

確かな今を、豊かな明日へ。



# 産業ファンド投資法人のご紹介

2019年7月5日（金）

証券コード： **3249**

産業ファンド投資法人

(空白ページ)

# 目次

<b>1</b>	<b>産業ファンド投資法人のご紹介</b>	<b>P.3</b>
<b>2</b>	<b>2019年5月に実施した公募増資の概要</b>	<b>P.16</b>
<b>3</b>	<b>今後の成長：新規物件の取得</b>	<b>P.24</b>
<b>4</b>	<b>保有資産：長期安定的なポートフォリオ</b>	<b>P.28</b>
<b>5</b>	<b>財務：堅固な財務体質</b>	<b>P.34</b>
<b>6</b>	<b>ご参考資料</b>	<b>P.38</b>



# 1. 産業ファンド投資法人のご紹介 (Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation)



IIF名古屋港タンクターミナル

# 産業ファンド投資法人（IIF）の基本情報

証券コード

3249

## 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) <sup>(注1)</sup>	3,497 億円
平均NOI利回り <sup>(注2)</sup>	(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) <sup>(注3)</sup>	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 <sup>(注4)</sup>	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6月21日時点)	2,394 億円
1口当たりNAV (1口当たり純資産) (時価ベース) <sup>(注5)</sup>	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52~54をご参照ください。

## 投資法人理念

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

### ■ 日本初の産業用不動産特化型 R E I T

- ✓ 従来のJリートが投資対象としてこなかった産業用不動産に投資
- ✓ 物流施設、工場・研究開発施設等、インフラ施設の3分野にバランスよく投資

### ■ 企業活動の基盤となる不動産を保有

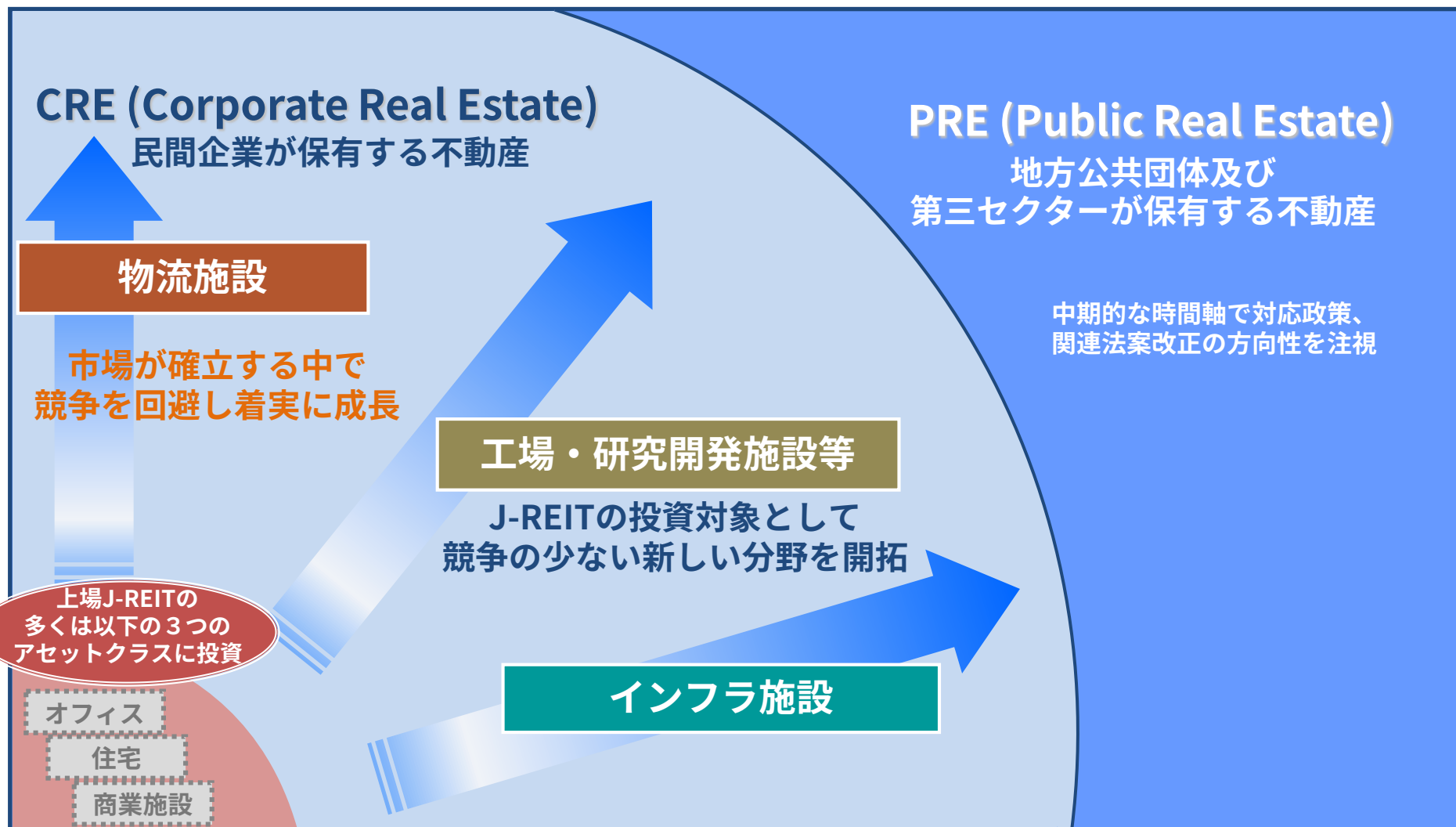
- ✓ 医療・食品・電気・ITなど多岐に亘る優良企業の事業の基盤となる不動産を保有
- ✓ 空港や港湾などのインフラ関連施設も積極的に取得

### ■ 三菱商事がメインスポンサー

- ✓ 三菱商事の総合商社としての知見とネットワークを活用



# 投資対象は3つの産業用不動産。CRE提案が大きな強み。

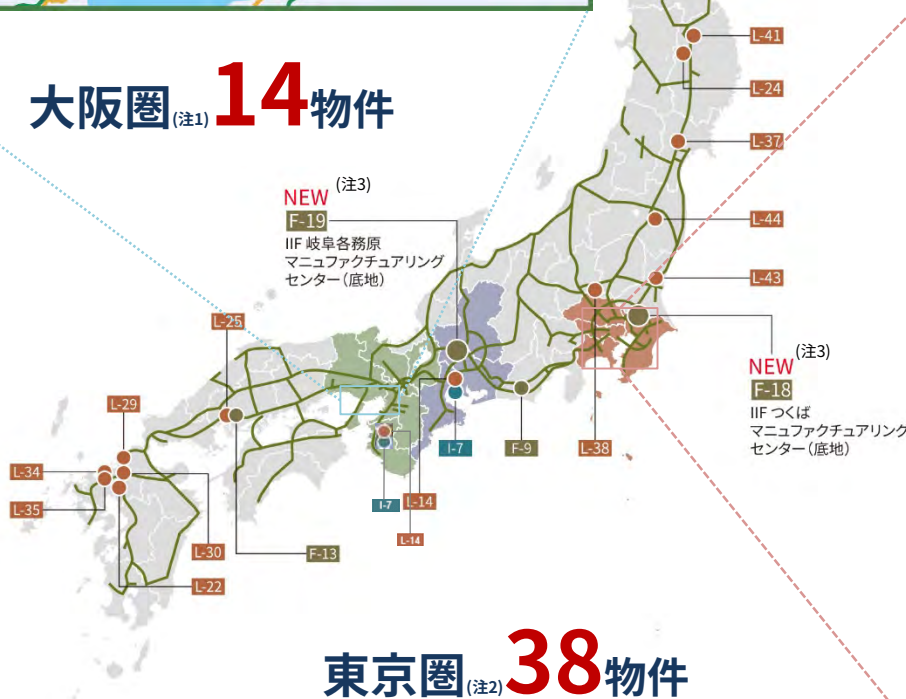


**CRE提案とは** 企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます

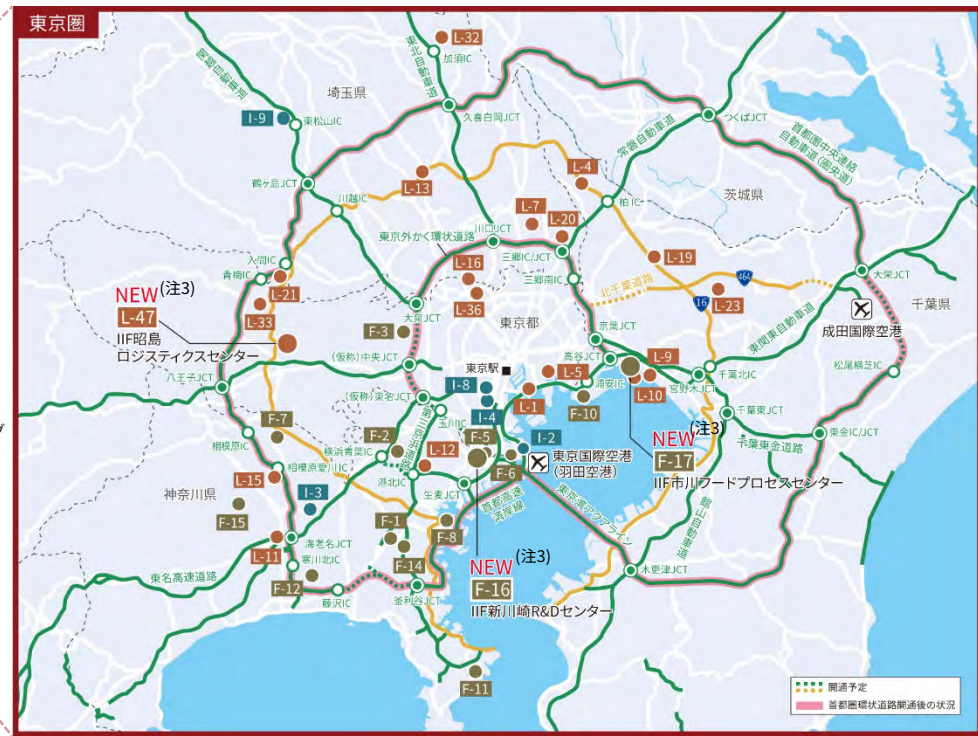
# 日本全国の産業用不動産への投資



大阪圏 (注1) **14**物件



東京圏 (注2) **38**物件



## 保有物件数

# 71

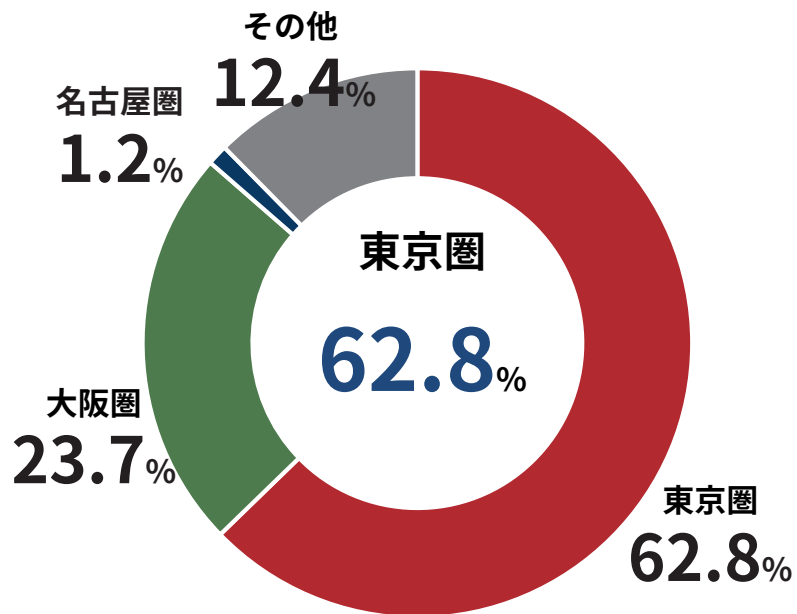
物件

※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

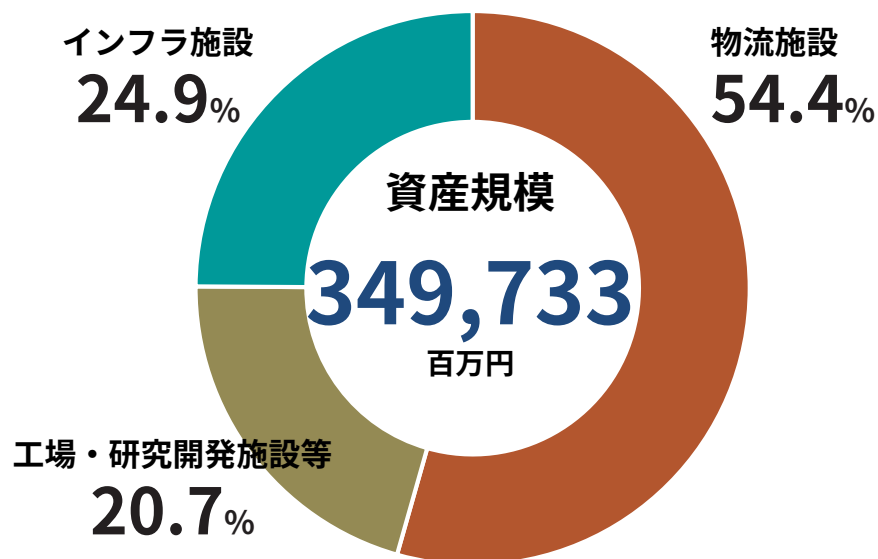


# 産業用不動産の投資地域と物件タイプ

## 地域別

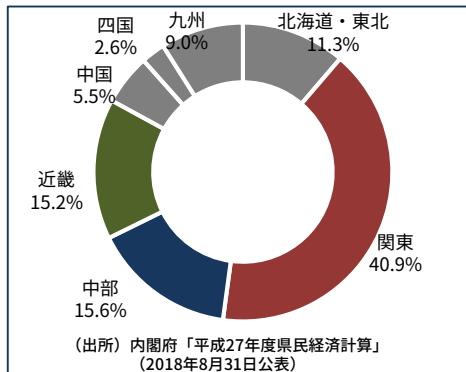


## 物件タイプ別



<2019年8月1日時点の想定保有資産における鑑定評価額ベース>

### (ご参考) 地域別県内総生産 (名目)



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

# IIF羽田空港メンテナンスセンター



取得価格	41,110百万円
鑑定価格	41,160百万円 <sup>(注1)</sup>
NOI利回り	4.7% <sup>(注2)</sup>
所在地	東京都 大田区
テナント名	日本航空
契約期間 (残存期間)	15.4年 (6.4年)

## 施設の特徴

- **JALグループの航空機整備における最重要拠点**  
※整備部門の本社機能を併設。羽田はJAL旅客数の約50%を占める基幹空港
- **航空法により義務付けられた運航整備を当該施設で実施**
- **羽田空港の中でも最も立地優位性の高い4つの滑走路の内側に立地**  
※羽田空港では約1分に1本の割合で航空機が離発着しています（年間約45万回）。運行を邪魔することなく、機体が本施設に最短時間で到着することが可能です。

## ■ 当該施設において航空法に定められた整備を実施

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	750飛行時間	8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からのエンジン、翼、脚等の状態を点検
C整備	7,500飛行時間	7日	パネル等を取り外し、諸系統の機能検査や作動検査等、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	1,600飛行回数 または3,000日 (いずれか早い方)	25日	構造的な点検や交換、改修、塗装等を徹底的に作業



## ■ 4滑走路に囲まれた最高の立地



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。



# IIF大阪此花ロジスティクスセンター



取得価格	<b>8,700</b> 百万円
鑑定価格	<b>8,480</b> 百万円 <small>(注1)</small>
NOI利回り	<b>4.9%</b> <small>(注2)</small>
所在地	大阪府 此花市
テナント名	佐川急便
契約期間 (残存期間)	<b>36.3</b> 年 (7.6年)

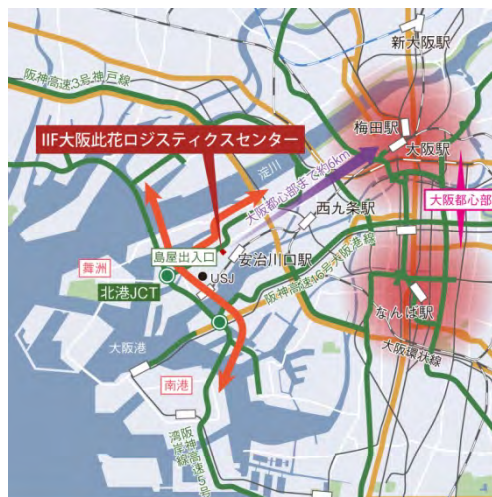
## 施設の特徴

- 佐川急便の関西エリア重要拠点
- 大阪都心部約6kmの高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地
- 隣地は西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」であり、優れた物流立地としての裏付け



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

## ■ 大阪都心部至近の優良立地



## ■ 西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」が隣地に所在





# IIF新川崎R&Dセンター



取得価格	<b>6,300</b> 百万円
鑑定価格	<b>8,480</b> 百万円 <sup>(注1)</sup>
NOI利回り	<b>7.4%</b> <sup>(注2)</sup>
所在地	神奈川県 川崎市
テナント名	(現テナント) 三菱ロジスネクスト (後継テナント) NECネットエスアイ
契約期間 (残存期間)	(現テナント) <b>10.0</b> 年 <sup>(注3)</sup> (後継テナント) <b>10.0</b> 年 (10.7年)

## 施設の特徴

- 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
- JR湘南新宿ライン・横須賀線を通じて新宿、品川、東京へのアクセスも容易
- 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



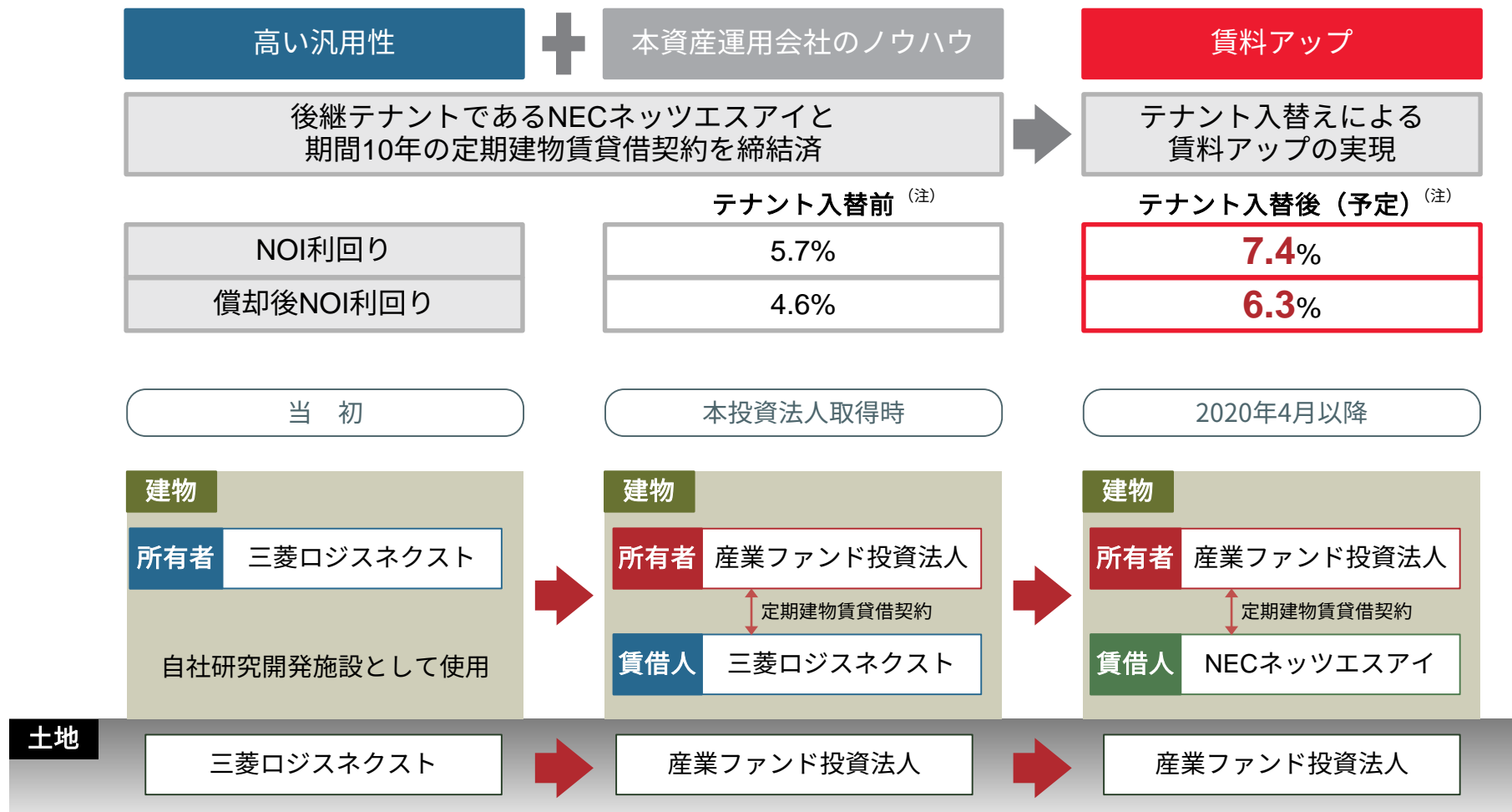
## ■ 産学交流・研究開発施設が集積する新川崎エリアに立地



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

# IIF新川崎R&Dセンター（続き）

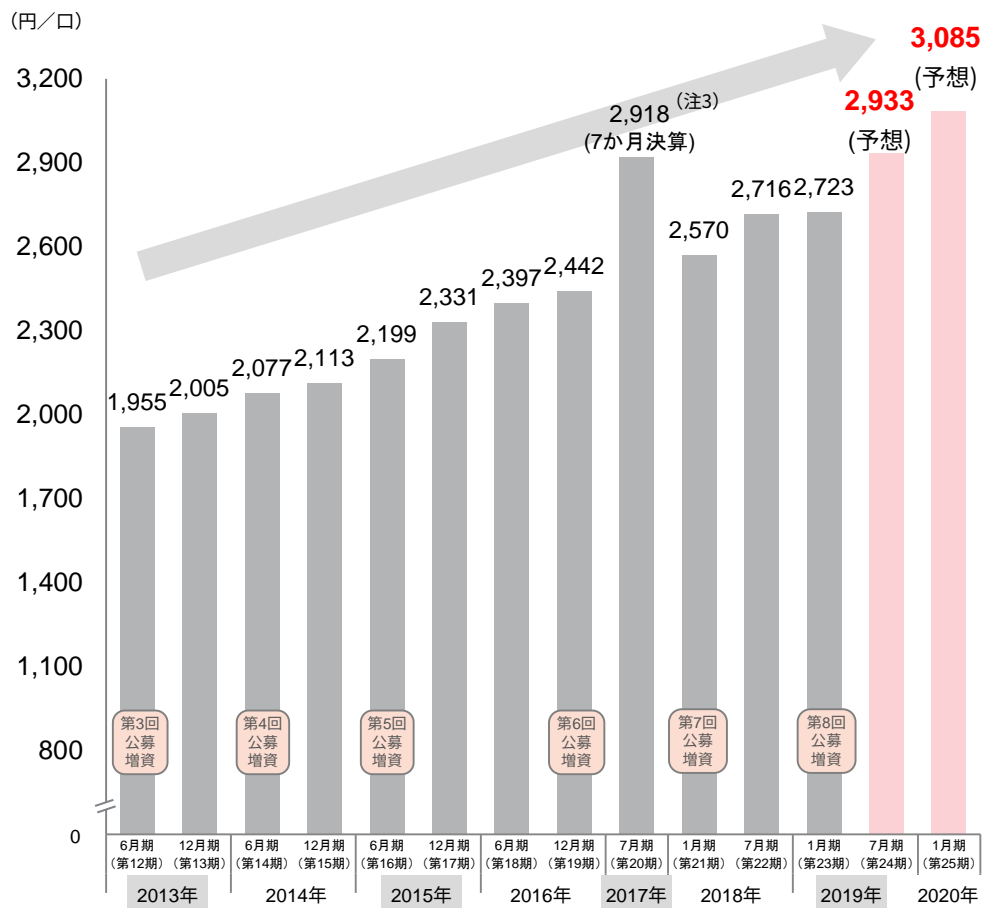
■ テナント入替により、大幅な賃料アップが実現予定



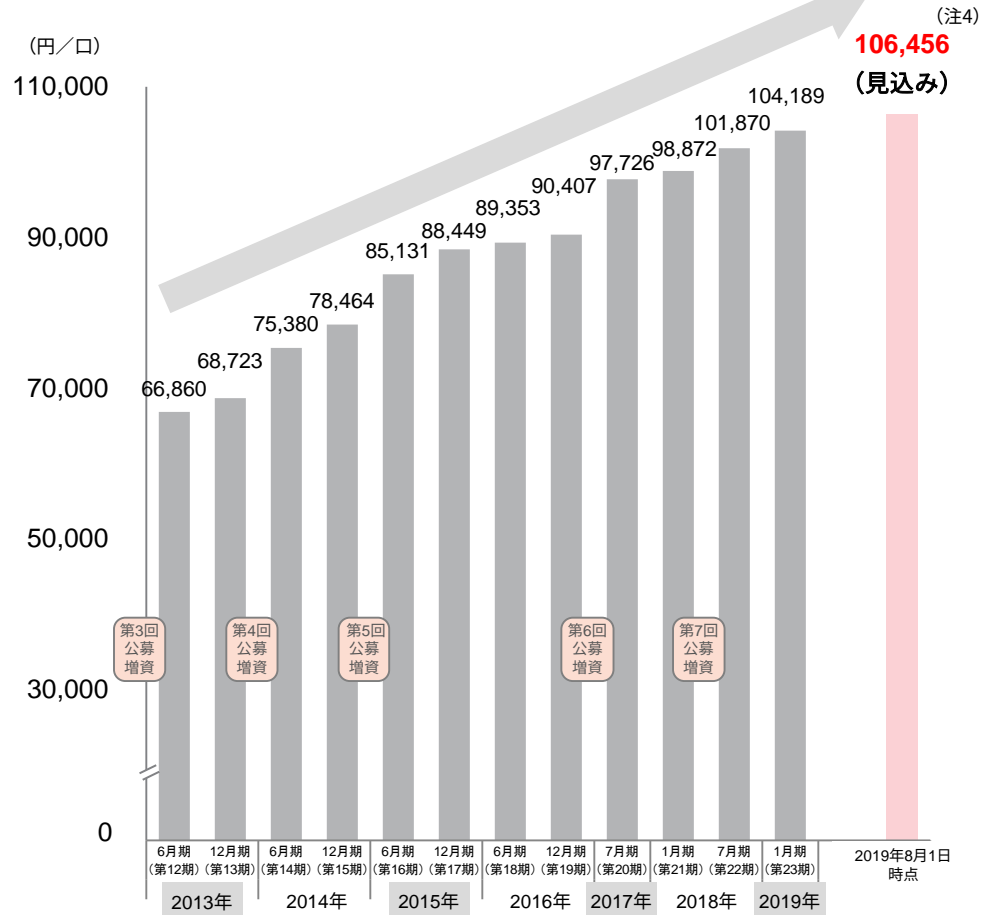
※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

# 1口当たり分配金と1口当たりNAV（時価純資産価値）の成長

## 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1,2）の成長



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

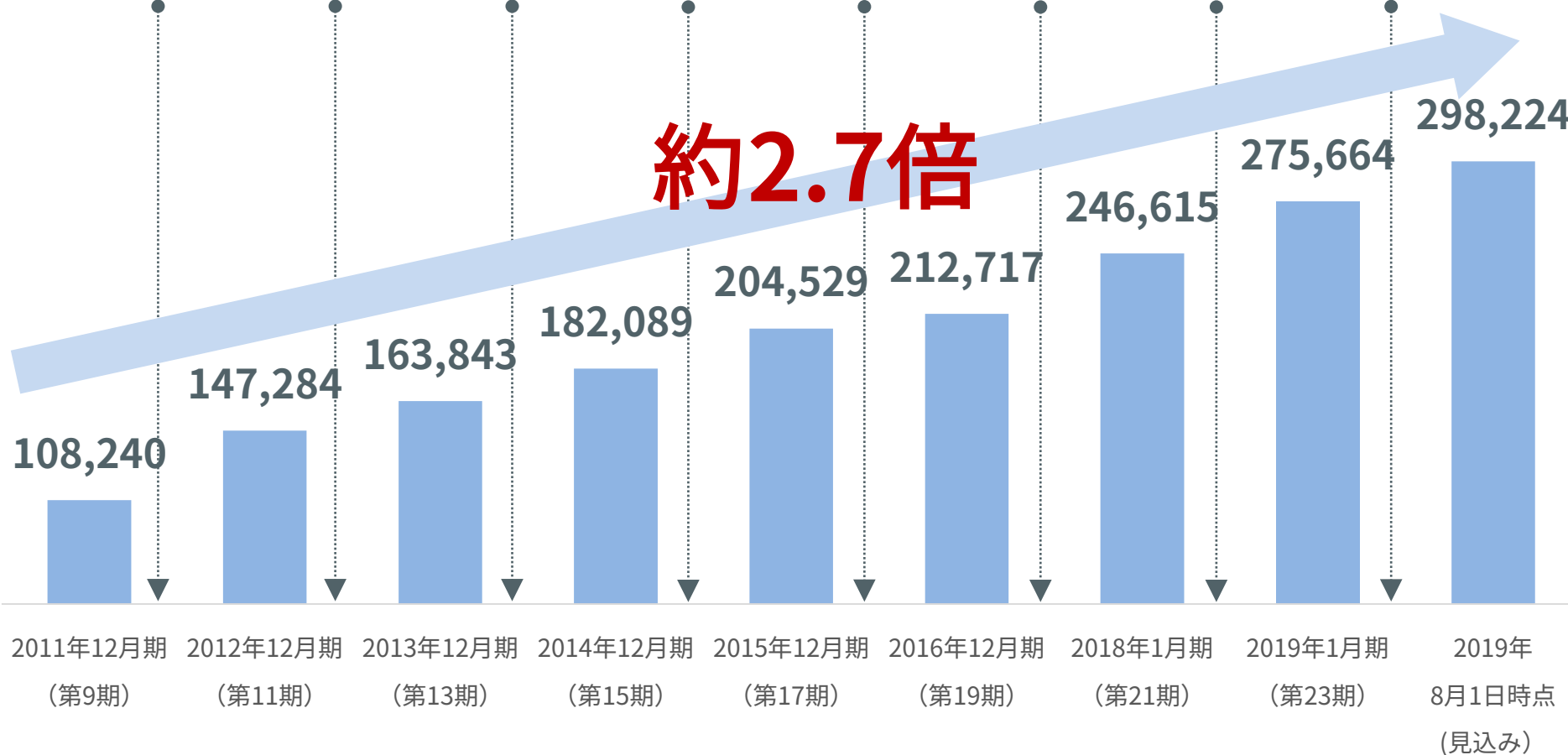


# 継続的な資産規模の拡大 (約2,982億円)

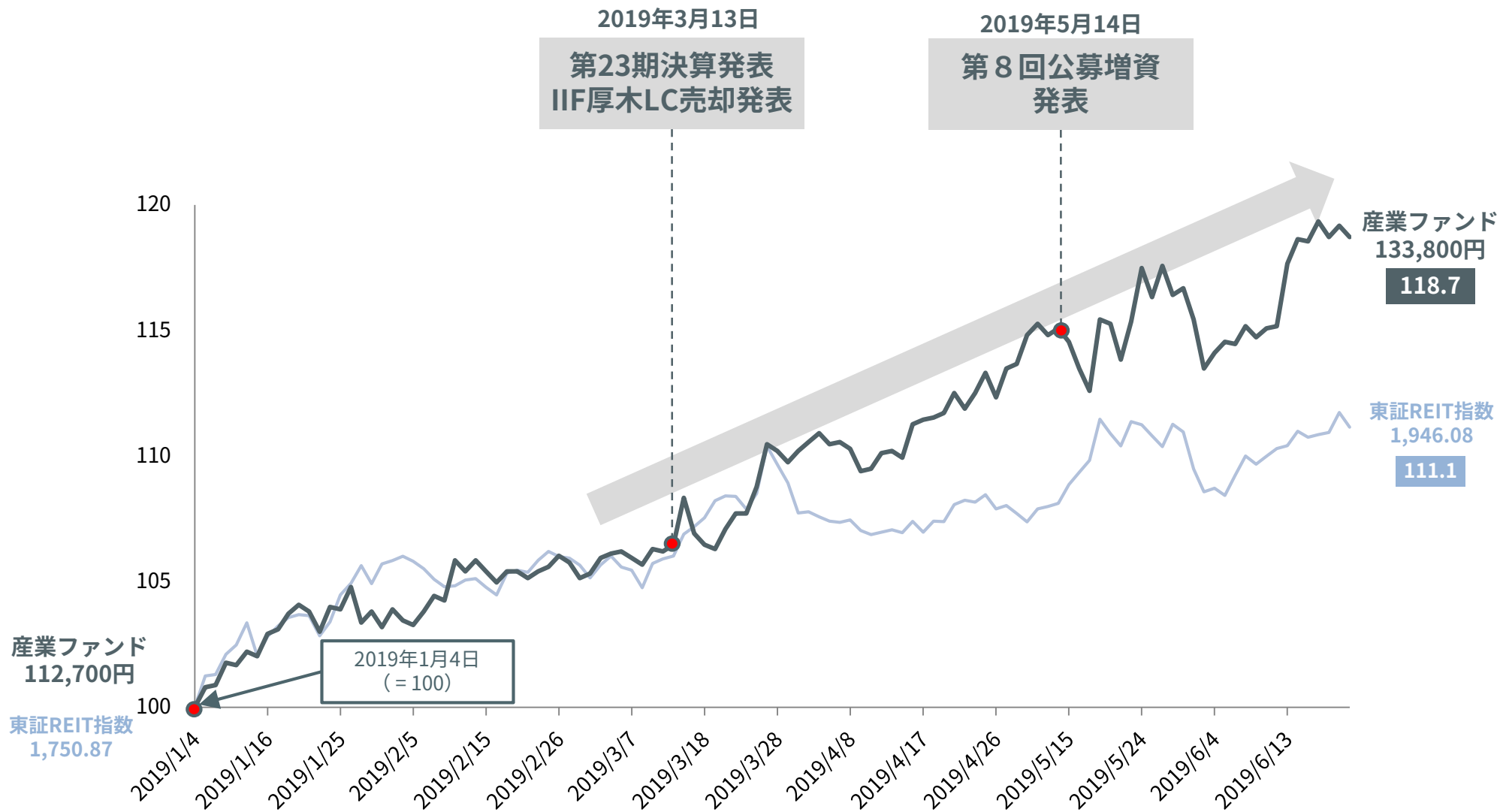


2012年3月取得    2013年2月取得    2014年2月取得    2015年3月取得    2016年3月取得    2017年2月取得    2018年4月取得    2019年6月取得

(百万円)



# 足元の投資口価格推移 (2019年1月4日～2019年6月21日)



## 2. 2019年5月に実施した第8回公募増資の概要





# 第8回公募増資の概要

## 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) <sup>(注1)</sup>	37.3億円 (+14.6%)	

## < 新規取得(予定)物件 >



## 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<sup>(注2)</sup> : **0.42%**
- ✓ 平均借入期間 : **8.6年**
- ✓ 有利子負債固定化比率<sup>(注3)</sup> : **100.0%**

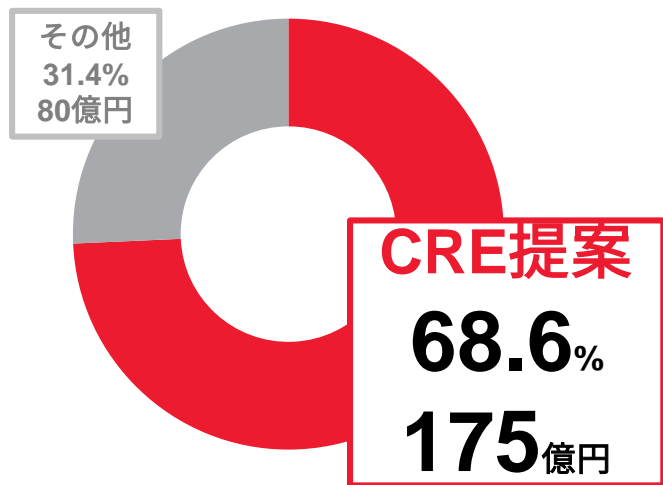
## エクイティ

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)

# 独自のCRE提案が工場・研究開発施設の取得を加速させ、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）

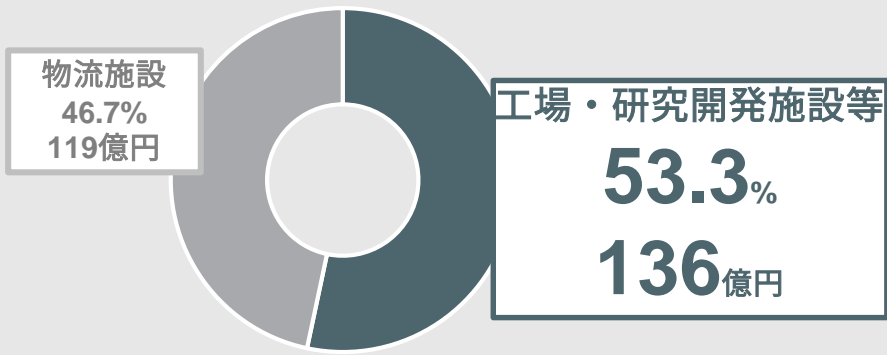


新規取得(予定)資産	収益性	含み益
物件数 <b>6</b> 物件 取得(予定)価格の合計 <b>255億円</b>	平均 NOI利回り <b>5.5%</b> 平均償却後 NOI利回り <b>4.9%</b>	含み益の合計 (平均含み益率) <b>+37.3億円</b> (+14.6%)

## 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

<b>IIF新川崎R&amp;Dセンター</b> 	<b>CREニーズ</b> 財務体質の改善	<b>問題解決提案</b> 不要な資産の売却
<b>IIF市川フードプロセスセンター(注2)</b> 	<b>CREニーズ</b> 基幹施設の長期利用	<b>問題解決提案</b> バリュアアップ 工事
<b>IIFつくばマニュファクチャリングセンター（底地）</b> 	<b>CREニーズ</b> 事業拠点の集約化	<b>問題解決提案</b> 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52~54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<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>

テナント入替後<sup>(注2)</sup>  
(予定)

NOI利回り	5.7%	➔	<b>7.4%</b>
償却後 NOI利回り	4.6%		<b>6.3%</b>

## 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<sup>(注3)</sup>

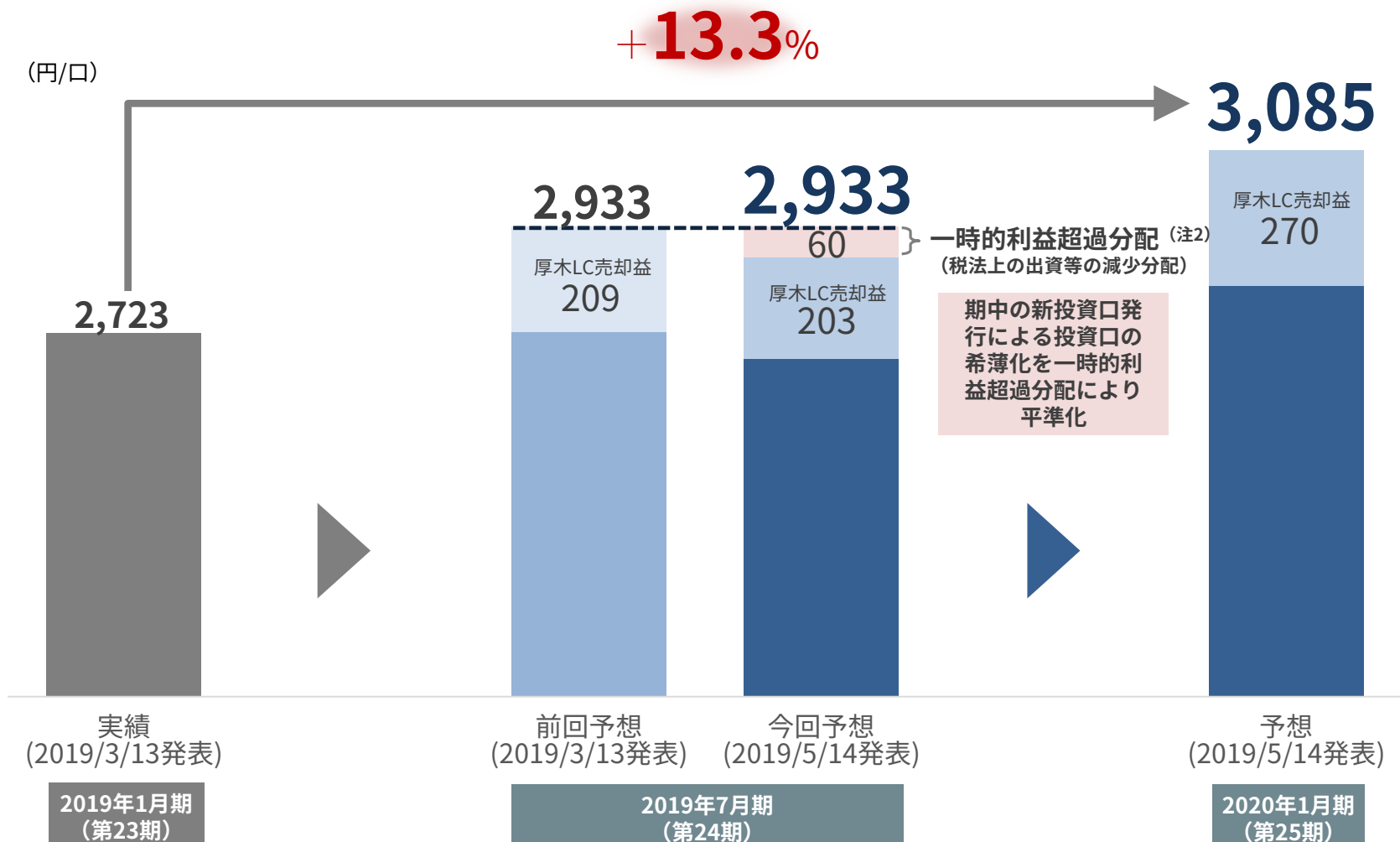
バリューアップ施策  
実施後<sup>(注3)</sup>

NOI利回り	7.7%	➔	<b>9.6%</b>
償却後 NOI利回り	6.9%		<b>8.2%</b>



# 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口当たり分配金の推移 (注1)



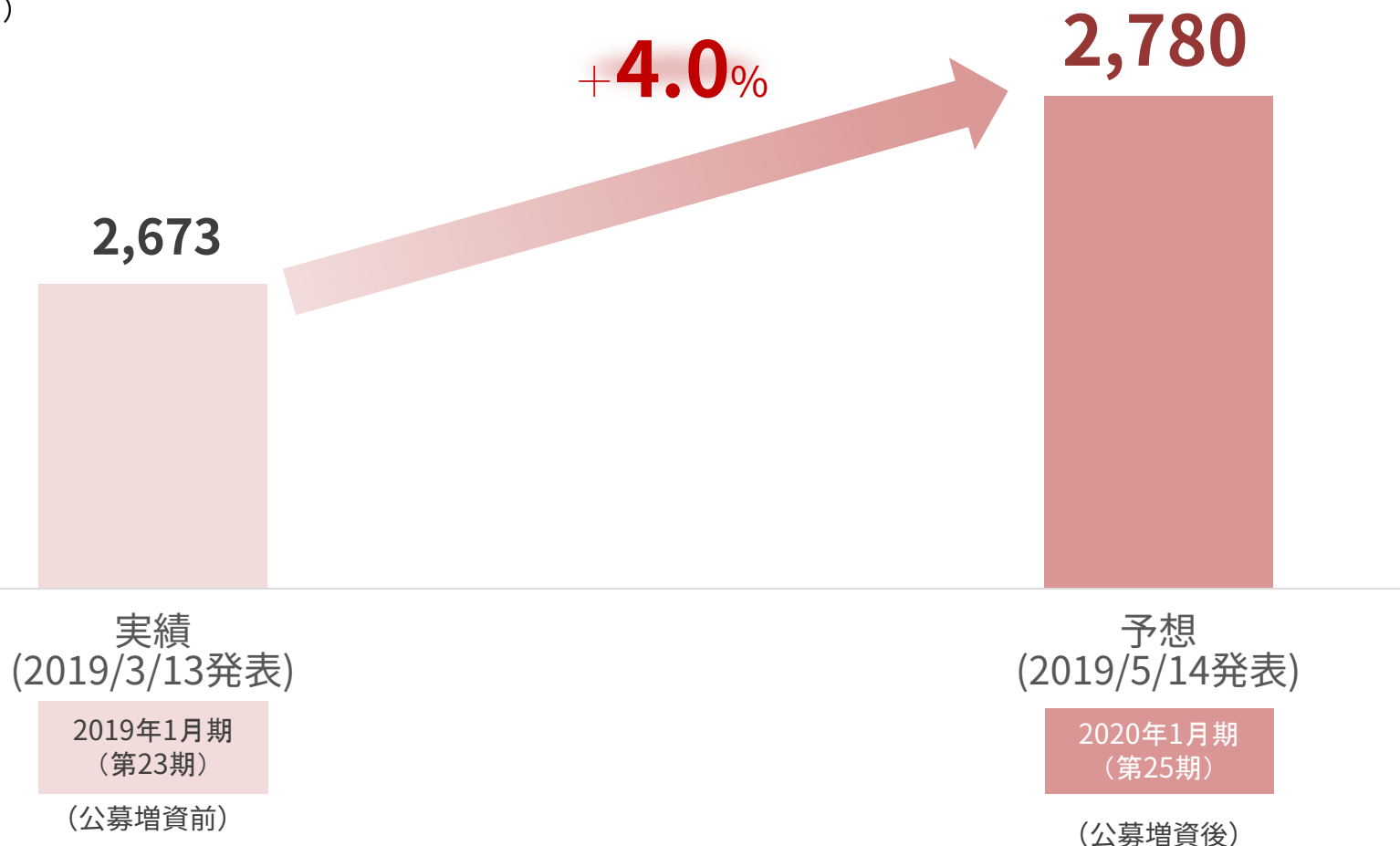
※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

## 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

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。

(円/口)



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

# 公募増資後のポートフォリオ

## 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)		2019年8月1日時点 (公募増資後)
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52~54をご参照ください。



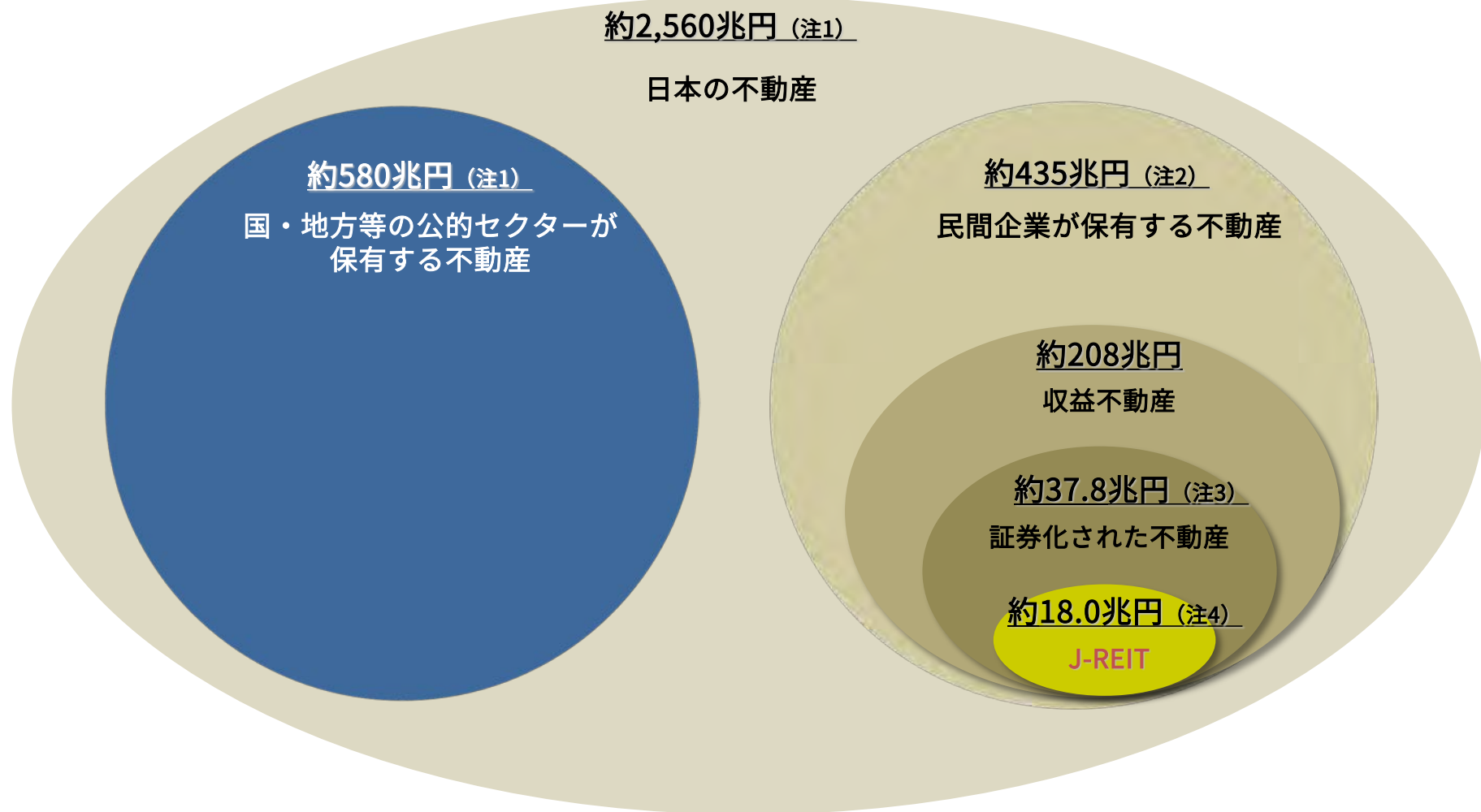
(空白ページ)

### 3. 今後の成長：新規物件の取得



# 投資対象は競合が少なく大きな成長ポテンシャルを有する

公的・民間セクターが保有する不動産は大きなマーケットポテンシャルを有する



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。



# 3分野の投資対象の中で、新しいアセットタイプを開拓

## ■ 外部成長のイメージ

J-REITの投資対象として競合の少ない新しい分野について  
CRE提案による独自のビジネスモデルで開拓



# 開発案件への取組み

## ■ 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



※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

## 4. 保有資産：長期安定的なポートフォリオ

IIF羽田空港メンテナンスセンター

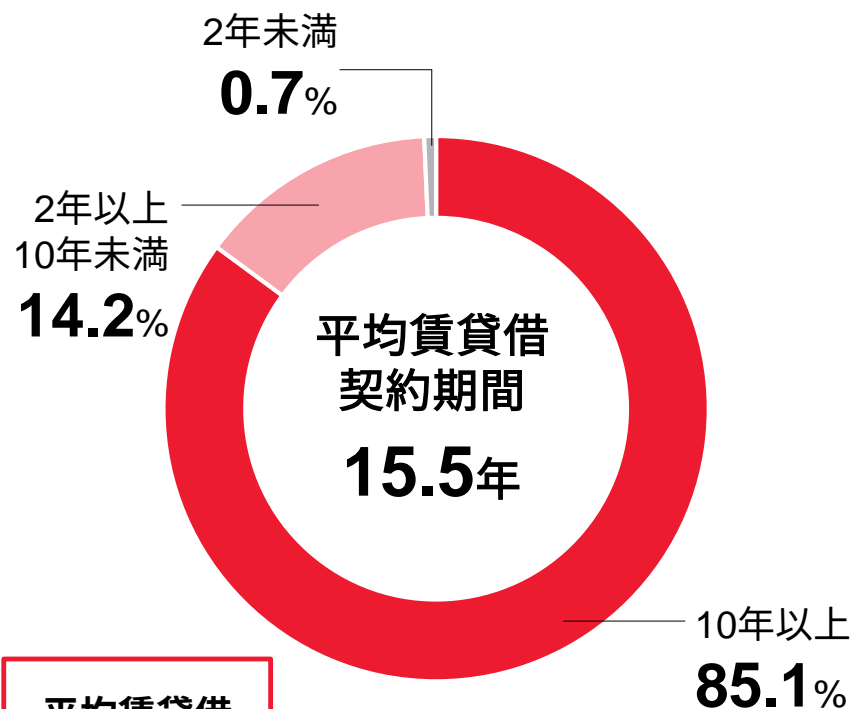




# 保有物件契約状況（2019年8月1日時点想定）

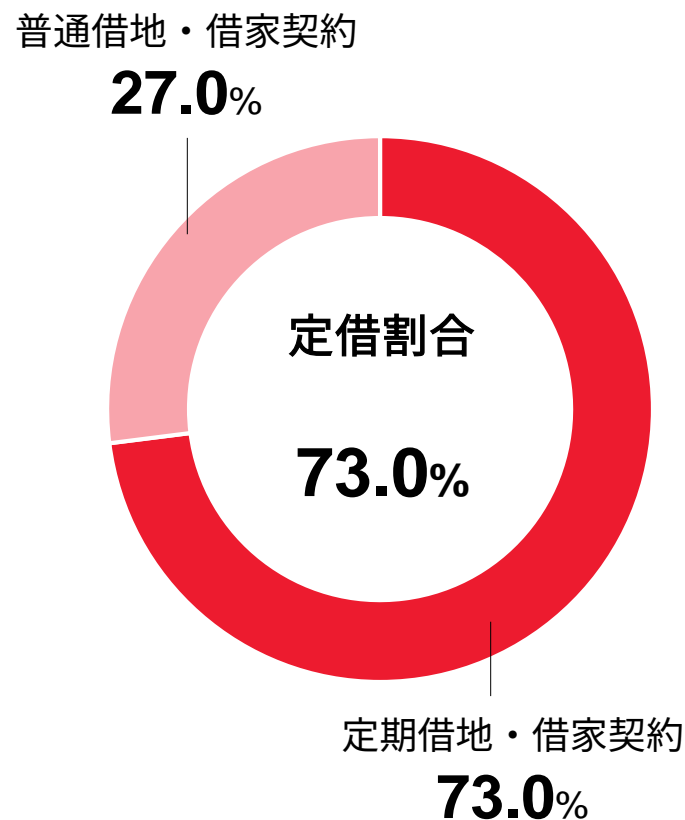
## ■ 長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ

■ 賃貸借契約期間（注）



平均賃貸借契約残存期間 **8.4年**

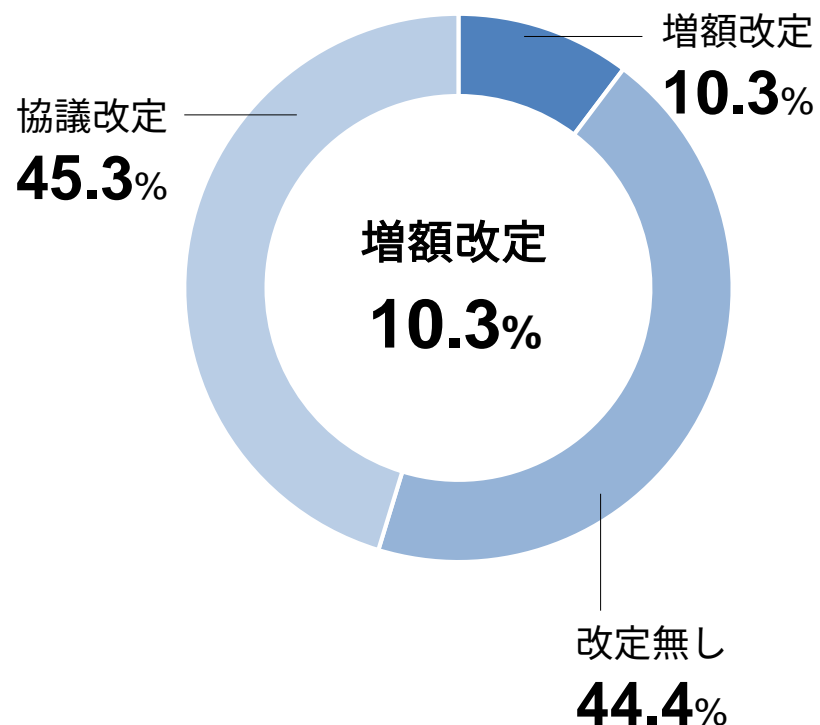
■ 定借割合（注）



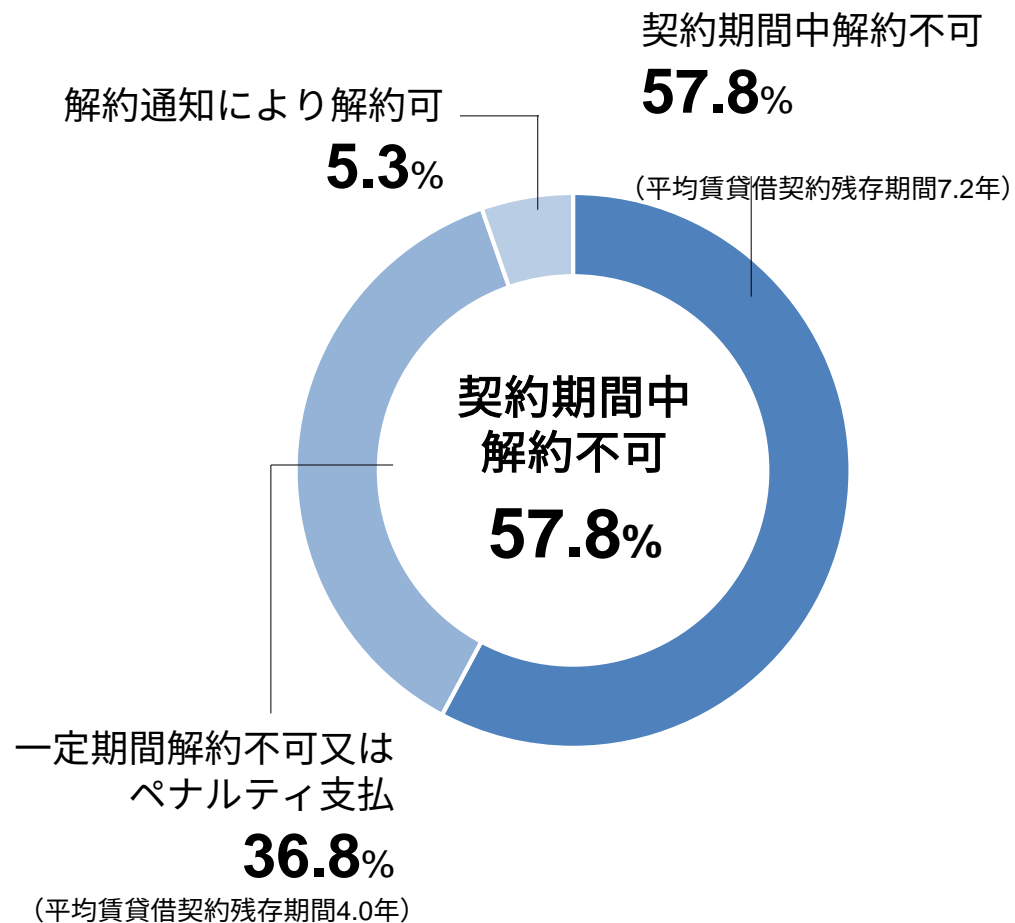
※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

# 保有物件契約状況（2019年8月1日時点想定）

■ 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52~54をご参照ください。

# 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



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

- 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

契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間	1年
解約不可期間	なし
中途解約通知	6か月前
テナント数	6テナント
鑑定評価額（注1）	3,460百万円
NOI利回り	7.7%
償却後NOI利回り	6.9%

安定性  
向上

資産価値  
向上

収益性  
向上

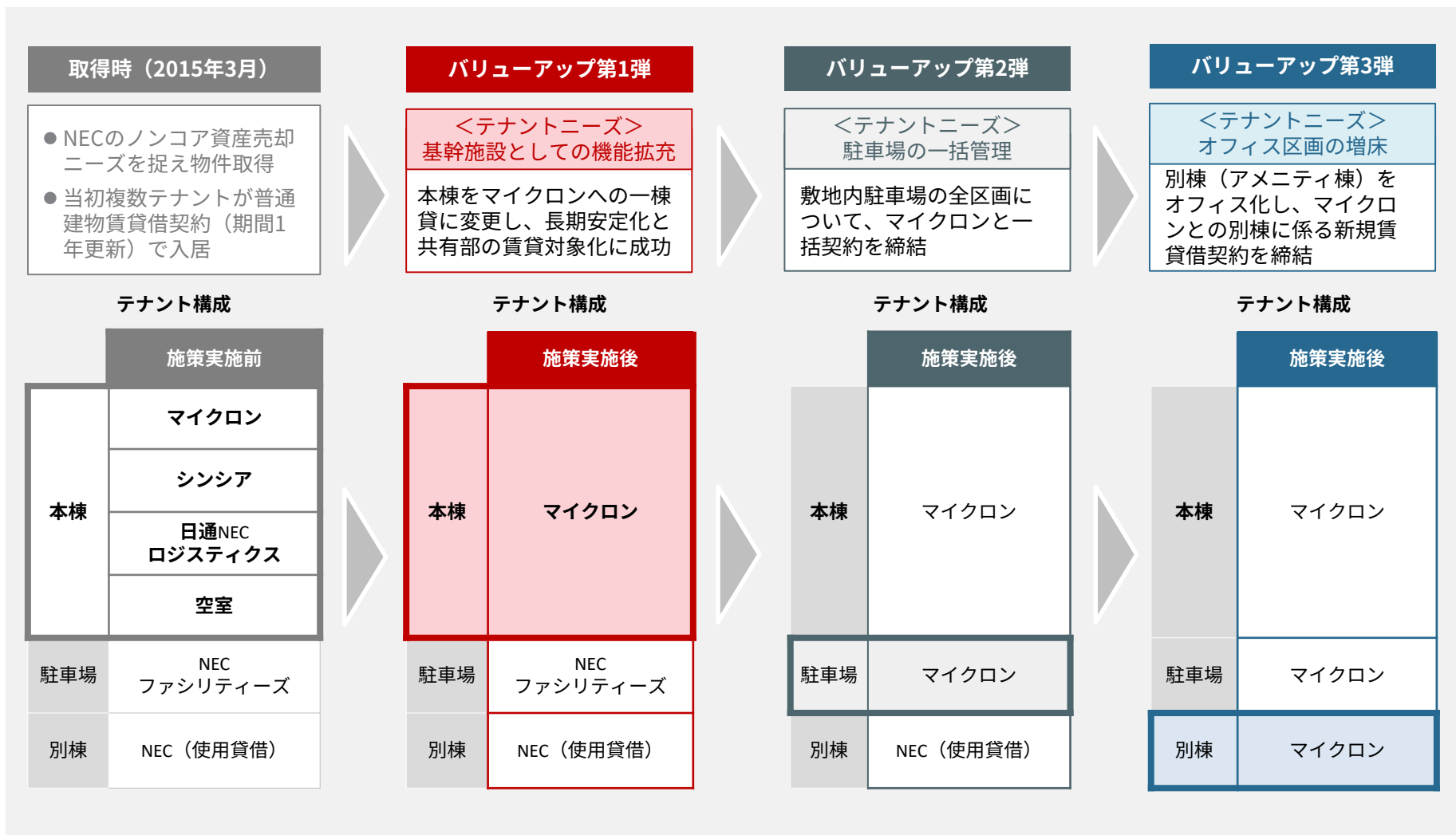
普通建物賃貸借契約
<b>10</b> 年
<b>5</b> 年間不可
<b>24</b> か月前
<b>1</b> テナント
<b>4,650</b> 百万円 (含み益率 + <b>41.8%</b> ) (注2)
<b>9.6%</b>
<b>8.2%</b>

※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。



# 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



(空白ページ)

# 5. 財務：堅固な財務体質

IIF東雲ロジスティクスセンター



# 健全な財務体質

## ■ 主な財務指標

長期発行体格付  
(日本格付研究所)

**AA**  
(安定的)

有利子負債比率  
(簿価ベース)

**50.1%**

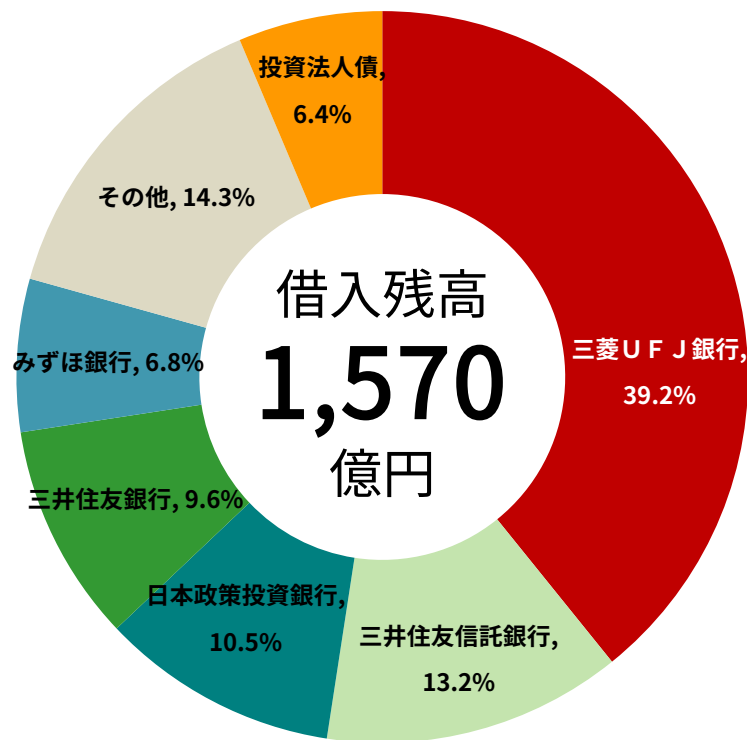
固定金利比率

**100.0%**

平均借入期間

**9.3年**

## ■ 大手を中心とした借入先の分散

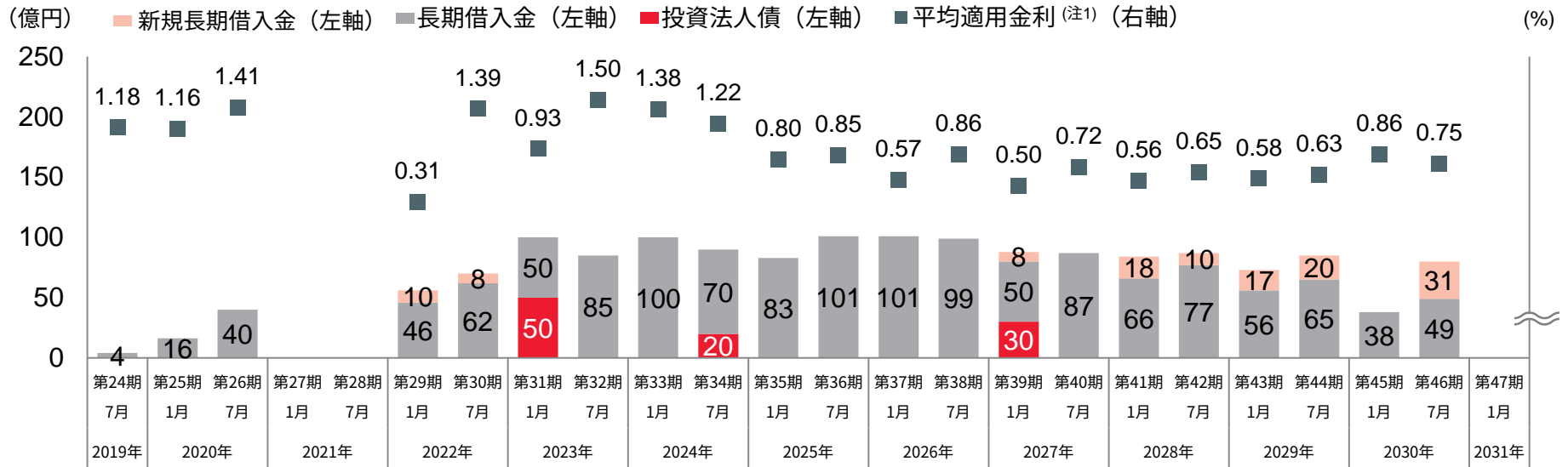


(2019年6月末日時点想定)

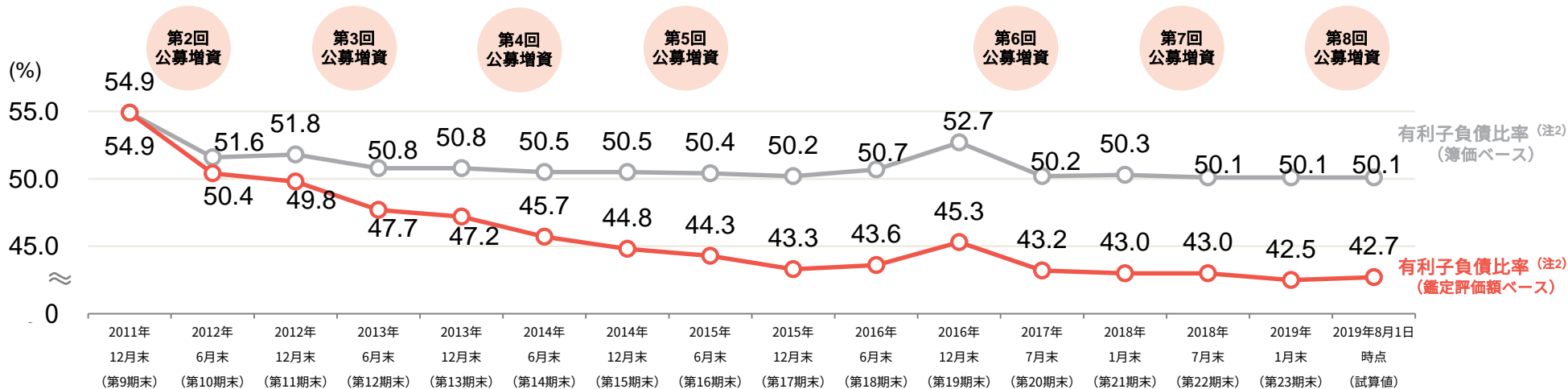


# 返済期限の分散状況と有利子負債比率

## 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52~54をご参照ください。

(空白ページ)

## 6. ご参考資料

IIF 湘南テクノロジーセンター





# 保有物件一覧①

東京圏

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

L-1



IIF東雲ロジスティクスセンター

L-4



IIF野田ロジスティクスセンター

L-5



IIF新砂ロジスティクスセンター

L-7



IIF越谷ロジスティクスセンター

L-9



IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)

L-10



IIF習志野ロジスティクスセンターII

L-11



IIF厚木ロジスティクスセンターII

L-12



IIF横浜都筑ロジスティクスセンター

L-13



IIFさいたまロジスティクスセンター

L-15



IIF厚木ロジスティクスセンターIII

L-16



IIF川口ロジスティクスセンター

L-19



IIF柏ロジスティクスセンター

L-20



IIF三郷ロジスティクスセンター

L-21



IIF入間ロジスティクスセンター

L-23



IIF印西ロジスティクスセンター

L-32



IIF加須ロジスティクスセンター

L-33



IIF羽村ロジスティクスセンター

L-36



IIF板橋ロジスティクスセンター

L-47



IIF昭島ロジスティクスセンター

新規取得

F-1



IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)

F-2



IIF横浜都筑テクノロジーセンター

F-3



IIF三鷹カードセンター

F-5



IIF蒲田R&Dセンター

F-6



IIF川崎サイエンスセンター

F-7



IIF相模原R&Dセンター

F-8



IIF横浜新山下R&Dセンター

F-10



IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)

F-11



IIF横須賀テクノロジーセンター

F-12



IIF湘南テクノロジーセンター

F-14



IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター (底地)

F-15



IIF厚木マニュファクチュアリングセンター (底地)

F-17



IIF新川崎R&Dセンター

新規取得

F-18



IIF市川フードプロセスセンター

新規取得

I-2



IIF羽田空港メインテナンスセンター

I-3



IIF座間ITソリューションセンター

I-4



IIF品川データセンター

I-8



IIF品川ITソリューションセンター

I-9



IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)



# 保有物件一覧②

## 大阪圏

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



IIF兵庫たつのロジスティクスセンター

新規取得

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1)

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



IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター (底地)

新規取得

I-7



IIF名古屋港タンクターミナル (底地)

## その他 (注2)

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掛川マニファクチュアリングセンター (底地)

F-13



IIF広島マニファクチュアリングセンター (底地)

F-16



IIFつくばマニファクチュアリングセンター (底地)

新規取得

※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

# ポートフォリオ一覧① (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)		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	比率	比率	比率	比率	比率			
L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター (注7)	東京都江東区	2006年2月	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 増築棟	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%
				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) (借地権付建物)	千葉県習志野市			3,350	1.2%	6,600	2.0%	58,070.00㎡	3.9%	100.0%	—
				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	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 増築棟	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%
				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	群馬県太田市	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52~54をご参照ください。

# ポートフォリオ一覧② (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)		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	比率	(注3)	比率	(注4)	比率		
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%	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	—	—	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%	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52~54をご参照ください。

# 継続鑑定状況① (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	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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	-	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	△0.1%	△0.1%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	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)	4,179	+240	4,420	△10	△0.2%	4,430	-	4.6%	-	-	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	945	+144	1,090	-	0.0%	1,090	4.9%	4.5%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
L-29	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	914	+73	988	+7	+0.7%	981	-	5.6%	-	-	0.0%	-	
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%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
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 4-6年度まで 7年度以降	4.4% 4.5% 4.6%	4.7%	△0.1%	3年度まで 4-6年度まで 7年度以降	△0.1% △0.1% △0.1%
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%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	0.0%	0.0%	
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%	△0.1%	△0.1%	

※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。



# 継続鑑定状況② (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 還元利回り	DCF法			直接還元法 還元利回り	前期比	
				算定価額	前期比 増減	前期比 増減率	算定価額		割引率	最終還元利回り	DCF法			
								割引率			最終還元利回り			
L-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 8年度以降	5.4% 5.6%	5.7%	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	12,094	+2,005	14,100	+200	+1.4%	13,900	4.2%		4.3%	4.4%	△0.1%	△0.1%	△0.1%
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%	△0.1%	△0.1%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	-
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 8年度以降	5.6% 5.7%	5.8%	0.0%	0.0%	0.0%
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 15年度以降	4.5% 4.6%	4.7%	-	0.0%	0.0%
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%	-
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
F-9	IIF掛川マニュファクチャリングセンター (底地)	1,572	+187	1,760	-	0.0%	1,760	-		5.1%	-	-	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	+314	1,660	-	0.0%	1,660	4.8%		4.0%	5.1%	0.0%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
F-13	IIF広島マニュファクチャリングセンター (底地)	1,693	+166	1,860	+30	+1.6%	1,830	-		5.6%	-	-	△0.1%	-
F-14	IIF戸塚マニュファクチャリングセンター (底地)	2,413	+176	2,590	+10	+0.4%	2,580	4.6%		4.6%	-	0.0%	0.0%	-
F-15	IIF厚木マニュファクチャリングセンター (底地)	5,005	+264	5,270	-	0.0%	5,270	5.0%		5.0%	-	0.0%	0.0%	-
F-16	IIFつくばマニュファクチャリングセンター (底地) (注2)	954	+365	1,320	-	0.0%	1,320	-		5.0%	-	-	0.0%	-
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%	0.0%	0.0%
I-2	IIF羽田空港メ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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	0.0%	0.0%
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%	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-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%	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	+24	754	+1	+0.1%	753	-		4.9%	-	-	0.0%	-
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52~54をご参照ください。

# IIF厚木ロジスティクスセンターの売却

■ 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

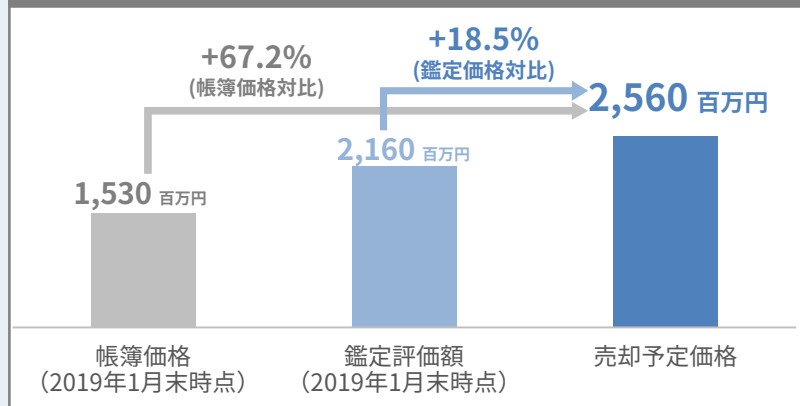


## 物件特性

- ・「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	<b>2,100</b> 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)	<b>5.2%</b> (ポートフォリオ平均: 5.7%)
償却後NOI利回り(注2)	<b>2.1%</b> (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%)

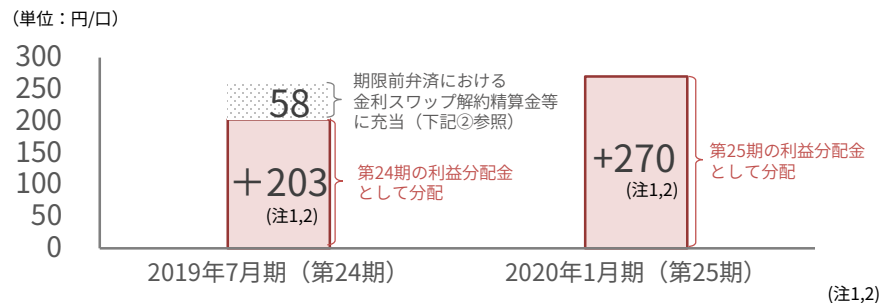
# IIF厚木ロジスティクスセンターの売却（続き）

## ■ 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 >



#### 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	<b>78.5億円</b>	<b>8.6年</b> (+7.4年)	<b>0.42%</b> (▲0.91%)	分配金上昇効果 +約 <b>20</b> 円/口

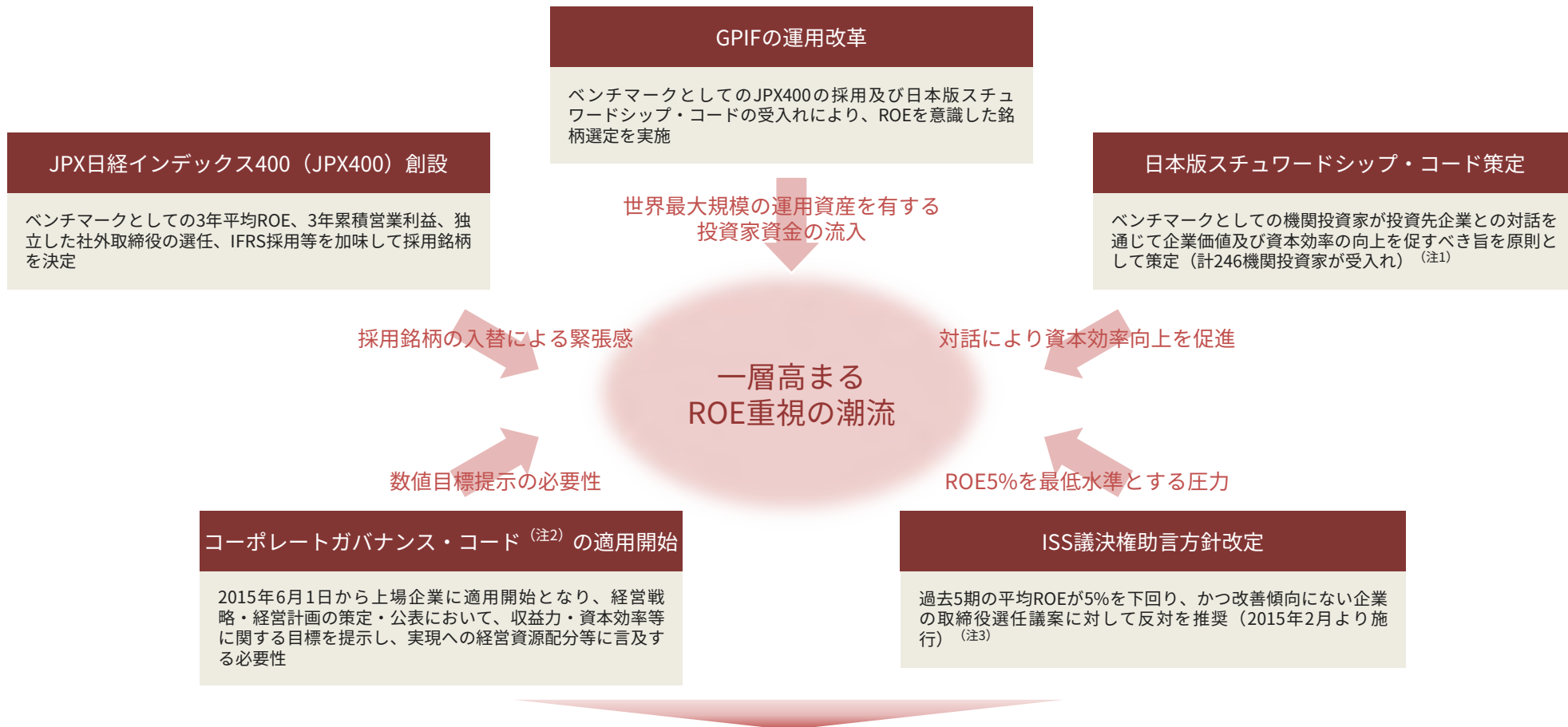
※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。



# CREニーズ開拓のポテンシャル

## 社会的な背景から資本効率向上ニーズの増加が見込まれる

日本企業のROEが世界的に見ても低水準であることや、投資家と企業のROEに対する意識のギャップ等を背景に、企業に対して資本効率の向上を求める潮流が高まっており、この潮流を捉えたCRE提案の推進により更なる取得ポテンシャルの開拓を目指す



資本効率に対する意識の高まりを捉えたCRE提案により、ポテンシャルの開拓を目指す

※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。

# サステナビリティの基本的な考え方と取組み

## 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<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>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



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

### BELS評価



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



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



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



Signatory of:



Principles for Responsible Investment



Signatory of:



Principles for Responsible Investment

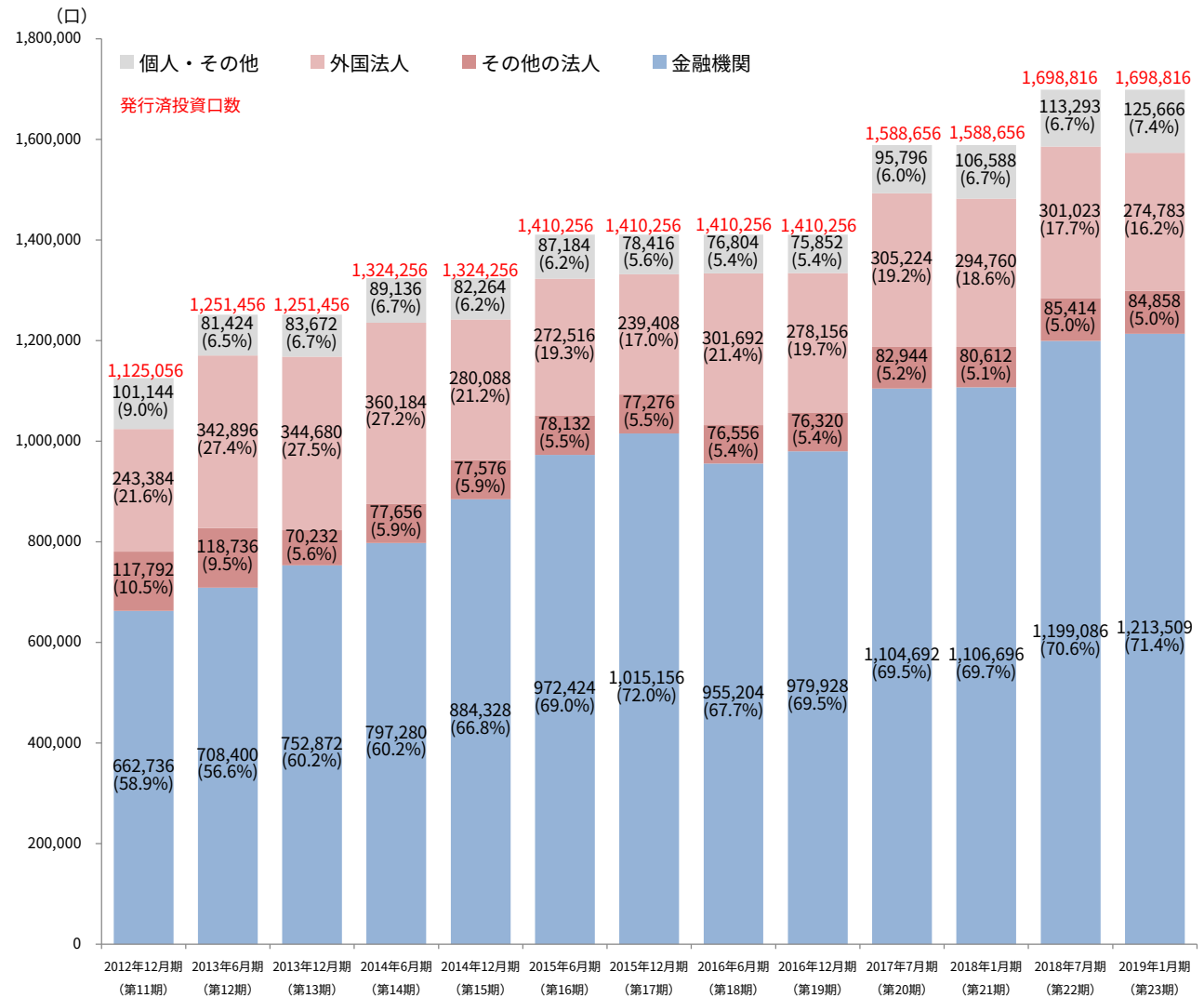


# 投資主属性の分析

## 2019年1月末現在における上位20投資主

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	252,913	14.88
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	250,799	14.76
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	70,021	4.12
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	61,302	3.60
5	三菱商事株式会社	25,600	1.50
6	みずほ信託銀行株式会社	24,265	1.42
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,561	1.32
8	株式会社常陽銀行	22,232	1.30
9	株式会社八十二銀行	22,220	1.30
10	株式会社中国銀行	22,000	1.29
11	株式会社日本政策投資銀行	20,000	1.17
12	資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	19,826	1.16
13	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	19,558	1.15
14	株式会社群馬銀行	19,366	1.13
15	三菱UFJ信託銀行株式会社	19,155	1.12
16	株式会社中京銀行	18,424	1.08
17	BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	17,229	1.01
18	株式会社北國銀行	16,500	0.97
19	株式会社北陸銀行	15,428	0.90
20	株式会社足利銀行	14,932	0.87
上位20名合計		954,331	56.17

## 所有者別投資口数の推移

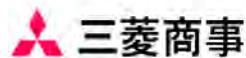


※注記の詳細については、ページ52~54をご参照ください。



# 資産運用会社の概要

## ■ 大株主の状況



三菱商事株式会社



ユービーエス・アセット・マネジ  
メント・エイ・ジー

出資比率  
51.0%

出資比率  
49.0%

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

## ■ 資産運用会社の役職員数

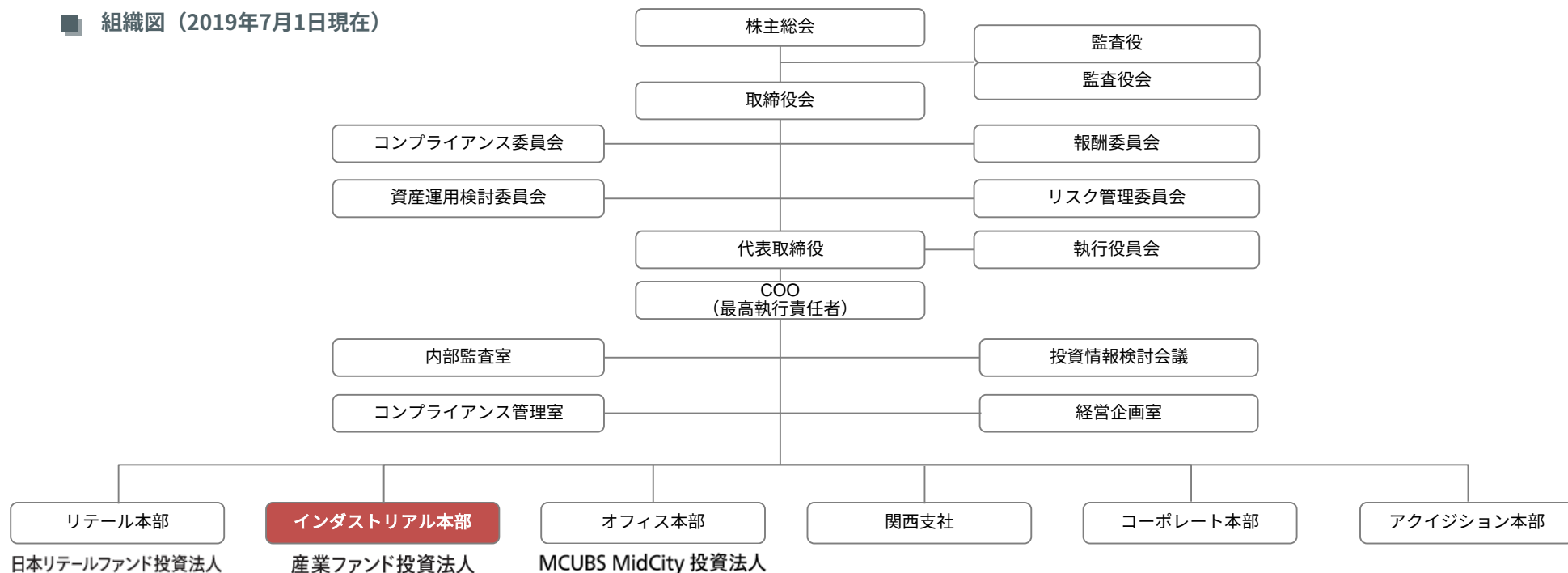
役職員数 133名 (非常勤役職員を除く)

うち有資格者数

宅地建物取引士	39名
一級建築士	8名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
公認会計士	3名
税理士	3名
MBA (米・英を含む)	1名

(2019年4月1日現在)

## ■ 組織図 (2019年7月1日現在)



# 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られています。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られています。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、当該格付は投資口が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.7 (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。以下同じです
- (注2) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです
- (注3) 「NEW」とは、2019年5月に実施した第8回公募増資に関連し取得した6物件です。
- P.8 (注1) 東京圏：東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県
- (注2) 大阪圏：滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県
- (注3) 名古屋圏：愛知県、三重県及び岐阜県
- (注4) その他：上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリア
- (注5) 資産規模及び各比率は期末算定価額又は鑑定評価額をベースとしています。
- P.9 (注1) 鑑定価格は、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) 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を取得価格で除算したものを記載しています。
- P.10 (注1) 鑑定価格は、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) 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を取得価格で除算したものを記載しています。
- P.11 (注1) 鑑定価格は、不動産鑑定士による2019年4月1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) 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2年目の運営純収益を使用して算出しています。
- (注3) 賃貸借契約残存期間については、現行の賃貸借契約及びNECネットズ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の期間に基づき記載しています。
- P.12 (注) 「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、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。
- P.13 (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たため、2014年12月期(第15期)までは1口当たり分配金及び1口当たり純資産価値を2で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を記載しています。また、発行済投資口数は397,164口を前提に資産し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。
- (注2) 1口当たりNAVは、出資総額に含み益(鑑定評価額又は調査価格と各期末時点の帳簿の簿価との差額)の総額を加えたものを、各期末時点の発行済投資口数で除して計算しています。
- (注3) 2017年1月より決算期を6月/12月から1月/7月へ変更しています。
- (注4) 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.17 (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。

# 注記②

- P.18 (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.19 (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、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、「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、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.20 (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.21 (注) 「1口当たり分配金（都道府県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.22 (注) 2019年8月1日時点（公募増資後）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本書の日付現在における見込値であり、2019年8月1日時点の実際の指標と一致するとは限りません。
- P.25 (注1) 内閣府「国民経済計算」（平成29年確報）
- (注2) 国土交通省「平成25年 法人土地・建物基本調査」
- (注3) J-REIT、私募REITの保有不動産総額（取得価格ベース）に私募ファンドの市場規模を加算しています。
- 出所は、一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート」（2019年2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 2018年7月」。
- (注4) 一般社団法人 不動産証券化協会「ARES マンスリーレポート」（2019年2月）
- P.27 (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、本書の日付現在、（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.29 (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6月21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.30 (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ものと定められている契約をいいます。

# 注記③

- P.31 (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注意ください。
- P.36 (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) ÷ (2019年8月1日時点の総資産額\* + 2019年8月1日時点の含み益\*\*)  
\*2019年8月1日時点の総資産額 = 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  
\*\*2019年8月1日時点の含み益 = 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、2019年8月1日時点の簿価LTV及び時価LTVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の2019年8月1日時点の簿価LTV及び時価LTVと一致するとは限りません。
- P.40 (注1) 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。以下同じです。  
(注2) 「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。
- P.42 (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、2017年7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、2017年7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、2017年7月31日時点の稼働率を記載しています。  
(注6) 「PML」は2017年9月調査時点の値です。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) 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福岡箱崎ロジスティクスセンターI、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII、IIF板橋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60%(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60%に対する評価額を記載しています。  
(注10) IIF大阪住之江ロジスティクスセンターI、IIF大阪住之江ロジスティクスセンターII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75%(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75%に対する評価額を記載しています。
- P.43 (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.44 (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。
- P.46 (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.47 (注1) 2014年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」にて策定し、2017年5月に改訂。受入れ機関投資家数は2019年4月12日時点。  
(注2) 「コーポレート・ガバナンス・コード」とは、株式会社東京証券取引所が策定し、2015年6月から適用されている、上場企業がコーポレート・ガバナンス(企業統治)において遵守すべき事項を規定した行動規範をいいます。  
(注3) ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。
- P.49 (注1) 終値ベース  
(注2) 縦軸は2010年1月4日の(株)東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口価格の推移を示しています。  
(注3) 2015年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口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、本投資法人の投資口1口を4口に分割しました。
- P.50 (注) 2015年1月1日を効力発生日として本投資法人の投資口1口を2口に分割いたしました。当該分割を考慮し、本頁における第8期～第15期の投資口数については、2倍した数値を記載しております。



確かな今を、豊かな明日へ。



## 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、本投資法人の紹介に関する資料であって、本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。
- 本投資法人は、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、本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。詳しくは本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）