



2024年2月15日

第12回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料

証券コード: 3249

産業ファンド投資法人

ディスクレーム

本資料は、2024年2月15日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」、「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」、「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）及びIIF横浜都筑R&Dセンター】」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、2024年2月15日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資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、必ず産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は、1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行う、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国内において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行会社から入手することができますが、これには発行会社及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）において本資料の日付現在において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。また、本資料には、本投資法人が株式会社東京証券取引所の規則により開示した決算短信及び業績予想プレスリリースに記載された業績予想数値及びこれに基づき算定された参考値が含まれています。当該業績予想数値の算出の前提条件及び当該参考値の算出方法その他の詳細については、後記「注記」及び「別紙」をご参照ください。当該業績予想数値は、開示時点における予想数値であり、将来の時点に係る予想数値については実際の数値と一致する保証はなく、これに基づき算定された参考値も実際の数値と一致する保証はありません。なお、本投資法人の将来の業績に影響を与えるリスク等については、目論見書に記載された投資リスク等をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人は、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。特に、本資料に含まれる情報又はその複製は、直接、間接を問わず、適用される証券法に従って行う場合を除き、米国又はこれらを禁止するその他の地域に持ち込み、送信し、配布することはできません。この制限を遵守しない場合には、米国又はその他の国における証券法に違反する可能性があります。

不動産投資信託証券発行者 産業ファンド投資法人（証券コード：3249）

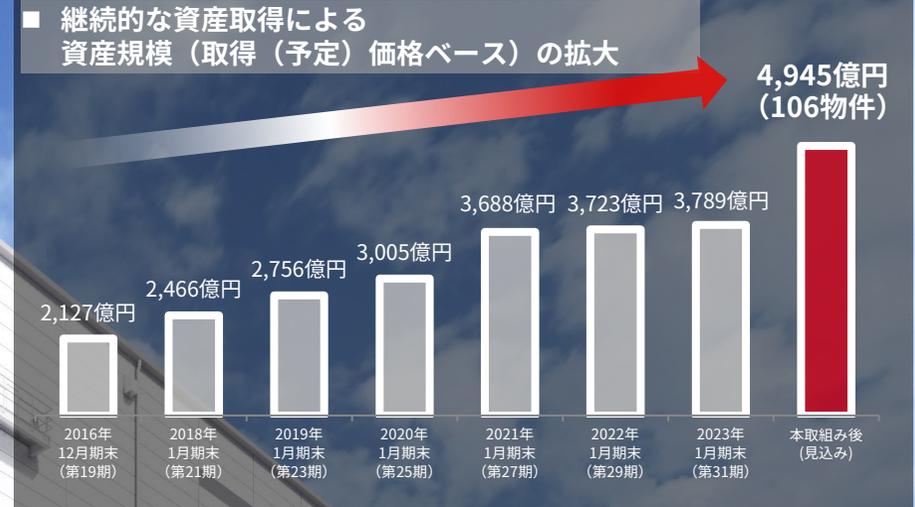
資産運用会社 株式会社KJRマネジメント

（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員、一般社団法人日本投資顧問業協会会員、一般社団法人第二種金融商品取引業協会会員）

産業ファンド投資法人の理念

唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、
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

産業ファンド投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、
中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる物流施設及び
工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、
収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、
継続的な投資主価値の向上を追求します。



産業ファンド投資法人の概要



資産規模は約5,000億円になり、新たな成長ステージへ

本投資法人のスポンサー

KKR

産業ファンド投資法人の概要

- 唯一の産業用不動産特化型J-REIT
- 企業活動の基盤となる産業用不動産を長期保有
- 独自のCRE/PRE提案を通じた投資戦略

資産

資産規模

494,524百万円

鑑定評価額の合計

596,855百万円

平均稼働率

100.0 %

負債

格付 (JCR)

AA (安定的)

平均借入期間

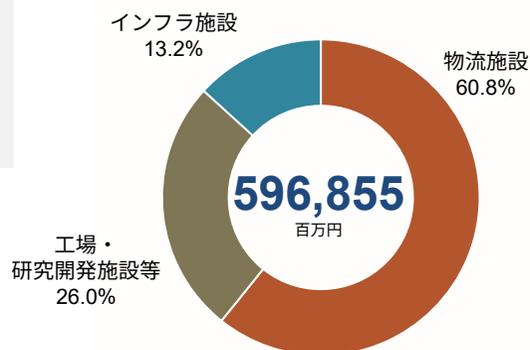
8.5 年

固定比率

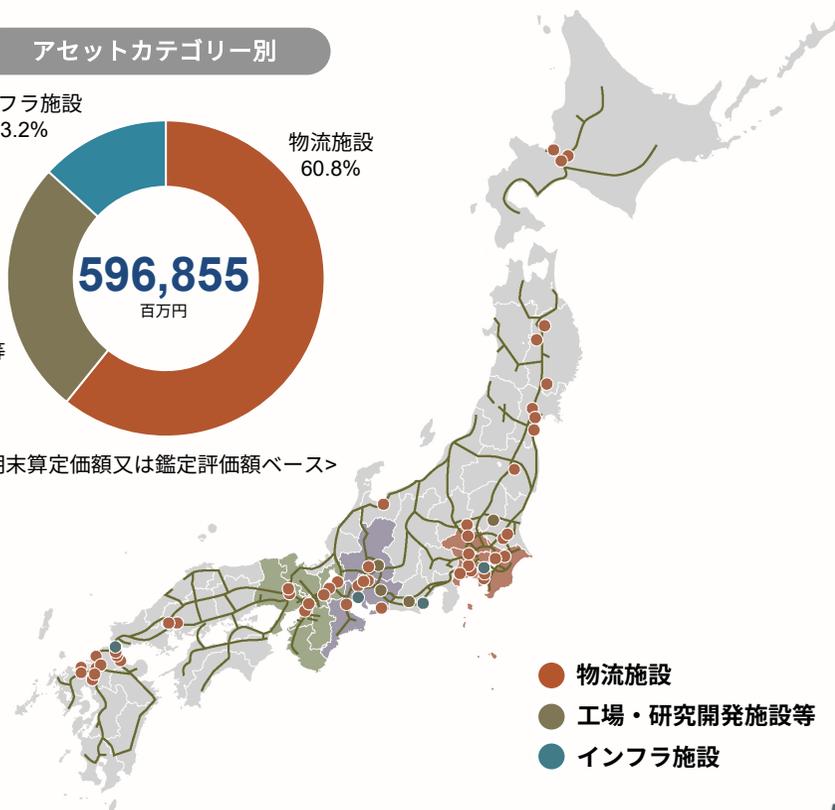
91.0 %

分散の効いたポートフォリオ

アセットカテゴリー別



<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>



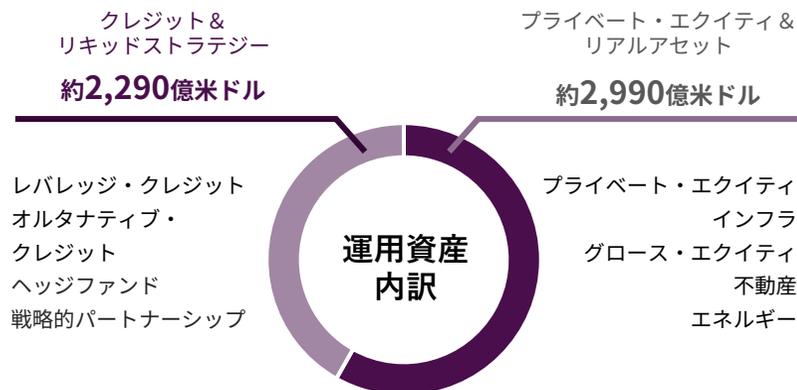
(ご参考) KKRは日本において約180億米ドルの企業投資を実施

国際的な投資会社であるKKR

KKR

ニューヨーク証券取引所に上場し、
世界26都市に拠点を持つ国際的な投資会社

運用資産	約 5,280 億米ドル
不動産エクイティ・デットでの運用資産	約 650 億米ドル
投資プロフェッショナル (グループ全体)	750 名超



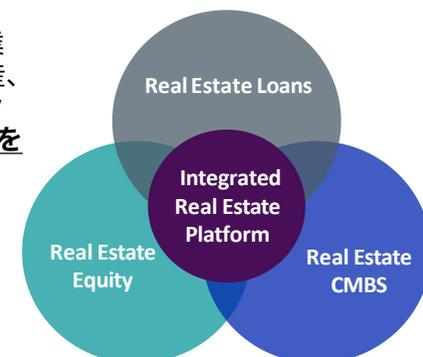
日本における約180億米ドルの豊富な投資実績

KKRは、2006年に日本オフィスを設立して以来、
ビジネス及び資本戦略に関するトータルソリューションを
提供し、これまでに日本において約180億米ドルの企業投資を実施



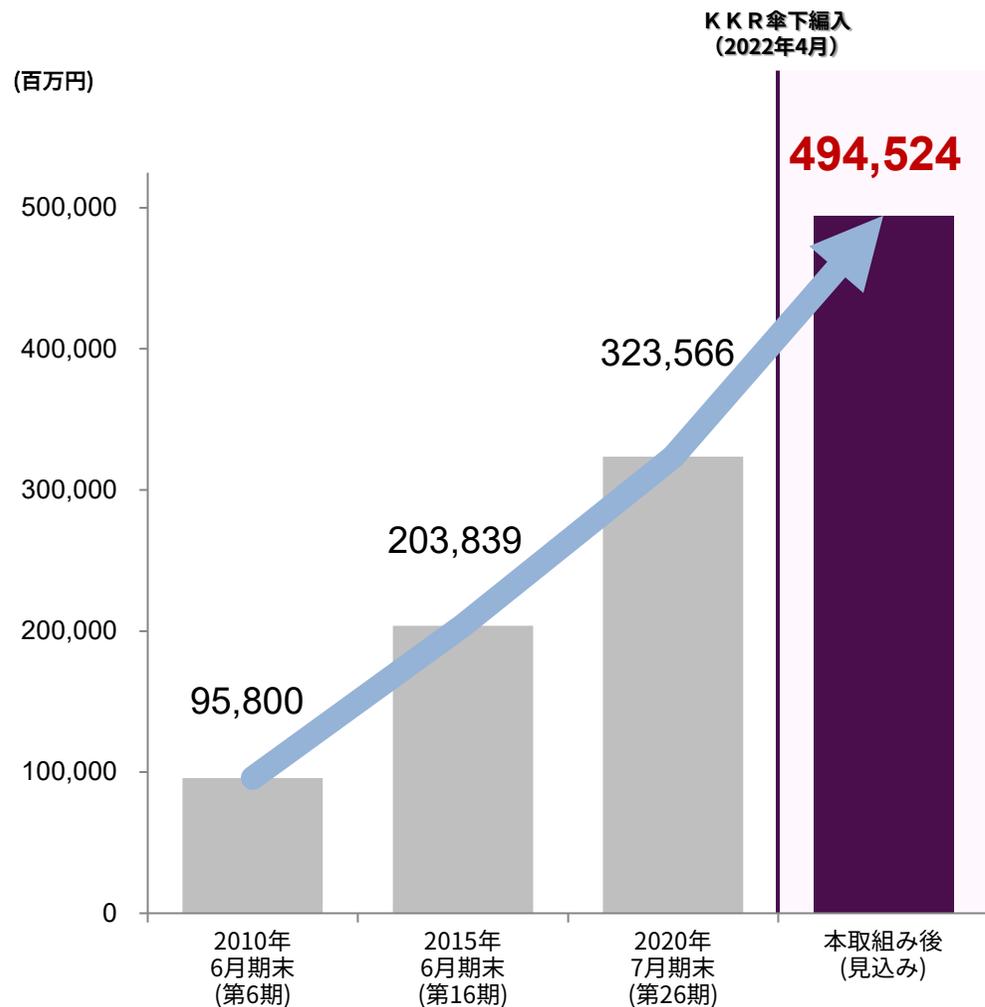
統合された不動産投資プラットフォーム

- 日本企業やグローバル企業、関連企業（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）との広範な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や資本市場への知見を活かし、**非連続的な成長機会を創出**

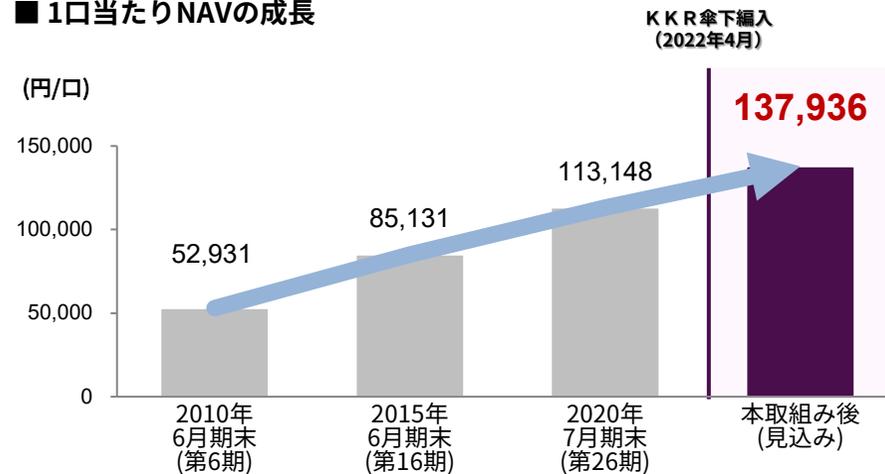


KKRとの協働を通じて着実な投資主価値向上の実現を目指す

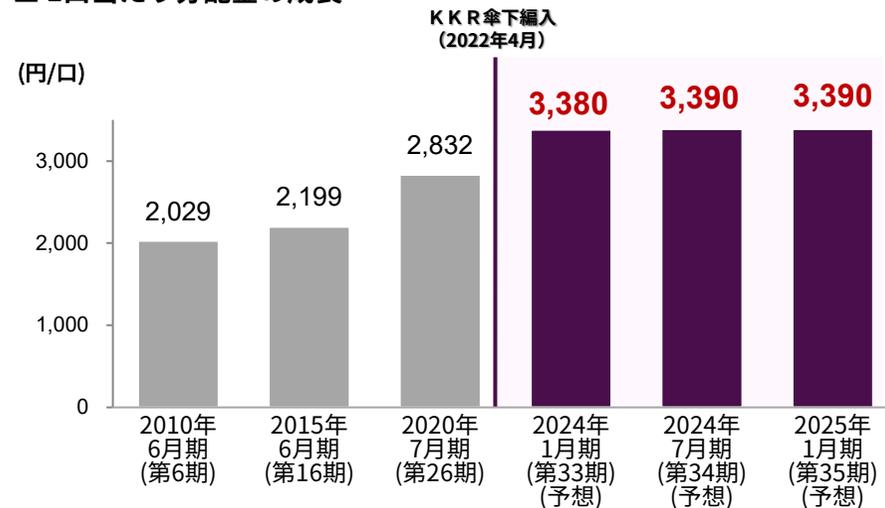
■ 資産規模（取得（予定）価格ベース）の拡大



■ 1口当たりNAVの成長



■ 1口当たり分配金の成長



オフリングハイライト



オフリングハイライト

ロジスティードが全国に保有する基幹物流施設への一括投資

1

総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引

2

CPI連動賃料の導入により、
インフレ耐性を備えた長期賃貸借契約を締結

3

将来の再開発ポテンシャルを有する物件も複数取得

新規取得資産等の概要

総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引

(1) 新規取得資産

新規取得資産	物件数 28 物件	取得予定価格の合計 1,082 億円
収益性	平均NOI利回り 4.3 %	平均償却後NOI利回り 3.8 %
含み益の合計・ 平均含み益率	含み益の合計 +113 億円	平均含み益率 +10.5 %



(2) 本匿名組合出資持分

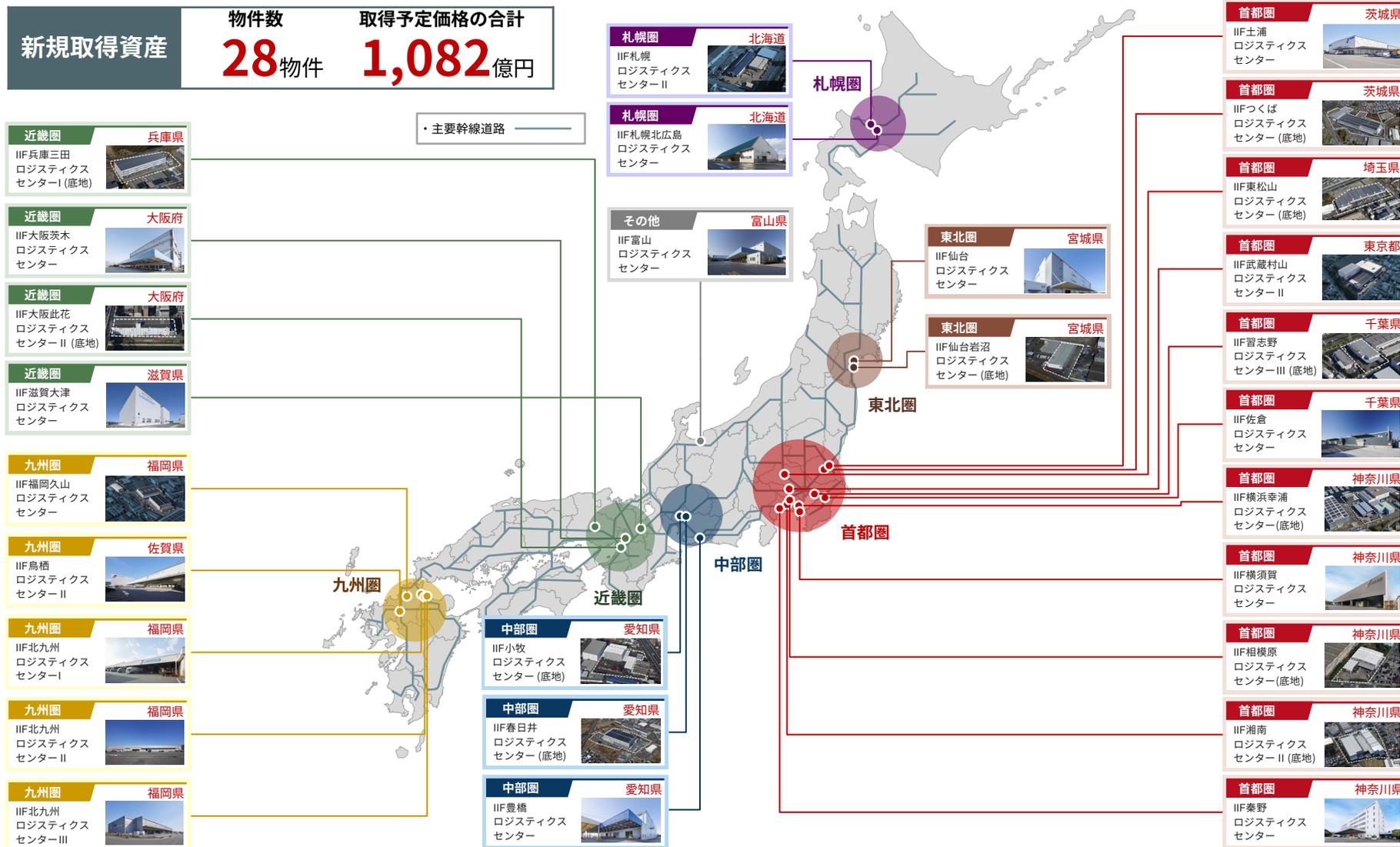
本匿名組合 出資持分	出資予定金額	想定配当利回り	裏付不動産	物件数	取得予定価格の合計
	166 億円	6.7 %		4 物件	1,044 億円

新規取得資産等

産業集積地である全国の大都市圏における不動産ポートフォリオの取得



主要な大都市圏における大規模産業集積地・消費地近郊に所在する各種産業の物流ネットワークを支える施設の取得



新規取得資産等

共同投資スキームを通じた大型物流施設への長期安定的な投資

本匿名組合出資持分の取得のポイント

- 1 国内大手不動産会社との共同投資スキームにより長期安定的に投資予定
- 2 長期保有を通じて一定程度の簿価の引き下げも企図
- 3 裏付不動産の優先交渉権を取得し、将来の取得機会を確保

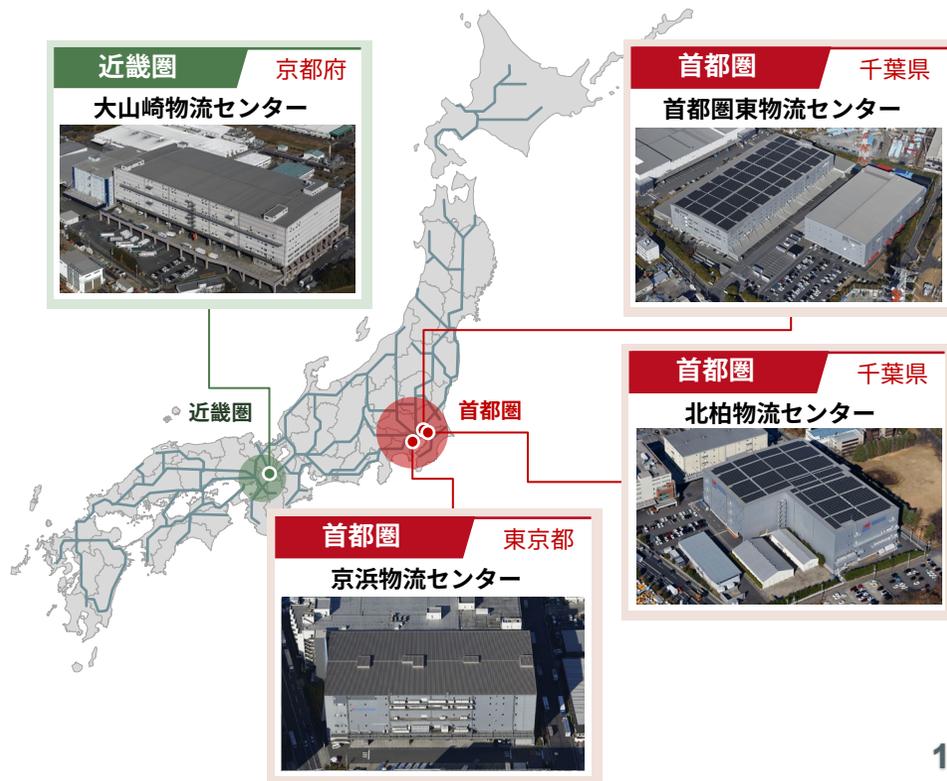
本匿名組合出資持分の概要

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

※賃料改定については、北柏物流センターの事業用定期借地権設定契約を除く

本共同投資スキーム

裏付不動産 4物件	取得予定価格合計 104,411 百万円	鑑定評価額合計 116,530 百万円 (取得予定価格合計対比) (+11.6%)	ノンリコース・ローン 74,500 百万円
リザーブ・諸費用等	匿名組合出資等 33,327 百万円		
本投資法人 49.9%		国内大手 不動産会社 50.0%	その他 0.1%



バランスシートのスリム化の潮流を捉えたCREカーブアウト案件

不動産保有を通じて日本企業のガバナンス強化に貢献

産業ファンド投資法人

投資主価値向上

- 中長期的な不動産の保有と価値最大化
- 競争の少ない相対取引の実現



日本企業

ガバナンス強化

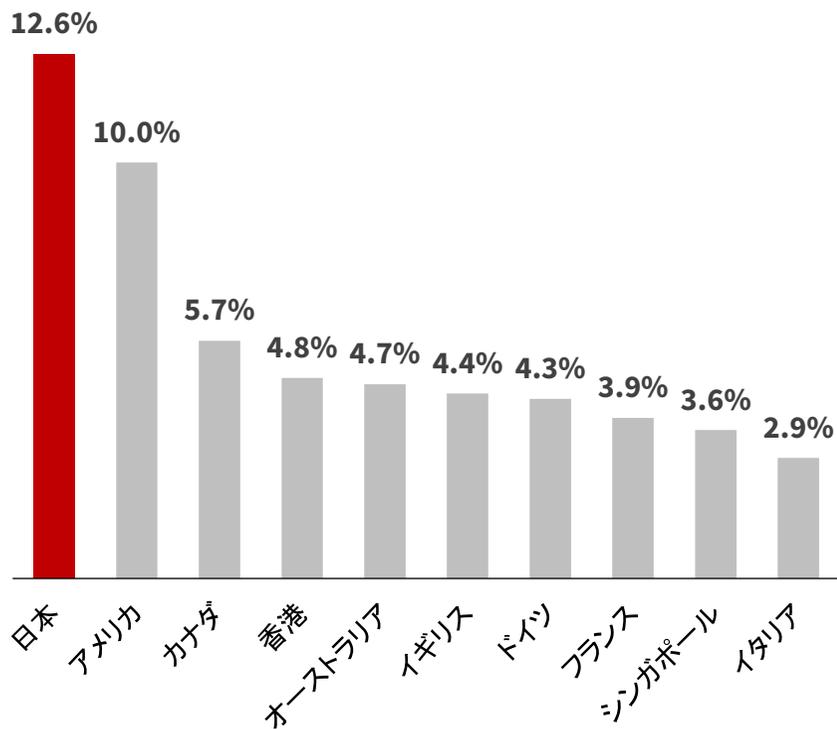
- 資本の効率化による収益性の向上
- 不動産売却資金を活用した戦略的投資による企業競争力の向上

投資主価値向上に資する新たな投資戦略

バランスシートのスリム化ニーズを捉えCREカーブアウトを推進

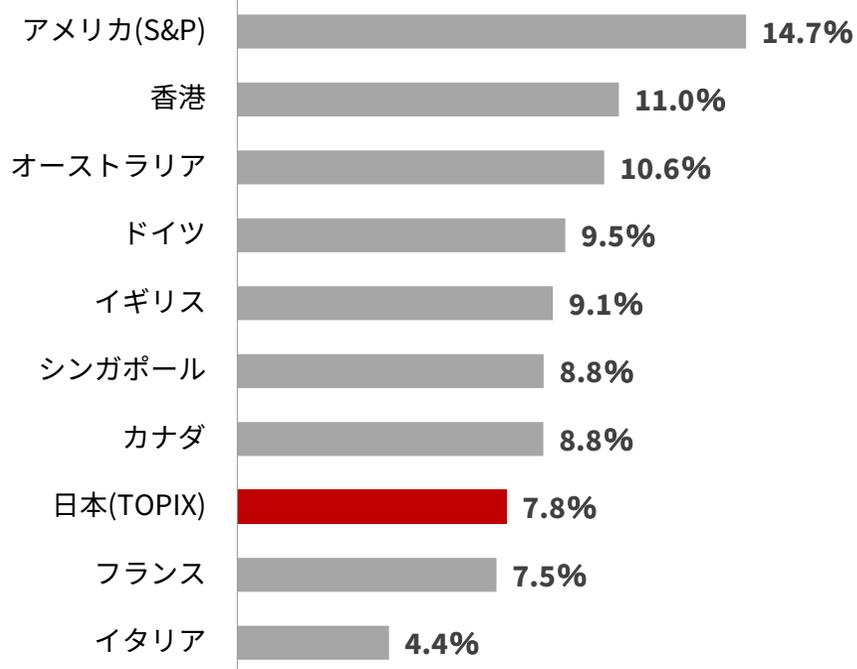
日本企業の高い不動産保有比率と低い収益性

■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

■各先進国のROE



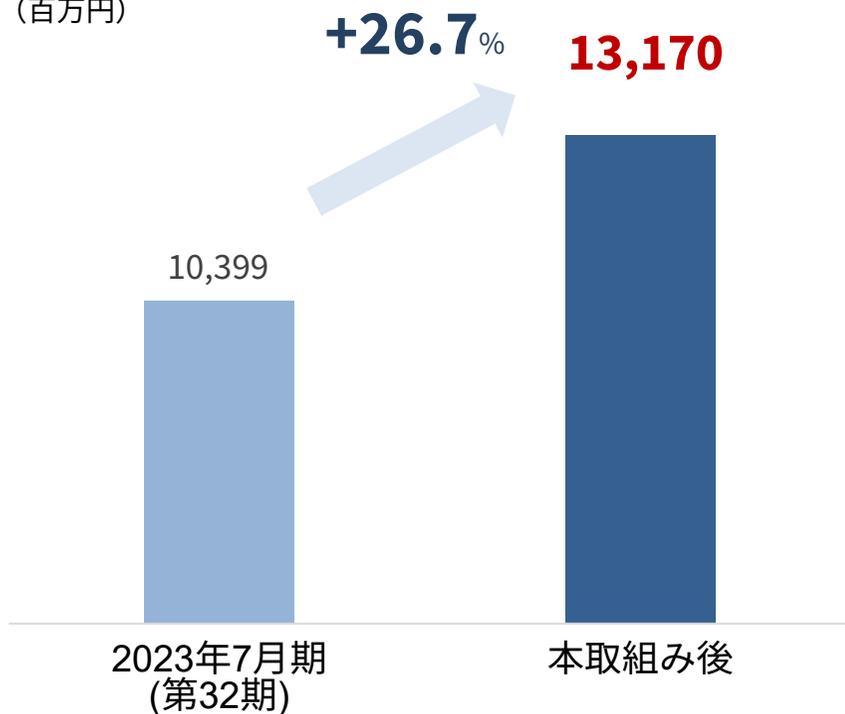
(出所) Bloombergのデータに基づき本資産運用会社が作成

インフレ耐性の強化を目指したCPI連動賃料の導入

CPI連動賃料の導入によるインフレ耐性と中期的な成長ポテンシャル

本取組み前後のNOIは26.7%増加

(百万円)



新規取得資産における賃料改定方法

テナントとの間でのCPI連動賃料導入率

100.0%

※テナントが借地のマスターレシーとなっている契約を除きます。

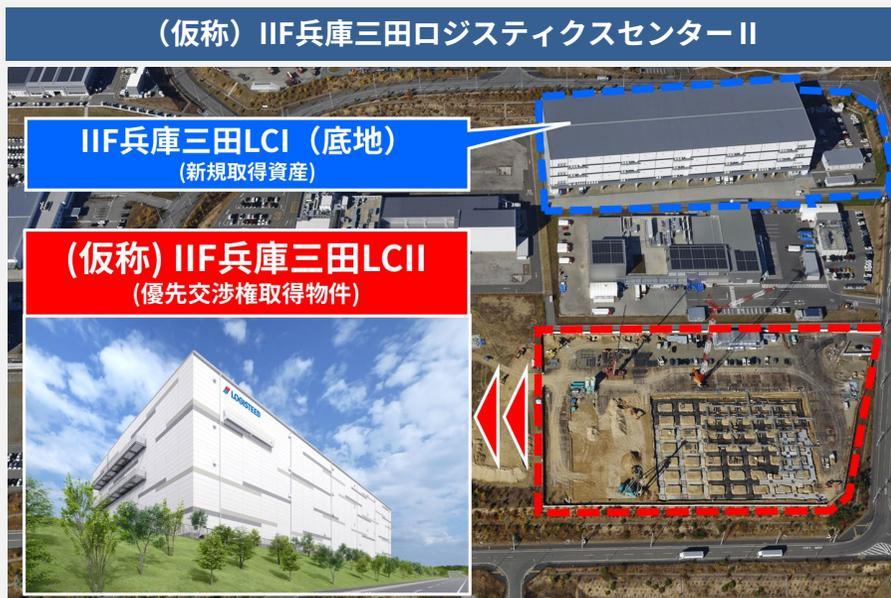
初回賃料更改時のCPI連動賃料の増加分 (イメージ図)

CPI	賃料の増分の絶対値 (1期あたり)	賃料の増分の絶対値 / 想定発行済投資口数
+0.5%/年	178 百万円	70 円/口
+1.0%/年	232 百万円	91 円/口
+1.5%/年	288 百万円	113 円/口

再開発及び増築の推進によるアップサイドポテンシャル

将来の再開発ポテンシャルを有する物件も複数取得

■ロジスティード新規開発物件（優先交渉権取得）



優先交渉価格	9,240百万円
竣工予定年月	2024年11月
想定延床面積	33,759.84m ²

■未消化容積率・建蔽率より再開発ポテンシャルを有する物件が複数存在

新規取得資産全体に占める未消化容積	約630,000m ²
再開発ポテンシャルを有する新規取得資産数	17物件/28物件中

■本投資法人の豊富な開発・増築実績（再開発予定物件含む）

再開発	
<p>IIF習志野LCI</p>	<p>IIF習志野LCII</p>
新規開発	増築
<p>IIF厚木MC</p>	<p>IIF福岡箱崎LCII (増築)</p>

Portfolio growth

「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

		2023年7月期（第32期） 期末時点		本取組み後
アセット	物件数	78物件	<ul style="list-style-type: none"> 新規取得資産 28 物件の追加 ※物件数、取得(予定)価格の合計及び鑑定評価額の合計の計算においては、2024年1月期(第33期)に取得した3物件を加算しています。 譲渡予定資産 3物件の譲渡 	106物件
	取得(予定)価格の合計	389,393百万円		494,524百万円
	鑑定評価額の合計	484,557百万円		596,855百万円
デット	簿価LTV	49.0%		50.6%
	時価LTV (鑑定評価額ベース)	40.0%		42.5%
エクイティ	1口当たりNAV	135,613円/口		137,936円/口 (+1.7%)

既存ポートフォリオの運用戦略



CREカーブアウト案件・再開発案件を軸に、パイプラインを拡充

アセットライトニーズを捉えたCREカーブアウト案件

セントラル・タンクターミナル (KKR投資先企業)

セールアンドリースバックによる主要事業拠点の一括取得
(優先交渉権取得6物件含む)

優先交渉権取得6物件	優先交渉価格の合計	鑑定評価額の合計	優先交渉価格と鑑定評価額の差額の合計 (比率)
	20,337 百万円	21,381 百万円	1,044 百万円 (+5.1%)



産業用不動産の運用・開発ノウハウを活かした再開発案件

再開発決定物件

2024年 2025年 2026年 2027年

IIF羽村LC 再開発 	オンブック再開発 テナント 東京ロジファクトリー	● 2025年2月 竣工予定	
	取得予定価格		3,155 百万円
	鑑定評価額		3,790 百万円
	想定延床面積		14,001.64m ²

IIF習志野LCI 再開発 	オフバランス再開発 テナント 拓洋	● 2025年2月 竣工予定	
	取得予定価格		6,371 百万円
	鑑定評価額		8,610 百万円
	想定延床面積		27,614.58m ²

取得予定価格の合計	9,526 百万円
鑑定評価額の合計	12,400 百万円
取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計 (比率)	2,872百万円 (+30.2%)

再開発計画物件

2024年 2025年 2026年 2027年

IIF習志野LCII 再開発 	オフバランス再開発 想定延床面積 133,623.21m ²	● 2025年3月 着工予定	● 2027年2月 竣工予定
---------------------------	--	-------------------	-------------------

CRE/PRE戦略にCREカーブアウト案件が加わり取得機会は大幅増加へ

CRE/PRE戦略の進化により資産規模拡大の加速を目指す

本投資法人の 投資戦略

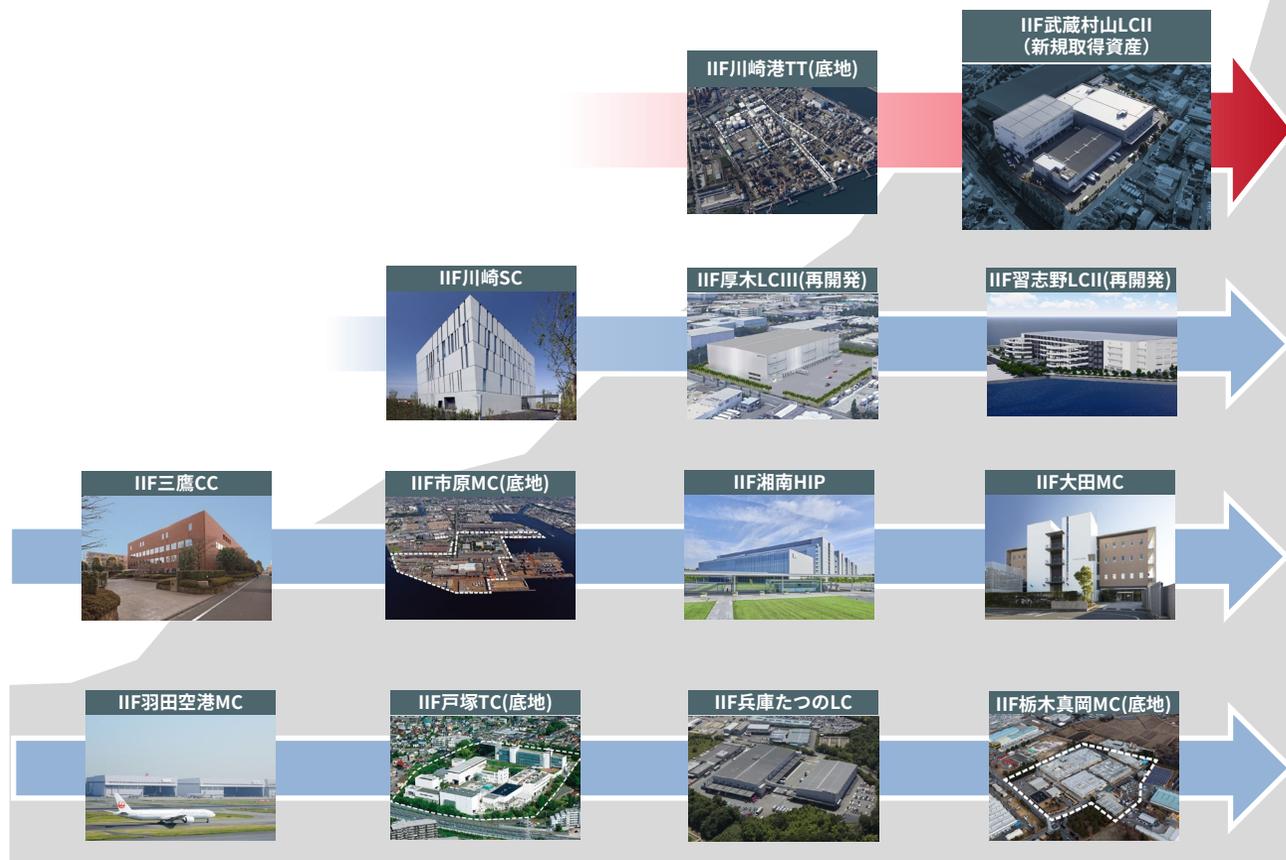
(1) CREカーブアウト案件

(2) 開発案件の取組み

(3) 多様なアセットクラスの取得

(4) セールアンドリースバック

<本投資法人の主な取得実績及び今後の取得予定>



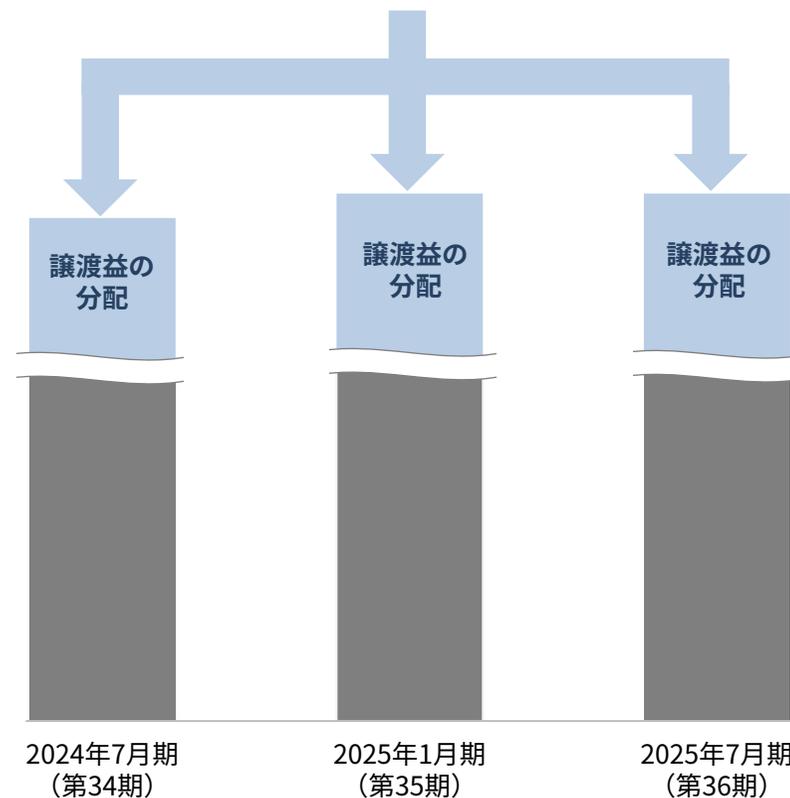
資産規模

戦略的な資産売却により投資主へ譲渡益を還元

将来の収益性低下リスクと投資主還元に鑑み、IIF戸塚TC(底地)及びIIF横浜都筑R&DCの早期売却を決定

<譲渡益の分配イメージ>

IIF戸塚TC(底地)は3期に亘って分割譲渡予定
発生する譲渡益については、
2024年7月期以降の3期に亘って分配



2物件合計	
帳簿価額 (2023年7月31日時点)	10,545 百万円
譲渡予定価格	13,500 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	2,954 百万円

直近3年で約430億円の物件売却を決定し、多額の含み益を投資主へ還元

産業ファンド投資法人の資産売却のトラックレコード

2021年

IIF広島MC(底地)



IIFつくばMC(底地)



IIF座間ITSC



IIF品川ITSC



2022年

IIF大阪南港ITSC



IIF印西LC



2023年

IIF神戸LC



2024年

IIF戸塚TC(底地)



IIF横浜都筑R&DC

譲渡(予定)物件数
累計

9 物件

帳簿価額累計
(譲渡決定時点)

33,968 百万円

譲渡(予定)価格累計

42,875 百万円

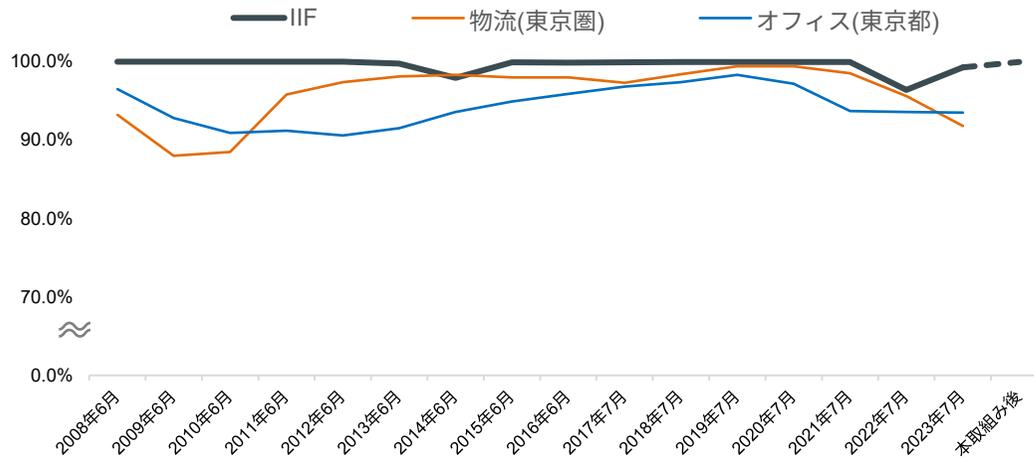
譲渡(予定)価格累計と
帳簿価額累計の差額

8,906 百万円

保有物件の稼働率と契約期間満了時期の状況

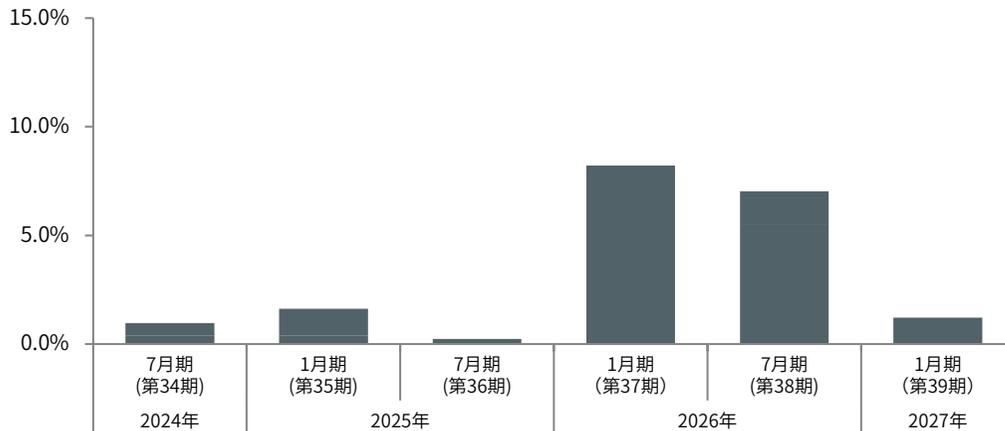
高稼働率を維持しつつ、賃貸借契約の満了時期等を捉え、賃料アップを追求

■ 高い稼働率（2008年6月～本取組み後）



■ 今後3年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況 (年間賃料ベース) (本取組み後)

対ポートフォリオ賃料比率



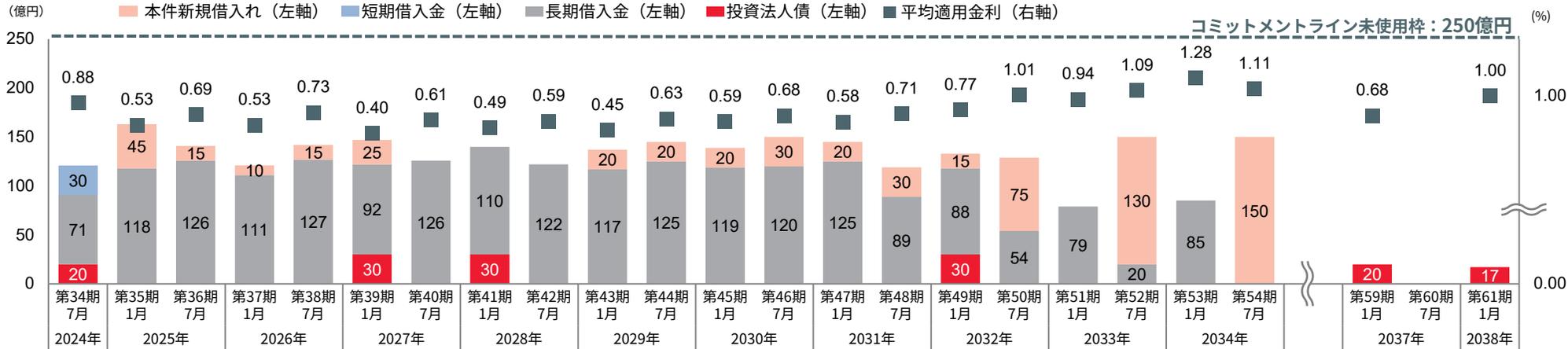
契約満了等のタイミングで着実な賃料増額を実現

物件名	NOIの推移 (百万円)		NOI増加率
	(1)取得時	(2)契約更改後	
IIF川口LC  2012年12月取得, 運用期間11.2年	120	269	+123.0%
IIF柏LC  2013年2月取得, 運用期間11.1年	127	171	+34.4%
IIF東大阪LC  2013年4月取得, 運用期間10.9年	164	198	+20.8%
IIF大阪住之江LCI  2017年3月取得・2018年3月追加取得 運用期間7.0年	506	601	+18.8%
IIF市原MC (底地)  2020年10月取得, 運用期間3.4年	911	1,155	+26.8%

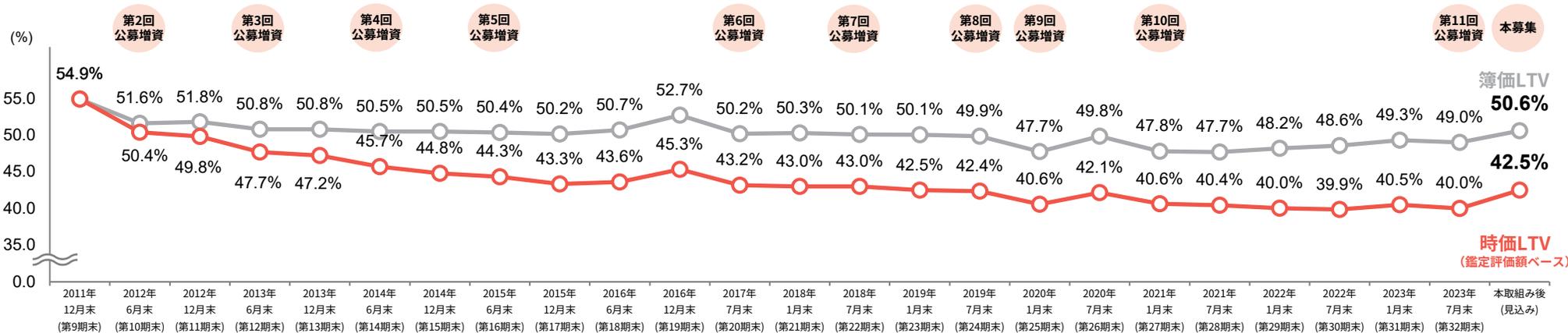
安定性の向上

返済期限の分散とLTVマネジメントによる強固な財務基盤の構築

返済期限の分散状況（本件新規借入れ後）



公募増資等を通じたLTV水準のコントロール



Appendix





KKRとの協働によるCREカーブアウト案件を通じて、成長性及び安定性を兼ね備えた資産の取得を継続

物件名	含み益			収益性		安定性			
	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率)	NOI 利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	平均賃貸借契約期間 (契約形態)	平均賃貸借契約 残存期間 (2024年3月4日時点)	中途解約/ 賃料改定
IIF北九州LCI	1,250	1,400	+150 (+12.0%)	6.2%	5.5%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF北九州LCII	2,210	2,430	+220 (+10.0%)	5.1%	3.9%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF北九州LCIII	7,350	7,720	+370 (+5.0%)	5.2%	3.9%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF福岡久山LC	14,630	15,400	+770 (+5.3%)	4.2%	3.4%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF鳥栖LCII	5,350	5,680	+330 (+6.2%)	4.4%	3.7%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF豊橋LC	1,780	1,860	+80 (+4.5%)	5.0%	4.3%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF小牧LC (底地)	2,320	2,550	+230 (+9.9%)	4.8%	4.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF春日井LC (底地)	7,700	8,010	+310 (+4.0%)	5.3%	5.3%	100%	31.1年 (定借)	31.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF札幌北広島LC	2,650	2,760	+110 (+4.2%)	4.9%	4.1%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF札幌LCII	750	867	+117 (+15.6%)	4.8%	4.7%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF仙台LC	3,540	3,680	+140 (+4.0%)	4.4%	3.9%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF仙台岩沼LC (底地)	450	533	+83 (+18.4%)	5.0%	5.0%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIFつくばLC (底地)	6,000	6,710	+710 (+11.8%)	4.0%	4.0%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF武蔵村山LCII	16,800	17,100	+300 (+1.8%)	3.6%	3.1%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)

将来のインフレにも対応できる成長性・安定性を兼ね備えた 物流ポートフォリオの取得 (2)



KKRとの協働によるCREカーブアウト案件を通じて、成長性及び安定性を兼ね備えた資産の取得を継続

物件名	含み益			収益性		安定性			
	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率)	NOI 利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	平均賃貸借契約期間 (契約形態)	平均賃貸借契約 残存期間 (2024年3月4日時点)	中途解約/ 賃料改定
IIF湘南LCII (底地)	6,590	7,790	+1,200 (+18.2%)	3.9%	3.9%	100%	29.1年 (定借)	29.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF土浦LC	3,930	4,220	+290 (+7.4%)	4.7%	3.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF秦野LC	3,170	3,520	+350 (+11.0%)	4.1%	3.5%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF横浜幸浦LC (底地)	1,170	2,830	+1,660 (+141.9%)	3.5%	3.5%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF習志野LCIII (底地)	1,450	1,590	+140 (+9.7%)	3.8%	3.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	1年間不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF東松山LC (底地)	1,140	1,320	+180 (+15.8%)	4.1%	4.1%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF横須賀LC	1,970	2,160	+190 (+9.6%)	4.3%	3.7%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF相模原LC (底地)	730	920	+190 (+26.0%)	3.9%	3.9%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF佐倉LC	2,180	2,260	+80 (+3.7%)	4.5%	3.9%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF兵庫三田LCI (底地)	520	1,620	+1,100 (+211.5%)	3.6%	3.6%	100%	23.9年 (定借)	23.9年	原則不可/ 不可
IIF大阪此花LCII (底地)	1,030	1,930	+900 (+87.4%)	3.7%	3.7%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	1年間不可/ 不可
IIF大阪茨木LC	7,150	7,430	+280 (+3.9%)	3.9%	3.6%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF滋賀大津LC	980	1,636	+656 (+67.0%)	4.5%	4.1%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF富山LC	3,470	3,655	+185 (+5.3%)	4.9%	3.9%	100%	14.8年 (定借)	14.8年	不可/ CPI連動(フロアあり)
合計/平均	108,260	119,581	+11,321 (+10.5%)	4.3%	3.8%	100%	18.9年 (定借)	18.9年	-

IIF北九州ロジスティクスセンターI

九州圏



取得予定価格	1,250 百万円
鑑定評価額	1,400 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	6.2% / 5.5%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード九州の北九州エリアにおける主要拠点
- 期間15.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約3.4kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在
- 沿岸部の工業地域である新浜町に位置し、フェリー等での移出入や、周辺に広がる関連工場・倉庫への輸送も容易な立地



所在地：福岡県京都郡苅田町

IIF北九州ロジスティクスセンターIII

九州圏



取得予定価格	7,350 百万円
鑑定評価額	7,720 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.2% / 3.9%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテック九州の本社兼基幹物流施設
- 期間15.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約5.7kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在
- ボックス型の物流施設であり、3面での接車が可能なため高い庫内作業効率を備える他、事務所・駐車場が確保されており、拠点としての活用が可能



所在地：福岡県京都郡苅田町

IIF北九州ロジスティクスセンターII

九州圏



取得予定価格	2,210 百万円
鑑定評価額	2,430 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.1% / 3.9%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年 (15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテック九州の北九州エリアにおける主要営業拠点
- 期間15.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約5.0kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在
- 建物北側・南側はトラックヤードとなっており、直接荷物の荷捌きが可能で、西・東側は高床式でありトラックパースでの接車も可能



所在地：福岡県京都郡苅田町

IIF福岡久山ロジスティクスセンター

九州圏



取得予定価格	14,630 百万円
鑑定評価額	15,400 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.2% / 3.4%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年 (16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード九州の福岡エリアにおける主要物流拠点
- 期間16.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 九州自動車道「福岡」ICから約1.7kmに位置し、博多中心部にも直線距離約9kmと近接性を有することから、圏域一帯を管轄する広域配送拠点として機能
- 建物内には事務所の他、食堂やドライバー休憩室、応接室、会議室等が設置されており、地域拠点としての活用が可能



所在地：福岡県糟屋郡久山町

IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ

九州圏



取得予定価格	5,350 百万円
鑑定評価額	5,680 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.4% / 3.7%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年(16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード九州の鳥栖エリアにおける主要拠点
- 期間16.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 交通の要衝である九州縦貫自動車道「鳥栖」ICまで約1.9kmに立地し、福岡中心部へのアクセス性にも優れる
- 床荷重が1.5t/㎡、柱スパン10.0m×10.5m と汎用性の高い仕様が確保されている他、自動倉庫もあり保管能力も高い



所在地：佐賀県鳥栖市

IIF豊橋ロジスティクスセンター

中部圏



取得予定価格	1,780 百万円
鑑定評価額	1,860 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.0% / 4.3%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年(16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード中部の豊橋エリアにおける主要拠点
- 期間16.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 国道23号名豊道路「豊橋港」ICまで約1.6kmに立地し交通アクセスに優れ、名豊道路の全線開通により名古屋だけでなく浜松へのアクセス性も向上が見込まれる
- 低床平屋の希少性の高い建物仕様であり、余剰敷地もあることから増築余地も存在



所在地：愛知県豊橋市

IIF小牧ロジスティクスセンター(底地)

中部圏



取得予定価格	2,320 百万円
鑑定評価額	2,550 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.8% / 4.8%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年(15.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード中部の小牧エリアにおける主要営業拠点
- 期間15.1年(原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 東名高速道路「小牧」ICから約1.9kmに立地し、名古屋都市圏の地域配送に加え、首都圏や近畿圏等の広域物流ハブとしても機能する立地
- 名鉄小牧線「小牧口」駅から約2.0kmの距離であり、小牧市だけでなく、春日井市・名古屋市北部等の人口集積地からの労働力確保も可能



所在地：愛知県小牧市

IIF春日井ロジスティクスセンター(底地)

中部圏



取得予定価格	7,700 百万円
鑑定評価額	8,010 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.3% / 5.3%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	31.1年(31.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード中部の春日井エリアにおける主要営業拠点
- 期間31.1年(原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 東名高速道路「春日井」ICから約4.3kmに立地し、名古屋市中心部へ約20km圏内にあり、大規模消費地である名古屋市のアクセスに優れた立地
- 名鉄小牧線「小牧口」駅から約2.2kmに立地し、小牧市だけでなく、春日井市・名古屋市北部等の人口集積地からの労働力確保も可能



所在地：愛知県春日井市

IIF札幌北広島ロジスティクスセンター

札幌圏



取得予定価格	2,650 百万円
鑑定評価額	2,760 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.9% / 4.1%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年(15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/ CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード北日本の北広島エリアにおける主要拠点
- 期間15.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 道央自動車道「北広島」ICまで約3.2kmに位置し、札幌中心部にも約25km圏と近接しており、消費財を中心とした集配送拠点として良好な立地
- 3階建てのボックス型物流施設であり、搬送設備としてエレベーター1基、垂直搬送機2基が設置されており、効率的なオペレーションが可能



所在地：北海道北広島市

IIF札幌ロジスティクスセンターII

札幌圏



取得予定価格	750 百万円
鑑定評価額	867 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.8% / 4.7%
契約形態	定期建物賃貸借契約等
契約期間(残存期間)	14.1年(14.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間不可/ CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード北日本の札幌エリアにおける主要拠点
- 期間14.1年(10年間解約不可)の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 札幌自動車道「札幌西」ICまで約1.4kmに立地し、苫小牧港からの貨物配送が可能な他、札幌市中心部まで約8.0kmと国道452号を利用して札幌市へのアクセスにも優位性がある
- 近隣に住宅が広がっている他、JR函館本線「発寒」駅にも近接しており広域からの雇用確保が可能で、労働力確保も良好



所在地：北海道札幌市

IIF仙台ロジスティクスセンター

東北圏



取得予定価格	3,540 百万円
鑑定評価額	3,680 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.4% / 3.9%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	14.1年(14.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/ CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード東日本の仙台エリアにおける主要拠点の一つ
- 期間14.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 仙台東部道路「仙台港」ICまで約4.5km、仙台中心部へは約5.9kmに立地し、主要幹線道路や大消費地へのアクセス利便性が高い
- 約10mの長さをもつ庇を備えた両面バースにより天候に左右されることなくオペレーションが可能な汎用性の高い施設



所在地：宮城県仙台市

IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)

東北圏



取得予定価格	450 百万円
鑑定評価額	533 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	5.0% / 5.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	14.1年(14.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/ CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード東日本の仙台エリアにおける主要拠点
- 期間14.1年(原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 仙台東部道路「仙台空港」ICまで約3.9kmに立地し、宮城県・福島県・岩手県を管轄可能であり、近接する国道4号線により仙台中心部へのアクセス性も高い
- 平屋建ての物流施設であり、上下搬送に起因する時間的ロスがなく、高い配送効率性を備える



所在地：宮城県岩沼市

IIFつくばロジスティクスセンター (底地)

首都圏



取得予定価格	6,000 百万円
鑑定評価額	6,710 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.0% / 4.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	30.1年(30.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：茨城県つくば市

継続性

- ロジスティード東日本のつくばエリアにおける主要営業拠点
- 期間30.1年(原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道「つくば牛久」ICから約0.8km、常磐自動車道「桜土浦」ICから約5.3kmと幹線道路への交通アクセスが良好な立地
- 周辺に住宅地が立地しており、労働力確保の点においても雇用環境は良好

IIF武蔵村山ロジスティクスセンターII

首都圏



取得予定価格	16,800 百万円
鑑定評価額	17,100 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.6% / 3.1%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年(16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：東京都武蔵村山市

継続性

- ロジスティード東日本の多摩エリアにおける主要営業拠点
- 期間16.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 国道16号線から約5.2kmに位置しており、多摩地域を東西南北に貨物配送が可能
- I期棟・II期棟・III期棟ともに床荷重約1.5t/m²を確保しており、垂直搬送機や荷物用エレベーターを備えた汎用性の高いスペック

IIF湘南ロジスティクスセンターII (底地)

首都圏



取得予定価格	6,590 百万円
鑑定評価額	7,790 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.9% / 3.9%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	29.1年(29.1年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：神奈川県高座郡寒川町

継続性

- ロジスティード東日本の湘南エリアにおける主要営業拠点
- 期間29.1年(原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道「寒川北」ICから約1.7km、新東名高速道路「厚木南」ICから約4.1kmと交通アクセスが良好で首都圏をカバーする広域配送拠点としても見込める立地
- 労働力確保の点においても、海老名市や平塚市等の周辺市町村から集めることが可能であり、雇用環境も良好

IIF土浦ロジスティクスセンター

首都圏



取得予定価格	3,930 百万円
鑑定評価額	4,220 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.7% / 3.8%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.1年(15.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：茨城県かすみがうら市

継続性

- ロジスティード東日本の霞ヶ浦エリアにおける主要営業拠点
- 期間15.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 常磐自動車道「土浦北」ICから約3.9kmに位置しており、国道6号線にも面していることから幹線道路への交通アクセスは良好で、首都圏全域にアクセス可能な立地
- I期棟・II期棟ともに床荷重約1.5t/m²を確保しており、低層倉庫ながら垂直搬送機や荷物用エレベーターを備えた汎用性の高いスペック

IIF秦野ロジスティクスセンター

首都圏



取得予定価格	3,170 百万円
鑑定評価額	3,520 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.1% / 3.5%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	14.1年(14.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：神奈川県秦野市

継続性

- ロジスティードの首都圏と中部圏を結ぶ重要物流中継拠点
- 期間14.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 新東名高速道路「新秦野」ICから約2.9km、東名高速道路「秦野中井」ICから約5.2kmに位置し、幹線道路へのアクセスが良好な立地
- 周辺の住宅街の他、最寄駅である小田急小田原線「渋沢」駅からも徒歩圏であり、近隣市町村からの雇用が期待可能

IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター (底地)

首都圏



取得予定価格	1,170 百万円
鑑定評価額	2,830 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.5% / 3.5%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	14.1年(14.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間原則不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：神奈川県横浜市

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテックが国内外の貨物を扱う重要物流中継拠点
- 期間14.1年(10年間原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 首都高速湾岸線「幸浦」ICから約1.8kmに立地し高速道路へのアクセスは良好で、羽田空港へのアクセスも約30km圏内
- 平屋の物流施設であり上下搬送が発生しないため配送効率性が高い施設

IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ (底地)

首都圏



取得予定価格	1,450 百万円
鑑定評価額	1,590 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.8% / 3.8%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年(15.1年)
中途解約 / 賃料改定	1年間不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：千葉県習志野市

継続性

- ロジスティード東日本の習志野エリアにおける主要営業拠点

汎用性

- 東関東自動車道「谷津船橋」ICから約1.3km、湾岸道路から約0.6kmに立地しており、60分程度で東京都心部と千葉県、神奈川県との湾岸の主要消費地をカバー可能な競争力の高い立地
- 工業専用地域に所在し24時間オペレーションが可能で、JR京葉線「新習志野」駅から約0.7kmと雇用確保でも優位

IIF東松山ロジスティクスセンター (底地)

首都圏



取得予定価格	1,140 百万円
鑑定評価額	1,320 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.1% / 4.1%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年(15.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間原則不可/CPI連動(フロアあり)



所在地：埼玉県比企郡滑川町

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテックイーストの東松山エリアにおける主要物流拠点
- 期間15.1年(10年間原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 国道254号から約0.9km、関越自動車道「東松山」ICから約2.4kmに位置していることから、埼玉県南部や多摩地区等の消費地を担当する地域配送拠点として利用可能
- 東武東上線「森林公園」駅徒歩約16分と徒歩圏内、近隣市街地を中心に住宅の集積もあることから、雇用環境も良好

IIF横須賀ロジスティクスセンター

首都圏



取得予定価格	1,970 百万円
鑑定評価額	2,160 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.3% / 3.7%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	14.1年(14.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテックの横須賀エリアの主要物流拠点
- 期間14.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 国道16号から約2.0km、横浜横須賀道路「逗子」ICから約3.6kmに位置し、神奈川県下及び南関東をカバー可能な立地
- 10台分のトラックパースに加え、貨物用エレベーター4基、垂直搬送機2基を兼ね備え、高い配送効率と搬送能力を具備



所在地：神奈川県横須賀市

IIF相模原ロジスティクスセンター (底地)

首都圏



取得予定価格	730 百万円
鑑定評価額	920 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.9% / 3.9%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	14.1年(14.1年)
中途解約 / 賃料改定	10年間原則不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードの子会社であるバンテックの相模原エリアの主要物流拠点
- 期間14.1年(10年間原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道「相模原愛川」ICから約3.4kmに立地し高速道路だけでなく、相模原市内や町田市等の周辺消費地へのアクセス性にも優れる
- 人口集積地である政令指定都市の相模原市内に立地しており、雇用確保の面でも優位性のある立地



所在地：神奈川県相模原市

IIF佐倉ロジスティクスセンター

首都圏



取得予定価格	2,180 百万円
鑑定評価額	2,260 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.5% / 3.9%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	30.1年(30.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード東日本が新築した千葉エリアの基幹危険物倉庫
- 期間30.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 東関東自動車道「佐倉」ICから約1.4kmに位置し、東京・千葉等の消費地を広域的にカバー可能
- 平屋建ての新築の危険物倉庫であり、仕分け場や事務所も併設されており効率性の高いオペレーションが可能



所在地：千葉県佐倉市

IIF兵庫三田ロジスティクスセンターI (底地)

近畿圏



取得予定価格	520 百万円
鑑定評価額	1,620 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.6% / 3.6%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	23.9年(23.9年)
中途解約 / 賃料改定	原則不可/不可

継続性

- ロジスティード西日本の兵庫エリアの主要物流拠点
- 期間23.9年(原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

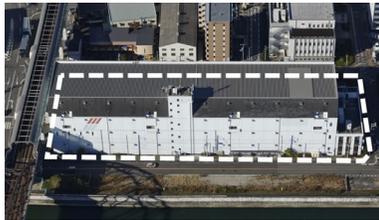
- 舞鶴若狭自動車道「三田西」ICから約0.5kmに立地し、中国自動車道・名神高速道路等と接続することで、兵庫県・大阪府市街地等の隣接都市圏に向けた広域配送が可能
- 工業団地内に立地し、24時間稼働や多頻度配送等も可能



所在地：兵庫県三田市

IIF大阪此花ロジスティクスセンター II (底地)

近畿圏



所在地：大阪府大阪市

取得予定価格	1,030 百万円
鑑定評価額	1,930 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.7% / 3.7%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	15.1年(15.1年)
中途解約 / 賃料改定	1年間不可/不可

継続性

- ロジスティード西日本の大阪中心部における主要営業拠点

汎用性

- 阪神高速道路17号西大阪線「安治川」IC、阪神高速道路16号大阪港線「本田」IC等複数のICが利用可能であり、都市高速アクセスに優れた立地であり、大消費地である阪神エリア全般をカバー可能
- 周辺には住宅地域が広がり、JR大阪環状線「西九条」駅より徒歩5分と通勤アクセスに優れた立地

IIF大阪茨木ロジスティクスセンター

近畿圏



所在地：大阪府茨木市

取得予定価格	7,150 百万円
鑑定評価額	7,430 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	3.9% / 3.6%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	16.1年(16.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティード西日本の北大阪エリアにおける主要営業拠点
- 期間16.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 国道171号沿いに位置し、名神高速道路「茨木」ICから約1.0km圏内にあり、京阪神エリアにおける都市間輸送の中継地として優れた立地
- 搬送設備としてエレベーター2基、垂直搬送機5基を有しており、北側出入口より直接トラックの進入・退出が可能

IIF滋賀大津ロジスティクスセンター

近畿圏



所在地：滋賀県大津市

取得予定価格	980 百万円
鑑定評価額	1,636 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.5% / 4.1%
契約形態	定期建物賃貸借契約等
契約期間(残存期間)	30.1年(30.1年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

- ロジスティードケミカルの近畿エリアにおける希少な危険物倉庫
- 期間30.1年(解約不可)の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性

汎用性

- 京滋バイパス「石山」ICから約3.3kmに位置し、名神高速道路や京滋バイパスの複数路線へのアクセスが可能であり都市間輸送の中継拠点として広域配送が可能
- 2021年竣工の築浅の危険物倉庫であり、内部には自動倉庫も備えており危険物配送のオペレーションに優位なスペック

IIF富山ロジスティクスセンター

その他



所在地：富山県中新川郡上市町

取得予定価格	3,470 百万円
鑑定評価額	3,655 百万円
NOI利回り/償却後NOI利回り	4.9% / 3.9%
契約形態	定期建物賃貸借契約等
契約期間(残存期間)	14.8年(14.8年)
中途解約 / 賃料改定	不可/CPI連動(フロアあり)

継続性

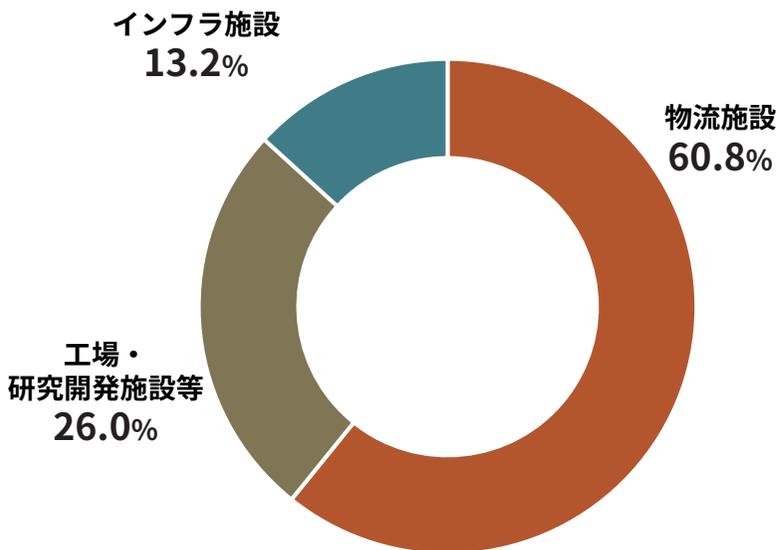
- ロジスティード中部の富山エリアにおける主要拠点
- 期間14.8年(平均)(解約不可)の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性

汎用性

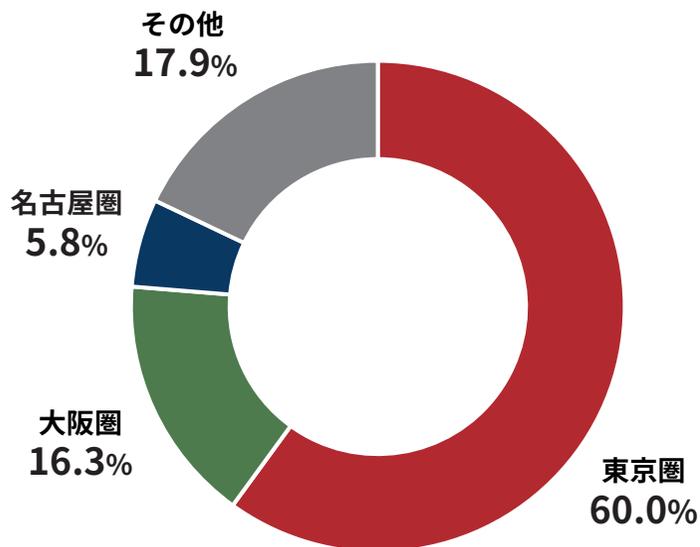
- 北陸自動車道「上市」スマートICまで約2.2kmに立地し、富山中心部へも約12kmと、人口集積地である富山市周辺へのアクセスや広域アクセスが良好
- 2階建てのボックス型物流施設であり、高床式トラックバースを備える他、搬送設備としてエレベーター2基、垂直搬送機3基を備える等、庫内オペレーションが容易な施設

ポートフォリオ（本取組み後）

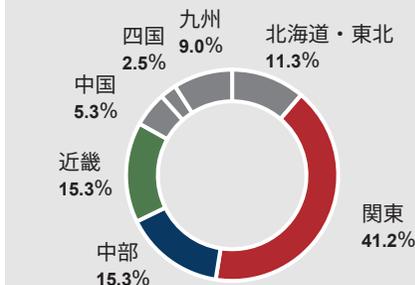
アセットカテゴリー別



エリア別



【参考】地域別県内総生産（名目）

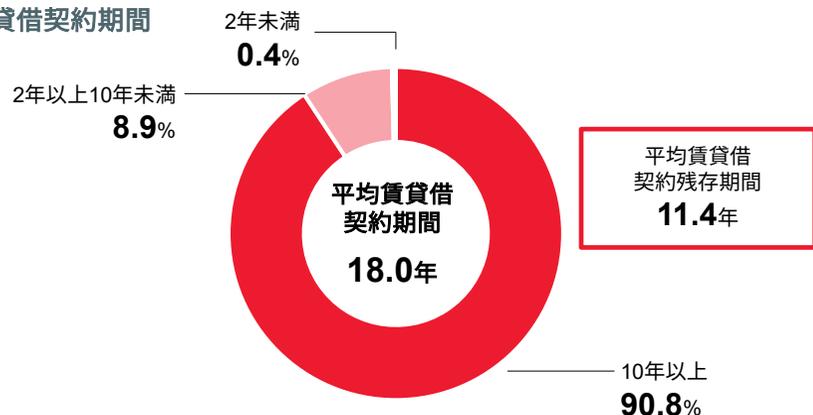


（出所）内閣府経済社会総合研究所「令和2年度県民経済計算について」（2023年9月26日公表）を基に本資産運用会社が作成

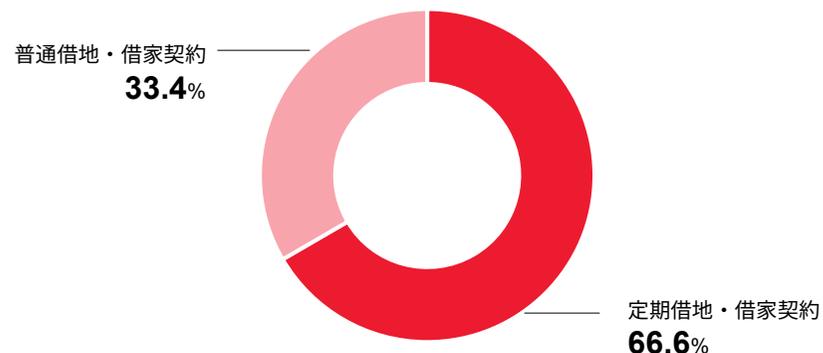
<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（本取組み後）

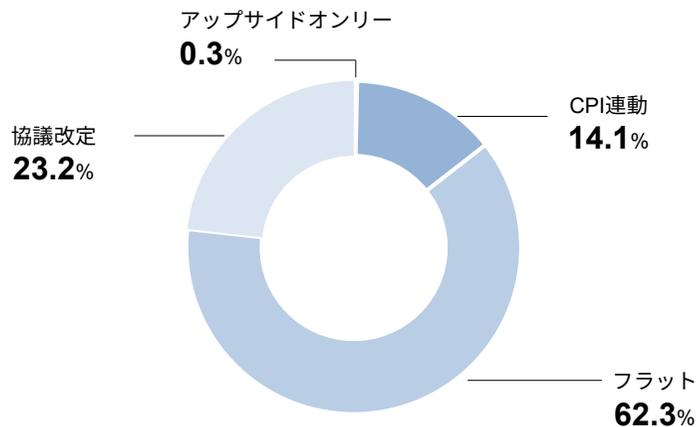
■ 賃貸借契約期間



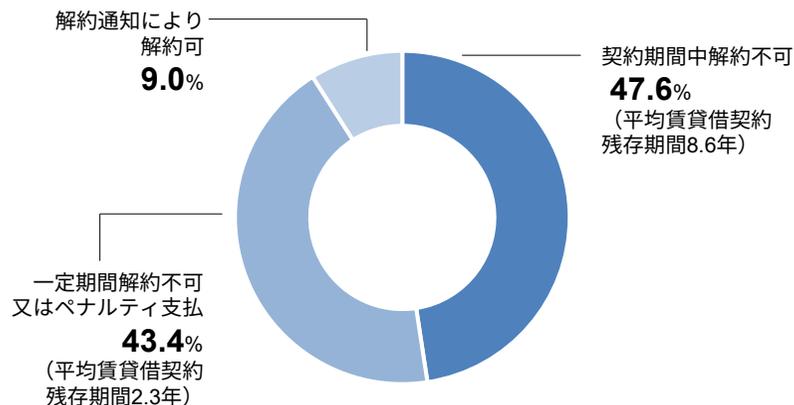
■ 定借割合



■ 賃料改定方法



■ 中途解約条項



ポートフォリオ（本取組み後：東京圏）

エリア	アセットカテゴリー	物件名	取得(予定) 価格 (百万円)
東京圏（物流施設 28 物件 工場・研究開発施設等 18 物件 インフラ施設 4 物件）			
東京圏	物流施設	IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）	13,700
東京圏	物流施設	IIF野田ロジスティクスセンター	6,500
東京圏	物流施設	IIF新砂ロジスティクスセンター	5,300
東京圏	物流施設	IIF越谷ロジスティクスセンター	2,000
東京圏	物流施設	IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,190
東京圏	物流施設	IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,550
東京圏	物流施設	IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100
東京圏	物流施設	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350
東京圏	物流施設	IIFさいたまロジスティクスセンター	1,490
東京圏	物流施設	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	4,476
東京圏	物流施設	IIF川口ロジスティクスセンター	1,770
東京圏	物流施設	IIF柏ロジスティクスセンター	1,810
東京圏	物流施設	IIF三郷ロジスティクスセンター	3,550
東京圏	物流施設	IIF入間ロジスティクスセンター	3,184
東京圏	物流施設	IIF加須ロジスティクスセンター	2,361
東京圏	物流施設	IIF羽村ロジスティクスセンター	672
東京圏	物流施設	IIF板橋ロジスティクスセンター	1,717
東京圏	物流施設	IIF昭島ロジスティクスセンター	8,019
東京圏	物流施設	IIF湘南ロジスティクスセンター	7,380

エリア	アセットカテゴリー	物件名	取得(予定) 価格 (百万円)
東京圏	物流施設	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	16,800
東京圏	物流施設	IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	6,590
東京圏	物流施設	IIF秦野ロジスティクスセンター	3,170
東京圏	物流施設	IIF佐倉ロジスティクスセンター	2,180
東京圏	物流施設	IIF横須賀ロジスティクスセンター	1,970
東京圏	物流施設	IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	1,450
東京圏	物流施設	IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	1,170
東京圏	物流施設	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	1,140
東京圏	物流施設	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	730
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,100
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF三鷹カードセンター	8,700
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF蒲田R&Dセンター	7,200
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF川崎サイエンスセンター	2,168
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF相模原R&Dセンター	3,100
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF横浜新山下R&Dセンター	3,810
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,300
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF横須賀テクノロジーセンター	4,000
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF湘南テクノロジーセンター	1,200
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	2,300
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター	12,200

ポートフォリオ（本取組み後：東京圏（続き）・名古屋圏・大阪圏）

エリア	アセットカテゴリー	物件名	取得(予定) 価格 (百万円)
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF新川崎R&Dセンター	6,300
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF市川フードプロセスセンター	6,200
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	38,500
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）	15,910
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF入間マニファクチュアリングセンター（底地）	2,550
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地）	2,335
東京圏	工場・研究開発施設等	IIF大田マニファクチュアリングセンター	4,570
東京圏	インフラ施設	IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,110
東京圏	インフラ施設	IIF品川データセンター	4,900
東京圏	インフラ施設	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	690
東京圏	インフラ施設	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	7,109
名古屋圏（物流施設 6 物件 工場・研究開発施設等 2 物件 インフラ施設 1 物件）			
名古屋圏	物流施設	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,050
名古屋圏	物流施設	IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,343
名古屋圏	物流施設	IIF四日市ロジスティクスセンター	8,912
名古屋圏	物流施設	IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	7,700
名古屋圏	物流施設	IIF小牧ロジスティクスセンター(底地)	2,320
名古屋圏	物流施設	IIF豊橋ロジスティクスセンター	1,780
名古屋圏	工場・研究開発施設等	IIF岐阜各務原マニファクチュアリングセンター（底地）	225
名古屋圏	工場・研究開発施設等	IIF岡崎マニファクチュアリングセンター	3,932
名古屋圏	インフラ施設	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1,900

エリア	アセットカテゴリー	物件名	取得(予定) 価格 (百万円)
大阪圏（物流施設 16 物件 インフラ施設 2 物件）			
大阪圏	物流施設	IIF西宮ロジスティクスセンター	2,159
大阪圏	物流施設	IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,280
大阪圏	物流施設	IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,000
大阪圏	物流施設	IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	860
大阪圏	物流施設	IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,730
大阪圏	物流施設	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,700
大阪圏	物流施設	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター I	12,100
大阪圏	物流施設	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター II	2,540
大阪圏	物流施設	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	1,960
大阪圏	物流施設	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	3,915
大阪圏	物流施設	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	3,500
大阪圏	物流施設	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1,810
大阪圏	物流施設	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	7,150
大阪圏	物流施設	IIF大阪此花ロジスティクスセンター II（底地）	1,030
大阪圏	物流施設	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	980
大阪圏	物流施設	IIF兵庫三田ロジスティクスセンター I（底地）	520
大阪圏	インフラ施設	IIF神戸地域冷暖房センター	18,100
大阪圏	インフラ施設	IIF大阪豊中データセンター	5,600

ポートフォリオ（本取組み後：その他）

エリア	アセットカテゴリー	物件名	取得(予定) 価格 (百万円)
その他（物流施設 25 物件 工場・研究開発施設等 2 物件 インフラ施設 2 物件）			
その他	物流施設	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,570
その他	物流施設	IIF盛岡ロジスティクスセンター	600
その他	物流施設	IIF広島ロジスティクスセンター	3,540
その他	物流施設	IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	860
その他	物流施設	IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,860
その他	物流施設	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,170
その他	物流施設	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	10,179
その他	物流施設	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,546
その他	物流施設	IIF太田ロジスティクスセンター	1,010
その他	物流施設	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,302
その他	物流施設	IIF札幌ロジスティクスセンター	2,480
その他	物流施設	IIF郡山ロジスティクスセンター	2,585
その他	物流施設	IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,208
その他	物流施設	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	14,630
その他	物流施設	IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	7,350
その他	物流施設	IIFつくばロジスティクスセンター(底地)	6,000
その他	物流施設	IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	5,350
その他	物流施設	IIF土浦ロジスティクスセンター	3,930
その他	物流施設	IIF仙台ロジスティクスセンター	3,540

エリア	アセットカテゴリー	物件名	取得(予定) 価格 (百万円)
その他	物流施設	IIF富山ロジスティクスセンター	3,470
その他	物流施設	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2,650
その他	物流施設	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	2,210
その他	物流施設	IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	1,250
その他	物流施設	IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	750
その他	物流施設	IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)	450
その他	工場・研究開発施設等	IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）	1,540
その他	工場・研究開発施設等	IIF栃木真岡マニュファクチャリングセンター（底地）	1,100
その他	インフラ施設	IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	134
その他	インフラ施設	IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	586

更なるESG施策の推進と、外部機関からの評価及び認証の取得状況

■ 2023年度CDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）気候変動プログラムに参加



2023年度のCDP気候変動プログラムに参加
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

■ 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
6年連続で取得

■ 「エコアクション21」



「エコアクション21」の
認証・登録を2023年1月に完了

■ CASBEE®不動産評価認証

2024年1月末日現在、**25**物件で本認証を取得



■ BELS評価

2024年1月末日現在、**22**物件で本評価を取得



■ DBJ Green Building認証

2024年1月末日現在、**5**物件で本認証を取得



DBJ Green Building

DBJ Green Building 認証 取得物件	
IIF広島LC	IIF神戸LC
IIF鳥栖LC	IIF越谷LC
IIF野田LC	

■ ResReal認証

2024年1月末日現在、**2**物件で本認証を取得
(水害評価カテゴリ)



SBTi（Science Based Targets initiative）認証の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

2023年2月に設定した
新たなGHG削減目標に基づき
SBTi認定を取得

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

新規GHG削減目標

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

生物多様性イニシアティブに賛同

生物多様性の保全を推進するため、
新たに2つの生物多様性イニシアティブに参画・賛同

■ 企業と生物多様性イニシアティブ（JBIB）



JBIBは、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目的に2008年に設立されました。

■ 生物多様性のための30by30アライアンス



30by30アライアンスは、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させるというゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成を目指し、各種施策の促進、取組みの積極的な発信を目的とする、行政、企業、NPO等の有志連合です。

本資産運用会社が参画するイニシアティブ

■ 責任投資原則 (PRI)

ESGの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで
受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指す原則

署名年月：2013年8月 (J-REITの資産運用会社初)



■ 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)

環境省が提唱する持続可能な社会の形成のために必要な
責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針

署名年月：2013年6月



■ 気候変動イニシアティブ (JCI)

「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」と
いう宣言に賛同する企業、自治体、団体、NGO等の参加に
よる脱炭素社会の実現に向けた取組み

参加年月：2020年5月



■ 気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)

中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これ
らの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を
開示することを提言

賛同表明年月：2019年8月 (J-REITの資産運用会社初)



■ 国連グローバル・コンパクト (UNGC) (※)

「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の4分野及び
これらの分野に関する10の原則を軸に持続可能な成長を実現す
るための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組み

署名年月：2016年10月 (J-REITの資産運用会社初)

※ 2016年より、本資産運用会社は、国連グローバルコンパクト (UNGC) における企業責任イニシアティブと、
「人権」、「労働」、「環境」及び「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。



■ Advanceへの賛同

PRIが創設したAdvanceにエンドーサーとして署名。
投資家が人権及び社会的課題に対して行動を起こす
ことにより、労働者、地域及び社会に対して良い影
響を生み出すことを目指す取組み

署名年月：2022年12月



注記 (1)

(全般) 本資料において記載する数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数は切り捨てて、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、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。以下同じです。

当事者の名称については略称を記載する場合があります。以下同じです。

本資料に記載する物件名については、略称を用いる場合があります。「CC」はカードセンター、「HIP」はヘルスイノベーションパーク、「ITSC」はITソリューションセンター、「LC」はロジスティクスセンター、「MC」はマニュファクチュアリングセンター又はメンテナンスセンター、「R&DC」はR&Dセンター、「SC」はサイエンスセンター、「TC」はテクノロジーセンター、「TT」はタンクターミナルの略称です。以下同じです。

- P.3 (注1) 「物流施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、「工場・研究開発施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。
- (注2) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の売買代金(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。
- (注3) 「新規取得資産」とは、P.26及びP.27に記載の新規取得資産28物件を総称しています。「本匿名組合出資持分」とは、P.12に記載の本投資法人が取得予定の匿名組合出資持分をいいます。「第33期取得済資産」とは、「IIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」、「IIF川崎港タンクターミナル(底地)」、「IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)」、「IIF北九州門司港タンクターミナル(底地)」及び「IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(建物)」をいいます。また、新規取得資産及び本匿名組合出資持分を併せて「新規取得資産等」ということがあります。加えて、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の取得完了後である2024年3月4日時点「新規取得資産等取得後」ということがあります。更に、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の取得と、「IIF神戸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)」及び「IIF横浜都筑R&Dセンター」(以下「譲渡予定資産」ということがあります。)の譲渡を併せて「本取組み」ということがあります。なお、新規取得資産等取得後である2024年3月4日時点「本取組み後」ということがあり、本取組み後における数値の算出にあっては、譲渡予定資産については全て譲渡済のものとして算出しています。以下同じです。
- (注4) 本取組み後(見込み)の「資産規模(取得(予定)価格ベース)」の算出方法については、後記P.5の(注3)をご参照ください。
- P.5 (注1) 本投資法人のスポンサーはKKR & Co. Inc.(以下、同社並びに同社の子会社であるKKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Holdco LLC、KKR & Co. GP LLC、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.、KKR Asia LLC及び76株式会社を、個別に又は総称して「KKR」といいます。)です。以下同じです。
- (注2) 「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産(Corporate Real Estate)について、経営戦略的視点から、企業価値最大化のためにその保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方に基づく戦略をいい、CRE戦略又は企業が保有する不動産それ自体を、単に「CRE」ということがあります。以下同じです。「PRE戦略」とは、公的不動産(Public Real Estate)について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進する考え方に基づく戦略をいい、PRE戦略又は公的不動産それ自体を、単に「PRE」ということがあります。以下同じです。また、CRE戦略に基づく提案を行うことを「CRE提案」といい、PRE戦略に基づく提案を行うことを「PRE提案」といい、「CRE提案」及び「PRE提案」の両方又はいずれかの性質を含む提案を行うことを「CRE/PRE提案」ということがあります。
- (注3) 「資産規模」は、本取組み後の数値を記載しています。なお、本匿名組合出資持分の出資予定金額(本匿名組合出資持分に係る匿名組合契約に記載された本投資法人の出資予定額をいいます。以下同じです。)は含みません。
- (注4) 「鑑定評価額の合計」は、2023年7月期末時点の保有資産(IIF厚木ロジスティクスセンターIII及び譲渡予定資産を除きます。)については2023年7月31日、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル(底地)、IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)及びIIF北九州門司港タンクターミナル(底地)については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)については2023年12月15日、新規取得資産については2024年2月1日をそれぞれ価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社による鑑定評価書(第33期取得済資産及び新規取得資産に係る鑑定評価書を「取得時鑑定評価書」ということがあります。)に記載された鑑定評価額の合計を記載しています。なお、第33期取得済資産のうち、IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(建物)については取得価格が僅少なため、除外しています。また、本匿名組合出資持分については、鑑定評価額が存在しないため、鑑定評価額の合計には本匿名組合出資持分を考慮していません。
- (注5) 「平均稼働率」は、総賃貸可能面積(新規取得資産等取得後において効力を有する又は有する予定の2023年7月期末時点の保有資産(ただし、譲渡予定資産は除きます。)、第33期取得済資産及び新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書(使用貸借面積を含みます。以下同じです。))に係る賃貸面積(使用貸借面積を含みます。以下同じです。))及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積)の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 当該格付は、本募集の対象である本投資口に付与された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注7) 「平均借入期間」は、新規取得資産等取得後において存在する予定の各有利子負債の借入期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- (注8) 「固定比率」は、新規取得資産等取得後において存在する予定の固定金利による有利子負債の総額を有利子負債の総額で除して算出しています。
- P.6 (注1) 図中の数値は2023年9月末日時点のものです。
- (注2) 日本への企業投資の金額にはKKRグループによる本資産運用会社への投資も含まれています。以下同じです。
- (注3) 図中のロゴは2023年9月末日時点のKKR投資先企業を示したものです。

注記 (2)

- P.7 (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、2010年6月期(第6期)及び2015年6月期(第16期)については各期の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数値を前提としています。以下同じです。
- (注2) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めた、各期末現在における鑑定評価額(又は調査価格)に基づく1口当たり純資産額を指しており、2023年10月26日付の有価証券報告書に記載されている1口当たり純資産額とは異なります。別途の記載がある場合を除き、以下同じです。
- 1口当たりNAV=NAV÷各期末現在の発行済投資口総口数
- なお、「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額(又は調査価格)に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額(純額)をいい、会計上の純資産額とは異なります。また、繰延ヘッジ損益の額の増減等によっては変動しません。以下同じです。
- NAV=出資総額*(不動産関連資産の期末鑑定評価額(又は調査価格)-不動産関連資産の期末簿価)
- * 出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する各期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。
- (注3) 本取組み後の1口当たりNAV(見込み)の算出方法については、P.17の(注4)をご参照ください。
- (注4) 分配金の予想値は2024年2月15日時点のものです。当該数値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想を前提とした数値であり、実際の数値と一致する保証はありません。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。「2024年1月期(第33期)予想」、「2024年7月期(第34期)予想」及び「2025年1月期(第35期)予想」の「1口当たり分配金」の前提条件の詳細等については、別紙「2024年2月15日付公表の2024年1月期(2023年8月1日～2024年1月31日)、2024年7月期(2024年2月1日～2024年7月31日)及び2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。
- P.9 (注1) 「総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引」は、本投資法人による新規取得資産の取得予定価格合計1,082億円と、本匿名組合出資持分に係る匿名組合の営業者であるHKロジスティクス合同会社(以下「本SPC」ということがあります。)による裏付不動産に係る国内不動産を信託財産とする信託受益権4物件の取得予定価格合計1,044億円を合計して算出しています。詳細については、P.10及びその注記をご参照ください。
- (注2) 「CPI運動賃料」とは、消費者物価指数(CPI)に連動して自動的に増減する賃料をいいます。以下同じです。詳細については、P.15及びその注記をご参照ください。
- (注3) 「将来の再開発ポテンシャルを有する物件」の詳細については、P.16及びその注記をご参照ください。
- P.10 (注1) 新規取得資産の「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の売買代金(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。)に記載しています。本匿名組合出資持分の「裏付不動産」欄に記載の本匿名組合出資持分に係る本信託受益権の「取得予定価格」は、本SPCが締結した信託受益権売買契約書に記載された各本信託受益権の売買代金(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。)に記載しています。以下同じです。
- (注2) 新規取得資産の「平均NOI利回り」及び「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*の合計÷取得予定価格の合計
- 平均償却後NOI利回り=(NOIの合計-減価償却費**の合計)÷取得予定価格の合計
- * NOIの計算には、別途注記する場合を除き、新規取得資産については新規取得資産に係る2024年2月1日を価格時点とする、取得時鑑定評価書に記載された直接還元法の運営純収益を使用しており、鑑定評価において直接還元法が採用されていない場合は鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用しています。
- ** 減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、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。以下同じです。
- なお、新規取得資産の平均(償却後)NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- (注3) 新規取得資産の「含み益」とは、取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額と取得予定価格の差額をいい、「含み益率」は含み益を取得予定価格で除して算出しています。なお、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。新規取得資産の「平均含み益率」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 平均含み益率=含み益の合計÷取得予定価格の合計
- (注4) 本匿名組合出資持分の「想定配当利回り」は、裏付不動産に係る、2024年2月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益から、本SPCの運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合に相当する49.9%を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分に係る出資予定金額で除して算出しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われない可能性があります。以下同じです。
- P.11 (注1) 新規取得資産のうち底地資産については、破線内の土地を取得する予定です。以下同じです。
- (注2) 圏中のエリアについては、以下のとおりです。以下同じです。
- 「首都圏」とは、茨城県、栃木県、群馬県、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県をいいます。
- 「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県をいいます。
- 「中部圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいいます。
- 「東北圏」とは、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県をいいます。
- 「九州圏」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県をいいます。
- 「札幌圏」とは、北海道の札幌市、江別市、北広島市、石狩市、小樽市をいいます。
- P.12 (注1) 本投資法人が優先交渉権に基づき本匿名組合出資持分の裏付不動産である物件を取得できる保証はありません。
- (注2) 「ノンリコース・ローン」は、消費税還付対応借入金(消費税及び地方消費税の還付金の受領に伴い、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入れをいいます。)を除いた金額を記載しています。
- (注3) 「平均賃貸借契約期間」は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。
- (注4) 「CPI連動(フロアあり)」とは、賃料改定に関し、本匿名組合出資持分の営業者による裏付不動産の取得予定日において効力を有する予定の裏付不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃料を下限とするCPI連動賃料が導入されていることを指しています。以下同じです。
- (注5) 「鑑定評価額合計」は2024年2月1日をそれぞれ価格時点とする、裏付不動産に係る株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を記載しており、「取得予定価格合計対比」は取得予定価格の合計に対する、取得予定価格と鑑定評価額との差額の合計の比率を記載しています。

注記 (3)

- P.13 (注1) 「CREカーブアウト案件」とは、日本企業の資本コストに対する企業の意識変化を適切に捉え、CRE戦略の一環としてKKRグループ等との協働を通じて、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件をいい、具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現する案件になります。以下同じです。
- (注2) 「KKRグループ」とは、KKR及びKKRの投資先企業を総称しています。以下同じです。
- (注3) 「ROE(Return on Equity)」とは、企業の自己資本(株主資本)に対する当期純利益の割合をいいます。ROEは、企業が株主から集めた資本をどれだけ効率的に使用して利益をあげているのかを示す指標とされています。
- P.14 (注1) 「企業の総資産に対する不動産保有比率」は、各国(地域)別の「MSCI Developed Markets Indexes」の構成銘柄のうち、FactSet の分類においてReal Estate Investment Trusts、Finance/Rental/Leasing、Major Banks、Investment Banks/Brokers、Regional Banks、Property/Casualty Insurance、Savings Banks、Investment Managers、Financial Conglomerates、Multi-Line Insurance、Life/Health Insurance、Specialty Insurance、Insurance Brokers/Servicesに該当する企業を除外したものを対象銘柄として算出しています。
- (注2) 「企業の総資産に対する不動産保有比率」は、上記「(注1)」に記載の各国別の対象銘柄の、2022年12月31日時点で終了した直近の営業期間における総資産の合計額に対する、土地及び減価償却費控除後の建物の価格の合計の比率を記載しています。
- (注3) 「各先進国のROE」は、以下の各インデックスの構成銘柄を対象として算出しています。
- アメリカ：S&P 500 INDEX
 - 香港：HANG SENG INDEX
 - オーストラリア：S&P/ASX 200 INDEX
 - ドイツ：DAX INDEX
 - イギリス：FTSE 100 INDEX
 - シンガポール：Straits Times Index STI
 - カナダ：S&P/TSX COMPOSITE INDEX
 - 日本：TOPIX
 - フランス：CAC 40 INDEX
 - イタリア：FTSE MIB INDEX
- (注4) 「各先進国のROE」は、(注3)に記載の各国(地域)別の集計対象銘柄について、以下の計算式に基づき算出される2013年から2022年までの各年の年末時点における当該集計対象銘柄のROEを、当該集計対象銘柄の時価総額に基づき加重平均し、これにより算出された2013年から2022年までの各年の年末時点における各インデックスのROEの値を単純平均した10年平均値を記載しています。
- (各年の年末時点以前の直近12か月の普通株主割当純利益*÷平均普通株式資本合計**)×100
- *普通株主割当純利益＝純利益(損失)－優先株現金配当合計－その他調整項目
 - **普通株式資本合計＝資本金・払込剰余金＋剰余金・その他持分
- なお、平均普通株式資本合計は、普通株式資本合計の期首残高と期末残高の平均値です。
- P.15 (注1) 「2023年7月期(第32期)」については、2023年7月期(第32期)時点の保有資産(譲渡予定資産を除きます。本注において以下同じです。)のNOI実績の合計を記載しています。「本取組み後」については、2023年7月期(第32期)時点の保有資産のNOI実績の合計に、第33期取得済資産及び新規取得資産のNOI(上記P.5記載の取得時鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益)の合計を6か月換算して算出のうえ加算したものを記載しています。
- (注2) 「CPI連動賃料導入率」とは、新規取得資産における賃貸借契約のうち、CPI連動条項が定められている賃貸借契約の割合(賃料ベース)(ただし、テナントが借地のマスターレシーンとなっている「IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ(底地)」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ(底地)」及び「IIF富山ロジスティクスセンター」の底地部分に係る賃貸借契約の3物件に係る賃貸借契約を除きます。)をいいます。
- (注3) CPI連動による賃料の増分の絶対値は、各新規取得資産における賃貸借契約に基づき、取得時から初回賃料更改時まで各想定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、その実現を保証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。加えて、新規取得資産及び本匿名組合出資持分に係る裏付不動産に係る賃貸借契約においては、CPI連動による賃料の計算に際して、CPIにつき+2%を上限とすることが合意されており、CPIが+2%超であったとしても、CPI連動による賃料の計算との関係では+2%とみなされることとなります。以下同じです。
- P.16 (注1) 本資料の日付現在、優先交渉権を取得した物件について本投資法人が取得を決定した事実はありません。以下、全ての優先交渉権を取得した物件につき同じです。
- (注2) (仮称)IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ、IIF習志野ロジスティクスセンターⅠ(再開発)及びIIF習志野ロジスティクスセンターⅡ(再開発)の画像は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、竣工後の実際の建物と異なる可能性があります。また、本資料の日付現在、(仮称)IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡ及び再開発後の「IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ」について本投資法人が再開発の開始及び取得を決定した事実はありません。以下同じです。
- (注3) (仮称)IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅡの「想定延床面積」は、開発事業における現時点での計画に基づく想定延床面積を記載しています。そのため、実際の開発物件の「延床面積」は、開発事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注4) 新規取得資産全体の未消化容積は、各新規取得資産の指定容積率の上限と使用容積率の差を基に算定した試算値の合計です。必ずしもこの未消化容積を利用できる保証はないことにご留意ください。以下同じです。
- (注5) 本投資法人は、未消化の容積率を基に1,500坪(約4,958.68㎡)以上の増築可能床面積があり、かつ、未消化の建蔽率を基に500坪(約1,652.89㎡)以上の増築可能建築面積を有する物件について、再開発ポテンシャルを有すると判断しており、かかる物件を「再開発ポテンシャルを有する物件」といいます。以下同じです。

注記 (4)

- P.17 (注1) 「物件数」については、第33期取得済資産のうち「IIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」及び「IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(建物)」は、それぞれ同物件の既存保有部分と合わせて1物件として2023年7月期(第32期)期末時点の物件数(78物件)に含めて計算しています。なお、本匿名組合出資持分の裏付不動産は物件数に含めていません。
- (注2) 2023年7月期(第32期)期末時点の各指標は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- ・簿価LTV=有利子負債の総額÷総資産額**
 - ・時価LTV(鑑定評価額ベース)=有利子負債の総額÷(総資産額**+2023年7月期末時点保有資産の含み益)
- * 有利子負債の総額=2023年7月期末時点の有利子負債の総額
- ** 総資産額=2023年7月期末時点の負債総額+2023年7月期末時点の純資産額
- (注3) 本取組み後の各指標は、以下の計算式により求めています。なお、本取組み後の各指標は、一定の仮定の下、2023年7月期末時点の指標に、本募集に関連して行われる新規借入れ(以下「本件新規借入れ」といいます。)の内容を反映した本資料の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。なお、本投資法人は、本募集の発行価額の総額に照らし、新規取得資産等の取得資金及びその関連費用の支払に支障が生じると判断する場合には、取得資金の一部として充当する手元資金の増額の検討に加え、本件新規借入れとは別に、100億円の追加借入れ(以下「本バックアップローン」といいます。)を行うことを予定しています。しかしながら、本バックアップローンについて、本投資法人は金銭消費貸借契約を締結しておらず、実際に本バックアップローンが行われることが保証されているものではありません。更に、取得資金の一部として充当する手元資金の増額や本バックアップローン等によっても新規取得資産等の取得資金及びその関連費用の支払に支障が生じると判断する場合、本投資法人は、本投資法人が締結しているコミットメント・ライン契約及びコミットメント型タームローン契約(以下「コミットメント・ライン契約等」といいます。))に基づく借入れを行う場合があります。しかしながら、本取組み後の各指標の算出においては、本バックアップローンやコミットメント・ライン契約等に基づく借入れは考慮していません。このため、これらの本バックアップローンやコミットメント・ライン契約等に基づく借入れが行われた場合、実際の本取組み後の各指標は上記とは異なる場合があります。以下同じです。
- ・本取組み後の簿価LTV=(2023年7月期末時点の有利子負債の総額+2024年1月期実行新規借入れの金額(80億円。以下同じ。))+本件新規借入れの金額÷(本取組み後の総資産額*)
 - ・本取組み後の時価LTV(鑑定評価額ベース)=(2023年7月期末時点の有利子負債の総額+2024年1月期実行新規借入れの金額+本件新規借入れの金額)÷(本取組み後の総資産額*+本取組み後の含み益**)
- * 本取組み後の総資産額=2023年7月期末時点の総資産額+2024年1月期実行新規借入れの金額+本件新規借入れの金額+第33期取得済資産及び新規取得資産に係る敷金・保証金額-譲渡予定資産に係る敷金・保証金額+本募集における発行価額の総額上限+本第三者割当における発行価額の総額上限
- ** 本取組み後の含み益=2023年7月期末時点の保有資産(譲渡予定資産を除きます。)、第33期取得済資産(IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(建物)を除きます。以下本注内において同じです。))及び新規取得資産の期末算定価額又は鑑定評価額の合計-2023年7月期末時点の保有資産の期末簿価-第33期取得済資産及び新規取得資産の取得(予定)価格の合計-2023年7月期末時点のIIF厚木ロジスティクスセンターIIIの含み益-譲渡予定資産に係る2023年7月期末時点の含み益
- 本投資法人は、本募集及び本第三者割当並びに本件新規借入れ、並びに、もし必要となった場合には、本バックアップローン及びコミットメント・ライン契約等に基づく借入れにより、新規取得資産等の取得等に伴う資金調達額を調達します。なお、本取組み後の「簿価LTV」及び「時価LTV(鑑定評価額ベース)」は、本募集における発行価額の総額上限及び本第三者割当における発行価額の総額上限として、それぞれ51,674,000,000円及び1,651,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は2024年2月2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126,157円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利を全て行使されることを前提としており、本第三者割当における発行価額の総額については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の簿価LTV及び時価LTV(鑑定評価額ベース)は前記比率よりも低くなります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合(本バックアップローンやコミットメント・ライン契約等に基づく場合を含みます。))等には、実際の簿価LTV及び時価LTV(鑑定評価額ベース)が変動する可能性があります。
- (注4) 本取組み後(見込み)の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。
- 本取組み後(見込み)の1口当たりNAV = {2023年7月期末時点の出資総額+本募集における発行価額の総額上限*+本第三者割当における発行価額の総額上限*+2023年7月期末時点の保有資産(IIF厚木ロジスティクスセンターIII及び譲渡予定資産を除きます。)}の含み益+第33期取得済資産(IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(建物)を除きます。)}の含み益+新規取得資産の含み益}÷本取組み後の発行済投資口総口数**
- * 本募集における発行価額の総額上限及び本第三者割当における発行価額の総額上限として、それぞれ51,674,000,000円及び1,651,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は、2024年2月2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126,157円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利を全て行使されることを前提としており、本第三者割当における発行価額の総額については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも低くなります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなります。
- ** 本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。本取組み後(見込み)の「1口当たりNAV」は、上記の仮定の下算出した本資料の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。
- (注5) 「含み益」とは、2023年7月期末時点の保有資産(IIF厚木ロジスティクスセンターIII及び譲渡予定資産を除きます。))については2023年7月31日、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル(底地)、IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)及びIIF北九州門司港タンクターミナル(底地)については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)については2023年12月15日、新規取得資産については取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額と期末簿価又は取得(予定)価格の差額(IIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)については、上記日付にて取得した取得時鑑定評価書の鑑定評価額と、2012年2月15日の当初取得時の信託受益権売買契約に記載された土地の取得価格に、建物(再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィー)の合計金額を加算した価格との差額をいいます。以下同じです。))をいいます。なお、第33期取得済資産のうち、IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター(建物)については取得価格が僅少なため、上記含み益の算定から除外しています。また、本匿名組合出資持分については、鑑定評価額が存在しないため、含み益の算出に際しては本匿名組合出資持分を考慮していません。なお、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。

注記 (5)

- P.19 (注1) 「再開発案件」とは、「IIF羽村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)」及び「IIF習志野ロジスティクスセンターII」に係る再開発物件をいいます。また、「IIF羽村ロジスティクスセンター」及び「IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)」に係る再開発物件を「再開発決定物件」といい、「IIF習志野ロジスティクスセンターII」に係る再開発物件を「再開発計画物件」ということがあります。なお、「IIF習志野ロジスティクスセンターII」の再開発物件については計画中であり、本資料の日付現在において、再開発の決定はされておらず、また再開発事業後の建物について本投資法人が取得を決定した事実もありません。
- (注2) 「優先交渉権取得6物件」とは、セントラル・タンクターミナル株式会社の事業拠点のうち、川崎事業所南エリア(底地)、横浜事業所(底地)、名古屋事業所北ターミナル(底地)、名古屋事業所南ターミナル(底地)、名古屋事業所南ターミナル(底地)及び神戸エリア(底地)及び神戸事業所(底地)をいいます。以下同じです。
- (注3) 「優先交渉価格の合計」は、優先交渉権取得6物件について2023年11月30日付でブリッジャーから受領した売渡意向表明書に記載された2024年8月末時点を買実実行日とした場合の購入予定価格の合計額を記載しています。なお、本投資法人が当該物件を優先交渉価格で取得できる保証はありません。
- (注4) 「優先交渉価格と鑑定評価額の差額の合計」は、優先交渉権取得6物件に係る鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と、優先交渉価格の合計との差額を記載しています。また、「優先交渉価格と鑑定評価額の差額の合計(比率)」は、優先交渉価格と鑑定評価額の差額の合計が、優先交渉価格の合計に占める比率を記載しています。
- (注5) 「オンブック再開発」とは、物件の開発に係る資本的支出・費用等を本投資法人で計上して行う再開発を意味し、「オフバランス再開発」とは、ブリッジャー等の起用を通じて物件の開発に係る資本的支出・費用等を本投資法人で計上せずに行う再開発を意味します。以下同じです。
- (注6) 「IIF習志野ロジスティクスセンターI」の新築建物に係る信託受益権の取得予定日は、2025年9月1日です。なお、当該取得予定日は本資料の日付現在における引渡し予定日であり、変更となる可能性があります。
- (注7) 「IIF羽村ロジスティクスセンター」の取得予定価格は、2016年12月22日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を、「IIF習志野ロジスティクスセンターI」の取得予定価格、2010年2月16日の当初取得時の不動産売買契約書に記載された土地の取得価格に、2023年8月30日の新築建物に係る信託受益権売買契約書に記載された建物の取得予定価格を加算した価格を、それぞれ記載しています。
- (注8) 「取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計」は、各再開発物件の再開発後の建物の竣工を前提とした未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書(「IIF羽村ロジスティクスセンター」については2022年8月31日、「IIF習志野ロジスティクスセンターI」については2023年7月1日をそれぞれ価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書)に記載された鑑定評価額と、取得予定価格の合計(本投資法人が既に保有する土地部分の取得価格を含みます。以下本注において同じです。)との差額をいい、「取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計(比率)」は取得予定価格の合計に対する、取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計の比率を記載しています。なお、「取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計」は、本資料の日付現在における試算値であり、再開発後の実際の差額と一致する保証はなく、取得予定価格と鑑定評価額との差額の合計は、再開発計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- (注9) 「想定延床面積」は各再開発案件における現時点での計画に基づく参考値をそれぞれ記載しています。そのため、実際の再開発物件の「延床面積」は、各再開発案件の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注10) 各再開発後の新築建物の竣工予定日は、再開発事業計画の内容の変更等により今後変動する可能性があります。特に、「IIF習志野ロジスティクスセンターII」について、本投資法人は再開発について決定しておらず、再開発そのものを行わない可能性もあります。以下同じです。
- (注11) 各資産の再開発後イメージについては、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際と異なる場合があります。また、本資料の日付現在、再開発を計画中の「IIF習志野ロジスティクスセンターII」について、本投資法人が再開発の開始及び再開発事業後の建物の取得を決定した事実はありません。
- P.21 (注1) 「IIF横浜都筑R&Dセンター」の帳簿価額については、2023年7月期末時点の「IIF横浜都筑R&Dセンター」における資産除去債務相当分を控除した金額を基に算定しています。以下同じです。
- (注2) 「譲渡予定価格」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。
- (注4) IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)の売却については、準共有持分30%を2024年3月29日に、準共有持分35%を2024年11月29日に、準共有持分35%を2025年3月31日に売却予定です。
- (注5) 「譲渡益の分配イメージ」は、「IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)」の譲渡益が3期に亘って分配されることを分かりやすく説明するためのイメージ図であり、各グラフの高さや譲渡益が占める割合は、必ずしも実際の数値と一致するとは限らず、また、各営業期間の分配金額や譲渡益の額を示唆又は保証するものではありません。
- P.22 (注1) IIF神戸LCの売却については、準共有持分3%を2023年4月7日に、準共有持分32%を2023年7月31日に、準共有持分40%を2024年1月19日に、準共有持分25%を2024年3月22日に売却済み又は売却予定です。
- (注2) 「帳簿価額累計(譲渡決定時点)」は各譲渡(予定)物件の譲渡を決定した直前期の決算期末における帳簿価額の累計を記載しています。
- (注3) 「譲渡(予定)価格累計」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。
- (注4) 「譲渡(予定)価格累計と帳簿価額累計の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。
- P.23 (注1) 「物流(東京圏)」についてはシービーアールイー株式会社「CREIS Japan」、「オフィス(東京都)」については三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成しています。
- (注2) 「本投資法人」については、各決算期末時点における本投資法人の保有資産の平均稼働率について、「平均稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積」として、賃貸面積ベースで加重平均して算出しています。なお、本取組み後の本投資法人の平均稼働率については、P.5の(注5)をご参照ください。「物流(東京圏)」は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在し、延床面積10,000坪以上、かつ、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設の平均稼働率を記載しています。「オフィス(東京都)」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区内に所在する基準階面積100坪以上の主要賃貸事務所ビルの平均稼働率を記載しています。
- (注3) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(新規取得資産については、各新規取得資産の取得予定日において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書)に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、複数の賃貸借契約が締結されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。)を、百万円未満を切り捨てて算出しています。また、「対ポートフォリオ賃料比率」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオ全体に係る年間賃料合計に占める今後3年で期間満了を迎える賃貸借契約に係る年間賃料合計の比率を記載しています。また、譲渡予定資産は除外しています。
- (注4) 本資料の日付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を基準に記載しています。
- (注5) 「NOI」は、各物件に係る運営純収益の実績値を指し、「取得時」のNOIは各物件の取得時以降、固定資産税及び都市計画税の費用化が開始した決算期(IIF川口LCは2013年12月期、IIF柏LCは2014年12月期、IIF東大阪LCは2014年12月期、IIF大阪住之江LCは2020年1月期及びIIF市原MCは2022年1月期)におけるNOI実績を年額ベースに修正したものをそれぞれ記載しており、「契約更改後」のNOIは各物件の2023年7月期のNOI実績を年額ベースに修正した額に、2023年7月期後から本資料の日付現在までに締結した各契約更改に関する契約書による年間賃料の上昇額(IIF市原マニファクチュアリングセンター(底地)については、2023年11月21日付でテナント候補に提示した賃貸条件の協議に係る通知書及び2023年12月15日付でテナント候補から受領した賃貸借意向通知書に基づいた年間想定賃料と年間実績賃料の差額)を加算したものをそれぞれ記載しています。なお、契約更改後のNOIは、契約更改に関する契約書等に基づき算出した想定値であり、実際のNOIと一致する保証はありません。また、IIF市原マニファクチュアリングセンター(底地)の契約更改後のNOIは上記賃貸借意向通知書に基づき想定値であり、実際に契約が締結された際の賃料を保証するものではなく、また、必ずしもNOI増額が実現する保証はありません。以下同じです。

注記 (6)

- P.24 (注) 「平均適用金利」は、2024年1月31日時点の各有利子負債については、2024年1月31日時点(但し、2024年2月6日に返済期限の到来する借入れについては、2024年2月2日時点)で適用されている金利を使用し、2024年3月13日に返済期限の到来する同額で借換えを行う予定の借入れ及び本件新規借入れについては、2024年2月1日時点の利率として公表された一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物又は3か月物の日本円TIBOR及び2024年2月1日11時00分(東京時間)時点の利率として公表された固定金利(RefinitivスクリーンTKFX9154ページ)のオフアレート等に基づき試算したレートを使用し、借入額に基づき加重平均して算出しています。実際に適用される金利は借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。
- P.26 (注1) 新規取得資産の「鑑定評価額」は、取得時鑑定評価書に基づいています。
(注2) 新規取得資産の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
NOI利回り=NOI÷取得予定価格
償却後NOI利回り=(NOI-減価償却費**)÷取得予定価格
*NOIの計算には、別途注記する場合を除き、新規取得資産については新規取得資産に係る2024年2月1日を価格時点とする、取得時鑑定評価書に記載された直接還元法の運営純収益を使用しており、鑑定評価において直接還元法が採用されていない場合は鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用しています。
**減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、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。以下同じです。
したがって、新規取得資産の(償却後)NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。
- (注3) 新規取得資産の「稼働率」は、総賃貸可能面積(新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書(使用貸借面積)を含みます。以下同じです。)に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸面積(使用貸借面積)を含みます。以下同じです。)及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積)に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。また、「平均稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産の「平均賃貸借契約期間」は、新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、新規取得資産等取得後から、当該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(賃貸借契約残存期間)とは異なります。なお、新規取得資産において、同一の物件において事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約が締結されている場合には、両契約について、年間賃料に基づき加重平均した数値を記載しています。また、平均賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。
- (注5) 「契約形態」としての「定借」とは、事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約をいい、新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書の表題及び文言に基づき分類して記載しています。なお、契約形態については、主要なテナントとの契約に関するもののみを記載しています。
- (注6) 新規取得資産の「平均賃貸借契約残存期間(2024年3月4日時点)」は、2024年3月4日から、新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る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記載しています。なお、新規取得資産において、同一の物件において事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約が締結されている場合には、両契約について、年間賃料に基づき加重平均した数値を記載しています。また、平均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。
- (注7) 「中途解約/賃料改定」については、中途解約に関し、一定期間又は残存期間の賃料又は違約金を支払わなければ中途解約できない旨が賃貸借契約に定められている場合、又は賃貸借契約上、中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間又は残存期間の賃料を支払うことが必要となる場合には、「原則不可」としています。また、賃料改定に関し、各新規取得資産の取得予定日において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃料を下限とするCPI連動賃料を「CPI連動(フロアあり)」としています。なお、賃料改定に関し、固定資産税・都市計画税の金額に連動して賃料が変動する旨の定めがある場合でも、その他の原因(CPI連動を含みます。)を理由とする改定について合意していない場合には、「不可」に含めています。以下同じです。
- P.35 (注1) 「アセットカテゴリー別」及び「エリア別」の比率の計算にあたっては、期末算定価額又は鑑定評価額をベースとしています。「期末算定価額又は鑑定評価額」は、2023年7月期末時点の保有資産(IIF厚木ロジスティクスセンターIII及び譲渡予定資産を除きます。)については2023年7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一般社団法人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、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル(底地)、IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)及びIIF北九州門司港タンクターミナル(底地)については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)については2023年12月15日を価格時点とする鑑定評価書に基づき、新規取得資産については取得時鑑定評価書に基づいています。以下同じです。
- (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おり、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。
- (注3) 「エリア別」記載のエリアは、以下のとおりです。P.39からP.41記載の「エリア」について、以下同じです。
「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。
「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。
「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
「その他」とは、上記に該当しないエリアをいいます。
- (注4) 「地域別県内総生産(名目)」記載の各地域の分類は、以下のとおりです。
「北海道・東北」とは、北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県をいいます。
「関東」とは、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県及び長野県をいいます。
「中部」とは、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県をいいます。
「近畿」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。
「中国」とは、鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県をいいます。
「四国」とは、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県をいいます。
「九州」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県及び沖縄県をいいます。

注記 (7)

- P.36 (注1) 「平均賃貸借契約期間」及び「平均賃貸借契約残存期間」は、年間賃料に基づき加重平均しています。「平均賃貸借契約期間」は、本取組み後において効力を有する又は効力を有する予定の、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約(賃貸借予約契約を含みます。本「長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ(本取組み後)」に係る注記において以下同じです。)に定められた賃貸借契約期間に基づき算出しています。「平均賃貸借契約残存期間」は、本取組み後から、当該各賃貸借契約に定められた賃貸借契約満了日までの期間に基づき算出しています。以下同じです。
- (注2) 「賃貸借契約期間」、「定借割合」、「賃料改定方法」及び「中途解約条項」の各割合は、上記「(注1)」記載の賃貸借契約に基づく年間賃料及び賃貸借契約に定められた賃貸条件をベースに算出した、本取組み後の数値です。本資料の日付現在から本取組み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3) 「CPI連動」とは、賃料に関してCPI等の物価指数に連動して賃料の見直しが行われる旨が規定されている賃貸借契約をいいます。
- (注4) 「アップサイドオンリー」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5) 「フラット」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6) 「協議改定」とは、上記「(注3)」、「(注4)」及び「(注5)」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。
- (注7) 定期建物賃貸借契約を締結し、賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する旨を明記している場合を除き、賃貸借契約の条項によっても、借地借家法に基づく賃借人の賃料減額請求権を排除することはできません。
- (注8) 「契約期間中解約不可」とは、賃貸借契約において、契約期間中の中途解約が一切不可と規定されている契約及び中途解約時の違約金として残存期間賃料全額の支払が規定されている契約をいいます。ただし、これらの契約については、裁判所によって所定の金額から減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。以下同じです。
- (注9) 「一定期間解約不可又はペナルティ支払」とは、賃貸借契約において、一定期間の賃料若しくは違約金を支払わなければ中途解約できない旨が定められている場合、又は中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる契約をいいます。
- (注10) 「解約通知により解約可」とは、賃貸借契約において、事前通知での解約予告により解約が可能と規定されている契約をいいます。
- P.40 (注1) 「ESG」とは、Environmental(環境)、Social(社会)及びGovernance(企業統治：ガバナンス)のことをいいます。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、更に、資本市場の健全な育成・発展につながると、本投資法人は考えています。以下同じです。
- (注2) 「Scope1」とは、事業者自らによる温室効果ガスの直接排出を、「Scope2」とは、他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出をいいます。
- (注3) 「SBT」とは、「Science Based Targets」の略称であり、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準(Well Below 2°C)に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことで、「SBTi認定」とは、当該SBTiに対してCDP(カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト)、世界資源研究所、国連グローバル・コンパクト及び世界自然保護基金による共同イニシアティブです。本投資法人が取得したSBTi認定は中小企業版であり、SME(Small and Medium-Sized Enterprises、従業員500人未満の非子会社の独立した企業。ただし、金融機関(FI)や石油・ガス(O&G)企業を除きます。)向けに設定されている申請ルートのことを指します。
- P.42 (注1) 株式会社東京証券取引所における終値を使用しています。
- (注2) 左軸は2010年1月4日の株式会社東京証券取引所における終値を100.0とした相対的な本投資法人の投資口価格(なお、本投資法人は、2015年1月1日を効力発生日として、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ており、更に、2018年2月1日を効力発生日として投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施していますが、これらの投資口分割が2010年1月4日より行われていたものとみなして算出しています。)、日経平均株価及び東証REIT指数の推移を示しています。

【別紙】

「2024年2月15日付公表の2024年1月期（第33期）、2024年7月期（第34期）及び
2025年1月期（第35期）の各運用状況の予想の前提条件」

2024年2月15日付公表の2024年1月期（第33期）、2024年7月期（第34期）及び
2025年1月期（第35期）の各運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分 配金を 含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分 配金を 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2024年1月期 (第33期)	18,214	8,068	7,121	7,119	3,380	3,368	12
2024年7月期 (第34期)	20,889	9,729	8,371	8,369	3,390	3,299	91
2025年1月期 (第35期)	20,948	9,960	8,487	8,485	3,390	3,345	45

(2024年1月期（第33期）、2024年7月期（第34期）及び2025年1月期（第35期）の各運用状況の予想の前提条件)

項目	前提条件	
計算期間	第33期 2023年8月1日～2024年1月31日（184日） 第34期 2024年2月1日～2024年7月31日（182日） 第35期 2024年8月1日～2025年1月31日（184日）	
保有資産	第33期については、本投資法人が、2023年7月末日時点で保有している78物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得済資産の取得及び譲渡済資産の譲渡を前提としています。	
	<取得済資産（不動産信託受益権）>	
	IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（建物）	2023年8月1日取得済
	IIF川崎港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済
	IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済
	IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）	2023年12月11日取得済
	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月25日取得済
	<譲渡済資産（不動産信託受益権）>	
	IIF神戸ロジスティクスセンター （準共有持分割合40%）	2024年1月19日譲渡済
	第34期及び第35期については、本投資法人が、本資料の日付保有している81物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を前提としています。なお、下記の新規取得資産及び譲渡予定資産につき、売買契約及び匿名組合契約を締結済みであり、取得予定時期及び譲渡予定時期は以下のとおりです。	
	<新規取得資産（不動産信託受益権）>	
	IIF北九州ロジスティクスセンターⅠ	2024年3月4日取得予定
	IIF北九州ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得予定
IIF北九州ロジスティクスセンターⅢ	2024年3月4日取得予定	
IIF福岡久山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
IIF鳥栖ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得予定	
IIF豊橋ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	
IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	
IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
IIF札幌ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得予定	
IIF仙台ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定	
IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定	

	IIFつくばロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF武蔵村山ロジスティクスセンターⅡ	2024年3月4日取得予定
	IIF湘南ロジスティクスセンターⅡ（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF土浦ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
	IIF秦野ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
	IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF習志野ロジスティクスセンターⅢ（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF東松山ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF横須賀ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
	IIF相模原ロジスティクスセンター（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF佐倉ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
	IIF兵庫三田ロジスティクスセンターⅠ（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF大阪此花ロジスティクスセンターⅡ（底地）	2024年3月4日取得予定
	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
	IIF富山ロジスティクスセンター	2024年3月4日取得予定
	＜新規取得資産（匿名組合出資持分）＞	
	HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分	2024年2月29日取得予定
	＜譲渡予定資産（不動産信託受益権）＞	
	IIF横浜都筑R&Dセンター	2024年2月29日譲渡予定
	IIF神戸ロジスティクスセンター （準共有持分割合25%）	2024年3月22日譲渡予定
	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合30%）	2024年3月29日譲渡予定
	IIF戸塚テクノロジーセンター（底地） （準共有持分割合35%）	2024年11月29日譲渡予定
	上記の新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2025年1月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は処分等により変動する可能性があります。	
有利子負債	<p>本資料の日付の有利子負債総額は220,283百万円であり、内訳は長期借入金（1年以内に返済予定のものを含みます。）202,583百万円、短期借入金3,000百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）14,700百万円となっています。</p> <p>第34期中に返済期限が到来する長期借入金8,000百万円、短期借入金3,000百万円及び投資法人債2,000百万円並びに第35期中に返済期限が到来する長期借入金11,800百万円については、同額の長期借入金等による借換えを予定しています。</p> <p>また、上記「保有資産」に記載の新規取得資産（不動産信託受益権）の取得を目的として、2024年2月29日に長期借入金及び短期借入金計62,000百万円の新規借入れを行うことを前提としています。</p> <p>この結果、2024年7月末日及び2025年1月末日の有利子負債総額はいずれも282,283百万円となることを前提としています。</p>	

項目	前提条件			
営業収益	<p>第33期の賃貸事業収益については、第33期中の有効な賃貸借契約をもとに、物件の異動や個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。</p> <p>第34期及び第35期の賃貸事業収益については、第34期及び第35期中の有効な賃貸借契約をもとに、市場環境、個別物件の特性、物件の競争力及び退去予定の有無等を含む個々のテナントの状況等を考慮して算出しています。また、第34期及び第35期ともに、上記「保有資産」に記載の前提を基に、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>再開発プロジェクトを実施中の下記1物件については以下の前提のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="381 450 1329 521"> <tr> <td data-bbox="381 450 791 521">IIF羽村ロジスティクスセンター</td> <td data-bbox="791 450 1329 521">第35期末まで賃貸事業収入は発生しない前提</td> </tr> </table> <p>上記「保有資産」に記載の譲渡予定資産における不動産売却益の各期の金額は、第33期に約980百万円及び第34期に約1,417百万円及び第35期に約997百万円を見込んでいます。</p>		IIF羽村ロジスティクスセンター	第35期末まで賃貸事業収入は発生しない前提
IIF羽村ロジスティクスセンター	第35期末まで賃貸事業収入は発生しない前提			
営業費用	<p>第33期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,426百万円、修繕費は約789百万円、第34期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,434百万円、修繕費は約929百万円、また第35期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,453百万円、修繕費は約888百万円を見込んでいます。</p> <p>なお、不動産等の新規取得に伴い前所有者と所有する日数に応じて精算することとなる固定資産税及び都市計画税等については、取得原価に算入されるため費用として計上されず、翌年から費用計上されることとなります。したがって、上記「保有資産」に記載の新規取得資産（不動産信託受益権）に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第36期から費用計上されることとなります。</p> <p>減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、第33期に約2,104百万円、第34期に約2,822百万円、第35期に約2,557百万円を想定しています。</p> <p>外注委託費（プロパティ・マネジメント報酬、建物管理委託費等）につきましては、これまでの実績に基づき算出しています。</p> <p>第33期に、第34期に売却予定のIIF横浜都筑R&Dセンターに係る減損損失を197百万円計上予定です。なお、第33期に本減損損失計上に伴う税会不一致による一時差異等調整引当額の分配を計上することを予定しており、当該損失が当該期における1口当たり分配金へ与える影響は軽微である見込です。</p>			
営業外費用	<p>上記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用（支払利息、融資関連費用等）については、第33期に約947百万円、第34期に約1,358百万円、第35期に約1,473百万円を見込んでいます。</p> <p>投資口交付費償却については、第33期に約8百万円、第34期に約45百万円、第35期に約45百万円を見込んでいます。</p>			
特別損益	<p>第33期、第34期及び第35期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>			
投資口の発行	<p>第33期については、本資料の日付の発行済投資口の総口数2,113,516口を前提としています。</p> <p>第34期及び第35期については、本資料の日付の発行済投資口の総口数2,113,516口に加え、同日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数409,609口（上限）及び第三者割当による新投資口の発行口数13,091口（上限）の合計422,700口（上限）の発行が全てなされることを前提としています。</p>			
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<p>投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期純利益の全額を分配することを前提としています。なお、第33期、第34期及び第35期において、金利スワップの時価の変動が1口当たり分配金に影響がない前提で算出しています。</p>			

項目	前提条件
<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち一時差異 等調整引当額)</p>	<p>第33期、第34期及び第35期の税会不一致に関する見込みは下記のとおりです。 第33期、第34期及び第35期は、本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を上回るため、所得超過税会不一致が生じ、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行うことを前提としています。</p> <p>(第33期)</p> <p>① 第 33 期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務や、IIF 横浜都筑 R&D センターの売却に伴う税会不一致等）から IIF 羽村ロジスティクスセンターの税会不一致が一部解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額を控除した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約 27 百万円）となる見込みです。</p> <p>(第34期)</p> <p>② 第 34 期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務や、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施を想定し、既存建物の耐用年数の変更を行うことによる減価償却費に関する税会不一致等。なお、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡについては、現在再開発を計画中であり、本資料の日付、再開発の決定はされておらず、また再開発事業後の建物について本投資法人が取得を決定した事実もありません。以下同じです。）から IIF 横浜都筑 R&D センターの税会不一致が解消することにより生じる一時差異等調整引当額の戻入額を控除した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約 233 百万円）となる見込みです。</p> <p>(第35期)</p> <p>③ 第 35 期に生じる税会不一致相当額（保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務や、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施を想定し、既存建物の耐用年数の変更を行うことによる減価償却費に関する税会不一致等。）を合計した金額が一時差異等調整引当額の分配額（約 115 百万円）となる見込みです。</p> <p>④</p>
<p>1口当たり 利益超過分配金 (うち税法上の 出資等減少分 配)</p>	<p>第33期においては、不動産等売却益（1口当たり463円）の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定の利益超過分配金（税法上の出資等減少分配）の見込額の合計（1口当たり128円）を上回ることから、利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行わないことを前提としています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針（※）に基づき、一時的に 1 口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額（1 口当たり 111 円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（10円） ・ IIF 羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（9円） ・ IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費（テナント負担による収入等との相殺後）の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加（92円） <p>② 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第 33 期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の 30% に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として每期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額（1 口当たり 16 円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（10円） ・ IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター（4円） ・ IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）（1円） <p>第34期においては、不動産等売却益（1口当たり558円）の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定の利益超過分配金（税法上の出資等減少分配）の見込額の合計（1口当たり136円）を上回ることから、利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行わないことを前提としています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針（※）に基づき、一時的に 1 口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額（1 口当たり 118 円）</p>

- ・ IIF羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（7円）
- ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費（テナント負担による収入等との相殺後）の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加（110円）

② 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第 34 期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の 30%に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額（1口当たり 18 円）

- ・ IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（8円）
- ・ IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（3円）
- ・ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（4円）
- ・ IIF佐倉ロジスティクスセンター（0円）
- ・ IIF滋賀大津ロジスティクスセンター（0円）

第35期においては、不動産等売却益（1口当たり393円）の発生が見込まれるため、不動産等売却益に相当する金額が下記①及び②に基づく想定利益超過分配金（税法上の出資等減少分配）の見込額の合計（1口当たり177円）を上回ることから、利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行わないことを前提としています。

① 一時的利益超過分配方針（※）に基づき、一時的に 1 口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、1 口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、下記の分配金に与える影響を緩和するため行う一時的利益超過分配想定額（1 口当たり 159 円）

- ・ IIF羽村ロジスティクスセンターにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（7円）
- ・ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける光熱費（テナント負担による収入等との相殺後）の増加及び空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加（88円）
- ・ IIF習志野ロジスティクスセンターⅡにおける再開発プロジェクトの実施に伴う賃貸事業収入が発生しないことによる減収等（63円）

② 継続的利益超過分配方針（※）に基づき、第 35 期末保有資産のうち、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の 30%に相当する金額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針であり、下記物件に関して行う継続的利益超過分配想定額（1口当たり 18 円）

- ・ IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）（8円）
- ・ IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター（3円）
- ・ IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（4円）
- ・ IIF佐倉ロジスティクスセンター（0円）
- ・ IIF滋賀大津ロジスティクスセンター（0円）

※ 最近の有価証券報告書（2023年10月26日提出）における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ②利益を超えた金銭の分配 (イ) 継続的利益超過分配方針及び (ロ) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。