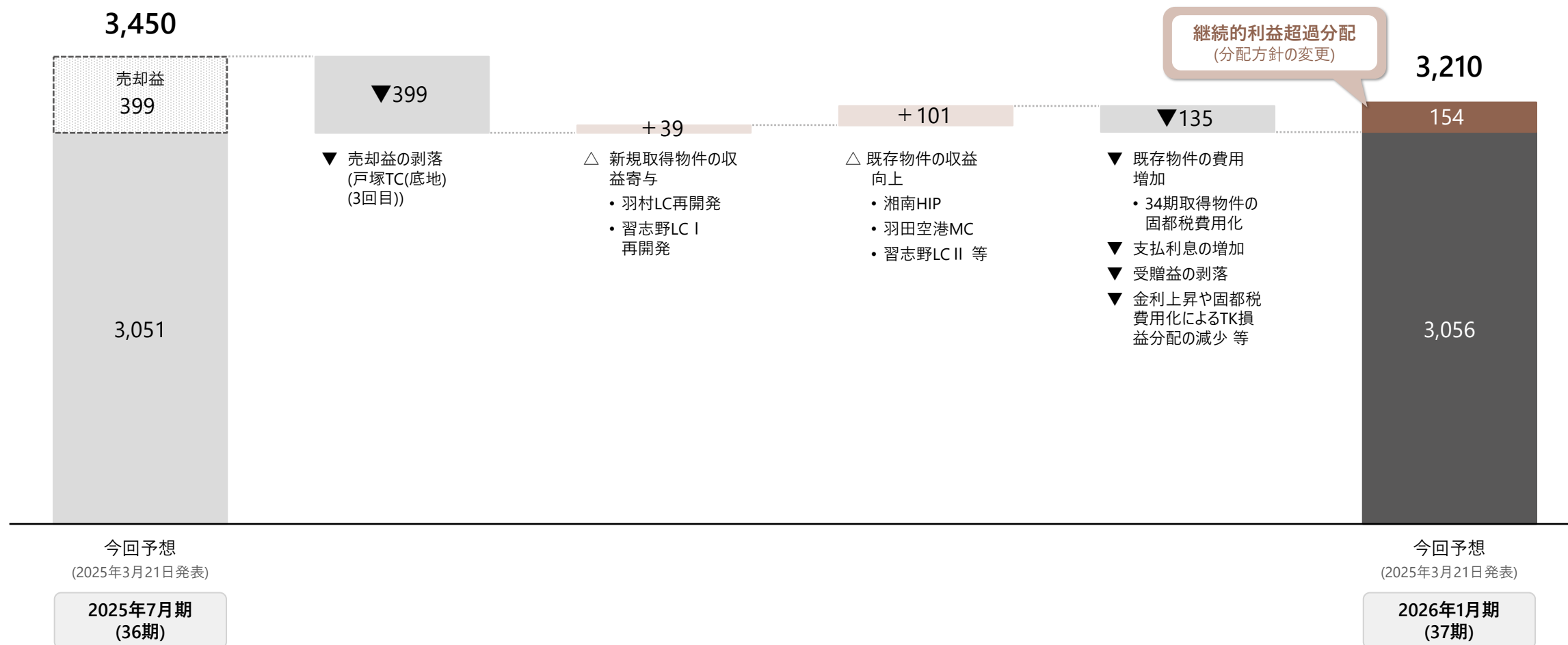


(注) 売却益を除く1口当たり分配金には、ATA分配またはATA戻入が含まれます。詳細はP27-28を参照ください。以下同じです。

1口当たり分配金の変動要因 (37期)

》 1口当たり分配金の推移

(円/口)



2025年1月期(第35期)運用報告

		(百万円)			
		2024年7月期 (第34期実績)	2025年1月期 (第35期実績)		
			第34期実績比		
P/L 主要 情報	営業収益	21,065	21,268	+202	+1.0%
	受取水道光熱費	1,180	1,324	+143	+12.2%
	不動産等売却益	1,504	1,013	▲490	▲32.6%
	営業費用	11,085	11,081	▲3	▲0.0%
	水道光熱費	1,667	1,837	+169	+10.2%
	減価償却費	2,832	2,628	▲204	▲7.2%
	販売費及び一般管理費	1,890	1,948	+57	+3.1%
	営業利益	9,980	10,186	+206	+2.1%
	営業外収益	-	26	+25	+3,576.8%
	営業外費用	1,291	1,402	+111	+8.6%
	経常利益	8,690	8,810	+120	+1.4%
	当期純利益	8,686	8,808	+121	+1.4%
B/S 主要 情報	1口当たり当期純利益 (円)	3,425	3,473	+48	+1.4%
	1口当たり利益分配金 (円)	3,424	3,473	+49	+1.4%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (一時差異等調整引当額)	86	51	▲35	▲40.7%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (その他の利益分配金)	0	0	0	-
	1口当たり分配金 (円)	3,510	3,524	+14	+0.4%
			0		
	総資産	555,437	555,122	▲314	
その他	総負債	309,233	309,012	▲220	
	純資産	246,203	246,109	▲93	
	有利子負債LTV	50.8%	50.9%	+0.0%	
その他	資本的支出	1,229	1,951 (注1)	+721	+58.7%
	機能維持	979	1,532	+553	+56.5%
	機能向上	249	418	+168	+67.6%
	修繕費	774	866 (注2)	+92	+11.9%
	合計	2,003	2,817	+814	+40.6%
	減価償却費	2,832	2,628	▲204	▲7.2%
	FFO (※)	10,015	10,423	+408	+4.1%
	AFFO (※)	8,785	8,472	▲313	▲3.6%
	物件数	108	110	+200.0%	+1.9%
	稼働率	99.9%	99.9%	▲0.0%	▲0.0%

* 1口当たり利益分配金には、前期未処分利益及び純資産控除項目を含んでいます。

(※) FFO=当期純利益+減価償却費+減損損失+売却損益、AFFO=FFO-資本的支出(以下同じです。)

(注1) 第35期に実施した主な資本的支出

IIF川口LC	: 冷却設備更新工事(1期)	254百万円
IIF湘南HIP	: A4棟受変電設備増強	135百万円
IIF神戸DHC	: 外壁改修工事	94百万円
IIF湘南HIP	: オフィス・会議室増設	74百万円
IIF新山下R&DC	: 空調換気設備更新工事	73百万円

(注2) 第35期に実施した主な修繕費

IIF湘南HIP	: B・C棟用役設備点検整備	68百万円
IIF湘南HIP	: 常用発電機点検整備	57百万円
IIF湘南HIP	: 冷熱源設備点検整備	42百万円
IIF湘南HIP	: 非常用発電機点検整備	40百万円
IIF湘南HIP	: C2棟空調設備点検整備	32百万円

● 2025年1月期(第35期)の主な増減要因(第34期実績比)

営業収益	+202百万円
賃貸事業収入の増加(34期取得29物件(通期寄与), 習志野LC II (再開発によるダウンタイム) 等)	+ 322百万円
受取水光熱費等の増加(湘南HIP 等)	+143百万円
不動産等売却益の減少(34期神戸LC(25%)(4回目)剥落)	▲490百万円
匿名組合分配金の増加(通期寄与)	+228百万円
営業費用	▲3百万円
賃貸事業費用(PM報酬)の増加(34期取得29物件(通期寄与) 等)	+12百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の増加(湘南HIP 等)	+169百万円
賃貸事業費用(公租公課)の減少(売却3物件 等)	▲15百万円
賃貸事業費用(修繕費)の減少(岡崎MC, 神戸DHC 等)	▲43百万円
賃貸事業費用(借地料)の増加(羽田空港(収支相殺))	+12百万円
減価償却費の減少(習志野LC II , 34期取得29物件通期寄与)	▲204百万円
資産運用報酬の増加(日数差異 等)	+12百万円
その他営業費用の増加(投資主総会・IR関連費用 等)	+37百万円
営業外収益	+25百万円
固定資産受贈益の増加(市川FPC(雨水配管工事実施に伴う))	+21百万円
営業外費用	+111百万円
支払利息の増加(34期物件取得融資に関する通期寄与及び日数差異の影響 等)	+104百万円
融資関連費用の増加(34期物件取得融資の通期寄与等)	+14百万円

● 2025年1月期(第35期)の主な増減要因(第35期当初予想比)

営業収益	+62百万円
賃料収入の増加(35期取得物件(下関VMC), 羽田空港MC(収支相殺) 等)	+11百万円
匿名組合分配金の増加(修繕費, 支払利息等の減少 等)	+49百万円
営業費用	▲125百万円
賃貸事業費用(PM報酬)の減少(湘南HIP, 岡崎MC 等)	▲20百万円
賃貸事業費用(公租公課)の減少(厚木LC III 等)	▲23百万円
賃貸事業費用(修繕費)の減少(神戸DHC, 湘南HIP 等)	▲19百万円
賃貸事業費用(その他経費)の減少(市原MC(底地))	▲17百万円
その他営業費用の減少(IR関連費用, その他 等)	▲40百万円
営業外収益	+26百万円
固定資産受贈益の増加(市川FPC(雨水配管工事実施に伴う))	+21百万円

2025年7月期(第36期)業績予想

		(百万円)			
		2025年1月期 (第35期実績)	2025年7月期 (第36期今回予想)		
			第35期実績比		
P/L 主要 情報	営業収益	21,268	22,600	+1,332	+6.3%
	受取水道光熱費	1,324	1,254	▲70	▲5.3%
	不動産等売却益	1,013	1,013	0	0.0%
	営業費用	11,081	11,960	+879	+7.9%
	水道光熱費	1,837	1,728	▲108	▲5.9%
	減価償却費	2,628	2,649	+21	+0.8%
	販売費及び一般管理費	1,948	1,959	+11	+0.6%
	営業利益	10,186	10,639	+452	+4.4%
	営業外収益	26	67	+41	+156.1%
	営業外費用	1,402	1,475	+72	+5.2%
	経常利益	8,810	9,231	+421	+4.8%
	当期純利益	8,808	9,229	+421	+4.8%
	1口当たり当期純利益 (円)	3,473	3,639	+166	+4.8%
B/S 主要 情報	1口当たり利益分配金 (円)	3,473	3,450	▲23	▲0.7%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (一時差異等調整引当額)	51	0	▲51	▲100.0%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (その他の利益分配金)	0	0	0	-
	1口当たり分配金 (円)	3,524	3,450	▲74	▲2.1%
	総資産	555,122	555,307	+184	
	総負債	309,012	309,481	+468	
	純資産	246,109	245,825	▲283	
	有利子負債LTV	50.8%	50.8%	+0.0%	
その他	資本的支出	1,951	2,315 (注1)	+363	+18.6%
	機能維持	1,532	1,634	+101	+6.6%
	機能向上	418	680	+262	+62.7%
	修繕費	866	1,684 (注2)	+817	+94.3%
	合計	2,817	3,999	+1,181	+41.9%
	減価償却費	2,832	2,649	▲182	▲6.5%
	FFO (※)	10,627	10,866	+238	+2.2%
	AFFO (※)	8,676	8,551	▲125	▲1.4%
	物件数	110	109	-	-
	稼働率	99.9%	100.0%	-	+0.1%

* 第36期の1口当たり当期純利益と1口当たり利益分配金の差額は、ATAの戻入によるものです。

(注1) 第36期に予定している主な資本的支出

IIF湘南HIP	: A43E B棟化工事	326百万円
IIF川口LC	: 冷却設備更新工事(2期)	254百万円
IIF羽田空港MC	: 泡消火設備更新工事(1期)	233百万円
IIF岡崎MC	: 耐震補強工事(2期)	181百万円
IIF湘南HIP	: 監視カメラ設備部品更新	91百万円

(注2) 第36期に予定している主な修繕費

IIF習志野LC II	: 再開発に伴う既存建物の解体費用	662百万円
IIF湘南HIP	: A棟動物系統空調点検整備	94百万円
IIF湘南HIP	: RIフィルタ交換	79百万円
IIF湘南HIP	: A43E B棟化工事(OPEX)	78百万円
IIF湘南HIP	: A・EC棟上水排水設備定期点検整備	47百万円

● 2025年7月期(第36期)の主な増減要因(第35期実績比)

営業収益	+1,332百万円
賃貸事業収入の増加(35期取得2物件(通期寄与), 習志野LC II (再開発), 羽村LC (再開発)等)	+314百万円
受取水道光熱費の減少(湘南HIP 等)	▲70百万円
その他賃貸収入の増加(習志野LC II (権利金受領), 岡崎MC 等)	+1,173百万円
匿名組合分配金の減少(34期取得匿名組合出資(固都税の計上及び利息の増加) 等)	▲86百万円
営業費用	+879百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の減少(湘南HIP 等)	▲108百万円
賃貸事業費用(公租公課)の増加(34期取得29物件(1回分), 厚木LC III 等)	+119百万円
賃貸事業費用(修繕費)の増加(習志野LC II (解体費), 岡崎MC 等)	+817百万円
営業外収益	+41百万円
固定資産受贈益の増加(市川FPC)	+31百万円
営業外費用	+72百万円
支払利息の増加 (金利上昇による影響 等)	+70百万円

● 2025年7月期(第36期)の主な増減要因(第36期当初予想比)

営業収益	+31百万円
賃貸事業収入の増加(岡崎MC, 下関VMC 等)	+35百万円
受取水道光熱費の減少(湘南HIP 等)	▲31百万円
その他賃貸収入の増加(岡崎MC 等)	+31百万円
営業費用	+66百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の減少(湘南HIP 等)	▲39百万円
賃貸事業費用(修繕費)の増加(岡崎MC, 市川FPC 等)	+85百万円
減価償却費の増加(羽村LC, 下関VMC 等)	+19百万円
営業外収益	+67百万円
固定資産受贈益の増加(市川FPC(汚水中継槽工事))	+52百万円
営業外費用	+32百万円
支払利息の増加 (金利上昇による影響 等)	+36百万円

2026年1月期(第37期)業績予想

		(百万円)			
		2025年7月期 (第36期今回予想)	2026年1月期 (第37期今回予想)		
			第36期今回予想比		
P/L 主要 情報	営業収益	22,600	20,902	▲1,697	▲7.5%
	受取水道光熱費	1,254	1,379	+125	+10.0%
	不動産等売却益	1,013	-	▲1,013	▲100.0%
	営業費用	11,960	11,614	▲346	▲2.9%
	水道光熱費	1,728	1,883	+154	+9.0%
	減価償却費	2,649	2,758	+108	+4.1%
	販売費及び一般管理費	1,959	1,962	+2	+0.1%
	営業利益	10,639	9,288	▲1,351	▲12.7%
	営業外収益	67	15	▲52	▲77.9%
	営業外費用	1,475	1,584	+108	+7.4%
	経常利益	9,231	7,718	▲1,513	▲16.4%
	当期純利益	9,229	7,716	▲1,513	▲16.4%
	1口当たり当期純利益 (円)	3,639	3,042	▲597	▲16.4%
	1口当たり利益分配金 (円)	3,450	3,042	▲408	▲11.8%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (一時差異等調整引当額)	0	14	+14	-
B/S 主要 情報	1口当たり利益超過分配金 (円) (その他の利益分配金)	0	154	154	-
	1口当たり分配金 (円)	3,450	3,210	▲240	▲7.0%
	総資産	555,307	559,320	+4,013	
	総負債	309,481	314,481	+5,000	
その他	純資産	245,825	244,839	▲986	
	有利子負債LTV	50.8%	51.4%	+0.5%	
	資本的支出	2,315	2,251 (注1)	▲63	▲2.7%
	機能維持	1,634	2,048	+414	+25.3%
	機能向上	680	203	▲477	▲70.2%
	修繕費	1,684	888 (注2)	▲795	▲47.3%
	合計	3,999	3,140	▲859	▲21.5%
	減価償却費	2,649	2,758	+108	+4.1%
	FFO (※)	10,866	10,475	▲391	▲3.6%
	AFFO (※)	8,551	8,223	▲327	▲3.8%
	物件数	109	109	0	0.0%
	稼働率	100.0%	100.0%	0	0.0%

● 2026年1月期(第37期)の主な増減要因(第36期公表予算比)

営業収益	▲1,697百万円
賃料収入の増加(湘南HIP, 習志野LC II (再開発) 等)	+471百万円
受取水道光熱費の増加(湘南HIP 等)	+125百万円
その他賃貸収入の減少(習志野LC II (権利金受領の剥落), 岡崎MC 等)	▲1,168百万円
不動産等売却益の減少(戸塚TC(底地)の剥落)	▲1,013百万円
匿名組合分配金の減少(固都税の増加及び金利による減少 等)	▲112百万円
営業費用	▲346百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の増加(湘南HIP 等)	+154百万円
賃貸事業費用(公租公課)の増加(34期取得29物件, 厚木LC III 等)	+113百万円
賃貸事業費用(修繕費)の減少(習志野LC II (解体費), 岡崎MC 等)	▲773百万円
減価償却費の増加(習志野LC I , 湘南HIP, 岡崎MC 等)	+108百万円
その他営業費用の減少(控除対象外消費税 等)	▲37百万円
営業外収益	▲52百万円
固定資産受贈益の減少(市川FPC (汚水中継槽工事) の剥落)	▲52百万円
営業外費用	+108百万円
支払利息の増加(リファイナンス, 新規取得にかかる借入(習志野LC I), 日数差異の影響 等)	+111百万円

(注1) 第37期に予定している主な資本的支出

IIF湘南HIP	: A42W_iCODE設置	719百万円
IIF羽田空港MC	: 泡消火設備更新工事 (2期)	233百万円
IIF習志野LC II	: 護岸 (敷地北側) 補強工事 (1期)	121百万円
IIF品川DC	: 高圧ケーブル引換工事 (3期)	65百万円
IIF岡崎MC	: 耐震補強工事 (3期)	57百万円

(注2) 第37期に予定している主な修繕費

IIF湘南HIP	: B・C棟用役設備点検整備	57百万円
IIF湘南HIP	: A・EC棟空調・冷熱源設備点検整備	52百万円
IIF湘南HIP	: BC・CS棟空調設備点検整備	45百万円
IIF湘南HIP	: 実験用コンセント用UPS設備撤去 (B1,4,5)	45百万円
IIF湘南HIP	: 蒸気減菌機点検整備	34百万円

利益超過分配について(1)

35期における利益超過分配の内訳

	利益超過分配	対象物件・事象	内容	利益超過分配対象金額(円/口)				今回利益超過分配 実施金額(円/口)	
				今回対象		当初予想			
第35期 2025年1月	一時的利益 超過分配 (出資の払戻し)	羽村LC	● 開発期間中の減収(7円)	7	163	7	159	● 戸塚TC(底地)の計上による分配金 水準を鑑み、一時的利益超過分配及び 継続的利益超過分配は実施しない 見込み 【ご参考】 ● 売却益(399円)が利益超過分配対象金 額(163円)を上回る	0
		習志野LCⅡ	● 開発期間中の減収(69円)	69		63			
		湘南HIP	● 光熱費相当(67円)(※当初予算953百万円との差額) ● 修繕費相当(0円)(※750百万円/期超過部分)	67		69			
	継続的利益 超過分配 (出資の払戻)	既存物件	● 四日市LC(新築棟)から発生する減価償却費74百万円の30%(8円) ● 滋賀竜王LCから発生する減価償却費31百万円の30%(3円) ● 厚木LCⅢ(再開発)から発生する減価償却費36百万円の30%(4円) ● 佐倉LCから発生する減価償却費6百万円の30%(0円) ● 滋賀大津LCから発生する減価償却費1百万円の30%(0円)	17	18				
			兵庫三田LCⅡ	● 第35期(2025年1月期)に新規取得した兵庫三田LCⅡから発生する 減価償却費5百万円の30%(0円)	0	0			
	一時差異等 調整引当額 (ATA)分配・戻入 (税会不一致対応)	既存物件	● アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う利息費用・償却費(14円)	14	51	14	52		
		習志野LCⅡ	● 既存建物の解体に関する加速償却(34円)	34		34			
		川口LC	● 川口LCの冷凍設備更新に係る加速償却(2円)	2		2			
		その他	● 未払事業税の増減差額(▲0円)	▲0		－			

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

利益超過分配について(2)

36期及び37期における利益超過分配の内訳

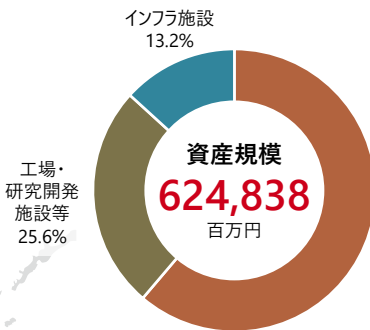
	利益超過分配	対象物件・事象	内容	利益超過分配対象金額(円/口)				今回利益超過分配実施金額(円/口)	
				今回対象		当初予想			
第36期 2025年7月	一時的利益超過分配 (出資の払戻し)	習志野LC II	● 開発期間中の減収(13円)	13		13		● 戸塚TC(底地)の計上による分配金水準を鑑み、一時的利益超過分配及び継続的利益超過分配は実施しない見込み 【ご参考】 ● 売却益(399円)が利益超過分配対象金額(148円)を上回る	0
		湘南HIP	● 光熱費相当(82円)(※当初予算873百万円との差額) ● 修繕費相当(25円)(※750百万円/期超過部分)	108		114			
	継続的利益超過分配 (出資の払戻)	既存物件	● 四日市LC(新築棟)から発生する減価償却費74百万円の30%(8円) ● 滋賀竜王LCから発生する減価償却費32百万円の30%(3円) ● 厚木LC III(再開発)から発生する減価償却費36百万円の30%(4円) ● 佐倉LCから発生する減価償却費6百万円の30%(0円) ● 滋賀大津LCから発生する減価償却費1百万円の30%(0円)	18	148	18	157		
			● 第35期(2025年1月期)に新規取得予定の兵庫三田LC II から発生する減価償却費33百万円の30%(3円)	3		3			
			● 第36期(2025年7月期)に新規取得予定の羽村LC(再開発)から発生する減価償却費36百万円の30%(4円)	4		3			
	一時差異等調整引当額 (ATA)分配・戻入 (税金不一致対応)	既存物件	● アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う利息費用・償却費(14円)	14		14			
		習志野LC II	● 既存建物の解体に関する加速償却の戻入(▲187円)	▲187	▲189	▲187	▲189		
		川口LC	● 川口LCの冷凍設備更新に係る加速償却の戻入(▲16円)	▲16		▲16			
第37期 2026年1月	継続的利益超過分配 (出資の払戻)	物流物件	継続的利益超過分配方針変更 ● 物流物件から発生する減価償却費1,306百万円の30%(154円)	154	154	—	—	● 継続的利益超過分配(154円)を実施する見込み	154
	一時差異等調整引当額 (ATA)分配・戻入 (税金不一致対応)	既存物件	● アスベストを有する物件の資産除去債務計上に伴う利息費用・償却費(14円)	14	14	—	—	● ATA分配対象金額(14円)を実施	14

(注) 利益超過分配金対象金額(円/口)は、円未満を切捨てしているため、各項目と合計が一致しない場合があります。
第36期は、習志野LC II 及び川口LCの加速償却にかかるATA戻入が、資産除去債務に係るATA分配を超過するため、相殺した結果としてATA戻入が生じる予定です。

ポートフォリオ 《2025年1月31日時点》

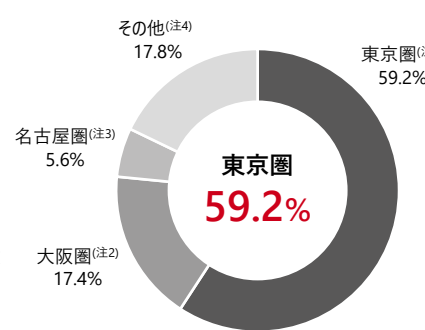


アセットカテゴリー別



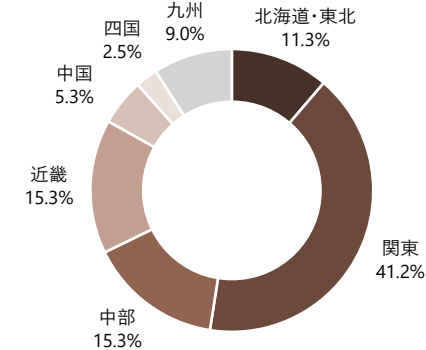
《期末算定価額又は鑑定評価額ベース》

エリア別

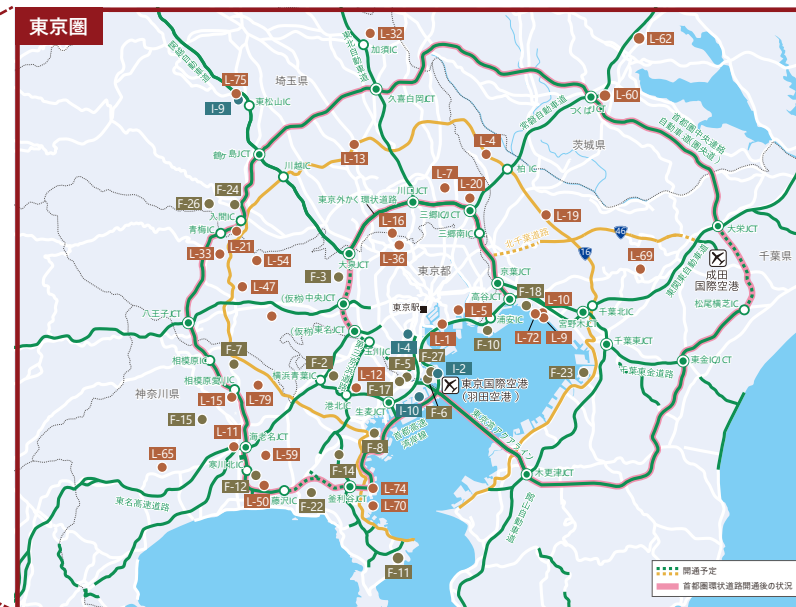
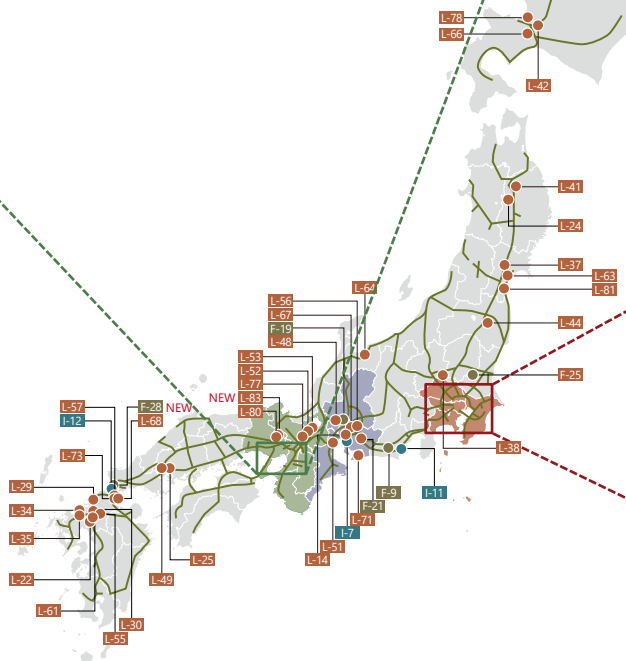


《期末算定価額又は鑑定評価額ベース》

(参考) 地域別県内総生産(名目)



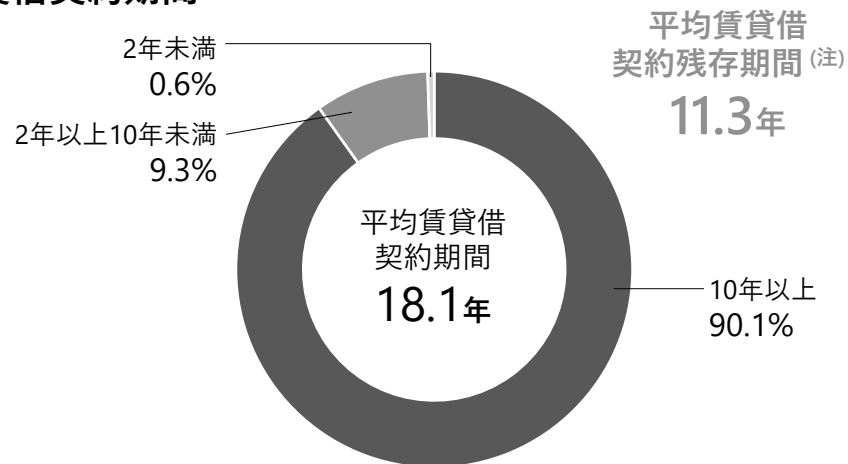
(出所) 内閣府「令和2年度県民経済計算」



(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。
 (注2) 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。
 (注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。
 (注5) 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。

保有物件契約状況 《2025年1月31日時点》

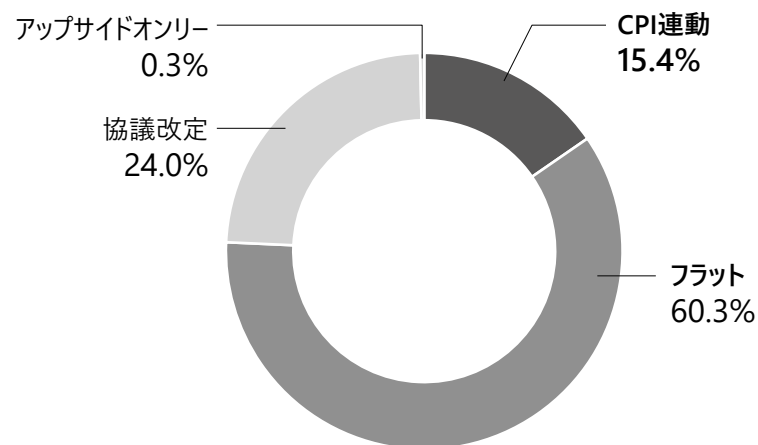
》 賃貸借契約期間



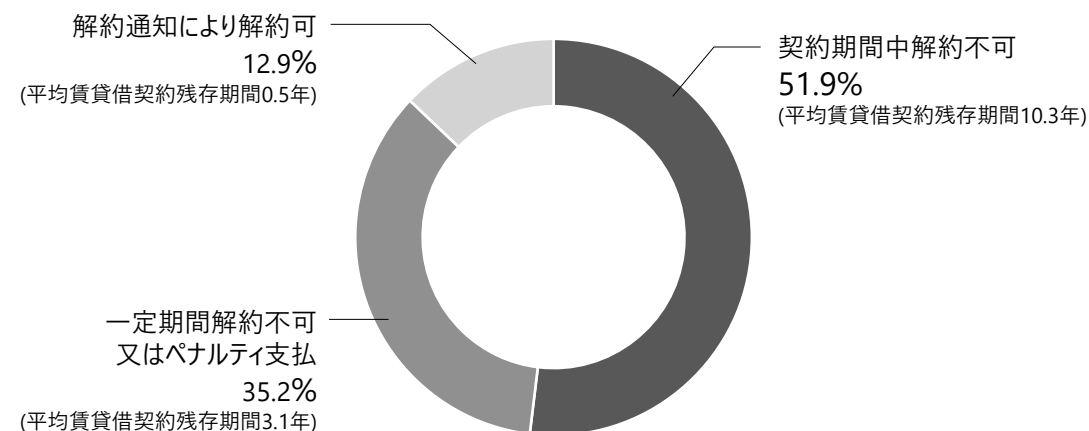
》 定借割合



》 賃料改定方法



》 中途解約条項



(注1) 年間賃料ベース

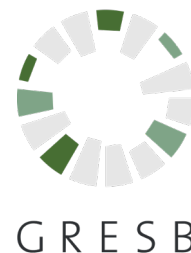
(注2) 各指標は、2025年1月期(第35期)の数値を基に、IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)は全ての持分を売却前提の数値としております。以下同じです。

サステナビリティに関する外部評価・イニシアティブ

》 本投資法人が獲得している外部評価

GRESBリアルエステイト評価	4 stars
CDP気候変動プログラム	A (リーダーシップ)

2年連続の
最上位



》 KJRMグループが賛同しているイニシアティブ

責任投資原則 (PRI)	2013年8月 署名	J-REIT's first
責任投資原則 (PRI) Advance	2022年12月 エンドーサーとして署名	J-REIT's first
国連グローバル・コンパクト (UNGC) (注)	2016年10月 署名	J-REIT's first
持続可能な社会の形成に向けた 金融行動原則 (21世紀金融行動原則)	2013年6月 署名	
気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)	2019年8月 賛同	
気候変動イニシアティブ (JCI)	2020年5月 参加	
生物多様性のための30by30アライアンス (30by30アライアンス)	2023年10月 参加	
企業と生物多様性イニシアティブ (JBIB)	2023年10月 入会	



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

更なるサステナビリティ施策の推進と、外部機関からの評価及び認証の取得状況

GRESBリアルエステイト評価



「**4スター**」を獲得
開示評価は「A」を
7年連続で取得

2023年度CDP気候変動プログラム



2024年度の
CDP気候変動プログラムに参加
2年連続で最上位レベルのリーダーシップに位置する「**A**」のスコアを取得

CASBEE®不動産評価認証

2025年1月末日現在、**24**物件で本認証を取得



IIF東雲LC



IIF福岡箱崎LCI

BELS評価

2025年1月末日現在、**24**物件で本評価を取得



IIF兵庫たつのLC



IIF仙台大和LC

DBJ Green Building認証

2025年1月末日現在、**4**物件で本認証を取得



DBJ Green Building 認証取得物件

IIF野田LC

IIF越谷LC

IIF鳥栖LC

IIF広島LC

ResReal認証

2025年1月末日現在、**2**物件で本認証を取得
(水害評価カテゴリー)



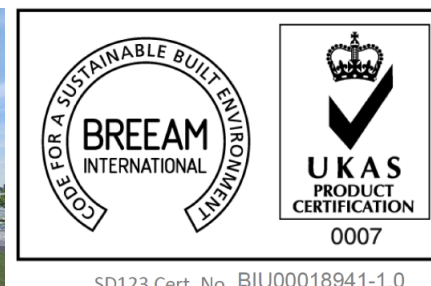
IIF品川DC



IIF川崎SC

湘南HIPでJ-REITとして初のBREEAM In Use認証を取得

BREEAM(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)は、英国建築研究所(BRE)による世界で最も歴史の長い建物環境に関する第三者認証制度です。環境やサステナビリティの観点から「水資源」「エネルギー」「レジリエンス」「健康 & ウェルビーイング」等9つの要素からデータを取得し、評価結果は6段階(Outstanding、Excellent、Very Good、Good、Pass、Acceptable)で表示されます。



SD123 Cert. No. BIU00018941-1.0

SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



2023年2月に設定した
GHG削減目標に基づき
SBTi認定を取得

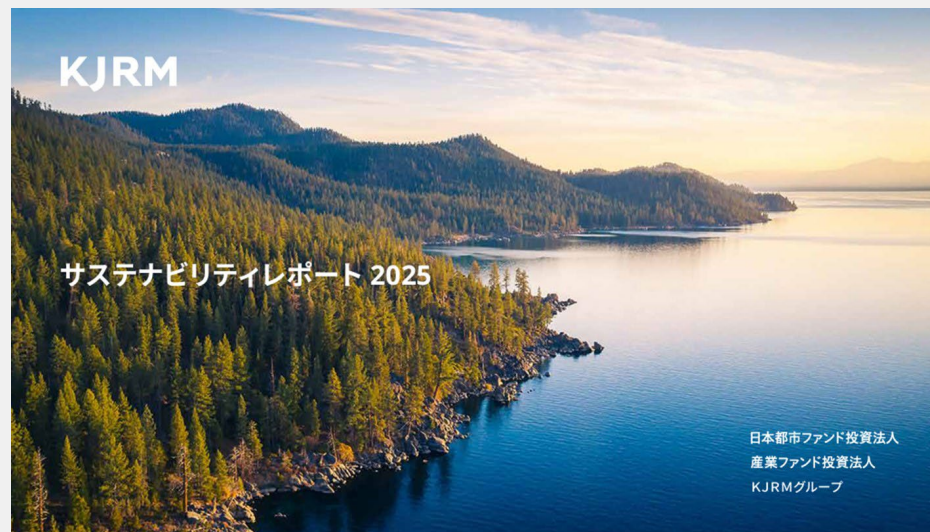
SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得

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



サステナビリティレポート2025の発行

サステナビリティに
対する方針や
取組状況等を
開示



トップコミットメント
KJRMグループのトップコミットメント

責任不動産投資を実践し、世界的課題の解決に貢献していく

株式会社KJRMホールディングス
代表取締役社長
鈴木 直樹

トップメッセージ

日本都市ファンド投資法人（以下「JMF」）、産業ファンド投資法人（以下「IIF」）は、その資産運用会社である株式会社KJRMマネジメント（以下「当社」）及び株式会社KJRMホールディングス（以下株式会社KJRMグループ）とともに、「人に 地域に 世界に 新たな価値を創造し続ける」という当グループのミッションの実現を目指し、「責任不動産投資を実践し、世界的課題の解決に貢献していく」というサステナビリティ戦略に基づき、取組みを行っています。

JMF及びIIFでは、2050年ネットゼロの実現を目指し、中期目標である2030年までにScope1+2のGHG総排出量をそれぞれ2020年度、2021年度比で42%削減する事に向け、再生エネルギー設備の導入等の取組みを進めています。気候変動分野では2024年に、気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）の提言に対応し、リスク及び機会に関する財務的影響の定量的分析を提示しました。社内炭素価格を使用し排出量を関係者の影響を試算し、他、外部データを参照し物理的リスク及び機会の影響を試算しています。

加えて、自然資本に関しては、自然関連財務情報開示タスクフォース（TNFD）が推奨するLEAPアプローチに基づき、JMF及びIIFの自然関連課題の評価・分析について、定期的な検討を実施しました。あわせて、生物多様性への取組みの一つとして、JMF及びIIFが保有する物件の一部では地域の緑地の開放や専門家との協業による緑地内活動を実施しています。また、サーキュラーエコノミーへの移行を意図した取組みも行いました。JMFが保有するGビル南池袋01の大規模リニューアル工事は、リサイクル資材を用いた改修による建物の継続利用が商業施設及びエンボディードカーポを抑制すると評価され、JMFとして二側目となるポジティブ・インパクト金融原則に基づくポジティブ・インパクト不動産投資が実現しました。

社会面においては、人権配慮及びDEIの取組みに加え、多様につながる社会貢献活動を行っています。JMF及びIIFでは、地域活性化を目的とした行政との包括連携協定を締結する等、地域社会との共生、貢献に資する取組みを実施しています。その他、社員が主体となり、マチング寄付プログラムの導入やチャリティ等に参加しています。

ガバナンスに関しては、全従業員を対象としたコンプライアンス研修を継続的に実施し、法令遵守と従業員の意向上による倫理的行動の促進を図っています。引き続き、企業倫理憲章及び役職員行為規範からなる倫理規程に基づき、健全な経営の実践に努めます。

JMF、IIF及びKJRMグループは、今後も不動産の資産運用を通じ、持続可能な社会の実現に貢献するとともに、JMF及びIIFの中長期的な成長による投資主価値の向上を目指していきます。

日本都市ファンド投資法人
執行役員
西田 雅彦

産業ファンド投資法人
執行役員
本多 邦美



Environment

Social

Governance

KJRM

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サステナビリティ課題への取組みを推進

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   	CO₂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





本投資法人のマテリアリティ

》 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	・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	・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	・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)	・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)	・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)			

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)	・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	
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)	・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	 
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	・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	・近隣地域の活性化 ・企業イメージの向上	

(*) 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。

競争力の源泉

≫ 幅広い業種や規模の産官学が結集してヘルスイノベーションを加速する場としての強み

大手企業から大学・スタートアップまで100を超えるテナントとのコラボレーション

入居・メンバー企業（団体）

約150

大企業



中小企業



ベンチャー



アカデミア



その他 約5%

※ ベンチャー：創業15年以内の企業と定義

※ 中小企業：資本金の額又は出資の総額が3億円以下、または従業員数が300人以下の企業（経済産業省の定義に準拠）

※ その他：NPO・自治体など

入居・メンバー企業（団体）の分野数

13分野

製薬

AI・IoT・ロボティクス

創薬

ビジネスサポート

次世代医療

金融・ベンチャーキャピタル

ヘルスサイエンス

行政

細胞農業

保険

研究開発支援

総合商社・専門商社

研究機器・医療機器

コラボレーション数

約2,100件
(2023年度)

事業提携

共同研究・開発

委受託

新たに誕生した企業・団体



13社

スタートアップやワクチン製造拠点の誘致



韓国の先端バイオスタートアップ8社が湘南アイパークに入居開始



米モデルナが国内初のワクチン製造拠点を本施設に設立予定

テナントのビジネスの拡大

Chordia Therapeutics



2018年以降、

5件のテナントのIPOが成立

資金調達額：650億円

- 大手製薬からのスピンアウト企業を中心とし、上場が実現
- このような実績が新たなテナント誘致に繋がる

エコシステムの拡大と持続的なビジネスモデルの成長

湘南HIPでの旺盛な需要を背景に共創の場の拡大



テナント数

物件取得時

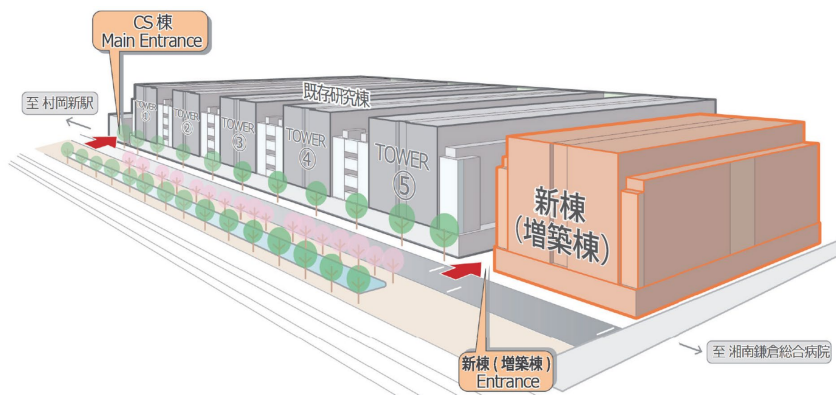
90社

2025年1月末

127社

順調なテナント需要を受け
外部を含む事業拠点の拡大を検討

増築棟の開発計画の検討



高まるテナントニーズを取り込むため、地上8階建て/1フロア当たり
1,000㎡×4部屋が入る新棟の増築を検討中

本施設の外へのエコシステム拡大の検討

神戸産業医療都市との連携



JR東海道線
「村岡新駅(仮称)」
(2032年頃開業予定)

国外

Shonan Health Innovation Conference (SHIC) 開催



スタートアップと米国のVC/CVCを繋ぐ
マッチングイベントをボストンで開催

湘南 村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成



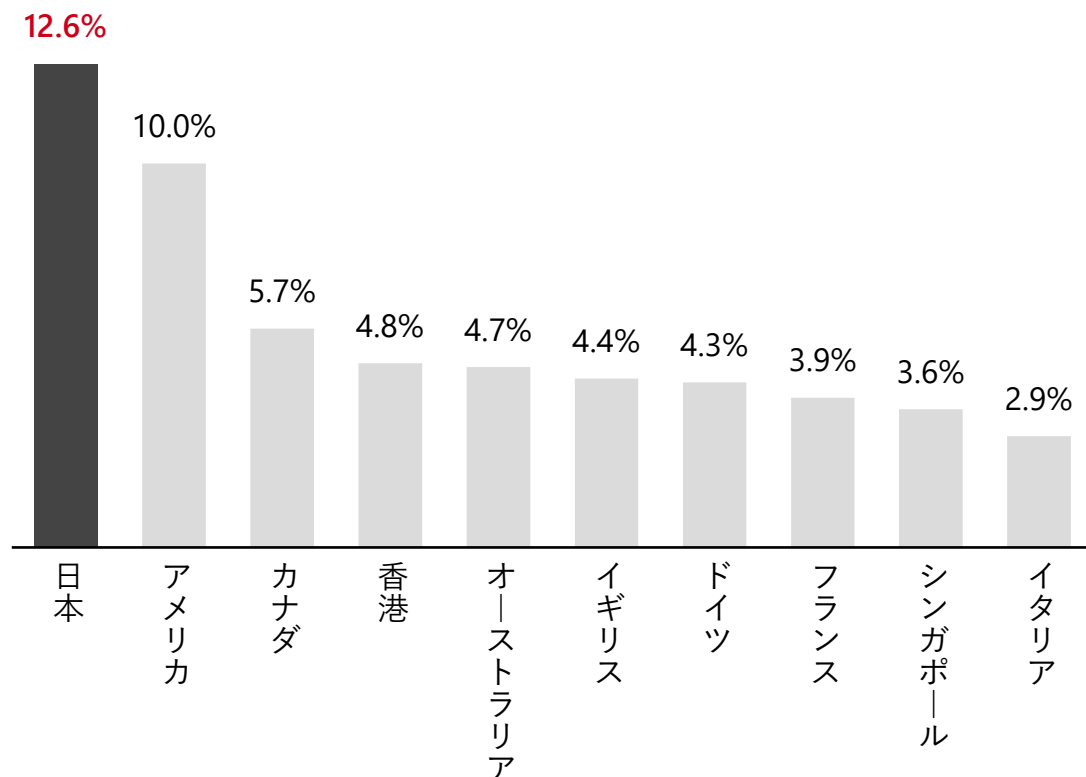
新駅建設とともに、ヘルスイノベーション最先端拠点の形成を目指し、神奈川
県・藤沢市・鎌倉市が一体的なまちづくりを計画

CRE提案を取り巻く環境～アセットライトニーズの増加

》 コーポレート・ガバナンス改善を迫られる日本企業

日本企業の高い不動産保有比率

《企業の総資産に対する不動産保有比率》



(出所) FactSetのデータに基づき本資産運用会社が作成

バランスシートスリム化の圧力

東京証券取引所

PBR 1 倍割れ問題

コーポレートガバナンス・コード

数値目標提示の必要性

日本企業

アクティビスト・ファンド

利益還元とガバナンス強化への圧力

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) <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) ^(注2) <div>NAVの向上</div>	契約年数 (残存年数) <div>DPUの安定</div>	
	名称	取得年月	所有形態					
工場	IIF市原マニファクチュアリングセンター(底地)		2020/10	底地	5.7% (5.7%)	15,910	19,020 (+14.5%)	18.5年 (13.7年)
	IIF厚木マニファクチュアリングセンター		(土地) 2018/4 (建物) 2020/6	土地・建物	5.5% (4.2%)	12,200	16,200 (+38.6%)	10.0年 (4.3年)
	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター(底地)		2018/3	底地	5.0% (5.0%)	2,300	2,630 (+8.9%)	49.9年 (43.0年)
	IIF横須賀テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.8% (5.5%)	4,000	4,510 (+1.3%)	10.0年 (1.6年)
	IIF湘南テクノロジーセンター		2017/2	土地・建物	6.6% (5.5%)	1,200	1,360 (+2.5%)	10.0年 (1.6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	5.5% (5.5%)	1,300	1,770 (+31.6%)	49.0年 (40.2年)
R&DC	IIF新川崎R&Dセンター		2019/6	土地・建物	7.4% (6.2%)	6,300	8,990 (+44.4%)	10.0年 (5.2年)
	IIF相模原R&Dセンター		2015/3	土地・建物	9.7% (7.4%)	3,100	4,820 (+32.8%)	9.9年 (2.8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	7.5% (5.4%)	2,168	2,890 (+64.5%)	15.0年 (4.3年)
	IIF蒲田R&Dセンター		2012/3	土地・建物	6.5% (5.4%)	7,200	8,040 (+9.9%)	14.9年 (1.2年)
(参考) ポートフォリオ全体				5.3% (4.1%)	506,034	624,838 (+24.1%)	18.1年 (11.3年)	

(注1) 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は2025年1月期(第35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、2025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

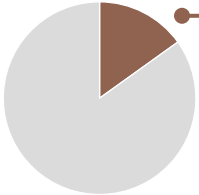
》 全てのアセットクラスにおいて土地・建物の取得を基本とするが、建物汎用性の状況によっては底地投資とする

	取得物件		NOI利回り ^(注1) (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) ^(注2) <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	6.5% (6.5%)	1,900	2,240 (+12.1%)	2,580 (+35.8%)	49.9年 (39.0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	6.3% (6.3%)	860	1,130 (+23.6%)	1,280 (+48.8%)	20.0年 (10.3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	5.7% (5.7%)	15,910	19,020 (+14.5%)	18,800 (+18.2%)	18.5年 (13.7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 (+8.9%)	3,290 (+43.0%)	49.9年 (43.0年)
	IIF入間マニファクチュアリングセンター(底地)	2022/4	5.4% (5.4%)	2,550	2,920 (+12.4%)	3,980 (56.1%)	49.9年 (46.1年)
	IIF飯能マニファクチュアリングセンター(底地)	2023/3	5.2% (5.2%)	2,335	3,100 (+22.1%)	4,150 (+77.7%)	30.0年 (25.9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 5,060億円



《底地投資》
取得金額 747億円
投資比率 14.8%

(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、2025年1月期(第35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、2025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。

ポートフォリオ一覧① 《2025年1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		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率	(注4)	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	19.0年	13,700	2.7%	19,292	3.1%	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	18.9年	6,500	1.3%	10,000	1.6%	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	26.7年	5,300	1.0%	8,230	1.3%	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	39.4年	2,000	0.4%	3,400	0.5%	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	兵庫県西宮市	1997年5月	27.7年								9.9%
			2016年5月	8.7年	2,159	0.4%	3,280	0.5%	17,200.00㎡	0.5%	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	—	—	1,143	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	千葉県習志野市	—	—	4,597	0.9%	10,600	1.7%	58,852.16㎡	1.7%	100.0%	—
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	32.3年	3,100	0.6%	4,370	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	26.4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	35.1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	34.8年	1,050	0.2%	1,790	0.3%	8,721.01㎡	0.3%	100.0%	9.1%
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター III	神奈川県厚木市	2023年12月	1.1年	4,476	0.9%	7,580	1.2%	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	22.8年	1,770	0.3%	6,190	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	33.2年	2,280	0.5%	4,560	0.7%	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	34.2年	1,810	0.4%	3,850	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	18.0年	3,550	0.7%	6,870	1.1%	19,019.71㎡	0.6%	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	14.1年	3,184	0.6%	4,530	0.7%	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	18.0年	1,570	0.3%	2,820	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	19.5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	11.1年	3,540	0.7%	5,130	0.8%	22,768.24㎡	0.7%	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	28.3年	860	0.2%	1,650	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	17.9年	5,730	1.1%	9,020	1.4%	33,243.99㎡	1.0%	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%	1,130	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	28.1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	34.1年	8,700	1.7%	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	35.8年	2,362	0.5%	3,340	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%	1,370	0.2%	—	—	—	—
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	17.0年	5,170	1.0%	6,110	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	福岡県福岡市	2008年3月	16.9年								0.2%
			2018年2月	6.9年	10,179	2.0%	12,300	2.0%	51,530.51㎡	1.5%	100.0%	0.7%

ポートフォリオ一覧② 《2025年1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		稼働率 (注5)	PML (注6)	
						比率	(注3)	比率	(注4)	比率			
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	17.7年	1,717	0.3%	2,360	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	19.0年	1,546	0.3%	2,030	0.3%	15,555.15㎡	0.5%	100.0%	2.4%	
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	2006年2月	18.9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	18.9年	12,100	2.4%	16,300	2.6%	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	33.6年	2,540	0.5%	3,060	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	27.9年	1,302	0.3%	1,650	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	15.7年	2,480	0.5%	2,810	0.4%	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	19.3年	2,585	0.5%	3,720	0.6%	17,533.15㎡	0.5%	100.0%	2.8%	
L-45	IIF神戸西ロジステクスセンター (底地)	兵庫県神戸市	—	—	1,960	0.4%	2,680	0.4%	33,000.00㎡	1.0%	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	22.6年	3,915	0.8%	4,290	0.7%	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	33.0年	8,020	1.6%	9,030	1.4%	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	6.0年	2,343	0.5%	3,250	0.5%	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	4.8年	6,209	1.2%	6,750	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	15.4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	既存棟 増築棟	三重県四日市市	2000年6月	24.6年	8,912	1.8%	10,300	1.6%	51,504.25㎡	1.5%	100.0%	6.3%
				2022年8月	2.4年								
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	3.9年	3,500	0.7%	3,990	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	23.0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	23.4年	16,800	3.3%	17,200	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	21.0年	14,630	2.9%	15,500	2.5%	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	1.5%	8,000	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	15.9年	7,350	1.5%	7,710	1.2%	82,373.19㎡	2.4%	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	31.5年	7,150	1.4%	7,450	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%	7,830	1.2%	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%	6,730	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	22.3年	5,350	1.1%	5,730	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	29.8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	34.6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	28.2年	3,470	0.7%	3,697	0.6%	40,288.07㎡	1.2%	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	35.0年	3,170	0.6%	3,530	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	34.6年	2,650	0.5%	2,760	0.4%	14,104.14㎡	0.4%	100.0%	1.7%	

ポートフォリオ一覧③ 《2025年1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		稼働率 (注5)	PML (注6)
						比率	(注3)	比率	(注4)	比率		
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%	2,660	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	福岡県京都郡苅田町	2002年12月	22.1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	1.0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	19.5年	1,970	0.4%	2,170	0.3%	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	29.0年	1,780	0.4%	1,890	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%	1,610	0.3%	7,273.00㎡	0.2%	100.0%	—
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	38.3年	1,250	0.2%	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%	3,100	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%	1,340	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%	1,970	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	3.1年	980	0.2%	1,655	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	21.4年	750	0.1%	881	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%	929	0.1%	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%	1,750	0.3%	25,920.95㎡	0.8%	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%	558	0.1%	12,253.28㎡	0.4%	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	32.5年	1,070	0.2%	1,400	0.2%	11,625.27㎡	0.3%	79.8%	1.1%
L-83	IIF兵庫三田ロジスティクスセンター II	兵庫県三田市	2024年11月	0.2年	9,240	1.8%	10,100	1.6%	33,759.93㎡	1.0%	100.0%	1.5%
物流施設合計					294,463	58.2%	382,492	61.2%	1,788,029.63㎡	51.9%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	29.0年	1,100	0.2%	1,520	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	30.8年	8,700	1.7%	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	36.7年	7,200	1.4%	8,040	1.3%	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	10.7年	2,168	0.4%	2,890	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	35.6年	3,100	0.6%	4,820	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	17.5年	3,810	0.8%	4,630	0.7%	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	—	—	1,301	0.3%	1,770	0.3%	7,925.94㎡	0.2%	100.0%	—
F-11	IIF横須賀テクノロジセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	29.2年	4,000	0.8%	4,510	0.7%	13,779.77㎡	0.4%	100.0%	5.0%
F-12	IIF湘南テクノロジセンター	神奈川県高座郡	1994年7月	30.5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%	—

ポートフォリオ一覧④ 《2025年1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		稼働率 (注5)	PML (注6)		
						比率	(注3)	比率	(注4)	比率				
F-15	IIF厚木マニファクチュアリングセンター	神奈川県厚木市	2019年5月	5.7年	12,200	2.4%	16,200	2.6%	32,825.49㎡	1.0%	100.0%	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	9.5年	6,300	1.2%	8,990	1.4%	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	35.4年	6,200	1.2%	6,670	1.1%	27,424.22㎡	0.8%	100.0%	2.3%		
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）	岐阜県各務原市	—	—	225	0.0%	261	0.0%	12,551.51㎡	0.4%	100.0%	—		
F-21	IIF岡崎マニファクチュアリングセンター	愛知県岡崎市	1977年3月	47.9年	3,933	0.8%	4,580	0.7%	19,997.55㎡	0.6%	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	14.0年	38,500	7.6%	46,500	7.4%	135,780.58㎡	3.9%	99.9%	0.3%		
F-23	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	千葉県市原市	—	—	15,910	3.1%	19,020	3.0%	637,802.64㎡	18.5%	100.0%	—		
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	埼玉県入間市	—	—	2,550	0.5%	2,920	0.5%	34,384.62㎡	1.0%	100.0%	—		
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	栃木県真岡市	—	—	1,100	0.2%	1,340	0.2%	92,826.16㎡	2.7%	100.0%	—		
F-26	IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	埼玉県飯能市	—	—	2,335	0.5%	3,100	0.5%	145,759.02㎡	4.2%	100.0%	—		
F-27	IIF大田マニファクチュアリングセンター	東京都大田区	2012年2月	12.9年	4,570	0.9%	5,020	0.8%	8,285.90㎡	0.2%	100.0%	8.5%		
F-28	IIF下関ヴィークルメインテナンスセンター	山口県下関市	1991年12月	33.2年	1,200	0.2%	1,320	0.2%	21,336.20㎡	0.6%	100.0%	5.8%		
工場・研究開発施設合計						131,441	26.0%	159,681	25.6%	1,372,661.27㎡	39.8%	100.0%	—	
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	34.8年	18,100	3.6%	12,000	1.9%	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	M1 M2	東京都大田区	1993年6月	31.6年	41,110	8.1%	45,200	7.2%	81,995.81㎡	2.4%	100.0%	4.5%	
													3.2%	
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	35.4年	4,900	1.0%	7,470	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	33.4年	5,600	1.1%	6,650	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%	830	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	—	—	587	0.1%	624	0.1%	33,789.08㎡	1.0%	100.0%	—		
インフラ施設合計						80,130	15.8%	82,666	13.2%	284,453.15㎡	8.3%	100.0%	—	
ポートフォリオ合計							22.6年	506,034	100.0%	624,838	100.0%	3,445,144.05㎡	100.0%	99.9%

(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、2025年1月31日を時点としています。
(注3) 「期末算定価額」は、2025年1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掛川マニファクチュアリングセンター(底地)については、2016年6月21日付で土地の一部(53.48㎡)を分筆し、掛川市に寄付しています。
(注5) 「稼働率」は、既保有物件については2025年1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2025年1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2025年1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。

継続鑑定状況① 《2025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35期末時点			第34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		DCF法	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)	12,904	6,387	19,292	-	0.0%	19,292	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	5,176	4,823	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	5,059	3,170	8,230	-	0.0%	8,230	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	1,656	1,743	3,400	△10	△0.3%	3,410	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	1,854	1,425	3,280	-	0.0%	3,280	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	-	0.0%	1,940	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 (注4)	4,209	6,390	10,600	+ 3,500	+ 49.3%	7,100	-	15.0%	-	-	-	-
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター II	3,044	1,325	4,370	△10	△0.2%	4,380	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	2,253	1,486	3,740	-	0.0%	3,740	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	1,367	1,262	2,630	-	0.0%	2,630	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	1,161	628	1,790	+ 30	+ 1.7%	1,760	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	4,533	3,046	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	2,337	3,852	6,190	+ 250	+ 4.2%	5,940	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	2,415	2,144	4,560	-	0.0%	4,560	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	2,072	1,777	3,850	△10	△0.3%	3,860	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	3,276	3,593	6,870	-	0.0%	6,870	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	2,815	1,714	4,530	-	0.0%	4,530	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	1,497	1,322	2,820	+ 30	+ 1.1%	2,790	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	527	1,092	1,620	-	0.0%	1,620	4.9%	4.7%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,076	2,053	5,130	-	0.0%	5,130	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	927	722	1,650	+ 20	+ 1.2%	1,630	4.6%	4.2%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,457	3,562	9,020	+ 90	+ 1.0%	8,930	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	215	1,130	+ 20	+ 1.8%	1,110	-	5.6%	-	-	0.0%	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,864	455	2,320	-	0.0%	2,320	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	8,588	2,411	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	2,554	785	3,340	+ 300	+ 9.9%	3,040	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 (注4)	2,463	(1,093)	1,370	+ 130	+ 10.5%	1,240	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	5,070	1,039	6,110	△30	△0.5%	6,140	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	9,883	2,416	12,300	△100	△0.8%	12,400	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	1,686	673	2,360	+ 10	+ 0.4%	2,350	3.5%	3.1%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%

継続鑑定状況② 《2025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35期末時点			第34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		DCF法	最終還元利回り
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,514	515	2,030	△10	△0.5%	2,040	4.5%	4.2%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	981	228	1,210	-	0.0%	1,210	4.9%	1年度 4.8% 2年度以降 5.0%	5.1%	0.0%	2年度+0.1%	0.0%
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	11,749	4,550	16,300	-	0.0%	16,300	3.7%	10年度まで3.6% 11年度3.8%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,598	461	3,060	△10	△0.3%	3,070	3.9%	4.0%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,367	282	1,650	+40	+2.5%	1,610	4.9%	4.5%	4.9%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,507	302	2,810	+60	+2.2%	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	2,352	1,367	3,720	+340	+10.1%	3,380	5.0%	5.0%	5.2%	0.0%	2年度目以降△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	620	2,680	+60	+2.3%	2,620	-	8年度まで3.9% 9～13.2年度 4.0%	4.1%	-	9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	4,072	217	4,290	△360	△7.7%	4,650	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	8,405	624	9,030	-	0.0%	9,030	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	2,288	961	3,250	△70	△2.1%	3,320	4.2%	1～4年度 4.2% 5年度以降 4.3%	4.4%	0.0%	5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	6,078	671	6,750	+20	+0.3%	6,730	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	7,461	1,758	9,220	-	0.0%	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	8,883	1,416	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	3,593	396	3,990	+70	+1.8%	3,920	4.4%	1～3年度4.3% 4～6年度4.4% 7年度以降 4.5%	4.6%	0.0%	1～2年度△0.1% 3年度△0.2% 4～6年度△0.1%	0.0%
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1,872	427	2,300	-	0.0%	2,300	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	17,013	186	17,200	+100	+0.6%	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	14,764	735	15,500	+100	+0.6%	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	175	8,000	△10	△0.1%	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	7,420	289	7,710	△10	△0.1%	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	7,260	189	7,450	+10	+0.1%	7,440	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	1,126	7,830	+30	+0.4%	7,800	-	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	634	6,730	+10	+0.1%	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	5,417	312	5,730	+20	+0.4%	5,710	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	3,972	247	4,220	-	0.0%	4,220	4.2%	4.2%	4.4%	0.0%	0.0%	0.0%

継続鑑定状況③ 《2025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35期末時点			第34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-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	3,592	87	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	3,499	197	3,697	+ 21	+ 0.6%	3,676	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	3,218	311	3,530	+ 10	+ 0.3%	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	2,685	74	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	293	2,660	+ 50	+ 1.9%	2,610	-	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	2,236	193	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	2,209	50	2,260	-	0.0%	2,260	4.3%	4.3%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
L-70	IIF横須賀ロジスティクスセンター	2,017	152	2,170	-	0.0%	2,170	3.8%	3.8%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
L-71	IIF豊橋ロジスティクスセンター	1,810	79	1,890	+ 20	+ 1.1%	1,870	4.3%	4.3%	4.5%	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	128	1,610	+ 20	+ 1.3%	1,590	-	3.6%	3.6%	-	0.0%	0.0%
L-73	IIF北九州ロジスティクスセンターI	1,275	124	1,400	-	0.0%	1,400	4.4%	4.4%	4.6%	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	1,888	3,100	+ 90	+ 3.0%	3,010	-	9年度まで3.4% 10年度以降 3.5%	3.5%	-	10年度+0.1%	0.0%
L-75	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	1,168	171	1,340	+ 10	+ 0.8%	1,330	-	9年度まで3.6% 10年度以降 3.7%	3.7%	-	10年度+0.1%	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	910	1,970	+ 20	+ 1.0%	1,950	-	3.6%	3.6%	-	0.0%	0.0%
L-77	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	1,014	640	1,655	+ 12	+ 0.7%	1,643	4.0%	底地3.7% 建物4.0%	底地3.7% 建物4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
L-78	IIF札幌ロジスティクスセンターII	774	106	881	+ 7	+ 0.8%	874	4.3%	底地： 1～9年度4.1% 10年度以降4.2% 土地建物： 1～9年度目4.3% 10年度4.4%	底地4.2% 土地建物4.5%	0.0%	10年度+0.1%	0.0%
L-79	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	750	178	929	+ 1	+ 0.1%	928	-	9年度まで3.1% 10年度以降 3.2%	3.2%	-	10年度+0.1%	0.0%
L-80	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	540	1,209	1,750	+ 80	+ 4.8%	1,670	-	3.4%	3.5%	-	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	90	558	+ 17	+ 3.1%	541	-	4.0%	4.1%	-	0.0%	0.0%
L-82	IIF岩手一関ロジスティクスセンター	1,092	307	1,400	-	0.0%	1,400	4.9%	5.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-83	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ（注5）	9,380	719	10,100	-	0.0%	10,100	3.8%	3.8%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設 合計		294,119	88,372	382,492	+ 15,068	+ 4.1%	367,424						

継続鑑定状況④ 《2025年1月31日時点》

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）			第34期末時点	直接還元法	適用利回り（注1）				
				第35期末時点					DCF法				前期比
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額	還元利回り	割引率	最終 還元利回り	直接還元法 還元利回り	DCF法	
												割引率	最終還元利回り
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）（注3）	1,593	285	1,880	△1,887	△50.1%	3,766	-	5.0%	-	-	0.0%	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,415	104	1,520	+120	+8.6%	1,400	5.5%	5.3%	5.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,210	609	9,820	-	0.0%	9,820	5.5%	5.3%	5.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,314	725	8,040	△340	△4.1%	8,380	5.6%	4.8%	5.3%	0.2%	△0.3%	△0.3%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	1,756	1,133	2,890	△110	△3.7%	3,000	5.0%	4.8%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,629	1,190	4,820	+90	+1.9%	4,730	5.2%	5.0%	5.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,821	808	4,630	-	0.0%	4,630	4.7%	4.3%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
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%
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,345	424	1,770	+40	+2.3%	1,730	4.3%	3.7%	4.7%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,452	57	4,510	-	0.0%	4,510	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	1,326	33	1,360	-	0.0%	1,360	5.2%	4.9%	5.3%	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	-	0.0%	2,630	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	11,686	4,513	16,200	-	0.0%	16,200	4.2%	3.9%	4.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6,225	2,764	8,990	+180	+2.0%	8,810	5.2%	4.9%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	6,311	358	6,670	△10	△0.1%	6,680	4.0%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）	255	5	261	-	0.0%	261	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-21	IIF岡崎マニファクチュアリングセンター	4,569	10	4,580	+100	+2.2%	4,480	4.5%	初年度 4.4% 2～5年度 4.3% 6年度以降 4.4%	4.5%	0.0%	2年度 △0.1%	0.0%
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	41,024	5,475	46,500	+1,100	+2.4%	45,400	4.8%	4.8%	5.2%	0.0%	△0.1%	△0.1%
F-23	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	16,614	2,405	19,020	+120	+0.6%	18,900	-	A区画： 初年度 7.6% 2～5.2年度目まで 7.7% B区画： 初年度～12年度目まで 4.7% 13～18.2年度目まで 4.8%	A区画：7.8% B区画：4.9%	-	A区画：2年度+0.1% B区画：13年度+0.1%	0.0%
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	2,597	322	2,920	-	0.0%	2,920	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	1,198	141	1,340	-	0.0%	1,340	5.1%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
F-26	IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	2,537	562	3,100	+20	+0.6%	3,080	-	4.7%	-	-	0.0%	-
F-27	IIF大田マニファクチュアリングセンター	4,558	461	5,020	-	0.0%	5,020	3.8%	3.3%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-28	IIF下関ヴィークルメインテナンスセンター（注5）	1,260	59	1,320	-	0.0%	1,320	4.6%	4.3%	4.6%	0.0%	0.0%	0.0%
工場・研究開発施設等 合計		138,692	22,868	161,561	+744	+0.5%	160,817						

継続鑑定の状況⑤ 《2025年1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	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35期末時点			第34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
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	15,108	△3,108	12,000	-	0.0%	12,000	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	35,628	9,571	45,200	+ 3,800	+ 9.2%	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	5,444	2,025	7,470	△10	△0.1%	7,480	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	5,524	1,125	6,650	+ 80	+ 1.2%	6,570	4.9%	4.5%	5.1%	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	100	830	+ 3	+ 0.4%	827	-	4.9%	-	-	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%
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%
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%
インフラ施設 合計		72,405	10,260	82,666	+ 3,873	+ 4.9%	78,793						
ポートフォリオ合計		505,217	121,500	626,718	+ 19,685	+ 3.2%	607,034						

(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2025年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。以下同じです。
(注2) 含み益は、2025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注意ください。以下同じです。
(注3) IIF東雲ロジスティクスセンターの期末算定価格については、信託受益権の準共有持分53％に対する評価額、IIF戸塚テクノロジセンター(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35％に対する評価額を記載しています。
(注4) IIF習志野ロジスティクスセンター II 及びIIF羽村ロジスティクスセンターのDCF法における割引率は、開発法による投下資本収益率を記載しています。
(注5) IIF兵庫三田ロジスティクスセンター II 及びIIF下関ヴィークルメンテナンスセンターは第35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34期評価額に含めております。

各物件の損益状況① 《2025年1月31日時点》

物流施設

勘定科目	L-1 (東雲)		L-4 (野田)		L-5 (新砂)		L-7 (越谷)		L-8 (西宮)		L-9 (習志野)		L-10 (習志野Ⅱ)		L-11 (厚木Ⅱ)		L-12 (横浜都筑)		L-13 (さいたま)		L-14 (名古屋)		L-15 (厚木Ⅲ)		L-16 (川口)		L-17 (神戸)		L-18 (東大阪)	
	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	50日	0日	182日	184日
賃料	397	397			179	179	83	83											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	34	35			18	19	3	3											2	2										
建物管理委託費	0		非開示	非開示	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	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
修繕費	0	1			5	3	2	0											1	0										
保険料・信託報酬	0	1			0	0	0	0											0	0										
その他	0	0			0	0	1	1											1	1										
費用計	36	39			25	24	7	6											6	4										
NOI	363	360	211	204	153	154	75	76	79	79	38	38	158	-7	110	114	80	79	61	63	46	42	166	164	113	118	-13	-	106	108
減価償却費	32	32	33	33	13	13	6	6	24	24	-	-	398	98	22	22	10	10	12	12	8	8	36	36	39	21	2	-	13	13
不動産賃貸事業利益	330	328	177	170	140	141	68	70	55	54	38	38	-240	-106	87	92	70	68	49	51	37	33	129	127	74	97	-16	-	93	94
期末預かり敷金・保証金	743	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	非開示	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-19 (柏)		L-20 (三郷)		L-21 (入間)		L-22 (鳥栖)		L-24 (盛岡)		L-25 (広島)		L-26 (泉大津)		L-27 (泉佐野)		L-28 (京田辺)		L-29 (福岡古賀)		L-30 (福岡東)		L-31 (大阪此花)		L-32 (加須)		L-33 (羽村)		L-34 (福岡箱崎Ⅰ)	
	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	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	非開示	非開示	非開示	非開示	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	84	88	115	116	105	107	59	66	41	42	119	121	111	111	28	27	180	189	27	27	51	51	217	219	67	67	-2	-2	128	136
減価償却費	17	18	11	11	23	23	7	8	4	4	21	21	0	0	10	10	20	22	-	-	4	4	41	41	8	10	-	-	23	24
不動産賃貸事業利益	67	70	103	105	82	84	51	58	37	38	97	99	111	111	17	16	159	167	27	27	46	46	175	177	58	57	-2	-2	105	112
期末預かり敷金・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	非開示	非開示	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 《2025年1月31日時点》

物流施設

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)		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34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	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	非開示	非開示	非開示	非開示	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	267	267	38	38	46	48	33	33	255	257	60	60	34	34	61	66	96	97	40	40	107	112	169	176	72	72	154	154	182	182
減価償却費	47	48	5	5	8	8	2	2	44	46	9	11	8	8	8	10	12	12	-	-	21	22	19	20	21	21	51	51	28	28
不動産賃貸事業利益	219	219	32	32	37	39	31	31	211	210	50	49	26	25	52	56	84	84	40	40	85	90	149	156	51	51	102	102	154	153
期末預かり敷金・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	非開示	非開示	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 (滋賀竜王)		L-53 (近江八幡)		L-54 (武蔵村山Ⅱ)		L-55 (福岡久山)		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34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	182日	184日	182日	184日	182日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	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	非開示	非開示	非開示	非開示	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	241	241	107	103	55	50	263	322	250	305	171	209	149	183	123	150	111	136	101	124	102	125	82	100	68	84	71	87	63	77
減価償却費	96	96	31	31	10	10	34	40	47	57	-	-	40	48	9	11	-	-	-	-	17	21	17	20	7	8	19	23	13	15
不動産賃貸事業利益	144	144	75	71	45	40	229	281	202	248	171	209	108	134	114	139	111	136	101	124	85	104	65	80	61	75	52	64	50	61
期末預かり敷金・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	非開示	非開示	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 《2025年1月31日時点》

物流施設、工場・研究開発施設等

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)		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)	
	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	184日	150日	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	非開示	非開示	非開示	非開示	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	69	48	59	42	50	43	53	42	51	37	46	24	29	30	37	22	27	20	25	18	22	22	27	15	20	12	15	9	11
減価償却費	9	11	-	-	11	13	5	6	4	5	4	5	-	-	3	4	-	-	-	-	-	-	1	1	0	0	-	-	-	-
不動産賃貸事業利益	47	57	48	59	30	37	37	46	38	46	32	40	24	29	26	32	22	27	20	25	18	22	20	25	15	19	12	15	9	11
期末預かり敷金・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	非開示	非開示	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-81 (仙台岩沼)		L-82 (岩手一関)		L-83 (兵庫三田Ⅱ)		F-1 (戸塚TC)		F-2 (横浜都筑)		F-3 (三鷹)		F-5 (蒲田)		F-6 (川崎SC)		F-7 (相模原)		F-8 (横浜新山下)		F-9 (掛川)		F-10 (浦安)		F-11 (横須賀)		F-12 (湘南)		F-14 (戸塚MC)	
	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	150日	184日	93日	184日	0日	24日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日
賃料							123	90	60	60	364	364																		
その他							0	0	1	1	2	2																		
収益計							123	90	61	61	366	366																		
公租公課							15	12	8	8	48	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	-	-	6	5	3	3	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	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							-	-	1	2	2	4																		
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	13	17	18	56	58																		
NOI	9	11	15	32	-	27	106	76	44	43	310	308	236	236	81	81	141	151	103	107	42	42	36	36	138	137	40	40	57	57
減価償却費	-	-	7	11	-	5	-	-	14	15	70	71	38	38	23	22	34	35	11	14	-	-	-	-	25	26	6	6	-	-
不動産賃貸事業利益	9	11	8	21	-	22	106	76	30	28	239	236	198	197	58	59	106	115	91	93	42	42	36	36	113	111	33	33	57	57
期末預かり敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	193	96	92	92	182	182	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	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 《2025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

勘定科目	F-15 (厚木)		F-17 (新川崎)		F-18 (市川)		F-19 (岐阜各務原)		F-20 (横浜都筑)		F-21 (岡崎)		F-22 (湘南HIP)		F-23 (市原)		F-24 (入間MC)		F-25 (栃木真岡)		F-26 (飯能)		F-27 (大田)		F-28 (下関)		I-1 (神戸)		I-2 (羽田空港)	
	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	28日	0日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	0日	43日	182日	184日	182日	184日
賃料																											317	282	1,527	1,535
その他																											0	0	15	15
収益計																											317	282	1,542	1,551
公租公課																											11	11	67	63
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	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	0	-	0	-
修繕費																											22	10	-	-
保険料・信託報酬																											1	1	5	5
その他																											2	2	487	500
費用計																											36	24	560	569
NOI	345	336	234	234	137	137	5	5	12	-	73	89	1,083	1,095	455	455	69	69	33	33	67	61	92	86	-	6	281	258	982	981
減価償却費	77	77	35	35	12	13	-	-	4	-	31	32	385	416	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20	-	1	140	145	265	265
不動産賃貸事業利益	268	259	198	198	124	123	5	5	7	-	42	57	697	678	455	455	69	69	33	33	67	61	71	65	-	5	140	113	717	716
期末預かり敷金・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	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	2,159	942	975	975

勘定科目	I-4 (品川)		I-5 (大阪豊中)		I-7 (名古屋港)		I-9 (東松山)		I-10 (川崎港)		I-11 (静岡大井川港)		I-12 (北九州門司港)	
	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
運用日数	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	184日	182日	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
修繕費														
保険料・信託報酬														
その他														
費用計														
NOI	188	188	189	173	62	62	17	17	144	137	3	3	16	15
減価償却費	63	65	35	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業利益	124	122	153	136	62	62	17	17	144	137	3	3	16	15
期末預かり敷金・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

第34期 実績	第35期 実績
18,069	18,391
1,279	1,422
19,348	19,813
1,446	1,431
1,631	1,628
910	866
98	100
2,275	2,477
6,361	6,504
12,986	13,308
2,832	2,628
10,154	10,680
19,470	18,267

テナント契約状況① 《2025年1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㈱	1	定期建物賃貸借契約	795	2.2%	20.0年	1.1年
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	MDOジス㈱ 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	5.0年	1.2年
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便㈱	1	普通建物賃貸借契約	358	1.0%	20.0年	13.5年
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	㈱ツカサ	1	定期建物賃貸借契約	166	0.5%	5.0年	0.9年
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴與㈱	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	26.7年	11.3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㈱	1	事業用借地権設定契約	非開示	－	71.5年	70.1年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター II	三菱UFJ信託銀行㈱	1	事業用借地権設定契約	非開示	－	50.0年	36.3年
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター II	サン都市建物㈱	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	15.0年	2.6年
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	㈱拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	15.0年	9.7年
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	㈱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	7.8年
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	5.7年	5.2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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	15.0年	13.9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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	9.4年
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫㈱ 等	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	－	26.4年	12.9年
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	ビップ物流㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	5.0年	2.8年
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	㈱拓洋	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	30.1年	12.2年
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	第一貨物㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	30.0年	16.0年
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	山下医科器械㈱	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	7.3年	5.4年
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	㈱日本アクセス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	7.0年	4.7年
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	㈱ムロオ	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	15.0年	3.9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㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	20.0年	19.7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	㈱ナカノ商会	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	0.2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㈱	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	2.9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㈱	1	事業用借地権設定契約	非開示	－	20.0年	10.3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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	15.0年	6.1年
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	佐川急便㈱	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	36.3年	2.1年
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	ビップ㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	1.1年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	－	0	－	非開示	－	－	－
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター I	福岡倉庫㈱	3	定期建物賃貸借契約	非開示	－	6.4年	5.2年
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター II（注7）	㈱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	4.0年

テナント契約状況② 《2025年1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-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	㈱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	2.3年
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	三八五流通㈱	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	5.0年	2.9年
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	名鉄NX運輸㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	20.0年	1.1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㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	30.0年	11.2年
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	SBS東芝ロジスティクス㈱	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	1.0年	0.6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	1.2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	4.3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	0.8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	13.2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	3.2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	3.7年
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	滋澤倉庫㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	4.1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	15.3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	4.9年
L-51	IIF四日市ロジスティクスセンター（注8）	鹿島建物総合管理㈱	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	7.4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	1.2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	12.0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	15.2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	15.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	31.1年	30.2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	14.2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	15.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	29.1年	28.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	30.1年	29.2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	15.2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	14.2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	13.2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	13.9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	13.2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	14.2年

テナント契約状況③ 《2025年1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-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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	14.2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	14.2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	29.2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	13.2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	15.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	14.2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	14.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	14.1年	13.2年
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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	14.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	14.2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	29.2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	13.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	14.1年	13.2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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	23.9年	23.0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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	14.1年	13.2年
L-82	IIF岩手一関ロジスティクスセンター	日本マニファクチャリングサービス㈱ 等	10	普通建物賃貸借契約 等	非開示	－	1.4年	0.4年
L-83	IIF兵庫三田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	－	30.2年	30.2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	15.7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	6.1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	1.2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	4.3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	2.8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	2.6年
F-9	IIF掛川マニファクチュアリングセンター（底地）	シーバイエス㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	30.0年	20.9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	40.2年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	㈱ニコソ	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	1.6年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	㈱ニコソ	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	1.6年
F-14	IIF戸塚マニファクチュアリングセンター（底地）	三池工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	49.9年	43.0年
F-15	IIF厚木マニファクチュアリングセンター（注9）	市光工業㈱	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	4.3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	5.2年

テナント契約状況④ 《2025年1月31日時点》

》 インフラ施設及びポートフォリオ平均

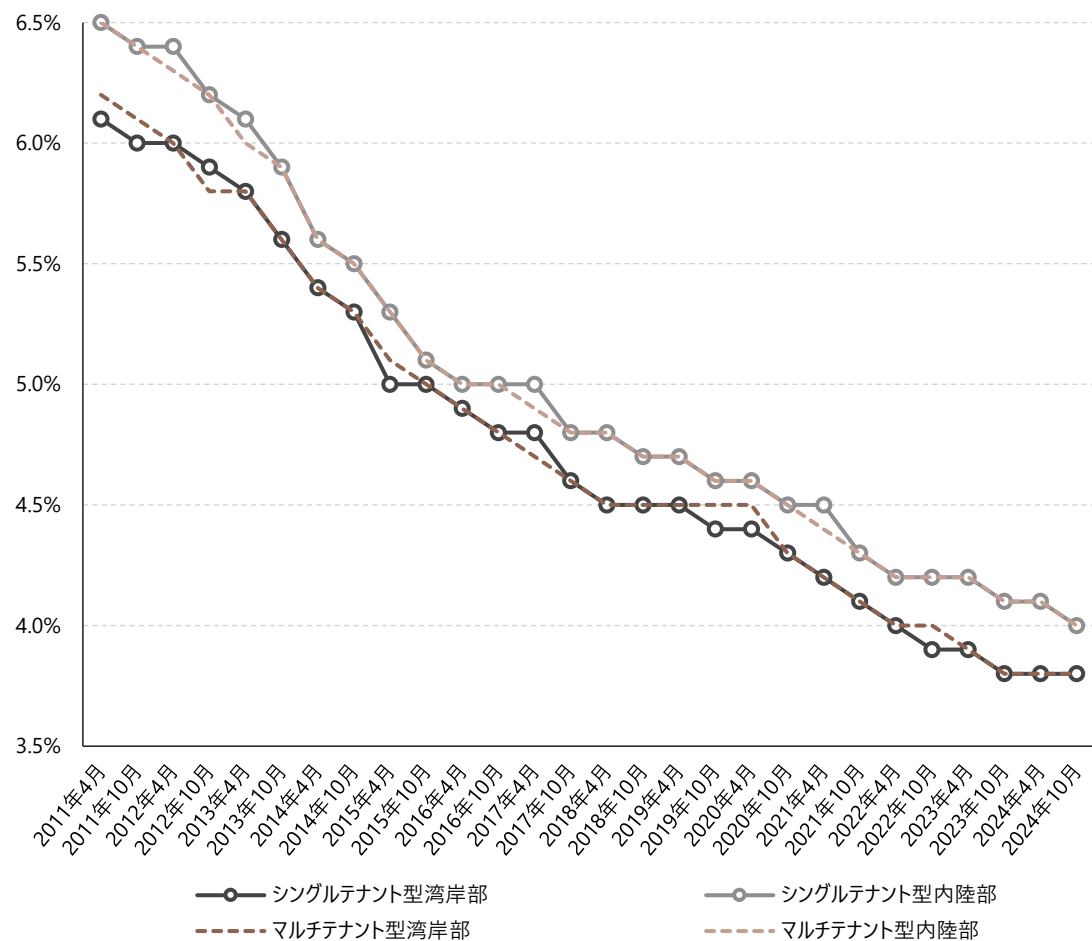
物件番号	物件名	テナント名 (注1)	賃借人数 (注2)	契約種類	年間賃料 (百万円) (注3)	比率 (注4)	契約年数 (注5)	契約残存年数 (注6)
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	㈱兵食 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	20.0年	12.2年
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）	テルモ・クリニカルサプライ㈱	1	土地賃貸借契約	非開示	－	30.0年	24.2年
F-21	IIF岡崎マニファクチュアリングセンター	㈱ユーネットランス 等	4	定期建物賃貸借契約	非開示	－	5.5年	4.1年
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	武田薬品工業㈱ 等	10	普通建物賃貸借契約 等	非開示	－	18.4年	14.3年
F-23	IIF市原マニ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	13.7年
F-24	IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	49.9年	46.1年
F-25	IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	49.9年	46.1年
F-26	IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	日建リース工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	30.0年	25.9年
F-27	IIF大田マニファクチュアリングセンター	大田区	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	20.0年	7.2年
F-28	IIF下関ヴィークルメインテナンスセンター	三菱ふそうトラック・バス㈱	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	25.0年	22.4年
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	9.4年
I-2	IIF羽田空港メイ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	0.9年
I-4	IIF品川データセンター	㈱ザイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	7.1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	8.1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	39.0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	20.8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㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	50.0年	48.8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	48.8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	48.8年

(注1) 「テナント名」は、主要なテナントに関するもののみを記載しています。
(注2) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に記載された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借契約(使用賃貸契約を含みます。)の数に基づき記載しています。
(注3) 「年間賃料」は、2025年1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、2025年1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、2025年1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8) 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9) IIF厚木マニファクチュアリングセンターは、底地と建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、一体的に運用しています。
(注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除外しています。

物流施設を取り巻くマーケットの概要①

物流施設、倉庫の期待利回り(東京)

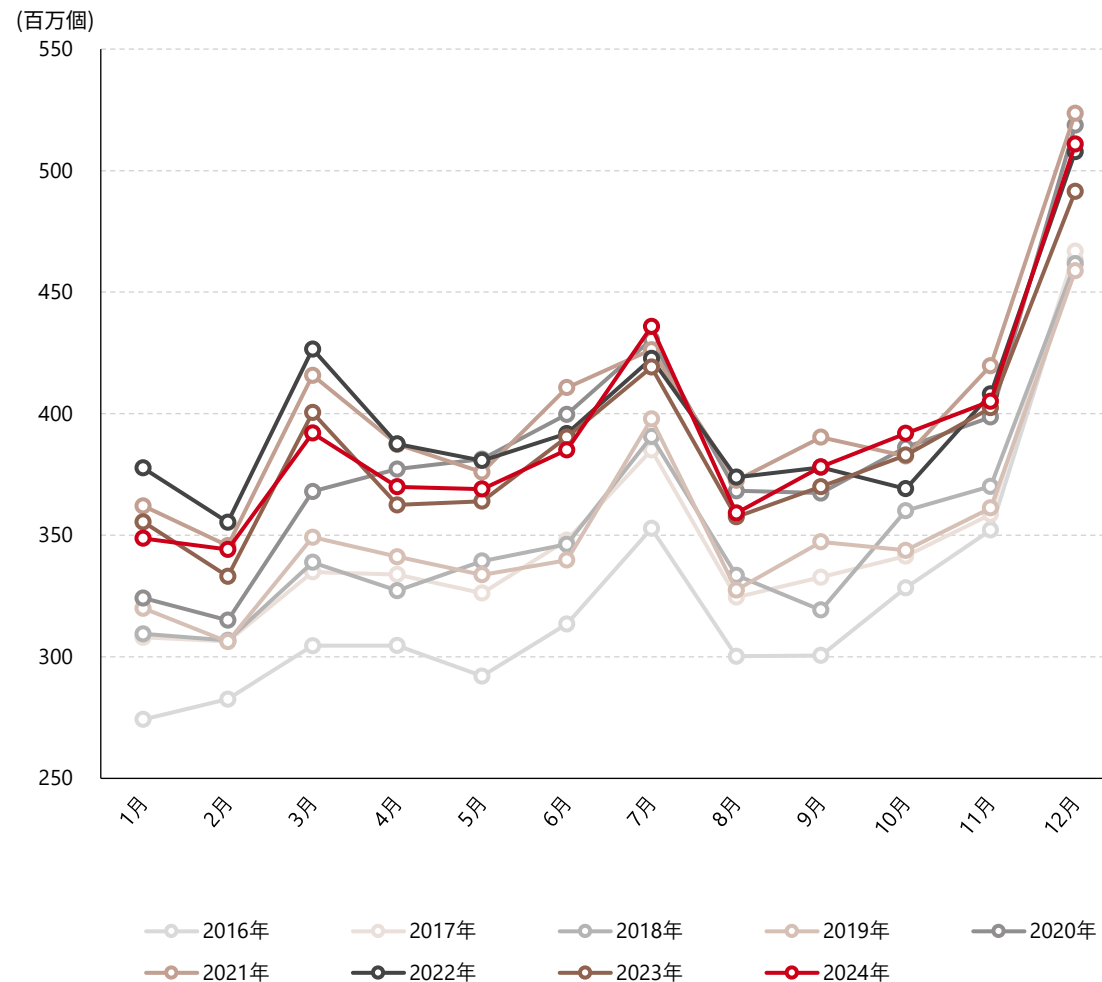
旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは低下傾向



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所 「不動産投資家調査」

宅配便取扱い個数の推移

通販事業の拡大等により、宅配便取扱い個数は増加傾向

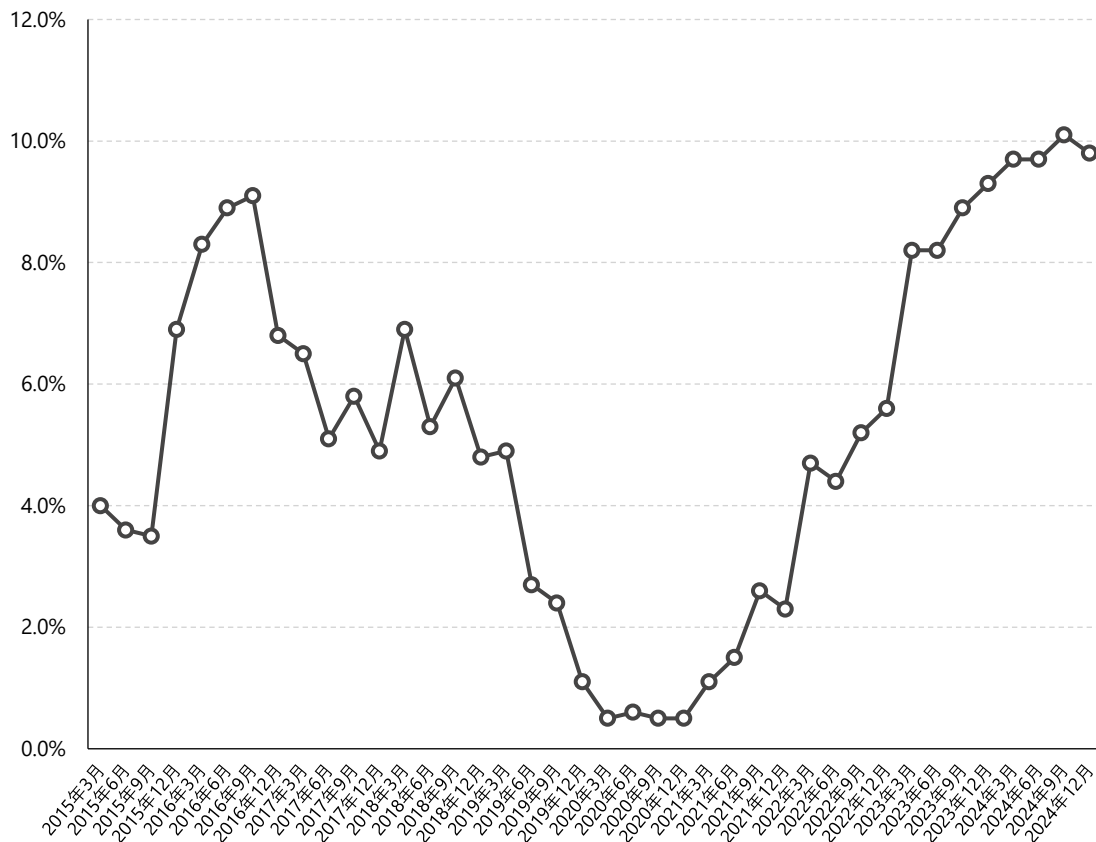


(出所) 国土交通省 「国土交通月例経済」

物流施設を取り巻くマーケットの概要②

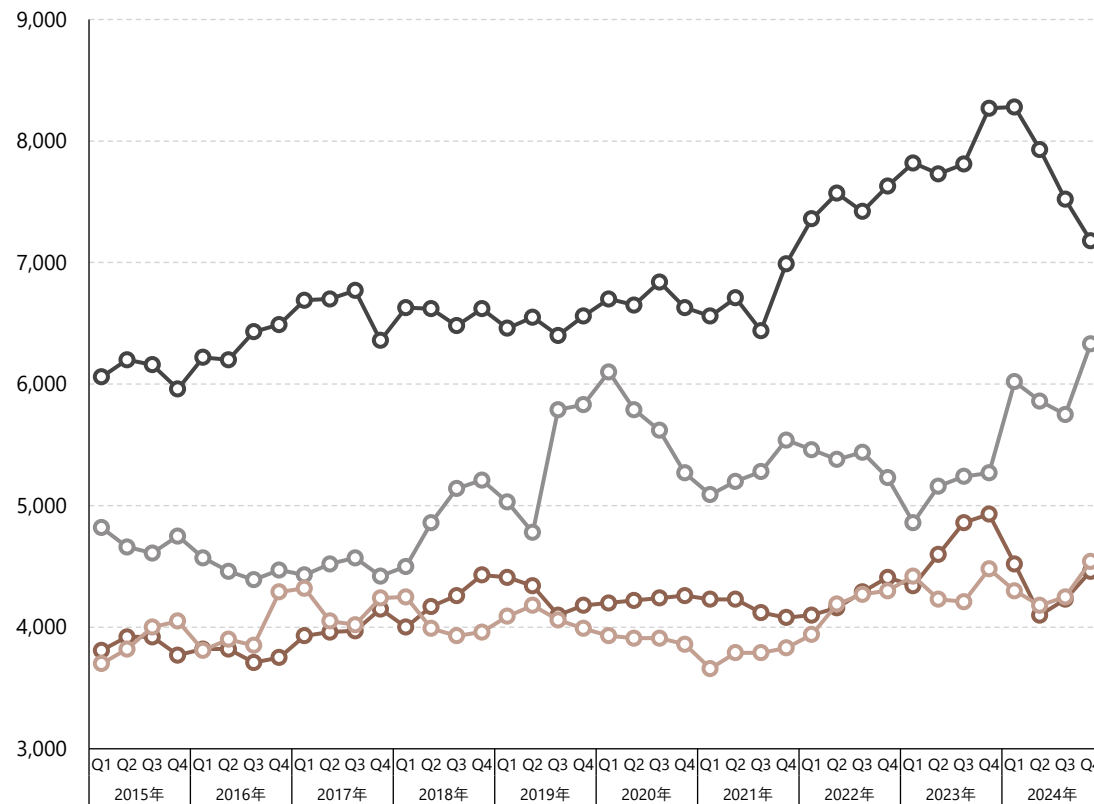
》 首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率

既存物件での空室消化が進み、2024年4Qの空室率は2022年2Q以来の低下により9.8%に



》 首都圏各エリアの平均募集賃料

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



● 東京 ● 神奈川
● 埼玉 ● 千葉

(注) 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292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」

(出所) シービーアールイー株式会社「CREIS JAPAN」

直近の投資口価格推移 (2010年1月4日～2025年1月31日)



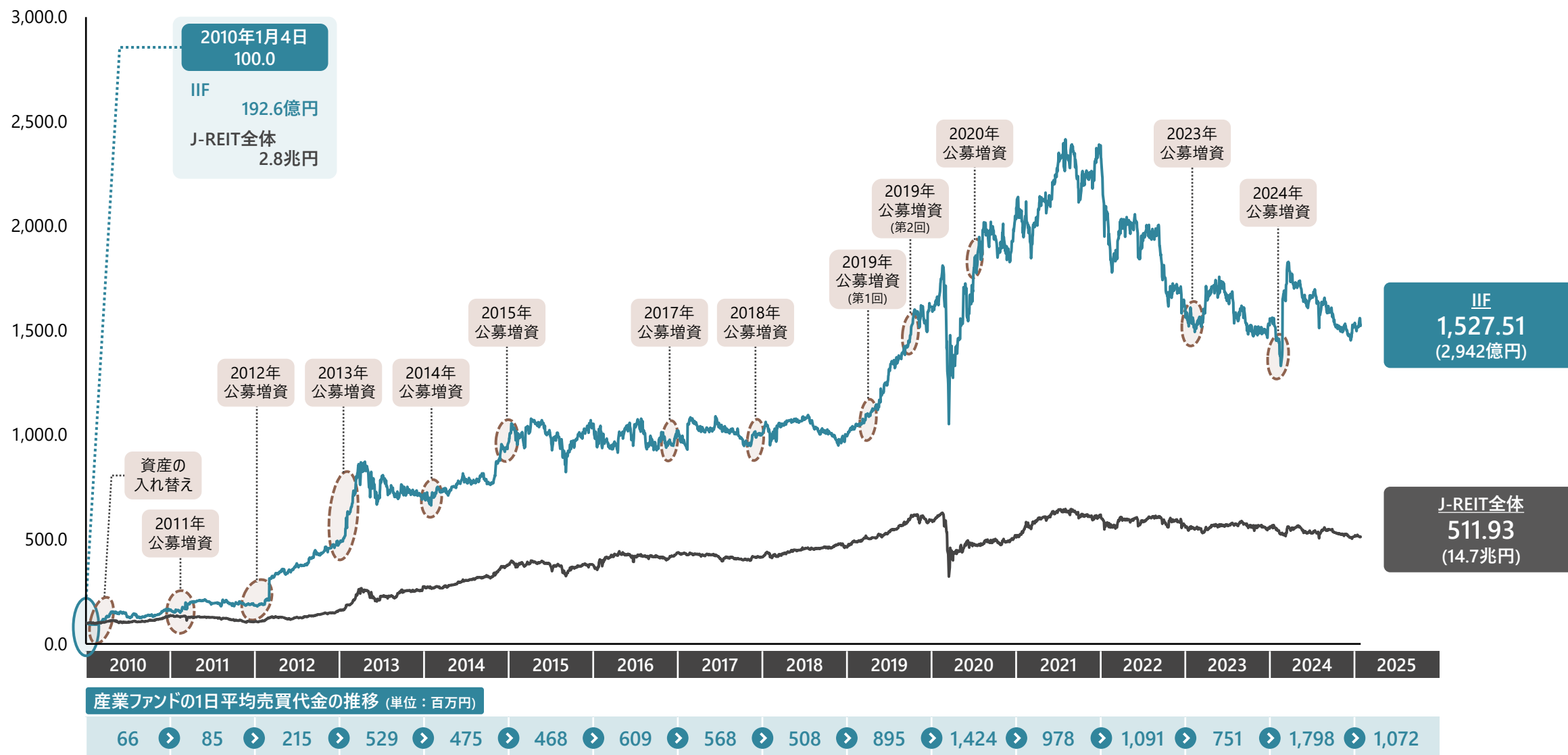
(注1) 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。

(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。

(出所) Bloombergのデータを基に作成

時価総額及び1日平均売買代金の推移 (2010年1月4日～2025年1月31日)



(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。
(出所) Bloombergのデータを基に作成

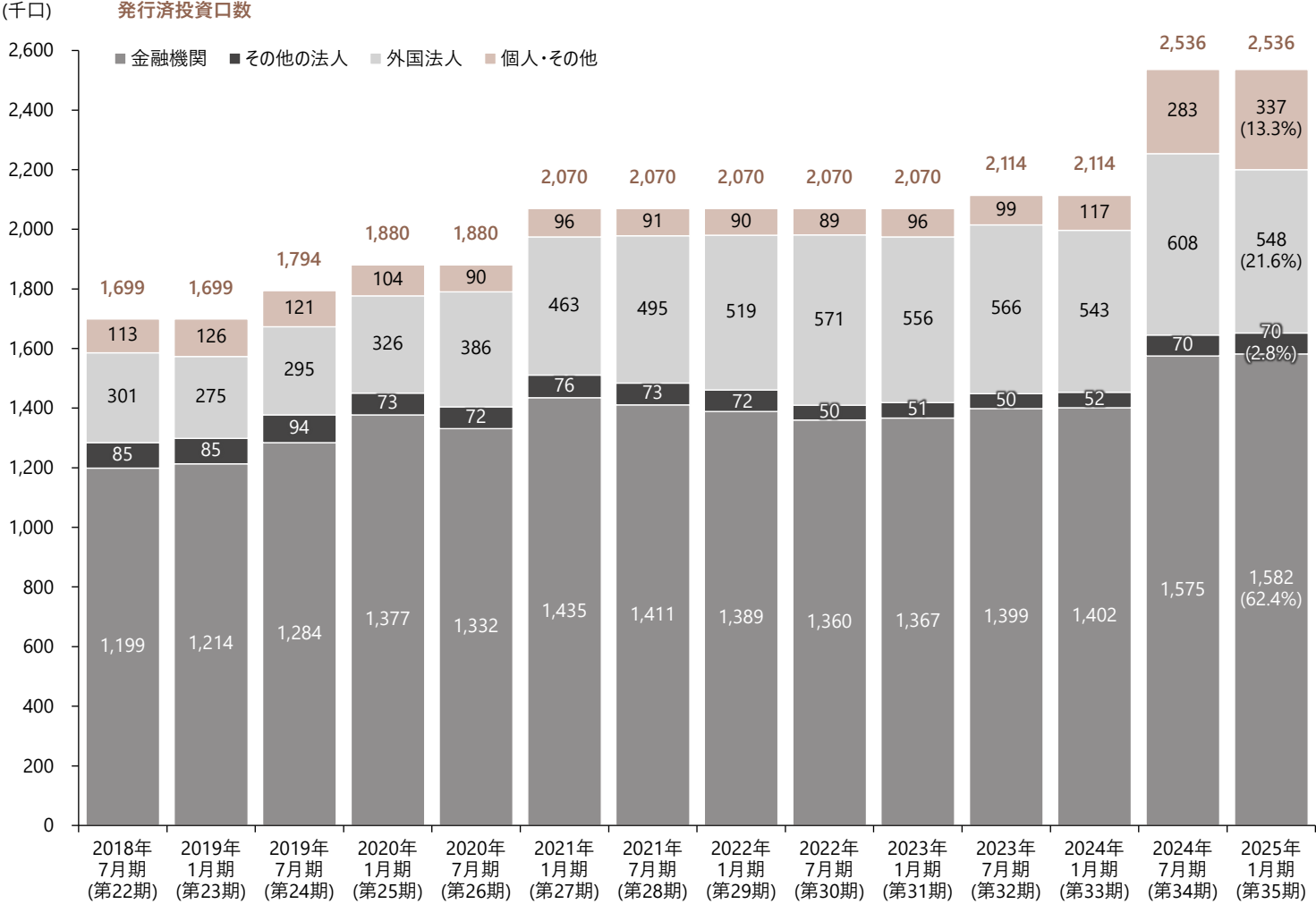
投資主属性の分析

2025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)	543,615	21.43%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	392,448	15.47%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	124,412	4.90%
4	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO.,LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	41,845	1.64%
5	みずほ証券株式会社	40,330	1.59%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	39,491	1.55%
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	34,115	1.34%
8	明治安田生命保険相互会社	25,780	1.01%
9	JP MORGAN CHASE BANK 380854	25,600	1.00%
10	日本証券金融株式会社	23,554	0.92%
11	全国信用協同組合連合会	20,781	0.81%
12	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	20,754	0.81%
13	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	19,487	0.76%
14	株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	18,636	0.73%
15	株式会社中国銀行	18,594	0.73%
16	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD.-TP HQ-EQUITY DESK	16,871	0.66%
17	JP MORGAN CHASE BANK 385794	16,733	0.65%
18	株式会社八十二銀行	15,454	0.60%
19	株式会社足利銀行	15,122	0.59%
20	SMBC日興証券株式会社	14,074	0.55%
上位20名合計		1,467,696	57.87%

(注) KKRグループは本投資法人の投資口（25,600口）を保有しています。

所有者別投資口数の推移(注)



KKRグループによるスポンサーサポート

》世界有数の投資会社「KKR」

KKR

ニューヨーク証券取引所に上場

世界4大陸25都市に拠点

運用資産

6,010億ドル

不動産エクイティ・デット
での運用資産

750億ドル

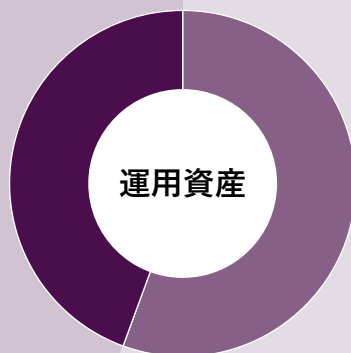
投資
プロフェッショナル

700名

クレジット&
リキッドストラテジー

2,370億ドル

- レバレッジ・クレジット
- オルタナティブ・クレジット
- ヘッジファンド
- 戦略的パートナーシップ



プライベート・エクイティ&
リアルアセット

3,330億ドル

- プライベート・エクイティ
- インフラ
- グローブ・エクイティ
- 不動産 ● エネルギー

》日本における豊富な投資実績

- KKRは、2006年に日本オフィスを設立して以来、アセットカテゴリーを問わず日本企業に約180億ドルを投資
- これまでに日本において豊富な企業投資を実施

PHC

HIKOKI

MARELLI

ctt

Intelligence

弥生

SEIYU

dataX

NETSTARS

LOGISTEED

Bushu
Pharma

KOKUSAI ELECTRIC

》コーポレート・ネットワークを活かした成長機会の提供

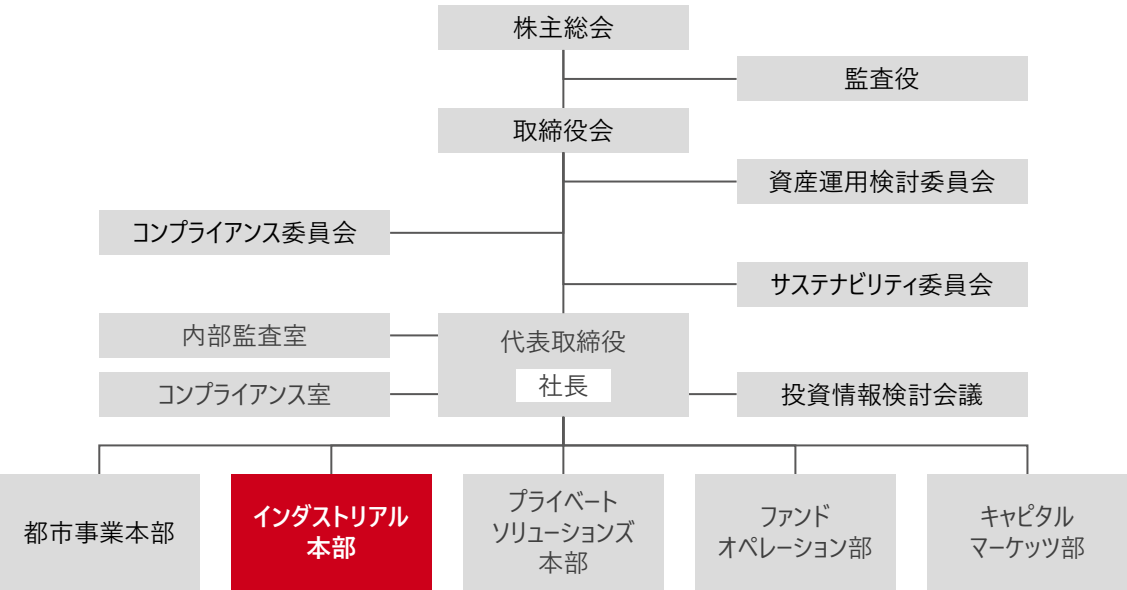
- 様々なアセットクラス(プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等)の投資先とのグローバルなコーポレート・ネットワークを活用し、**不動産のディールフローを大幅に創出**
- M&Aや資本市場への専門知識と価値創造力を活用し、**非連続的な成長機会を創出**

資産運用会社の概要

グループ構成



K J R マネジメント 組織図



本投資法人
の資産運用を担当

(注) 役職員数には非常勤役職員、派遣スタッフ、社外出向者は含まれません。

KJRMグループ

株式会社K J R Mホールディングス (略称：KJRMH)	
代表取締役社長	鈴木 直樹
取締役会長(非常勤)	平野 博文
役割	KJRMグループのコーポレート機能(経理、総務、人事等)、役員サポート機能
役職員(常勤)	65名

株式会社K J R マネジメント (本資産運用会社) (略称：KJRM)	
設立年月	2000年11月
資本金	5億円
役割	Jリートの資産運用、私募ファンドの運用
代表取締役社長	荒木 慶太
取締役会長(非常勤)	鈴木 直樹
インダストリアル本部 執行役員本部長	守津 真麻
役職員(常勤)	91名

K J R Mグループ役職員 (注) (計156名) うち有資格者 《2025年1月31日》

宅地建物取引士	75名	弁護士	1名
不動産証券化協会 (ARES) 認定マスター	90名	公認会計士	7名
一級建築士	10名	税理士	3名
不動産鑑定士	13名	MBA (米・英を含む)	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名		



memo



memo

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K J R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)