

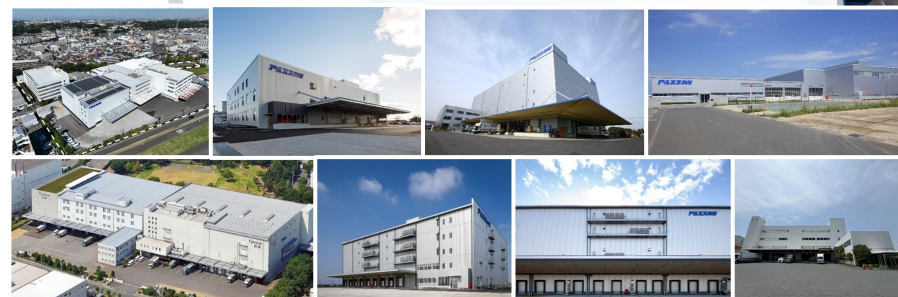
第 36 期

# 決算説明会資料

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）

産業ファンド投資法人

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





# INDEX

## 目次

<b>01</b>	決算ハイライト、今後の成長戦略	P.2
<b>02</b>	内部成長戦略	P.8
<b>03</b>	キャピタルアロケーション	P.14
<b>04</b>	外部成長戦略	P.21
<b>05</b>	財務戦略	P.23
	Appendix	P.28～

01

# 決算ハイライト、今後の成長戦略

---

IIF

# Executive Summary

DPU

過去最高更新

36期（2025年7月期）実績：3,477円  
37期（2026年1月期）予想：4,310円  
38期（2026年7月期）予想：3,600円

売却益還元

7年連続計上

今後3期（37期から39期まで）の合計  
約49億円（1口換算 約1,960円相当）

NOI成長

既存物件のみのNOI成長率  
（2024年以降の取得・再開発物件と売却物件を除く）  
  
+4.6%（36期対比38期NOI）

キャピタルアロケーション

2物件の売却資金 約100億円は  
自己投資口や物件取得・借入返済に活用

含み益の顕在化

簿価を大幅に上回る2物件の売却により  
約49億円の売却益計上

東大阪LC

簿価24億円→譲渡価格52億円（+117.4%）

蒲田R&DC

簿価72億円→譲渡価格100億円（+37.4%）

含み益の還元を積極的に推進

内部成長

既存物件のアップサイドの実現  
（湘南HIP、羽田空港MC他）

湘南HIP

（NOIの推移）  
36期実績                      37期今回予想                      38期今回予想  
1,094百万円   →   1,196百万円   →   1,474百万円

- 36期実績対比で38期予想は+34.8%成長見込み

湘南HIPのNOIは  
38期以降も大きく向上する見込み

外部成長

今後は資産入替を主軸に  
資産構成を見直しへ

売却パイプライン

約500~600億円（ポートフォリオの10%相当）

- 長期契約等でアップサイドが限定的な物件をCPI連動等、アップサイドポテンシャルのある資産へ積極入替

インフレ耐性あるポートフォリオへの転換



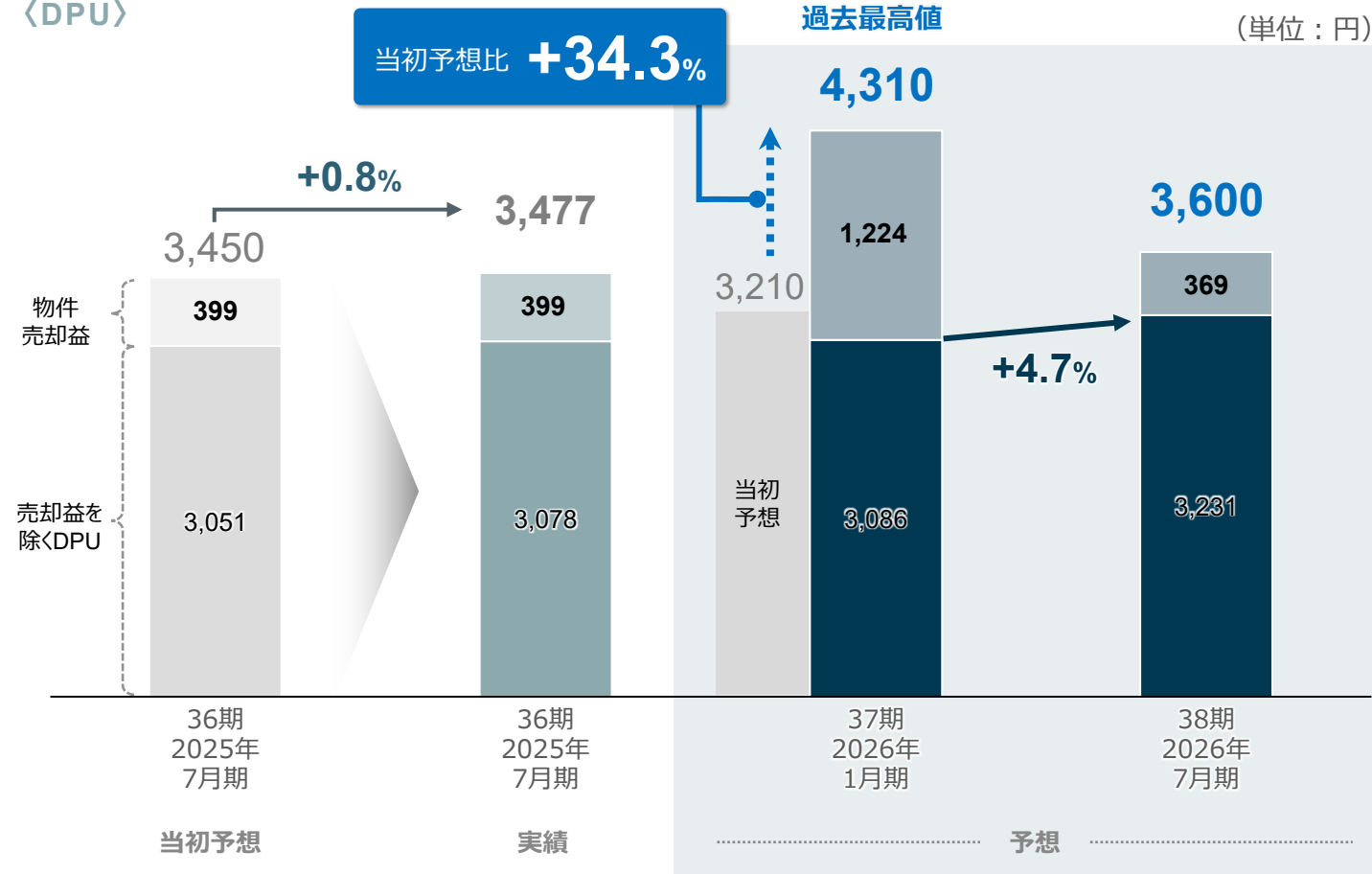
## DPUは過去最高値を更新、売却益還元を継続実行

### ▶ 売却益還元とNOI増加等で、DPUを大幅に向上

〈DPU〉

過去最高値

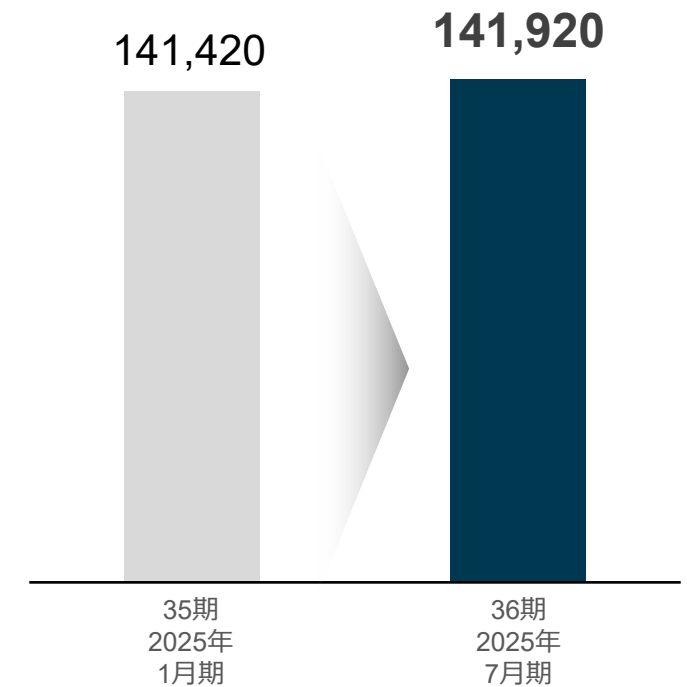
(単位：円)



### ▶ NAVの含み益を今後も売却益として積極還元

〈1口当たりNAV〉

(単位：円)



注1： 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

注2： 2026年1月期（第37期）及び2026年7月期（第38期）のDPU予想には、自己投資口の取得・消却は考慮していません。以下同じです。

## 3つの成長戦略を継続実行

▶ 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） **200～400円/口目標**  
売却パイプライン 約**500～600億円**  
（5～10億円相当）



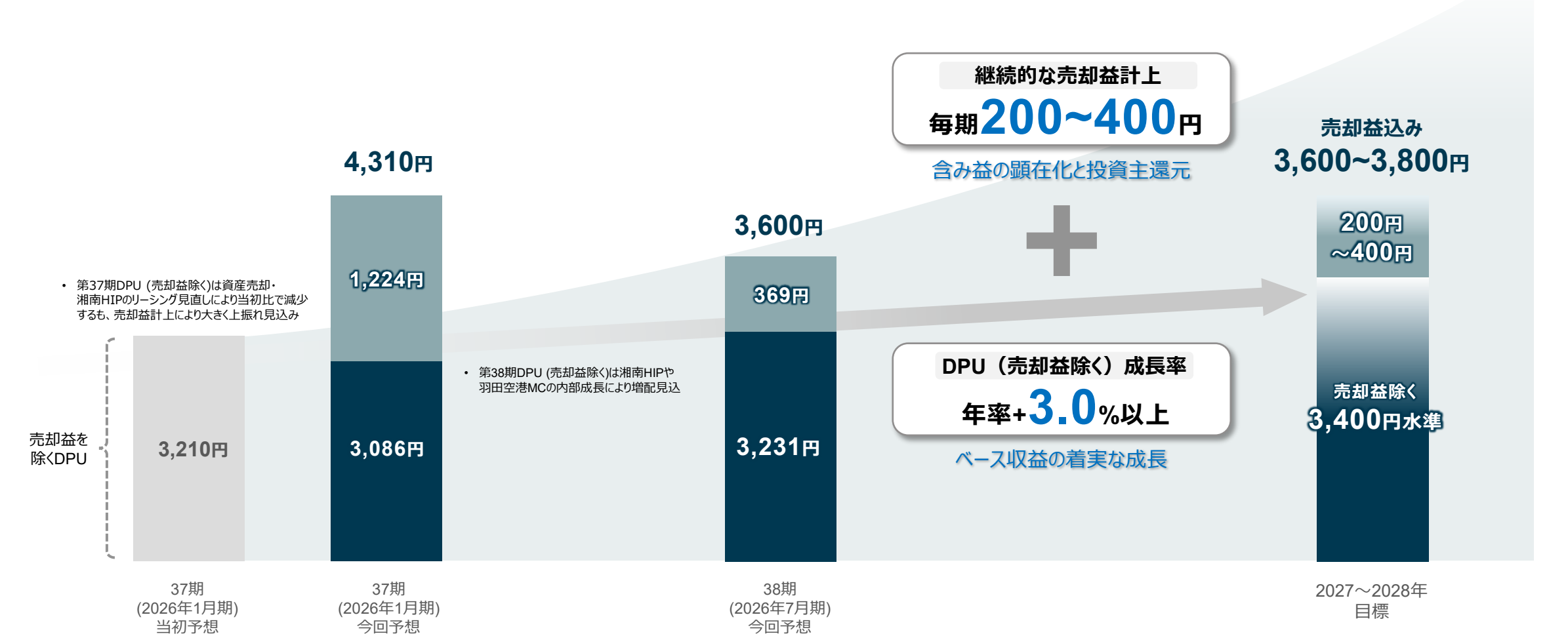
### 外部成長

**資産入替**を主軸に  
インフレ耐性を有するポートフォリオへ転換

着実な内部成長と売却益還元の両輪により、DPU成長を推進

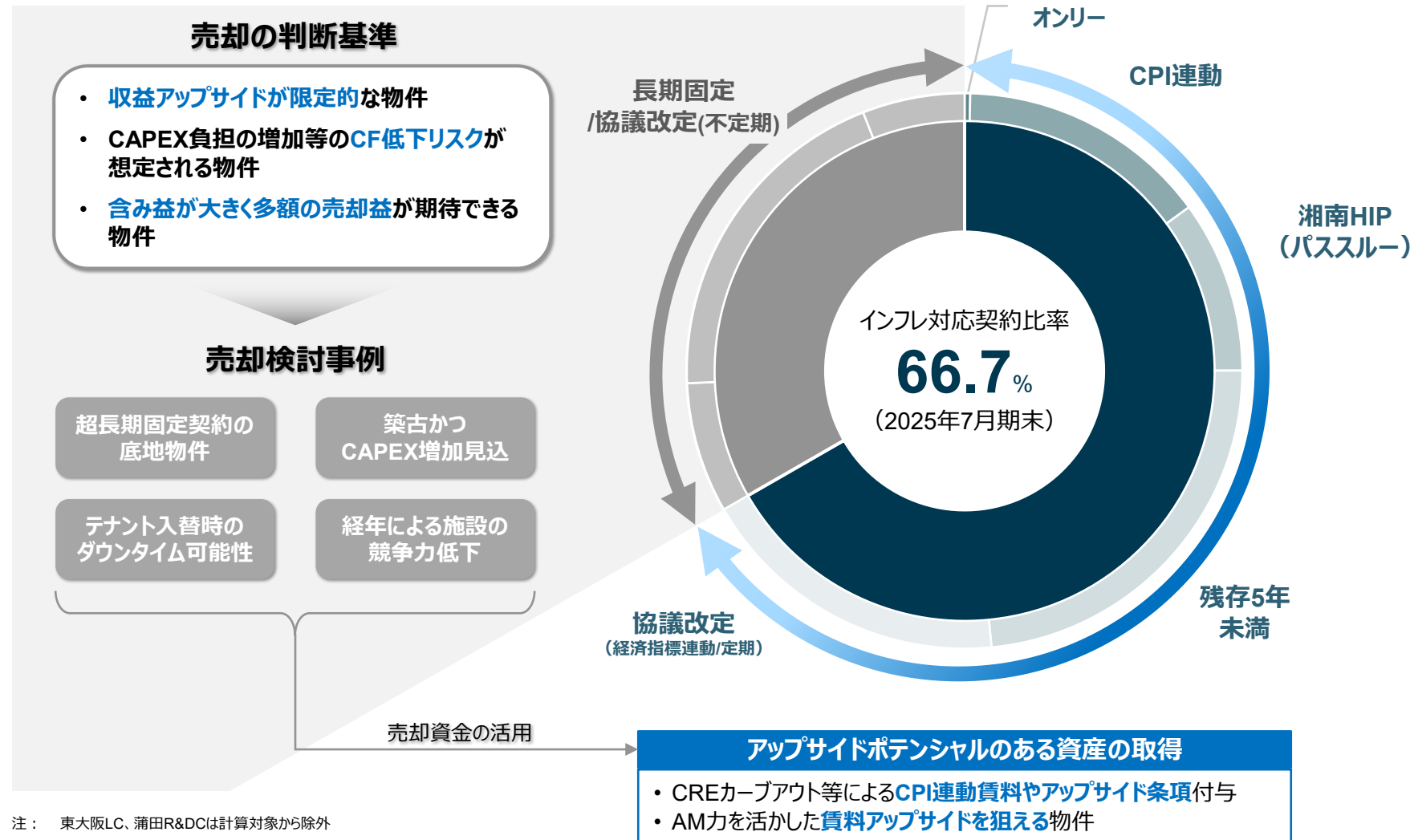
DPU成長目標

今後の資産入替によって  
目標値以上のDPU成長を追求



# 長期固定契約の物件群を入替検討、アップサイドポテンシャルのある資産割合を高める

## 賃料改定方法の分類（年間賃料ベース）

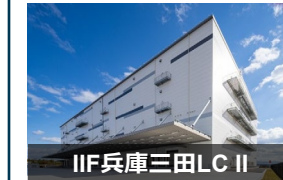


注： 東大阪LC、蒲田R&DCは計算対象から除外

## アップサイドの実現・ポテンシャル確保の実績

### CPI連動

ロジスティードからのCREカーブアウトを契機として、CPI連動条項の導入を推進



### 湘南HIPパススルー化 / リーシング

水光熱費パススルー化やエンドテナントの賃料パススルー化で収益性向上  
リノベーション工事やリーシングでアップサイド追求



### 賃料更改改定方法の見直し

長期固定契約からCPI協議改定条項を備えた契約変更でアップサイド追求



02

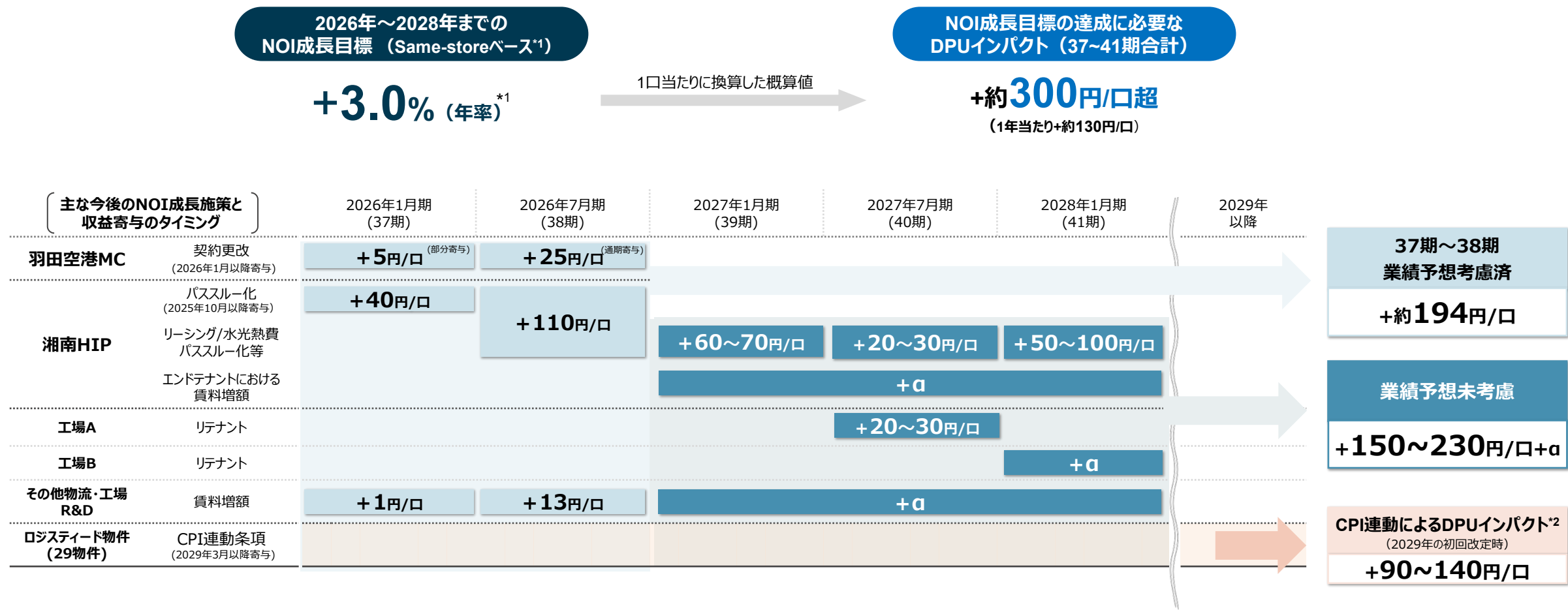
## 内部成長戦略

---

IIF

# NOI成長戦略：年率3%を超えるNOI成長で、更なるDPUアップサイドを見込む

▶ 湘南HIPを中心とした多様なアセットクラスで収益向上が実現見込み

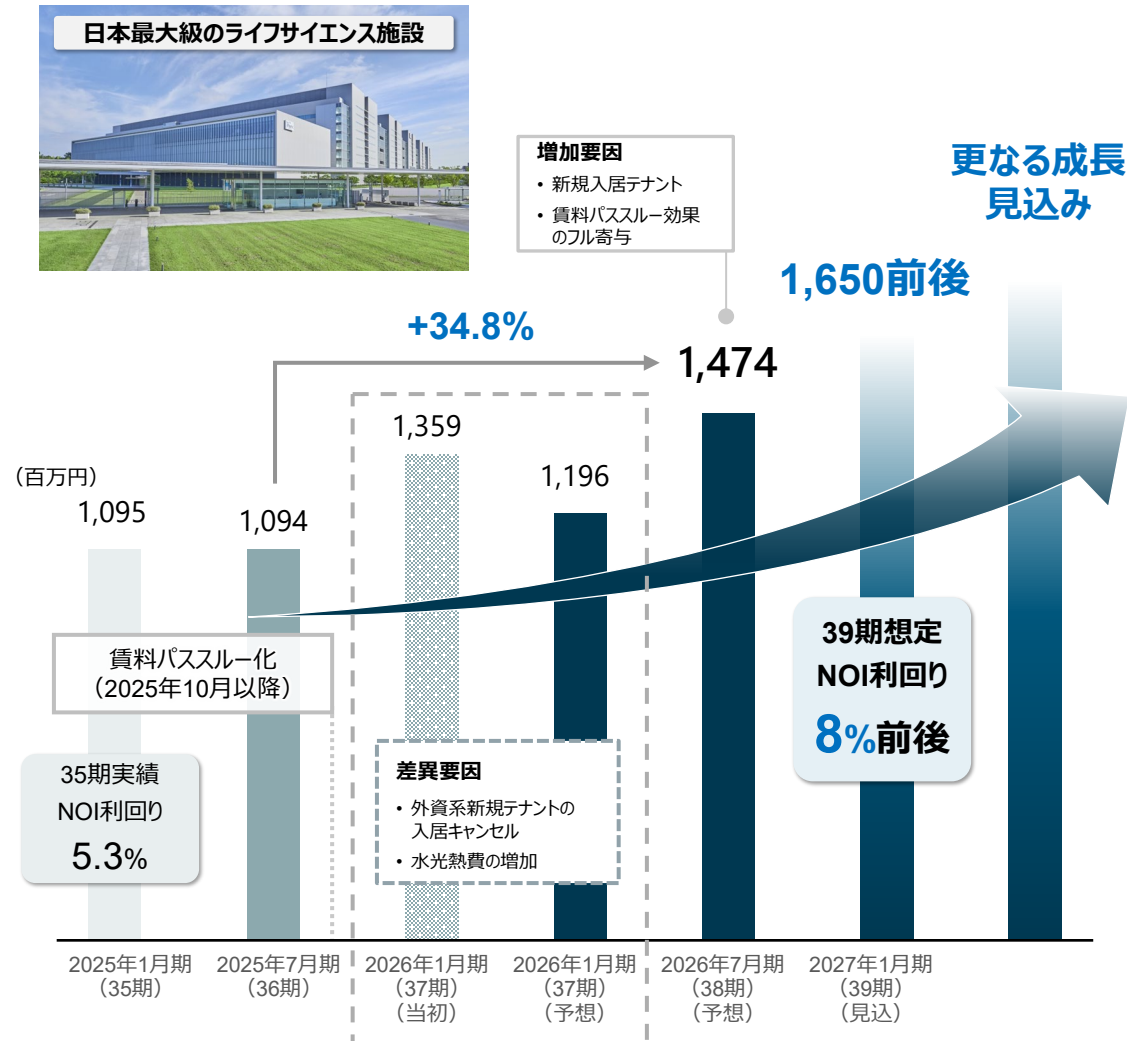


\*1 2024年7月期(34期)から2026年1月期(37期) 未までに新規取得及び売却する物件並びに固都税費用化や再開発に起因する一過性要因を有する物件を除いた2025年7月期(36期)のNOIを約96億円と想定して算出しています。

\*2 CPI連動によるDPUインパクトの詳細は、13ページをご参照ください。

## 湘南HIP：賃料パススルー化への変更とリーシングによりNOIは約35%増加見込み

### 湘南HIPのNOI推移



### NOI上昇の主な内訳（36期→38期）

契約切替効果（パススルー） +138百万円

マスターリースからの  
契約変更

エンドテナントにおける  
賃料増額

内部成長効果 +242百万円

未稼働区画のリーシング  
(ML時の空き区画)

リノベーション区画のリーシング  
(A棟のB棟化等)

### 今後のアップサイドポテンシャル（38期以降）

契約満了時の  
賃料増額

更なるリーシング

コスト削減  
(光熱費の更なるパススルー化)



# 湘南HIP：オペレーション力を活かしたアップサイドの追求

## アイパークインスティテュートによるオペレーション力が競争力の源泉

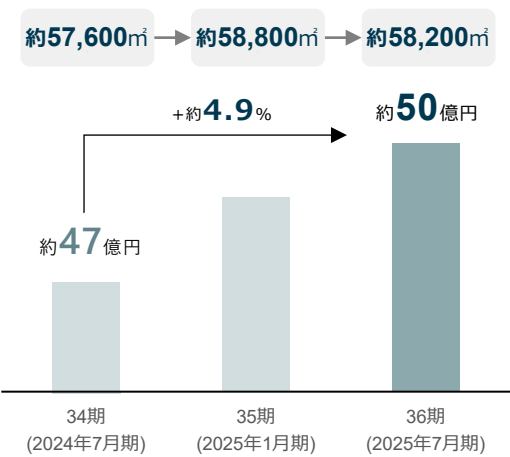
### アイパークインスティテュートによる施設運営

アイパークインスティテュートの高い運営力により、産学官の幅広いテナント集積やテナントのビジネス拡大・創出実績により、内部成長やテナント誘致に寄与

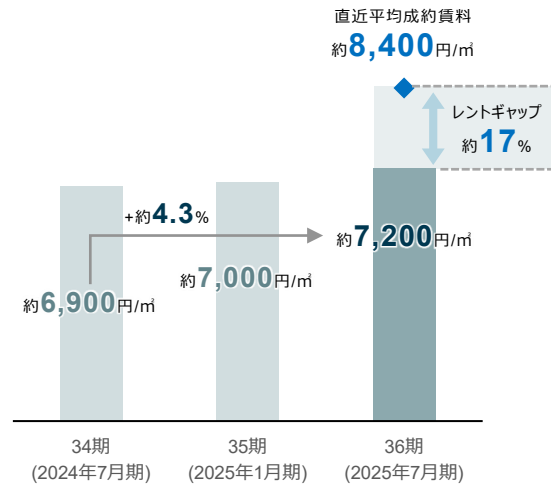


- テナントリクルーティング・マネジメント
  - ライフサイエンス研究・開発における施設運営
  - イノベーション創出に向けた人的交流・新規事業の企画
- ※アイパークインスティテュートは、IIF・武田薬品工業・三菱商事等の共同出資により設立  
ライフサイエンスパーク運営に豊富な経験を持ち、製薬・創業事業にも精通した約40名が常駐し、KJRMからも取締役1名を派遣

### エンドテナントの年間賃料・契約面積の推移 (ML期間中)



### エンドテナント平均賃料単価の推移 (ML期間中)



## 施設の価値向上を企図したリノベーション工事とテナント誘致

### A棟のB棟化工事

空室区画であったA棟（Animal: 動物用実験室）からB棟（Biochemistry: 生化学実験室）へのリノベーション



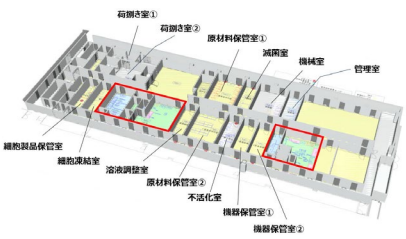
投資実績（B棟化：計5区画）	
投資額	1,454 百万円
面積	4,921.31 ㎡
ROI (増額賃料－武田ML相当賃料)	+16.4 %

投資予定（B棟化の6区画目(補助金活用)）	
投資額（補助金考慮後）	281 百万円
面積	1,003.49 ㎡
ROI (増額賃料－武田ML相当賃料)	+15.8 %

更なるB棟化工事ポテンシャル  
約3,000㎡

### 賃貸型「細胞培養加工施設」(iCODE)

民間初のスタートアップ企業もオンデマンドで利用できる細胞培養加工施設の設置(賃貸型クリーンルーム)



✓ 大小2つのクリーンルームユニット(赤枠)を有し、共有機器等も完備

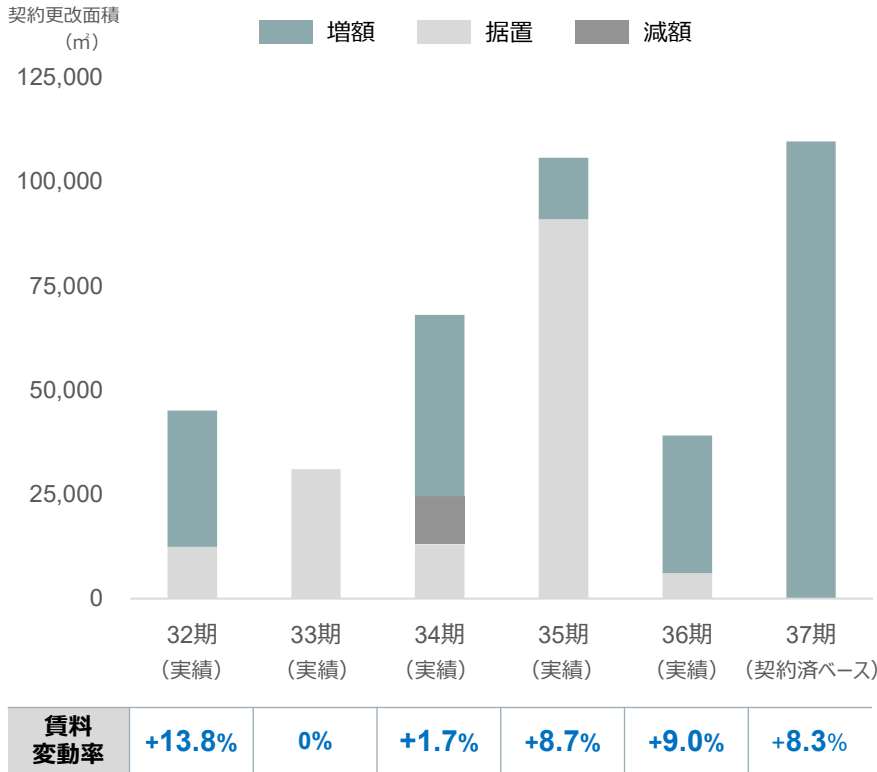
投資予定（iCODE）	
投資額	748 百万円
面積	900.86 ㎡
ROI (増額賃料－武田ML相当賃料)	+14.3 %

直近5期の平均賃料変動率は+5.6%に上昇、賃料増額トレンドが継続

契約更改の状況と直近の主な賃料増額事例

契約更改の実績・見通し（面積ベース）

直近5期(32~36期)平均賃料変動率実績 **+5.6%**  
(増額事例における平均賃料上昇率実績 **+15.5%**)



2025年7月期（36期）より収益寄与

IIF泉佐野FP&LC



- 賃料ギャップを捉えた契約更改

〈NOI増額率〉 **+35.1%**  
〈鑑定増加額〉 **+40.2%**

IIF横浜都筑TC



- CPI協議条項に基づく賃料改定

〈NOI増額率〉 **+7.5%**  
〈鑑定増加額〉 **+20.7%**

2026年1月期（37期）より収益寄与

IIF郡山LC



- 契約満了を捉え更改
- CPI連動による賃料改定を導入

〈NOI増額率〉 **+4.9%**  
〈鑑定増加額〉 **+10.7%**

IIF羽田空港MC



- 契約満了を捉え更改
- CPI賃料協議条項を新たに導入

〈NOI増額率〉 **+9.0%**  
〈鑑定増加額〉 **+8.5%**

2026年7月期（38期）より収益寄与

IIF加須LC



- 賃料ギャップを捉えた契約更改

〈NOI増額率〉 **+11.8%**  
〈鑑定増加額〉 **+10.2%**

IIF大阪住之江LC I



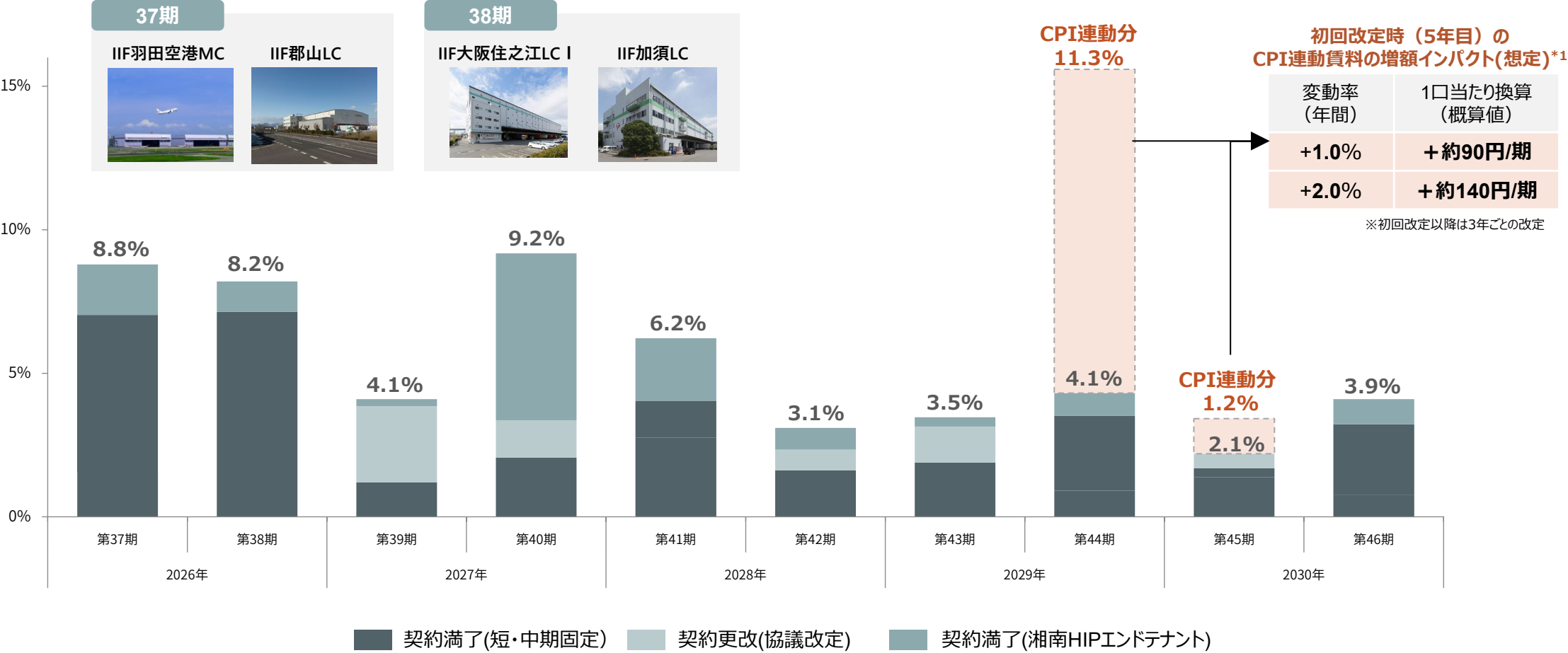
- 賃料ギャップを捉えた契約更改

〈NOI増額率〉 **+13.2%**  
〈鑑定増加額〉 **+1.2%**

# 契約満了・更改タイミングを捉え、賃料アップを目指す。CPI連動賃料による収益向上余地も確保

■ 今後5年間の期間満了・更改タイミング（年間賃料ベース）

■ 契約満了・更改タイミングを迎える主要物件（契約締結済み）



\*1 「初回改定時（5年目）のCPI連動賃料の増額インパクト（想定）」は、2024年3月取得のCPI連動賃料が付与された各資産における賃貸借契約に基づき、取得時から初回賃料改定時まで各想定CPI変動率が継続したと仮定した際における参考値であり、その実現を保障するものではありません。実際の賃料の増分はかかる参考値と大きく乖離する、又は賃料の増分が全く発生しない可能性があります。以下同じです。

03

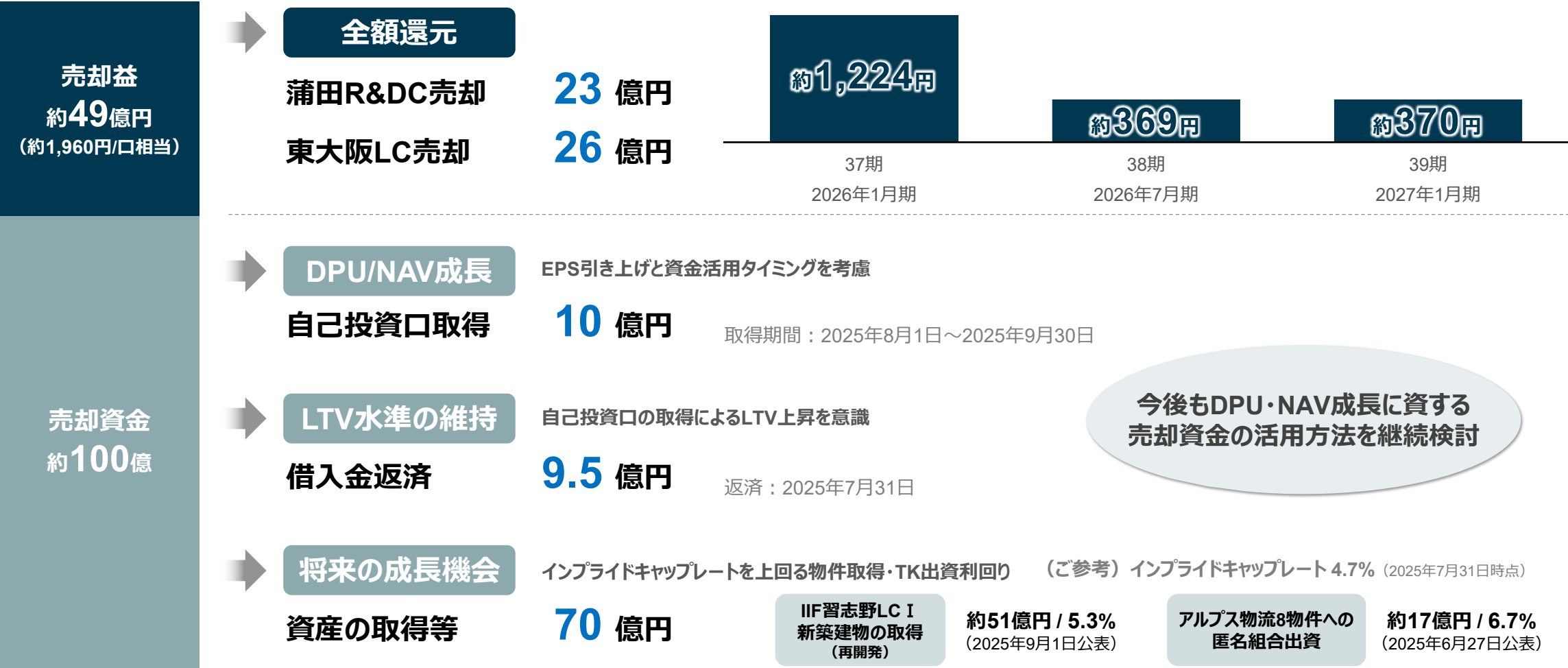
## キャピタルアロケーション

---

IIF

キャピタルアロケーションポリシーに沿って、売却益還元及び売却資金の活用を実施

➤ 投資主価値向上効果を勘案した施策に充当



IIF東大阪ロジスティクスセンター：アセットマネジメント力を発揮した価値最大化後の売却

IIF東大阪ロジスティクスセンター



所在地	大阪府東大阪市
譲渡予定価格	5,250百万円 (帳簿価額比+117.4%)
鑑定評価額（調査価額）*1	4,560百万円
帳簿価額*1	2,415百万円
譲渡予定日	2025年8月1日（準共有持分30%） 2026年6月1日（準共有持分35%） 2026年8月3日（準共有持分35%）

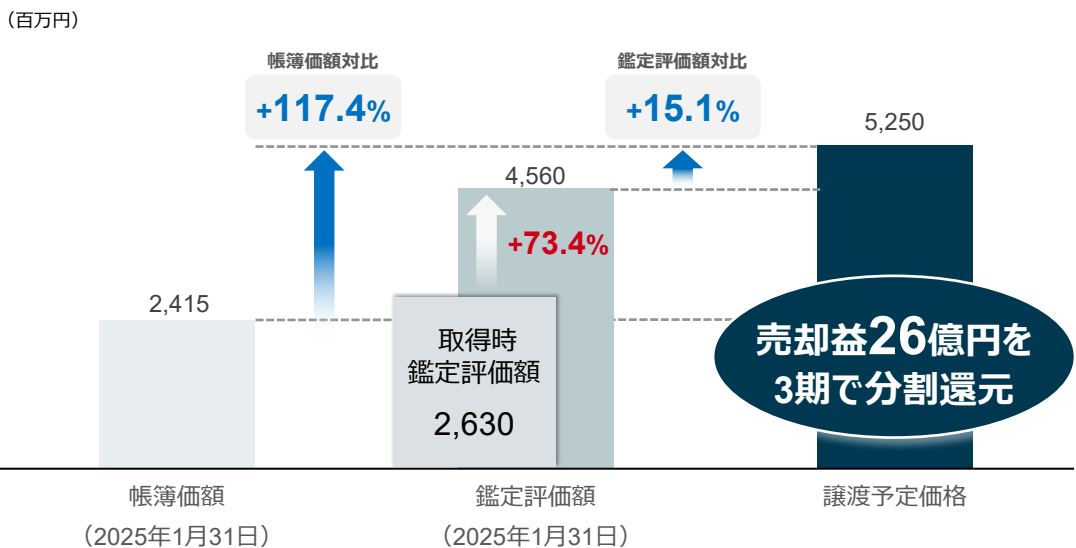
背景

2023年に期間15年での再契約によりNOI約23%の増加  
 一方で今後のアップサイドは限定的

対応策

築33年を迎え、将来的なCAPEX負担の増加想定、  
 活況な不動産売買マーケットも勘案し、売却をメインシナリオに活動

AM力による価値最大化のうえで売却活動を行い、  
 帳簿価格の2倍超で譲渡



\*1 2025年1月31日時点の数値を記載しています。



# IIF蒲田R&Dセンター：ダウンサイドリスクを回避し、売却益を実現

## IIF蒲田R&Dセンター



所在地	東京都大田区
譲渡予定価格	10,000百万円 (帳簿価額比+37.4%)
鑑定評価額	8,020百万円
帳簿価額	7,276百万円
譲渡予定日	2025年10月1日

背景

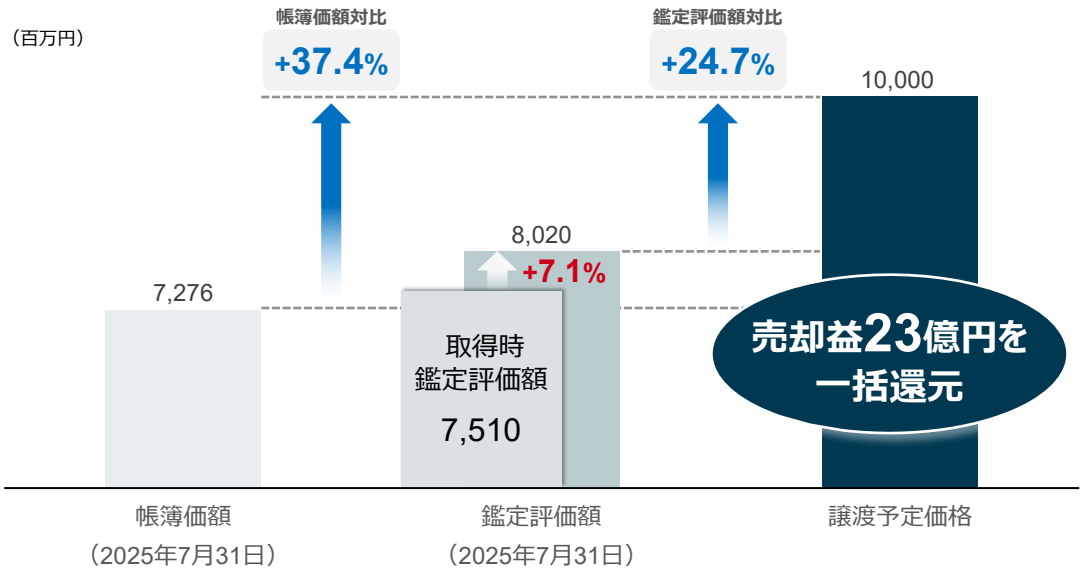
2026年3月契約満了を控え、今後の運用方針を検討

対応策

テナント入替時に一定期間のダウンタイム発生の可能性が高く、築35年超で将来のCAPEX負担も考慮し、売却をメインシナリオに活動

他用途への転換を企図した買主への売却によって

非物流アセットでも大きな売却益を実現



\*1 2025年7月31日時点の数値を記載しています。



# 様々なアセットタイプで含み益の顕在化を実現し、売却益を継続的に創出

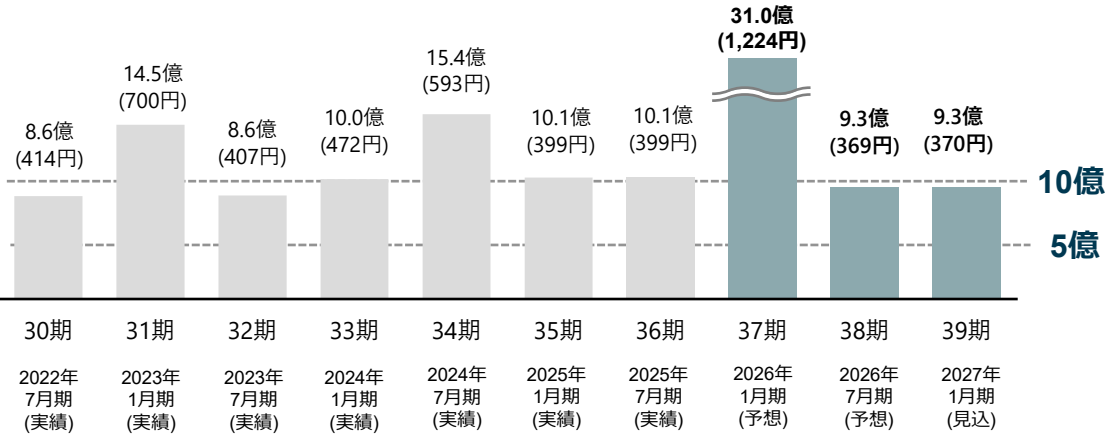
## 売却益の還元

売却益還元のトラックレコード

13期連続の売却益計上

### 過去3年の売却実績

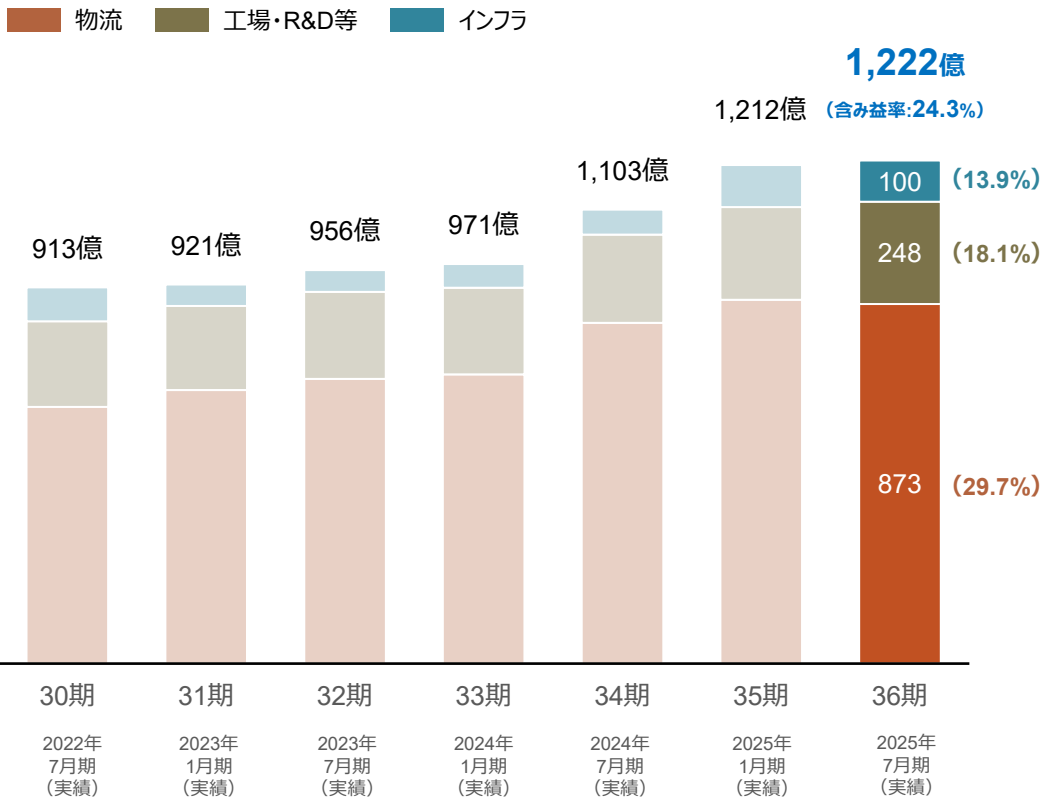
物件名	発表日	売却益	譲渡価格との比較	
			鑑定評価額対比	帳簿価額対比
IIF大阪南港ITSC	2022/7/6	14億円	+11.6%	+133.6%
IIF印西LC	2022/7/22	8億円	+30.1%	+92.3%
IIF神戸LC	2023/2/22	24億円	0.0%	+48.1%
IIF戸塚TC（底地）	2024/2/15	28億円	+40.2%	+64.7%
IIF横浜都筑R&DC	2024/2/15	0億円	+0.5%	+0.1%
IIF東大阪LC	2025/7/30	26億円	+15.1%	+117.4%
IIF蒲田R&DC	2025/9/17	23億円	+24.7%	+37.4%
合計/平均		126億円	+15.3%	+48.8%



## 含み益の推移

アセットタイプ別の含み益推移

今後も内部成長等による含み益の底上げを図る



# 物件売却と売却資金の活用方針

▶ 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

## 売却パイプライン

売却検討総額

約**500~600**億円

(ポートフォリオの約10%相当)

## 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、以下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

## キャピタルアロケーションポリシー

売却益		全額還元
売却資金	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資産取得
		自己投資口取得以上のDPUや1口当たりNAVの向上効果
	自己投資口取得	投資主価値向上効果を勘案した資本政策の位置付け
	借入金返済	金利やLTV水準を踏まえ実施

## 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\*1



\*1: 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。

# 04

## 外部成長戦略

---

## 資産入替に注力し、インフレ耐性のあるポートフォリオへの転換を図る

### ▶ インフレ耐性（CPI、賃料上昇ポテンシャルある資産）あるアセットの積み上げ・将来取得を検討

インプライドキャップレートを上回り、インフレ耐性のあるパイプライン積み上げ

#### 売却パイプライン

- ・ 長期固定契約かつアップサイドが限定的な底地物件等
- ・ 多額の売却益が見込める物件

約**500~600**億円



#### 取得パイプライン

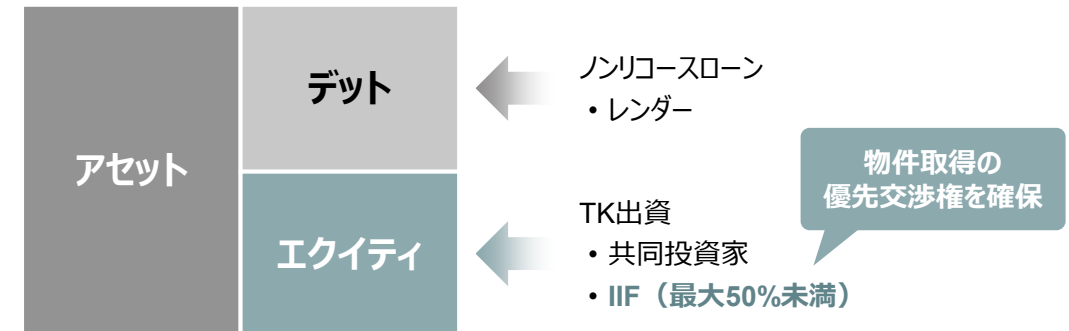
#### CPI連動等のアップサイドポテンシャルのある資産

- ・ CREカーブアウトによる物流・インフラ施設
- ・ KJRM独自のCRE提案による工場等

約**700**億円

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



#### アルプス物流8物件を裏付資産とする匿名組合出資

- ・ CREカーブアウト案件 / 全8物件でCPI連動付与
- ・ 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	17.1億円
想定利益配当利回り	6.7%

05

## 財務戦略

---

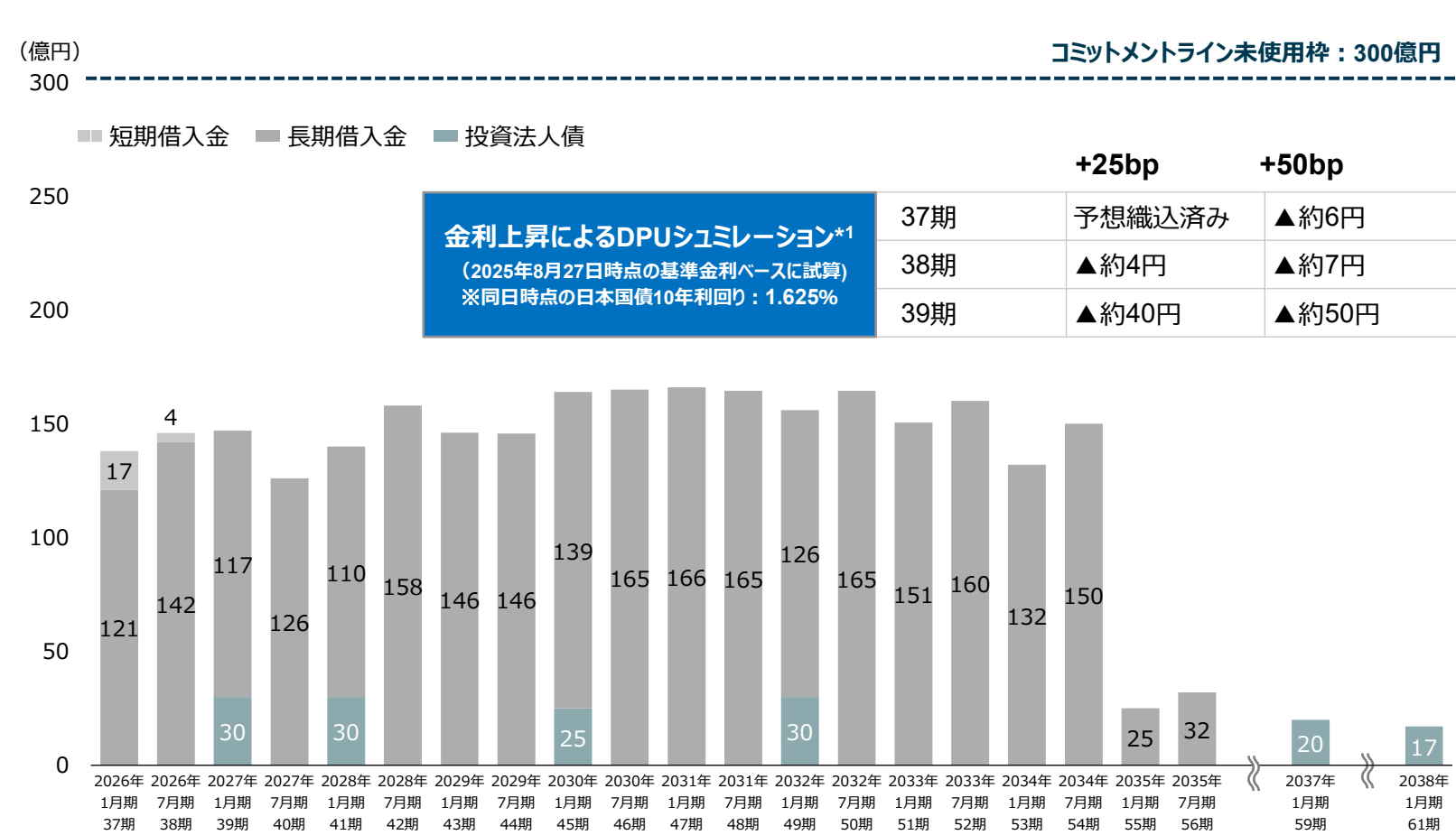
IIF

固定金利借入を中心として、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

	2025年1月期 (35期)	2025年7月期 (36期)
長期発行体 格付 (JCR)	AA (安定的)	AA (安定的)
簿価LTV	50.9%	50.8%
時価LTV	41.7%	41.6%
平均 借入期間	8.6年	8.6年
平均 残存年数	4.8年	4.7年
長期 / 固定比率	97.7% / 91.8%	99.3% / 93.9%
平均適用 金利	0.79%	0.83% (+0.04%)

返済期限の分散状況《2025年7月31日時点》



\*1： 37-38期は業績予想対比、39期は38期対比。なお、39期のDPUへの影響は、39期に返済期限が到来する既有利子負債を足元の基準金利水準・借入条件に、金利バッファを加味して計算した予想値であり、業績予想とは異なります。



# 有利子負債の状況《2025年7月31日時点》

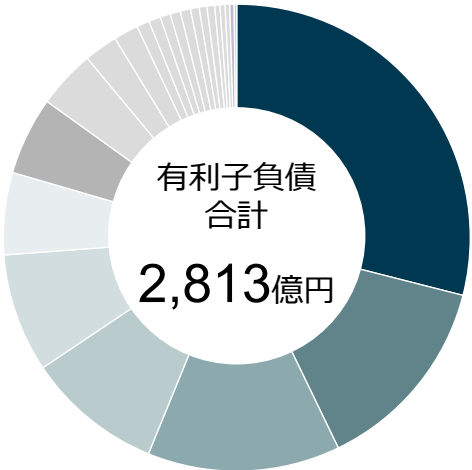
## ファイナンスの状況《2025年2月～2025年7月実施分》

返済合計		借入の合計	
返済総額	175 億円	借入総額	165 億円
平均借入期間	5.9 年	平均借入期間	6.4 年
平均適用金利	0.80 %	平均適用金利	1.43 % (+0.63%)

## 負債の概要

残高	
短期借入金	2,100 百万円
長期借入金 (1年以内返済予定を含む)	264,033 百万円
投資法人債	15,200 百万円
有利子負債合計	281,333 百万円

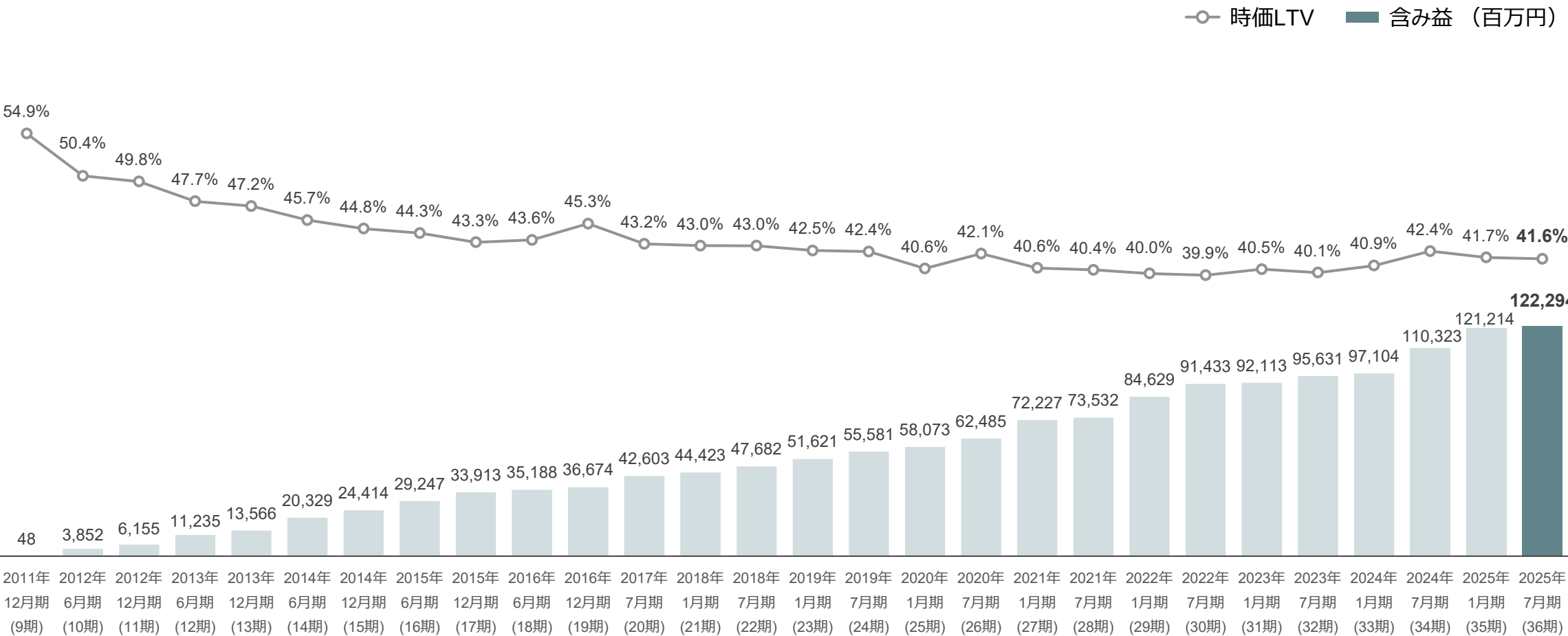
## レンダーフォーメーション



取引金融機関数：22社		その他	
三菱UFJ銀行	29.0%	SBI新生銀行	4.0%
みずほ銀行	13.9%	みずほ信託銀行	2.3%
三井住友銀行	13.3%	福岡銀行	1.7%
日本政策投資銀行	9.4%	信金中央金庫	0.9%
三井住友信託銀行	8.2%	かんぽ生命保険	0.8%
農林中央金庫	5.7%	七十七銀行	0.7%
		西日本シティ銀行	0.7%
		大和ネクスト銀行	0.7%
		投資法人債	5.4%
		中国銀行	0.6%
		山口銀行	0.5%
		日本生命保険相互会社	0.5%
		千葉銀行	0.4%
		朝日信用金庫	0.4%
		関西みらい銀行	0.3%
		明治安田生命保険相互会社	0.3%
		秋田銀行	0.2%

# 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と含み益の推移



主要指標一覧

2025年7月期（36期）主要指標

	アセット
物件数 / 総テナント数	109 物件 / 146 社
取得価格の合計	508,028 百万円
鑑定評価額の合計	626,495 百万円
含み益（含み益率）	122,294 百万円（24.3 %）
平均NOI利回り / 平均償却後NOI利回り	5.5 % / 4.4 %
NOI	13,920 百万円（36期実績）
	13,351 百万円（37期予想）
	13,693 百万円（38期予想）
平均賃料変動率	+5.6 %（32～36期実績）
インフレ対応契約比率	66.7 %（2025年7月末時点）
稼働率	99.7 %

	デット
有利子負債残高	281,333 百万円
時価LTV（簿価LTV）	41.6 %（50.8 %）
平均借入期間 / 平均残存年数	8.6 年 / 4.7 年
長期負債 / 固定金利比率	99.3 % / 93.9 %
平均適用金利	0.83 %
長期発行体格付（JCR）	AA（安定的）

	エクイティ
時価総額 （2025年7月31日時点）	313,729 百万円
1口当たり分配金（DPU）	3,477 円/口（36期実績）
	4,310 円/口（37期予想）
	3,600 円/口（38期予想）
ROE （（当期純利益）×2 ÷ 投資主資本合計）	7.5 %
DONAV （（当期DPU）×2 ÷ 前期1口当たりNAV）	4.9 %
1口当たりNAV	141,920 円/口

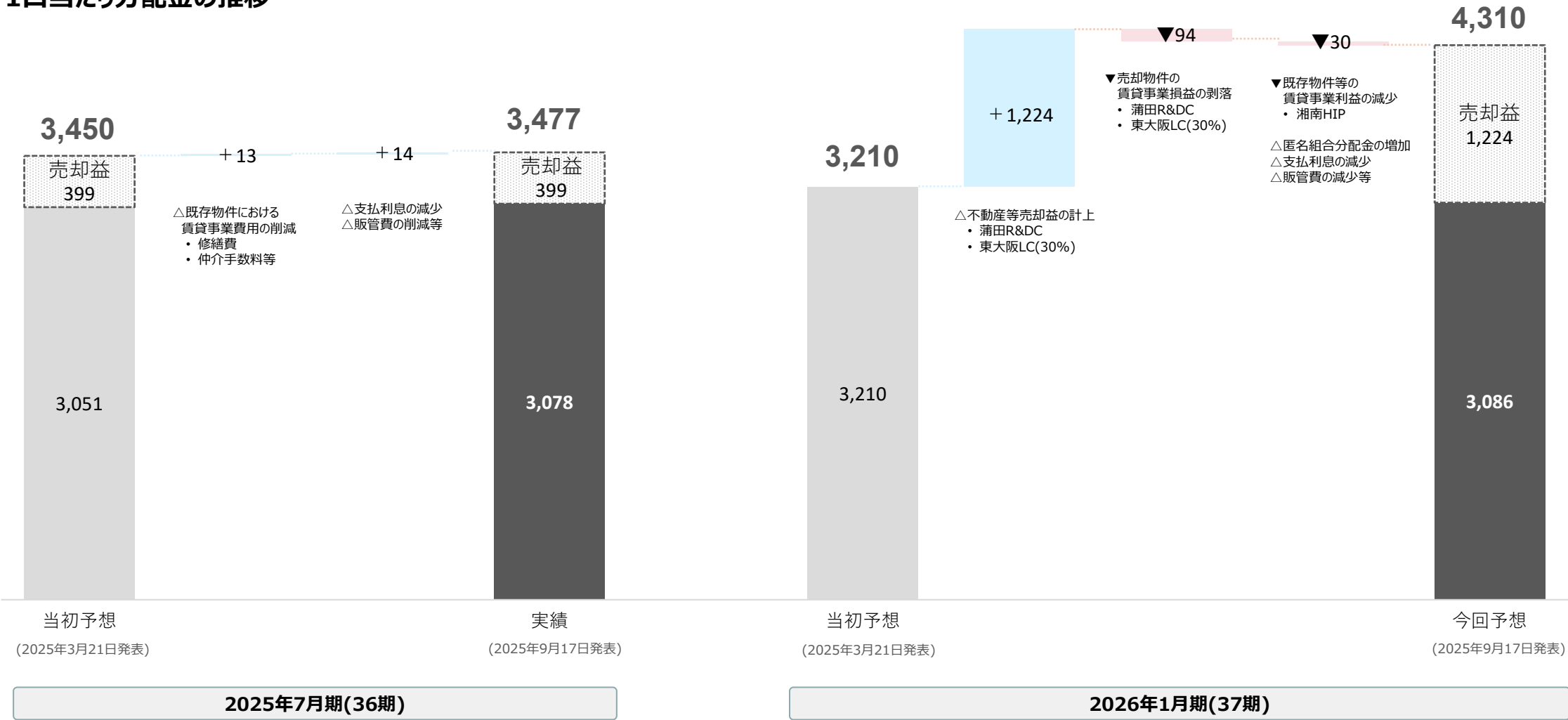
注：平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。以下同じです。  
平均NOI利回り=NOI÷取得価格。  
償却後NOI利回り=（NOI－減価償却費）÷取得価格（\*減価償却費は、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した値を用いています。）  
時価LTV=有利子負債の総額÷（総資産額+保有資産の含み益合計）。以下同じです。  
簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額。以下同じです。  
平均借入期間及び平均適用金利については、各有利子負債の借入期間及び適用金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、平均借入期間及び平均適用金利は、2025年7月末日時点の値です。以下同じです。  
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

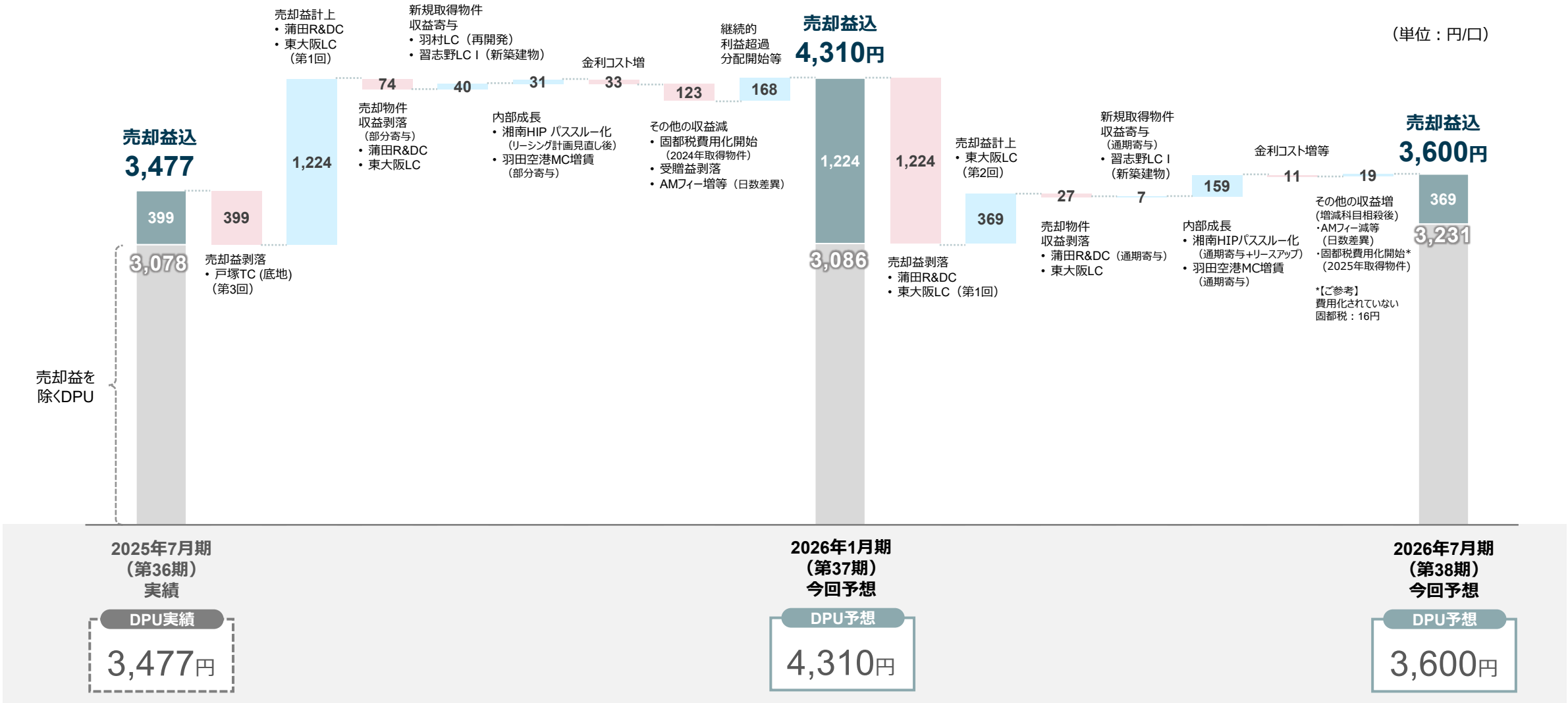
---

1口当たり分配金の推移



(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。以下同じです。

Appendix 1口当たりの分配金増減要因：2026年1月期(第37期)及び2026年7月期(38期)予想



Appendix 2025年7月期 (第36期)運用報告

		(百万円)			
		2025年1月期 (第35期実績)	2025年7月期 (第36期実績)		2025年7月期 (第36期当初予想)
			前期実績比		当初予想比
P/L 主要 情報	営業収益	21,268	22,708	+1,440	+6.8%
	受取水道光熱費	1,324	1,343	+19	+1.5%
	不動産等売却益	1,013	1,013	0	+0.0%
	営業費用	11,081	12,009	+927	+8.4%
	水道光熱費	1,837	1,822	▲14	▲0.8%
	減価償却費	2,628	2,654	+26	+1.0%
	販売費及び一般管理費	1,948	1,939	▲8	▲0.5%
	営業利益	10,186	10,699	+512	+5.0%
	営業外収益	26	59	+32	+124.4%
	営業外費用	1,402	1,462	+59	+4.2%
	経常利益	8,810	9,296	+485	+5.5%
	当期純利益	8,808	9,295	+487	+5.5%
	1口当たり当期純利益 (円)	3,473	3,665	+192	+5.5%
	1口当たり利益分配金 (円)	3,473	3,477	+4	+0.1%
B/S 主要 情報	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	3,477	▲47	▲1.3%
	総資産	555,122	554,125	▲997	
	総負債	309,012	307,659	▲1,353	
	純資産	246,109	246,465	+355	
	有利子負債LTV	50.9%	50.8%	▲0.1%	
その他	資本的支出	1,951	2,318 (注1)	+366	+18.8%
	機能維持	1,532	1,711	+178	+11.7%
	機能向上	418	606	+187	+44.9%
	修繕費	866	1,630 (注2)	+763	+88.1%
	合計	2,817	3,948	+1,130	+40.1%
	減価償却費	2,628	2,654	+26	+1.0%
	FFO (※)	10,423	10,936	+513	+4.9%
	AFFO (※)	8,472	8,618	+146	+1.7%
	物件数	110	109	▲1	▲0.9%
	稼働率	99.9%	99.7%	▲0.2%	▲0.2%
・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。以下同じです。					
(※)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					
なお、36期におけるATA戻入を考慮したFFO及びAFFOはそれぞれ10,466百万円、8,148百万円です。以下同じです。					
(注1) 第36期に実施した主な資本的支出					
IIF湘南HIP		： A43EB棟化工事	326百万円	(注2) 第36期に実施した主な修繕費	
IIF川口LC		： 冷却設備更新工事(2期)	285百万円	IIF習志野LCⅡ	
IIF羽田空港MC		： 泡消火設備更新工事(1期)	218百万円	IIF湘南HIP	
IIF岡崎MC		： 耐震補強工事(2期)	180百万円	IIF湘南HIP	
IIF鳥栖LC		： 北側倉庫空調設備新設工事	87百万円	IIF湘南HIP	
				： 再開発に伴う既存建物の解体費用	
				IIF湘南HIP	
				： A棟動物系統空調点検整備	
				IIF湘南HIP	
				： R1フィルタ交換	
				IIF湘南HIP	
				： A43EB棟化工事	
				IIF湘南HIP	
				： A・EC棟上水排水設備定期点検整備	
				662百万円	
				94百万円	
				79百万円	
				74百万円	
				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	+1,440百万円
賃貸事業収入の増加(35期取得2物件(通期寄与),習志野LCⅡ,羽村LC(再開発)等)	+323百万円
受取水道光熱費の増加(湘南HIP等)	+19百万円
その他賃貸収入の増加(習志野LCⅡ(権利金受領),岡崎MC等)	+1,178百万円
匿名組合分配金の減少(固都税の計上(部分寄与)、利息の増加、等)	▲82百万円

営業費用	+927百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の減少(湘南HIP等)	▲14百万円
賃貸事業費用(公租公課)の増加(34期取得29物件(部分寄与),厚木LCⅢ等)	+151百万円
賃貸事業費用(修繕費)の増加(習志野LCⅡ(解体費),岡崎MC等)	+763百万円
減価償却費の増加(羽村LC、湘南HIP、兵庫三田LCⅡ等)	+26百万円

営業外収益	+32百万円
固定資産受贈益の増加(市川FPC等)	+21百万円

営業外費用	+59百万円
支払利息の増加(リファイナンス、変動金利上昇による影響等)	+57百万円

■ 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	+107百万円
賃貸事業収入の増加(大田MC,羽田空港MC(収支相殺)等)	+9百万円
受取水道光熱費の増加(湘南HIP等)	+89百万円
その他賃貸収入の増加(湘南HIP,札幌LC等)	+4百万円

営業費用	+48百万円
賃貸事業費用(PM報酬等)の減少(岡崎MC等)	▲16百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の増加(湘南HIP等)	+93百万円
賃貸事業費用(公租公課)の増加(厚木LCⅢ等)	+32百万円
賃貸事業費用(修繕費)の減少(湘南HIP、等)	▲53百万円
賃貸事業費用(借地料)の増加(羽田空港MC(収支相殺)等)	+7百万円

営業外収益	▲8百万円
固定資産受贈益の減少(市川FPC)	▲9百万円

営業外費用	▲13百万円
支払利息の減少(実績差異等)	▲12百万円



Appendix 2026年1月期 (第37期)業績予想

		(百万円)			
		2025年7月期 (第36期実績)	2026年1月期 (第37期今回予想)		2026年1月期 (第37期当初予想)
			前期実績比		当初予想比
P/L 主要 情報	営業収益	22,708	23,878	+1,170	+5.2%
	受取水道光熱費	1,343	1,342	▲1	▲0.1%
	不動産等売却益	1,013	3,105	+2,091	+206.4%
	営業費用	12,009	11,848	▲160	▲1.3%
	水道光熱費	1,822	2,044	+222	+12.2%
	減価償却費	2,654	2,747	+93	+3.5%
	販売費及び一般管理費	1,939	2,008	+68	+3.5%
	営業利益	10,699	12,029	+1,330	+12.4%
	営業外収益	59	17	▲42	▲71.4%
	営業外費用	1,462	1,547	+84	+5.8%
	経常利益	9,296	10,499	+1,203	+12.9%
	当期純利益	9,295	10,497	+1,202	+12.9%
	1口当たり当期純利益 (円)	3,665	4,139	+474	+12.9%
	1口当たり利益分配金 (円)	3,477	4,142	+665	+19.1%
	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	-
	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)	3,477	4,310	+833	+24.0%
B/S 主要 情報	総資産	554,125	553,711	▲413	▲0.0%
	総負債	307,659	309,101	+1,441	+0.5%
	純資産	246,465	244,610	▲1,855	▲0.8%
	有利子負債LTV	50.8%	50.8%	+0.0%	+0.0%
その他	資本的支出	2,318	2,309 (注1)	▲8	▲0.4%
	機能維持	1,711	1,354	▲356	▲20.9%
	機能向上	606	954	+347	+57.4%
	修繕費	1,630	946 (注2)	▲684	▲42.0%
	合計	3,948	3,255	▲693	▲17.6%
	減価償却費	2,654	2,747	+93	+3.5%
	FFO	10,936	10,140	▲796	▲7.3%
	AFFO	8,618	7,831	▲787	▲9.1%
	物件数	109	108	▲1	▲0.9%
	稼働率	99.7%	99.7%	0	0.0%

(注1) 第37期に予定している主な資本的支出

IIF湘南HIP

: A42WiCODE設置

732百万円

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LCⅡ

: 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)

59百万円

(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

47百万円

IIF湘南HIP

: BC・CS棟空調設備点検整備

36百万円

IIF湘南HIP

: 実験用コンセント用UPS設備撤去(B1,4,5)

30百万円

IIF湘南HIP

: 蒸気減菌機点検整備

29百万円

■ 2026年1月期(第37期)の主な増減要因(第36期実績比)

営業収益

賃貸事業収入の増加(湘南HIPパスルー化、37期取得物件の部分寄与、物件売却減少等)

その他賃貸収入の減少(習志野LCⅡ(権利金の剥落)等)

不動産売却益の増加(蒲田R&DC、東大阪LC(30%)、戸塚TC(35%)の剥落等)

匿名組合分配金の減少(固都税の計上(通期寄与)、TK出資新規取得、等)

+1,170百万円

+280百万円

▲1,170百万円

+2,091百万円

▲30百万円

営業費用

賃貸事業費用(PM報酬)の増加(岡崎MC等)

賃貸事業費用(水道光熱費)の増加(湘南HIP等)

賃貸事業費用(公租公課)の増加(34期取得29物件(通期寄与),厚木LCⅢ等)

賃貸事業費用(修繕費)の減少(習志野LCⅡ(解体費)の剥落、岡崎MC、湘南HIP等)

賃貸事業費用(その他)の増加(市原MC(底地)等)

減価償却費の増加(習志野LCⅠ、湘南HIP、岡崎MC、羽田空港MC等)

資産運用報酬の増加(日数差異等)

その他営業費用の増加(控除対象外消費税等)

▲160百万円

+29百万円

+222百万円

+47百万円

▲684百万円

+23百万円

+93百万円

+27百万円

+34百万円

営業外収益

固定資産受贈益の減少(市川FPCの剥落)

▲42百万円

▲42百万円

営業外費用

支払利息の増加(リファイナンス、日数差異等)

+84百万円

+86百万円

■ 2026年1月期(第37期)の主な増減要因(第37期当初予想比)

営業収益

賃貸事業収入の減少(蒲田R&DC売却の剥落、羽田空港MC(収支相殺)等)

受取水道光熱費の増加(湘南HIP等)

不動産売却益の増加(蒲田R&DC、東大阪LC(30%)等)

匿名組合分配金の増加(TK出資新規取得、金利コストの見直し等)

+2,975百万円

▲182百万円

▲36百万円

+3,105百万円

+85百万円

営業費用

賃貸事業費用(水道光熱費)の増加(湘南HIP等)

賃貸事業費用(修繕費)の増加(相模R&DC等)

賃貸事業費用(公租公課)の減少(厚木LCⅢ、蒲田R&DC等)

賃貸事業費用(借地料)の増加(羽田空港MC(収支相殺)等)

減価償却費の減少(蒲田R&DC等)

その他営業費用の増加(控除対象外消費税の増加等)

+234百万円

+161百万円

+35百万円

▲32百万円

+17百万円

▲10百万円

+65百万円

営業外費用

支払利息の減少(新規借入金の期限前弁済、リファイナンス実績差異等)

▲37百万円

▲37百万円

Appendix 2026年7月期 (第38期)業績予想

		(ご参考)				(百万円)		
		2026年1月期 (第37期今回予想)	2026年7月期 (第38期今回予想)			2026年1月期 (第37期修正予想)	第37期今回予想比	
P/L 主要 情報	営業収益	23,878	22,152	▲1,726	▲7.2%	21,713	+2,165	+10.0%
	受取水道光熱費	1,342	1,422	+80	+6.0%	1,339	+2	+0.2%
	不動産等売却益	3,105	937	▲2,167	▲69.8%	796	+2,309	+290.1%
	営業費用	11,848	11,935	+86	+0.7%	11,755	+92	+0.8%
	水道光熱費	2,044	2,034	▲10	▲0.5%	2,017	+27	+1.3%
	減価償却費	2,747	2,798	+50	+1.8%	2,765	▲17	▲0.6%
	販売費及び一般管理費	2,008	1,930	▲77	▲3.8%	1,966	+41	+2.1%
	営業利益	12,029	10,217	▲1,812	▲15.1%	9,957	+2,072	+20.8%
	営業外収益	17	65	+48	+287.2%	15	+2	+13.3%
	営業外費用	1,547	1,576	+28	+1.9%	1,568	▲21	▲1.4%
	経常利益	10,499	8,706	▲1,792	▲17.1%	8,403	+2,095	+24.9%
	当期純利益	10,497	8,704	▲1,792	▲17.1%	8,402	+2,095	+24.9%
	1口当たり当期純利益 (円)	4,139	3,432	▲707	▲17.1%	3,312	+827	+25.0%
	1口当たり利益分配金 (円)	4,142	3,432	▲710	▲17.1%	3,312	+830	+25.1%
	1口当たり利益超過分配金 (円) (一時差異等調整引当額)	14	14	0	0.0%	14	0	0.0%
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)	154	154	0	0.0%	154	0	0.0%
	1口当たり分配金 (円)	4,310	3,600	▲710	▲16.5%	3,480	+830	+23.9%
	総資産	553,711	554,005	+293				
	総負債	309,101	309,117	+16				
その他	純資産	244,610	244,887	+276				
	有利子負債LTV	50.8%	50.8%	▲0.0%				
	資本的支出	2,309	2,633 (注1)	+324	+14.0%			
	機能維持	1,354	1,972	+617	+45.6%			
	機能向上	954	660	▲293	▲30.8%			
	修繕費	946	1,018 (注2)	+72	+7.7%			
	合計	3,255	3,651	+396	+12.2%			
	減価償却費	2,747	2,798	+50	+1.8%			
	FFO	10,140	10,565	+425	+4.2%			
	AFFO	7,831	7,932	+101	+1.3%			
	物件数	108	108	0	0.0%			
	稼働率	99.7%	99.7%	0	0.0%			

\* 第37期修正予想：2025年7月30日公表予想

(注1) 第38期に予定している主な資本的支出	(注2) 第38期に予定している主な修繕費
IIF湘南HIP : A32WB棟化工事 466百万円	IIF湘南HIP : A棟動物系統空調点検整備 124百万円
IIF羽田空港MC : 泡消火設備更新工事(3期) 233百万円	IIF湘南HIP : A32WB棟化工事 97百万円
IIF品川DC : 特高変圧器更新工事(1期) 222百万円	IIF湘南HIP : ターボ冷凍機点検整備・薬品管理 63百万円
IIF習志野LCⅡ : 護岸(敷地北側)補強工事(2期) 131百万円	IIF湘南HIP : A棟生化学予備室系統空調点検整備 41百万円
IIF湘南HIP : 電力監視設備センター装置更新 118百万円	IIF湘南HIP : A・EC棟上水排水設備定期点検整備 39百万円

■ 2026年7月期(第38期)の主な増減要因(第37期実績比)

営業収益	▲1,726百万円
賃貸事業収入の増加(湘南HIP、羽田空港MC(通期寄与)、売却2物件の収益剥落等)	+379百万円
受取水道光熱費の増加(湘南HIP等)	+80百万円
不動産売却益の減少(蒲田R&DC、東大阪LC(30%)の減少、東大阪LC(35%)の増加等)	▲2,167百万円

営業費用	+86百万円
賃貸事業費用(PM報酬)の減少(岡崎MC等)	▲29百万円
賃貸事業費用(建物管理費)の増加(湘南HIP等)	+88百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の減少(大阪豊中DC等)	▲10百万円
賃貸事業費用(公租公課)の増加(2025年取得3物件(部分寄与)、売却2物件の剥落、湘南HIP等)	+28百万円
賃貸事業費用(修繕費)の増加(湘南HIP(補助金工事)等)	+72百万円
減価償却費の増加(湘南HIP、羽田空港MC、売却2物件の剥落等)	+50百万円
資産運用報酬の減少(日数差異等)	▲35百万円
その他営業費用の減少(控除対象外消費税の剥落等)	▲42百万円

営業外収益	+48百万円
補助金収入の増加(湘南HIP等)	+48百万円

営業外費用	+28百万円
支払利息の増加(リファイナンス等)	+40百万円
新投資口交付償却費の減少(2023年3月実施PO費用の償却終了等)	▲6百万円

■ (ご参考) 2026年1月期(第37期)の主な増減要因(第37期修正予想比)

営業収益	+2,165百万円
賃貸事業収入の減少(蒲田R&DCの収益剥落等)	▲143百万円
不動産売却益の増加(蒲田R&DCの増加)	+2,309百万円

営業費用	+92百万円
賃貸事業費用(水道光熱費)の増加(湘南HIP等)	+27百万円
賃貸事業費用(公租公課)の減少(蒲田R&DCの剥落等)	▲15百万円
賃貸事業費用(修繕費)の増加(湘南HIP等)	+39百万円
減価償却費の減少(蒲田R&DCの剥落等)	▲17百万円
その他営業費用の増加(控除対象外消費税の剥落等)	+47百万円

営業外費用	▲21百万円
支払利息の減少(新規借入金の期限前弁済等)	▲21百万円

36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LCⅡ	● 開発期間中の減収(14円)	14	134	13	148	● 戸塚TC(底地)の売却益計上による分配金 水準を鑑み、継続的利益超過分配は実施 しない  【ご参考】 ● 売却益(399円)が利益超過分配対象金 額(134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(11円)(※750百万円/期超過部分)	93		108							
	継続的利益 超過分配 （出資の払戻し）	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)	18		18							
			兵庫三田LCⅡ	● 第35期(2025年1月期)に新規取得の兵庫三田LCⅡから発生する減価償却費 33百万円の30%(3円)		3				3			
			羽村LC(再開発)	● 第36期(2025年7月期)に新規取得の羽村LC(再開発)から発生する減価償却費 36百万円の30%(4円)		4				4			
	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		▲185				14	▲189	● ATA戻入及び特別控除の調整（合計199 円）が、ATA分配(14円)を超過するため、 185円のATA戻入となる	0
		習志野LCⅡ	● 既存建物の解体に関する加速償却の戻入(▲187円)	▲187						▲187			
		川口LC	● 冷凍設備更新に係る加速償却の戻入(▲16円)	▲16	▲16								
		戸塚TC(底地)	● 第34期に実施した長期所有土地等を譲渡した場合の所得の特別控除1,000万円の 調整	3	－								

(注1) 利益超過分配金対象金額(円/口)は、円未満を切捨てているため、各項目と合計が一致しない場合があります。  
(注2) 2025年3月21日付臨時報告書に基づく継続的利益超過分配の上限は、物流施設から発生する減価償却費1,256百万円の30%(148円)になります。

➤ 37期及び38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37期 2026年1月	継続的利益超過分配 (出資の払戻)	物流物件	● 物流物件から発生する減価償却費1,304百万円の30%(154円)	154	154	154	154	● 継続的利益超過分配(154円)を実施する見込	154
	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	14	14	14	● ATA分配対象金額(14円)を実施する見込	14
第38期 2026年7月	継続的利益超過分配 (出資の払戻)	物流物件	● 物流物件から発生する減価償却費1,303百万円の30%(154円)	154	154	—	—	● 継続的利益超過分配(154円)を実施する見込	154
	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	14	—	—	● ATA分配対象金額(14円)を実施する見込	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。

➤ 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

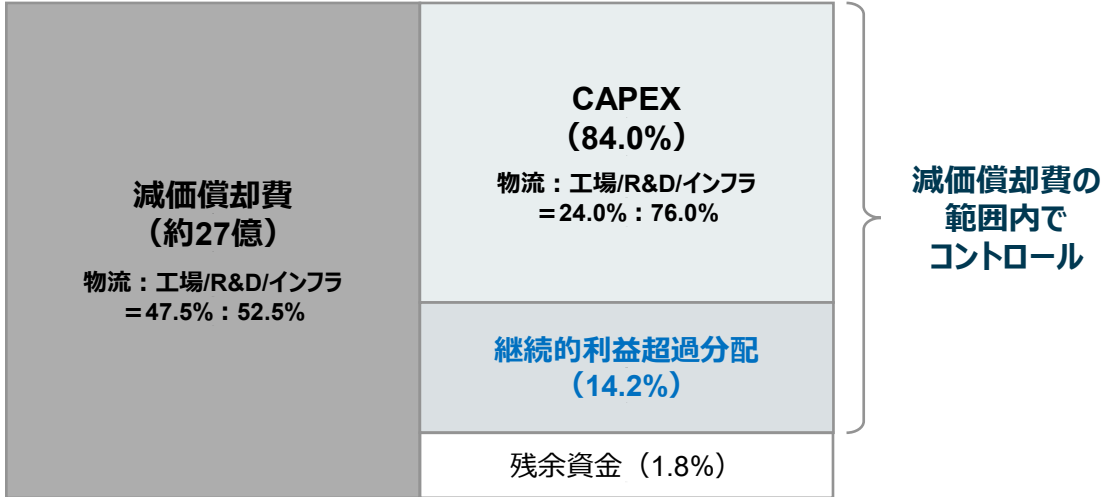
変更後

**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



注： 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。

産業ファンド投資法人 36

➤ 『日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく』 日本で唯一の産業不動産特化型REIT

- 1 産業用不動産特化型REITとして、**物流・工場/研究施設・インフラ施設**へ投資
- 2 18年間の運用を通じ、資産規模 **5,000**億円超へ（J-REIT58銘柄中16位）
- 3 アセットマネジメント力を活かした**内部成長ポテンシャルの有るポートフォリオ**
- 4 **CRE戦略/CREカーブアウト**により、競争を排除しながらのパイプライン積み上げ
- 5 安定した財務基盤（格付**AA**）と、業界をけん引する**サステナビリティ**





IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（神奈川県）



IIF羽田空港メインテナンスセンター（東京都）



IIF厚木マニュファクチャリングセンター（神奈川県）



IIF大阪茨木ロジスティクスセンター（大阪府）

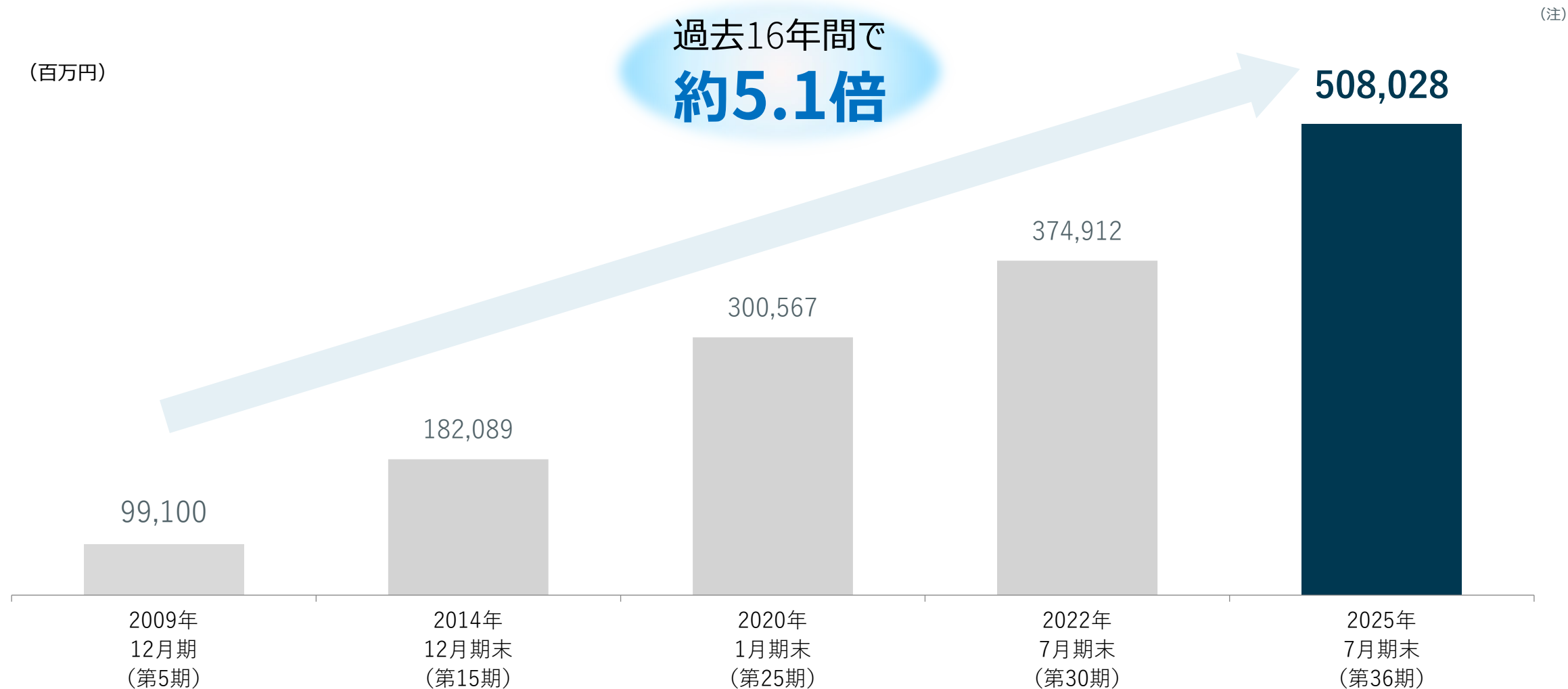


IIF新川崎R&Dセンター（神奈川県）



IIF市原マニュファクチャリングセンター(底地)(千葉県)

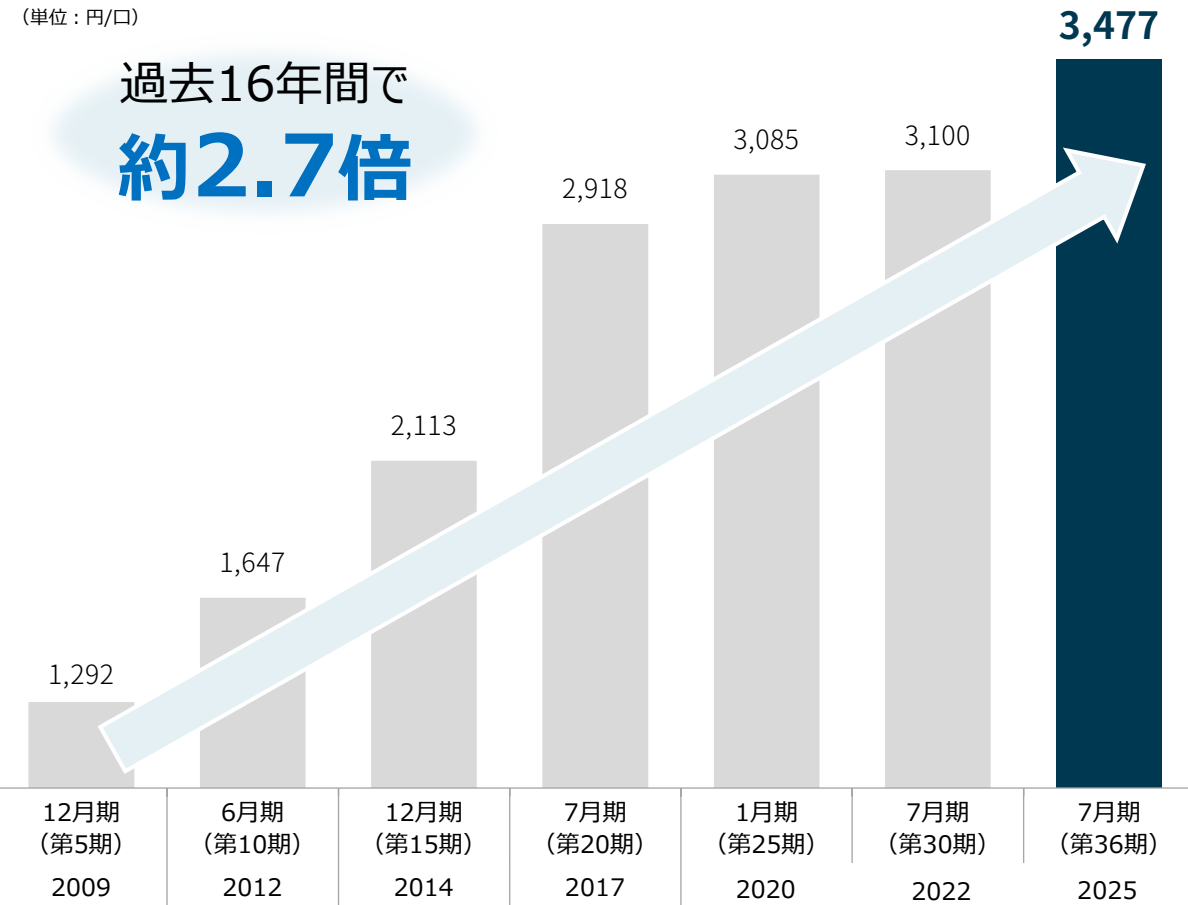
➤ 資産規模は約5,000億円と着実に成長



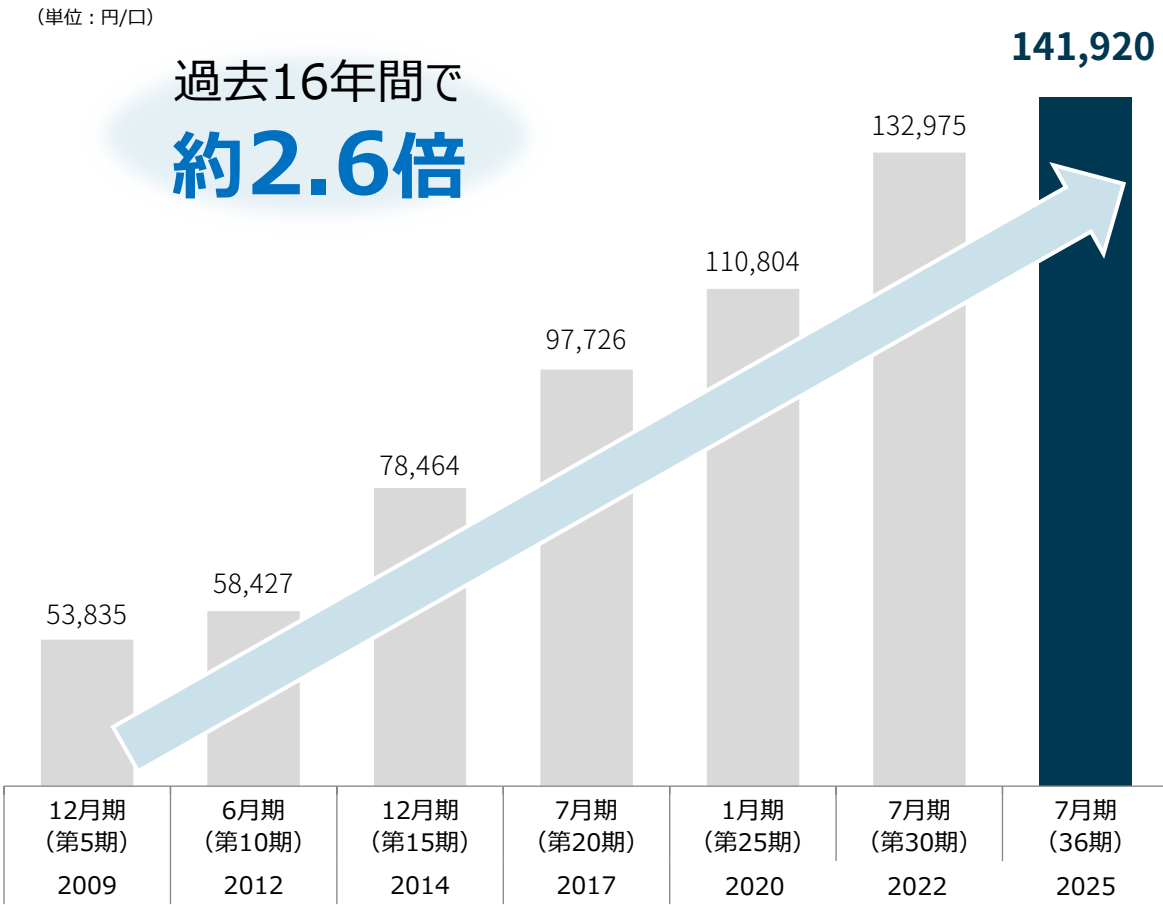


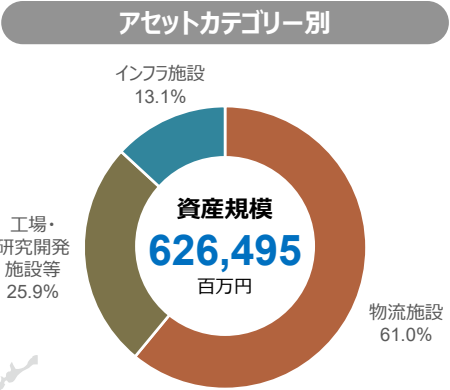
分配金（DPU）と純資産（NAV）も大きく向上

1口当たり分配金（DPU）

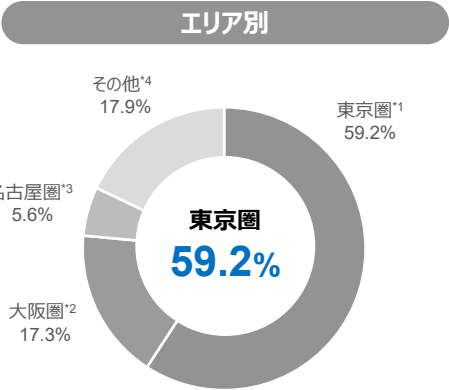


1口当たり時価純資産額（NAV）

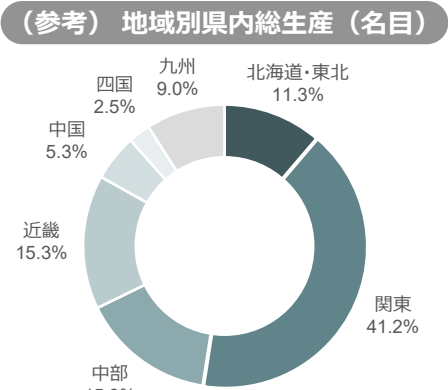




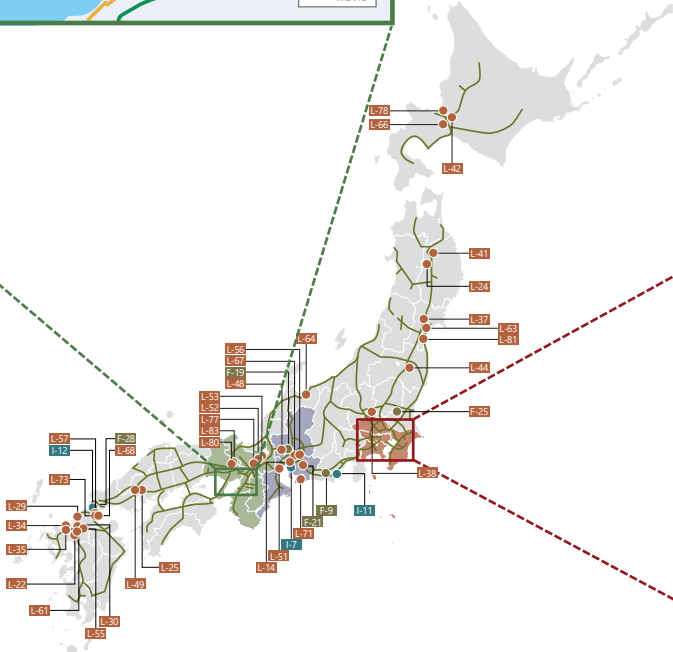
《期末算定価額又は鑑定評価額ベース》



《期末算定価額又は鑑定評価額ベース》

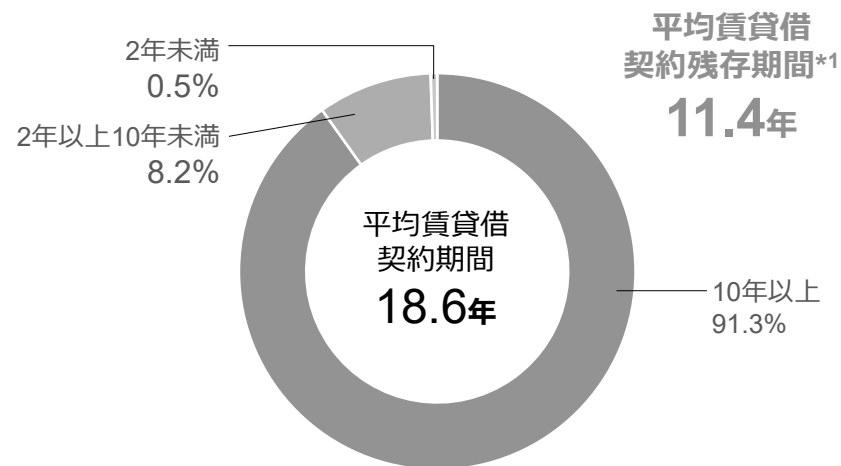


《出所：内閣府「令和2年度県民経済計算」》

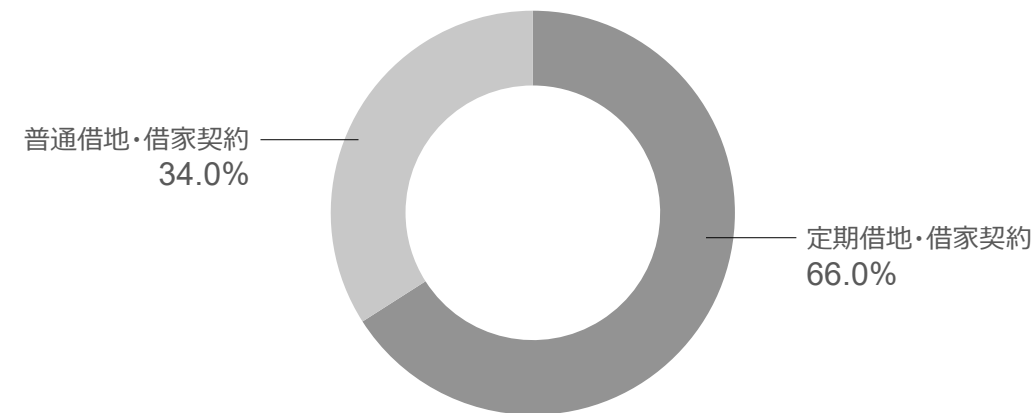


\*1： 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。  
\*2： 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。以下同じです。  
\*3： 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。以下同じです。  
\*4： 「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。以下同じです。

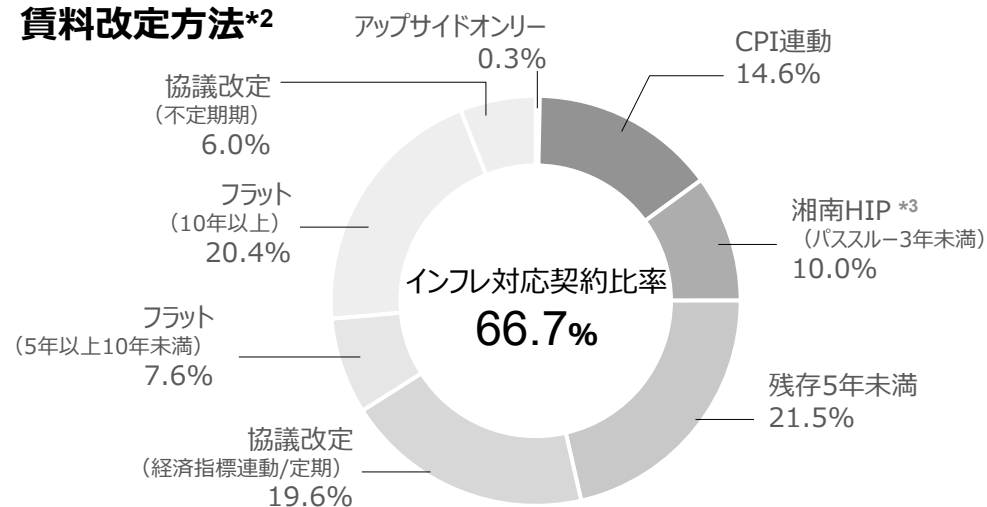
## 賃貸借契約期間



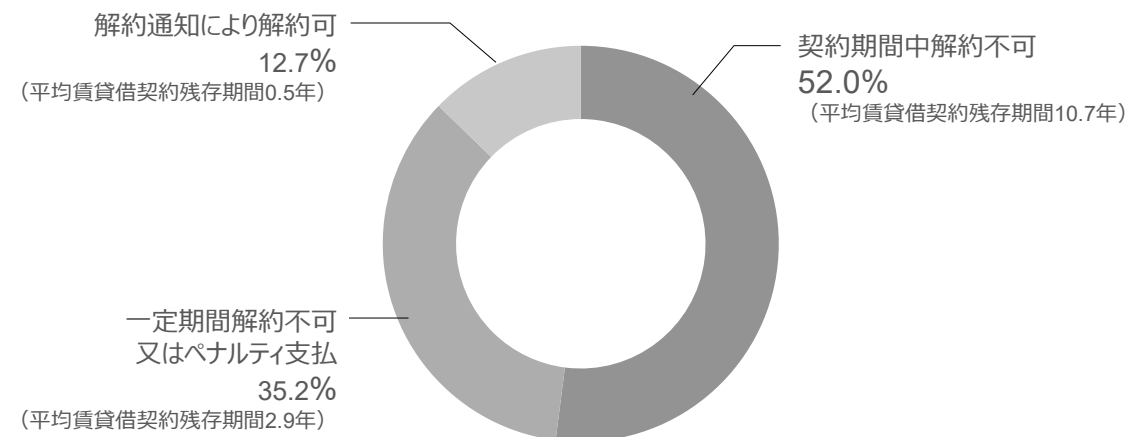
## 定借割合



## 賃料改定方法\*2



## 中途解約条項



\*1: 年間賃料ベース。

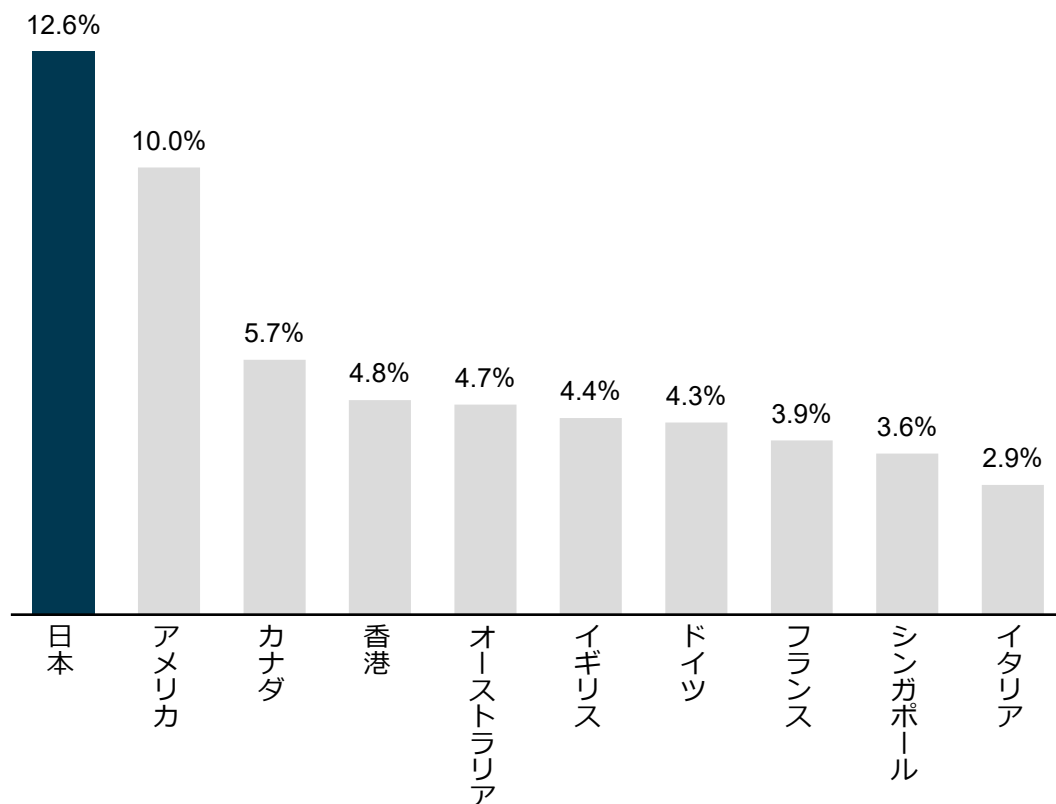
\*2: 賃料改定方法は、2025年7月期（第36期）の数値を基に、IIF東大阪ロジスティクスセンター及びIIF蒲田R&Dセンターは全ての持分を売却前提の数値としております。

\*3: 2025年7月末時点において有効なエンドテナントの賃貸借契約が、2025年7月期末時点でパススルー化されていると仮定して計算しております。

➤ コーポレート・ガバナンス改善を迫られる日本企業

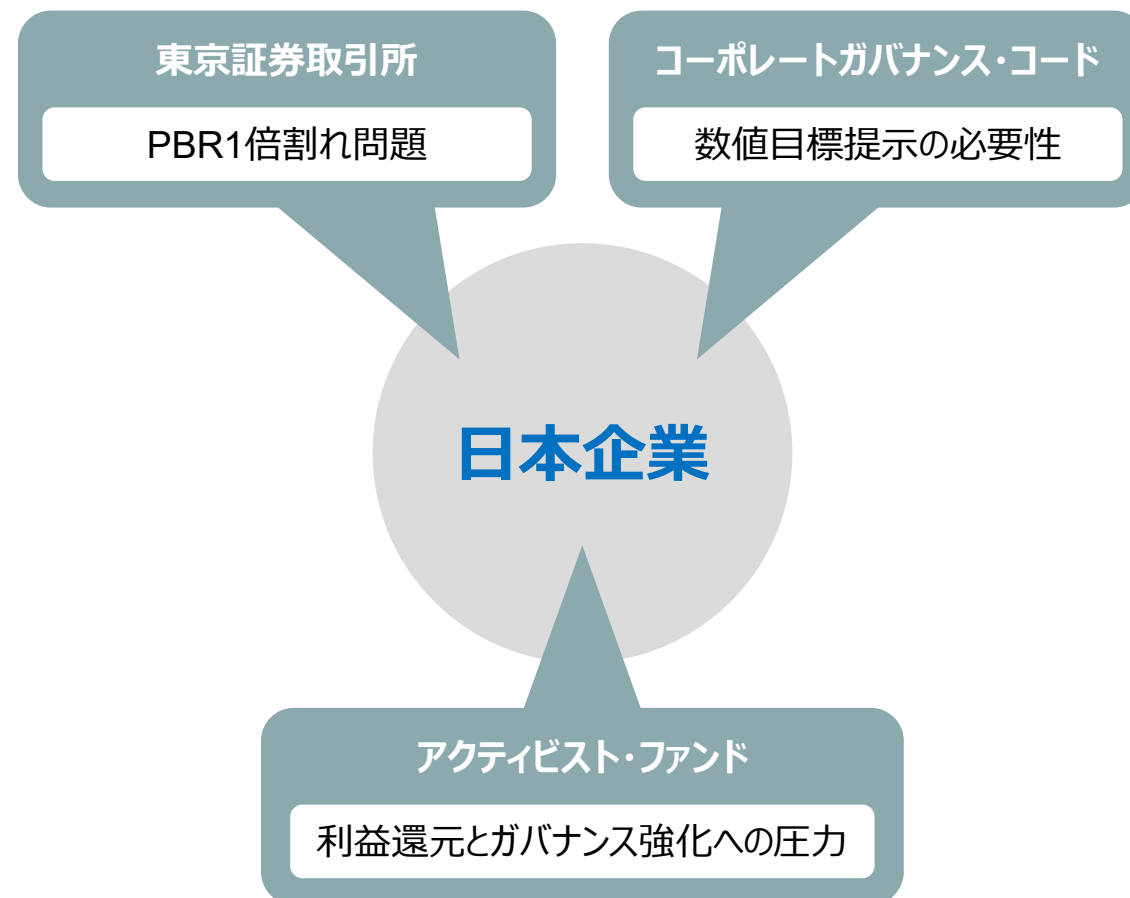
日本企業の高い不動産保有比率

《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



### ➤ 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

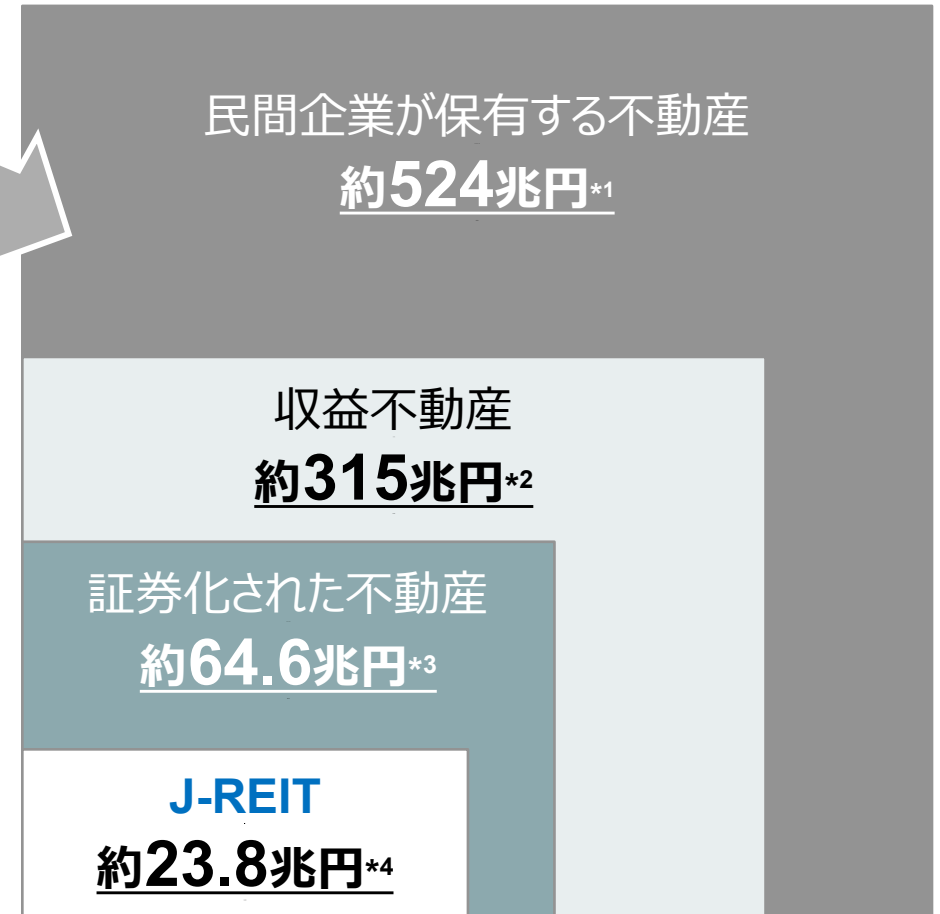
#### 証券化されていないアセットの開拓

- 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



\*1: 国土交通省「平成30年 法人土地・建物基本調査」。

\*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 (2024年)」。

\*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」(2025年9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」。

\*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9月)。



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》



	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

## ▶ 湘南HIPでの旺盛な需要を背景に、増築プロジェクトをスタート



### 増築棟開発の事業計画スタート

- ✓ 創薬分野における製薬企業・大学・病院・スタートアップ等研究機関の集積ニーズや賃貸ラボのニーズの高まりを背景に、複数企業から新規事業拠点開設や既存施設増床等、事業拡大に対する需要があり、余剰敷地を活用した増築検討
- ✓ 主要テナント候補複数社との間で定期建物賃貸借に係る基本合意書を締結



増築プロジェクト概要	
土地面積 (本事業敷地のみ)	約20,000㎡
延床面積	約38,000㎡
用途	研究開発施設 (ライフサイエンス)
開発事業者	三菱商事都市開発
竣工予定日	2028年度冬頃

(注) 上記図及び概要は現時点での想定であり、実際とは異なる場合があります。

## 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



## 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）\*1 ..... 入居・メンバー企業（団体）の分野数 ..

約150

大企業

中小企業

ベンチャー

アカデミア

約30%

約20%

約40%

約5%

その他 約5%

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



13社

..... 新たに誕生した企業・団体 .....

### スタートアップやワクチン研究拠点の誘致



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



米モデルナがワクチン研究拠点を本施設に開設済み

### テナントのビジネスの拡大



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

\*1：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。



## ➤ 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)	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。

## 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

## 2024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

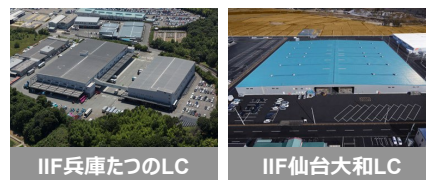
## CASBEE®不動産評価認証

2025年7月末日現在、**24**物件で本認証を取得



## BELS評価

2025年7月末日現在、**24**物件で本評価を取得



## DBJ Green Building認証

2025年7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7月末日現在、**2**物件で本認証を取得  
(水害評価カテゴリー)



## 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

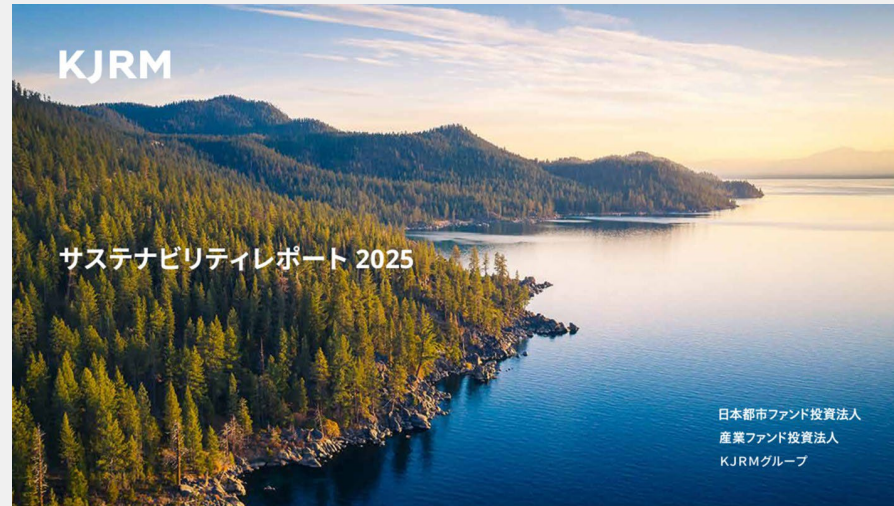


2023年2月に設定した  
GHG削減目標に基づき  
**SBTi認定**を取得

## 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) **SBTi 認定**
- 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

**責任不動産投資を实践し、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ホールディングス）と併せて「KJRMグループ」として「人」に地域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、「責任不動産投資を實踐し、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Scope 1+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に係る規制の影響を試算した他、外部データを用いた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（TNF）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、初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の一つとして、JMF及びIIFが保有する物件の一部では地域へ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、ソーキュエエコノミーへの移行を意図した取組も行っています。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ターテインメントを抑制すると評価され、JMFとして二例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。

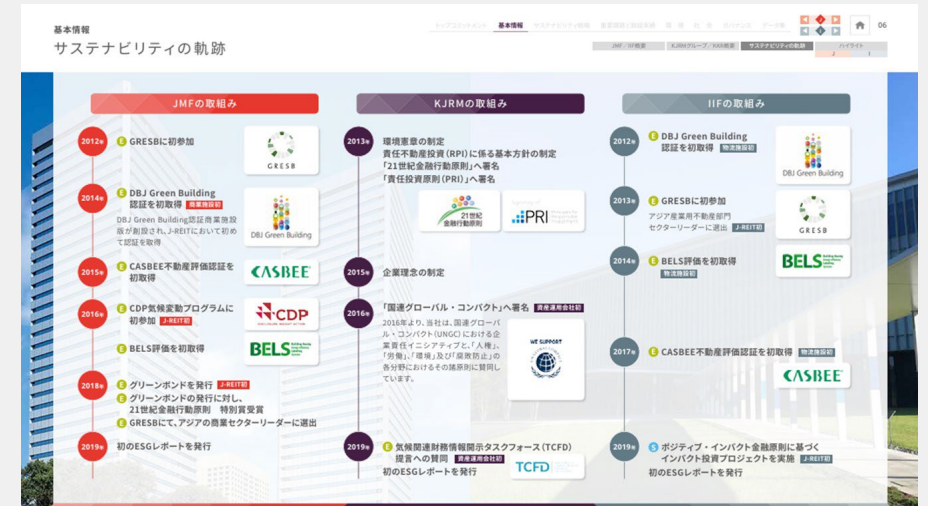
社会面においては、人権配慮及びDILEの取組に加え、多岐にわたる社会貢献活動を行っています。JMF及びIIFでは、地域活性化を目的とした行政との包括連携協定を締結する等、地域社会との共生、貢献に資する取組を実施しています。その他に、社員が主体となり、マッチング寄付プログラムの導入やチャリティ等に参加しています。

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、法令遵守と役職員の意識向上による倫理的行動の促進を図っています。引続き、企業価値向上及び役員執行力向上となる後継候補の育成、健全な経営の実践に努めています。

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**



## 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	目指す姿・関連するSDGs	主な取り組み	社会的メリット	会社会的メリット
<b>E 環境</b>	<b>環境負荷の低減</b>   	<b>CO<sub>2</sub>排出量の抑制</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>照明のLED化</li> <li>空調省エネ機器への更新</li> <li>太陽光パネル設置</li> <li>ESCO事業</li> <li>グリーンリース</li> </ul>	<b>水の効率的利用推進</b> <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> <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>
<b>S 社会</b>	<b>日本の産業を支え社会に貢献する</b>       	<b>テナント従業員の健康と快適性向上</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>従業員休憩室の増設</li> </ul> <b>防災対策</b> <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>	<b>地域社会への貢献と環境意識の啓発</b> <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> <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>
<b>G ガバナンス</b>	<b>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</b>    	<b>コーポレートガバナンス体制の徹底</b> <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>	<b>ステークホルダーへの情報開示</b> <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> <b>投資主価値の最大化</b> <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> <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>





注： 詳細については、本投資法人のホームページ（<https://kjrm-sustainability.disclosure.site/ja/themes/110/>）をご参照ください。

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 ★★★

マテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連する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）			

重要度 ★★

マテリアリティ	目標	KPI	リスク	機会	関連するSDGs
水効率	水使用量の削減	2015年対比、原単位*1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>	

注： 詳細については、本投資法人のホームページ（<https://kjr-sustainability.disclosure.site/ja/themes/111/>）をご参照ください。

\*1： 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。

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	19.5年	13,700	2.7%	19,239	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	19.4年	6,500	1.3%	9,810	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	27.2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	39.9年	2,000	0.4%	3,550	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	兵庫県西宮市	1997年5月	28.2年	2,159	0.4%	3,270	0.5%	17,200.00㎡	0.5%	100.0%	9.9%
			2016年5月	9.2年								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%	1,930	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	—	—	4,111	0.8%	6,930	1.1%	58,857.77㎡	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	32.8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	26.9年	2,350	0.5%	3,500	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	35.6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	35.3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	1.6年	4,476	0.9%	7,150	1.1%	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	23.3年	1,770	0.3%	6,460	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	33.7年	2,280	0.4%	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	34.7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	18.5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	14.6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	18.5年	1,570	0.3%	2,970	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	20.0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	11.6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%	4,730	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	28.8年	860	0.2%	1,640	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	18.4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%	1,150	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	28.6年	1,860	0.4%	2,360	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	34.6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	36.3年	2,362	0.5%	3,350	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	2025年1月	0.5年	3,152	0.6%	3,960	0.6%	12,895.43㎡	0.4%	100.0%	3.5%
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	17.5年	5,170	1.0%	6,230	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	17.4年	10,179	2.0%	12,600	2.0%	51,530.51㎡	1.5%	100.0%	0.2%
			2018年2月	7.4年								0.7%

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	18.2年	1,717	0.3%	2,370	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	19.5年	1,546	0.3%	2,030	0.3%	15,555.15㎡	0.4%	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	19.4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	19.4年	12,100	2.4%	16,400	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	34.1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	28.4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	16.2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	19.8年	2,585	0.5%	3,740	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%	2,680	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	23.1年	3,915	0.8%	4,280	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	33.5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	6.5年	2,343	0.5%	3,240	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	5.3年	6,209	1.2%	6,780	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	15.9年	7,380	1.5%	9,210	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	25.1年	8,912	1.8%	10,300	1.6%	51,504.25㎡	1.5%	100.0%	6.3%
			2022年8月	2.9年								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	2021年3月	4.4年	3,500	0.7%	4,000	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	23.5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	23.9年	16,800	3.3%	17,200	2.7%	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	2004年2月	21.5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%	7,990	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	福岡県京都郡	2009年3月	16.4年	7,350	1.4%	7,730	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	32.0年	7,150	1.4%	7,470	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	—	—	6,590	1.3%	7,960	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%	6,760	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	22.8年	5,350	1.1%	5,760	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	30.3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	35.1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	1996年11月	28.7年	3,470	0.7%	3,716	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	35.5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	35.1年	2,650	0.5%	2,760	0.4%	14,104.14㎡	0.4%	100.0%	1.7%

物流施設、工場・研究開発施設

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-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%	2,670	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	2002年12月	22.6年	2,210	0.4%	2,440	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	1.5年	2,180	0.4%	2,310	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	20.0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	29.5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%	1,670	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	1986年11月	38.8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%	3,150	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	—	—	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%	1,960	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	3.6年	980	0.2%	1,661	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	21.9年	750	0.1%	885	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%	1,840	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%	566	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	32.9年	1,070	0.2%	1,400	0.2%	11,643.85㎡	0.3%	91.2%	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	0.7年	9,240	1.8%	9,950	1.6%	33,759.93㎡	1.0%	100.0%	1.5%
物流施設合計					296,456	58.4%	382,036	61.0%	1,800,949.25㎡	52.1%	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	29.5年	1,100	0.2%	1,690	0.3%	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	31.3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	37.2年	7,200	1.4%	8,020	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	11.2年	2,168	0.4%	2,950	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	36.1年	3,100	0.6%	4,910	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	18.0年	3,810	0.7%	4,630	0.7%	4,887.83㎡	0.1%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニファクチャリングセンター (底地)	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.3%	1,750	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横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	1995年11月	29.7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	31.0年	1,200	0.2%	1,330	0.2%	7,244.71㎡	0.2%	100.0%	4.8%
F-14	IIF戸塚マニ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%	—



工場・研究開発施設、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	6.2年	12,200	2.4%	16,200	2.6%	32,825.49㎡	0.9%	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	10.0年	6,300	1.2%	9,160	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	35.9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	48.4年	3,933	0.8%	4,650	0.7%	19,997.55㎡	0.6%	58.6%	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	14.5年	38,500	7.6%	48,300	7.7%	136,273.08㎡	3.9%	99.5%	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%	19,190	3.1%	637,802.64㎡	18.4%	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%	3,130	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	13.4年	4,570	0.9%	5,030	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	33.7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					131,442	25.8%	162,181	25.9%	1,373,153.77㎡	39.7%	99.3%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	35.3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	東京都大田区	1993年6月	32.1年	41,110	8.1%	44,900	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	35.9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	33.9年	5,600	1.1%	6,560	1.0%	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%	832	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%	82,278	13.1%	284,453.15㎡	8.2%	100.0%	—
ポートフォリオ合計					508,029	100.0%	626,495	100.0%	3,458,556.17㎡	100.0%	99.7%	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、2025年7月31日を時点としています。  
(注3)「期末算定価額」は、2025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2025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、2025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。

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36期末時点			第35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	割引率	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）	12,876	6,362	19,239	△53	△0.3%	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	5,142	4,667	9,810	△190	△1.9%	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	5,054	3,175	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	1,674	1,875	3,550	+150	+4.4%	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	1,830	1,439	3,270	△10	△0.3%	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	749	1,930	△10	△0.5%	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	4,294	2,635	6,930	△3,670	△34.6%	10,600	3.2%	2.8%	3.3%	-	-	-	
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,065	1,314	4,380	+10	+0.2%	4,370	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	2,268	1,231	3,500	△240	△6.4%	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	1,358	1,271	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	1,194	595	1,790	-	0.0%	1,790	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	4,525	2,624	7,150	△430	△5.7%	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	2,587	3,872	6,460	+270	+4.4%	6,190	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	2,405	2,154	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	2,064	1,785	3,850	-	0.0%	3,850	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	3,266	3,603	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	2,793	1,736	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	1,575	1,394	2,970	+150	+5.3%	2,820	4.4%	4.2%	4.5%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	523	1,096	1,620	-	0.0%	1,620	4.9%	4.7%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,055	2,074	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）	4,176	553	4,730	△10	△0.2%	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	917	722	1,640	△10	△0.6%	1,650	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	5,435	3,584	9,020	-	0.0%	9,020	4.1%	3.8%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	
L-29	IIF福岡古賀ヴィーكلロジスティクスセンター（底地）	914	235	1,150	+20	+1.8%	1,130	-	5.5%	-	-	△0.1%	-	
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,859	500	2,360	+40	+1.7%	2,320	4.3%	3.9%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,577	2,422	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	2,544	805	3,350	+10	+0.3%	3,340	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）	3,195	764	3,960	+2,590	+189.1%	1,370	3.7%	10年度まで 11年度以降	3.6% 3.8%	3.9%	-	-	-
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,061	1,168	6,230	+120	+2.0%	6,110	3.9%	3.6%	4.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	9,889	2,710	12,600	+300	+2.4%	12,300	3.9%	3.6%	4.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%	
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,692	677	2,370	+10	+0.4%	2,360	3.5%	3.1%	3.6%	0.0%	0.0%	0.0%	

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36期末時点			第35期末時点		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	算定価額					DCF法 割引率	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	1,505	524	2,030	-	0.0%	2,030	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	978	231	1,210	-	0.0%	1,210	4.9%	1年度 4.8% 2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	11,717	4,682	16,400	+100	+0.6%	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	2,589	470	3,060	-	0.0%	3,060	3.9%	4.0%	4.1%	0.0%	0.0%	0.0%
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター II	1,358	291	1,650	-	0.0%	1,650	4.9%	4.5%	4.9%	0.0%	0.0%	0.0%
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,567	242	2,810	-	0.0%	2,810	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	2,341	1,398	3,740	+20	+0.5%	3,720	5.0%	5年度まで 4.9% 6年度以降 5.0%	5.2%	0.0%	5年度まで △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	-	0.0%	2,680	-	8年度まで 3.9% 9～12.7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	4,066	213	4,280	△10	△0.2%	4,290	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	8,387	642	9,030	-	0.0%	9,030	3.7%	1～3年度 3.6% 4年度以降 3.7%	3.9%	0.0%	4年度 +0.1%	0.0%
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,293	946	3,240	△10	△0.3%	3,250	4.2%	1～4年度 4.2% 5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	6,027	752	6,780	+30	+0.4%	6,750	4.7%	4.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	7,433	1,776	9,210	△10	△0.1%	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	8,792	1,507	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	3,560	439	4,000	+10	+0.3%	3,990	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%	0.0%	0.0%
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1,862	437	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	16,972	227	17,200	-	0.0%	17,200	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	14,707	792	15,500	-	0.0%	15,500	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	165	7,990	△10	△0.1%	8,000	-	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	7,371	358	7,730	+20	+0.3%	7,710	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	7,249	220	7,470	+20	+0.3%	7,450	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	1,256	7,960	+130	+1.7%	7,830	-	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	664	6,760	+30	+0.4%	6,730	-	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	5,396	363	5,760	+30	+0.5%	5,730	3.8%	3.8%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%

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36期末時点			第35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	割引率	DCF法 最終還元利回り	
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	3,952	267	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	3,583	96	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	3,475	240	3,716	+19	+0.5%	3,697	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%	0.0%
L-65	IIF秦野ロジスティクスセンター	3,202	327	3,530	-	0.0%	3,530	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	2,673	86	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	303	2,670	+10	+0.4%	2,660	-		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	2,222	217	2,440	+10	+0.4%	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	2,202	107	2,310	+50	+2.2%	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	2,012	157	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	1,826	63	1,890	-	0.0%	1,890	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	188	1,670	+60	+3.7%	1,610	-		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	1,271	128	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	1,938	3,150	+50	+1.6%	3,100	-	9年度まで 3.4% 10年度以降 3.5%		3.5%	-	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	171	1,340	-	0.0%	1,340	-	9年度まで 3.6% 10年度以降 3.7%		3.7%	-	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	900	1,960	△10	△0.5%	1,970	-		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	1,012	648	1,661	+6	+0.4%	1,655	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	774	110	885	+4	+0.5%	881	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%	0.0%	0.0%	0.0%
L-79	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	750	178	929	-	0.0%	929	-	9年度まで 3.1% 10年度以降 3.2%		3.2%	-	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	1,299	1,840	+90	+5.1%	1,750	-		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	98	566	+8	+1.4%	558	-		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	1,124	275	1,400	-	0.0%	1,400	4.8%		4.9%	5.0%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
L-83	IIF兵庫三田ロジスティクスセンター II	9,393	556	9,950	△150	△1.5%	10,100	3.8%		3.8%	4.0%	0.0%	0.0%	0.0%
物流施設 合計		294,637	87,398	382,036	△456	△0.1%	382,492							

工場・研究開発施設

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36期末時点				DCF法	前期比				
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率			割引率	最終 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）	-	-	-	△1,880	△100.0%	-	-	-	-	-	-	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,400	289	1,690	+170	+11.2%	1,520	5.4%	5.2%	5.6%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,188	631	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	7,276	743	8,020	△20	△0.2%	8,040	5.6%	4.8%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	1,733	1,216	2,950	+60	+2.1%	2,890	4.9%	4.7%	5.1%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,626	1,283	4,910	+90	+1.9%	4,820	5.1%	4.9%	5.3%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,807	822	4,630	-	0.0%	4,630	4.7%	4.3%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニファクチャリングセンター（底地）	1,572	177	1,750	△20	△1.1%	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	-	0.0%	1,770	4.3%	3.7%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,438	71	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	1,334	△4	1,330	△30	△2.2%	1,360	5.2%	4.9%	5.3%	0.0%	0.0%	0.0%
F-14	IIF戸塚マニファクチャリングセンター（底地）	2,413	216	2,630	-	0.0%	2,630	4.6%	4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニファクチャリングセンター	11,649	4,550	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	6,189	2,970	9,160	+170	+1.9%	8,990	5.1%	4.8%	5.2%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	6,361	308	6,670	-	0.0%	6,670	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ャリングセンター（底地）	255	5	261	-	0.0%	261	4.5%	4.3%	4.7%	0.0%	0.0%	0.0%
F-21	IIF岡崎マニファクチャリングセンター	4,743	△93	4,650	+70	+1.5%	4,580	4.5%	1年度 4.4% 2～5年度 4.3% 6年度以降 4.4%	4.5%	0.0%	0.0%	0.0%
F-22	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	41,221	7,078	48,300	+1,800	+3.9%	46,500	4.8%	4.7%	5.1%	0.0%	△0.1%	△0.1%
F-23	IIF市原マニファクチャリングセンター（底地）	16,614	2,575	19,190	+170	+0.9%	19,020	-	A区画： 1年度 7.6% 2年度以降 7.7% B区画： 初年度～12年度目まで 4.7% 13年度以降 4.8%	A区画：7.8% B区画：4.9%	-	0.0%	0.0%
F-24	IIF入間マニファクチャリングセンター（底地）	2,597	322	2,920	-	0.0%	2,920	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
F-25	IIF栃木真岡マニファクチャリングセンター（底地）	1,198	141	1,340	-	0.0%	1,340	5.1%	4.7%	5.2%	0.0%	0.0%	0.0%
F-26	IIF飯能マニファクチャリングセンター（底地）	2,537	592	3,130	+30	+1.0%	3,100	-	4.7%	-	-	0.0%	-
F-27	IIF大田マニファクチャリングセンター	4,543	486	5,030	+10	+0.2%	5,020	3.8%	3.3%	3.9%	0.0%	0.0%	0.0%
F-28	IIF下関ヴィークルメンテナンスセンター	1,255	64	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 合計		137,307	24,873	162,181	+621	+0.4%	161,561						

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36期末時点			第35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	15,044	△3,044	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	35,579	9,320	44,900	△300	△0.7%	45,200	4.4%	3.5%	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%
I-4	IIF品川データセンター	5,425	2,044	7,470	-	0.0%	7,470	4.7%	3.8%	4.7%	0.0%	△0.7%	△0.2%
I-5	IIF大阪豊中データセンター	5,505	1,054	6,560	△90	△1.4%	6,650	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	102	832	+2	+0.2%	830	-	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		72,255	10,022	82,278	△388	△0.5%	82,666						
ポートフォリオ合計		504,200	122,294	626,495	△223	△0.0%	626,718						

(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、2025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35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羽村ロジスティクスセンターの35期末算定価格については、再開発建物竣工前の底地を対象とする評価額を記載しています。

2026年1月期（第37期）新規取得予定資産に係る鑑定評価書の状況

物件 番号	物件名称	取得価額 (百万円)	算定価額 (百万円) (注1)	含み益 想定価額 (百万円)	直接還元法 還元利回り (注1)	DCF法 割引率 (注1)	DCF法 最終還元利回り (注1)	価格時点
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター I（建物）	5,126	6,380	1,254	4.0%	3.5%	4.1%	2025年7月31日
物流施設 合計		5,126	6,380	1,254				
第37期新規取得済資産 合計		5,126	6,380	1,254				

新規取得予定資産の取得、売却予定資産の売却後のポートフォリオ全体の鑑定評価(注2)

アセットカテゴリー	鑑定評価額（百万円）
物流	383,856
工場・研究開発	154,161
インフラ	82,278
ポートフォリオ合計	620,295

(注1) 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。  
(注2) IIF東大阪ロジスティクスセンター及びIIF蒲田R&Dセンターは全ての持分を売却、IIF習志野ロジスティクスセンター I は再開発後の新築建物を取得した前提の数値としております。

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-18 (東大阪)		L-19 (柏)	
	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
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	35	35			19	19	3	3											2	2										
建物管理委託費	-	-	非開示	非開示	-	-	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	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費	1	4			3	1	0	0											0	0										
保険料・信託報酬	1	1			0	0	0	0											0	0										
その他	0	0			0	0	1	2											1	1										
費用 計	39	42			24	22	6	6											4	4										
NOI	360	358	204	210	154	156	76	76	79	82	38	38	-7	597	114	114	79	80	63	63	42	39	164	114	118	118	108	109	88	86
減価償却費	32	33	33	33	13	13	6	6	24	24	-	-	98	1	22	22	10	10	12	12	8	9	36	36	21	24	13	13	18	18
不動産賃貸事業利益	328	325	170	176	141	143	70	70	54	57	38	38	-106	595	92	91	68	70	51	50	33	29	127	77	97	94	94	95	70	68
期末預かり敷金・保証金	743	663	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	非開示

勘定科目	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)		L-35 (福岡箱崎Ⅱ)	
	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
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	116	116	107	106	66	67	42	42	121	121	111	110	27	34	189	187	27	27	51	51	219	219	67	67	-2	76	136	135	267	263
減価償却費	11	10	23	23	8	9	4	4	21	21	0	0	10	10	22	21	-	-	4	4	41	41	10	10	-	36	24	22	48	46
不動産賃貸事業利益	105	106	84	83	58	57	38	38	99	99	111	110	16	23	167	166	27	27	46	46	177	177	57	57	-2	39	112	113	219	217
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



物流施設

勘定科目	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)		L-51 (四日市)	
	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
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	38	35	48	45	33	33	257	261	60	60	34	35	66	67	97	96	40	40	112	112	176	176	72	74	154	154	182	180	241	241
減価償却費	5	4	8	8	2	2	46	42	11	11	8	8	10	11	12	11	-	-	22	23	20	20	21	21	51	51	28	29	96	96
不動産賃貸事業利益	32	30	39	37	31	31	210	218	49	49	25	27	56	55	84	85	40	40	90	89	156	155	51	53	102	102	153	151	144	144
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-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)		L-66 (札幌北広島)	
	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
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	103	85	50	50	322	307	305	297	209	206	183	171	150	144	136	131	124	122	125	119	100	96	84	81	87	84	77	71	69	67
減価償却費	31	32	10	10	40	40	57	57	-	-	48	48	11	11	-	-	-	-	21	21	20	20	8	8	23	23	15	15	11	11
不動産賃貸事業利益	71	53	40	40	281	266	248	240	209	206	134	122	139	133	136	131	124	122	104	98	80	76	75	72	64	61	61	55	57	55
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

物流施設、工場・研究開発施設

勘定科目	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)		L-81 (仙台岩沼)	
	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
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	59	57	50	49	53	51	51	47	46	43	29	28	37	36	27	23	25	24	22	20	27	24	20	18	15	14	11	10	11	11
減価償却費	-	-	13	13	6	6	5	5	5	6	-	-	4	4	-	-	-	-	-	-	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業利益	59	57	37	35	46	44	46	42	40	37	29	28	32	31	27	23	25	24	22	20	25	22	19	18	15	14	11	10	11	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-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)		F-15 (厚木)	
	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	24日	181日	184日	58日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料					90	18	60	63	364	364																				
その他					0	0	1	1	2	2																				
収益計					90	18	61	64	366	366																				
公租公課					12	5	8	8	48	48																				
建物管理委託費	非開示	非開示	非開示	非開示	-	-	5	6	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	非開示	非開示
修繕費					-	-	2	1	4	1																				
保険料・信託報酬					0	0	0	0	1	1																				
その他					0	0	0	0	1	1																				
費用計					13	5	18	17	58	55																				
NOI	32	33	27	214	76	13	43	46	308	311	236	232	81	81	151	140	107	112	42	42	36	36	137	141	40	38	57	57	336	345
減価償却費	11	12	5	33	-	-	15	15	71	73	38	39	22	22	35	36	14	14	-	-	-	-	26	27	6	6	-	-	77	77
不動産賃貸事業利益	21	20	22	181	76	13	28	30	236	237	197	193	59	59	115	103	93	98	42	42	36	36	111	113	33	31	57	57	259	268
期末預かり敷金・保証金	非開示	非開示	非開示	非開示	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	非開示	非開示

工場・研究開発施設、インフラ施設及びポートフォリオ合計

勘定科目	F-17 (新川崎)		F-18 (市川)		F-19 (岐阜各務原)		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)		I-4 (品川)		I-5 (大阪豊中)	
	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	43日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
賃料																							282	282	1,535	1,539				
その他																							0	0	15	15				
収益計																							282	282	1,551	1,554				
公租公課																							11	11	63	62				
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	-	0	-	-	非開示	非開示	非開示	非開示
修繕費																							10	3	-	-				
保険料・信託報酬																							1	1	5	6				
その他																							2	1	500	504				
費用計																							24	17	569	573				
NOI	234	234	137	122	5	5	89	36	1,095	1,094	455	455	69	69	33	33	61	61	86	89	6	28	258	265	981	981	188	191	173	168
減価償却費	35	35	13	13	-	-	32	37	416	447	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20	1	4	145	150	265	267	65	67	36	39
不動産賃貸事業利益	198	198	123	108	5	5	57	-1	678	646	455	455	69	69	33	33	61	61	65	68	5	24	113	114	716	714	122	124	136	129
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	942	942	975	975	非開示	非開示	非開示	非開示

勘定科目	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35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181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
修繕費										
保険料・信託報酬										
その他										
費用計										
NOI	62	62	17	18	137	137	3	3	15	15
減価償却費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業利益	62	62	17	18	137	137	3	3	15	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

第35期 実績	第36期 実績
18,391	18,715
1,422	2,620
19,813	21,335
1,431	1,583
1,628	1,643
866	1,630
100	110
2,477	2,447
6,504	7,414
13,308	13,920
2,628	2,654
10,680	11,265
18,267	18,051

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	0.6年
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	MDロジス(株) 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	5.0年	0.8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	13.0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	0.4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	10.8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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	70.0年	69.6年
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	SMFLみらいパートナーズ(株)	1	(建物竣工前) 一時使用目的土地賃貸借契約 (建物竣工後) 普通借地権設定契約	非開示	－	72.0年	71.6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	2.1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	9.2年
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	(株)MMコーポレーション	1	定期建物賃貸借契約	133	0.4%	13.0年	7.3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	－	5.7年	4.7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	13.4年
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	ロジステード東日本(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	8.9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	12.4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	2.3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	11.7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	15.5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	4.9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	4.2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	3.4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	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	20.0年	19.2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	－	13.0年	2.7年
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	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	2.4年
L-29	IIF福岡古賀ヴィーグルロジスティクスセンター（底地）	オリックス自動車(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	20.0年	9.8年
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	JPROジスティクス(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	15.0年	5.6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	1.6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	－	15.0年	5.6年
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	9.6年
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	－	6.4年	4.8年
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（注7）	(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	3.5年

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	(株)ヒガシトゥエンティワン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	1.8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	2.4年
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	名鉄NX運輸(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	0.6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	10.7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(株)	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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	6.0年	0.8年
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	日本通運(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	12.0年	3.8年
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	(株)ニチレイロジグループ本社	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	0.3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(株)	1	事業用借地権設定契約	非開示	—	20.0年	12.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	2.7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(株)	1	普通建物賃貸借契約	非開示	—	5.0年	3.2年
L-48	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	湍澤倉庫(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	3.6年
L-49	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	(株)ネストロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	14.8年
L-50	IIF湘南ロジスティクスセンター	(株)スズケン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	4.4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(株)	2	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	6.9年
L-52	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	(株)ワークマン	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	5.8年
L-53	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	(株)関西丸和ロジスティクス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	11.5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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	16.1年	14.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	16.1年	14.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	31.1年	29.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.1年	13.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	16.1年	14.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	29.1年	27.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.1年	28.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	16.1年	14.7年
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.1年	13.7年
L-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	14.1年	12.7年
L-64	IIF富山ロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	—	14.8年	13.4年
L-65	IIF秦野ロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	14.1年	12.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	15.1年	13.7年

物流施設、工場・研究開発施設

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-67	IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	ロジスティード(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	13.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	15.1年	13.7年
L-69	IIF佐倉ロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	30.1年	28.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	14.1年	12.7年
L-71	IIF豊橋ロジスティクスセンター	ロジスティード(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	16.1年	14.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	13.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	15.1年	13.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	14.1年	12.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	13.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	15.1年	13.7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(株)	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	－	30.1年	28.7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(株)	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	－	14.1年	12.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	14.1年	12.7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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	23.9年	22.5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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	14.1年	12.7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(株) 等	10	普通建物賃貸借契約 等	非開示	－	1.6年	0.8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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	30.2年	29.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	126	0.4%	32.0年	15.2年
F-3	IIF三鷹カードセンター	(株)ジェーシービー	1	普通建物賃貸借契約	729	2.0%	28.5年	5.6年
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	東京計器(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	14.9年	0.7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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	15.0年	3.8年
F-7	IIF相模原R&Dセンター	マイクロメモリジャパン(株)	2	普通建物賃貸借契約	非開示	－	9.9年	2.3年
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	ゼット・エフ・パッシブ・セーフティ・システムズ・ジャパン(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	32.8年	14.8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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	30.0年	20.4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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	49.0年	39.7年
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	1.1年
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	(株)ニコン	1	普通建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	1.1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(株)	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	－	49.9年	42.6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(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	3.8年
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	NECネットエスアイ(株)	1	定期建物賃貸借契約	非開示	－	10.0年	4.7年
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	(株)兵食 等	2	定期建物賃貸借契約	非開示	－	20.0年	11.7年



工場・研究開発施設及びインフラ施設

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)
F-19	IIF岐阜各務原マニファクチャリングセンター（底地）	テルモ・クリニカルサプライ㈱	1	土地賃貸借契約	非開示	—	30.0年	23.7年
F-21	IIF岡崎マニファクチャリングセンター	㈱ユーネットランス 等	3	定期建物賃貸借契約	非開示	—	6.6年	5.8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	13.9年
F-23	IIF市原マニファクチャリングセンター（底地）	㈱三井E&S	2	事業用借地権設定契約	非開示	—	18.5年	13.2年
F-24	IIF入間マニファクチャリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	49.9年	45.6年
F-25	IIF栃木真岡マニファクチャリングセンター（底地）	鬼怒川ゴム工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	49.9年	45.6年
F-26	IIF飯能マニファクチャリングセンター（底地）	日建リース工業㈱	1	事業用定期借地権設定契約	非開示	—	30.0年	25.4年
F-27	IIF大田マニファクチャリングセンター	大田区	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	20.0年	6.7年
F-28	IIF下関ヴィールメインテナンスセンター	三菱ふそう中国地区販売㈱	2	定期建物賃貸借契約 等	非開示	—	25.0年	21.9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	566	1.6%	10.0年	8.9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	5.4%	15.4年	0.4年
I-4	IIF品川データセンター	㈱ガイマックス	1	定期建物賃貸借契約	非開示	—	10.0年	6.6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	7.6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	38.5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	20.4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	48.3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	48.3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	48.3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、2025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、2025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、2025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。

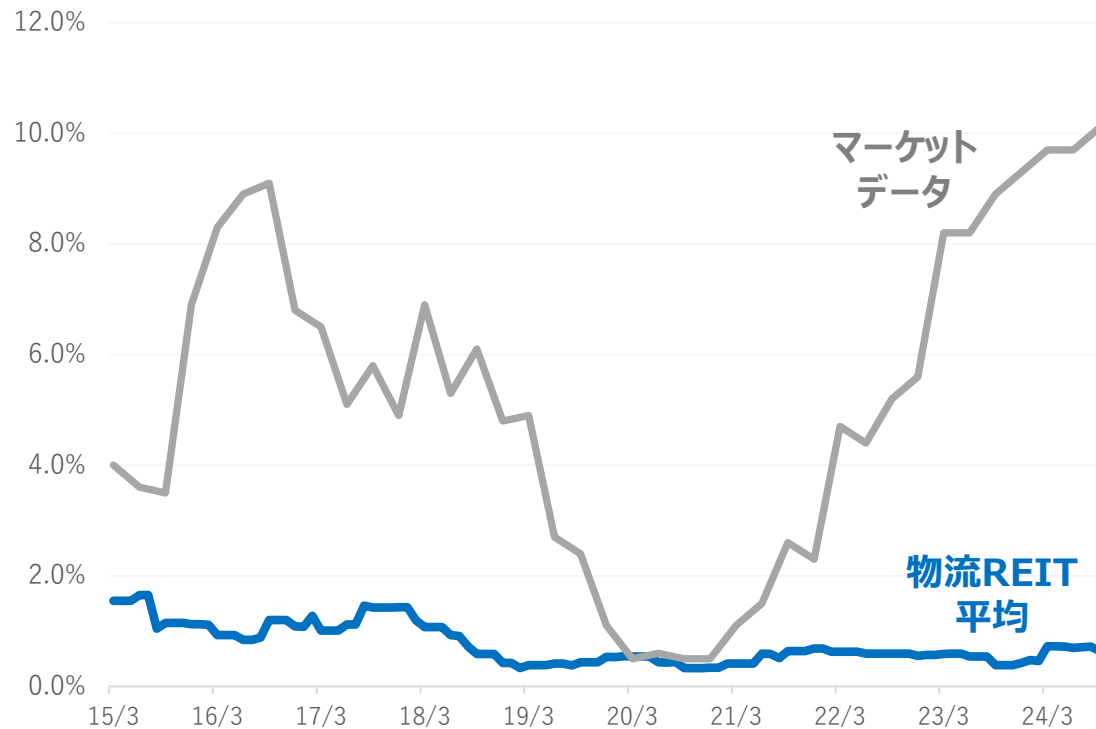
(注8) IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）にかかる各数値等を含みます。

(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。

## 首都圏の空室率の推移（物流REIT vs マーケット）

### 物流REITの平均空室率は1%前後

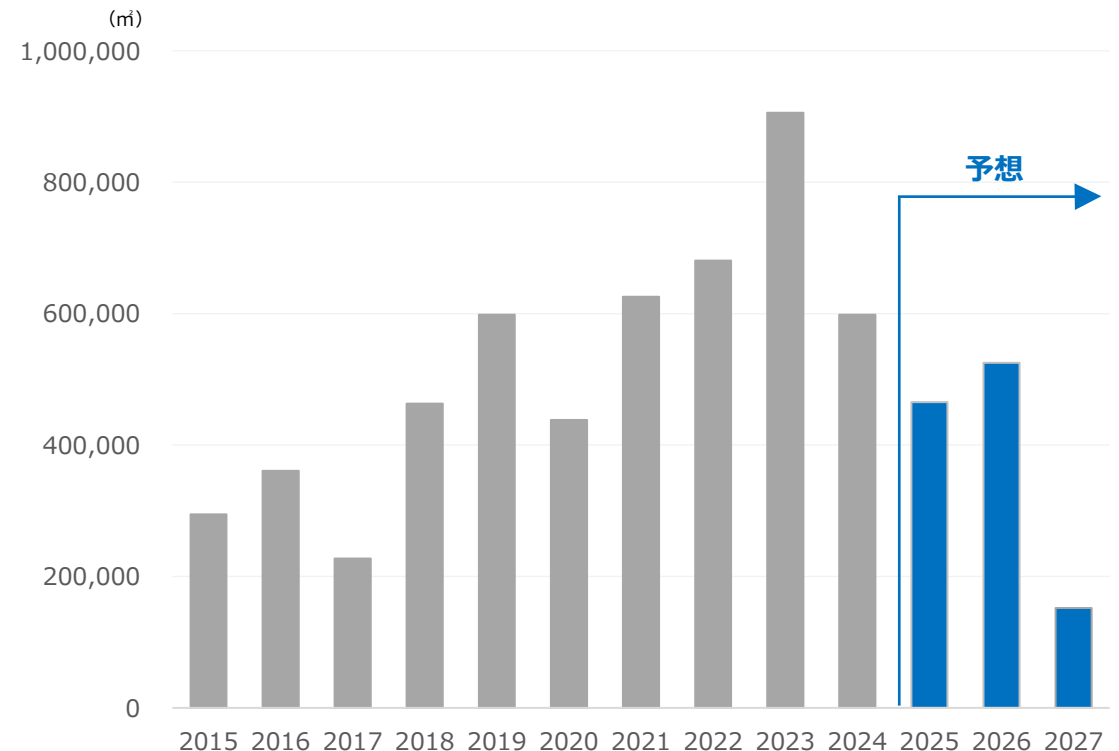
物流マーケットの空室率は高止まりの一方、  
物流REITの空室率は低水準で、テナント粘着性が高い



## 首都圏の新規供給面積の推移

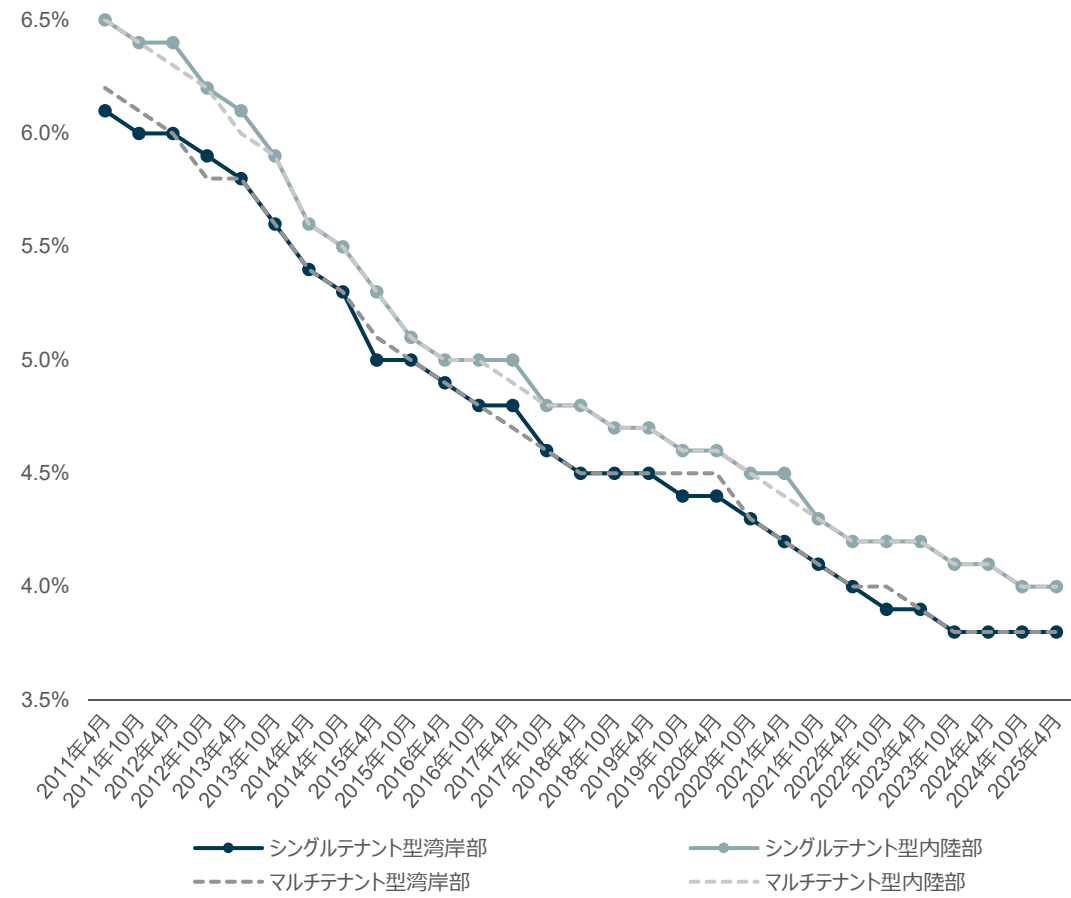
### 新規供給は大幅減の予想

建築費高騰による供給減少の予想により、  
物流施設の需給改善が見込まれる



物流施設、倉庫の期待利回り（東京）

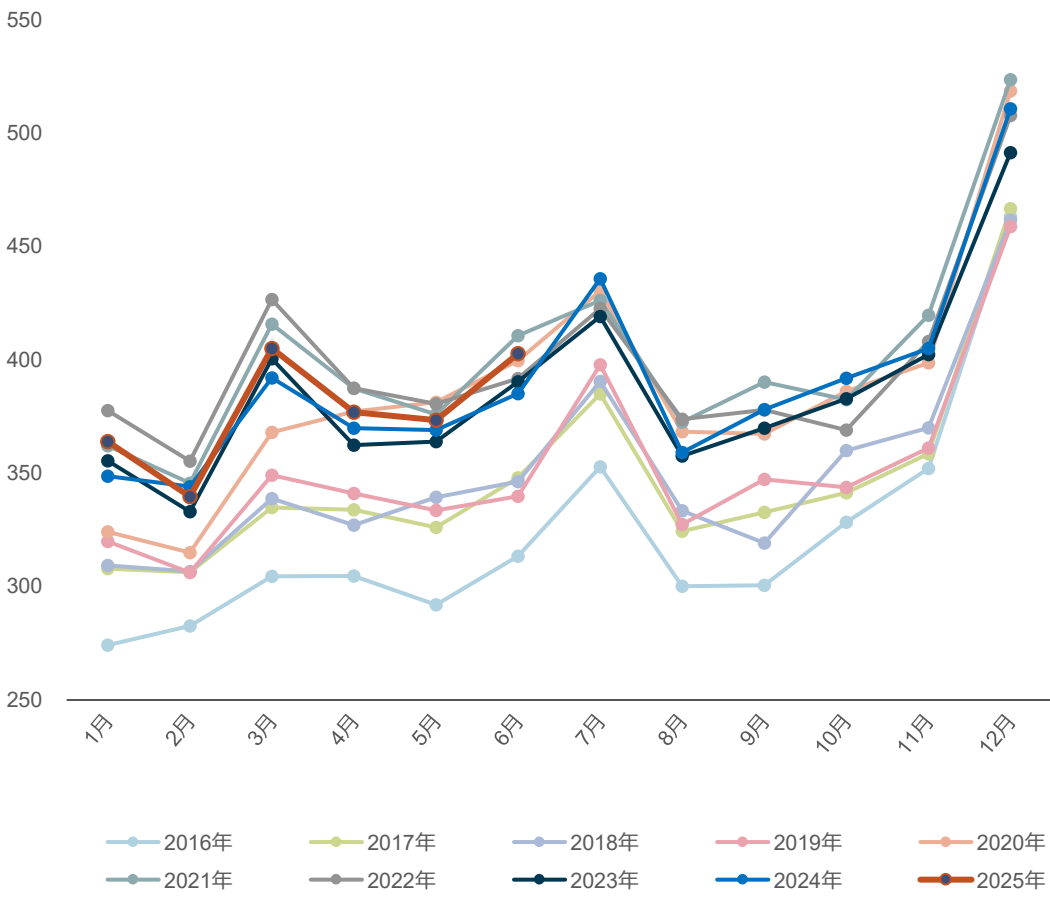
旺盛な物流施設の需給を織り込み、期待利回りは低下傾向



出所：一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

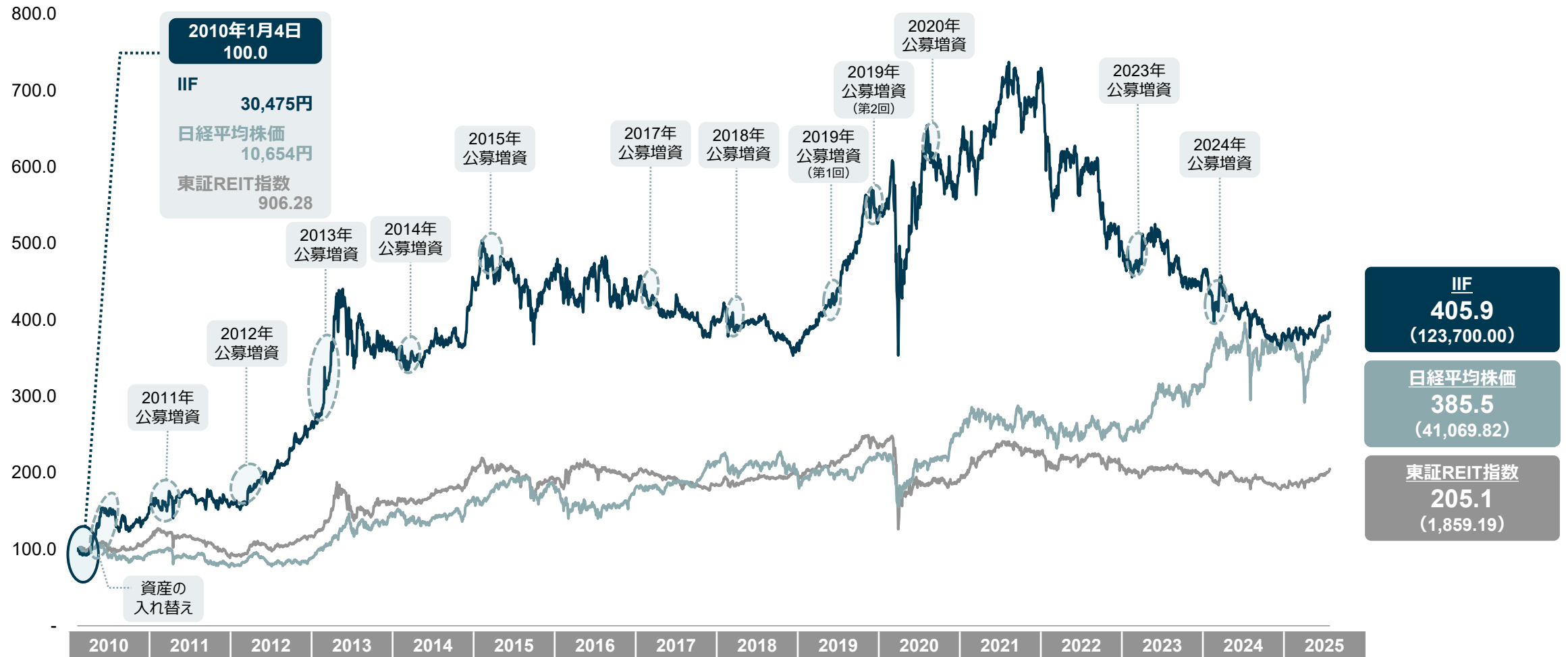
宅配便取扱い個数の推移

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」

## Appendix 直近の投資口価格推移（2010年1月4日～ 2025年7月31日）



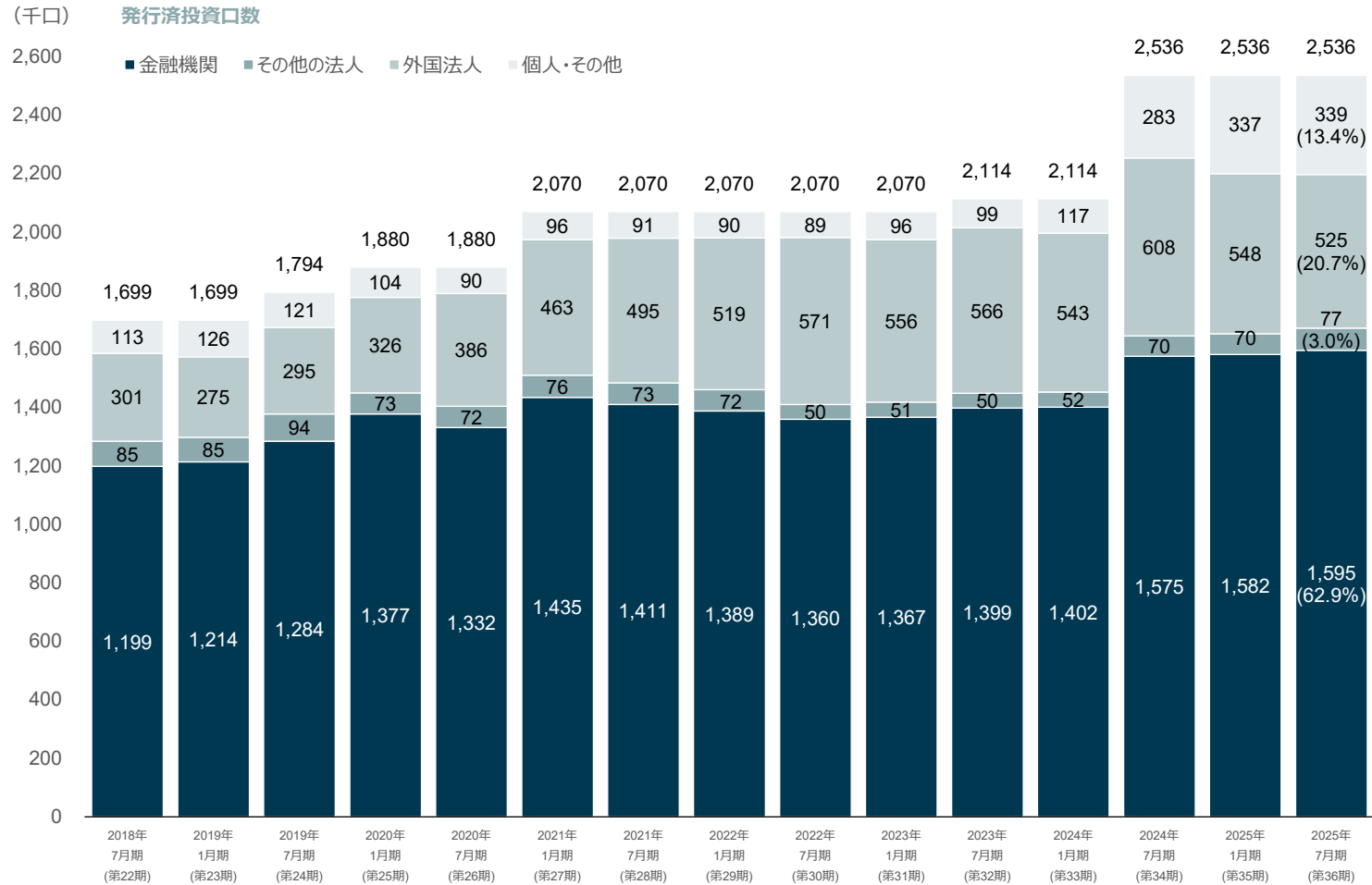
注： 終値ベース。投資口分割を考慮して調整された価格です。  
 縦軸は2010年1月4日の（株）東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。  
 2015年1月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を2口に分割しました。更に2018年2月1日を効力発生日として、IIFの投資口1口を4口に分割しました。  
 出所： Bloombergのデータを基に作成

2025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	株式会社日本カステイ銀行(信託口)	553,825	21.83%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	430,976	16.99%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	134,915	5.31%
4	みずほ証券株式会社	43,086	1.69%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	41,873	1.65%
6	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	40,292	1.58%
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	33,702	1.32%
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	30,808	1.21%
9	明治安田生命保険相互会社	25,780	1.01%
10	JP MORGAN CHASE BANK 380854	25,600	1.00%
11	日本証券金融株式会社	23,444	0.92%
12	株式会社日本カステイ銀行(信託口4)	22,095	0.87%
13	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	21,437	0.84%
14	株式会社日本カステイ銀行(金銭信託課税口)	18,636	0.73%
15	株式会社中国銀行	18,294	0.72%
16	JP MORGAN CHASE BANK 385864	17,803	0.70%
17	TAIPEI FUBON COMMERCIAL BANK CO., LTD.-TP HQ-EQUITY DESK	16,871	0.66%
18	株式会社八十二銀行	15,454	0.60%
19	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	15,323	0.60%
20	株式会社足利銀行	15,122	0.59%
上位20名合計		1,545,336	60.93%

\*1： 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\*1



### 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

6,860億ドル

不動産エクイティ・デット  
での運用資産

820億ドル

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

2,920億ドル

- 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

運用資産

プライベート・エクイティ&  
リアルアセット

3,870億ドル

- プライベート・エクイティ
- インフラ
- グロース・エクイティ
- 不動産

### 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180億ドル以上を投資
- これまでに日本において豊富な企業投資を実施

PHC

HIKOKI

FUJISOFT  
INCORPORATED

ctt

Intelligence

弥生

MARELLI

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

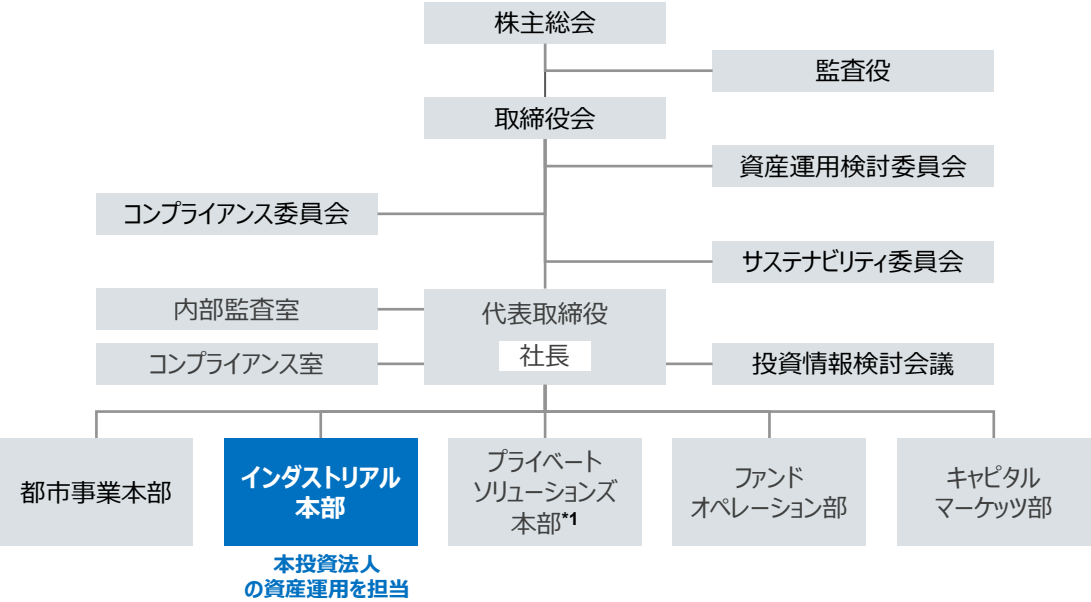
- 様々なアセットクラス（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）の投資先とのグローバルなコーポレート・ネットワークを活用し、**不動産のディールフローを大幅に創出**
- M&Aや資本市場への専門知識と価値創造力を活用し、**非連続的な成長機会を創出**



グループ構成



KJRマネジメント 組織図



\*1： プライベートソリューションズ本部は、2025年10月より株式会社KJRMプライベートソリューションズとして会社分割を予定しています。  
\*2： 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）	69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）	101名		
KJRMグループ役職員*2（計170名） うち有資格者 《2025年8月31日》			
宅地建物取引士	71名	弁護士	1名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	93名	公認会計士	7名
一級建築士	8名	税理士	3名
不動産鑑定士	11名	MBA（米・英を含む）	1名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名		

memo

memo



# 産業ファンド投資法人

## ディスクレーマー

- 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。



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）