

2018年2月20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 辻 徹
 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

国内不動産及び不動産信託受益権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、後記のとおり、国内不動産及び国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得並びに貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称 (注2)	所在地	取得先 (注3)	取得予定 価格 (百万 円)	鑑定 評価額 (注4) (百万円)	NOI 利回り (注5)	償却後 NOI利回り (注5)	取得予定 年月日
F-13	IIF 広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	広島県 広島市	株式会社 メタルワン(注6)	1,608	1,820	6.2%	6.2%	2018年 3月8日
F-14	IIF 戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県 横浜市	三池工業 株式会社	2,300	2,580	5.0%	5.0%	2018年 3月8日
F-15	IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	神奈川県 厚木市	国内 事業会社(注7)	4,940	5,180	5.0%	5.0%	2018年 4月2日
L-36	追加取得 IIF 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分 40%）	東京都 板橋区	SPC(注6)	686	756	4.4%	3.7%	2018年 3月8日
L-39	追加取得 IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 25%)	大阪府 大阪市	国内 事業会社(注6)	3,025	3,500	4.2%	3.3%	2018年 3月8日

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

	追加取得							
L-40	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターII (準共有持分 25%)	大阪府 大阪市	国内 事業会社 ^(注6)	635	683	4.7%	4.1%	2018年 3月8日
L-42	IIF 札幌ロジスティクスセンター	北海道 札幌市	SPC	2,480	2,600	5.4%	4.7%	2018年 3月8日
L-43	IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター(底地)	茨城県 那珂郡	国内 事業会社	1,145	1,210	4.8%	4.8%	2018年 3月9日
L-44	IIF 郡山ロジスティクスセンター	福島県 郡山市	三井住友ファイ ナンス&リース 株式会社 (注6)	2,585	3,160	7.4%	5.6%	2018年 3月9日
L-45	IIF 神戸西ロジスティクスセンター(底地)	兵庫県 神戸市	コーナン商事株 式会社 (現所有者: 神戸市) (注8)	1,960	2,100	4.6%	4.6%	2018年 3月29日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)及びI(インフラ施設)の3つに分類し、番号を付したものです。

(注2) 「物件名称」は、本投資法人が各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。本日現在、登記された物件名称はありません。以下同じです。

(注3) 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。なお、売主及びブリッジ先より開示について承諾が得られていない場合には、属性に応じて単に SPC 又は国内事業会社と記載しています。

(注4) 2018年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「NOI 利回り」及び「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」をご参照下さい。

(注6) 取得に関してはブリッジ機能を利用しています。ブリッジ先は「IIF 郡山ロジスティクスセンター」については、「合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス5号」、その他の物件については国内事業会社、「IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターI」及び「IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターII」については元の売主とは別の国内事業会社です。

(注7) 本投資法人は、売主である国内事業会社と買主である国内事業会社との間の不動産売買契約上の買主としての地位を、当該国内事業会社から承継することを内容とする地位譲渡契約を、当該国内事業会社と締結しています。

なお、市光工業株式会社を発注者とし、売主である国内事業会社を請負人とする、本物件上に工場を建設するための工事請負契約が、2018年3月末日までに締結されなかった場合、又は、当該日までに工場建設が行われなかったことが事実となった場合には、当該不動産売買契約は効力を失うものとされており、この場合、当該地位譲渡契約に基づく地位譲渡も行われません。したがって、当該請負契約が締結されなかった場合等において、本投資法人は本物件を取得できないこととなります。

(注8) 本投資法人による本物件の取得時における売主はコーナン商事株式会社となる予定ですが、本日現在において本物件を所有しているのは神戸市です。本日現在、本投資法人は、コーナン商事株式会社との間で、同社が2018年3月6日までに神戸市とコーナン商事株式会社との間の売買契約に基づく本物件の売買を実行した上、2018年3月9日又は本投資法人とコーナン商事株式会社が合意する日までに一定の行政手続を完了させ、本投資法人との間で本物件の売買契約を締結する義務を本投資法人とコーナン商事株式会社が負うこと等を内容とする協定書を締結しています。ただし、コーナン商事株式会社が神戸市から本物件を取得できなかった場合、本投資法人は本物件を取得できないこととなります。なお、本投資法人とコーナン商事株式会社との信託受益権売買契約は2018年3月9日に締結予定です。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、取得予定資産の特性が本投資法人の運用戦略（1口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得）に合致すると判断したことから、取得を行うことを決定いたしました。今回取得する10物件に関する意思決定に際しては、主に「収益性」、「継続性」、及び「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。

個別物件の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

また、取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、2017年10月31日付で公表した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断し、貸借することとしています。個別資産の選定理由については、後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容」をご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 広島マニュファクチュアリングセンター（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定年月日 ^(注)	2018年3月8日		
取得予定価格	1,608百万円		
鑑定評価額	1,820百万円		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
信託設定日	2017年5月31日		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間満了日	2028年3月31日		
所在地	広島県広島市中区江波南二丁目1461番1		
土地面積	23,106.75 m ²	建物の 構造と階数	--
用途地域	工業地域		
容積率/建ぺい率	200%/60%		
所有・それ以外の別	所有権		
地震 PML	--	建築時期	--
担保設定の有無	なし	延床面積	--
		用途	--
その他 特筆すべき事項	なし (注)本物件は、臨港地区内に位置しています。		

(注)「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社メタルワン	1	23,106.75 m ² (100%)	非開示 ^(注)	20年間 (2017年3月23日から2037 年3月31日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：事業用借地権設定契約 契約更改・改定： <input type="checkbox"/> 契約期間中、賃料の改定はなされないものとされています。 ・経済情勢などの著しい変動が生じたときは、賃貸人及び賃借人は賃料の改定について協議するものとされています。 ・契約期間の開始日から2021年8月31日までの間（以下「解約金対象期間」といいます。）を解約日として本契約を解約することはできないものとされています。 ・解約金対象期間を解約日として本契約を解約する場合には、賃借人は、解約日に、賃貸人に対し、解約日から更地返還期間の満了日までの賃料相当額を解約金として支払うものとされています。ただし、賃借人が賃貸人に紹介した借地人候補者が、①賃貸人の満足する与信（地代支払い能力に満足できること、及び反社会的勢力等に該当しないこと等を含みますがこれらに限られません。）を有し、②賃貸人にとって本契約と同等以上の条件の借地契約を					

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

賃貸人との間で締結できた（賃貸人は、正当な理由なく借地契約の締結を拒絶し、又は留保してはなりません。）場合、賃借人は、解約日以降、解約金全額の支払義務及び土地全ての更地化義務を免れるものとされています。

その他の事項：

・なし

（注）賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- 三菱商事グループの大手鉄鋼商社である株式会社メタルワンとの2件目となるCRE提案型取得
- 工場立地として高い汎用性を有し、労働力の確保に優位性のある、将来的にも底堅いテナント需要を見込むことが可能な立地

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- テナント（土地賃借人・建物所有者）は三菱商事株式会社が出資する大手鉄鋼商社の株式会社メタルワンであり、所有する複数の建物を製造業・建設業向けのコイル・鋼管の加工や保管、配送拠点として利用する複数社（同社の関連会社含む。）へ賃貸
- 本投資法人は同社との賃貸借契約において2021年8月までの解約不可期間を設定することで、中期的な建物利用の継続性を確保

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 広島高速3号線「吉島」ICから約1.3km、広島電鉄江波線「江波」駅から約1.2kmであり、広島市内及び広域エリアへのアクセスが容易であり、かつ近隣には住宅地域が所在することから、労働力の確保に優位性のある立地
- 工場が集積するエリアにおいて、三菱重工業株式会社広島製作所江波工場に近接し、かつ建物に設置されたクレーンにより海上からの荷揚げも可能な、工場として汎用性の高い立地



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定年月日 ^(注1)	2018年3月8日		
取得予定価格	2,300百万円		
鑑定評価額	2,580百万円		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		
信託設定予定日 ^(注2)	2018年3月8日		
信託受託者 ^(注2)	みずほ信託銀行株式会社		
信託期間満了予定日 ^(注2)	2028年3月31日		
所在地	神奈川県横浜市戸塚区上矢部町字九日谷 2277 番 4 他		
土地面積	19,458.49 m ²	建物の 構造と階数	--
用途地域	工業地域		
容積率/建ぺい率	200%/60%		
所有・それ以外の別	所有権		
地震 PML	--	建築時期	--
担保設定の有無	なし	延床面積	--
		用途	--
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地において土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。）で規定される特定有害物質による土壤汚染が存在する可能性は小さいため、対象地において特定有害物質に起因する健康被害が生じる可能性は小さいと考える。また、周辺からの土壤汚染の影響については考慮していないが、仮に周辺からの影響を受けていたとしても、対象地の利用において地下水を飲用しなければ、周辺からの影響に起因して健康被害が生じる可能性は小さいと考える。一方、油分による土壤汚染が存在する可能性は否定できないと考えるが、現状、対象地において油臭・油膜が確認されていないことから、直ちに油含有土壤に起因する生活環境保全リスクが生じる可能性は小さいと考える、と評価されています。 ・北西側隣地（2354 番 3）との境界について、隣接地側の 2 階構造物及び階段が本物件へ被越境しています。当該被越境については、隣地所有者との間で、当該被越境に係る越境物が存在する限りにおいて、各当事者が現状のまま使用することを承認し、当該各当事者が、今後、自己の所有する構築物を再構築等する際には、自己の責任で越境物を解消する旨の覚書が締結されています。 ・東京電力パワーグリッド株式会社は送電線路の保守等のために、本件土地の一部に立入等ができるものとされています。 		

(注 1) 「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(注 2) 「信託設定予定日」、「信託受託者」、及び「信託期間満了予定日」は、本日時点における予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三池工業株式会社	1	19,458.49 m ² (100%)	非開示 ^(注)	50 年間 (2018 年 3 月 8 日から 2068 年 2 月 7 日まで)	非開示 ^(注)

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

賃料改定・中途解約等

契約種類：事業用定期借地権設定契約

契約更改・改定：

- ・契約期間中、賃料の改定を行わないものとしてされています。
- ・経済情勢等に著しい変動が生じたときは、貸與人及び賃借人は、本件賃料の改定について協議するものとしてされています。
- ・貸與人は賃貸借開始日から5年間は中途解約の申入れができず、5年経過日以降は2年前までに予告することにより中途解約ができるものとされています。

その他の事項：

- ・契約期間中において、信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合（信託契約の終了に伴い、本物件が信託契約の受益者に対して移転する場合を除きます）、信託受託者は賃借人に対し譲渡希望の旨を書面にて通知することとされています。賃借人は、一定期間内に、信託受託者に対して本物件の譲受けを希望する旨を書面にて通知することにより、賃借人は優先交渉期間において、信託受託者との間で本物件の譲受けについて、優先的に交渉できることとされています。なお、上記は信託受益権の譲渡については適用されません。

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- ・自動車車体・部品製造企業である三池工業株式会社への CRE 提案により、同社のオフバランスニーズに基づき工場底地を相対取引で取得
- ・期間約 50 年（賃貸借契約残存期間 49.9 年）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
- ・都心部へのアクセスが良く、都心の産業立地として高い汎用性を有する立地ポテンシャル

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・期間約 50 年（賃貸借契約残存期間 49.9 年）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
- ・自動車車体・部品製造企業である三池工業株式会社の本社機能を有するメイン工場であり、同社の主要取引先は日産自動車グループ
- ・日産自動車グループである日産車体株式会社の本社及び日産自動車株式会社の追浜工場からもアクセスが良く、スムーズな製品の運搬が可能となる立地

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・戸塚工業団地内には自動車関連部品製造工場に加え、様々な業種が拠点を構えており、潜在的なテナントニーズが存在
- ・横浜新道から近く、都心部へのアクセスが良好であり、都心の産業立地としてもポテンシャルの高いエリア
- ・戸塚工業団地の一角に位置し、横浜新道「上矢部」IC まで 1.3km の距離で横浜新道を通じて国道 16 号、第三京浜道路、首都高速の各線へ乗入れが容易であることや、ベッタウンとして住宅が集積する地域であることにより、労働力の確保に優位性のある立地

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 厚木マニュファクチャリングセンター（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注4)	建物状況 評価の 概要	調査業者	--
取得予定年月日 ^(注1)	2018年4月2日		調査年月日	--
取得予定価格	4,940百万円		緊急修繕費	--
鑑定評価額	5,180百万円		短期修繕費	--
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		長期修繕費	--
信託設定予定日 ^(注2)	2018年4月2日		年平均	--
信託受託者 ^(注2)	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間満了予定日 ^(注2)	2028年4月30日			
所在地 ^(注3)	神奈川県厚木市森の里東土地区画整理事業地内街区番号1画地番号1他（（代表地番）厚木市下古沢字紅葉山857他）			
土地面積	64,327.54 m ² ^(注5)	建物の 構造と階数	--	
用途地域	工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	使用収益権 ^(注6)			
地震 PML	--	建築時期	--	
担保設定の有無	なし	延床面積	--	
		用途	--	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、施行者を厚木市森の里東土地区画整理組合とする厚木都市計画事業厚木市森の里東土地区画整理事業に基づく保留地であり、本事業は2023年度に完了する予定です。保留地の所有権は土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）により換地処分の日翌日までは取得できないものとされており、当該保留地を取得した後も、換地処分の日翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。また、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。更に、本物件の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。 ・本物件を譲渡する場合又は本物件若しくは本物件に関する権利について担保権若しくは用益権を設定しようとする場合、本投資法人は、厚木市森の里東土地区画整理組合の承諾を受ける必要があります（ただし、同組合は当該承諾を不合理に留保若しくは拒絶することはできず、かつ、同組合は当該譲渡のために必要な手続については協力するものとされています。）。 ・市光工業株式会社は、本件土地上に建物が建設され当該建物について市光工業株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約が締結された場合、当該建物賃貸借契約に基づく賃貸開始日から3年経過時点及び以後3年毎に、本投資法人に対し本件土地の購入を申し出ることができるものとされています。また、本投資法人は、本件土地を第三者に売却しようとする場合、事前にその旨を市光工業株式会社に通知しなければならず、かつ、市光工業株式会社が当該通知を受け取った日から20日以内に本投資法人に対し本件土地を購入したい旨を申し出た場合には、市光工業株式会社は、当該申出日から30日間、優先的に本投資法人と売買価格その他の売却条件について協議することができ、本投資法人はこれに誠実に応じるものとされています。 			

(注1) 「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(注2) 「信託設定予定日」、「信託受託者」、及び「信託期間満了予定日」は、本日時点における予定を記載しています。

(注3) 保留地権利登録台帳記載事項証明書に基づき記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(注 4) 本投資法人は、本日現在、本件土地にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を、本投資法人が国内事業会社から承継することを内容とする地位譲渡契約書を、当該国内事業会社と締結しています。しかしながら、当該不動産売買契約において、売主及び買主は、当該不動産売買契約を本件土地に係る信託受益権を目的とする売買契約に変更する場合、及びそのために変更契約の締結等必要な手続を実施する場合について誠実に協議を行う旨が規定されていること、及び、本投資法人は本件土地に係る信託受益権を譲り受けることを企図しており、地位譲渡契約書に基づき本投資法人が買主としての地位を承継した後において、本件土地の売主との間で当該不動産売買契約を本件土地に係る信託受益権を目的とする売買契約に変更することについて協議する予定であることから、特定資産の種類については不動産信託受益権と記載しています。ただし、売主との協議が整わない場合等においては、本件土地を不動産として取得する可能性があります。

(注 5) 2018年2月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。

(注 6) 本土地の所有権は本土地に関する換地処分公告の日の翌日に信託受託者に移転します。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

本日現在、土地一時使用賃貸借契約締結に関する合意書及び事業用定期借地権設定契約の締結に関する合意書において、本投資法人と興銀リース株式会社はそれぞれ以下の内容の土地一時使用賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約を締結することに合意しています。

<土地一時使用賃貸借契約締結に関する合意書の概要(注1)>

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
興銀リース株式会社	1	64,327.54 m ² (100%)	非開示(注2)	1.2年間 (2018年4月2日から2019年 5月31日まで) (注3)	非開示(注2)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：土地一時使用賃貸借契約 更改・改定： ・本契約中に、中途解約及び賃料の改定に関する条項はありません。					

(注 1) 本投資法人が本土地を取得した後に、興銀リース株式会社が本土地上に建物を建築するため、本投資法人と興銀リース株式会社が締結する土地一時使用賃貸借契約についての合意事項です。

(注 2) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注 3) 契約期間は建物の竣工予定日と同日までとされており、当該建物の竣工が遅れた場合には賃貸借期間も延長されます。

<事業用定期借地権設定契約の締結に関する合意書の概要(注1)>

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
興銀リース株式会社	1	64,327.54 m ² (100%)	非開示(注2)	30年間 (2019年5月31日から2049 年5月30日まで) (注3)	非開示(注2)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：事業用定期借地権設定契約 更改・改定： ・契約期間中、賃料の改定は行わないものとされています。 ・ただし、経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃借人及び賃借人は賃料の改定について協議するものとされています。 ・本契約については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含みます。）及び建物の築造による存続期間の延長はないものとされています。ただし、双方協議により合意に達した場合、新たな借地権設定契約を締結することができることとされています。 ・賃借人が本契約期間満了の2年前から1年前までに再契約の締結を希望する旨を書面（以下「再契約希望通知書」といいます。）により賃借人に通知した場合、賃借人及び賃借人は、再契約の締結につき本契約期間満了日の1年前の日までの間に限り、協議を行うものとされています。 ・なお、賃借人は、当該協議期間中は賃借人以外の者との本件土地に関する賃貸借契約（事業用か否かを問わず、またその予約契約を含みます。）を締結しないものとされています。 ・また、賃借人は、再契約希望通知書を受領した場合、本契約期間満了日の1年前の日までは他の賃借人候補より優					

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

先して賃借人と賃貸に関わる交渉又は協議を行うものとされています。

その他の事項：

・なし

(注1) 興銀リース株式会社が本土地上に建物を建築した後に、本投資法人と興銀リース株式会社が締結する事業用定期借地権設定契約についての合意事項です。

(注2) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注3) 建物竣工予定日と同日が契約開始日となります。当該建物の竣工が遅れた場合には契約開始日も遅れることになります。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- 大手自動車部品製造企業（市光工業株式会社）のオフバランスでの製造拠点新設ニーズを捉えた開発案件
- 本投資法人に蓄積されたノウハウを注ぎ込んだ、本投資法人初の「工場施設のオフバランス型開発案件（注1）」
- 国内製造拠点の拡大の潮流の中において、CRE 提案により市光工業株式会社の工場新設ニーズを捉えた、リース会社を活用したオフバランス型開発スキームによる重要拠点の取得
 - オフバランスでの工場新設ニーズを的確に捉え、着工時より本投資法人が土地を取得予定です。
 - 開発後の建物の取得に関し、本投資法人に優先交渉権が付与されています（注2）。
- 世界 32 か国に拠点を有し、グローバルに事業を展開している大手自動車部品サプライヤーであるヴァレオグループに属する市光工業株式会社の工場施設の新設予定地
 - 自動車ヘッドランプ用光源として LED の採用が急速に拡大している中で、同分野の製品製造において国内有数のシェアを有する市光工業株式会社が、本物件上にヘッドランプの製造拠点としての工場施設を新設する予定です。

(注1) 「オフバランス型開発案件」とは、物件施設の開発を希望する企業において、財務健全性維持を図るため、当該企業自身のバランスシート上に開発中及び開発後まで一貫して開発対象の土地及び建物を計上させることなく、第三者に開発中及び開発後の土地及び建物を保有させ、当該企業自らの利用を目的とした施設を開発し、竣工後には当該企業がテナントとして開発された施設を使用する開発案件をいいます。

(注2) 建設予定の建物について、本投資法人は取得の意思決定をしておらず、本日現在、本投資法人による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。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 創業 114 年の大手自動車部品（ヘッドランプ他）製造企業である市光工業株式会社の新設工場として、主力製品である自動車ヘッドランプを製造する拠点となる予定（既存の伊勢原製造所から、生産機能を徐々に移管予定）
- 建物竣工後において土地賃借人と期間 30 年の事業用定期借地権設定契約を締結予定

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 工業団地内に所在する新たに造成された土地であり、24 時間 365 日稼働可能な汎用性の高い立地
- 東名高速道路「厚木」IC から約 7.0km に位置し、主要幹線道路である国道 246 号から東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部へのアクセス性も高い、交通アクセスが良好な立地

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

<施設>

- 新設予定の建物は柱スパン約16m×12m、最小梁下有効高高約6.7m、床荷重1.5t/m²を備え、工場等、産業用不動産として高い汎用性を備えた建物仕様（予定）



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分 40%）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	
取得予定年月日 ^(注2)	2018年3月8日		調査年月日	2017年12月6日	
取得予定価格	686百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	756百万円		短期修繕費	0円	
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社		長期修繕費	34,782,000円	
信託設定日	2007年5月31日		年平均	2,898,000円 (12年平均)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2028年3月31日				
所在地	東京都板橋区東坂下二丁目28番3他				
土地面積	2,522.30 m ²	建物の 構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4階建		
用途地域	工業専用地域				
容積率/建ぺい率	200%/60%				
所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2007年5月18日		
地震 PML	5.8%	延床面積	5,057.68 m ²		
担保設定の有無	なし	用途	倉庫		
その他 特筆すべき事項	・該当事項はありません。				

(注1) 2017年2月20日に取得した準共有持分60%（取得価格：1,031百万円）と併せて、取得予定資産の取得後、本投資法人は本物件の信託受益権全てを保有することとなります。

(注2) 「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ヒガシ トゥエンティワン	1	5,057.68 m ² (100%)	非開示 ^(注)	20年間 (2007年5月31日から2027 年5月31日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸借開始日から3年経過時及び以降3年経過毎において、物価の変動、土地建物に対する租税公課の増減、近隣土地建物の賃料の変動、その他諸般の経済情勢に著しい変動等があったときは、双方協議し合意の上、これを改定できるものとされています。 ・本契約の期間満了日の6か月前までに、双方協議し合意の上、本契約を更新することができるものとされています。 ・賃借人は、賃貸借開始日より10年経過するまでは本契約を解約することはできないものとされています。 ・賃借人は、賃借人の都合により賃貸借開始日から10年経過するまでに本契約を解約する場合、解約を予定する日の属する月から2017年5月31日までに賃借人が賃借人に支払うべき賃料を解約金として賃貸人に支払うものとされています。					

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

- ・2017年6月1日以降、賃借人は解約を予定する日より6か月前までに書面による通知を賃貸人にすることで、解約金を支払うことなく、本契約を解約することができるものとされています。
- ・本契約に規定する賃料は、賃貸借開始日から3年間は据え置くものとされています。

その他の事項：

- ・なし

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 取得の理由

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・賃借人の入居を前提として建築され、「東京総合物流センター」として3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）^(注)事業に供されるテナントの重要拠点
- ・期間20年（賃貸借契約残存期間9.2年）の長期間の契約による高い継続性

(注) 3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいいます。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・外環道エリアに所在し、国道17号・首都高速5号池袋線への良好なアクセスを有する都内北部の集配拠点

<施設>

- ・都心型配送拠点として汎用性を有する床荷重・天井高等のスペック



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 25%)】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権 (注1)	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日(注2)	2018年3月8日		調査年月日	2016年11月23日
取得予定価格	3,025百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	3,500百万円		短期修繕費	0円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	192,435,000円
信託設定日	2017年3月21日		年平均	16,036,000円 (12年平均)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2028年3月31日			
所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目10番34他			
土地面積	35,386.00㎡	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建 附属建物1：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震PML	4.8%	建築時期	2006年3月31日	
担保設定の有無	なし	延床面積	51,846.21㎡	
		用途	本棟：倉庫・事務所 附属建物1：ゴミ置場 附属建物2：守衛所	
その他 特筆すべき事項	・対象土地の一部(3,128.38㎡)について、通行を目的とした地役権が設定されています。			

(注1) 2017年3月21日に取得した準共有持分75%(取得価格：9,075百万円)と併せて、取得予定資産の取得後、本投資法人は本物件の信託受益権全てを保有することとなります。

(注2) 「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
東芝ロジスティクス株式会社	1	52,201.30㎡ (100%)	非開示(注)	20年間 (2006年3月31日から2026年3月30日まで)	非開示(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・経済情勢等考慮し協議の上、賃料を改定することができるとされています。 ・賃貸借開始日から10年経過後、3年毎に協議の上、賃料を改定するものとされています。 ・賃借人は賃貸借開始日から10年間は中途解約の申入れができず、10年経過日以降は1年前までに書面により中途解約ができるものとされています。 その他の事項： ・なし					

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- 大阪湾岸エリアの中でも、都心部及び工業集積地の双方から至近であり、高速道路・鉄道等あらゆる交通アクセスに優れた立地の物流施設を取得

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 期間 20 年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性（契約期間：2006 年 3 月 31 日～2026 年 3 月 30 日）
- テナントにとって家電製品を扱う倉庫として西日本地域のハブ拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

- 最寄 IC まで約 2.3km、大阪南港コンテナ埠頭まで約 5km と陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ 24 時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設
- 市場競争力のある大規模かつ機能的な物流施設として希少性の高い施設

<立地>

- 関西の消費の中心である大阪市内至近の配送拠点
- 大阪市内配送のみならず関西広域配送可能
- 交通アクセス良好
- 庫内作業の雇用面問題無し
- 24 時間稼働可能な工業専用地域

<施設>

- 出入口は 2 か所で 1 階の東・西・北面にトラックバースが設置
- 配送効率が重視されたプラン
- 荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機が 10 基。有効天井高約 6m
- 床荷重も約 1.5t/m²



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分 25%）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権 ^(注1)	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日 ^(注2)	2018年3月8日		調査年月日	2016年11月23日
取得予定価格	635百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	683百万円		短期修繕費	0円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	130,921,000円
信託設定日	2017年3月21日		年平均	10,910,000円 (12年平均)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2028年3月31日			
所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目10番20他			
土地面積	7,588.47 m ²	建物の 構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	3.9%	建築時期	1991年7月10日	
担保設定の有無	なし	延床面積	12,166.17 m ²	
		用途	倉庫・事務所	
その他 特筆すべき事項	・該当事項はありません。			

(注1) 2017年3月21日に取得した準共有持分75%（取得価格：1,905百万円）と併せて、取得予定資産の取得後、本投資法人は本物件の信託受益権全てを保有することとなります。

(注2) 「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
東芝ロジスティクス株式会社	1	12,299.76 m ² (100%)	非開示 ^(注)	1年間 (2017年9月1日から2018年8月31日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。 ・ただし、物件及び物件敷地に対する税制改正並びにその他公租公課の増減、近隣の類似物件との比較、経済情勢の急激な変動等により、賃料が明らかに適当でないと思われたときは契約期間中であっても賃借人及び賃借人の協議の上、賃料を改定することができるものとされています。 ・賃借人、賃借人のいずれかより期間満了3か月前までに書面による通知を行うことで賃貸借契約を解約することができるものとされています。 ・上記期限までに別段の意思表示がない場合は、賃貸借期間が1年間自動延長されるものとされています。 その他の事項：					

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

・なし

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- 大阪湾岸エリアの中でも、都心部及び工業集積地の双方から至近であり、高速道路・鉄道等あらゆる交通アクセスに優れた立地の物流施設を取得

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- テナントにとって半導体を扱う倉庫として国内輸送のハブであり、かつ輸出の拠点となる施設

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 最寄 IC まで約 2.1km、大阪南港コンテナ埠頭まで約 5km と陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ 24 時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設
- 大阪市営地下鉄四つ橋線「北加賀屋」駅の徒歩圏で、同駅周辺には住宅地域が広がっており、労働力の確保が容易
- 関西の消費の中心である大阪市内至近の配送拠点
- 大阪市内配送のみならず関西広域配送可能

<施設>

- 出入口は 1 か所
- 1 階の南側にトラックバースが設置
- 荷物用エレベーター 1 基、垂直搬送機が 3 基
- 有効天井高は約 6m
- 床荷重 1 階 2.0t/m²、2～4 階が 1.0t/m²
- 標準的な物流倉庫



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 札幌ロジスティクスセンター】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	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	
取得予定年月日 ^(注)	2018年3月8日		調査年月日	2017年9月28日	
取得予定価格	2,480百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	2,600百万円		短期修繕費	0円	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		長期修繕費	43,330,000円	
信託設定日	2012年8月31日		年平均	3,610,000円 (12年平均)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2028年3月31日				
所在地	北海道札幌市白石区米里三条三丁目2番1				
土地面積	12,497.77㎡	建物の 構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
用途地域	準工業地域				
容積率/建ぺい率	200%/60%				
所有・それ以外の別	所有権				
地震PML	2.0%	建築時期	2009年5月14日		
担保設定の有無	なし	延床面積	13,020.28㎡		
		用途	倉庫		
その他 特筆すべき事項	・該当事項はありません。				

(注) 「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
日本通運株式会社	1	13,064.75㎡ (100%)	非開示 ^(注)	7年間 (2017年6月1日から2024年5月31日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人及び賃借人は、契約期間中は本契約を解除し又は解約できないものとされています。 ・賃借人は、賃借人に対して、中途解約時又は中途終了時での賃料を基礎として算定される中途解約時又は中途終了時から本契約期間満了時までの、残存期間に対応する全賃料相当額に当初賃料の1か月分を加算した額を支払うことにより、本契約を中途解約することができるものとされています。 ・賃借人は、賃借人の合意を得たときに限り、月額賃料の6か月分相当額を支払うことにより、中途解約することができるものとされています。 ・周辺類似物件の賃料相場や金融環境の変化等により著しく不相応となった場合、協議により賃料を改定することができるものとされています。 その他の事項： <ul style="list-style-type: none"> ・なし 					

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(3) 取得の理由

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- 札幌市及び北海道広域をカバーする大手飲料メーカーグループの重要配送拠点
- 期間7年の長期安定的な定期建物賃貸借契約を締結

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 北海道最大の消費地である札幌市街まで約8km（車で約20分）に位置し、市街地及び道内広域配送における交通アクセスが良好
- 道央自動車道「札幌」IC 至近に位置し、苫小牧港や新千歳空港へのアクセスが確保されており、陸海運の拠点となる立地

<施設>

- 自動車通勤者用の駐車場を完備し、通勤環境が良好
- 工場や物流施設の集積エリアにつき24時間稼働が可能



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産	建物状況 評価の 概要	調査業者	—
取得予定年月日 ^(注)	2018年3月9日		調査年月日	—
取得予定価格	1,145百万円		緊急修繕費	—
鑑定評価額	1,210百万円		短期修繕費	—
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		長期修繕費	—
信託設定日	—		年平均	—
信託受託者	—			
信託期間満了日	—			
所在地	茨城県那珂郡東海村大字照沼字渚 768 番 42 他			
土地面積	20,000.00 m ²	建物の 構造と階数	—	
用途地域	準工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権	建築時期	—	
地震 PML	—	延床面積	—	
担保設定の有無	なし	用途	—	
		その他 特筆すべき事項	・該当事項はありません。	

(注)「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
青野産業株式会社	1	20,000.00 m ² (100%)	非開示 ^(注)	30年間 (2017年9月22日から2047 年9月20日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： ・賃借人及び賃借人は、本契約期間中は、賃料の増減又は改定は行わないものとされています。ただし、経済事情、公租公課、近隣賃料の大幅な変動により賃料が合理的な範囲を著しく逸脱している場合には、賃料の増額又は減額を請求できるものとされています。 ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中においては、中途解約の申し入れをすることができないものとされています。ただし、賃借人が賃借人に替わる新たな賃借希望者を賃借人に斡旋し、賃貸人の満足する内容で新たな事業用定期借地権設定契約を締結できた場合に限り、中途解約することができるものとされています。 その他の事項： ・なし					

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

<相対取引>

- 政府の輸入米と備蓄米政策の一部を担う倉庫の底地として、長期の事業用定期借地権設定契約を締結済
- 北関東エリアの玄関口である茨城港常陸那珂港区に所在し、周辺には日立建機・小松製作所等が進出する等、輸出産業企業の拠点として汎用性を有する立地

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 期間 30 年の長期契約（原則解約不可）による高い継続性
- 輸入米の玄関口である茨城港常陸那珂港区に位置し、政府備蓄米を含む輸入米、茨城県産大豆、その他の食品の保管に利用され、幅広い需要に対応可能
- 政府によるミニマム・アクセス米(注)の輸入と、不作時等の安定的供給のための政府備蓄米の保管を行っており、米の安定的かつ継続的な供給を担う

(注) 「ミニマム・アクセス米」とは、「関税及び貿易に関する一般協定（GATT：ガット）」におけるウルグアイ・ラウンド交渉にて、1993年に最低輸入義務量を合意した輸入米のことです。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 重要港湾に指定されている茨城港常陸那珂港区に所在し、倉庫、流通加工施設及び廃棄物処理施設が構築可能な臨港地区商港区内に位置
- 常陸那珂有料道路「常陸那珂港」ICから約3kmの距離に位置し、北関東エリアへのアクセスが容易
- 北関東自動車道の全線開通や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の茨城県内全区間の開通（2017年2月）により、北関東エリアの玄関口としての役割の向上が期待されるエリア



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 郡山ロジスティクスセンター】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日 ^(注)	2018年3月9日		調査年月日	2017年1月19日
取得予定価格	2,585百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	3,160百万円		短期修繕費	0円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	0円
信託設定日	2017年3月16日		年平均	0円 (12年平均)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2028年3月31日			
所在地	福島県郡山市大槻町字向原 213 番			
土地面積	26,572.28 m ²	建物の 構造と階数	建物 1： 鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建	
用途地域	準工業地域		附属建物 1： 鉄骨造陸屋根平家建	
容積率/建ぺい率	200%/60%		附属建物 2： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
所有・それ以外の別	所有権		附属建物 3： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
		附属建物 4： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
地震 PML	2.8%	建築時期	2005年10月31日	
担保設定の有無	なし	延床面積	17,057.42 m ²	
		用途	事務所・倉庫・機械室・便所	
その他 特筆すべき事項	・該当事項はありません。			

(注)「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ニチレイロジ グループ本社①	1	17,377.65 m ² (99.1%)	非開示 ^(注)	20年間 (2005年11月1日から2025 年10月31日まで)	非開示 ^(注)
株式会社ニチレイロジ グループ本社②	1	155.50 m ² (0.9%)	非開示 ^(注)	16.1年間 (2009年10月10日から 2025年10月31日まで)	非開示 ^(注)

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

賃料改定・中途解約等

- 株式会社ニチレイロジグループ本社①
 契約種類：定期建物賃貸借契約
 契約更改・改定：
 ・公租公課の変動等賃貸人の費用の変動に見合うよう賃料を改定するものとされています。
 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間5年経過毎に賃貸借料の金額を見直すものとし、その見直しの基準等については別途賃貸人賃貸人間で締結する覚書で定めるものとされています。
 ・賃貸人及び賃借人は、契約期間中、本契約を解約できないものとされています。
 ・賃借人が6か月前までに賃貸人に対して、①賃借人が本契約と同等の条件による賃貸借契約を賃貸人が了承する第三者に斡旋し、賃貸人と第三者間で新たな賃貸借契約が締結されること、又は②賃借人が未経過賃貸借期間の残余賃貸借料の違約金を支払い、建物を賃貸人に返還することの条件を付した書面による申し入れを行い、賃貸人がこれに同意したときは本契約を解約することができるものとされています。
 - 株式会社ニチレイロジグループ本社②
 同上
- その他の事項：
- 株式会社ニチレイロジグループ本社①
 ・賃貸人及び賃借人は、本契約による権利を、相手方の書面による承諾なしに、第三者に譲渡したり、担保に差し入れたりしないものとされています。また、本件建物を第三者に使用させるなどして、本件建物に対する賃貸人の所有権を侵害し、又はそのおそれのある行為をしないものとされています。上記にかかわらず、賃貸人は、不動産流動化目的のため、対象不動産、及び本件契約による権利を、特別目的会社、不動産投資法人等へ譲渡することができるものとし、この場合、賃貸人は賃借人に対し、3か月前までに書面で通知をするものとされています。賃借人は、譲渡先が賃借人の競合事業者であるなど合理的理由がある場合はこれを拒否することができるものとされています。
 - ・建物の使用に伴う電気、ガス、水道等の料金、電球取替料及び電気容量等の増量負担金その他本件不動産の使用、維持、修繕に伴い発生する費用は賃借人の負担とするとされています。
 - 株式会社ニチレイロジグループ本社②
 同上

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 取得の理由

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 低温物流業界最大手である株式会社ニチレイロジグループ本社との間の、期間20年（原則解約不可）の長期契約に裏付けられる高い継続性
- ・ 荷主であり、東北における大手スーパーマーケット運営会社の本社至近に所在し、同社の福島県内の店舗及び同社業務提携先店舗をカバーする旗艦拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・ 東北自動車道「郡山南」ICまで約2km、国道4号まで約2.5kmに位置し、広域配送に有利な立地
- ・ 郡山市総合地方卸売市場ほか食品系流通施設が立地する工業団地に所在しており、24時間稼働が可能



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	—
取得予定年月日 ^(注1)	2018年3月29日		調査年月日	—
取得予定価格	1,960百万円		緊急修繕費	—
鑑定評価額	2,100百万円		短期修繕費	—
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	—
信託設定予定日 ^(注2)	2018年3月29日		年平均	—
信託受託者 ^(注2)	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了予定日 ^(注2)	2028年3月31日			
所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目10番4			
土地面積	33,000.00 m ²	建物の 構造と階数	—	
用途地域	準工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	—	建築時期	—	
担保設定の有無	なし	延床面積	—	
		用途	—	
その他 特筆すべき事項	<p>・本物件には、以下の内容の地上権が設定される予定です。 目的：トンネル施設 範囲：東京湾平均海面上 132m から同 141m の間 存続期間：設定の日から神戸市がトンネル施設の使用を終了するまでの期間 地代：無料 特約：</p> <p>① 区分地上権が設定された土地を利用する場合は、事前に神戸市と協議を行うものとし、神戸市のトンネル施設の使用に支障が生じることのないように土地利用を図るものとする。 ② その責めに帰すべき事由によってトンネル施設を毀損したときは、その損害を賠償しなければならない。 ③ 神戸市がトンネル施設の使用終了後においても、これを撤去しないことを承諾する。 ④ 将来、対象土地を第三者に処分する場合は、上記①から③までの規定を当該第三者に承継させなければならない。</p> <p>地上権者：神戸市</p> <p>・コーナン商事株式会社（以下、本項において「売主」といいます。）は、本件土地の現所有者である神戸市との間で、売買契約の締結日（2018年2月9日）から10年間、本件土地について、所有権の移転、地上権等の用益物権の設定、質権、抵当権等の担保物権の設定、賃貸借の設定又は使用貸借による権利の設定をしようとする場合には、神戸市の書面による承認を得ることを合意しており、信託受託者はその義務を承継する予定です。なお、本投資法人による本物件の取得にあたっては、神戸市より承認を経る予定です。</p> <p>・売主は、本件土地の現所有者である神戸市との間で、売買契約の締結日（2018年2月9日）から10年間、本件土地について、売買契約上の用途制限等の義務に違反した場合には、神戸市が本件土地を買い戻すことができることを合意していますが、当該合意は神戸市と売主との本件土地の売買契約の決済及び引渡後、本投資法人による本物件の取得までに解除される予定です。</p>			

(注1) 「取得予定年月日」は、本日時点における引渡予定日を記載しています。

(注2) 「信託設定予定日」、「信託受託者」及び「信託期間満了予定日」は、本日時点における予定日を記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。また、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
コーナン商事株式会社	1	33,000.00 m ² (100%)	非開示 ^(注)	20年間 (2018年3月29日から2038年3月28日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：事業用借地権設定契約 契約更改・改定： ・契約期間中、賃料の改定を行わないものとしてされています。 ・経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃貸人及び賃借人は、本件賃料の改定について協議するものとしてされています。 ・賃貸人は賃貸借開始日から15年間は中途解約の申入れができず、15年経過日以降は2年前までに予告することにより中途解約ができるものとされています。 その他の事項： ・なし					

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

<相対取引>

- ・ 本投資法人として2件目となる神戸市に対するPRE (Public Real Estate) 提案及びコーナン商事株式会社に対するCRE提案に基づく複合型案件
- ・ 広域への配送拠点として優良な立地であり、テナントとは契約期間20年(中途解約不可期間17年)の事業用借地権設定契約を締結予定

■継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・ 神戸市西区の複合産業団地である「神戸テクノ・ロジスティックパーク」内に位置
- ・ 2005年2月に完成した、コーナン商事株式会社の西日本における物流拠点として重要な施設
- ・ 期間20年の事業用借地権設定契約(中途解約不可期間17年)に裏付けられた継続性

■汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

- ・ 山陽自動車道「神戸西」IC至近であり、大型車の通行・アクセスが良好な24時間操業が可能な優良立地
- ・ 山陽自動車道、阪神高速道路等に接続し、関西・中四国エリアへの広域配送に対応可能な立地

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

<ご参考><各取得予定資産の設計・施工・建築確認機関>

物件番号	物件名称	設計者 ^(注)	構造設計者 ^(注)	施工者 ^(注)	確認検査機関 ^(注)
L-36	IIF 板橋ロジスティクスセンター (準共有持分 40%)	新日鉄エンジニアリング株式会社 一級建築士事務所	新日鉄エンジニアリング株式会社 一級建築士事務所	日東工営株式会社	株式会社 都市居住評価センター
L-39	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ (準共有持分 25%)	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 大阪支店	株式会社 国際確認検査センター
L-40	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ (準共有持分 25%)	株式会社真建築設計事務所	株式会社真建築設計事務所	東洋土建株式会社	大阪市
L-42	IIF 札幌ロジスティクスセンター	積水ハウス株式会社 札幌特建営業所 一級建築士事務所	北榮興業株式会社	株式会社エルムコーポレーション	日本 ERI 株式会社
L-44	IIF 郡山ロジスティクスセンター	株式会社梓設計	株式会社梓設計	西松建設株式会社 東北支店	日本 ERI 株式会社

(注) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関の各欄に記載の名称については、各不動産及び信託不動産の竣工時又は新築の検査済証取得時における名称を記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

4. 取得先の概要

(1) IIF 広島マニュファクチュアリングセンター（底地）

本物件の取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・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・取引関係はなく、本投資法人・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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) IIF 戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）

(1) 名 称	三池工業株式会社
(2) 所 在 地	神奈川県横浜市戸塚区上矢部町 2336 番地
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 武始
(4) 事 業 内 容	1. 自動車車体並びに自動車部品の製造、販売 2. プレス加工、板金加工及びその製品の販売 3. 金型及び治工具の製造、販売 4. その他、上記に関連する一切の業務
(5) 資 本 金	3 億 7,500 万円
(6) 設 立 年 月	1940 年 12 月 27 日
(7) 純 資 産	非開示 (注)
(8) 総 資 産	非開示 (注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 (注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・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、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。

(3) IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）

本物件の取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(4) IIF 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分 40%）

本物件の取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・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・取引関係はなく、本投資法人・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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I（準共有持分 25%）

本物件の取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・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・取引関係はなく、本投資法人・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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(6) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II（準共有持分 25%）

本物件の取得先は国内の事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・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・取引関係はなく、本投資法人・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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(7) IIF 札幌ロジスティクスセンター

(1) 名 称	合同会社米リーシング ^(注1)
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人虎ノ門アセットリーシング 職務執行者 本郷 雅和
(4) 事 業 内 容	1.不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2.不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3.その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する業務
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月	2016年10月19日
(7) 純 資 産	非開示 ^(注2)
(8) 総 資 産	非開示 ^(注2)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 ^(注2)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

資本関係	本投資法人・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、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき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・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。 なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託しており、同社は本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

(注1) 本取引は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会による承認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を行っています。なお、取締役会における審議は、8名の取締役のうち6名以上の賛成を要することとされています。

(注2) 取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。

(8) IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）

本物件の取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・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・取引関係はなく、本投資法人・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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(9) IIF 郡山ロジスティクスセンター

(1) 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5号
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人 MM アセットホールディングス 職務執行者 在原 博
(4) 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
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月	2017年3月1日
(7) 純 資 産	非開示(注)
(8) 総 資 産	非開示(注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示(注)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・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、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(10) IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）

(1) 名 称	コーナン商事株式会社
(2) 所 在 地	大阪府堺市西区鳳東町 6 丁 637 番地 1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 疋田 直太郎
(4) 事 業 内 容	ホームセンター事業
(5) 資 本 金	176 億 58 百万円（2017 年 2 月末時点）
(6) 設 立 年 月	1978 年 9 月
(7) 純 資 産	969 億円（2017 年 2 月末時点）
(8) 総 資 産	2,872 億円（2017 年 2 月末時点）
(9) 大株主及び持株比率	疋田 耕造 11.6%、港南株式会社 5.9%、疋田 直太郎 5.2% (2017 年 2 月末時点)
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・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、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

5. 物件取得者等の概要

IIF 札幌ロジスティクスセンターの取得先である合同会社米里リーシングは、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社の 100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託しており、同社は本資産運用会社の利害関係者取引規程にもとづく利害関係者に該当します。

物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社米里リーシング	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社（出資比率 51%）である三菱商事株式会社の100%子会社であるダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する会社	—
取得経緯・理由等	保有目的	—
取得価格	現所有者が売買予定日時時点で 1 年を超えて所有をしているため記載を省略します。	—
取得時期	取得先からの同意が得られていないため非開示	—

IIF 札幌ロジスティクスセンターを除く取得予定資産の取得に関し、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からの取得はありません。

なお、IIF 広島マニュファクチュアリングセンター（底地）については、賃借人の株式会社メタルワンとの取引は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当します。本取引については、社内規程に則り、コンプライアンス委員会による承認を経ており、また、本資産運用会社における資産運用検討委員会及び取締役会において、審議・検討を行っています。なお、取締役会における審議は、8 名の取締役のうち6名以上の賛成を要することとされています。

6. 媒介の概要

(1) IIF 戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）

(i) 媒介者の概要

(1) 名 称	みずほ信託銀行株式会社
(2) 所在地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 飯盛 徹夫
(4) 事業内容	信託銀行、銀行業務
(5) 資本金	2,473 億円（2017 年 3 月 31 日現在）
(6) 設立年月	1925 年 5 月 9 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人・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、特筆すべき資本関係はありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(ii) 媒介手数料等の内訳及び額

当該取引にかかる媒介手数料の開示について媒介者の了承を得られていないため非開示とします。

(2) IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）

(i) 媒介者の概要

(1) 名 称	株式会社 SMBC 信託銀行
(2) 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目3番1号 西新橋スクエア 19 階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼最高執行役員 古川英俊
(4) 事 業 内 容	銀行業務、信託業務他
(5) 資 本 金	875 億 5 千万円（2017 年 3 月 31 日現在）
(6) 設 立 年 月	1986 年 2 月 25 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	本投資法人・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、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき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・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(ii) 媒介手数料等の内訳及び額

当該取引にかかる媒介手数料の開示について媒介者の了承を得られていないため非開示とします。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

本投資法人は、IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）について、本物件にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を本投資法人が国内事業会社から承継することを内容とする地位譲渡契約書を、当該国内事業会社と締結しています。

また、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）において、本投資法人は、コーナン商事株式会社との間で、同社が2018年3月6日までに神戸市とコーナン商事株式会社との間の売買契約に基づく本物件の売買を実行した上、2018年3月9日又は本投資法人とコーナン商事株式会社が合意する日までに一定の行政手続を完了させ、本投資法人との間で本物件の売買契約を締結する義務を本投資法人とコーナン商事株式会社が負うこと等を内容とする、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）の売買に関する協定書（以下「本協定書」といいます。）を締結しています。

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）において本投資法人が承継を受ける予定の売買契約、及び、IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）において本投資法人が締結している本協定書は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下、同じです。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）に係る売買契約においては、本投資法人が売買契約に定める合意事項に違反し又は本投資法人が不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行った場合において、かかる違反により売買契約の目的が達せられないことが明らかである場合等には、売主は、本投資法人に対し、売買代金総額（建物消費税相当額を含みません。）の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、本投資法人は、売主である国内事業会社と買主である国内事業会社との間の不動産売買契約上の買主としての地位を、国内事業会社から承継する地位譲渡契約書を当該国内事業会社と締結していますが、本投資法人によるかかる地位の承継は、本投資法人による売買代金の支払に必要な資金調達完了を停止条件として行われることとされています。

IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）に係る本協定書において、コーナン商事株式会社及び本投資法人は、コーナン商事株式会社については本協定書に定める義務のいずれかを履行しない場合、また、本投資法人についてはコーナン商事株式会社による義務の履行を自らの責めに帰すべき事由により妨げた場合、売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了できなかったことにより、売買契約を締結できなかった場合、本投資法人は違約金の支払義務を負わないものとされています。

8. 取得資金及び決済方法

今回の取得予定資産の取得に係る取得資金は、新投資口の発行及び借入れによる資金調達並びに自己資金によります。新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、資金の借入れについては本日付で公表した「資金の借入れ（新規借入れ及び借換え）に関するお知らせ」をご参照ください。

また、決済の方法については、全ての取得予定資産において引渡時一括での決済を予定しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

9. 取得の日程

物件名称	取得契約締結日	代金支払日	物件引渡日
IIF 広島マニュファクチュアリングセンター (底地)	2018年2月20日	2018年3月8日	2018年3月8日
IIF 戸塚マニュファクチュアリングセンター (底地)	2018年2月20日	2018年3月8日	2018年3月8日
IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター (底地) ^(注1)	2018年2月20日	2018年4月2日	2018年4月2日
IIF 板橋ロジスティクスセンター (準共有持分 40%)	2018年2月20日	2018年3月8日	2018年3月8日
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 25%)	2018年2月20日	2018年3月8日	2018年3月8日
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 25%)	2018年2月20日	2018年3月8日	2018年3月8日
IIF 札幌ロジスティクスセンター	2018年2月20日	2018年3月8日	2018年3月8日
IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地) ^(注2)	2018年2月20日	2018年3月9日	2018年3月9日
IIF 郡山ロジスティクスセンター	2018年2月20日	2018年3月9日	2018年3月9日
IIF 神戸西ロジスティクスセンター (底地) ^(注3)	2018年2月20日	2018年3月29日	2018年3月29日

(注1) 本投資法人は、本日現在、本投資法人は、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）について、本物件にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を、本投資法人が国内事業会社から承継することを内容とする地位譲渡契約書を、当該国内事業会社と締結しています。

(注2) 本投資法人は、IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）について、本物件にかかる不動産売買契約上の買主としての地位を本投資法人が国内事業会社から承継することを内容とする地位譲渡契約書を、当該国内事業会社と締結しています。

(注3) 本投資法人は、コーナン商事株式会社との間で本協定書を締結しています。

10. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の2018年7月期（第22期：2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（第23期：2018年8月1日～2019年1月31日）における各運用状況の予想については、本日付で公表した「2018年7月期（第22期）及び2019年1月期（第23期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

11. 鑑定評価書の概要

(1) IIF 広島マニュファクチュアリングセンター（底地）

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	1,820 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,820 百万円	
DCF 法による価格	1,820 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	5.7%	
最終還元利回り	-	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(2) IIF 戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	2,580 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,580 百万円	
直接還元法による価格	2,580 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、 有期還元法インウッド式による鑑定評価を 取得しています。
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	115 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	-	
純収益	116 百万円	
割引率	4.6%	
DCF 法による価格	2,580 百万円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	-	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基 づき更地復帰を想定しているため最終還元利回り は採用していません。

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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(3) IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	5,180 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,180 百万円	
直接還元法による価格	5,180 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、 有期還元法インウッド式による鑑定評価を 取得しています。
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	249 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	-	
純収益	252 百万円	
割引率	5.0%	
DCF 法による価格	5,180 百万円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	-	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基 づき更地復帰を想定しているため最終還元利回り は採用していません。
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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(4) IIF 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分 40%）

① 本物件の準共有持分 40%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	756 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

(注) 準共有持分 40%に対応する鑑定評価額は、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

② 本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,890 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,890 百万円	
直接還元法による価格	1,880 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	84 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	1 百万円	
純収益	82 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	1,890 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	1,110 百万円	
土地比率	81.1%	
建物比率	18.9%	

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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(5) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 25%)

① 本物件の準共有持分 25%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,500 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

(注) 準共有持分 25%に対応する鑑定評価額は、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

② 本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	13,900 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	13,900 百万円	
直接還元法による価格	14,600 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	640 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	18 百万円	
純収益	625 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	13,600 百万円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	13,500 百万円	
土地比率	75.2%	
建物比率	24.8%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	本物件全体の鑑定評価額は、土壤汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。
------------------------	---

(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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(6) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 25%)

① 本物件の準共有持分 25%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	683 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

(注) 準共有持分 25%に対応する鑑定評価額は、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割を乗じて決定されています。

② 本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,730 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,730 百万円	
直接還元法による価格	2,800 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	134 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	11 百万円	
純収益	123 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	2,700 百万円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	2,330 百万円	
土地比率	82.8%	
建物比率	17.2%	

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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(7) IIF 札幌ロジスティクスセンター

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	2,600 百万円
価格時点	2018 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	2,620 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	134 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	130 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	2,590 百万円	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.2%	
積算価格	2,350 百万円	
土地比率	73.2%	
建物比率	26.8%	

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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(8) IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	1,210 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,210 百万円	
直接還元法による価格	1,210 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、 有期還元法インウッド式による鑑定評価を 取得しています。
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	54 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	-	
純収益	54 百万円	
割引率	4.5%	
DCF 法による価格	1,210 百万円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	-	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基 づき更地復帰を想定しているため最終還元利回り は採用していません。
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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(9) IIF 郡山ロジスティクスセンター

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,160 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,160 百万円	
直接還元法による価格	3,070 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	182 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	10 百万円	
純収益	172 百万円	
還元利回り	5.6%	
DCF 法による価格	3,200 百万円	
割引率	8 年度まで：5.6% 9 年度以降：5.7%	
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	2,890 百万円	
土地比率	57.5%	
建物比率	42.5%	

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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

(10) IIF 神戸西ロジスティクスセンター（底地）

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,100 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,100 百万円	
DCF 法による価格	2,100 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	1～15 年度：4.5% 16～20 年度：4.6% 復帰価格割引率：4.7%	
最終還元利回り	-	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。

【ご参考】各計算式の定義

P1「1. 取得予定資産の概要」(注5)の「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」

【NOI 利回り】

取得予定資産の NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = $\text{NOI} * \div \text{取得予定価格} **$

*NOI の計算には、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る取得時の不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益(特殊要因がある場合等には 2 年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益)を使用しています。以下【償却後 NOI 利回り】において同じです。

**取得予定価格は、売買契約書に記載された各不動産又は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。

【償却後 NOI 利回り】

取得予定資産の償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

償却後 NOI 利回り = $(\text{NOI} - \text{減価償却費} *) \div \text{取得予定価格}$

*減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、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 上

(ご参考) 本日付で公表した他のプレスリリース

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「2018年7月期(第22期)及び2019年1月期(第23期)の運用状況の予想に関するお知らせ」

「資金の借入れ(新規借入れ及び借換え)に関するお知らせ」

「2018年2月20日付で公表したプレスリリースの補足資料」

「コミットメント型タームローン契約の締結に関するお知らせ」

ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。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、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国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のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法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す。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。