



2023年3月13日

第11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

ディスクレームー

本資料は、2023年3月13日付にて公表した「新投資口発行に関するお知らせ」、「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33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」及び「IIF厚木ロジスティクスセンター III 再開発プロジェクトについて（続報2）」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。第11回公募増資の詳細については、2023年3月13日付「新投資口発行に関するお知らせ」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届出目論見書及びその訂正事項分（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か、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。米国における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、発行人から入手することができますが、これには発行人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せん。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。

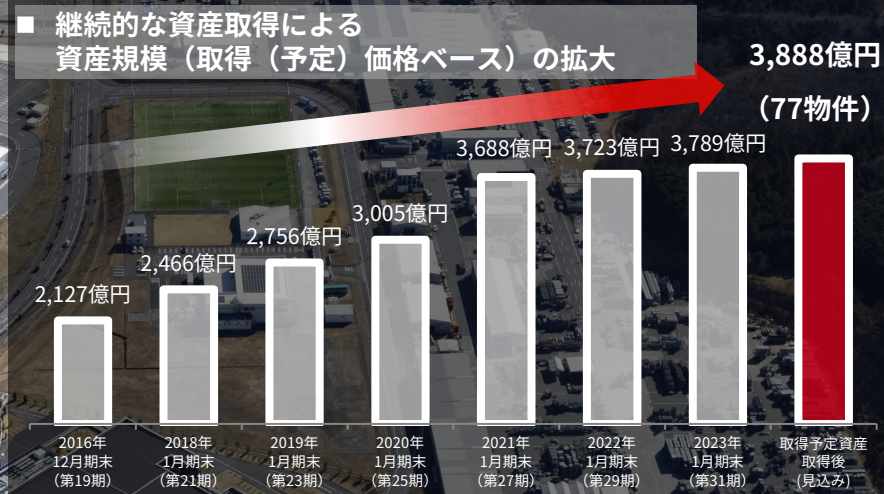
不動産投資信託証券発行者 産業ファンド投資法人（証券コード：3249）

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）

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。



オフリングハイライト及び新規取得資産の概要

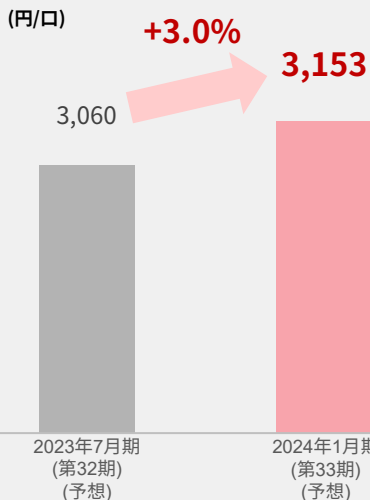
オフリングハイライト

- ① 継続的な投資主価値の向上
- ② CRE/PRE提案による高収益物件の取得
- ③ 収益力・資産価値向上に資する再開発案件の推進

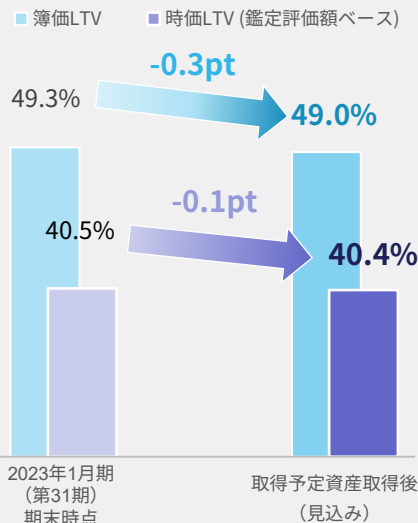
新規取得資産の概要

新規取得資産	物件数 6 物件	取得(予定)価格の合計 220 億円
収益性	平均NOI利回り 5.5%	平均償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) 3.9% (4.3%)
含み益の合計・平均含み益率	含み益の合計 +55.6 億円	平均含み益率 +25.2%

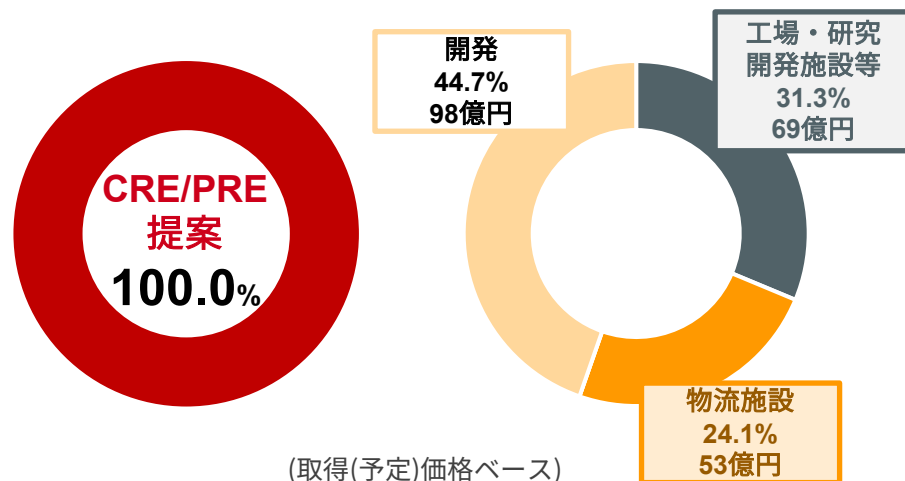
【1口当たり分配金の推移】
(固都税・一過性損益等調整後)



【LTVの推移】



※上記の「1口当たり分配金(固都税・一過性損益等調整後)」の予想値は、2023年7月期(第32期)(予想)(2022年9月14日発表の業績予想に基づく試算)については2022年9月14日時点における、2024年1月期(第33期)(予想)(2023年3月13日発表の業績予想に基づく試算)については2023年3月13日時点における本投資法人の予想値を基に算出した参考値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。当該数値の算出の前提条件の詳細等については、後記「注記」及び「別紙」をご参照ください。









(取得(予定)価格ベース)

新規取得資産

独自のCRE/PRE提案による高い「案件獲得能力(オリジネーション力)」を活かし、収益性、継続性及び汎用性の高い資産を取得

CRE/PRE提案による収益性、継続性及び汎用性に優れた資産の取得を継続します。

物件名		売主	テナント	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)	NOI 利回り	償却後 NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	稼働率	賃貸借契約期間 (契約形態)	賃貸借契約 残存期間 (2024年1月1日時点)	中途解約/ 賃料改定		
				含み益(百万円) (含み益率)									
取得予定 資産	工場 PRE IIF大田MC		SPC	大田区	4,570	4,970	4.6%	3.6%	100%	20.0年 (定借)	8.3年	原則不可/ 協議可	
				+400 (+8.8%)									
取得予定 資産	工場 CRE PRE IIF飯能MC (底地)		日建リース 工業 (元所有者) 都市再生機構	日建リース工業	2,335	3,010	5.3%	5.3%	100%	30.0年 (定借)	26.9年	原則不可/ 不可	
				+675 (+28.9%)									
取得予定 資産	物流 CRE IIF近江八幡LC		SPC	関西丸和 ロジスティクス	1,810	2,220	6.0%	4.8%	100%	20.0年 (定借)	13.1年	15年間不可/ 不可	
				+410 (+22.7%)									
取得予定 資産	物流 CRE IIF滋賀竜王LC		国内 事業会社	ワークマン	3,500	3,920	5.1%	3.2% (3.8%)	100%	5.0年 (定借)	2.3年	3年間不可/ 不可	
				+420 (+12.0%)									
取得予定 資産	物流 CRE 開発 IIF厚木LCIII (再開発) ※冷凍冷蔵倉庫		再開発	東京ロジ ファクトリー	4,477	7,510	6.8%	5.0% (5.5%)	100%	15.0年 (定借)	15.0年	原則不可/ 不可	
				+3,032 (+67.7%)									
取得済 資産	物流 CRE 開発 IIF四日市LC (新築棟)		鹿島リース	鹿島建物 総合管理	5,382	6,010	5.5%	2.8% (3.6%)	100%	10.0年 (定借)	8.7年	原則不可/ 原則不可	
				+628 (+11.7%)									
						22,074	27,640	5.5%	3.9% (4.3%)	100%	14.8年	11.4年	-
						+5,565 (+25.2%)							
				合計/平均									

新規取得資産

産業集積エリア所在の物件を中心にCRE/PRE提案を通じて取得

▶ 本投資法人は、本募集を通じて、人口、製造品出荷額及び都道府県別県内総生産の観点から工場立地若しくは消費立地として有望なエリア、又は交通の要衝として高い優位性を持つエリアへの投資を行います。

物流施設 三重県
IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）

取得済

CRE
開発



物流施設 滋賀県
IIF近江八幡ロジスティクスセンター

CRE



物流施設 滋賀県
IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター

CRE




・主要幹線道路

物流施設 神奈川県
IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）

CRE
開発



工場・研究開発施設等 埼玉県
IIF飯能マニュファクチャリングセンター（底地）

PRE
CRE



工場・研究開発施設等 東京都
IIF大田マニュファクチャリングセンター

PRE

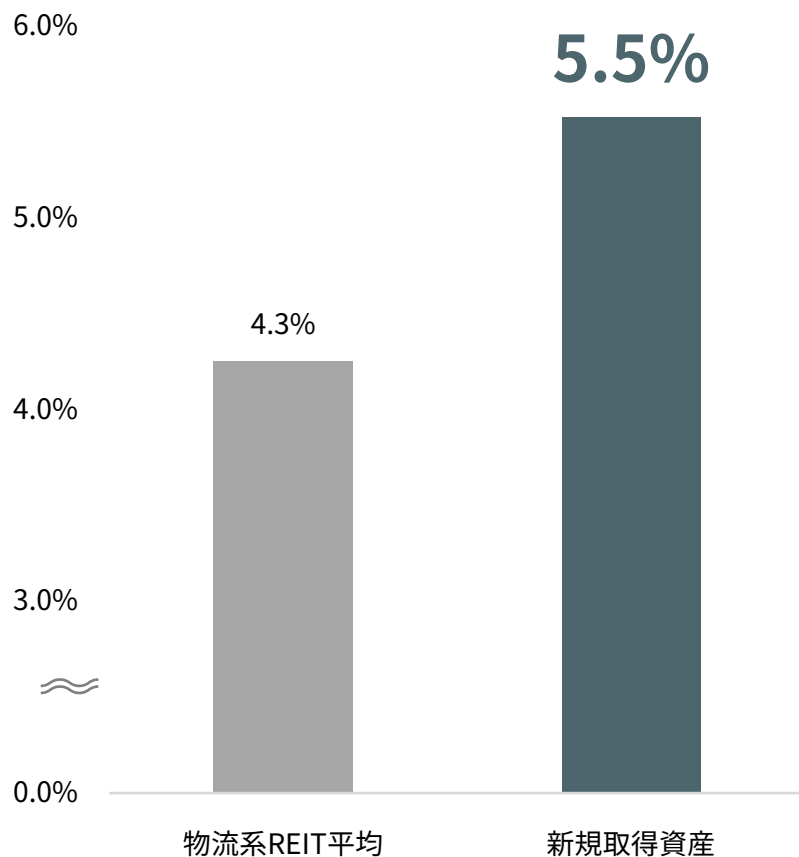


新規取得資産

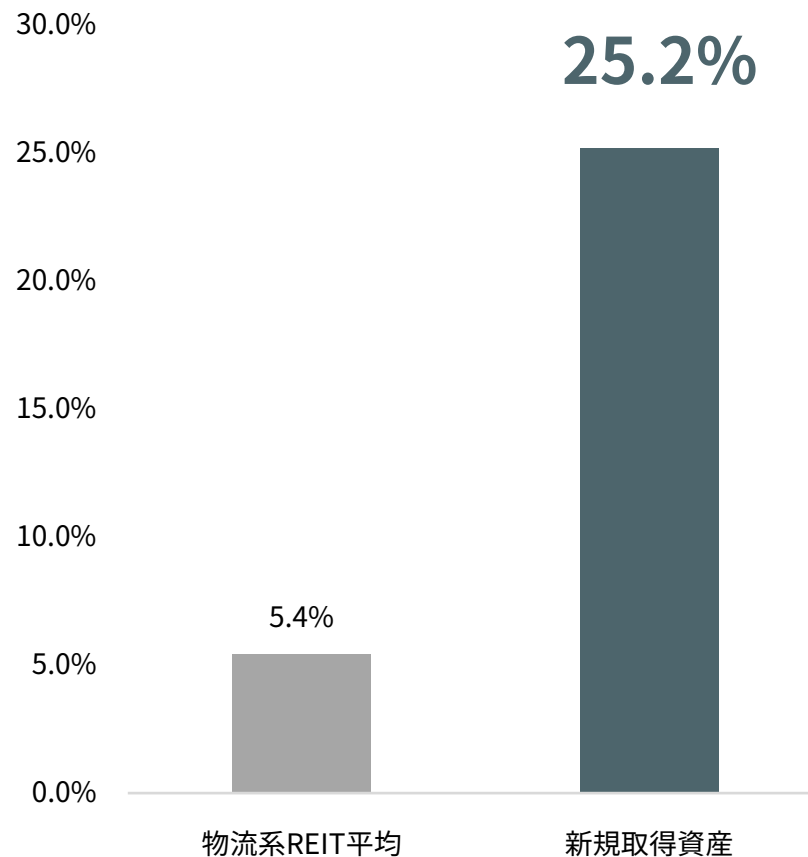
収益力及び含み益率の高い物件取得を実現

収益力の高い物件の取得を可能とするCRE/PRE戦略の遂行と再開発案件の推進により、ポートフォリオの質と資産価値を向上

■ 物流系REITの公募増資案件における
新規取得物件の平均NOI利回り（2022年9月以降）



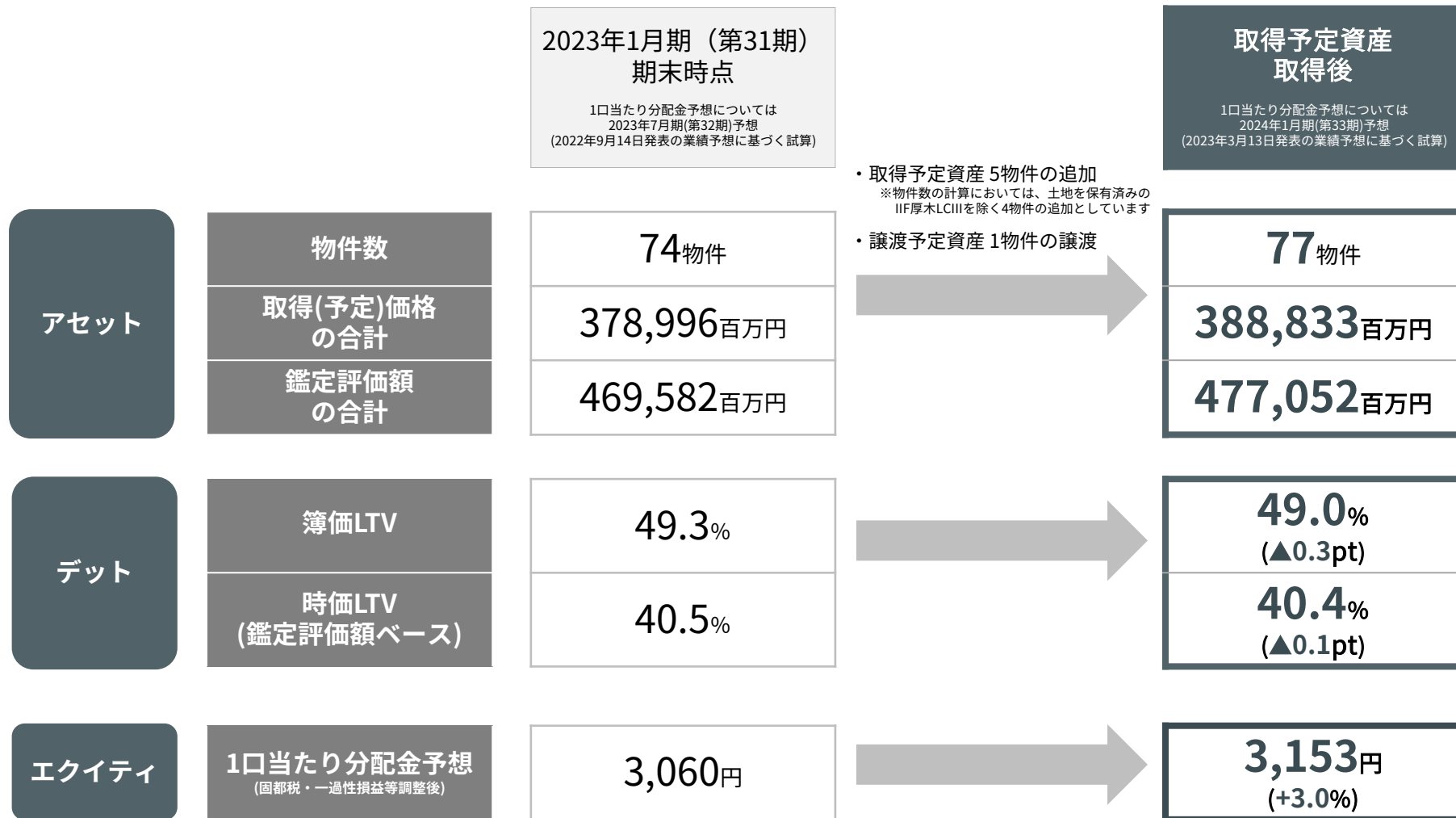
■ 物流系REITの公募増資案件における
新規取得物件の平均含み益率（2022年9月以降）



Portfolio growth

「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現



Development

収益力・資産価値向上に資する再開発案件の推進

本投資法人の開発マネジメント力を活用した再開発案件の推進により収益性の高いパイプラインを積み上げ

オフバランス IIF習志野LCI & LCII一体再開発

- ・習志野エリアの物流施設集積地に所在する大規模物流施設の一体再開発計画



IIF習志野 LCI 再開発

再開発前 (底地)	再開発後
延床面積	27,600.00㎡

IIF習志野 LCII 再開発

再開発前	再開発後
延床面積	約130,000㎡

オンブック IIF羽村LC再開発

- ・既存テナントの中途解約に伴い未利用容積率を有効活用した再開発によりバリューアップ



延床面積	3,892.66㎡	14,001.64㎡ (+359.7%)
------	-----------	-------------------------

スポンサーサポート KKR投資先企業と再開発に関する基本協定書を締結

【再開発プロジェクトの概要】

- ・本投資法人、KKRの投資先企業のうち2社 (KKR投資先企業(A)及びKKR投資先企業(B)) との間で、再開発に関する基本協定書を締結
- ・KKR投資先企業(A)の保有不動産有効活用ニーズ及びKKR投資先企業(B)の新規投資拡大ニーズを捉え、両社に再開発に関するCRE提案を実施
- ・解体・開発・保有等の各フェーズにて関係者が各々の役割を担う協働事業

PRE IIF大田マニュファクチュアリングセンター

工場 工場・研究開発施設等

取得のポイント

- ・大田区をテナントとする、地域経済の雇用創出とものづくりの技術継承に貢献する工場アパートの取得
- ・地方公共団体である大田区との長期の定期建物賃貸借契約（期間20年）を通じた高い安定性の確保
- ・J-REIT初のポジティブ・インパクト投資を通じた継続的なPREの開拓とESGの取組み



所在地：東京都大田区

取得予定価格	4,570 百万円
NOI利回り	4.6%
償却後NOI利回り	3.6%
主要テナント	大田区
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	20.0年 (8.3年)
中途解約/賃料改定	原則不可/協議可



継続性

- ・テナントである大田区との期間20年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・大田区が計画する「高付加価値を生み出すものづくり産業の集積地」を具現化するものとして長期にわたって中小製造業に対する支援が見込まれる施設

汎用性

- ・周辺は中小製造業の工場が数多く集積するエリアであり、本物件のエンドテナントにとって、関連企業や主要取引先とのビジネスを行う上で高い利便性を有する立地
- ・本物件が所在する大田区は製造業の製造品出荷額等・従業者数・製造業事業所数の全てにつき東京23区で1位であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在
- ・床荷重 1-2階2.5t/m²/3-4階1.5t/m²、有効天井高1階4.1m/2階3.8m/3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用エレベーター1基を備えた汎用性の高いスペック
- ・共用部分として会議室や商談スペース、展示スペースを設置しており、生産や研究開発の用途に留まらない利用が可能

<代表的なフロア構成>

【光ダクト】

【スカイシャワー】

【展示ルーム】

【内廊下】

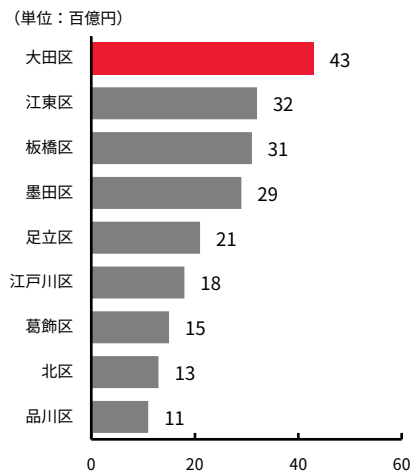
PRE IIF大田マニュファクチュアリングセンター

工場 工場・研究開発施設等

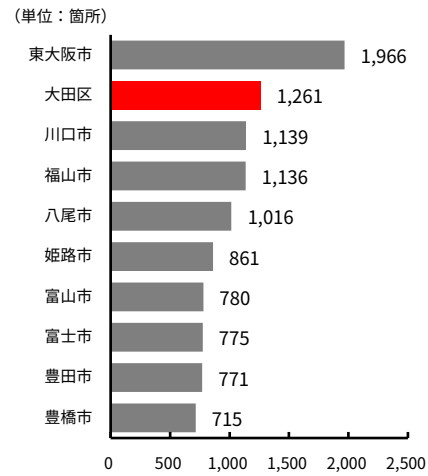
■ ものづくり産業のまちとして日本を代表する中小製造業が集積する大田区では公営・民営の工場アパートが多数所在



製造品出荷額等 (2020年) (東京23区)



製造業事業所数 (2021年6月1日現在) (政令指定都市を除く全国)



(出所) 総務省・経済産業省「令和3年経済センサス・活動調査」に基づき本資産運用会社が作成

■ 中小製造業への支援と地域経済の発展への貢献により持続可能な社会を目指す本物件の取組み

・本物件の取得は、本資産運用会社がSDGsにおいて重視する項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると、本投資法人は考えています。

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み (PRE)」



本物件の取得については、国連環境計画・金融イニシアティブが提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」に基づくものとしてその適合性について第三者から意見を取得しています。

PRE

CRE

IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）

工場

工場・研究開発施設等

取得のポイント

- ・建築仮設資材レンタル大手である日建リース工業の国内最大事業拠点の取得
- ・都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業の長期利用ニーズの双方を掘り起こしたCRE/PRE複合提案による物件取得



所在地：埼玉県飯能市

取得予定価格	2,335 百万円
NOI利回り	5.3%
償却後NOI利回り	5.3%
主要テナント	日建リース工業
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	30.0年 (26.9年)
中途解約/賃料改定	原則不可/不可



継続性

- ・テナントである日建リース工業との期間30年（原則解約不可）の長期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
- ・日建リース工業の国内最大の基幹工場であり、各事業所へのデリバリー量は本社において全国一を誇る重要拠点

汎用性

- ・首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約6.7kmに所在し、主要幹線道路へのアクセスが良好
- ・飯能大河原工業団地内に造成された整形地であり、あらゆる用途に活用可能な汎用性の高い土地であることに加え、秩父古生層・関東ローム層から成り立つ堅固な地盤で地震にも強い
- ・飯能大河原工業団地から住宅エリア（美杉台ニュータウン）も近く、公共交通機関（バス）も整備

■ 飯能大河原工業団地内に所在し、本物件周辺には工場・研究開発施設が集積



■ 都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業の長期利用ニーズの双方へのCRE/PRE複合提案による取得

都市再生機構	日建リース工業
PREニーズ	CREニーズ
土地の売却	事業拠点としての長期賃貸借利用

CRE/PRE複合提案

産業ファンド投資法人 ソリューション提案
賃貸借による継続利用を前提とした取得

CRE IIF近江八幡ロジスティクスセンター

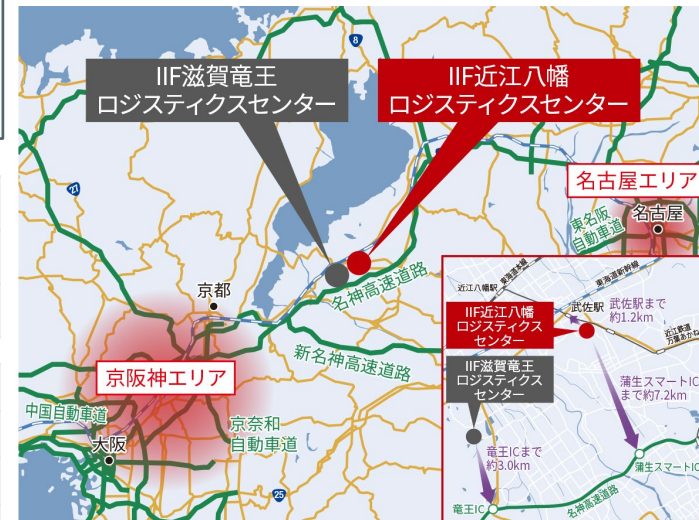
物流施設

取得のポイント

- ・滋賀県広域及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントの重要な物流拠点の取得
- ・大手スーパー専用の施設として専用のマテハン機器や温度管理設備を完備
- ・期間20年（解約不可期間15年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い安定性



取得予定価格	1,810 百万円
NOI利回り	6.0%
償却後NOI利回り	4.8%
主要テナント	関西丸和ロジスティクス
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	20.0年 (13.1年)
中途解約/賃料改定	15年間不可/不可



所在地：滋賀県近江八幡市

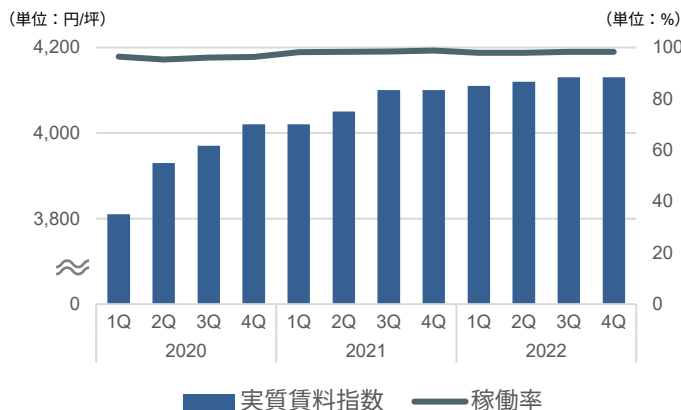
継続性

- ・期間20年（解約不可期間15年）の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・滋賀県内26か所及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントにとって重要な物流施設
- ・大手スーパー専用施設としてのテナントによるマテハン機器や温度管理設備の積極投資に裏付けられた高い継続性

汎用性

- ・県内に約7%しかない市街化区域において、希少な工業専用地域に立地
- ・名神高速道路「蒲生」スマートICから約7.2kmに所在し、交通アクセスも良好
- ・近江鉄道八日市線「武佐」駅から約1.2kmに所在し、駅から徒歩10分程度と徒歩通勤も可能

■ 近畿圏の既存倉庫は高稼働、賃料水準も安定推移



- 大手スーパー専用施設として、専用のマテハン機器や温度管理設備も設置



(出所) シービーアールイー株式会社「CREIS Japan」を基に本資産運用会社が作成

CRE IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター

物流施設

取得のポイント

- 成長著しいワークマンの西日本における配送・保管拠点であり、広域アクセス性に優れた希少性の高いエリアに立地する物流施設の取得
- 延床面積約5,500坪を有する両面バースを備えた汎用性の高い平屋建ての新築物流施設 (2021年3月竣工)



取得予定価格	3,500 百万円
NOI利回り	5.1%
償却後NOI利回り (継続的利益超過分配慮後)	3.2% (3.8%)
主要テナント	ワークマン
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	5.0年 (2.3年)
中途解約/賃料改定	3年間不可/不可

所在地：滋賀県蒲生郡竜王町

継続性

- 現テナントとの賃貸借契約において、2024年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な継続性を確保
- テナントは現場作業や工場作業向けの作業服・関連用品の専門店として大手のワークマンであり、コロナ禍でも売上・利益は続伸

汎用性

- 名神高速道路「竜王」ICから約3.0kmに所在し、大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送が可能
- 延床面積約5,500坪を有する平屋建ての物流倉庫であり、十分なトラック待機場や駐車場が確保されており、余裕のあるスペースにて混線のない円滑な運用が可能
- 床荷重 1.5t/m²、有効天井高 6.5mに加え、高床・低床の両面バースを備えており、物流施設として高い汎用性を具備

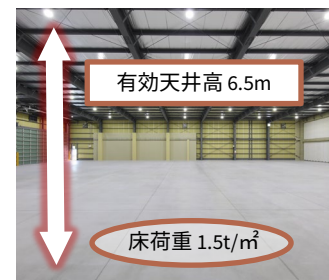
- 大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送拠点



- 床荷重 1.5t/m²、有効天井高 6.5m、高床・低床の両面バースを備えた高い汎用性

(汎用性の高い建物スペック)

(両面バースによる高い運用効率)



CRE IIF厚木ロジスティクスセンターIII (再開発)

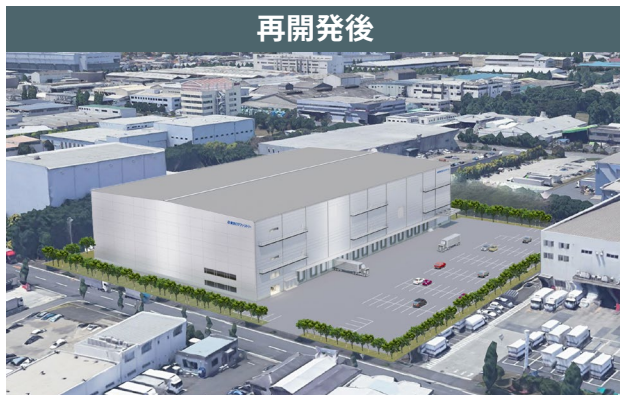
物流施設

取得のポイント

- ・圏央道「相模原愛川」IC至近の主要幹線道路に面する築約40年の物流施設の未利用容積を活用した再開発
- ・食品宅配市場の拡大を背景に会員を拡大するオイシックス・ラ・大地向けの3温度帯対応の冷凍冷蔵倉庫
- ・期間15年の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い安定性と、収益のアップサイドの実現



再開発前



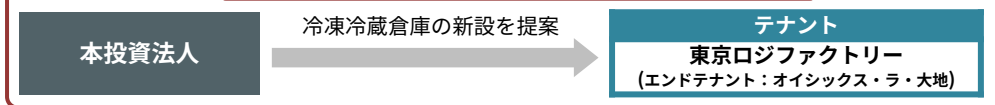
再開発後

所在地：神奈川県厚木市

取得予定価格	4,477 百万円
NOI利回り	6.8%
償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	5.0% (5.5%)
主要テナント	東京ロジファクトリー
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15.0年 (15.0年)
中途解約/賃料改定	原則不可/不可



拠点新設ニーズを捉えたCRE提案



継続性

- ・期間15年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い継続性
- ・本資産運用会社と東京ロジファクトリー（テナント）及び鈴木建設（工事請負業者）との良好なリレーションシップから、オイシックス・ラ・大地（エンドテナント）の拠点新設ニーズを掴み、4社で協議を重ねたことにより実現に至ったプロジェクト
- ・宅配需要の高まりを背景にしたオイシックス・ラ・大地の重要物流拠点となる冷凍冷蔵倉庫であり、オイシックス・ラ・大地は本物件にマテハン機材等の大規模設備投資を実施予定

汎用性

- ・圏央道「相模原愛川」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地
- ・床荷重1.5t/m²、有効天井高5.0m～5.5m、柱スパン10.65m×10.00mに加え、14基のドッグシェルターを備えた配送効率に優れた汎用性の高い物流施設となる予定
- ・建物内区分については分割などの変更にも対応できる仕様となっており、複数テナントが入居するマルチテナント型物流施設へ変更可能な高い汎用性を具備する予定

再開発前後の主要指標

	再開発前	再開発後
取得(予定)価格	2,290 百万円	4,477 百万円
鑑定評価額	3,200 百万円	7,510 百万円 (+4,310 百万円)
含み益 (含み益率)	910 百万円 (+39.7%)	3,032 百万円 (+67.7%)
延床面積	16,470.24m ²	22,879.35m² (+38.9%)
年間NOI	158 百万円	306 百万円 (+148 百万円)
NOI利回り/ 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	6.9% / 5.8%	6.8% / 5.0% (5.5%)
賃貸借契約期間	5.0年	15.0年

CRE IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）

物流施設

取得のポイント

- 大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループと協働したCRE提案（新築棟の開発提案含む）による複合案件の取得
- 高速道路の延伸により交通利便性が飛躍的に高まり、大手物流企業の配送拠点や世界最大級の半導体製造工場が所在する「四日市東」IC至近に立地

＜大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループと協働したCRE提案を通じて共同開発した新築棟を取得＞

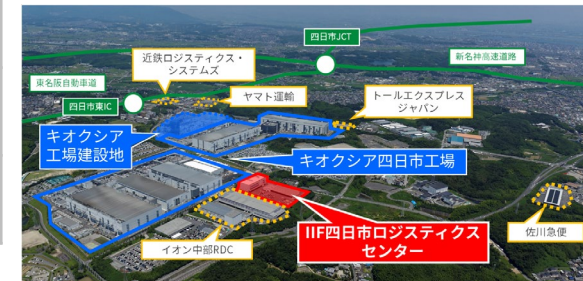


※既存棟は2021年12月13日に取得済み



所在地：三重県四日市市

主要テナント	鹿島建物総合管理
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間 (残存期間)	10.0年 (8.7年)
中途解約/ 賃料改定	原則不可 / 原則不可



継続性

- 大手物流企業の事業拡大に伴う輸送拠点の拡張ニーズを捉え、ブリッジスキームを活用し鹿島グループとの協働で開発した物流施設の新築棟を取得
- 大手半導体メーカーの世界最大級の半導体製造拠点が所在するなど、半導体関連企業を含む電子部品製造企業等の物流施設の需要が高いエリア
- 期間10年（原則解約不可）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

- 東名阪自動車道「四日市東」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地
- 東名阪自動車道から新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道への接続が可能ことから、名古屋市中心部をはじめ京都中心部・大阪中心部等の広域へのアクセスが可能
- 1.5t/m²の床荷重、有効天井高約5.0m～約6.1m、柱スパン約11.5m×約11.5mを兼ね備え、高い汎用性を備えた物流施設
- 将来的には両面パースへの変更も可能であり、マルチテナントも入居可能な物流施設

＜主要指標の推移＞

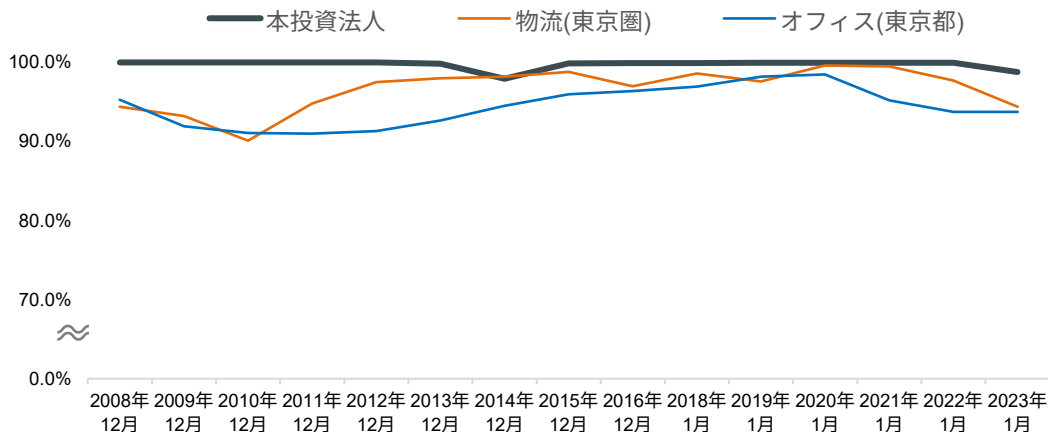
	既存棟	新築棟	新築棟取得後
取得価格	3,530 百万円	5,382 百万円	8,912 百万円
鑑定評価額	3,957 百万円	6,010 百万円	10,300 百万円
含み益 (含み益率)	427 百万円 (+12.1%)	628 百万円 (+11.7%)	1,388 百万円 (+15.6%)
延床面積	18,155.31m ²	33,322.33m ²	51,477.64m ²
NOI利回り/ 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配慮後)	5.5% / 4.3%	5.5% / 2.8% (3.6%)	5.5% / 3.4% (3.9%)

高い安定性

保有物件の稼働率と契約期間満了時期の状況

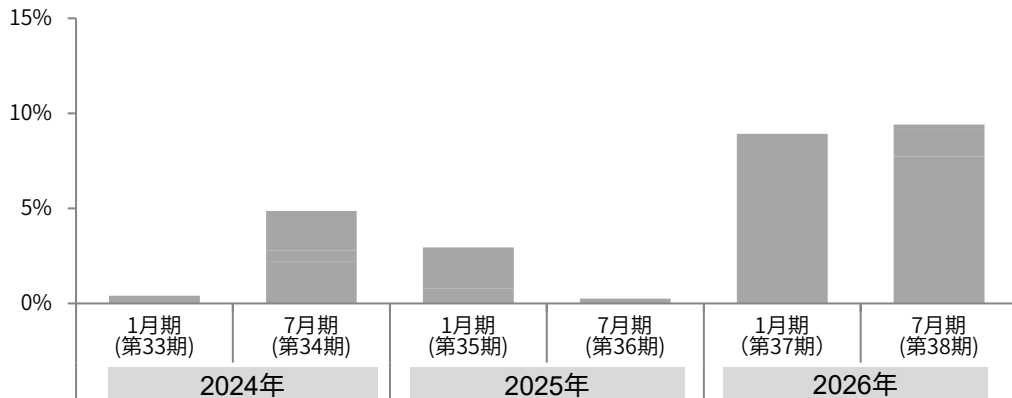
高稼働率を維持しつつ、賃貸借契約の満了時期等を捉え、賃料アップを追求

■ 高い稼働率 (2008年12月～2023年1月)



■ 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)

対ポートフォリオ賃料比率




契約満了時の賃料改定の状況

≪ 契約満了時の増額 ≫
(2022年2月～2023年1月に契約満了を迎えた全17件を対象)

	増額件数	増減実現割合 (件数ベース)	平均賃料 上昇率
増額状況	5件	29%	+7.5%

契約満了等のタイミングで着実な賃料増額を実現

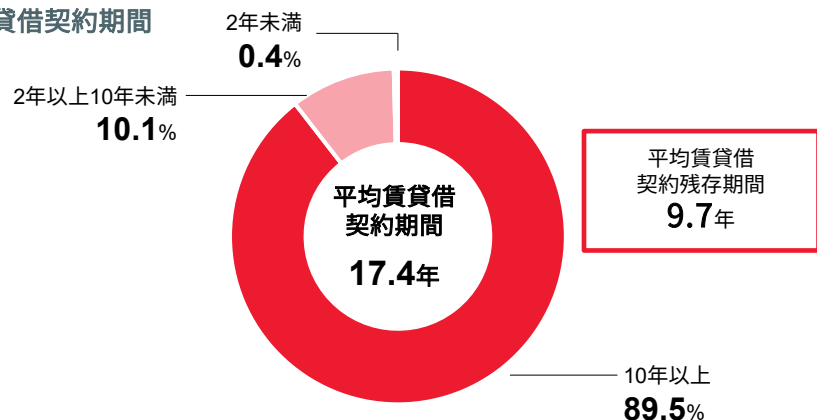
東大阪LC (築年数: 31.2年)	柏LC (築年数: 32.2年)	盛岡LC (築年数: 17.5年)
		
鑑定評価額増加率 +29.7%	鑑定評価額増加率 +16.3%	鑑定評価額増加率 +19.5%
NOI増加率 +22.7%	NOI増加率 +8.0%	NOI増加率 +12.2%

高い安定性

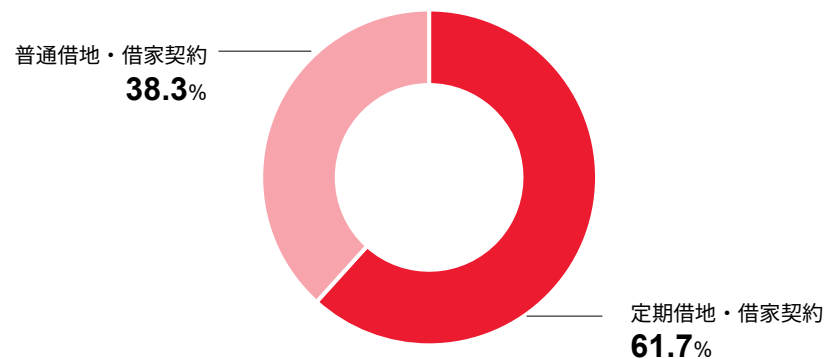
一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」を継続

長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（取得予定資産取得後）

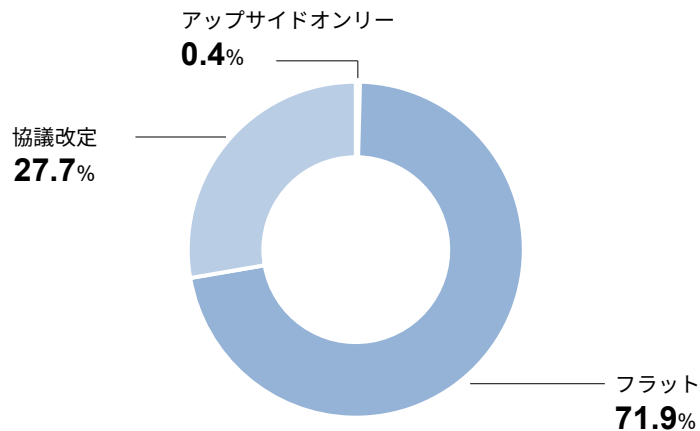
■ 賃貸借契約期間



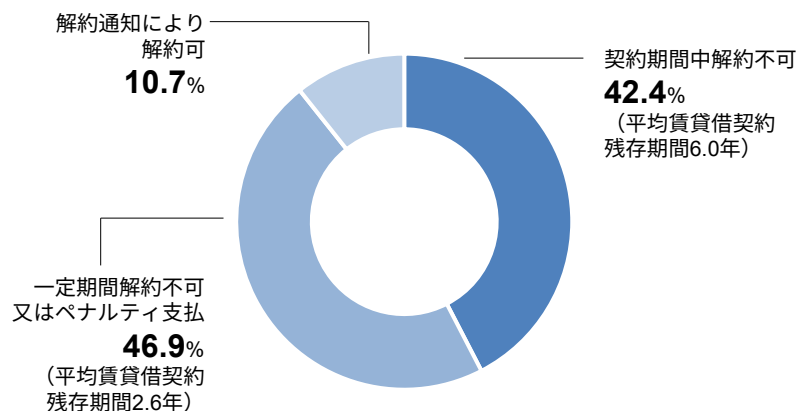
■ 定借割合



■ 賃料改定方法



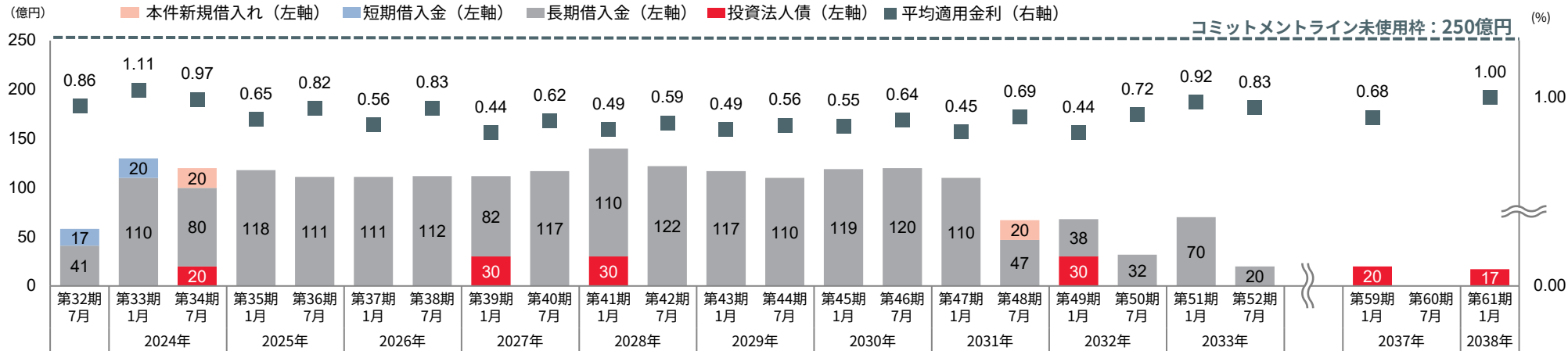
■ 中途解約条項



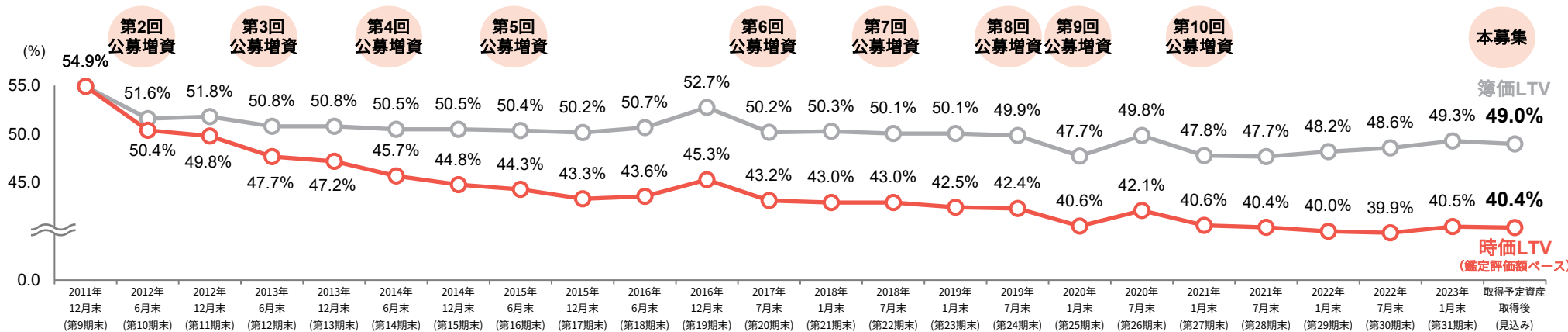
安定性の向上

返済期限の分散とLTV低減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



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

新たなGHG (Greenhouse Gas) 削減目標の設定とSBTi認定の取得

旧削減目標

- 2030年までにCO₂排出量を2015年対比で50%削減（原単位ベース）
- 2050年までにカーボンニュートラルを目指す



原単位目標から総量目標へ移行し、バリューチェーン全体でのネットゼロを目指すことでカーボンニュートラルへの更なるコミットメントへ

新規削減目標

- 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

SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



新規削減目標に基づき
SBTi認定の取得を完了

■ 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本投資法人として初参加



CDP気候変動プログラムに2022年に初参加
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

■ 環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証・登録を完了



環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション21」の認証・登録を2023年1月に完了

■ 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
5年連続で取得

■ CASBEE®不動産評価認証

2023年1月末日現在、**21**物件で本認証を取得



■ BELS評価

2023年1月末日現在、**18**物件で本評価を取得



■ DBJ Green Building認証

2023年1月末日現在、**5**物件で本認証を取得



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	

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)

Signatory of:



■ 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



■ モントリオール・カーボン・プレッジ

モントリオールで開催された国連PRI主催の責任投資会議
「PRI in Person」により立ち上げられたCO₂削減への取組み

署名年月：2015年9月 (J-REITの資産運用会社初)

Signatory of:



■ 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。



■ 気候変動イニシアティブ (JCI)

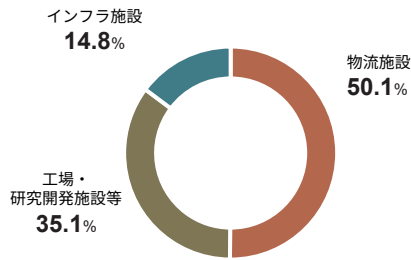
「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」と
いう宣言に賛同する企業、自治体、団体、NGO等の参加に
よる脱炭素社会の実現に向けた取組み

参加年月：2020年5月

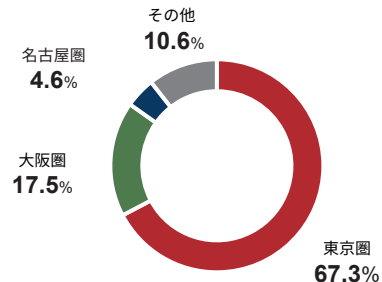


ポートフォリオ (取得予定資産取得後)

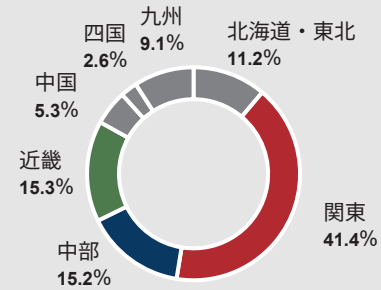
アセットカテゴリー別



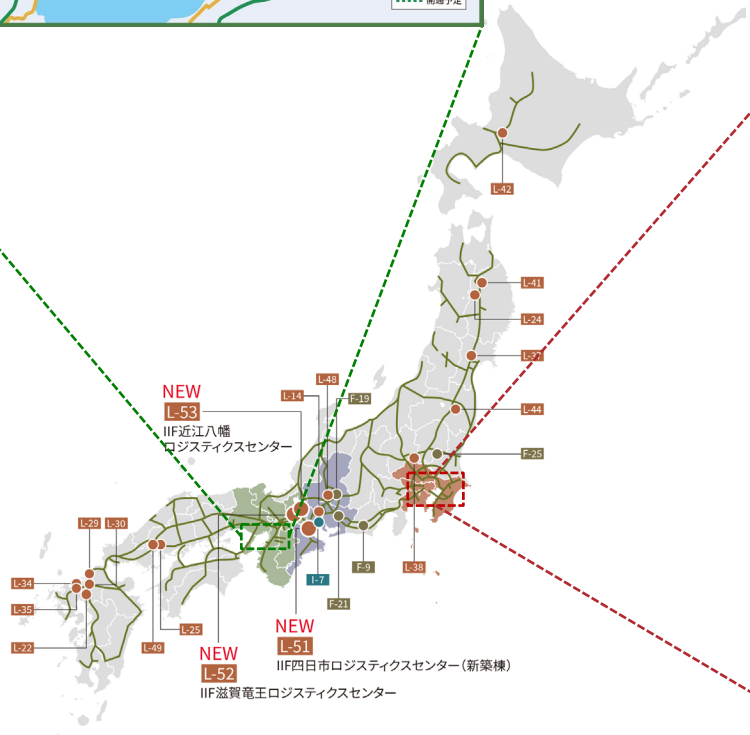
エリア別



【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「令和元年度県民経済計算について」(2023年2月9日公表)を基に本資産運用会社が作成



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

ポートフォリオ (取得予定資産取得後) (続き)

東京圏 42 物件 物流施設 19物件 工場・研究開発施設等 20 物件 インフラ施設 3 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 再開発 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-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
L-50 IIF湘南ロジスティクスセンター	F-1 IIF戸塚テクノロジセンター (底地)	F-2 IIF横浜都筑テクノロジセンター	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浦安マニファクチュアリングセンター (底地)	F-11 IIF横須賀テクノロジセンター	F-12 IIF湘南テクノロジセンター	F-14 IIF戸塚マニファクチュアリングセンター (底地)
F-15 IIF厚木マニファクチュアリングセンター	F-17 IIF新川崎R&Dセンター	F-18 IIF市川フードプロセスセンター	F-20 IIF横浜都筑R&Dセンター	F-22 IIF湘南ヘルスイノベーションパークマニファクチュアリングセンター (底地)	F-23 IIF市原マニファクチュアリングセンター (底地)
F-24 IIF入間マニファクチュアリングセンター (底地)	F-26 取得予定 IIF飯能マニファクチュアリングセンター (底地)	F-27 取得予定 IIF大田マニファクチュアリングセンター	I-2 IIF羽田空港メインテナンスセンター	I-4 IIF品川データセンター	I-9 IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)

大阪圏 14 物件 物流施設 12 物件 インフラ施設 2 物件

L-8 IIF西宮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	L-52 取得予定 IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	L-53 取得予定 IIF近江八幡ロジスティクスセンター	I-1 IIF神戸地域冷暖房センター	I-5 IIF大阪豊中データセンター

名古屋圏 6 物件 物流施設 3 物件 工場・研究開発施設等 2 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	L-48 IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	L-51 取得済 IIF四日市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)	F-21 IIF岡崎マニファクチュアリングセンター (底地)	I-7 IIF名古屋港タンクターミナル (底地)
----------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------	---	--	------------------------------------

その他 15 物件 物流施設 13 物件 工場・研究開発施設等 2 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-44 IIF郡山ロジスティクスセンター	L-49 IIF広島西風新都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-25 IIF栃木真岡マニファクチュアリングセンター (底地)						

2010年以降の相对投資口価格の推移 (2010年1月4日~2023年2月28日)



(出所) Bloombergのデータを基に本資産運用会社が作成

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済の桁数は切り捨て、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。また、本資料における記載のうち、第31期(2022年8月1日から2023年1月31日まで)以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。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。
「LC」はロジスティクスセンター、「MCJ」はマニュファクチャリングセンター又はメンテナンスセンターの略称です。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、「インフラ施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される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。ただし、「IIIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」の取得予定価格については、2012年3月7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使用しています。なお、実際の建物の取得価格の変動により、取得(予定)価格は実際の取得予定価格とは異なる場合があります。以下同じです。
(注3) 「取得予定資産」とは、本募集による手取金・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。なお、本件新規借入れについては、金融機関が発行した「融資の意向について」及び「融資意向通知書」と題する書面(以下、総称して「融資意向通知書」といいます。)を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結しておらず、実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。)による借入金及び手元資金を取得資金等に充当することを予定している、P.5に記載の取得予定資産5物件を総称して、取得予定資産の取得後である2023年12月31日時点の「取得予定資産取得後」ということがあります。また、取得予定資産とP.5に記載の取得予定資産1物件を併せて「新規取得資産」ということがあります。なお、取得予定資産取得後における数値の算出にあたり、「IIIF神戸ロジスティクスセンター」(以下「譲渡予定資産」といいます。))についてはすべて譲渡済のものとして算出しています。以下同じです。
- P.4 (注1) 「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産(Corporate Real Estate)について、経営戦略の観点から、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。「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。
(注2) 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」又は「CRE/PRE複合提案」ということがあります。
(注3) 「2023年7月期(第32期)予想」の「1口当たり分配金(固都税・一過性損益等調整後)」とは、2022年9月14日付「2022年7月期決算短信(REIT)」に記載した2023年7月期の1口当たり分配金の予想値について、当該分配金の予想の前提条件につき別紙に記載の調整を行って算出した参考値であり、また、「2024年1月期(第33期)予想」の「1口当たり分配金(固都税・一過性損益等調整後)」は、2023年3月13日付「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期の運用状況及び分配金の予想について」に記載した2024年1月期の1口当たり分配金の予想値について、当該分配金の予想の前提条件につき別紙に記載の調整を行って算出した参考値です。これらの数値は特定の決算期の本投資法人の1口当たり分配金の予想値を示すものではなく、かつ、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。以下同じです。なお、これらの数値の算出の前提条件の詳細等については、別紙「2022年9月14日付公表の2023年1月期(2022年8月1日～2023年1月31日)及び2023年7月期(2023年2月1日～2023年7月31日)の運用状況の予想の前提条件」及び「2023年3月13日付公表の2023年7月期(2022年2月1日～2023年7月31日)及び2024年1月期(2023年8月1日～2024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。
(注4) 2023年1月期(第31期)期末時点OLTV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1月期末時点保有資産の含み益)
*有利子負債の総額=2023年1月期末時点の有利子負債の総額
**総資産額=2023年1月期末時点の負債総額+2023年1月期末時点の純資産額
- (注5) 取得予定資産取得後OLTVは、以下の計算式により求めています。なお、取得予定資産取得後の各指標は、一定の仮定の下、2023年1月期末時点の指標に、本件新規借入れ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、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。また、本件新規借入れについては、金融機関から融資意向通知書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。そのため、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額は本資料の日付現在の見込額よりも少なくなる可能性があります。以下同じです。
・取得予定資産取得後の簿価LTV=(2023年1月期末時点の有利子負債の総額+本件新規借入れの金額)÷(取得予定資産取得後の総資産額*)
・取得予定資産取得後の時価LTV(鑑定評価額ベース)=(2023年1月期末時点の有利子負債の総額+本件新規借入れの金額)÷(取得予定資産取得後の総資産額*+取得予定資産取得後の含み益**)
*取得予定資産取得後の総資産額=2023年1月期末時点の総資産額+本件新規借入れの金額+取得予定資産に係る敷金・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
**取得予定資産取得後の含み益=2023年1月期末時点の保有資産及び取得予定資産の期末算定価額又は鑑定評価額(詳細については、P.22(注1)をご参照ください。))の合計-2023年1月期末時点の保有資産の期末簿価-取得予定資産の取得予定価格の合計-譲渡予定資産に係る2023年1月期末時点の期末算定価額+2023年1月期末時点の譲渡予定資産の期末簿価
- 本投資法人は、本募集及び本件新規借入れにより、当該取得予定資産の取得に伴う資金調達額を調達します。また、取得予定資産取得後の「簿価LTV」及び「時価LTV」は、本募集における発行価額の総額として、5,921,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は2023年2月28日(火)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136,132円と仮定して算出したものです。したがって、本募集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には、本募集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は前記比率よりも高くなります。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、実際の簿価LTV及び時価LTVは前記比率よりも低くなります。更に、本募集の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等には、実際の簿価LTV及び時価LTVが変動する可能性があります。
(注6) 新規取得資産の「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り(継続的利益超過分配慮後)」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
平均償却後NOI利回り(継続的利益超過分配慮後***)=(NOIの合計-減価償却費の合計+減価償却費(「IIIF滋賀竜王ロジスティクスセンター」、「IIIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」及び「IIIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)」に限る。))×30%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2023年1月31日を価格時点とする、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及びシービーアールイー株式会社による鑑定評価書(「IIIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」については2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書)、「取得時鑑定評価書」ということがあります。)に記載された直接還元法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。
*** 継続的利益超過分配慮後の数値は、本投資法人が、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、本投資法人が原則として毎期継続的に分配する方針であることと踏まえ、新規取得資産について、償却後NOI利回りの計算上、減価償却費から減価償却費の30%に相当する金額を控除して算出した数値を参考値として示しているものです。なお、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、NOIを超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があることです。このように、償却後NOI利回り(継続的利益超過分配慮後)はあくまで参考値であり、実際の投資主への分配金の金額・水準等を示唆するものでも保証するものではありません。なお、新規取得資産のうち、「IIIF滋賀竜王ロジスティクスセンター」、「IIIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」及び「IIIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)」の3物件が、上記「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」に該当します。
- 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7) 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)価格を除いて算出しています。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

注記 (2)

- P.5 (注1) 「IIIF能マニファクチュアリングセンター(底地)」について、破線内の土地を取得する予定です。以下同じです。
(注2) 「売主」については、取得に関してブリッジ機能を利用している場合には、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています(「IIIF能マニファクチュアリングセンター(底地)」の取得に関してはブリッジ機能を使用しており、元の売主である日建リース工業株式会社を売主として記載していますが、日建リース工業株式会社にその当該物件の保有が一時的な保有に留まっていたことを踏まえ、同社に対する売主である独立行政法人都市再生機構を「元所有者」として記載しています。)。なお、売主より開示について承諾が得られない場合には、属性に応じて単に国内事業会社又はSPと記載しています。また、再開発物件において、本投資法人が自ら開発工事の発注者となる場合においては、再開発と記載しています。以下同じです。
(注3) 「テナント」については、主要なテナントのみを記載しています。以下同じです。
(注4) 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5) 新規取得資産の「含み益率」、「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」及び「償却後NOI利回り(継続的利益超過分配考慮後)」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
含み益率=含み益÷取得(予定)価格
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
償却後NOI利回り(継続的利益超過分配考慮後)=(NOI-減価償却費+減価償却費(「IIIF滋賀竜王ロジスティクスセンター」、「IIIF厚木ロジスティクスセンターIII(再開発)」及び「IIIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟)」に限る。))×30%
÷取得(予定)価格
なお、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6) 新規取得資産の「稼働率」は、総賃貸可能面積(取得予定資産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7) 新規取得資産の「賃貸借契約期間」は、取得予定資産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又は賃貸借予約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、取得予定資産取得後から、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。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。以下同じです。
(注8) 新規取得資産の「賃借形態」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、取得予定資産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又は賃貸借予約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。以下同じです。
(注9) 新規取得資産の「賃貸借契約残存期間(2024年1月1日時点)」は、2024年1月1日から、取得予定資産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又は賃貸借予約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。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。以下同じです。
(注10) 中途解約に関し、一定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。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.6 (注) (i)都道府県人口上位15位以内(出所:内閣府経済社会総合研究所「平成28年度県民経済計算について」(2019年11月29日公表))、(ii)都道府県別製造品出荷額5兆円以上(出所:総務省統計局「平成28年経済センサス活動調査」)、(iii)都道府県別県内総生産上位10位以内(出所:内閣府経済社会総合研究所「平成28年度県民経済計算について」(2019年11月29日公表))のいずれか一つにでも該当する都道府県に所在する物件については、当該物件の所在地の都道府県名を赤字にしています。
- P.7 (注1) 「物流系REIT」は、本投資法人を除く、2023年1月31日時点において投資先として物流施設のみ(底地を含みます。)を投資対象とするJ-REIT及びポートフォリオ構築方針として用途別比率の過半数を物流施設のみが占めるJ-REITであって、2022年9月1日以降2023年3月3日までに公募増資を行い発行価格等が決定されたものをいい、LP投資法人、日本プロロジスト投資法人、三菱地所物流リート投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人及びSOSILA物流リート投資法人が該当します。以下同じです。
(注2) 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均NOI利回りは、2022年9月1日以降2023年3月3日までに発行価格等が決定された物流系REITの公募増資案件に関連する新規取得物件のNOI利回りを取得(予定)価格で加重平均して算出しています。なお、各物流系REITの各公募増資時における新規取得物件のNOI利回りは、各公募増資に関連する新規取得物件について各物流系REITにより公表されている不動産鑑定評価における直接還元法上の運営純収益を各新規取得物件の取得(予定)価格で除算した数値を、取得(予定)価格で加重平均して算出しています。以下同じです。
(注3) 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均含み益率は、2022年9月1日以降2023年3月3日までに発行価格等が決定された物流系REITの公募増資案件に関連する新規取得物件の含み益率を取得(予定)価格で加重平均して算出しています。なお、各物流系REITの各公募増資時における新規取得物件の含み益率は、各公募増資に関連する新規取得物件について各物流系REITにより公表されている不動産鑑定評価における鑑定評価額と各新規取得物件の取得(予定)価格の差額を取得(予定)価格で除算した数値を、取得(予定)価格で加重平均して算出しています。
- P.8 (注) 1口当たり分配金予想(都税・一過性損益等調整後)の算出の前記条件の詳細等については、別紙「2022年9月14日付公表の2023年1月期(2022年8月1日~2023年1月31日)及び2023年7月期(2023年2月1日~2023年7月31日)の運用状況の予想の前記条件」及び「2023年3月13日付公表の2023年7月期(2022年2月1日~2023年7月31日)及び2024年1月期(2023年8月1日~2024年1月31日)の運用状況の予想の前記条件」をご参照ください。
- P.9 (注1) 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、「IIIF習志野ロジスティクスセンターI」(「IIIF習志野ロジスティクスセンターI(底地)」上に建築予定の建物)があります。以下同じです。)及び再開発後の「IIIF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取得を決定した事実はありません。
(注2) 「オンブック」とは、物件の開発にかかる資本的支出・費用等を本投資法人で計上して行うことを意味し、「オフバランス」とは、ブリッジ業者等の起用を通じて物件の開発にかかる資本的支出・費用等を本投資法人で計上せずに物件の開発を行うことを意味します。以下同じです。
(注3) 各再開発後の「延床面積」は、各再開発事業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。以下同じです。特に、「IIIF習志野ロジスティクスセンターII」に係る再開発計画は「IIIF習志野ロジスティクスセンターI」に比して初期的な段階にあり、その意味でも、実際の延床面積と異なる可能性があります。以下同じです。
(注4) 「KKR投資先企業(A)」及び「KKR投資先企業(B)」は、KKR(KKR & Co. Inc.、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いいます。))のプライベートエクイティ投資先企業です。
- P.10 (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) 製造品出荷額等については2020年1月~2020年12月、従業員数及び製造業事業所数については2021年6月1日現在の実績に基づきます(出所:総務省・経済産業省「令和3年経済センサス活動調査結果」)。以下同じです。
- P.11 (注1) 「テクノFRONT森ヶ崎」については、2023年4月より民営化される予定です。
(注2) 「IIIF大田マニファクチュアリングセンター」について、本資料の日付現在の名称は「OTAテクノCORE」ですが、本投資法人の取得後に名称を変更する予定です。
- P.12 (注) 「CREニーズ」又は「PREニーズ」とは、企業又は公的主体が保有する不動産を活用することによる経営課題又は行政問題の解決や経営戦略や行政課題の達成等の企業又は公的主体の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、ノンコアアセットの売却、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。

注記 (3)

- P.15 (注1) 「契約形態」、「契約期間(残存期間)」及び「中途解約/賃料改定」については、当該物件の取得時において効力を有する予定の定期建物賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき記載していますが、本資料の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、当該賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。
- (注2) 「再開発前」の「取得(予定)価格」については、2012年3月7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及び建物の取得価格の合計を記載しています。
- (注3) 「再開発前」の「鑑定評価額」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額を記載しています。
- (注4) 「再開発後」の「鑑定評価額」は、2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しています。
- (注5) 「含み益」及び「含み益率」は、以下の計算式により求めています。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。以下同じです。
含み益＝鑑定評価額－取得(予定)価格
含み益率＝含み益÷取得(予定)価格
- (注6) 「再開発後」の「延床面積」は、確認済証に基づき記載しています。そのため、実際の再開発物件の「延床面積」は、再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7) 「年間NOI」は、「再開発前」は2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を、「再開発後」は2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を、それぞれ記載しています。「再開発後」の「年間NOI」は、再開発に係る計画を基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは、再開発の計画内容の変更等により変動する可能性があります。
- (注8) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」及び「償却後NOI利回り(継続的利益超過分配考慮後)」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＝年間NOI÷取得(予定)価格
償却後NOI利回り＝償却後年間NOI*÷取得(予定)価格
償却後NOI利回り(継続的利益超過分配考慮後)＝(償却後年間NOI+本物件の減価償却費×30%)÷取得予定価格
*償却後年間NOI＝年間NOI－減価償却費
なお、減価償却費は、「再開発前」については2020年7月期(第26期)及び2021年1月期(第27期)の実績の合計を、「再開発後」について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、それぞれ用いています。
- P.16 (注1) 「新築棟取得後」の「取得価格」については、既存棟及び新築棟の取得価格の合計を記載しています。
- (注2) 「鑑定評価額」は、「既存棟」については2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分に係る鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分に係る鑑定評価書に記載されたそれぞれの鑑定評価額の合計を、「新築棟」については2022年7月31日を価格時点とする新築棟の建物部分に係る鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「新築棟取得後」については、2023年1月31日を価格時点とする既存棟及び新築棟の全体に係る鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- (注3) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」及び「償却後NOI利回り(継続的利益超過分配考慮後)」の計算におけるNOIについては、既存棟については2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分に係る鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分に係る鑑定評価書に記載されたそれぞれの直接還元法における運営純収益の合計を、新築棟については2022年7月31日を価格時点とする新築棟の建物部分に係る鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を、新築棟取得後については、2023年1月31日を価格時点とする既存棟及び新築棟の全体にかかる鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。
- P.17 (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)」については三晃商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成
- (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稼働率について、「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。「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(取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定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、2023年1月31日時点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比率を記載しています。
- (注4) 「増額実現割合(件数ベース)」は、2022年2月1日から2023年1月31日までの間に契約満了日が到来した賃貸借契約件数のうち、賃料を増額する内容で契約を更新した賃貸借契約件数の割合を記載しています。
- (注5) 「平均賃料上昇率」は、賃料を増額する内容で契約を更新した賃貸借契約について、増額の前後における賃料差額の合計を増額前の賃料合計で除算した割合を記載しています。
- (注6) 「築年数」は、2023年1月31日時点の築年数を、それぞれ記載しています。
- (注7) 「鑑定評価額増加率」は、2021年7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、2023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の差額を、2021年7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で除算したものを、それぞれ記載しています。
- (注8) 「NOI増加率」は、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益と、2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の差額を、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益で除算したものを、それぞれ記載しています。
- P.18 (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、取得予定資産取得後において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(取得予定資産取得後)」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、取得予定資産取得後から、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、取得予定資産取得後の数値です。本資料の日付現在から取得予定資産取得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) 「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4) 「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5) 「協議改定」とは、上記(注3)及び(注4)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6) 定期建物賃貸借契約を締結し、賃貸借契約において賃料(地代)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(地代)減額請求権を排除することはできません。
- (注7) 「契約期間中途解約不可」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8) 「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9) 「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。

注記 (4)

- P.19 (注1) 「平均適用金利」は、2023年2月28日時点の各有利子負債については、2023年2月28日時点で適用されている金利を使用し、本件新規借入れについては、融資意向通知書の内容を基に、2023年2月28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か月物の日本円TIBOR及び2023年2月28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）のオフアーレート等に基づき、融資意向通知書に定められるスプレッドを加える等の調整を行い試算したレートを適用し、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、今後締結される金銭消費貸借契約に基づき、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（試算値）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。加えて、本件新規借入れについては本資料の日付現在で金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に借入れが行われない可能性があります。
- (注2) 2012年3月5日を払込期日とする公募増資及び同月26日を払込期日とする第三者割当増資を「第2回公募増資」と総称し、2013年2月4日を払込期日とする公募増資及び同年3月5日を払込期日とする第三者割当増資を「第3回公募増資」と総称し、2014年2月3日を払込期日とする公募増資及び同年3月4日を払込期日とする第三者割当増資を「第4回公募増資」と総称し、2015年3月16日を払込期日とする公募増資及び同月27日を払込期日とする第三者割当増資を「第5回公募増資」と総称し、2017年2月14日を払込期日とする公募増資及び同年3月3日を払込期日とする第三者割当増資を「第6回公募増資」と総称し、2018年3月7日を払込期日とする公募増資及び同年4月4日を払込期日とする第三者割当増資を「第7回公募増資」と総称し、2019年5月29日を払込期日とする公募増資及び同年6月25日を払込期日とする第三者割当増資を「第8回公募増資」と総称し、2019年12月18日を払込期日とする公募増資及び2020年1月15日を払込期日とする第三者割当増資を「第9回公募増資」と総称し並びに2020年8月11日を払込期日とする公募増資及び2020年9月8日を払込期日とする第三者割当増資を「第10回公募増資」と総称しています。
- P.20 (注1) 「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2) 「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す。「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）企業を除く）向けに設定されている申請ルートのことを指します。
- P.22 (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、既存保有資産については2023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、取得予定資産については2023年1月31日を価格時点とする、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又はシーバーアールイー株式会社による鑑定評価書（「HIF厚木ロジスティクスセンターIII」については未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書）に基づいています。
- (注2) 比率は、期末算定価額又は鑑定評価額の合計に対する比率を記載しており、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) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
- (注4) 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
- (注5) 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
- (注6) 「その他」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏に該当しないエリアをいいます。
- (注7) 保有資産のうち底地資産については、破線内の土地を保有しています。
- P.24 (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】

「2022年9月14日付公表の2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想の前提条件」及び「2023年3月13日付公表の2023年7月期（2022年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」

2022年9月14日付公表の2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想^(注)

	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)
2023年7月期 (第32期)	16,583	6,567	5,573	5,571	3,070	2,691	379

(注) 2022年9月14日付公表の2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想については、2022年9月14日公表時点における以下の前提条件を基に算出した参考値であり、2022年9月14日公表時点以降の状況の実際の変化等を織り込んだものではありません。

(2022年9月14日付公表の2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想の前提条件)

項目	前提条件				
計算期間	第32期 2023年2月1日～2023年7月31日（181日）				
保有資産	<p>本投資法人が、2022年7月31日現在保有している75物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の資産の取得及び譲渡を前提としています。また、取得時期及び譲渡時期は以下の通りです。</p> <p><取得資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）</td> <td>2022年9月16日取得</td> </tr> </table> <p><譲渡資産></p> <table border="1"> <tr> <td>IIF大阪南港ITソリューションセンター</td> <td>2022年8月17日譲渡</td> </tr> </table> <p>上記の資産の取得後は2023年7月末日までに物件の異動がないことを前提としています。</p>	IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）	2022年9月16日取得	IIF大阪南港ITソリューションセンター	2022年8月17日譲渡
IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）	2022年9月16日取得				
IIF大阪南港ITソリューションセンター	2022年8月17日譲渡				
有利子負債	<p>2022年7月31日現在の有利子負債総額は202,783百万円であり、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。）184,383百万円、短期借入金3,400百万円及び投資法人債（1年以内に償還予定のものを含みます。）15,000百万円となっています。</p> <p>第31期中に返済、償還期限が到来する長期借入金5,000百万円、投資法人債5,000百万円及び第32期中に返済期限が到来する長期借入金10,100百万円、短期借入金3,400百万円については、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」に記載の取得資産の取得を目的として、2022年9月16日に5,500百万円の長期借入金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、2023年7月末日の有利子負債総額は208,283百万円となることを前提としています。</p>				
営業収益	<p>賃貸事業収入については、第32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32期に、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。なお、再開発プロジェクトを実施中のIIF厚木ロジスティクスセンターⅢ及びIIF羽村ロジスティクスセンターについては、第31期初より賃貸事業収入が発生しない前提としています。</p>				

<p>営業費用</p>	<p>第32期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,408百万円、修繕費は約873百万円を見込んでいます。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」に記載の取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第32期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産は新築建物につき、取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額はないことを想定しています。</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32期に約2,056百万円を想定しています。</p> <p>なお、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>※ 建物解体に伴い、第19期（2016年12月期）から計上していますアスベストの除去費用に係る資産除去債務の取崩しを行います。当該取崩し額については、既存建物解体費から控除されています。</p>
<p>営業外費用</p>	<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32期に約994百万円を見込んでいます。</p> <p>なお、投資口交付費償却については、第32期に約13百万円を見込んでいます。</p>
<p>特別損益</p>	<p>第32期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>
<p>発行済投資口の総口数</p>	<p>提出日現在の発行済投資口総数2,070,016口を前提としています。</p>
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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32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>
<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32期の税会不一致に関する見込みは下記のとおりです。</p> <p>第32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>① 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致（約12百万円）</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32期においては、1口当たり374円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。内訳としては、下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一時的利益超過分配方針（※1）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、1口当たり364円の一時的利益超過分配を行う前提としています。 <ol style="list-style-type: none"> ① 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（36円） ② 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（9円） ③ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける資源価格の高騰に伴う光熱費の増加（310円）（※2） ④ IIF湘南ヘルスイノベーションパークにおける空室区画のリノベーション工事に伴う修繕費の増加（9円）（※3） <ul style="list-style-type: none"> ・継続的利益超過分配方針（※4）に基づき、新規取得物件のうち、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、取得予定資産に関して、1口当たり10円の継続的利益超過分配を行う前提としています。 <p>※1 最近の有価証券報告書（2022年10月27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) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p> <p>※2 当初見込額（第31期：9.5億円/期、第32期：8.7億円/期）に対して超過した額を利益超過分配（税法上の出資等減少分配）の対象とします。</p> <p>※3 IIF湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分40%）取得時（2021年8月2日）に見込んでいた本物件の修繕費（100%保有前提：7.5億円/期）を基準額として、基準額に対して超過した額を利益超過分配（税法上の出資等減少分配）の対象とします。</p> <p>※4 最近の有価証券報告書（2022年10月27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 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ②資産の運用等の状況 (ii) 次期の見通し (参考情報)」の記載のとおりです。なお、本投資法人の投資法人規約の一部変更については、2022年10月28日開催の投資主総会で決議され、分配方針は変更済みです。</p>
---	---

2023年3月13日付公表の2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想

	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)	19,046	8,117	7,147	7,146	3,165	3,125	40

(2023年3月13日付公表の2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の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）																		
保有資産	<p>本投資法人が、本日現在保有している74物件の不動産及び不動産信託受益権に加え、以下の取得予定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、下記の取得予定資産及び譲渡予定資産につき、売買契約（「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）」については、新築工事及び既存建物の解体工事に関する工事請負契約）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。</p> <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF近江八幡ロジスティクスセンター</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）</td> <td>2023年3月23日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF大田マニュファクチュアリングセンター</td> <td>2023年5月15日取得予定</td> </tr> <tr> <td>IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）</td> <td>2023年12月31日取得予定</td> </tr> </tbody> </table> <p><譲渡予定資産></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）</td> <td>2023年4月7日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合32%）</td> <td>2023年7月31日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合40%）</td> <td>2024年1月19日譲渡予定</td> </tr> <tr> <td>IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合25%）</td> <td>2024年3月22日譲渡予定</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記の取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2024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の取得又は処分等により変動する可能性があります。</p>	IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定	IIF近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定	IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2023年3月23日取得予定	IIF大田マニュファクチュアリングセンター	2023年5月15日取得予定	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月31日取得予定	IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）	2023年4月7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32%）	2023年7月31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40%）	2024年1月19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滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定																		
IIF近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月23日取得予定																		
IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）	2023年3月23日取得予定																		
IIF大田マニュファクチュアリングセンター	2023年5月15日取得予定																		
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）	2023年12月31日取得予定																		
IIF神戸ロジスティクスセンター（準共有持分割合3%）	2023年4月7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32%）	2023年7月31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40%）	2024年1月19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																		
有利子負債	<p>2023年3月13日現在の有利子負債総額は208,283百万円であり、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。）189,883百万円、短期借入金3,700百万円及び投資法人債（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32期中に返済期限が到来する長期借入金10,100百万円、短期借入金1,700百万円及び第33期中に返済期限が到来する長期借入金11,000百万円、短期借入金2,000百万円については、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」に記載の取得予定資産の取得を目的として、2023年5月15日に長期借入金及び短期借入金計4,000百万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1月末日の有利子負債総額は212,283百万円となることを前提としています。</p>																		

項目	前提条件				
<p>営業収益</p>	<p>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、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33期に、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。なお、再開発プロジェクトを実施中の下記2物件については以下の前提のとおりです。</p> <table border="1" data-bbox="419 405 1407 577"> <tr> <td data-bbox="419 405 858 510">IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ</td> <td data-bbox="858 405 1407 510">第32期初より第33期2023年12月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2024年1月より発生する前提</td> </tr> <tr> <td data-bbox="419 510 858 577">IIF羽村ロジスティクスセンター</td> <td data-bbox="858 510 1407 577">第32期初より第33期末まで賃貸事業収入は発生しない前提</td> </tr> </table> <p>また、上記の譲渡予定資産の不動産等売却益は、第33期（準共有持分割合40%の譲渡）に約1,000百万円を見込んでいます。</p>	IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	第32期初より第33期2023年12月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2024年1月より発生する前提	IIF羽村ロジスティクスセンター	第32期初より第33期末まで賃貸事業収入は発生しない前提
IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ	第32期初より第33期2023年12月まで賃貸事業収入は発生せず、取得予定後の2024年1月より発生する前提				
IIF羽村ロジスティクスセンター	第32期初より第33期末まで賃貸事業収入は発生しない前提				
<p>営業費用</p>	<p>第33期の固定資産税、都市計画税及び償却資産税は約1,410百万円、修繕費は約752百万円を見込んでいます。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」に記載の取得予定資産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税は第34期から費用計上されることとなります。なお、取得予定資産のうち、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）は新築建物につき、取得原価に算入される固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額はないことを想定しています。</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2,119百万円を想定しています。</p> <p>なお、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>営業外費用</p>	<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969百万円を見込んでいます。</p> <p>なお、投資口交付費償却については、第33期に約9百万円を見込んでいます。</p>				
<p>特別損益</p>	<p>第33期において特別損益の発生は見込んでいません。</p>				
<p>投資口の発行</p>	<p>提出日現在の発行済投資口の総口数2,070,016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43,500口の発行が全てなされることを前提としています。</p>				
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。ただし、第33期においては、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き、当期純利益から一時差異等調整引当額の戻入を控除した残額の全額を分配することを前提としています。なお、第33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期は、本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を下回るため、所得超過税会不一致は生じず、利益超過分配（一時差異等調整引当額）を行わないことを前提としています。</p> <p>(第33期)</p> <p>① 保有する資産のアスベスト除去に係る資産除去債務につき計上する利息費用及び建物等の減価償却費に関する税会不一致等（約18百万円）</p> <p>② IIF羽村ロジスティクスセンターの既存建物解体工事に際し、対象地の地中より存在が判明した廃棄物処理のために計上していた資産除去債務に関する税会不一致の一部解消（約561百万円）</p> <p>なお、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（②約561百万円）から、第33期に生じる税会不一致相当額（①約18百万円）を控除した金額が一時差異等調整引当額の戻入額（約544百万円）となる見込みです。</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、1口当たり40円の利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を行う前提としています。</p> <p>内訳としては、IIF神戸ロジスティクスセンター（2024年1月19日（準共有持分割合40%）譲渡予定）に係る不動産等売却益（1口当たり473円）の発生が見込まれることから、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（1口当たり513円）から不動産等売却益に相当する金額を控除した額として1口当たり40円を算出しています。</p> <p>① 一時的利益超過分配方針（※1）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493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（33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との相殺後）の増加等（193円） ・ 一時差異等調整引当額の戻入額（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から第33期に生じる税会不一致相当額を控除した金額）（257円） <p>② 継続的利益超過分配方針（※2）に基づき、新規取得物件のうち、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20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）（6円） <p>※1 最近の有価証券報告書（2022年10月27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) 一時的利益超過分配方針」の記載のとおりです。</p> <p>※2 最近の有価証券報告書（2022年10月27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 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ②資産の運用等の状況 (ii) 次期の見通し (参考情報)」の記載のとおりです。なお、本投資法人の投資法人規約の一部変更については、2022年10月28日開催の投資主総会で決議され、分配方針は変更済みです。</p>

【1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）^{（注1）}の推移】

	2023年7月期 （第32期） （前回予想）	2024年1月期 （第33期） （今回予想）
1口当たり分配金（円/口）	3,070	3,165
1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）（円/口） ^{（注1）}	3,060	3,153
期末発行済投資口数（口） ^{（注2）}	2,070,016	2,113,516

（注1）「1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）」とは、利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分）控除後の1口当たり分配金予想から、それぞれの計算期間において費用化されていない固定資産税、都市計画税及び償却資産税並びに一過性損益等調整額（以下、「固都税・一過性損益等調整額」といいます。）の試算値を考慮し、1口当たりの継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分）を加えた1口当たり分配金予想をいいます。したがって、各1口当たり分配金予想（固都税・一過性損益等調整後）は、本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。なお、「固都税・一過性損益等調整額」の試算値とは、固定資産税、都市計画税及び償却資産税のうち、取得原価に算入されているため当該計算期において費用化されていない額（費用化されていない固都税）と、一過性損益等調整額の試算値であり、「一過性損益等調整額」とは、再開発に関連して発生した一過性費用の解消額、新規取得物件において賃貸事業収益が通期寄与すると仮定した際の賃貸事業収益の想定額と取得物件が寄与する計算期間における賃貸事業収益の予算との差額及び資源価格の高騰・季節要因等により一時的に増減している水光熱費等を平準化した際の調整額等、それぞれの計算期間以降で一過性要因が解消されることが見込まれる損益調整額等の試算値の合計です。

1口当たり分配金（固都税・一過性損益等調整後）（円/口）の計算における前提条件は以下のとおりです。

【2023年7月期（第32期）（前回予想）】

- ①利益超過分配（一時的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：364円/口
- ②固都税・一過性損益等調整額の試算における調整項目
 - ・2022年7月期（第30期）及び2023年1月期（第31期）に取得した3物件の固都税が2023年7月期（第32期）期初より通期で発生すると仮定し、固都税相当額が16百万円計上されることを前提としています。
 - ・IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ及び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額95百万円を含めないことを前提としています。
 - ・IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおける資源価格の高騰に伴う水光熱費の増加及び修繕費の増加に伴う一時的な費用増額659百万円を含めない前提としています。
- ③利益超過分配（継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：10円/口
 - ※継続的利益超過分配の対象となる物件はIIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）を前提としています。

【2024年1月期（第33期）（今回予想）】

- ①利益超過分配（一時的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：40円/口
- ②固都税・一過性損益等調整額の試算における調整項目
 - ・2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）に取得予定の5物件の固都税が2024年1月期（第33期）期初より通期で発生すると仮定し、固都税相当額の費用が58百万円計上されることを前提としています。
 - ・IIF 神戸ロジスティクスセンター（準共有持分40%）の売却による不動産等売却益1,000百万円を含めないことを前提としています。
 - ・2024年1月期（第33期）に発生する見込みの一時差異等調整引当額分配の戻入額（IIF 羽村ロジスティクスセンターにおける資産除去債務に伴う一時差異等調整引当額分配の戻入を含みます。）543百万円を含めない前提としています。
 - ・IIF 湘南ヘルスイノベーションパークにおいて、取得時に想定していた水光熱費を平準化するために、テナントから収受する負担額も考慮した調整額、IIF 厚木ロジスティクスセンター（再開発）及びIIF 羽村ロジスティクスセンター（再開発）における再開発中の一時的費用・ダウンタイムを平準化する調整額として計498百万円の収益相当分が追加計上されることを前提としています。
 - ・IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）に関連する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）が2024年1月期（第33期）期初より発生すると仮定し、5か月分に相当する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）としてそれぞれ144百万円及び31百万円が追加計上されることを前提としています。
 - ・その他、日数差異等の調整費用48百万円が追加計上されることを前提としています。
- ③利益超過分配（継続的利益超過分配（税法上の出資等の減少分配相当分））：20円/口
 - ※継続的利益超過分配の対象となる物件は、IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）、IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター及びIIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発）を前提としています。

（注2）「2023年7月期（第32期）（前回予想）」及び「2024年1月期（第33期）（予想）」の期末発行済投資口数は、上記2023年7月期（第32期）及び2024年1月期（第33期）の各運用状況の予想の前提条件に基づいています。