

2026年3月19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 本多 邦 美  
URL : <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名  
株式会社KJRマネジメント  
代表者名 代表取締役社長 荒 木 慶 太  
問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 守 津 真 麻  
TEL : 03-5293-7091

### 国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）は、本日、下記のとおり、国内不動産（以下「取得資産」もしくは「本物件」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことについて決定し、本投資法人は本日付にて本物件を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

#### 本取得のポイント

- ・国内大手物流企業であるヤマトグループとの初の CRE 案件
- ・アセットマネジメント力を活用したリーシングとリニューアル工事により、高い収益性及び含み益を見込む

#### 1. 取得資産の概要

物件名称 <sup>(注1)</sup>	IIF 名古屋ロジスティクスセンターII	IIF 静岡裾野ロジスティクスセンター
所在地	愛知県名古屋市	静岡県裾野市
取得先	ヤマト運輸株式会社、ヤマトオートワークス株式会社	
リニューアル工事後 総投資額 (取得価格) <sup>(注2)</sup>	1,930 百万円 (1,500 百万円)	2,040 百万円 (1,600 百万円)
リニューアル工事後 調査価額 (鑑定評価額) <sup>(注3)</sup>	2,340 百万円 (1,770 百万円)	2,600 百万円 (1,880 百万円)
リニューアル工事後 含み益 (含み益率) <sup>(注4)</sup>	+410 百万円 (+21.2%)	+560 百万円 (+27.5%)
リニューアル工事後 NOI 利回り/償却後 NOI 利回り <sup>(注5)</sup>	5.6% / 4.4%	6.6% / 5.4%
取得年月日	2026年3月19日	

(注1) 「物件名称」は、本投資法人が各取得資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 「リニューアル工事後総投資額」は、不動産売買契約書に記載された不動産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。以下同じです。）に、リニューアル工事費用（IIF 名古屋ロジスティクスセンターIIは総額 430 百万円、IIF 静岡裾野ロジスティクスセンターは総額 440 百万円）を加えた価格を、「取得価格」は、不動産売買契約書に記載された不動産の売買代金を記載しています。なお、リニューアル工事費用は現時点での見込みであり、リニューアル工事の内容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3) 「リニューアル工事後調査価額」は、2026年1月1日を価格時点とするリニューアル工事後にかかる本物件の調査報告書に記載された調査価額を、「鑑定評価額」は2026年1月1日を価格時点とする本書の日付現在における本物件の鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「9.鑑定評価書・調査報告書の概要」をご参照ください。

(注4) 「リニューアル工事後含み益」は、リニューアル工事後調査価額とリニューアル工事後総投資額との差額を記載し、「含み益率」は含み益をリニューアル工事後総投資額で除して算出した数値を記載しています。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。

(注5) 「リニューアル工事後 NOI 利回り/償却後 NOI 利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は一口当たり分配金の向上とインフレ耐性向上を意識した成長戦略により、投資主価値の最大化を目指しています。

この方針の下、本投資法人は、物流業界におけるアセットライトの潮流を背景に国内大手物流企業であるヤマトグループ（ヤマトホールディングス株式会社及びその関連会社をいいます。以下同じです。）との初のCRE案件として、ヤマトグループの保有する物流施設2物件の取得を決定しました。

本取得においては、ヤマトグループに対するCRE提案により、当初、物流施設6物件を売買対象候補として検討を開始しました。検討の結果、立地・物件規模、収益性、リーシングポテンシャル等を総合的に勘案し、本投資法人は対象6物件のうち本投資法人の投資基準に適合すると判断した2物件の取得を決定しました。なお、残りの他4物件については、本資産運用会社が買主候補の探索を行い、別の買主（2社）が取得します。<sup>(注1)</sup>本取引を契機として、ヤマトグループとの強固なネットワークを構築し、今後さらなる資産の取得機会の拡大を図ります。

本物件は、いずれも主要幹線道路及び主要高速道路へのアクセスが良好な産業集積エリアに立地しています。他方で、両物件とも、ヤマトグループの拠点集約に伴う本物件からの撤退<sup>(注2)</sup>が予定されているためテナントの退去または入替を前提とした取得です。

本投資法人は、両物件のそれぞれの立地特性や潜在的なテナントニーズに加え、ヤマトグループの専用配送拠点として使用されてきた施設の特徴やスペックを慎重に検証した結果、本資産運用会社がこれまでの運用で培ってきた知見やノウハウを活かし、幅広い業種の物流事業者向けの拠点として競争力向上に資するリニューアル工事を実施し、新規テナントを誘致することにより高い収益性を目指すことができると判断しました。

本投資法人は、本物件取得後、テナントニーズを踏まえた適切なタイミングおよび内容でリニューアル工事を実施し、本物件の競争力の向上を図ります。尚、工事期間中は一時的に収入が発生しない見込みですが、ポートフォリオに与える影響は軽微です。リーシングおよびリニューアル工事により本物件の資産価値および収益性向上を図り、投資主価値の向上を目指します。

IIF名古屋ロジスティクスセンターIIについては、伊勢湾岸自動車道・名古屋第二環状自動車道のICや名古屋港至近であり、名古屋市中心部や中京圏の産業集積地に向けた広域へのアクセスに優れた立地であることから、消費財・製造業部品等の産業材関連の荷物を取り扱う複数の物流企業の配送拠点ニーズを見込んでいます。なお、本書の日付現在において、複数の企業が本物件への入居に関心を示しており、今後入居に向けた協議を開始する予定です。

IIF静岡裾野ロジスティクスセンターについては、セールアンドリースバックによりヤマト運輸株式会社から2026年10月末まで入居し、その後は拠点集約のため退去する予定です。本物件は、東名高速道路裾野IC至近の立地であることから、広域配送の中継拠点としての利用に加え、近隣に集積する精密機器・飲料系製造業向けの保管倉庫・配送拠点としてのニーズを想定しています。

(注1) 本投資法人は、CRE提案にかかる売主との協議の結果、2026年3月19日付で本物件を含む対象6物件にかかる不動産売買契約（以下「売買契約」といいます。）を締結しましたが、そのうち4物件については、売買契約の締結以前に締結された、売主、本投資法人及び当該4物件の買主（国内事業会社（2社））との間の「買主の地位及び権利義務の承継に関する合意書」に基づき、売買契約の締結と同時に、売買契約における本投資法人の買主としての契約上の地位及び権利義務の一切が当該買主に承継されています。このため、本投資法人は対象6物件のうち2物件を取得しています。

(注2) IIF名古屋ロジスティクスセンターIIは本書の日付現在において退去済みであり、IIF静岡裾野ロジスティクスセンターは2026年10月末に退去する予定です。

3. 取得資産及び貸借の内容

物 件 名	IIF 名古屋ロジスティクスセンターⅡ	
所 在 地	愛知県名古屋市港区藤前五丁目 401 番地 1	
資 産 の 種 類	不動産	
信 託 受 託 者	—	
信 託 契 約 の 期 間	—	
土 地	面 積	19,408.02 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	準工業地域
	所有・それ以外の別	所有権
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%
建物 (注)	延 床 面 積	11,538.80 m <sup>2</sup>
	構 造 と 階 数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根 4 階建 附属建物①：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 附属建物②：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 増築棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	種 類	作業所・事務所、守衛室、ポンプ室、工場・寄宿舍
	建 築 時 期	本棟：1985 年 11 月 7 日（新築時）、1996 年 11 月 7 日（増築時） 附属建物①・附属建物②・増築棟：未詳
	所有・それ以外の別	所有権
	設 計 者	株式会社日建設計東京本社一級建築士事務所（新築） 戸田建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所（増築）
	施 工 者	戸田建設株式会社（新築）、戸田建設株式会社名古屋支店（増築）
	建 築 確 認 機 関	名古屋市建築主事
	地 震 P M L	8.6%
	調 査 業 者	株式会社 ERI ソリューションズ
建物状況 評価の概要	調 査 年 月 日	2025 年 12 月 18 日
	緊急修繕費/短期修繕費	295 千円/ 0 千円
	長 期 修 繕 費	18,000 千円（12 年間平均）
リニューアル工事後総投資額/ 取 得 価 格	1,930 百万円 / 1,500 百万円	
リニューアル工事後調査価額/ 鑑 定 評 価 額	2,340 百万円 / 1,770 百万円	
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人日本不動産研究所	
担 保 設 定 の 有 無	無し	
テナント 概 要	テナントの総数	—
	主 要 テ ナ ン ト	—
	総 賃 料 収 入	—
	敷 金 ・ 保 証 金	—
	総 賃 貸 面 積	0 m <sup>2</sup>
	総 賃 貸 可 能 面 積	10,381.02 m <sup>2</sup>
	稼 働 率	0%
	契 約 期 間	—
	契 約 種 類	—
	賃 料 改 定	—

中 途 解 約	—
<p>その他特筆すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。</li> <li>・本物件は、流通業務市街地の整備に関する法律に基づく西部流通業務地区・藤前流通業務団地内に位置しており、本投資法人が本物件の譲渡等を行う際には、名古屋市との間で事前協議を行った上で、名古屋市の許可を得る必要があります。</li> <li>・建物状況調査報告書等において遵法性に係る指摘事項がありますが、本投資法人において是正する予定です。</li> <li>・株式会社 EFA ラボラトリーズによるアスベスト調査において、対象建物の一部にアスベストの含有が確認されています。なお、本投資法人において、当該アスベストの除去費用（約 90 百万円）に係る資産除去債務を計上する予定です。</li> </ul>

(注) 本物件のうち、整備棟に係る建物 (1,157.78 m<sup>2</sup>) に関する内容を含みますが、当該建物については、本取得後に本投資法人による解体が予定されています。

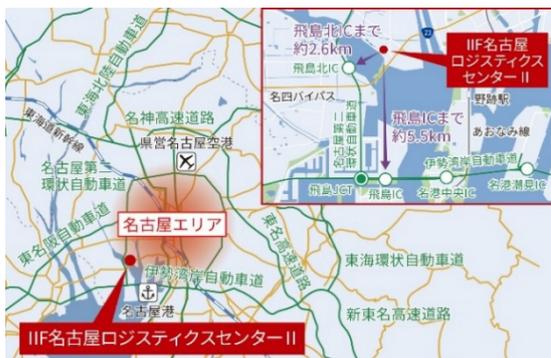
■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・伊勢湾岸自動車道「飛島」IC から約 5.5km、名古屋第二環状自動車道「飛島北」IC から約 2.6km に位置しており、西部流通業務地区・藤前流通業務団地内に所在。名古屋港、名古屋市域内の配送のみならず、高速道路網を活用し、名古屋市周辺の都市や愛知県、三重県、岐阜県等の広域圏配送が可能で交通利便性に優れた立地。
- ・物流施設の集積地に位置しているため 24 時間搬出可能。
- ・本物件の至近にバス停が所在し公共交通機関によるアクセスが可能であることに加え、後背地に名古屋市内の豊富な労働人口を抱えていることから、雇用確保の観点で優位性は高い。

<施設>

- ・4 階建てのスロープ型倉庫であり、倉庫（荷捌き所）部分は 2 層（1 階及び 3 階）に位置し、庫内オペレーションに優れた仕様。
- ・1 階には両面バースの他、3 階にもトラックバースを有し、また、普通自動車用駐車場やトラック待機場を潤沢に確保。



# 産業ファンド投資法人

物件名	IIF 静岡裾野ロジスティクスセンター		
所在地	静岡県裾野市今里字芋穴久保 448 番地 1 他		
資産の種類	不動産		
信託受託者	—		
信託契約の期間	—		
土地	面積	21,069.69 m <sup>2</sup> (注1)	
	用途地域	工業地域	
	所有・それ以外の別	所有権・借地権 (注1)	
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物 (注2)	延床面積	15,430.17 m <sup>2</sup>	
	構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下2階付3階建 附属建物：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 増築棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	種類	事務所、作業所、倉庫、駐車場、工場	
	建築時期	本棟：2001年6月20日 附属建物・増築棟：未詳	
	所有・それ以外の別	所有権	
	設計者	株式会社日建設計一級建築士事務所	
	施工者	株式会社フジタ	
	建築確認機関	静岡県建築主事	
	地震 P M L	12.1%	
建物状況 評価の概要	調査業者	株式会社 ERI ソリューションズ	
	調査年月日	2025年12月18日	
	緊急修繕費/短期修繕費	120千円/1,300千円	
	長期修繕費	21,620千円 (12年間平均)	
リニューアル工事後総投資額/ 取得価格	2,040百万円 / 1,600百万円		
リニューアル工事後調査価額/ 鑑定評価額	2,600百万円 / 1,880百万円		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
担保設定の有無	無し		
テナント 概要	テナントの総数	1	
	主要テナント	ヤマト運輸株式会社	
	総賃料収入	非開示	
	敷金・保証金	非開示	
	総賃貸面積	14,959.67 m <sup>2</sup>	
	総賃貸可能面積	14,959.67 m <sup>2</sup>	
	稼働率	100%	
	契約期間	2026年3月19日から2026年10月31日まで	
	契約種類	定期建物賃貸借契約	
	賃料改定	原則改定不可。ただし、経済情勢の著しい変動、または土地もしくは建物に対する租税その他の負担の著しい増減があった場合には、賃貸人及び賃借人は、相手方に対し、賃料の改定の協議を行うことができる。本契約には借地借家法第32条の適用はないものとする。	
	中途解約	原則解除又は解約不可。ただし、賃借人は、2026年8月1日以降を解約日として、解約日から6ヶ月前までに賃貸人に書面により通知の上、解約日か	

	ら賃貸借期間の終了日までの賃料総額に相当する解約料を解約日付で賃貸人に支払った場合には、解約日において中途解約できるものとする。
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。</li> <li>本投資法人は、本土地の借地部分にかかる賃貸人の承諾を得ることなく、借地権を譲渡することができないものとされています。</li> <li>建物状況調査報告書等において遵法性に係る指摘事項がありますが、本投資法人又は売主においては是正する予定です。</li> </ul>

(注1) 本土地の一部 (4,913.61 m<sup>2</sup>) は、本投資法人を賃借人とする借地です。

(注2) 本物件のうち、整備棟に係る建物 (470.50 m<sup>2</sup>) に関する内容を含みますが、当該建物については、本取得後に本投資法人による解体が予定されています。

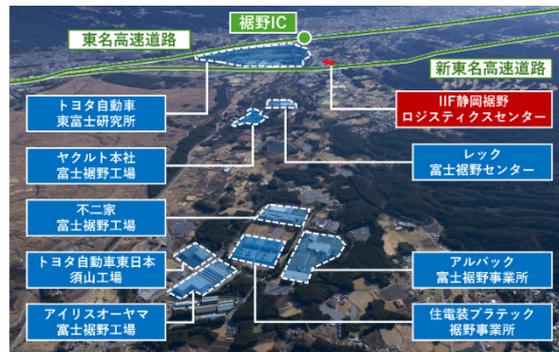
## ■汎用性（不動産としての汎用性）

### <立地>

- 東名高速道路「裾野 IC」から約 1.5km、国道 246 号から 2.3km に位置しており、静岡県内の消費地を見据えた地域配送や、高速道路により首都圏、中部圏中心部へアクセスすることが可能な立地。
- 本物件が所在する裾野市は神奈川県に隣接し、首都圏とのアクセス可能であることから、都市圏輸送の中継拠点としても機能する立地。
- 至近にはトヨタ自動車株式会社が建設中の次世代技術の実証都市「トヨタ ウーブン・シティ (Toyota Woven City)」もあり、自動運転やロボット、AI などの先端技術の発展により、将来的な立地ポテンシャルの向上も期待可能。
- 圏域内の製造業を荷主とする産業財需要や静岡県内の食料品・日用品等の生活消費財を扱う荷主等の需要が想定される。

### <施設>

- 地下 2 階・地上 3 階建ての BOX 型物流施設。倉庫部分は地上 1、2 階部分の 2 層構造であり、2 階の一部および 3 階には事務所や会議室等の付帯施設が設けられている。
- 1 階は両面バース（北側が 36 台分、南側が 14 台分）となっており、効率的な物流オペレーションに対応可能。
- 地下 2 階には乗用車約 150 台分の駐車場を完備。



4. 取得先の概要

名 称	ヤマト運輸株式会社
所 在 地	東京都中央区銀座二丁目 16 番 10 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 阿波 誠一
事業内容	物流事業全般および関連事業
資本金	500 億円
設立年月日	2005 年 3 月 31 日
純資産	非開示
総資産	非開示
大株主及び持株比率	ヤマトホールディングス株式会社 (100%)
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 人 取 引 関 係	本投資法人及び本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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

名 称	ヤマトオートワークス株式会社
所 在 地	東京都中央区新富 1 丁目 18 番 8 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 金井 宏芳
事業内容	車両管理サービス 他
資本金	30 百万円
設立年月日	1957 年 10 月 30 日
純資産	非開示
総資産	非開示
大株主及び持株比率	ヤマトホールディングス株式会社 (100%)
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 人 取 引 関 係	本投資法人及び本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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

本取得にかかる媒介者は、本投資法人または本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。

## 6. 取得資金及び決済方法

取得資産の取得に係る取得資金は、自己資金となります。また、決済の方法については、引渡時一括での決済となります。

## 7. 取得の日程

取得に係る契約締結日	代金支払日	取得年月日
2026年3月19日	2026年3月19日	2026年3月19日

## 8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2026年7月期（第38期：2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（第39期：2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想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。

9. 鑑定評価書・調査報告書の概要

【IIF名古屋ロジスティクスセンターⅡ】（リニューアル工事後）

調査機関	一般財団法人日本不動産研究所
調査価額	2,340百万円
価格時点	2026年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	2,340百万円	
直接還元法による価格	2,340百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	108百万円	
一時金の運用益	0百万円	
資本的支出	13百万円	
純収益	95百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF法による価格	2,330百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

【IIF 名古屋ロジスティクスセンターⅡ】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,770 百万円
価格時点	2026 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,770 百万円	
直接還元法による価格	1,790 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	107 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	25 百万円	
純収益	82 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	1,750 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	1,720 百万円	
土地比率	93.2%	
建物比率	6.8%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし
------------------------	----

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

【IIF 静岡裾野ロジスティクスセンター】（リニューアル工事後）

調査機関	一般財団法人日本不動産研究所
調査価額	2,600 百万円
価格時点	2026 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,600 百万円	
直接還元法による価格	2,630 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	133 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	15 百万円	
純収益	118 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	2,570 百万円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし
------------------------	----

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

【IIF 静岡裾野ロジスティクスセンター】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,880 百万円
価格時点	2026 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,880 百万円	
直接還元法による価格	1,900 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	121 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	32 百万円	
純収益	89 百万円	
還元利回り	4.7%	
DCF 法による価格	1,850 百万円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	1,870 百万円	
土地比率	77.1%	
建物比率	22.9%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし
------------------------	----

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

10. 取得資産の収支見込（リニューアル工事後）

【IIF 名古屋ロジスティクスセンター II】

NOI 利回り	5.6%	NOI	108 百万円
償却後 NOI 利回り	4.4%	減価償却費	23 百万円

【IIF 静岡裾野ロジスティクスセンター】

NOI 利回り	6.6%	NOI	133 百万円
償却後 NOI 利回り	5.4%	減価償却費	23 百万円

【ご参考】各計算式の定義

【リニューアル工事後 NOI 利回り】

取得資産にかかるリニューアル工事後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

リニューアル工事後 NOI 利回り =  $\text{NOI}^* \div \text{リニューアル工事後総投資額}$

\*NOI の計算には 2026 年 1 月 1 日を価格時点とするリニューアル工事後にかかる本物件の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使用しております。以下同じです。

【リニューアル工事後償却後 NOI 利回り】

取得資産のリニューアル工事後償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

リニューアル工事後償却後 NOI 利回り =  $(\text{NOI} - \text{減価償却費}^{**}) \div \text{リニューアル工事後総投資額}$

\*\*減価償却費は、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に、リニューアル工事により増加する見込みの想定減価償却費を加算した数値を用いています。

なお、取得資産のリニューアル工事後 NOI 利回り/償却後 NOI 利回りは調査報告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。

以 上