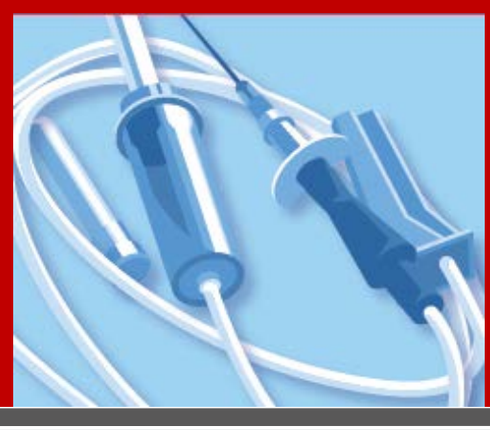
確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS GROUP



産業ファンド投資法人

個人投資主様向け運用報告会

2019年6月20日

産業ファンド投資法人

Intentionally Blank Page

目次

1	産業ファンド投資法人の足元の運用状況	P.3
2	2019年5月に実施した第8回公募増資の概要	P.9
3	公募増資に伴う主な新規取得物件	P.18
4	IIF厚木ロジスティクスセンターの売却	P.24
5	今後の外部成長戦略（開発案件への取組み）	P.27
6	ポートフォリオの運用状況	P.30
7	長期安定性を追求する財務戦略	P.36
	ご参考資料	P.40

1. 産業ファンド投資法人の足元の運用状況

産業ファンド投資法人の運用状況

■ 高い収益性と長期安定性の両立を実現するポートフォリオ（2019年8月1日時点想定）

資産

取得物件数	71物件
資産規模（取得価格ベース）	2,982億円
資産規模（鑑定評価額ベース）(注1)	3,497億円
平均NOI利回り (注2)	(償却前) 5.7% (償却後) 4.8%
平均賃貸借契約期間	15.5年

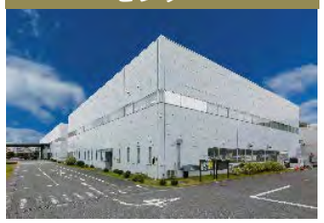
【物流施設】

IIF東雲ロジスティクスセンター

IIF板橋ロジスティクスセンター

【工場・研究開発施設等】

IIF横須賀テクノロジーセンター



IIF新川崎R&Dセンター

【インフラ施設】

IIF羽田空港メインテナンスセンター

IIF名古屋港タンクターミナル

借入れ

長期発行体格付（日本格付研究所）(注3)	AA (安定的)
長期固定比率	100.0%
平均借入期間	9.3年
平均適用金利 (注4)	0.87%
有利子負債比率	(簿価ベース) 50.1% (鑑定評価額ベース) 42.7%

エクイティ

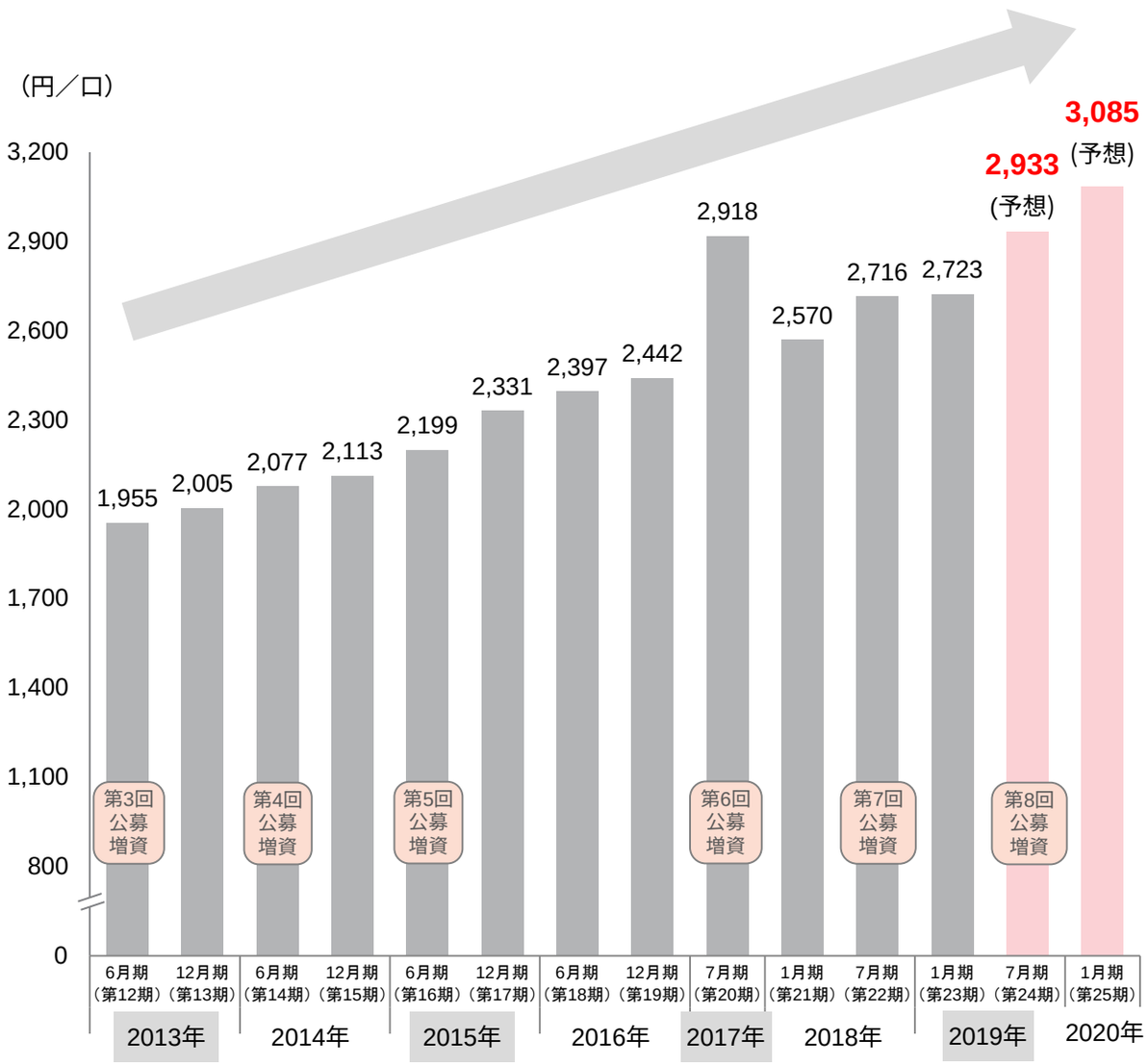
時価総額（2019年5月31日時点）	2,328億円
１口当たりNAV (注5)（１口当たり純資産）（時価ベース）	106,456円/口
１口当たり予想分配金	2019年7月期（第24期） 2,933円/口
	2020年1月期（第25期） 3,085円/口

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

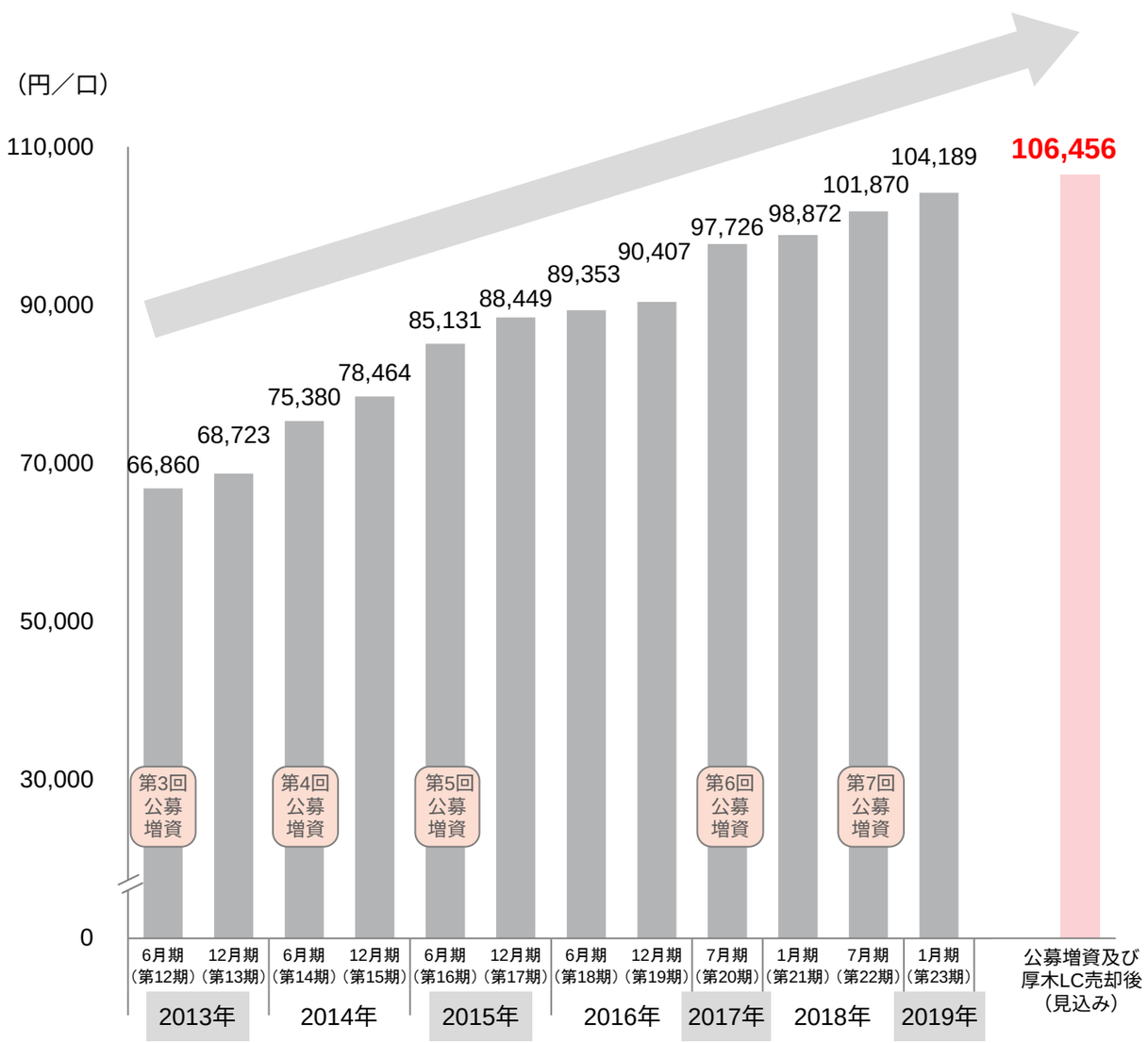
1口当たり分配金及び1口当たりNAV（一口当たり純資産（時価ベース））の推移

■ 一口当たり分配金と一口当たりNAVは継続的に成長

継続的な1口当たり分配金（注1）の成長



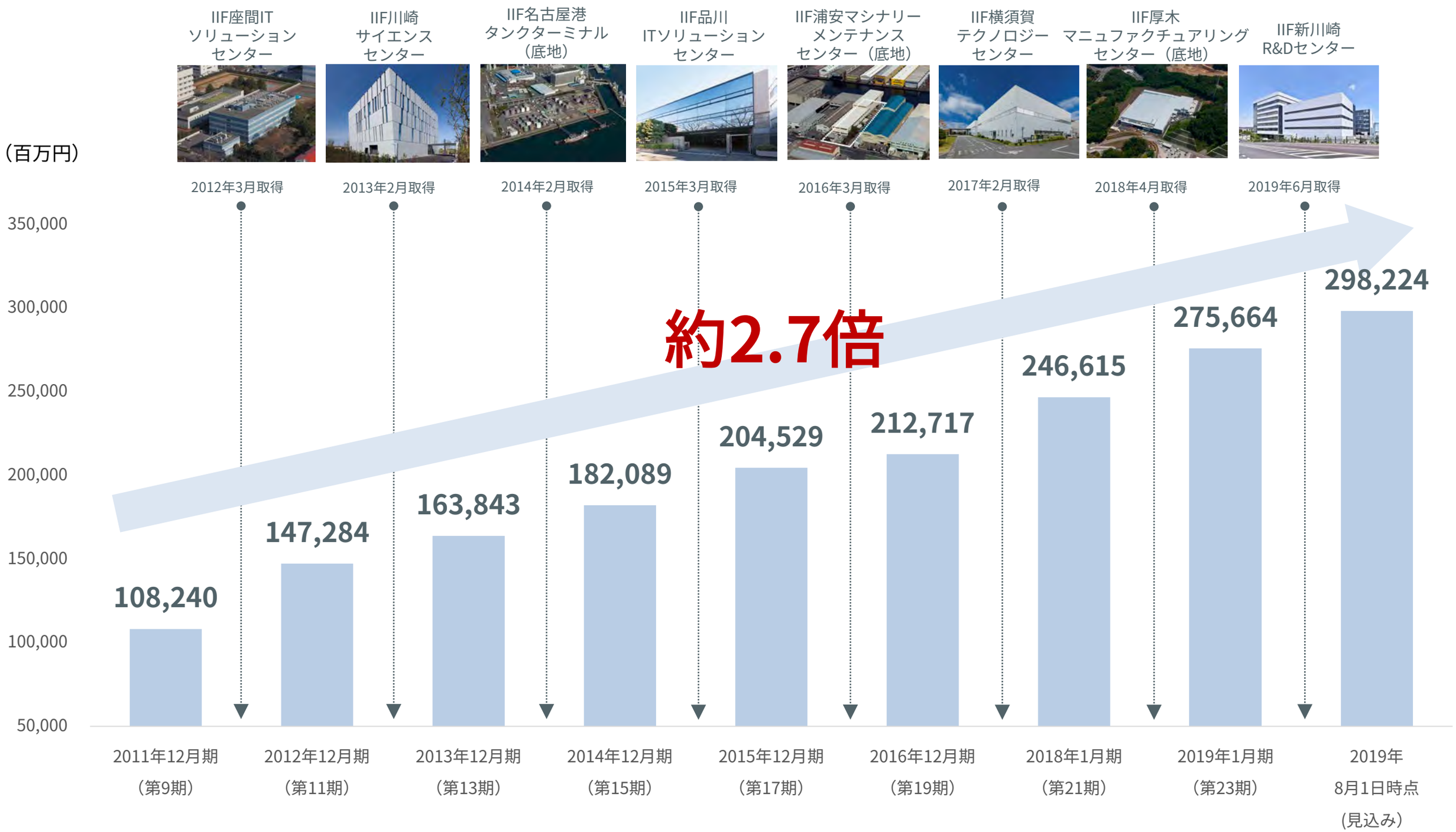
継続的な1口当たりNAV（注1）の成長



※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

継続的な資産規模の拡大

資産規模推移と代表的な取得物件

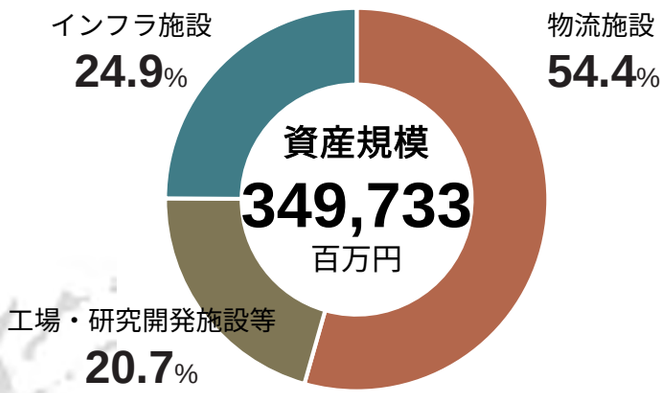


保有物件の状況（公募増資及び厚木LC売却後）

保有物件数

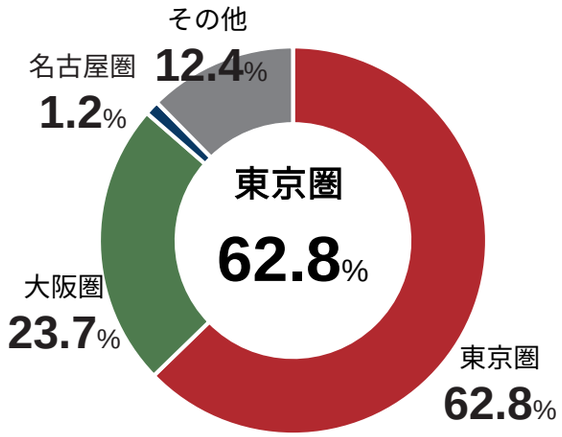
71物件

資産分類別（注1,2,3）

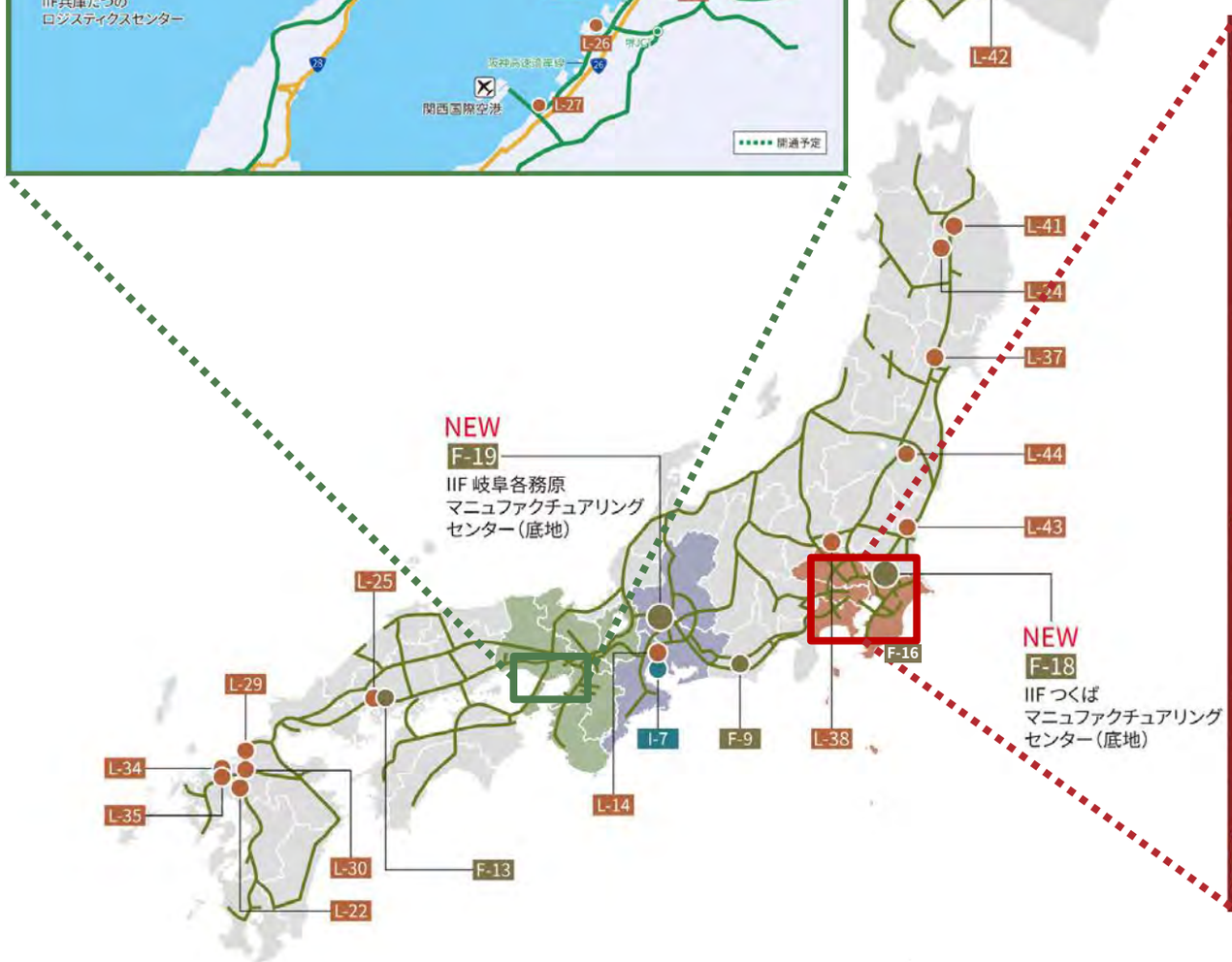


<鑑定評価額ベース>

地域別（注1,2,3）



<鑑定評価額ベース>

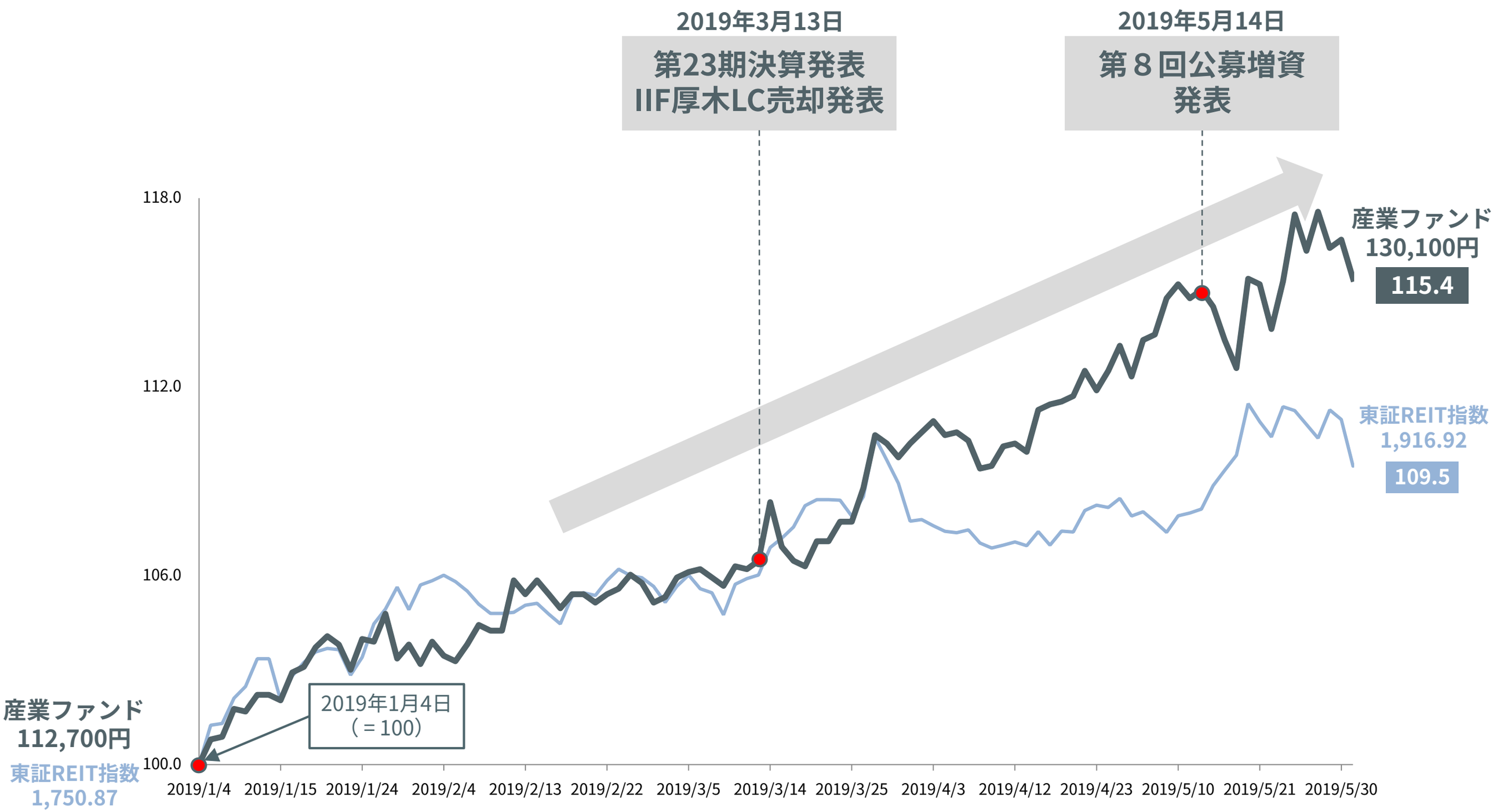


（出所） 国土交通省「首都高速の再生に関する有識者会議 提言書」（2012年9月）を基に本資産運用会社が作成

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

IIF厚木LC売却及び第8回公募増資発表後、投資口価格は堅調に推移

足元の主な取組みと投資口価格推移（2019年1月4日～2019年5月31日）



2. 2019年5月に実施した第8回公募増資の概要

新規取得(予定)物件と資金調達の概要

資産

新規取得(予定)資産	6物件　255億円
収益性	(平均NOI利回り) 5.5%　(平均償却後NOI利回り) 4.9%
含み益（含み益率）(注1)	37.3億円 (+14.6%)

<新規取得(予定)物件>

IIF新川崎R&Dセンター

IIF市川フードプロセスセンター

IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）

IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）

IIF兵庫たつのロジスティクスセンター

IIF昭島ロジスティクスセンター

借入れ

公募増資に伴い実施した新規借入れ　合計 122億円

- ✓ 平均適用金利(注2)　：　0.42%
- ✓ 平均借入期間　：　8.6年
- ✓ 有利子負債固定化比率(注3)　：　100.0%

エクイティ

新投資口の発行による資金調達額(予定)　合計 115億円

- ✓ 新規発行投資口数　：　95,200口
- ✓ 発行済投資口数比　：　5.6%
- ✓ 公募増資方法　：　国内公募増資（旧臨時報告書方式）

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

東京近郊の優良立地所在の物件を中心に、日本全国の産業集積地に所在する6物件を取得

工場・研究開発施設等 岐阜県
IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）

工場・研究開発施設等 茨城県
IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）

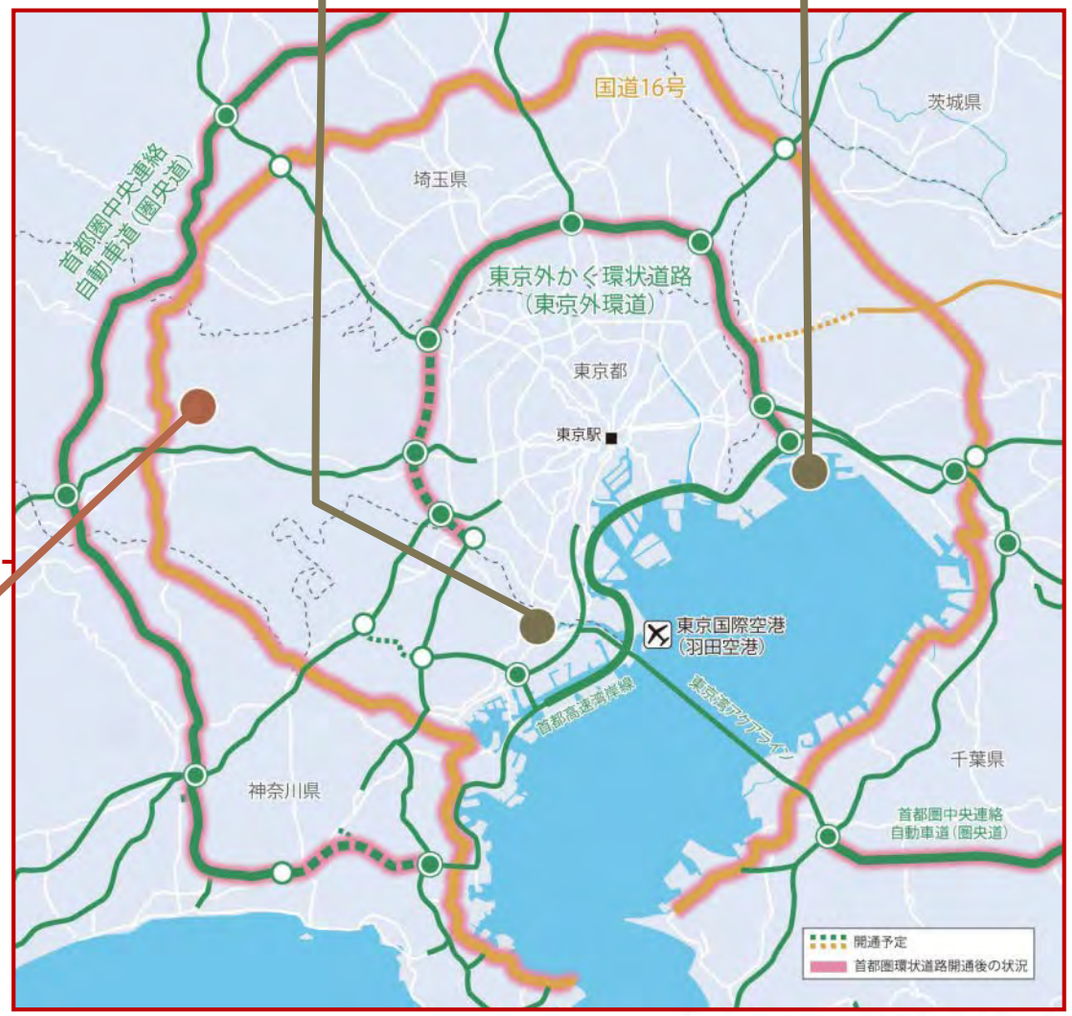
工場・研究開発施設等 神奈川県
IIF新川崎R&Dセンター

工場・研究開発施設等 千葉県
IIF市川フードプロセスセンター

- 都道府県人口
  - 上位15都道府県（231万人以上）
- 都道府県別製造品出荷額
  - 5兆円以上
  - 5兆円未満
- 主要高速道路

物流施設 兵庫県
IIF兵庫たつのロジスティクスセンター

物流施設 東京都
IIF昭島ロジスティクスセンター



※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

独自のCRE提案による高い「案件獲得能力」を活かし、収益性、継続性及び汎用性の高い資産を取得

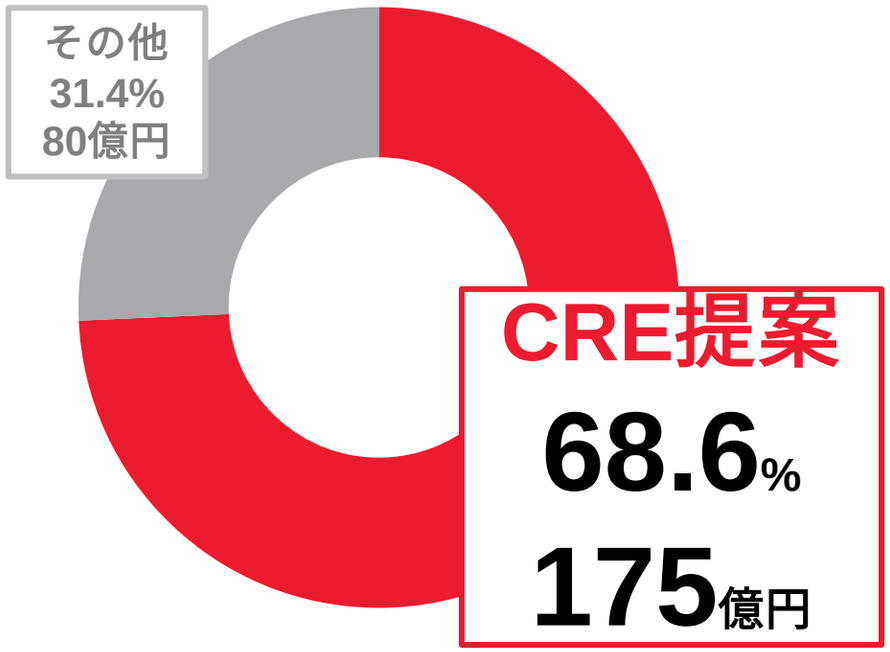
取得方法	物件名称		売主 (注1)(注2)	テナント (注3)	含み益 取得(予定)価格（百万円）	含み益 鑑定評価額（百万円）	含み益 含み益（百万円）	含み益 （含み益率）	収益性 NOI利回り	収益性 償却後NOI利回り	安定性 稼働率	安定性 賃貸借契約期間（契約形態）	安定性 賃貸借契約残存期間（2019年8月1日時点）
CRE提案	研究開発施設 CRE IIF新川崎R&Dセンター		三菱ロジスネクスト	（現テナント）三菱ロジスネクスト （後継テナント）NECネッツエスアイ	6,300	8,480	+2,180	(+34.6%)	7.4%	6.3%	100.0%	（現テナント）10.0年（定借） （後継テナント）10.0年（定借）	10.7 年 (注4)
CRE提案	工場／物流複合 CRE IIF市川フードプロセスセンター		三菱商事都市開発	兵食 等	6,200	6,330	+130	(+2.1%)	4.5%	4.1%	100.0%	20.0年（定借）	17.7年
CRE提案	工場 CRE IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）		IDEC	IDEC	900	1,320	+420	(+46.7%)	8.3%	8.3%	100.0%	30.0年（定借）	28.7年
CRE提案	工場 CRE IIF岐阜各務原（ぎふかかみがはら）マニュファクチュアリングセンター（底地）		国内事業会社	テルモ・クリニカルサプライ	225	264	+39	(+17.3%)	5.4%	5.4%	100.0%	30.0年（普通借）	29.7年
CRE提案	物流 CRE IIF兵庫たつのロジスティクスセンター		日立物流	日立物流	3,915	4,380	+465	(+11.9%)	5.6%	4.7%	100.0%	10.0年（定借）	8.7年
その他	物流 IIF昭島ロジスティクスセンター		国内事業会社	東京ロジファクトリー	8,019	8,520	+500	(+6.2%)	4.3%	4.0%	100.0%	5.0年（普通借）	4.2年
				合計又は平均	***25,559***	***29,294***	***+3,734***	***(+14.6%)***	***5.5%***	***4.9%***	***100.0%***	***11.7年*** (注5)	***11.1年*** (注5)

CRE提案とは　企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

独自のCRE提案が工場・研究開発施設等の開拓を加速させ、収益性の高い資産を取得

■ 新規取得（予定）資産の取得手法別内訳（取得（予定）価格ベース）



新規取得(予定)資産	収益性	含み益
物件数 6 物件 取得(予定)価格の合計 255億円	平均NOI利回り 5.5% 平均償却後NOI利回り 4.9%	含み益の合計（平均含み益率） +37.3億円 (+14.6%)

多様なCREニーズ(注1)への問題解決提案により、更なる工場・研究開発施設等の取得を実現

IIF新川崎R&Dセンター

CREニーズ：財務体質の改善 ◀ 問題解決提案：不要な資産の売却

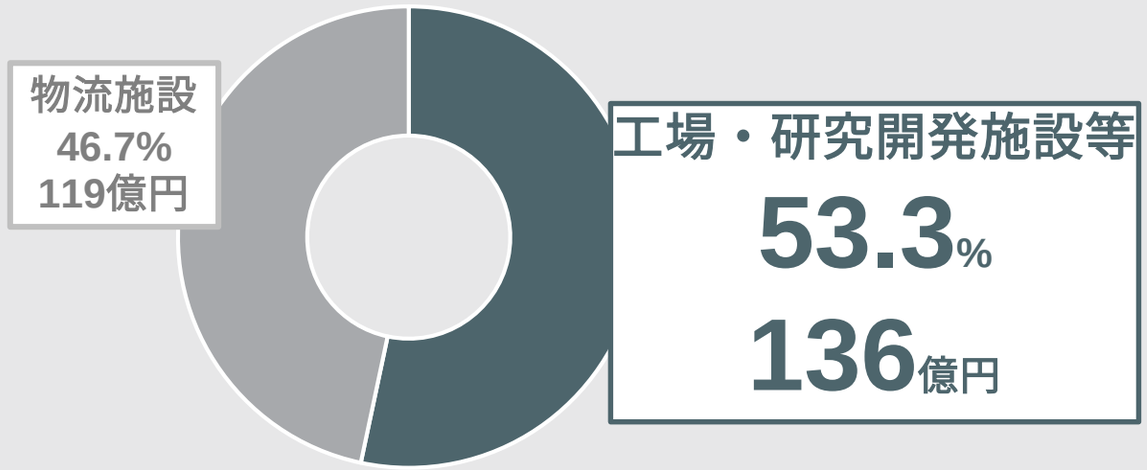
IIF市川フードプロセスセンター(注2)

CREニーズ：基幹施設の長期利用 ◀ 問題解決提案：バリューアップ工事

IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）

CREニーズ：事業拠点の集約化 ◀ 問題解決提案：不要な資産の売却

■ 新規取得(予定)資産の資産分類別内訳（取得(予定)価格ベース）



※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

産業用不動産の豊富な運用ノウハウを活用し、大幅な賃料アップを実現

IIF新川崎R&Dセンター

- 後継テナントと定期建物賃貸借契約（注1）を締結済み
- 本投資法人による本物件取得後の2020年4月より、賃料アップが実現する予定

	テナント入替前（注2）	テナント入替後（予定）（注2）
NOI利回り	5.7%	7.4%
償却後NOI利回り	4.6%	6.3%

IIF相模原R&Dセンター

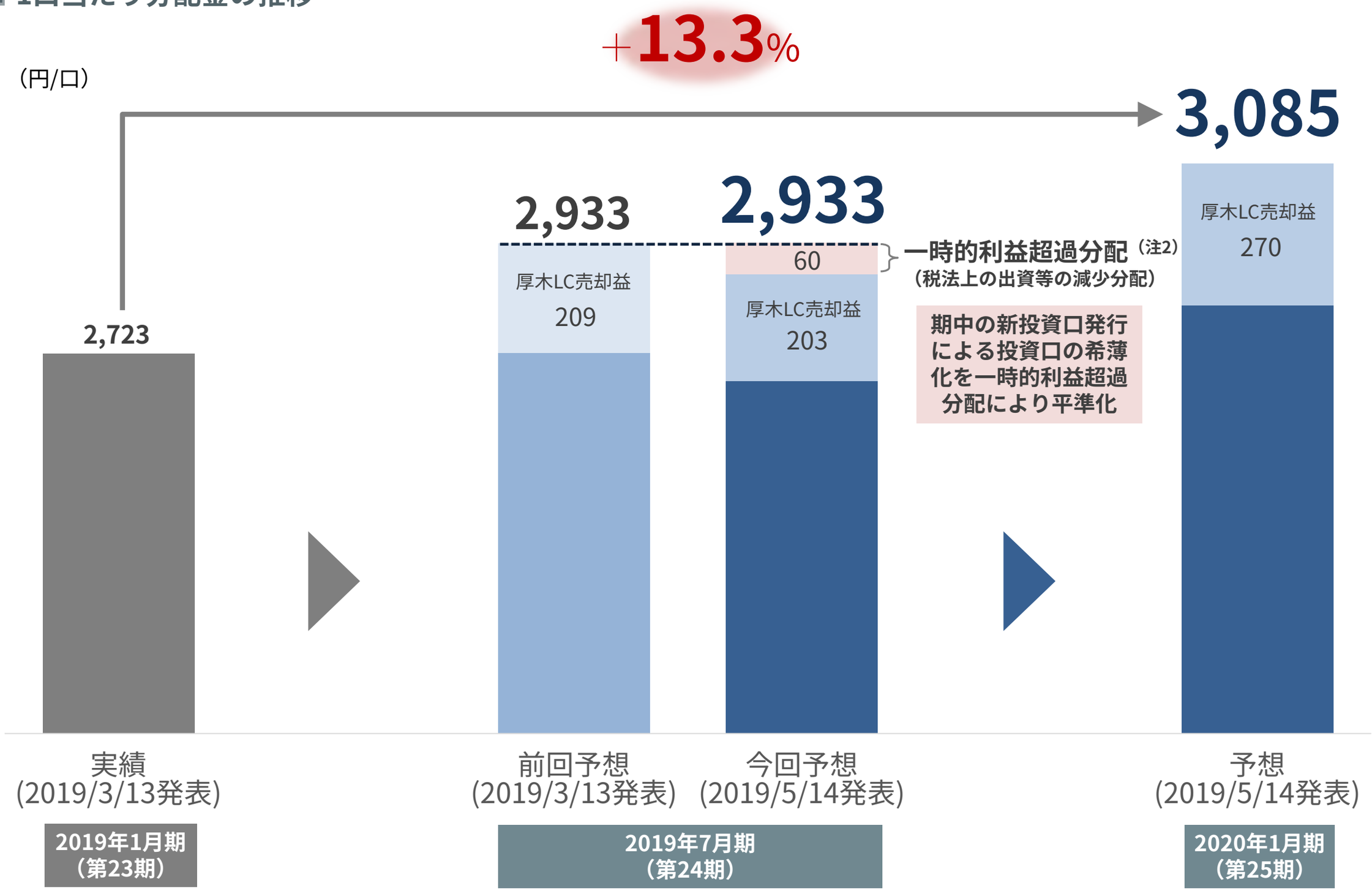
- 2019年3月には別棟をオフィス化し、当該別棟に係る新規賃貸借契約を締結
- 継続的なバリューアップ施策により収益性は大きく向上

	物件取得時（注3）	バリューアップ施策実施後（注3）
NOI利回り	7.7%	9.6%
償却後NOI利回り	6.9%	8.2%

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

収益性及び安定性の向上に資する資産の取得による、継続的な投資主価値の向上①
- 1口当たり分配金の予想推移 -

1口当たり分配金の推移（注1）

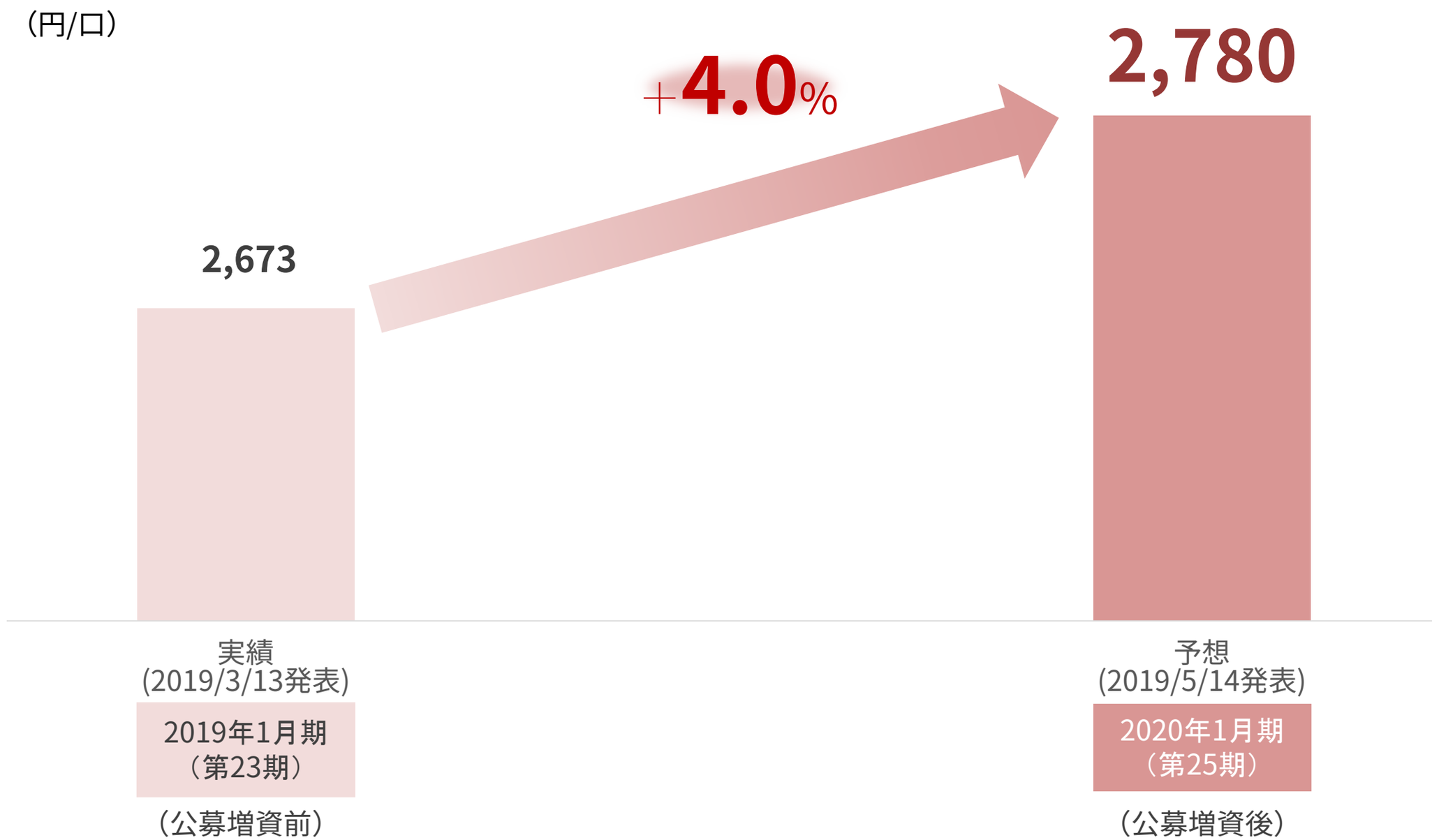


※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

収益性及び安定性の向上に資する資産の取得による、継続的な投資主価値の向上②
- 1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）の推移 -

1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）（注）の推移

新規取得資産であるIIF新川崎R&Dセンターについては、2020年4月より賃料アップが実現する予定です。
2020年1月期（第25期）の業績予想には同賃料アップは含まれておらず、今後更なる分配金の向上が見込まれます。



※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

公募増資を通じて実現する「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現

		2019年1月期末時点（第23期末）		公募増資及び厚木LC売却後（注）
資産	物件数	67物件	CRE提案による継続的な外部成長	71物件
	取得（予定）価格の合計	275,664百万円		298,224百万円
	平均NOI利回り	5.8%		5.7%
	平均償却後NOI利回り	4.8%		4.8%
	鑑定評価額に対する含み益	＋51,621百万円		＋54,306百万円
	総テナント数	85社		94社
負債	有利子負債比率（簿価ベース）	50.1%	長期安定を追求する財務戦略	50.1%
	長期比率	100.0%		100.0%
	固定比率	100.0%		100.0%
	平均借入期間	9.3年		9.3年
	平均適用金利	0.95%		0.87%
投資主価値	1口当たり分配金(固都税等調整後・売却益の影響除く)	2,673円/口	投資主価値の継続的な向上	**2,780円（+4.0%）**
	1口当たり純資産（時価ベース）	104,189円		**106,456円（+2.2%）**

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

3. 公募増資に伴う主な新規取得物件

CRE IIF新川崎R&Dセンター

研究開発施設 工場・研究開発施設等

取得のポイント

- 研究開発施設等が集積する新川崎エリアに所在する築浅の研究開発施設を、三菱重工グループである三菱ロジスネクストへのCRE提案により取得
- 現テナントとの定期建物賃貸借契約が2020年4月に中途解約される予定であるが、研究開発施設としての高い汎用性が評価され、後継テナントであるNECネッツエスアイとの間で定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人の取得後にダウンタイムなしでのテナント入替えによる賃料アップが実現予定

所在地：神奈川県川崎市

取得予定価格	**6,300** 百万円
NOI利回り（テナント入替後）	**7.4**%
償却後NOI利回り（テナント入替後）	**6.3**%

テナント	（現テナント） （後継テナント）	三菱ロジスネクスト NECネッツエスアイ
稼働率	100.0%	
契約形態	（現テナント） （後継テナント）	定期建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	（現テナント） （後継テナント）	10.0年 (10.7年) (注1) 10.0年
中途解約／賃料改定	（現テナント） （後継テナント）	2年間不可／不可 不可／不可

■ **「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」に指定された、産学交流施設及び研究開発施設が集積する新川崎エリア**

■敷地内に増築ポテンシャルを有する、汎用性の高い研究開発施設

【オフィス棟・実験棟の2棟からなる建物配置】

【敷地内の増築ポテンシャル (注2) 】

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

CRE IIF新川崎R&Dセンター（続き）

研究開発施設　工場・研究開発施設等

■本投資法人による取得からテナント入替えまでのイメージ

高い汎用性 ＋ 本資産運用会社のノウハウ → 賃料アップ

後継テナントであるNECネッツエスアイと
期間10年の定期建物賃貸借契約を締結済 → テナント入替えによる
賃料アップの実現

	テナント入替前	テナント入替後（予定）
NOI利回り	5.7%	7.4%
償却後NOI利回り	4.6%	6.3%

	当　初	本投資法人取得時	2020年4月以降
建物	所有者：三菱ロジスネクスト 自社研究開発施設として使用	所有者：産業ファンド投資法人 定期建物賃貸借契約 賃借人：三菱ロジスネクスト	所有者：産業ファンド投資法人 定期建物賃貸借契約 賃借人：NECネッツエスアイ
土地	三菱ロジスネクスト	産業ファンド投資法人	産業ファンド投資法人

CRE IIF市川フードプロセスセンター

工場　工場・研究開発施設等

取得のポイント

- テナントの重要拠点としての長期利用のニーズを捉え、スポンサーグループのバリューアップ機能を活用し、テナント継続性と収益安定性が向上した物件の取得
- 超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な施設であり、かつ水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫
- 東京都心部から至近であり、高速道路、鉄道、港等、広域のあらゆる交通アクセスに優れた立地

所在地：千葉県市川市

取得予定価格	**6,200** 百万円
NOI利回り	**4.5**%
償却後NOI利回り	**4.1**%

テナント	兵食 等
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	20.0年（17.7 年）
中途解約／賃料改定	原則不可／不可

■ 本物件周辺

■ 三菱商事都市開発によるバリューアップを実施

テナントが長期にわたって重要拠点として利用してきた施設における大規模改修ニーズを捉え、三菱商事都市開発の開発機能を活用したバリューアップ工事を実施し、長期賃貸借契約への契約更改を行いました。

リノベーション前

リノベーション後

バリューアップの主な内容

- 外壁、荷捌き室の改修工事
- 老朽化した各種設備の更新工事
- 長期賃貸借契約への契約更改

CRE IIF市川フードプロセスセンター（続き）

工場　工場・研究開発施設等

■本物件の各施設のイメージ

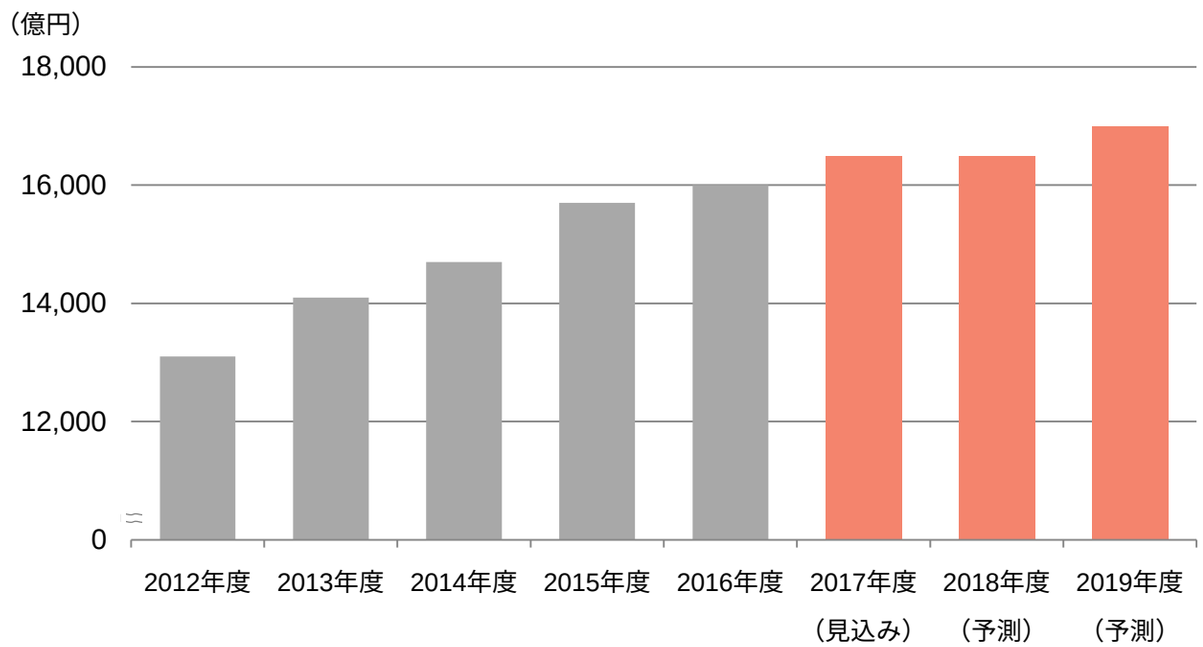
■超低温倉庫を備えた希少性の高い冷凍冷蔵倉庫

本物件において対応可能な温度帯

-50℃	-40℃	-30℃	-20℃	-10℃	-2℃	10℃		
F4級	F3級	F2級	F1級	C1級	C2級	C3級	-	-
【超低温】		【冷凍】		【冷蔵】			【常温】	【加温】

■低温物流事業の市場規模は堅調に拡大

■低温物流事業者の市場規模の推移



（出所）　矢野経済研究所「2017年版 低温物流市場の現状と将来展望」

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

Intentionally Blank Page

4. IIF厚木ロジスティクスセンターの売却

IIF厚木LC売却による含み益実現と収益性の改善

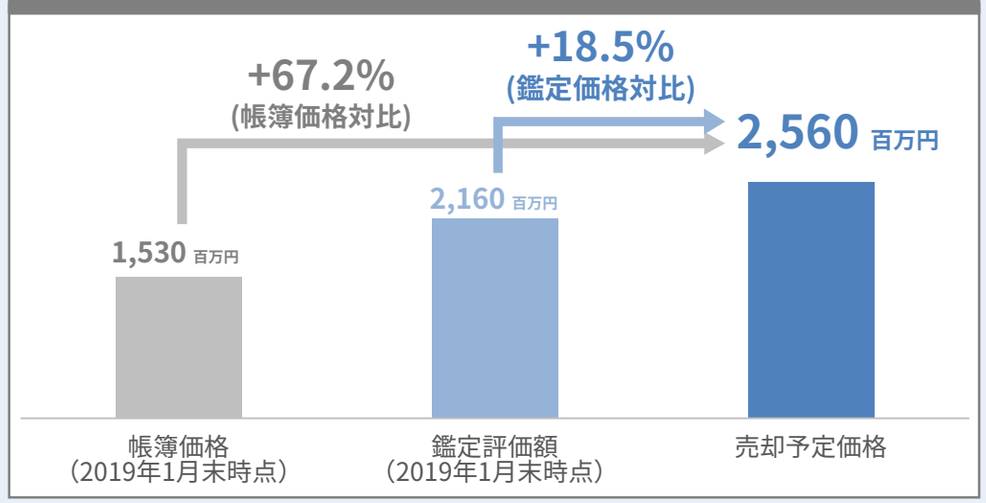
ポートフォリオ平均を大幅に下回る償却後NOI利回り(2.1%)の物件売却による収益性の改善

物件特性

- 「厚木」IC から約2kmに位置し、東名高速道路・圏央道で首都圏広域をカバー可能
- 2012年7月に、建物北東側部分に6台入庫可能なトラックバースを新設
- 休憩室増設や各階の空調機設置により、テナントにとって使い勝手の良い設備を具備

取得価格	**2,100**百万円
所在地	神奈川県厚木市
テナント	富士ロジテック・ネクスト
建築時期	2005年1月31日
土地面積 / 延床面積	5,648.48㎡ / 10,076.58㎡
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
NOI利回り(注1)	**5.2**% （ポートフォリオ平均：5.7%）
償却後NOI利回り(注2)	**2.1**% （ポートフォリオ平均：4.8%）

鑑定価格を大きく上回る売却価格による含み益の実現



本売却の効果

①ポートフォリオの収益性改善

②含み益の実現による投資主還元

③売却益と売却資金を活用した収益性向上施策の実施

譲渡(予定)日

2019年3月29日（準共有持分割合50%）
2019年8月1日　（準共有持分割合50%）

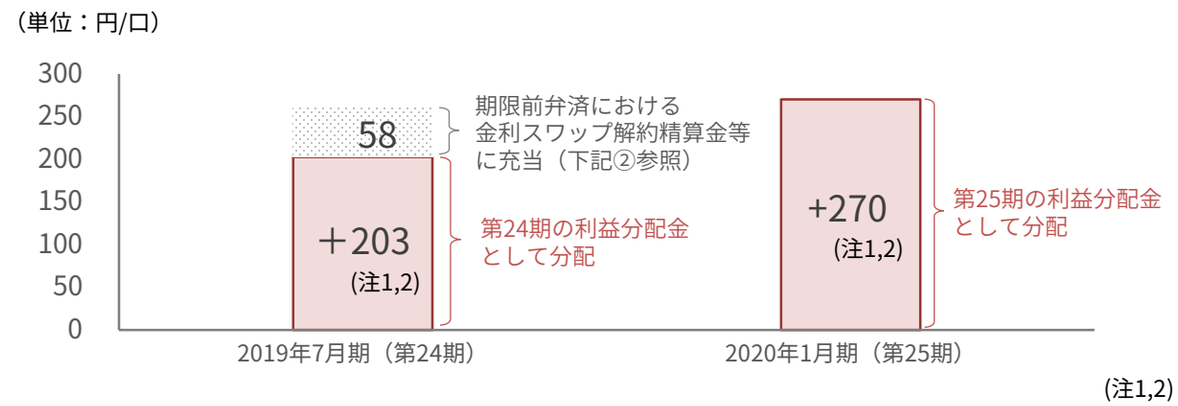
売却益と売却資金の活用により更なる収益性向上を実現

投資主価値向上を企図した売却資金の活用

売却益及び売却資金の活用方法

①投資主還元を目的とした売却益の分配

< 第24期と第25期の2期に分けて売却益を分配>



(注1,2)

2期合計で一口当たり約473円の売却益を分配

②金利費用の削減を企図した期限前弁済と借換

< 売却益を活用した期限前弁済と借換を実行> (注1,3)

	借入額	平均借入残存期間	平均適用金利
借換前	78.5億円	1.2年	1.33%
借換後	78.5億円	8.6年 (+7.4年)	0.42% (▲0.91ポイント)

分配金上昇効果
+約20円/口

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

5. 今後の外部成長戦略（開発案件への取組み）

多様な新設・増築ニーズに対し本投資法人の開発ノウハウを活用し、「収益性の高い物件取得」と「取得機会の確保」を実現

継続的な新規開発案件及び増築案件への取組みにより、取得資産の拡充を実現

2014年 2015年 2016年 2017年 2018年

IIF川崎サイエンスセンター（2014年5月竣工）

NOI利回り（竣工後）	7.5%（注1）
契約期間	15.0年

IIF西宮ロジスティクスセンター 増築棟（2016年5月竣工）

NOI利回り（竣工後）	7.1%（注1）
契約期間	20.0年

IIF仙台大和ロジスティクスセンター 増築棟（2017年12月竣工）

NOI利回り（竣工後）	6.2%（注1）
契約期間	5.0年

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII 増築棟（2018年3月竣工）

NOI利回り（竣工後）	6.5%（注1）
契約期間	10.0年

2019年 2020年

（仮称）岐阜各務原物流センター（2019年2月竣工）

建物	優先交渉権（注3）	テナント	大手物流企業
土地		延床面積	17,837.51㎡

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（2019年5月竣工）

建物	優先交渉権（注3）	テナント	市光工業
土地	2018年4月取得済	延床面積	13,020.28㎡

（仮称）広島西風新都物流センター（2020年4月竣工予定）

建物	優先交渉権（注3）	テナント	大手物流企業
土地		延床面積	41,649.92㎡

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

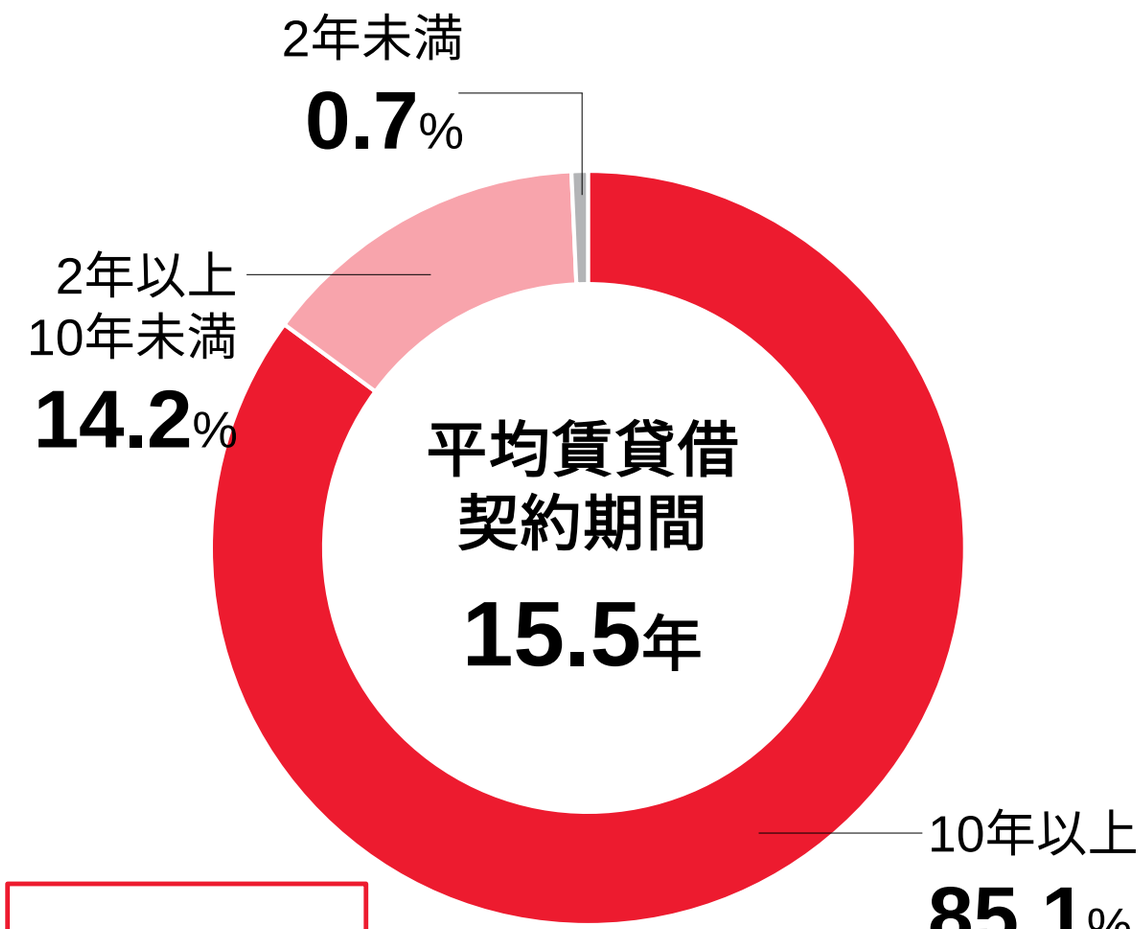
Intentionally Blank Page

6. ポートフォリオの運用状況

保有物件契約状況（公募増資及び厚木LC売却後（予定））

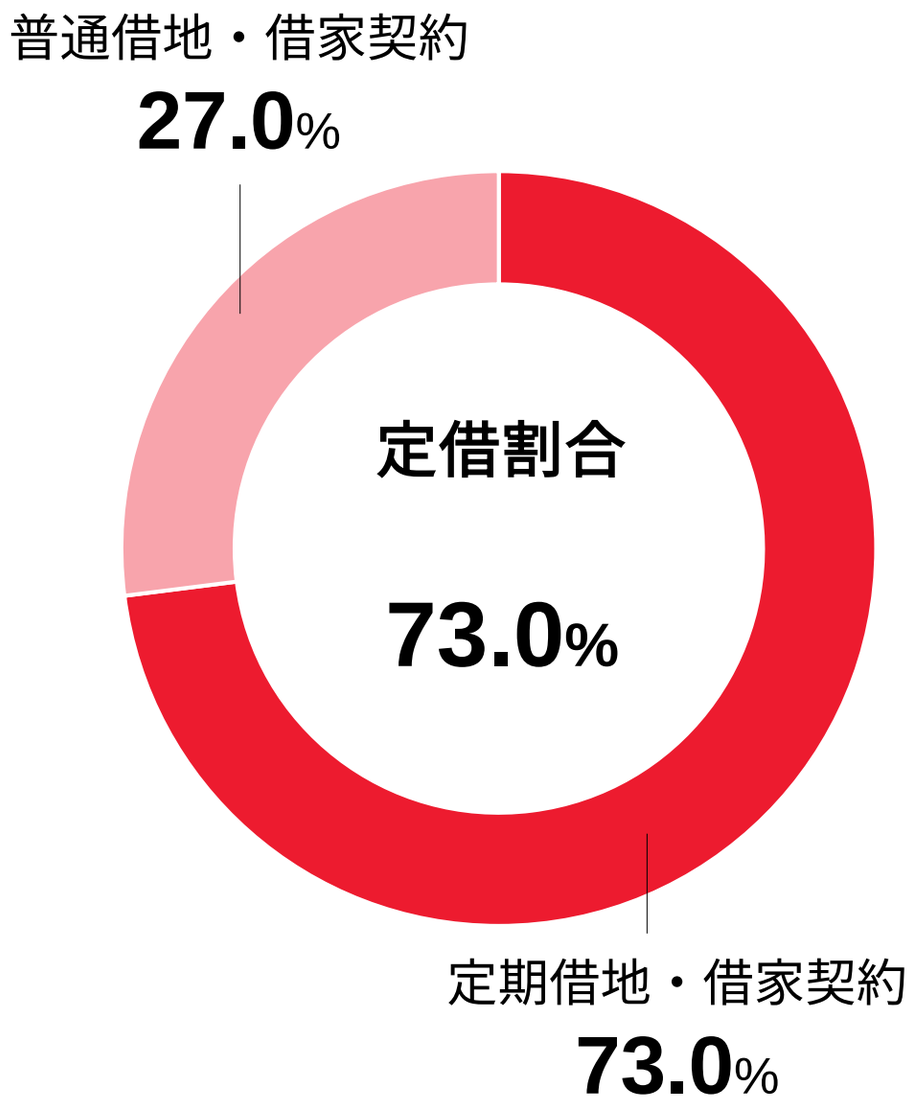
長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（公募増資及び厚木LC売却後）

賃貸借契約期間（注）



平均賃貸借契約残存期間
8.4年

定借割合（注）

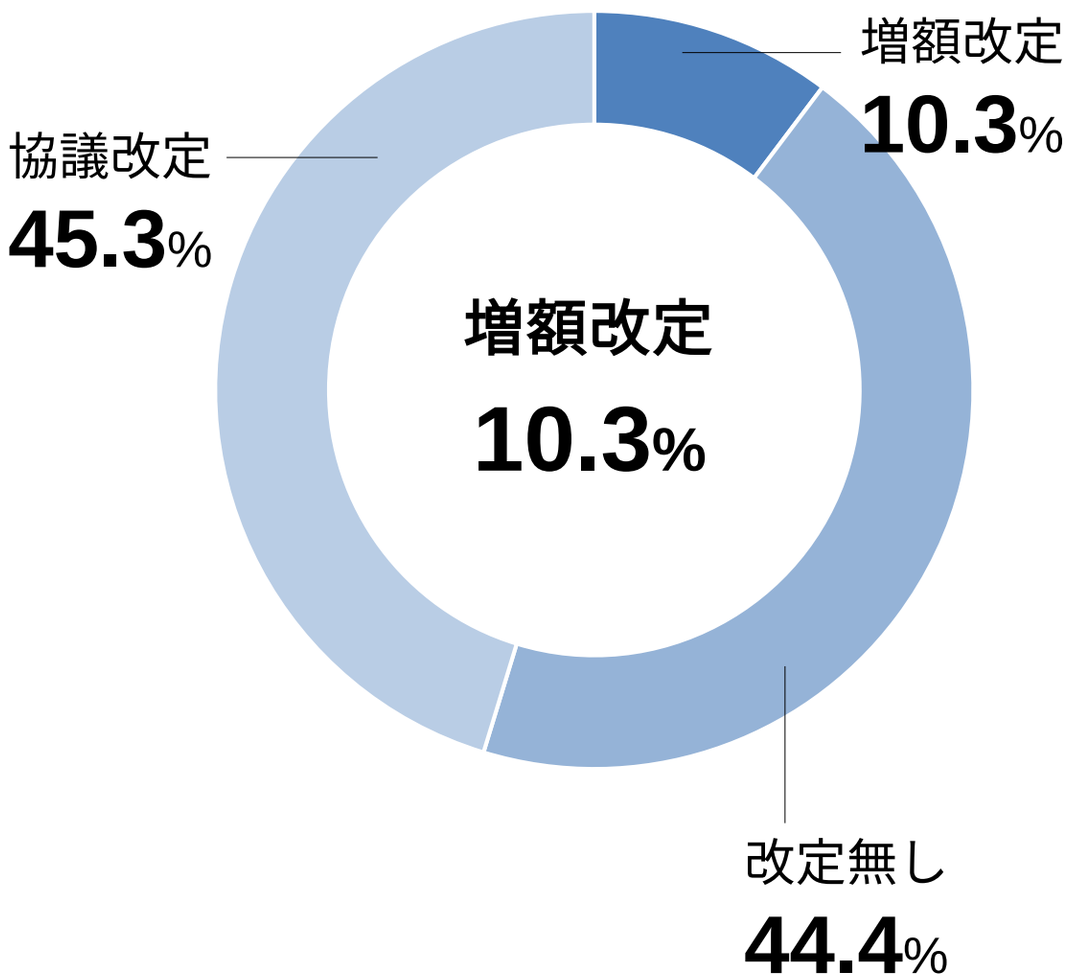


※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

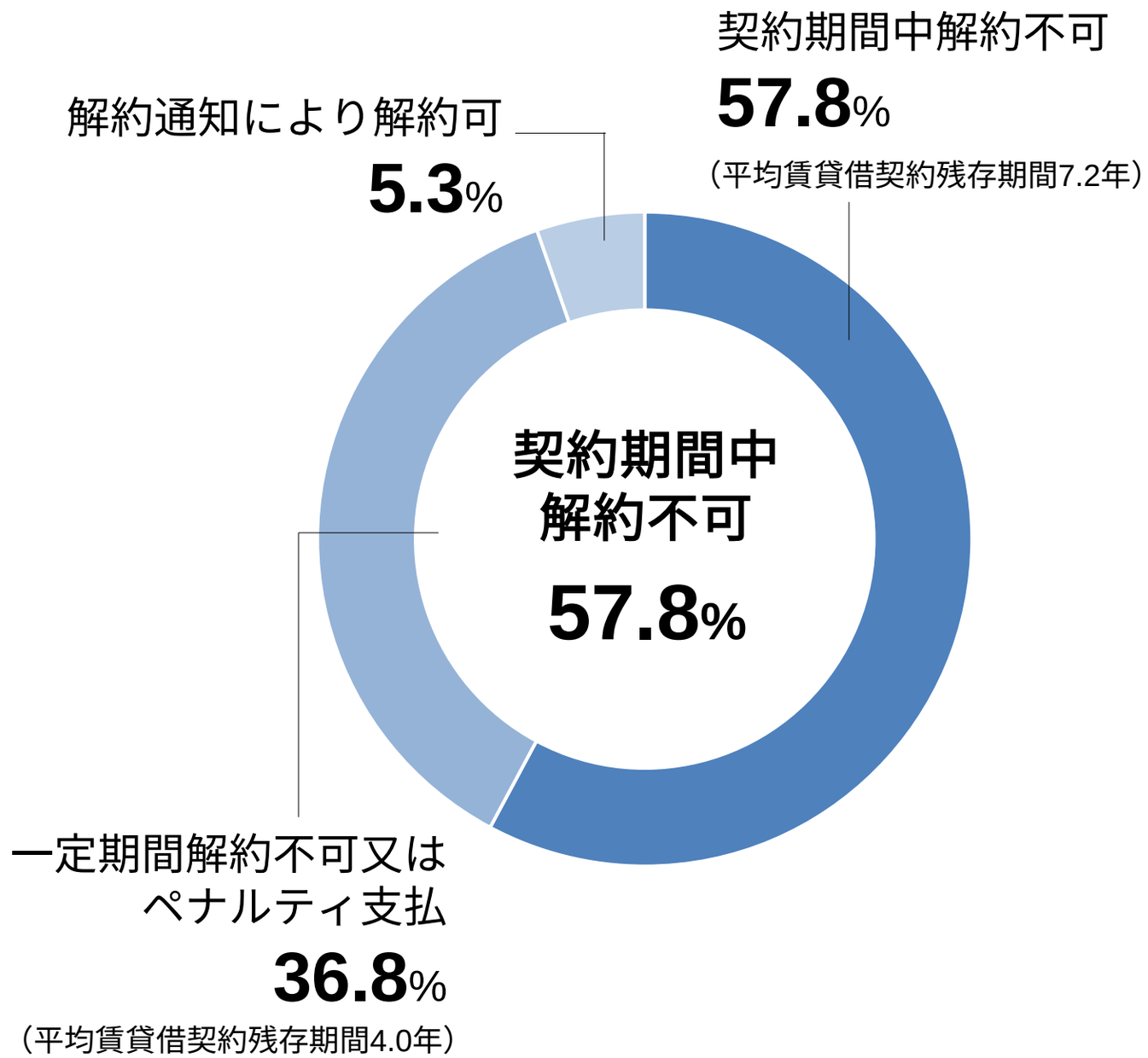
保有物件契約状況（公募増資及び厚木LC売却後（予定））

長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（公募増資及び厚木LC売却後）

賃料改定方法（注1,2,3,4）



中途解約条項（注1）



※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

【内部成長事例】IIF相模原R&Dセンターにおける継続的なバリューアップ施策

テナントであるマイクロンのニーズを捉えた継続的なバリューアップ施策により、安定性、資産価値及び収益性が大きく向上

1 バリューアップ第1弾

2017年11月	本棟をマイクロンへの一棟貸へ変更

2 バリューアップ第2弾

2018年10月	敷地内駐車場の全区画につき、マイクロンと一括契約を締結

3 バリューアップ第3弾

2019年3月	別棟（アメニティ棟）のオフィス化とマイクロンとの別棟に係る新規賃貸借契約の締結

	物件取得時（取得価格31.0億円）		バリューアップ施策実施後
契約形態	普通建物賃貸借契約	安定性向上	普通建物賃貸借契約
契約期間	1年		10年
解約不可期間	なし		5年間不可
中途解約通知	6か月前		24か月前
テナント数	6テナント		1テナント
鑑定評価額（注1）	3,460百万円	資産価値向上	4,650百万円（含み益率 +41.8%）（注2）
NOI利回り	7.7%	収益性向上	9.6%
償却後NOI利回り	6.9%		8.2%

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

【内部成長事例】IIF相模原R&Dセンターにおける継続的なバリューアップ施策（続き）

テナント構成の推移

取得時（2015年3月）

- NECのノンコア資産売却ニーズを捉え物件取得
- 当初複数テナントが普通建物賃貸借契約（期間1年更新）で入居

テナント構成

	施策実施前
本棟	マイクロン
	シンシア
	日通NEC ロジスティクス
	空室
駐車場	NEC ファシリティーズ
別棟	NEC（使用貸借）

バリューアップ第1弾

＜テナントニーズ＞
基幹施設としての機能拡充

本棟をマイクロンへの一棟貸に変更し、長期安定化と共有部の賃貸対象化に成功

テナント構成

	施策実施後
本棟	マイクロン
駐車場	NEC ファシリティーズ
別棟	NEC（使用貸借）

バリューアップ第2弾

＜テナントニーズ＞
駐車場の一括管理

敷地内駐車場の全区画について、マイクロンと一括契約を締結

テナント構成

	施策実施後
本棟	マイクロン
駐車場	マイクロン
別棟	NEC（使用貸借）

バリューアップ第3弾

＜テナントニーズ＞
オフィス区画の増床

別棟（アメニティ棟）をオフィス化し、マイクロンとの別棟に係る新規賃貸借契約を締結

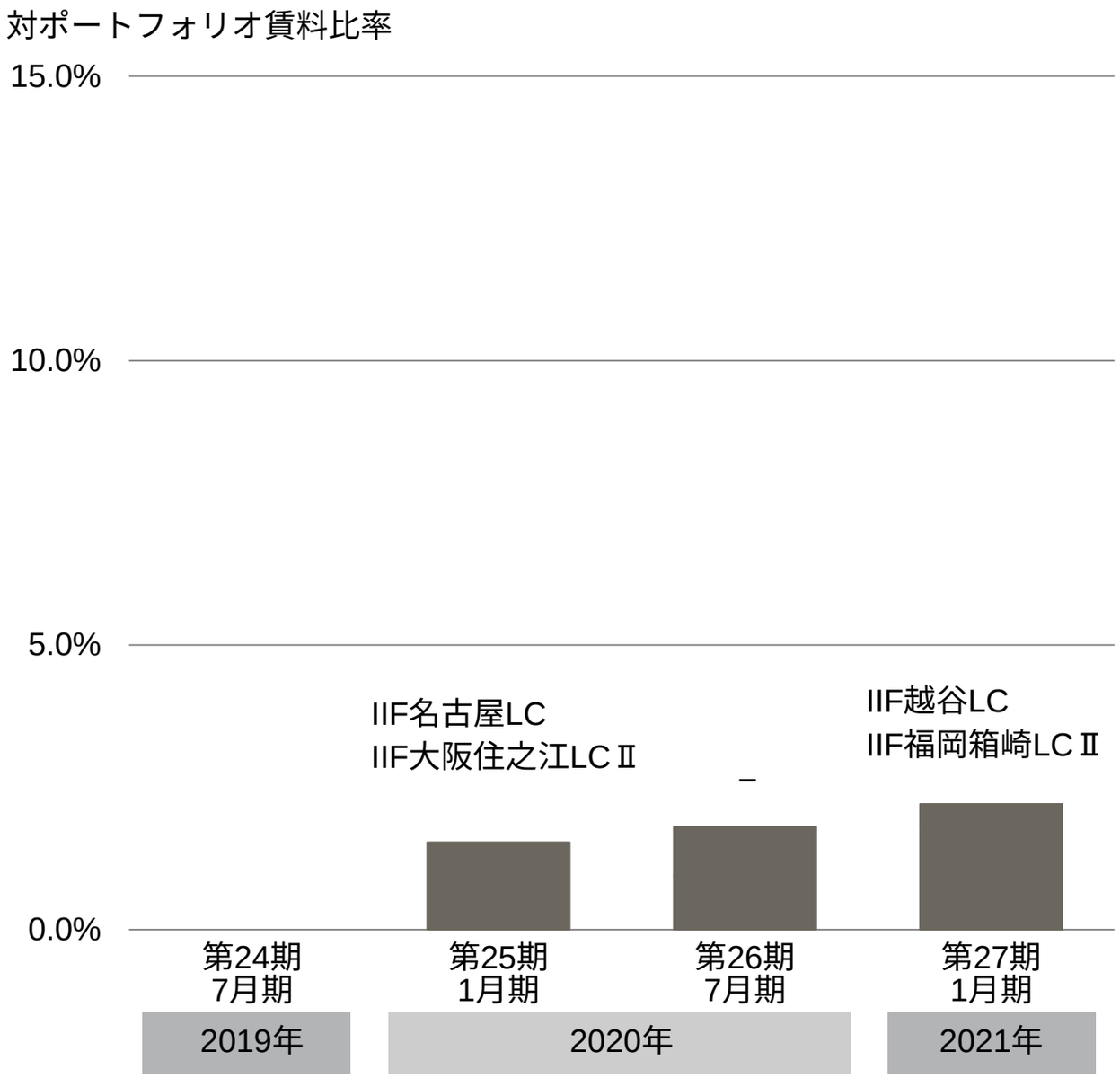
テナント構成

	施策実施後
本棟	マイクロン
駐車場	マイクロン
別棟	マイクロン

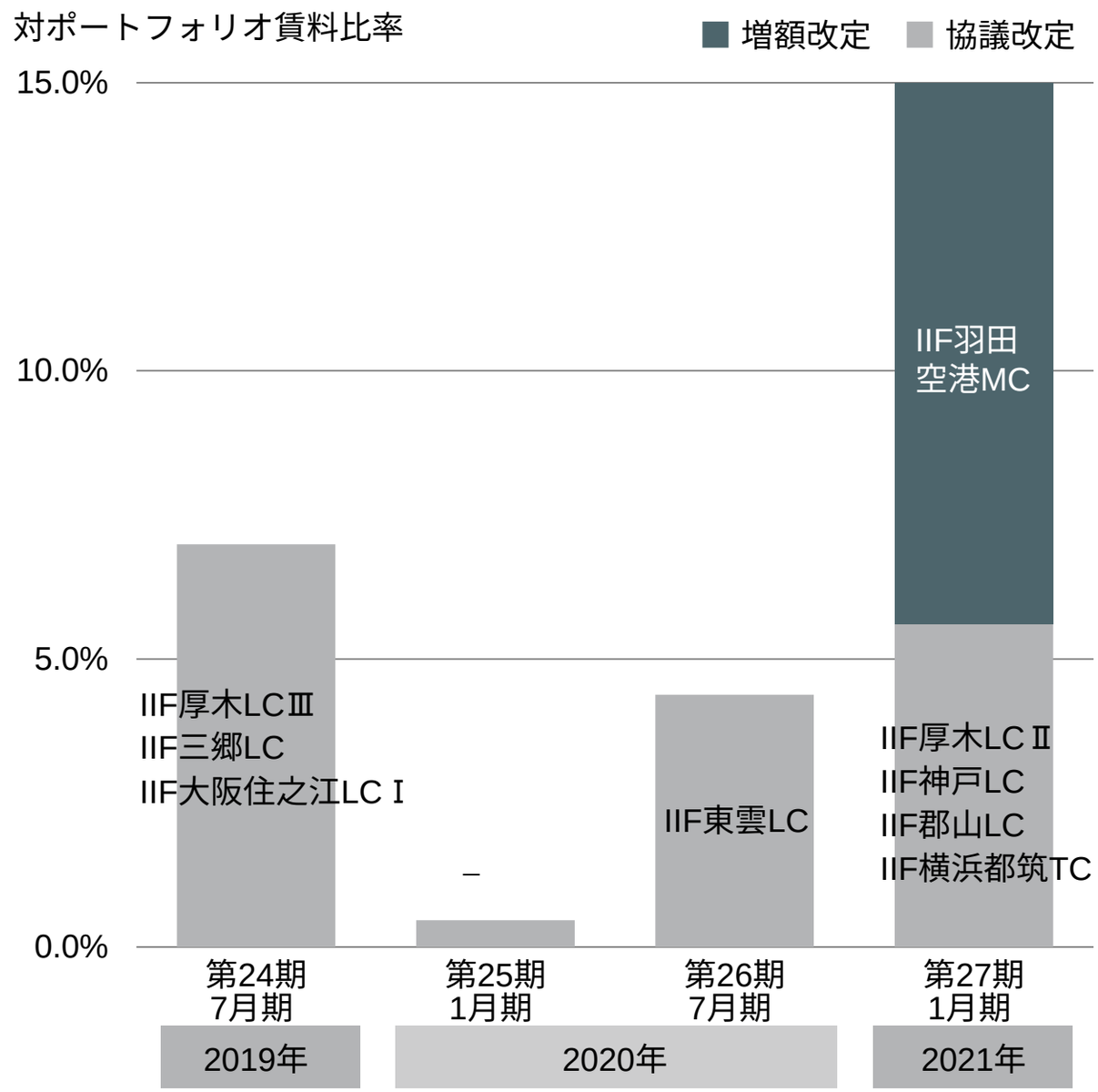
期間満了を迎えるテナントへの対応と、賃料改定時期を迎える物件の状況

賃貸借契約の満了や賃料の改定時期を捉え賃料アップを追求

今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況（注1,2,3）（年間賃料ベース）



今後2年で賃料の改定時期を迎える物件（注1,2,4）（年間賃料ベース）



※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

7. 長期安定性を追求する財務戦略

既存ポートフォリオの内部成長と強固な財務構築による安定性向上

長期安定的な財務戦略の推進と安定的な財務基盤の構築

■ 本投資法人の格付の状況

長期発行体格付（日本格付研究所）
AA（安定的）

■ 公募増資に伴う新規借入れの内容

資産	負債
新規取得(予定)資産の平均賃貸借契約残存期間 **11.1**年	公募増資に伴う新規借入れの平均借入期間 **8.6**年

長期固定でマッチング

資産	負債
新規取得(予定)資産の平均NOI利回り **5.5**%	新規借入れの平均適用金利 **0.42**%

長期安定的な収益性の確保

新規借入れの内容

新規取得(予定)資産の取得資金に充当

借入額の合計	**122**億円
平均借入期間	：8.6 年
平均適用金利	：0.42%

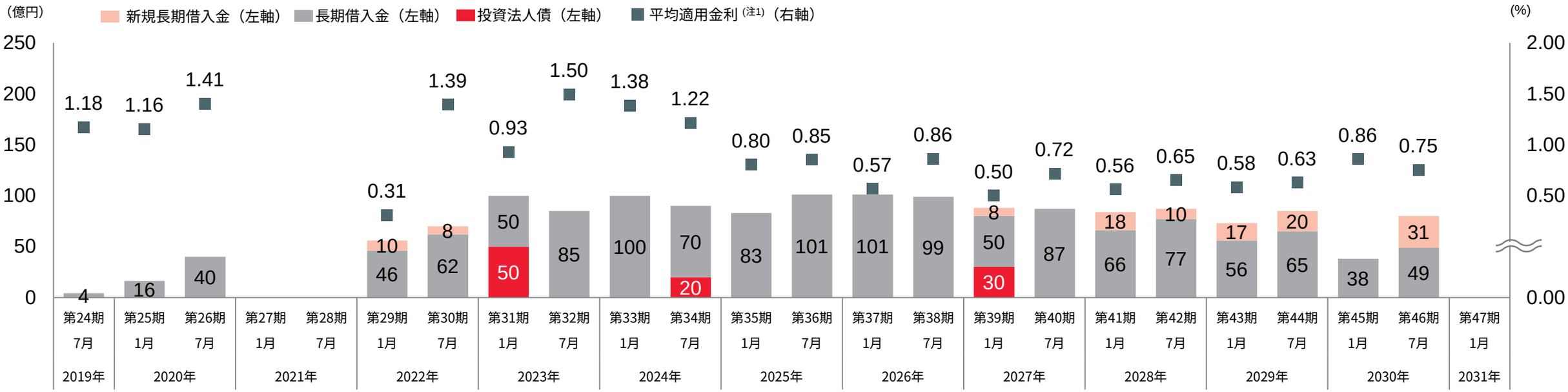
金利上昇耐性

新規借入れの有利子負債固定化率
100.0%

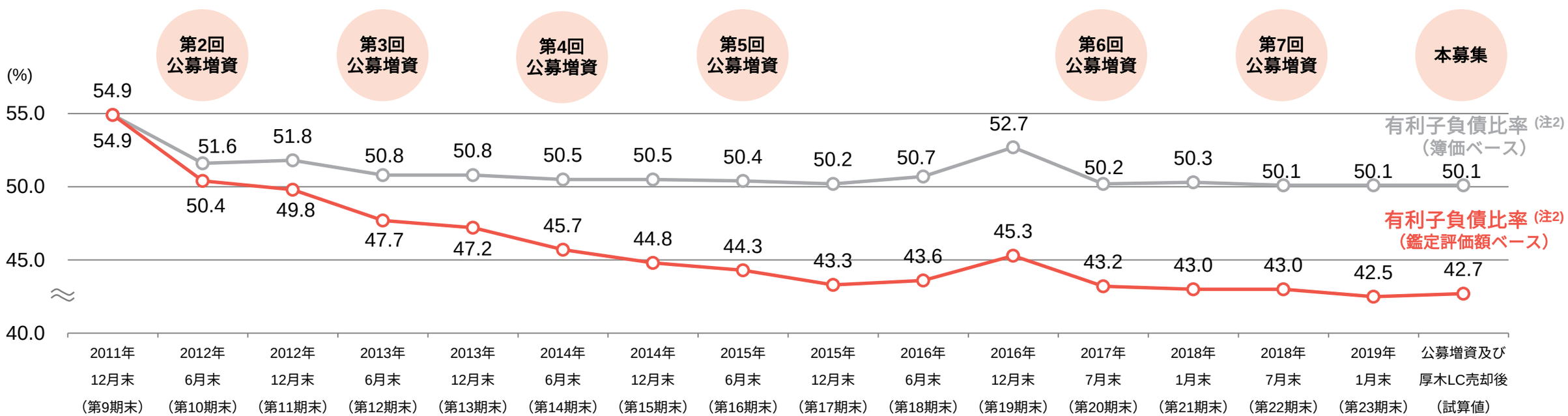
※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

既存ポートフォリオの内部成長と強固な財務基盤構築による安定性向上（続き）

返済期限の分散状況（新規借入れ後）



公募増資等を通じた有利子負債比率のコントロール

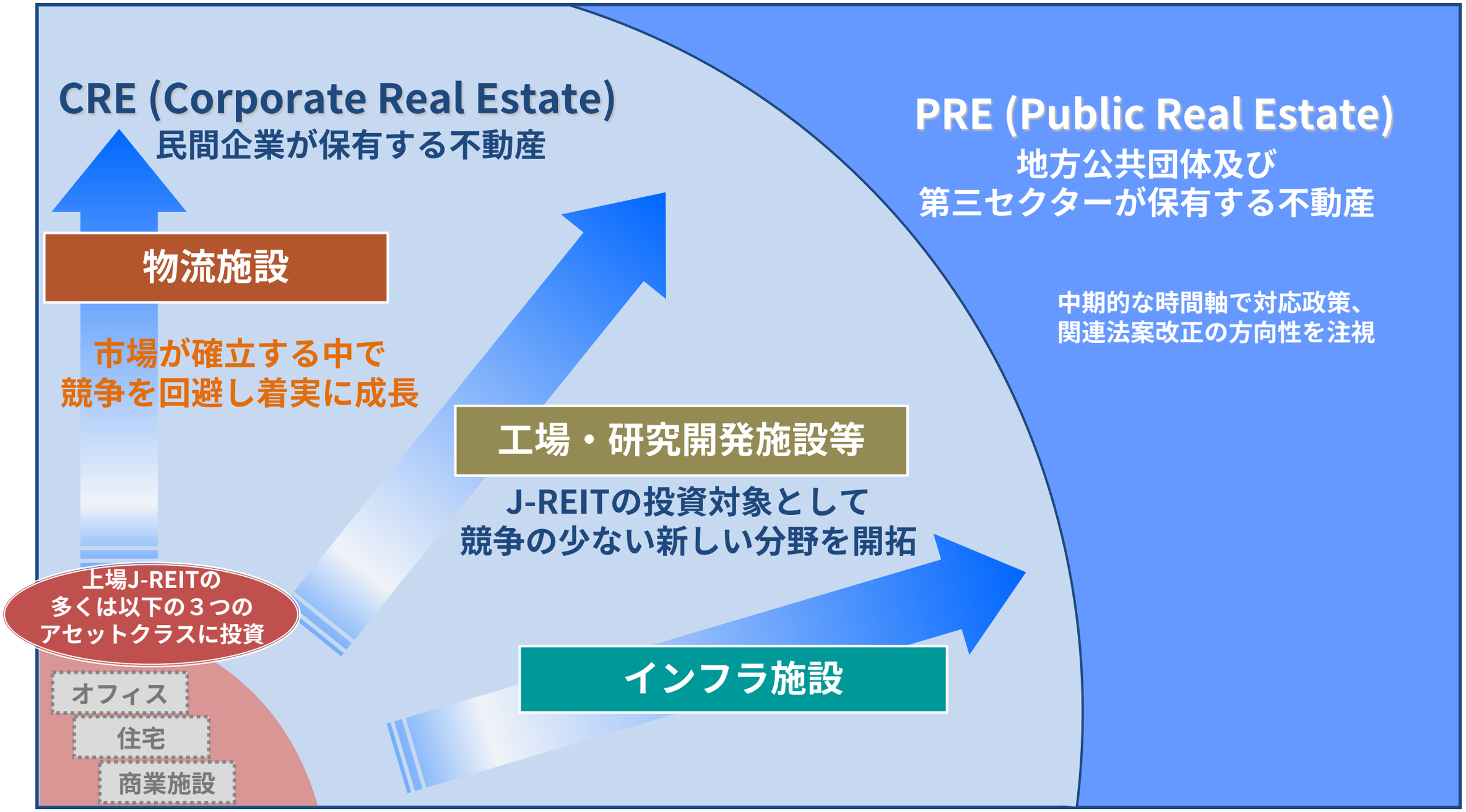


※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

Intentionally Blank Page

ご参考資料

産業ファンド投資法人の投資対象



CRE提案とは 企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、
その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

サステナビリティ

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、MSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に、不動産業種として組み入れられました。本投資法人のESG格付は、2019年3月末日現在、Aを付与されています。本投資法人は、本指数への組入れが、更なる投資主層の拡大や流動性の向上に寄与するものと考えています。

MSCI 2018 Constituent MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数とは
ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）の要素に配慮したESG（注1）指数として、今般、新たに開発されたインデックスです。本指数は、MSCIジャパンIMI Top700指数の構成銘柄を対象としており、中でもESG評価が高い268銘柄（注2）を選別して構築されています。

外部評価・各認証

GRESBリアルエステイト評価

GRESB ★★★★☆ 2018

2018年9月に、GRESB最高位の「Green Star」を6年連続で取得

BELS評価

BELS

2019年4月末日現在、8物件で本認証を取得

CASBEE不動産評価認証

2019年3月に、IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）及びIIF加須ロジスティクスセンターにおいて、本認証を新規に取得

CASBEE 不動産 2019

IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）

IIF加須ロジスティクスセンター

DBJ Green Building認証

DBJ Green Building

2019年4月末日現在、5物件で本認証を取得

ESGに対する継続的な取組み

本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティは、ESGへの対応を推進しており、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、様々な取組みを行っています。本投資法人においても同様の考えを共有し、ESGに配慮した運用を行っています。

2013年
- 「環境憲章」の制定
- 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
  ～本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティーを組織
- 国連事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI）」へ署名
- 環境省が事務局となり策定された「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）」へ署名

2015年
- 国連PRI総会で策定されたCO2削減に向けた新たな取組み
  「モントリオール・カーボン・プレッジ」へ署名

2016年
- J-REITの資産運用会社として初めて、「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）」へ署名及びワーキンググループへ参加
- J-REITの資産運用会社として初めて、国連事務総長室傘下の組織「国連グローバル・コンパクト（UNGC）」へ署名

UNEP FINANCE INITIATIVE

UN GLOBAL COMPACT Network Japan WE SUPPORT

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

21世紀金融行動原則

Signatory of: PRI Montréal PLEDGE Principles for Responsible Investment

保有物件一覧①（公募増資及び厚木LC売却後）

東京圏 （注1）

物流施設 **19** 物件　工場・研究開発施設等 **14** 物件　インフラ施設 **5** 物件

IIF東雲ロジスティクスセンター

IIF野田ロジスティクスセンター

IIF新砂ロジスティクスセンター

IIF越谷ロジスティクスセンター

IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）

IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ

IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

IIFさいたまロジスティクスセンター

IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ

IIF川口ロジスティクスセンター

IIF柏ロジスティクスセンター

IIF三郷ロジスティクスセンター

IIF入間ロジスティクスセンター

IIF印西ロジスティクスセンター

IIF加須ロジスティクスセンター

IIF羽村ロジスティクスセンター

IIF板橋ロジスティクスセンター

IIF昭島ロジスティクスセンター

IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）

IIF横浜都筑テクノロジーセンター

IIF三鷹カードセンター

IIF蒲田R&Dセンター

IIF川崎サイエンスセンター

IIF相模原R&Dセンター

IIF横浜新山下R&Dセンター

IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）

IIF横須賀テクノロジーセンター

IIF湘南テクノロジーセンター

IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）

IIF新川崎R&Dセンター

IIF市川フードプロセスセンター

IIF羽田空港メインテナンスセンター

IIF座間ITソリューションセンター

IIF品川データセンター

IIF品川ITソリューションセンター

IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

保有物件一覧②（公募増資及び厚木LC売却後）

大阪圏（注1）

物流施設 **11** 物件　インフラ施設 **3** 物件

L-8

IIF西宮ロジスティクスセンター

L-17

IIF神戸ロジスティクスセンター

L-18

IIF東大阪ロジスティクスセンター

L-26

IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）

L-27

IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター

L-28

IIF京田辺ロジスティクスセンター

L-31

IIF大阪此花ロジスティクスセンター

L-39

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ

L-40

IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ

L-45

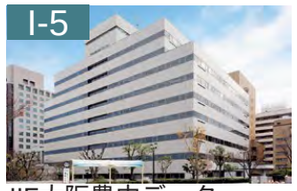
IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）

L-46 新規取得

IIF兵庫たつのロジスティクスセンター

I-1

IIF神戸地域冷暖房センター

I-5

IIF大阪豊中データセンター

I-6

IIF大阪南港ITソリューションセンター

名古屋圏（注2）

物流施設 **1** 物件　工場・研究開発施設等 **1** 物件　インフラ施設 **1** 物件

L-14

IIF名古屋ロジスティクスセンター

F-19 新規取得

IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）

I-7

IIF名古屋港タンクターミナル（底地）

その他（注3）

物流施設 **13** 物件　工場・研究開発施設等 **3** 物件

L-22

IIF鳥栖ロジスティクスセンター

L-24

IIF盛岡ロジスティクスセンター

L-25

IIF広島ロジスティクスセンター

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）

L-30

IIF福岡東ロジスティクスセンター

L-34

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ

L-35

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ

L-37

IIF仙台大和ロジスティクスセンター

L-38

IIF太田ロジスティクスセンター

L-41

IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ

L-42

IIF札幌ロジスティクスセンター

L-43

IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）

L-44

IIF郡山ロジスティクスセンター

F-9

IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）

F-13

IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）

F-16 新規取得

IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

ポートフォリオ一覧①（第23期末（2019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）	比率	期末算定価額（百万円）（注3）	比率	総賃貸可能面積（注4）	比率	稼動率（注5）	PML（注6）
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	13.0年	13,700	5.0%	17,119	5.3%	27,493.29㎡	1.8%	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	12.9年	6,500	2.4%	9,100	2.8%	38,828.10㎡	2.6%	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	20.7年	5,300	1.9%	7,460	2.3%	5,741.75㎡	0.4%	100.0%	6.4%
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター		神奈川県厚木市	2005年1月	14.0年	2,100	0.8%	2,160	0.7%	10,959.68㎡	0.7%	100.0%	8.7%
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	33.4年	2,000	0.7%	2,780	0.9%	10,113.50㎡	0.7%	100.0%	2.6%
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	既存棟	兵庫県西宮市	1997年5月	21.7年	1,300	0.5%	3,000	0.9%	10,608.00㎡	0.7%	100.0%	9.9%
		増築棟		2016年5月	2.7年	859	0.3%			6,592.00㎡	0.4%	100.0%	6.7%
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）		千葉県習志野市	—	—	1,190	0.4%	2,810	0.9%	19,834.71㎡	1.3%	100.0%	—
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII（注8）	（底地）	千葉県習志野市	—	—	3,350	1.2%	6,600	2.0%	58,070.00㎡	3.9%	100.0%	—
		（借地権付建物）		1991年4月	27.8年	1,200	0.4%			25,835.16㎡	1.7%	100.0%	9.2%
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII		神奈川県厚木市	1992年10月	26.3年	3,100	1.1%	4,040	1.2%	20,661.13㎡	1.4%	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	20.4年	2,350	0.9%	3,280	1.0%	9,464.03㎡	0.6%	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	29.1年	1,490	0.5%	2,130	0.7%	8,995.00㎡	0.6%	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	28.8年	1,050	0.4%	1,610	0.5%	8,721.01㎡	0.6%	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	1981年10月	37.3年	2,290	0.8%	3,130	1.0%	16,584.64㎡	1.1%	100.0%	7.3%
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	16.8年	1,770	0.6%	4,380	1.4%	11,705.02㎡	0.8%	100.0%	10.7%
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター		兵庫県神戸市	2001年1月	18.0年	5,193	1.9%	7,560	2.3%	39,567.74㎡	2.7%	100.0%	5.5%
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	27.2年	2,280	0.8%	3,240	1.0%	20,495.06㎡	1.4%	97.3%	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	28.2年	1,810	0.7%	2,950	0.9%	17,379.78㎡	1.2%	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	12.0年	3,550	1.3%	5,310	1.6%	19,019.71㎡	1.3%	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	8.1年	3,184	1.2%	4,160	1.3%	17,881.65㎡	1.2%	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	12.0年	1,570	0.6%	1,960	0.6%	13,862.05㎡	0.9%	100.0%	0.8%
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター		千葉県印西市	2007年2月	11.9年	1,060	0.4%	1,370	0.4%	5,490.00㎡	0.4%	100.0%	4.7%
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	13.5年	600	0.2%	1,220	0.4%	8,001.57㎡	0.5%	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	5.1年	3,540	1.3%	4,500	1.4%	22,768.24㎡	1.5%	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	1.5%	4,420	1.4%	48,932.00㎡	3.3%	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	22.3年	860	0.3%	1,090	0.3%	13,947.83㎡	0.9%	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	11.9年	5,730	2.1%	7,390	2.3%	33,243.99㎡	2.2%	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	0.3%	988	0.3%	30,815.97㎡	2.1%	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	22.1年	1,860	0.7%	2,050	0.6%	11,262.86㎡	0.8%	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	28.1年	8,700	3.2%	9,580	3.0%	46,262.20㎡	3.1%	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	29.8年	2,361	0.9%	2,760	0.9%	17,744.41㎡	1.2%	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	1991年7月	27.5年	820	0.3%	928	0.3%	3,892.66㎡	0.3%	100.0%	4.2%
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	11.0年	5,170	1.9%	5,220	1.6%	24,967.58㎡	1.7%	100.0%	0.4%
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII	既存棟	福岡県福岡市	2008年3月	10.9年	10,179	3.7%	10,900	3.4%	51,385.32㎡	3.5%	100.0%	0.2%
		増築棟		2018年2月	0.9年								0.7%
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター		東京都板橋区	2007年5月	11.7年	1,717	0.6%	1,920	0.6%	5,057.68㎡	0.3%	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	13.0年	1,546	0.6%	1,700	0.5%	15,555.15㎡	1.0%	100.0%	2.4%
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター		群馬都太田市	2006年2月	12.9年	1,010	0.4%	1,160	0.4%	6,900.01㎡	0.5%	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	12.8年	12,100	4.4%	14,100	4.4%	52,201.30㎡	3.5%	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	27.6年	2,540	0.9%	2,800	0.9%	12,299.76㎡	0.8%	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	21.9年	1,302	0.5%	1,580	0.5%	12,383.30㎡	0.8%	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	9.7年	2,480	0.9%	2,610	0.8%	13,064.75㎡	0.9%	100.0%	2.0%
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）		茨城県那珂郡	—	—	1,145	0.4%	1,210	0.4%	20,000.00㎡	1.3%	100.0%	—
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	13.3年	2,585	0.9%	3,170	1.0%	17,533.15㎡	1.2%	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	0.7%	2,180	0.7%	33,000.00㎡	2.2%	100.0%	—
物流施設合計					17.1年	141,263	51.2%	179,625	55.5%	925,122.74㎡	62.2%	99.9%	—

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

ポートフォリオ一覧②（第23期末（2019年1月31日）時点）

工場・研究開発施設等及びインフラ施設（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）	比率	期末算定価額（百万円）（注3）	比率	総賃貸可能面積（注4）	比率	稼動率（注5）	PML（注6）
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	4,500	1.6%	5,390	1.7%	31,442.47㎡	2.1%	100.0%	—
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	1996年2月	23.0年	1,100	0.4%	1,340	0.4%	4,655.48㎡	0.3%	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	24.8年	8,700	3.2%	10,100	3.1%	21,615.01㎡	1.5%	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	30.7年	7,200	2.6%	8,400	2.6%	21,896.56㎡	1.5%	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	4.7年	2,168	0.8%	2,950	0.9%	4,857.73㎡	0.3%	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	29.6年	3,100	1.1%	4,650	1.4%	19,328.40㎡	1.3%	(注9) 90.1%	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	11.4年	3,810	1.4%	4,230	1.3%	4,887.83㎡	0.3%	100.0%	5.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	静岡県掛川市	—	—	1,540	0.6%	1,760	0.5%	66,171.92㎡	4.4%	100.0%	—
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	千葉県浦安市	—	—	1,300	0.5%	1,660	0.5%	7,925.94㎡	0.5%	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	23.2年	4,000	1.5%	4,470	1.4%	13,779.77㎡	0.9%	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	24.5年	1,200	0.4%	1,340	0.4%	7,244.71㎡	0.5%	100.0%	4.8%
F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	広島県広島市	—	—	1,608	0.6%	1,860	0.6%	23,106.75㎡	1.6%	100.0%	—
F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県横浜市	—	—	2,300	0.8%	2,590	0.8%	19,458.49㎡	1.3%	100.0%	—
F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県厚木市	—	—	4,940	1.8%	5,270	1.6%	64,327.54㎡	4.3%	100.0%	—
F-16	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	茨城県龍ケ崎市	—	—	900	0.3%	1,320	0.4%	17,721.03㎡	1.2%	100.0%	—
工場・研究開発施設等合計				23.3年	48,366	17.5%	57,330	17.7%	328,419.63㎡	22.1%	99.4%	—
I-1	IIF神戸地域冷暖房センター	兵庫県神戸市	1990年4月	28.8年	18,100	6.6%	14,700	4.5%	11,476.05㎡	0.8%	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	25.6年	41,110	14.9%	41,300	12.8%	81,995.81㎡	5.5%	100.0%	M1：4.5% M2：3.2%
I-3	IIF座間ITソリューションセンター	神奈川県座間市	1988年11月	30.2年	5,384	2.0%	5,530	1.7%	10,931.89㎡	0.7%	100.0%	7.3%
I-4	IIF品川データセンター	東京都品川区	1989年8月	29.4年	4,900	1.8%	6,870	2.1%	19,547.11㎡	1.3%	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	27.4年	5,600	2.0%	6,020	1.9%	20,027.14㎡	1.3%	100.0%	3.8%
I-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	大阪府大阪市	1992年3月	26.9年	1,150	0.4%	2,420	0.7%	18,435.93㎡	1.2%	100.0%	5.4%
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	0.7%	2,240	0.7%	51,583.70㎡	3.5%	100.0%	—
I-8	IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	1993年2月	26.0年	7,200	2.6%	7,130	2.2%	7,057.03㎡	0.5%	(注10) 49.5%	7.7%
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	0.3%	754	0.2%	12,880.38㎡	0.9%	100.0%	—
インフラ施設合計				27.0年	86,034	31.2%	86,964	26.8%	233,935.04㎡	15.7%	98.5%	—
ポートフォリオ合計				21.3年	275,664	100.0%	323,919	100.0%	1,487,477.41㎡	100.0%	99.6%	2.8%

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

継続鑑定の状況①（第23期末（2019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）	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第23期末時点			第22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	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2）	12,894	+4,224	17,119	+371	+2.2%	16,748	4.2%	3.8%	4.4%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	5,377	+3,722	9,100	+200	+2.2%	8,900	4.4%	4.2%	4.6%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,176	+2,283	7,460	+170	+2.3%	7,290	4.2%	3.9%	4.3%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	1,530	+629	2,160	+40	+1.9%	2,120	4.7%	4.4%	5.0%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	1,782	+997	2,780	+50	+1.8%	2,730	4.8%	4.5%	4.9%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	1,958	+1,041	3,000	+10	+0.3%	2,990	5.1%	4.9%	5.3%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,223	+1,586	2,810	+120	+4.5%	2,690	-	4.5%	-	-	0.0ポイント	-
L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII	4,657	+1,942	6,600	+140	+2.2%	6,460	4.7%	4.5%	4.9%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	3,205	+834	4,040	+80	+2.0%	3,960	4.7%	4.4%	5.0%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,304	+975	3,280	+70	+2.2%	3,210	4.5%	4.3%	4.7%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,445	+684	2,130	+40	+1.9%	2,090	5.0%	4.7%	5.2%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,137	+472	1,610	+30	+1.9%	1,580	5.4%	5.1%	5.7%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII	2,379	+750	3,130	+70	+2.3%	3,060	4.9%	4.6%	5.1%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	2,066	+2,313	4,380	-	0.0%	4,380	4.4%	4.2%	4.5%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	5,125	+2,434	7,560	-	0.0%	7,560	4.6%	4.3%	4.7%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,518	+721	3,240	+30	+0.9%	3,210	5.0%	4.7%	5.2%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	0.0ポイント
L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	1,844	+1,105	2,950	+60	+2.1%	2,890	4.8%	4.4%	4.9%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-20	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,446	+1,863	5,310	-	0.0%	5,310	4.3%	4.1%	4.4%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-21	IIF入間ロジスティクスセンター	3,063	+1,096	4,160	△60	△1.4%	4,220	4.9%	4.4%	5.3%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント
L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,505	+454	1,960	△10	△0.5%	1,970	5.1%	4.9%	5.2%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-23	IIF印西ロジスティクスセンター	1,023	+346	1,370	-	0.0%	1,370	5.4%	5.2%	5.5%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-24	IIF盛岡ロジスティクスセンター	578	+641	1,220	△20	△1.6%	1,240	5.9%	5.7%	6.0%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-25	IIF広島ロジスティクスセンター	3,364	+1,135	4,500	△70	△1.5%	4,570	5.2%	5.0%	5.3%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-26	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,179	+240	4,420	△10	△0.2%	4,430	-	4.6%	-	-	0.0ポイント	-
L-27	IIF泉佐野フードプロセス＆ロジスティクスセンター	945	+144	1,090	-	0.0%	1,090	4.9%	4.5%	5.0%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-28	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,725	+1,664	7,390	+10	+0.1%	7,380	4.7%	4.4%	4.8%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
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	+73	988	+7	+0.7%	981	-	5.6%	-	-	0.0ポイント	-
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,923	+126	2,050	-	0.0%	2,050	5.0%	4.6%	5.1%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,689	+890	9,580	+20	+0.2%	9,560	4.1%	3.9%	4.3%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	2,605	+154	2,760	-	0.0%	2,760	4.8%	4.5%	4.9%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	917	+10	928	+20	+2.2%	908	4.5%	3年度まで 4.4% 4-6年度まで 4.5% 7年度以降 4.6%	4.7%	△0.1ポイント	3年度まで △0.1ポイント 4-6年度まで △0.1ポイント 7年度以降 △0.1ポイント	△0.1ポイント
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターI	5,191	+28	5,220	+10	+0.2%	5,210	4.6%	4.2%	4.6%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII	10,279	+620	10,900	-	0.0%	10,900	4.6%	4.2%	4.6%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,754	+165	1,920	△10	△0.5%	1,930	4.3%	3.8%	4.3%	0.0ポイント	0.0ポイント	0.0ポイント
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,589	+110	1,700	+30	+1.8%	1,670	5.3%	5.0%	5.6%	△0.1ポイント	△0.1ポイント	△0.1ポイント

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

継続鑑定の状況②（第23期末（2019年1月31日）時点）

物流施設（続き）、工場・研究開発施設等、インフラ施設及びポートフォリオ合計

物件番号	物件名称	帳簿価額（百万円）	含み益（百万円）	期末算定価額（百万円）（注1）				適用利回り（注1）					
				第23期末時点			第22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	DCF法 最終還元利回り
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	1,024	＋135	1,160	-	0.0%	1,160	5.5%	7年度まで 5.4% 8年度以降 5.6%	5.7%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	12,094	＋2,005	14,100	＋200	＋1.4%	13,900	4.2%	4.3%	4.4%	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	2,568	＋231	2,800	＋70	＋2.6%	2,730	4.3%	4.4%	4.5%	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,378	＋201	1,580	＋10	＋0.6%	1,570	5.9%	5.5%	5.9%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
L-42	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,516	＋93	2,610	-	0.0%	2,610	5.0%	4.8%	5.2%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	1,193	＋16	1,210	-	0.0%	1,210	4.5%	4.5%	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	-
L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,583	＋586	3,170	-	0.0%	3,170	5.6%	7年度まで 5.6% 8年度以降 5.7%	5.8%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	2,047	＋132	2,180	＋50	＋2.3%	2,130	-	14年度まで 4.5% 15年度以降 4.6%	4.7%	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
物流施設　合計		139,733	＋39,891	179,625	＋1,728	＋1.0%	177,897						
F-1	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,553	＋836	5,390	△10	△0.2%	5,400	-	5.0%	-	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	-
F-2	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,209	＋130	1,340	-	0.0%	1,340	5.6%	5.4%	5.8%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-3	IIF三鷹カードセンター	9,350	＋749	10,100	-	0.0%	10,100	5.5%	5.3%	5.7%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-5	IIF蒲田R&Dセンター	7,451	＋948	8,400	-	0.0%	8,400	5.4%	5.1%	5.6%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-6	IIF川崎サイエンスセンター	2,039	＋910	2,950	-	0.0%	2,950	5.3%	5.1%	5.5%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-7	IIF相模原R&Dセンター	3,278	＋1,371	4,650	＋690	＋17.4%	3,960	5.7%	5.5%	5.9%	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,872	＋357	4,230	-	0.0%	4,230	4.8%	4.4%	4.9%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-9	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	1,572	＋187	1,760	-	0.0%	1,760	-	5.1%	-	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	-
F-10	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,345	＋314	1,660	-	0.0%	1,660	4.8%	4.0%	5.1%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,205	＋264	4,470	-	0.0%	4,470	5.6%	5.3%	5.7%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	1,307	＋32	1,340	-	0.0%	1,340	5.2%	4.9%	5.3%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	1,693	＋166	1,860	＋30	＋1.6%	1,830	-	5.6%	-	-	△0.1ﾎﾟｲﾝﾄ	-
F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	2,413	＋176	2,590	＋10	＋0.4%	2,580	4.6%	4.6%	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	-
F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	5,005	＋264	5,270	-	0.0%	5,270	5.0%	5.0%	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	-
F-16	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）　（注2）	954	＋365	1,320	-	0.0%	1,320	-	5.0%	-	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	-
工場・研究開発施設等　合計		50,252	＋7,077	57,330	＋720	＋1.3%	56,610						
Ⅰ-1	IIF神戸地域冷暖房センター	16,157	△1,457	14,700	-	0.0%	14,700	4.4%	3.6%	4.6%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
Ⅰ-2	IIF羽田空港メインテナンスセンター	38,312	＋2,987	41,300	＋100	＋0.2%	41,200	4.4%	3.5%	4.8%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
Ⅰ-3	IIF座間ITソリューションセンター	5,115	＋414	5,530	-	0.0%	5,530	7.2%	5.8%	7.8%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
Ⅰ-4	IIF品川データセンター	5,297	＋1,572	6,870	＋30	＋0.4%	6,840	4.7%	4.8%	5.2%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
Ⅰ-5	IIF大阪豊中データセンター	5,570	＋449	6,020	-	0.0%	6,020	6.2%	4.9%	5.4%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
Ⅰ-6	IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,212	＋1,207	2,420	＋10	＋0.4%	2,410	6.3%	5.7%	6.8%	0.2ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
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ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
Ⅰ-8	IIF品川ITソリューションセンター	7,918	△788	7,130	＋390	＋5.8%	6,740	4.5%	4.1%	4.6%	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ
Ⅰ-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	729	＋24	754	＋1	＋0.1%	753	-	4.9%	-	-	0.0ﾎﾟｲﾝﾄ	-
インフラ施設　合計		82,311	＋4,652	86,964	＋531	＋0.6%	86,433						
ポートフォリオ合計		272,297	＋51,621	323,919	＋2,979	＋0.9%	320,940						

※注記の詳細については、ページ49~50をご参照ください。

注記①

本書において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

P.4 （注1）期末算定価額又は鑑定評価額をベースとしています。既存保有資産については2019年1月31日を価格時点とする本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、新規取得資産については2019年4月1日をそれぞれ価格時点とする、日本不動産研究所、谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定による鑑定評価書に基づいています。
（注2）平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、取得(予定)資産に係るNOI利回り及び償却後NOI利回りを、取得(予定)価格に基づき加重平均して算定しています。NOI利回り及び償却後NOI利回りの計算方法は以下の通りです。
【NOI利回り】
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(予定)価格＊＊
＊NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）を使用しています。以下【償却後NOI利回り】において同じです。
＊＊取得(予定)価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。以下同じです
【償却後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。
償却後NOI利回り＝（NOI－減価償却費＊）÷取得(予定)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想定額を用いています。
（注3）本投資法人は、日本格付研究所（JCR）より長期発行体格付を取得していますが、当該格付は投資口に付与された格付ではありません。以下同じです。
（注4）「平均適用金利」は、各有利子負債に適用される金利を基に、有利子負債額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。
（注5）一口当たりNAV（時価ベース）の数字は、新規発行投資口数を95,200口（第三者割当増資による発行分を含む）とし、2019年4月19日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり118,671円と仮定して算出した第8回公募増資後の見込値であり、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

P.5 （注1）2015年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施し、更に、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2015年6月期（第16期）から2018年1月期（第21期）までについては1口当たり分配金及び1口当たりNAVを4で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、2014年12月期（第15期）以前については1口当たり分配金及び1口当たりNAVを8で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、それぞれ前提としています。以下同じです。

P.7 （注1）期末算定価額又は鑑定評価額をベースとしています。既存保有資産については2019年1月31日を価格時点とする本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、取得予定資産については2019年4月1日をそれぞれ価格時点とする、日本不動産研究所、谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定による鑑定評価書に基づいています。
（注2） 比率は、期末算定価額又は鑑定評価額の合計に対する比率を記載しています。
（注3） 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が100.0%にならない場合があります。

P.10 （注1）「含み益」とは、鑑定評価額と取得予定価格との差額をいいます。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。なお、「含み益率」は含み益を取得(予定)価格で除することで算出しています。以下同じです。
（注2）「平均適用金利」は、本件新規借入れに適用される金利を基に、借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。
（注3）「有利子負債固定化率」は、新規借入れのうち固定金利の借入れの占める割合を記載しています。以下同じです。

P.11 （注1） 点線内の土地を取得又は取得する予定です。IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）について、以下同じです。
（注2） （i）都道府県人口上位15位以内（出所：内閣府「平成27年度県民経済計算について」（2018年8月31日公表））、（ii）都道府県別製造品出荷額5兆円以上（出所：総務省統計局「平成28年経済センサス-活動調査」）、（iii）都道府県別県内総生産上位10位以内（出所：内閣府「平成27年度県民経済計算について」2018年8月31日公表））のいずれか一つにでも該当する都道府県に所在する物件については、当該物件の所在地の都道府県名を赤字にしています。

P.12 （注1）全ての新規取得(予定)資産について、取得に関してブリッジ機能を利用しているため、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています。なお、元の売主より開示について承諾が得られていない場合には、国内事業会社と記載しています。
（注2）ブリッジ先は国内事業会社（IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIF昭島ロジスティクスセンターについては元の売主とは別の国内事業会社）です。
（注3）主要なテナントのみを記載しています。
（注4）IIF新川崎R&Dセンターの賃貸借契約残存期間については、現行の賃貸借契約及び後継テナントとなる予定のNECネッツエスアイとの間で締結した2020年4月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約（以下「新契約」ということがあります。）の期間に基づき記載しています。現テナントである三菱ロジスネクストとの定期建物賃貸借契約に基づき、同社からの2019年4月16日付解約通知も考慮して算出した場合の賃貸借契約残存期間は、0.7年です。以下同じです。
（注5）賃貸借契約期間及び賃貸借契約残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

P.13 （注1）「CREニーズ」とは、企業が保有する不動産を活用することによる経営課題の解決や経営戦略の達成等の企業ニーズのことをいい、例としては、セールアンドリースバックを通じたバランスシートのスリム化（オフバランス化）、損益計算書のコントロール（P/Lコントロール）等の財務体質の改善、セールアンドリースバック、バリューアップ工事等を通じた基幹施設の長期利用、事業拠点の集約化、ノンコア資産の売却、新規投資に向けたキャッシュニーズ（現金需要）等が挙げられます。
（注2）IIF市川フードプロセスセンターについては、物流施設用途で利用されている部分と工場用途で利用されている部分とが存在しますが、工場用途が賃料ベースで過半を占めていることから、物件全体につき工場・研究開発施設等に分類しています。以下同じです。

P.14 （注1）当該契約には、現テナントから解約通知を受領することを停止条件として効力を生じる旨が規定されていますが、2019年4月16日付で現テナントからの解約通知を受領しており、かかる停止条件は既に成就しています。
（注2）NOIは、「テナント入替前」については、2019年4月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、「テナント入替後」については、同鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。
（注3）NOIは、「物件取得時」については、2015年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、「バリューアップ施策実施後」については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。なお、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書のDCF法における2年目の運営純収益においては、2019年3月にマイクロンとの間で締結した別棟に係る新規賃貸借契約に基づく賃料も考慮されています。また、減価償却費は、「物件取得時」については、2015年6月期の実績値を年換算した数字を、「バリューアップ施策実施後」については、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。

P.15 （注1）1口当たり分配金の予想の前提条件については、2019年5月14日付で公表したプレスリリース「2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。なお、2019年7月期（第24期）及び2020年1月期（第25期）の予想数値は、2019年5月14日付で公表したプレスリリース「2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得及び売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動並びに実際に発行される新投資口の発行口数・発行価額等により、前提条件との間に差異が生じ、その結果、実際の1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。
（注2）「一時的利益超過分配」は本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である資産管理計画書に定める方針に従い、資産の取得や新投資口の発行等の資金調達行為等に関連して、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に１口当たりの分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、１口当たりの分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配として分配するものであり、毎期継続的な利益超過分配については原則として行わないものとします。 2019年7月期（第24期）においては1口当たり60円の利益超過分配（一時的利益超過分配）を行うことを想定していますが、「一時的利益超過分配」には一時差異等調整引当額の増加額に相当する額の分配は含まれていません。

P.16 （注） 「1口当たり分配金（固都税等調整後かつ売却益の影響を除く）」とは、それぞれの計算期間において取得原価に算入されている固定資産税、都市計画税及び償却資産税が費用化されているものと仮定し、かつIIF厚木ロジスティクスセンターの売却益を除いて試算した1口当たり分配金予想をいいます。

P.17 （注） 公募増資及び厚木LC売却後の各数値は、一定の仮定の下、2019年1月期末（第23期末）現在における本投資法人の既存保有資産に係る指標から、譲渡済資産及び譲渡予定資産に関する指標を除いた上で、取得予定資産に係る指標を加えて算出した2019年5月31日現在における見込値であり、公募増資及び厚木LC売却後の実際の指標と一致するとは限りません。

注記②

P.19 （注1） 新契約に基づいて記載しています。
（注2） 本投資法人は点線内の土地上の増築を決定しておらず、2019年5月31日現在増築の予定はありません。

P.22 （注） 矢野経済研究所は、1958年に創業した、国内外の市場、産業調査、戦略・政策提言を行うシンクタンクです。上記の低温物流事業者の市場規模並びにその見込み及び予測については、同社が大手低温物流事業者や地場物流事業者等に対するヒアリング等 に基づき推計・予測したものです。

P.26 （注1）1口当たり分配金への各影響額は、公募増資実施後の想定発行済総投資口数である1,794,016口を前提に算出しています。
（注2）「売却益」は、売却予定価格、売却時の想定帳簿価格、売却にかかる諸費用（仲介手数料等）の想定額、および、Swap等の解約金想定額等を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金は、左記以外の要因にも影響を受けて変動します。
（注3）借換後の「平均残存期間」及び「平均適用金利」は、2019年3月13日に締結した金銭消費貸借契約等に基づき算出しています。また、「分配金上昇効果」は左記平均適用金利を基に算出した試算値であり、その実現を保証するものではありません。実際の分配金への影響額は、同平均適用金利以外の要因にも影響を受けて変動します。以下同じです。

P.28 （注1）IIF川崎サイエンスセンターの竣工後のNOI利回りは、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。IIF西宮ロジスティクスセンター及びIIF仙台大和ロジスティクスセンターの増築棟のNOI利回りは、増築に際してそれぞれ取得した2016年5月16日及び2017年12月15日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。また、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの増築棟のNOI利回りは、2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。なお、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの増築棟のNOIについては、増築棟の取得により、当該増築棟部分に係る地代を得られなくなることから、これを反映するため、増築棟に係る不動産鑑定評価書に記載の、増築棟単体のDCF法における運営純収益ではなく、増築棟を含むIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡのDCF法における運営純収益から増築棟を含まないIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡに係る不動産鑑定評価書に記載のDCF法における運営純収益を控除した金額を用いています。
（注2）本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
（注3）本投資法人は、優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人は、これらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。更に、2019年5月31日現在、（仮称）広島西風新都ロジスティクスセンターは未竣工であり、建物が予定どおり竣工しない可能性及び竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。

P.31 （注）「賃貸借契約期間」、「定借割合」の各割合は、年間賃料をベースに算出した、公募増資及び厚木LC売却後の数値です。2019年5月14日現在から公募増資及び厚木LC売却後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提としています。

P.32 （注1）「賃料改定方法」及び「中途解約条項」の各割合は、年間賃料をベースに算出した、公募増資及び厚木LC売却後の数値です。2019年5月14日現在から公募増資及び厚木LC売却後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提としています。
（注2）「増額改定」とは、賃料に関して一定期間毎に自動増額改定がされる旨、又は増額改定についてのみ協議が可能である旨が規定されている賃貸借契約をいいます。
（注3）「改定無し」とは、取得（予定）日以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、又は原則的には賃料改定がないものとされている賃貸借契約をいいます。
（注4）「協議改定」とは、上記（注2）及び（注3）以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。

P.33 （注1）鑑定評価額は、「物件取得時」については、2015年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「バリューアップ施策実施後」については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、それぞれ記載しています。
（注2）「含み益率」は、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額と2019年1月31日時点の帳簿価格との差額を同帳簿価格で除することで算出しています。なお、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。

P.35 （注1）対ポートフォリオ賃料比率が0.5%以上のテナントが入居する物件名のみを記載しています。
（注2）物件名については、賃借人から開示の同意を得られている物件のみ記載しています。
（注3）2019年5月31日現在において、2019年5月31日時点で有効な賃貸借契約の期間が満了した後に賃貸借を開始する内容の新規賃貸借契約を後継テナントとの間で締結済みの物件に関しては、当該新規賃貸借契約に基づいた期間満了時点で記載しています。
（注4）IIF羽田空港メインテナンスセンターについては、賃貸借契約上、2021年1月1日より年間賃料が1,888百万円から1,946百万円に増額される旨が規定されており、かかる賃料の変更時期を「改定時期」として記載しています。

P.38 （注1）「平均適用金利」は、各有利子負債に係る適用金利を、それぞれの借入額に基づき加重平均して算出しています。
（注2）有利子負債比率 (鑑定評価ベース) ＝（2019年1月期末（第23期末）現在の有利子負債の総額＋新規借入れの金額）÷（公募増資及び厚木LC売却後総資産額*＋公募増資及び厚木LC売却後の含み益**）
*公募増資及び厚木LC売却後総資産額＝2019年1月期末（第23期末）現在の負債総額＋2019年1月期末（第23期末）現在の純資産額＋新規借入れの金額＋新規取得予定資産に係る敷金・保証金額＋公募増資における発行価額の総額＋第三者割当における発行価額の総額の上限
**公募増資及び厚木LC売却後の含み益＝2019年1月期末（第23期末）現在の算定価額又は鑑定評価額の合計（厚木LC除く）－2019年1月期末（第23期末）現在の期末簿価（厚木LC除く）－新規取得予定資産の取得予定価格の合計
なお、公募増資及び厚木LC売却後の簿価LTV及び時価LTVは、一定の仮定に基づく2019年5月31日現在の試算値であり、実際の公募増資及び厚木LC売却後の簿価LTV及び時価LTVと一致するとは限りません。

P.43 （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。
（注2）既存保有資産のうち底地資産については、点線内の土地を保有しています。

P.44 （注1）「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。
（注2）「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
（注3）「その他」とは、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。
（注4）既存保有資産のうち底地資産については、点線内の土地を保有しています。

P.45 （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、2019年1月31日時点の築年数を記載しています。
（注3）「期末算定価額」は、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価額または調査価格です。
（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、登記簿上の床面積を記載しています。
（注5）「稼働率」は、2019年1月31日時点の稼働率を記載しています。
（注6）「PML」は、2019年2月15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、賃貸借契約書に表示された総賃貸可能面積に53%（信託受益権の準共有持分の割合）を乗じ、算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額を記載しています。
（注8） IIF習志野ロジスティクスセンターⅡについては、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しており、底地と借地権付建物を一体的に運用しています。
（注9） IIF相模原R&Dセンターの稼働率は、2019年3月1日から100.0%になります。
（注10） IIF品川ITソリューションセンターの稼働率は、2019年3月1日から98.9%になります。

P.47 （注1） 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。
（注2） IIF東雲ロジスティクスセンターの期末算定価額については、信託受益権の準共有持分53%に対する評価額を記載しています。

P.48 （注1） 期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法最終還元利回りは、不動産鑑定士による2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。
（注2） 第22期末時点算定価額及び適用利回りの前期比は、新規取得時における鑑定評価額及び各種利回りとの差異を記載しています。

確かな今を、豊かな明日へ。

MC-UBS GROUP

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紹介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 ： 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（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）