

2018年1月10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 執行役員イタストラリアル本部長 上 田 英 彦
 TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権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、下記のとおり、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	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (注2) (百万円)	NOI利回り (注3)	償却後 NOI利回り (注3)	取得予定年月日
L-35	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターII (増築棟)	福岡県 福岡市	国内事業会社 (注4)	1,135	1,290	7.1%	4.4%	2018年 3月14日
L-34	追加取得 IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターI (準共有持分40%)	福岡県 福岡市	SPC (注4) (注5)	2,055	2,110	4.8%	3.9%	2018年 2月1日
L-35	追加取得 IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターII (準共有持分40%)	福岡県 福岡市	SPC (注4) (注5)	3,593	3,690	4.4%	3.8%	2018年 2月1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) 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3) 「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」をご参照下さい。

(注4) 取得先より商号・名称等の開示について承諾を得られていないため非開示とし、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5) 取得に関してはブリッジ機能を利用しており、ブリッジ先は国内事業会社（当該ブリッジ先から商号・名称等の開示について承諾を得られていないため非開示とし、属性に応じて単に国内事業会社と記載しています）です。

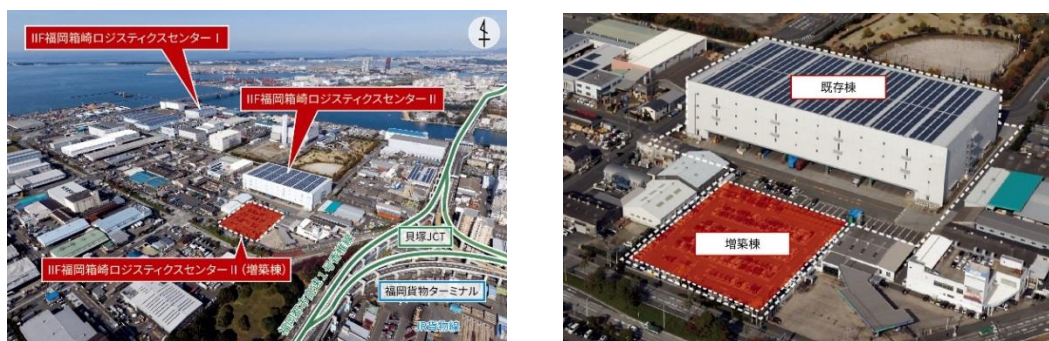
2. 取得の理由

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。今回取得する物件は、優良立地に位置する希少性の高い物件の準共有持分の追加取得及び敷地内の増築棟の取得であり、「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。

3. 取得予定資産の内容

【IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I・II及びII（増築棟）の周辺写真及び増築棟の拡大写真】



【IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II（増築棟）】

(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	2018年3月14日(注1)		
取得予定価格	1,135百万円		
鑑定評価額	1,290百万円		
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社		
信託設定予定日	2018年3月14日(注2)		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(注2)		
信託期間満了予定日	2028年1月31日(注2)		
所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目5番21		
土地面積	5,287.25 m ² (IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II 敷地内)	建物の 構造と階数	鉄骨造地上3階建(注4)
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	--(注3)	建築時期	2018年3月14日(予定)(注4)
担保設定の有無	なし	延床面積	9,973.37 m ² (注4)
		用途	倉庫(注4)
その他 特筆すべき事項	なし		

(注1) 「取得予定年月日」は、本日時点における竣工及び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。

(注3) 「地震 PML」は、未竣工のため取得していません。

(注4) 「建物の構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」、「用途」は、確認申請書及び確認済証の内容に基づき記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要 (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
株式会社オノウ	1	9,917.16 m ² (注2) (100%)	非開示(注3)	10年間 (2018年3月14日から 2028年3月13日まで) (予定)	非開示(注3)
賃料改定・中途解約等					
株式会社オノウ 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条の規定にかかわらず、賃借人は賃料の減額を請求することができないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃貸人に対して支払うことにより、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。 その他の事項： ・なし					

(注1) 売主と賃借人との間で締結済の定期建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。

(注2) 総賃貸面積は本日時点での概算であり、増築棟の竣工後に確定予定です。

(注3) 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

■取得ハイライト

- ・テナントの通販物流拠点の移転・集約ニーズを捉え、テナントを確保した上で、敷地内で予定されている増築による収益性向上を図る

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・取得予定日に賃料改定不可・中途解約不可の10年間の定期建物賃貸借契約を締結予定（定期建物賃貸借予約契約締結済）
- ・テナントは健康食品・化粧品等の通販物流事業を担う地元の有力物流会社であり、本物件に通販物流サービス機能に移転・集約し、基幹施設として利用予定

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝
- ・市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから、雇用確保も容易な立地

<施設>

- ・建物は、倉庫部分の床荷重が1.5t/m²、有効高さは1階～3階共に5.5m以上を確保した汎用性の高い仕様
- ・1階トラックバースは高床式のピロティタイプを採用し、雨天時の荷役効率に寄与
- ・ELV、事務所の増設可能な設計となっており、将来的な分割活用にも対応

【IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターI (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	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	2018年2月1日		調査年月日	2017年11月28日
取得予定価格	2,055百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	2,110百万円		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	113,994,000円
信託設定日	2007年2月28日		年平均	9,500,000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	2027年2月28日			
所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目38番11			
土地面積	13,400.00 m ²	建物の 構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 4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	0.4%	建築時期	2008年2月18日	
担保設定の有無	なし	延床面積	24,771.74 m ²	
		用途	倉庫	
その他 特筆すべき事項	なし			

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%を取得する予定ですが、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。

(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) ^(注1)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	1	4,499.14 m ² (18.0%)	非開示 ^(注2)	3年間 (2015年8月1日から 2018年7月31日まで)	非開示 ^(注2)
福岡倉庫株式会社 ^{①(注3)}	1	12,557.37 m ² (50.2%)	非開示 ^(注2)	5年間 (2018年3月21日から 2023年3月20日まで)	非開示 ^(注2)
福岡倉庫株式会社 ^{②(注4)}	1	7,943.26 m ² (31.8%)	非開示 ^(注2)	3年間 (2018年8月1日から 2021年7月31日まで)	非開示 ^(注2)
合計	3	24,999.77 m ² (100%)	非開示 ^(注2)	—	非開示 ^(注2)

賃料改定・中途解約等

●佐川急便株式会社

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃借人は賃料の減額を請求することができないものとされています。
- ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。
- ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃借人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるとされています。

●福岡倉庫株式会社^{①(注3)}

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・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。

●福岡倉庫株式会社^{②(注4)}

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃借人及び賃借人は賃料の増減額を請求することができないものとされています。
- ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。
- ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃借人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるとされています。

その他の事項：

- ・なし

(注1) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%を取得する予定ですが、「総賃貸面積(稼働率)」は、物件全体に係る内容を記載しています。

(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) 2017年11月1日付で締結した新たな定期建物賃貸借契約の内容を記載しています。現在の定期建物賃貸借契約は2018年3月20日に満了します。

(注4) 2017年11月1日付で締結した新たな定期建物賃貸借契約の内容を記載しています。現在の定期建物賃貸借契約は2018年7月31日に満了します。

(3) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好でかつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設
- ・収益の将来のアップサイド・ポテンシャルに着目し、2017年2月に準共有持分の60%を取得。既存テナントと2017年11月1日付で新たな賃貸借契約を締結し、アップサイドの実現が見込まれる今回、残りの準共有持分40%を取得

■継続性(賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・九州エリアにおける賃借人の重要拠点として竣工来入居を継続

■汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

- ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝

- ・市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから、雇用確保も容易な立地

<施設>

- ・2008年新築の建物であり、荷物用エレベーター4基・垂直搬送機4基を備える多様な貨物の取扱いが可能なマルチテナント型物流施設
- ・1階は両面バースを備えクロスドックオペレーションが可能

【IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（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	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	2018年2月1日		調査年月日	2017年11月28日	
取得予定価格	3,593百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	3,690百万円		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	130,015,000円	
信託設定日	2008年3月27日		年平均	10,835,000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	2027年2月28日				
所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目5番1他				
土地面積	27,371.86㎡	建物の 構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき4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	0.2%	建築時期	2008年3月12日		
担保設定の有無	なし	延床面積	44,135.76㎡		
		用途	倉庫・荷物積卸場		
その他 特筆すべき事項	なし				

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%を取得する予定ですが、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。

(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) ^(注1)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
センコー株式会社	1	10,682.31 m ² (25.3%)	非開示 ^(注2)	5年間 (2016年8月1日から 2021年7月31日まで)	非開示 ^(注2)
三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社	1	3,933.20 m ² (9.3%)	非開示 ^(注2)	5年間 (2015年4月1日から 2020年3月31日まで)	非開示 ^(注2)
日本通運株式会社	1	6,535.96 m ² (15.5%)	非開示 ^(注2)	5年間 (2015年6月1日から 2020年5月31日まで)	非開示 ^(注2)
株式会社 エヌ・ティ・ティ・ ロジスコ	1	21,080.17 m ² (49.9%)	非開示 ^(注2)	10年間 (2011年1月1日から 2020年12月31日まで)	非開示 ^(注2)
合計	4	42,231.64 m ² (100%)	非開示 ^(注2)	—	非開示 ^(注2)
賃料改定・中途解約等					
<p>●センコー株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃借人は賃料の減額を請求することができないものとされています。 ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃借人に対して支払うことにより、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。</p> <p>●三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社 同上</p> <p>●日本通運株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃借人及び賃借人は賃料の増減額を請求することができないものとされています。 ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃借人に対して支払うことにより、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。</p> <p>●株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃借人及び賃借人は、本契約において借地借家法第32条を適用しないことを合意しており、賃料増減額請求権は排除されています。 ・賃借人及び賃借人は、本件賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。ただし、賃借人及び賃借人は、中途解約時から本契約期間満了時までの残存期間に対応する中途解約時での賃料を基礎として算定される全賃料相当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。</p> その他の事項： ・なし					

(注1) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分40%を取得する予定ですが、「総賃貸面積(稼働率)」は、物件全体に係る内容を記載しています。

(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。

(3) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好でかつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設
- ・将来の増築ポテンシャル(敷地内に建物を増築する余地)に着目し、2017年2月に準共有持分の60%を取得、敷地内の増築が予定されている今回、残りの準共有持分40%を取得

■継続性(賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・九州エリアにおける賃借人の重要拠点として竣工以来、入居を継続

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝
- ・市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから、雇用確保も容易な立地

<施設>

- ・2008年新築の建物であり、荷物用エレベーター3基・垂直搬送機3基を備え、多様な貨物の取扱いが可能な仕様
- ・1階は両面バースを備え、最大で4分割対応が可能なフロアプレート形状

4. 取得先の概要

(1) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）

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・取引関係はありません。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。

(2) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分40%）

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・取引関係はありません。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。

(3) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分40%）

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・取引関係はありません。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。

5. 物件取得者等の概要

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。

6. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

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

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）に係る売買契約は、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月以上経過した後には決済・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福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）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、当該売買契約においては、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たことを条件として売買代金の支払義務が発生する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、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I（準共有持分 40%）及び IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II（準共有持分 40%）に関しては借入れによる資金調達及び自己資金により、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II（増築棟）については自己資金により取得いたします。資金の借入れに関する詳細については、本日付で公表した「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」をご参照下さい。

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。

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 福岡箱崎ロジスティクスセンター II （増築棟）	2018 年 1 月 10 日	2018 年 3 月 14 日	2018 年 3 月 14 日
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I （準共有持分 40%）	2018 年 1 月 10 日	2018 年 2 月 1 日	2018 年 2 月 1 日
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II （準共有持分 40%）	2018 年 1 月 10 日	2018 年 2 月 1 日	2018 年 2 月 1 日

10. 取得後の持分保有状況

取得予定資産取得後の各信託受益権に係る持分保有状況は以下のとおりです。

	前回取得分 <small>（注1）</small>		取得予定資産		取得予定資産取得後 （100%保有）	
	取得価格 （百万円）	鑑定評価額 （百万円） <small>（注2）</small>	取得予定 価格 （百万円）	鑑定評価額 （百万円） <small>（注3）</small>	取得（予定） 価格 （百万円）	鑑定評価額 （百万円） <small>（注3）</small>
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II （増築棟）	—	—	1,135	1,290	1,135	1,290
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I	3,115	3,170	2,055	2,110	5,170	5,280
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II	5,451	5,530	3,593	3,690	9,044	9,220

（注1） 本投資法人は 2017 年 2 月 20 日に IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I 及び IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II の信託受益権の準共有持分 60%をそれぞれ取得しています。

（注2） 2016 年 12 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の数値を記載しています。

（注3） 2018 年 1 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の数値を記載しています。詳細は後記「12.鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

11. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の 2018 年 1 月期（第 21 期：2017 年 8 月 1 日～2018 年 1 月 31 日）における影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

12. 鑑定評価書の概要

(1) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟)

① 増築棟 (建物) の鑑定評価額

評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,290 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

(注) 本物件全体の価格 (太陽光発電設備に相当する価格を含まない) から、既存棟と増築棟の建物価格の割合を計算することにより増築棟の鑑定評価額が算出されています。

② IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟を含む全体) の収益価格

項目	内容	概要等
収益価格 (注1)	10,900 百万円	太陽光発電設備に相当する価格 430 百万円を含む
直接還元法による価格	10,500 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含まない
運営収益	非開示	(注2)
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	493 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	484 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	10,500 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含まない
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	8,700 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含まない
土地比率	67.3%	
建物比率	32.7%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟含む全体) の収益価格は、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。
------------------------	--

(注1) 2018 年 1 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。なお、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟を含む全体) の価格は 2018 年 1 月 1 日を価格時点とする IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (増築棟) の不動産鑑定評価書において評価対象である増築棟 (建物) の鑑定評価額を求める過程で、価格時点において IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II と IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟) が一体運用されていることを前提として算出された全体の収益価格を参考値として記載しており、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II と IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟) 全体の鑑定評価額ではありません。

(注2) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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判断し、非開示としています。

(2) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I

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	2,110 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	5,280 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,280 百万円	太陽光発電設備に相当する価格 231 百万円を含む
直接還元法による価格	5,040 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含まない
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	238 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	7 百万円	
純収益	231 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	5,050 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含まない
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	3,610 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含む
土地比率	68.3%	
建物比率	31.7%	

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
------------------------	------

(注) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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判断し、非開示としています。

(3) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II

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	3,690 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	9,220 百万円
価格時点	2018 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,220 百万円	太陽光発電設備に相当する価格 430 百万円を含む
直接還元法による価格	8,920 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含まない
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	418 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	8 百万円	
純収益	410 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	8,900 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含まない
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	7,660 百万円	太陽光発電設備に相当する価格を含む
土地比率	76.7%	
建物比率	23.3%	

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、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。
------------------------	---

(注) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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判断し、非開示としています。

13. 取得予定資産の収支見込

(1) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (増築棟)

NOI 利回り	7.1%	NOI	80 百万円
償却後 NOI 利回り	4.4%	減価償却費	30 百万円

(2) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 40%)

NOI 利回り	4.8%	NOI	98 百万円
償却後 NOI 利回り	3.9%	減価償却費	17 百万円

(3) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分 40%)

NOI 利回り	4.4%	NOI	158 百万円
償却後 NOI 利回り	3.8%	減価償却費	22 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P1「1. 取得資産の概要」(注3)及び「13. 取得予定資産の収支見込」の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「NOI」及び「減価償却費」

【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 = NOI * ÷ 取得予定価格 **

*NOI の計算には、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（初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目の運営純収益）に基づいて計算しています。なお、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II（増築棟）の NOI については、増築棟の取得により、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II において増築棟部分に係る地代を得られなくなることから、これを反映するため、増築棟にかかる不動産鑑定評価書に記載の、増築棟単体の DCF 法における運営純収益ではなく、増築棟を含む IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II の DCF 法における運営純収益から、増築棟を含まない IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II にかかる不動産鑑定評価書に記載の DCF 法における運営純収益を控除した金額を用いています。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 = (NOI - 減価償却費 *) ÷ 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