

2019年1月9日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)  
 代表者名 執行役員 倉都 康行  
 URL : <http://www.iif-reit.com/>  
 資産運用会社名  
 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 酒井 勝久  
 問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上田 英彦  
 TEL : 03-5293-7091

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日下記の通り匿名組合出資持分の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本取得はJ-REIT初となるポジティブ・インパクト金融原則に基づく取得となります。

記

1. 取得資産の概要

1) 取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）（注1）を運用資産とする匿名組合出資持分
2) 資産名称	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号（以下「本SPC」といいます。）の匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）（注2）
3) 信託の対象不動産	東糞谷六丁目工場アパート（OTA テクノ CORE）（以下「本物件」といいます。また、本物件の名称は以下「OTA テクノ CORE」といいます。）
4) 出資金額	100百万円（本匿名組合出資持分のうち6.06%）
5) 契約締結日	2019年1月9日
6) 出資持分取得日	2019年2月28日
7) 出資持分取得資金	自己資金

（注1）本SPCは、2019年3月1日に、本信託受益権を取得する予定です。なお、本投資法人は本取得に伴い、2024年2月末日を行使期限とし、また、同日を決済予定日とする、本信託受益権の取得に関する優先交渉権を付与されます。（詳細は「3.取得資産の内容 1)出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要」をご参照ください。）。なお、本投資法人は本日現在において本信託受益権の取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権の取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が本信託受益権を取得できる保証はありません。

（注2）本取得のスキーム・詳細については、下記「3.取得資産の内容 1) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要」をご参照ください。

## 2. 取得の理由

### 取得のポイント

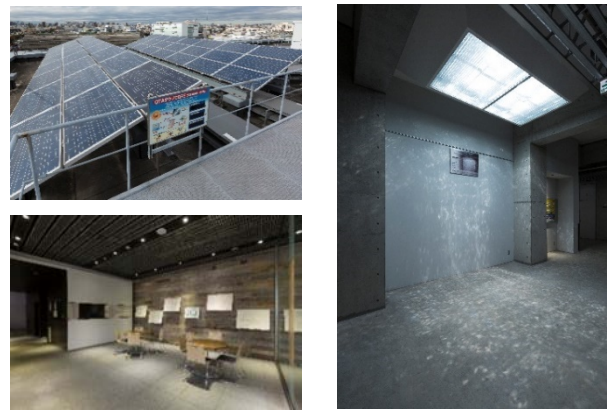
- ① 本投資法人を含む出資者からの出資等により組成される本 SPC が、株式会社日本政策投資銀行をシニアレンダーとして招聘し、大田区を賃借人とする工場アパート（シェア・ファクトリー）を取得
- ② 本 SPC による取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図
- ③ 継続的な PRE の開拓と ESG の取組み

### 【取得資産の概要及び施設写真】

<「ものづくり産業の集積地」としてのシンボリックな外観>



<工場アパートとしてハイスペックかつ環境に配慮した施設>



<太陽光を取り入れた施設>

屋上に設置された太陽光発電設備（左上）。「光ダクト」から自然光を取り入れ照明に利用する「スカイシャワー」（右）。

大田区内のメーカーが開発した技術。

<地域に開かれた、充実した展示スペース>

「大田の工匠 100 人」として、大田区のものづくりに貢献する優秀な技能者であり、従業員 3 人以下の企業で活躍する腕利きの職人として表彰された方々の展示がなされています（左）<sup>(注)</sup>。また、エンドテナントによる製作製品が館内の随所に展示されています（右）。



<sup>(注)</sup> 本日現在、「大田の工匠 100 人」の募集は行われておりません。

**① 本投資法人を含む出資者からの出資等により組成される本SPCが、株式会社日本政策投資銀行をシニアレンダーとして招聘し、大田区を賃借人とする工場アパート（シェア・ファクトリー）を取得**

本投資法人は、上場来「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、日本の産業基盤を不動産面から支えていく」という理念を掲げ、運用を行っています。本物件は「大田区10か年基本計画『おおた未来プラン10年』」<sup>(注1)</sup>に基づき、大田区が推進するものづくり産業の特色の一つである「高付加価値を産み出すものづくり産業の集積地」を具現化した施設であり、精密加工分野の企業、同関連産業、機械金属系研究開発企業を中心とした中小規模の製造業者が集積する施設（工場アパート）です。

本投資法人は、2019年2月28日付で株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」ということがあります。）をシニアレンダー、興銀リース株式会社をメザニンレンダーとして組成される予定の本SPCに対して匿名組合出資を行う予定です。本投資法人以外の匿名組合出資者としては、共済事業団体を始めとした非営利法人の他、学校法人等、公共性の高い国内投資家が予定されています。なお、本SPCは調達した借入金及び出資金を用いて2019年3月1日付で本信託受益権を取得する予定です。

本物件については、賃借人である大田区が本物件全体を長期（20年間、残存賃貸借期間約13.2年（本日時点））の定期建物賃貸借契約に基づき賃借しているため、極めて高いクレジットを有する賃借人からの長期かつ安定した賃料収入が見込まれます。大田区は、本物件をエンドテナント約20社に転貸しています。

また、本SPCのシニアレンダーである株式会社日本政策投資銀行を含むDBJグループ<sup>(注2)</sup>では、2005年より13年にわたり製造業などの次世代リーダー候補を対象に全国で「価値づくり技術経営研究会」（以下「MOT研修」といいます。）を開催しています。MOT研修では、各社単独では価値を創造することが困難になりつつある昨今の状況下において、多様化・複雑化する顧客ニーズに対応する技術経営を学ぶ場、異業種間のオープンな対話や実践的訓練の場を提供するなど、わが国における産業競争力の強化や地域の成長に資する製造業の成長を支援しており、その一環としてDBJグループは大田区に対しても産業競争力の強化と製造業の成長を支援しています<sup>(注3)</sup>。DBJグループは、今後も、企業理念である「金融力で未来をデザインします～金融フロンティアの弛まぬ開拓を通じて、お客様及び社会の課題を解決し、日本と世界の持続的発展を実現します～」に基づき、競争力強化や企業価値向上に向けたお客様の取り組みを積極的に支援する旨を表明しています。

(注1) 「大田区10か年基本計画『おおた未来プラン10年』」は、大田区が、中長期的な区政運営にあたり2009年3月に策定した基本計画です。

(注2) 「DBJグループ」とは、株式会社日本政策投資銀行並びにその子会社及び関連会社からなる企業グループをいいます。以下同じです。

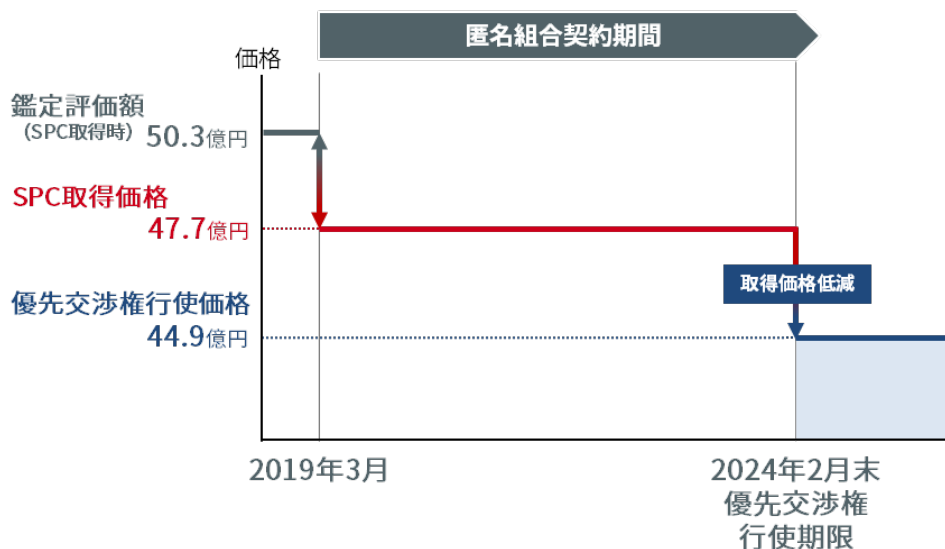
(注3) DBJグループは、2005年に大田区が主催した「明日のものづくりひろば」のメンバーとして、大田区における製造業の現状分析及び課題抽出から導き出した経営力強化に向けた施策提言の取り纏めを実施しました。

**② 本SPCによる取得価格を下回る価格で取得可能な優先交渉権を確保し、将来の取得機会と中期的な高い収益性の両立を企図**

本投資法人は本SPCに対して匿名組合出資を行い、本匿名組合出資持分を取得する予定です。本匿名組合出資持分の想定配当利回り<sup>(注4)</sup>は7.6%を予定しており、中期的に高い収益性を確保できる見込みです。また、本投資法人は、本取得に伴い本信託受益権の取得に関する優先交渉権を本SPCより付与されており、約5年後の匿名組合契約の終了日である2024年2月末日までの間、本SPCは本投資法人以外の第三者との間で本信託受益権の売却に係る交渉又は契約の締結をすることができないものとされています。また、本SPCは、本信託受益権を2019年3月1日に取得価格47.7億円で取得する予定ですが、当該優先交渉権の付与に係る合意においては、決済期限は2024年2月末日とし、本投資法人による購入価格は44.9億円とすることが前提とされています（詳細については、下記「3.取得資産の

内容 1) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要」をご参照ください。)

<取得価格低減のイメージ>



(注4) 「想定配当利回り」は、本物件に係る、2018年9月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究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(特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益)から、本SPC自体の運営管理、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、本投資法人の匿名組合出資持分保有割合に相当する6.06%を乗じた金額を、本投資法人による匿名組合出資持分取得予定価格で除して算出しています。なお、本物件の所有者に対しては、大田区より2021年まで助成金が付与されますが、想定配当利回りについては当該助成金の影響が無くなる最初の年の運営純収益を用いて計算しています。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ぬ可能性があります。

③継続的なPREの開拓とESGの取組み

本物件は大田区地域の製造業を中心とする中小企業を支援することを目的として建設された施設です。また、本取得は、本投資法人が上場来進めてきたPRE (Public Real Estate) の取組みに資するものであり、PREの実績を積み重ねることで、公的不動産の将来的な取得機会が広がるものと考えています。

また、本投資法人は、本取得をESG(Environment Social Government)における“Social” (社会的)な取組みと位置付けており、今後も地域社会の継続的な発展へ貢献することを目指して参ります。

本投資法人は、唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、近年は工場・研究開発施設等の取得実績を積み重ねています。大田区は、都内におけるものづくり産業の集積地という側面があり、過去より技術者・職人等ものづくりに関わる豊富な人材が密集しています。本物件は中長期的な産業振興のための人材育成と技術継承の場としての役割を有しており、本物件を保有する本SPCへの出資は、社会的に意義のあるものであると、本投資法人は判断しています。

また、本物件を保有するSPCへの出資が大田区地域へ与える影響は、本資産運用会社がSDGs (Sustainable Development Goals) <sup>(注5)</sup> 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考えています。さらに、国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) が提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」 <sup>(注6)</sup> 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 <sup>(注7)</sup> を取得しています。

(注5)「SDGs」とは、2015年9月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中核となる「持続可能な開発目標」(Sustainable Development Goals: SDGs)をいいます。本資産運用会社は、これまでもサステナビリティのビジョン・目標について検討し、実現すべく取り組んで参りましたが、ESGへの関心が高まる中、各ステークホルダーとの対話や協同で取り組みを行うにあたり、サステナビリティ課題に係る重要課題を特定し、関連性の強いSDGsを定めました。詳細は本投資法人のウェブサイトをご確認ください。<http://www.iif-reit.com/overview/pdf/ESGReport.pdf>

(注6)「ポジティブ・インパクト金融原則」とは、2017年1月に、国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)に賛同する金融機関を中心とするメンバーにより、経済、社会及び環境面でのプラスとマイナスの影響を考慮した上で、プラスとなる影響を増大する努力を導くための金融における一連の共通原則として、持続可能な開発とSDGsを実現するため採択された原則です。なお、UNEP FIのポジティブ・インパクト運営委員会に対し、本取得の適格性について意見を申請中です。

(注7)当該意見に係るレポートは、以下のリンクをご参照ください。

<http://www.iif-reit.com/overview/pdf/Report.pdf>

なお、本取得の決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

#### ■継続性

- ・賃借人である大田区との期間20年(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」を具現化する施設として長期に渡って中小の製造企業に対する支援が見込まれる施設

#### ■汎用性

##### <立地>

- ・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、関連企業や主要な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・事業所数の全てにつき東京23区内で1位であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在

##### <施設>

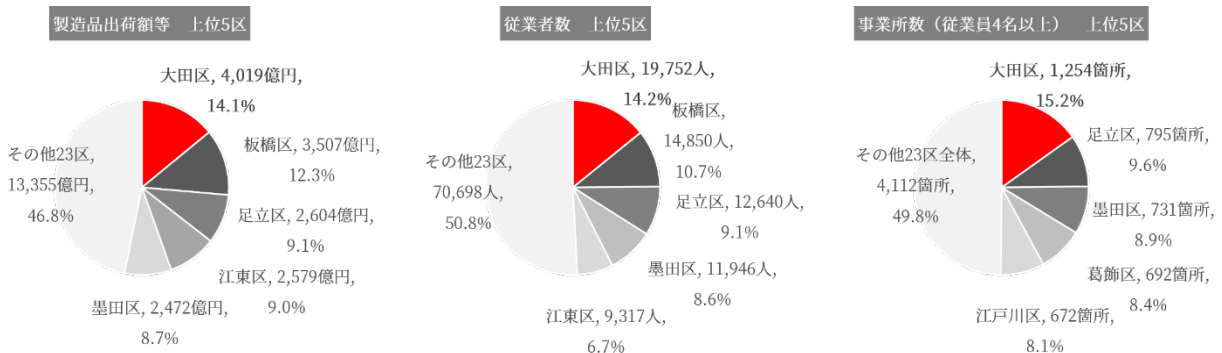
- ・床荷重 1-2階 2.5t/m<sup>2</sup>/3-4階 1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高 1階 4.1m/2階 3.8m/3-4階 3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用 6.0t エレベーター1基、常用エレベーター1基を備えた汎用性の高いスペック
- ・共用部分として会議室や商談スペース、展示スペースも利用可能であり、生産や研究開発の用途に留まらない利用が可能

【地図及び立地】

＜中小の製造業工場が集積する、羽田空港至近の立地＞



【ご参考：東京23区の製造業の製造品出荷額等・従業者数・事業所数 上位5区】



(出所) 経済産業省「2017年工業統計表 地域別統計表」(2018年8月24日公表)を基に資産運用会社が作成

3. 取得資産の内容

1) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要

営 業 者 名	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号
匿名組合契約の有効期間	2024年2月29日まで（但し、同日が営業日でない場合は直前の営業日とし、また、本SPCのノンリコース・ローンが残存している場合には、その全額が完済されるまでの間延長される。）
匿名組合出資等の総額	1,650百万円

概 要	匿名組合契約の概要は以下の通りです。						
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">不動産信託受益権等 5,050百万円（注1）（注2）</td> <td style="width: 50%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（シニア）（注3） 2,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（メザニン）（注4） 1,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等（注5）（注6） 1,650百万円</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p>（注1） 本SPCは、2019年3月1日付で、本信託受益権を取得する予定です。なお、上記金額（百万円未満切捨て）は、本信託受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。</p> <p>（注2） 本SPCによる本信託受益権の取得予定価格は4,770百万円（取得予定日：2019年3月1日）、不動産鑑定評価額は5,030百万円（価格時点：2018年9月30日）です。</p> <p>（注3） 株式会社日本政策投資銀行によるノンリコース・ローン（シニア）を予定しています。</p> <p>（注4） 興銀リース株式会社によるノンリコース・ローン（メザニン）を予定しています。</p> <p>（注5） 匿名組合出資等のうち、本投資法人は100百万円（匿名組合出資等総額の6.06%）を出資する予定です。本投資法人が匿名組合出資を行う出資持分の意見価格は103百万円（価格時点：2018年9月30日）です。なお、出資持分の意見価格は一般財団法人日本不動産研究所による調査報告書に基づいています。本投資法人以外の出資者は、共済事業団体を始めとした非営利法人の他、学校法人等、公共性の高い国内投資家を予定しています。</p> <p>（注6） 匿名組合出資の想定配当利回りは、7.6%になります。なお、同想定配当利回りは、本物件に係る、2018年9月30日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究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（特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）から、本SPC自体の運営管理、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、本投資法人の匿名組合出資持分保有割合に相当する6.06%を乗じた金額を、本投資法人による匿名組合出資持分取得予定価格で除して算出しています。なお、本物件の所有者に対して大田区より2021年まで助成金が付与されますが、想定配当利回りについては当該助成金の影響が無くなる最初の年の運営純収益を用いて計算しています。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ぬ可能性があります。</p> <p>（注7） プロファウンドBMSアセットマネジメント株式会社が本SPCのアセットマネージャーとなる予定です。なお、本投資法人及び資産運用会社と、同社との間に特別な利害関係はありません。</p> <p>（注8） 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が匿名組合の私募取扱業者となる予定です。</p>	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号		不動産信託受益権等 5,050百万円（注1）（注2）	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（シニア）（注3） 2,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（メザニン）（注4） 1,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等（注5）（注6） 1,650百万円</td> </tr> </table>	ノンリコース・ローン（シニア）（注3） 2,200百万円	ノンリコース・ローン（メザニン）（注4） 1,200百万円
合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号							
不動産信託受益権等 5,050百万円（注1）（注2）	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（シニア）（注3） 2,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（メザニン）（注4） 1,200百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等（注5）（注6） 1,650百万円</td> </tr> </table>	ノンリコース・ローン（シニア）（注3） 2,200百万円	ノンリコース・ローン（メザニン）（注4） 1,200百万円	匿名組合出資等（注5）（注6） 1,650百万円			
ノンリコース・ローン（シニア）（注3） 2,200百万円							
ノンリコース・ローン（メザニン）（注4） 1,200百万円							
匿名組合出資等（注5）（注6） 1,650百万円							

	<p>計算期間：毎年 12 月 1 日から翌年 5 月末日（同日を含む）まで、6 月 1 日から同年 11 月末日（同日を含む）までの各 6 か月間です。但し、初回の計算期間は本契約締結日から 2019 年 5 月末日（同日を含む）までとし、本契約が終了する場合は当該終了日をもって最終の計算期間の終期とされています。</p> <p>損益分配：出資者は、各計算期間において匿名組合事業から利益が生じた場合、営業者によって、その全てについて各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。また、各計算期間において匿名組合事業から損失が生じた場合には、匿名組合事業の損失の額を限度として、各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。但し、各出資者に分配される損失の累計額が出資金額総額を超える場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。</p>						
<p>そ の 他</p>	<p>本取得に伴い本投資法人に付与される優先交渉権は以下の通りです。</p> <p>(1) 本 SPC が取得する予定の本信託受益権に関する本投資法人の優先交渉権</p> <table border="1" data-bbox="454 846 1362 1305"> <tr> <td data-bbox="454 846 759 1126">権利の内容</td> <td data-bbox="759 846 1362 1126">本 SPC が取得する予定の本信託受益権に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有しています。なお、本投資法人は本日現在において本信託受益権取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が当該物件を取得できる保証はありません。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 1126 759 1207">優先交渉権の期間</td> <td data-bbox="759 1126 1362 1207">本 SPC による本信託受益権の取得予定日から 2024 年 2 月末日まで。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="454 1207 759 1305">価格条件</td> <td data-bbox="759 1207 1362 1305">4,490 百万円（本投資法人による取得日は 2024 年 2 月末日を目途）</td> </tr> </table> <p>(2) フォワード・コミットメント等</p> <p>本投資法人は、本 SPC への出資を 2019 年 2 月末日迄に行うことを予定しており、本取得はフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、本投資法人が保有する手元資金の金額及び本投資法人の財務状況並びに本匿名組合出資持分に係る出資金額等に照らし、本取得に係る匿名組合契約が本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。</p>	権利の内容	本 SPC が取得する予定の本信託受益権に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有しています。なお、本投資法人は本日現在において本信託受益権取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が当該物件を取得できる保証はありません。	優先交渉権の期間	本 SPC による本信託受益権の取得予定日から 2024 年 2 月末日まで。	価格条件	4,490 百万円（本投資法人による取得日は 2024 年 2 月末日を目途）
権利の内容	本 SPC が取得する予定の本信託受益権に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有しています。なお、本投資法人は本日現在において本信託受益権取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が当該物件を取得できる保証はありません。						
優先交渉権の期間	本 SPC による本信託受益権の取得予定日から 2024 年 2 月末日まで。						
価格条件	4,490 百万円（本投資法人による取得日は 2024 年 2 月末日を目途）						



2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 OMM アセット・ホールディングス 職務執行者 菊池 省吾
事 業 内 容	1.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3.その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	2018年12月11日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

3) 信託の対象不動産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権			
信 託 受 託 者	みずほ信託銀行株式会社			
信 託 契 約 の 期 間	2012年3月15日から2028年10月31日まで			
所 在 地	東京都大田区東糀谷六丁目4番17号(注1)			
土 地	面 積	5,258.43 m <sup>2</sup> (注1)		
	用 途 地 域	工業専用地域		
	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権		
建 物	構 造 と 階 数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建(注1) 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建(注1)		
	延 床 面 積	本棟：8,359.71 m <sup>2</sup> (注1) 附属建物：16.19 m <sup>2</sup> (注1)		
	指 定 容 積 率 / 建 ぺ い 率	200%/60%	種 類	本棟：工場(注1) 附属建物：倉庫(注1)
	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権	建 築 時 期	2012年2月24日(注1)
	設 計	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所		
	施 工	株式会社竹中工務店東京本店		
	建 築 確 認 機 関	大田区建築主事		
耐 震 性 に 関 す る 事 項	予想損失率 8.5% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
鑑 定 評 価 額	5,030百万円(2018年9月30日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所			
現 所 有 者	SPC(注2)			
	テナントの総数	1(テナント名：大田区)		
	総賃料収入	非開示(注3)		
	敷金・保証金	非開示(注3)		
	総賃貸面積	8,285.90 m <sup>2</sup>		

テナント概要	総賃貸可能面積	8,285.90 m <sup>2</sup>
	稼働率	100%
	契約期間	2012年4月1日から2032年3月31日まで
	契約種類	定期建物賃貸借契約
	賃料改定	本物件に係る路線価が賃貸借契約開始時より20%以上上昇又は下落した場合に限り、双方協議の上改定可能。
	中途解約	賃借人は、2022年3月31日（同日を含む）までに解約する場合、解約時から賃貸借期間満了日までの残期間の賃料相当額を解約時に一括して支払うことで契約を終了することができる。但し、賃借人は2022年4月1日（同日を含む）以降に契約を終了する場合、残期間の賃料相当額の90%相当を解約時に一括して支払うことで解約することができる。
	担保設定の有無	なし
	その他特筆すべき事項	本取得に先立ち、本SPCが土壌汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼いたしました。その結果によれば、土壌汚染が存在するリスクは小さいとされています。

- (注1) 「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。また、「面積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」、「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。なお、「面積」には、信託受託者が所有し公共用道路の一部として提供している私道負担部分(12.14 m<sup>2</sup>)、及び、信託受託者が共有持分(持分割合:33.13%)を保有し公共用道路の一部として提供している私道負担部分(988.61 m<sup>2</sup>)を含みます。
- (注2) 信託受益権の現所有者は国内事業会社が設立するSPCです。なお、現所有者は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。また、現所有者の承諾が得られないため名称については非開示とさせていただきます。
- (注3) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

#### 4. 媒介の概要

なし

#### 5. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2019年1月期(第23期:2018年8月1日~2019年1月31日)への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上

(ご参考)

#### 【本物件の鑑定評価サマリー】

鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,030 百万円	
価格時点	2018年9月30日	
直接還元法による収益価格	5,080 百万円	
	還元利回り	4.1%
DCF法による収益価格	4,980 百万円	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格	4,920 百万円	
	土地割合	73.4%
	建物割合	26.6%