

2023年11月29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 鈴木直樹
 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。）の取得を行うことを決定しましたので、お知らせします。

記

本取得のポイント

1. KKRグループとの協働 CRE 提案による初のカーブアウト案件を取得
2. 大手タンクターミナル事業者であるセントラル・タンクターミナル株式会社の企業価値向上を企図とするアセットライトニーズを捉えた、安定性と収益性の高い希少なタンクターミナル底地の取得
3. 全国の主要な9事業拠点に対するCRE提案であり、残りの6事業拠点に関して優先交渉権を取得

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)	含み益 ^(注3) (百万円) (含み益率)	NOI 利回り (注4)	償却後 NOI 利回り (注4)	取得予定 年月日
I-10	IIF 川崎港 タンクターミナル (底地)	神奈川県 川崎市	セントラル・ タンクターミナル 株式会社	7,109	7,490	380 (+5.4%)	3.9%	3.9%	2023年 12月11日
I-11	IIF 静岡大井川港 タンクターミナル (底地)	静岡県 焼津市		134	162	28 (+20.9%)	6.0%	6.0%	
I-12	IIF 北九州門司港 タンクターミナル (底地)	福岡県 北九州市		586	624	37 (+6.4%)	5.3%	5.3%	

(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) 「鑑定評価額」は、2023年10月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価書の詳細については、後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「含み益」は、鑑定評価額と取得予定価格との差額を記載しています。

(注4) 「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。

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。今回取得する物件は、優良立地に位置する希少性の高い物件であり、「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。本物件の詳細及び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。また、取得予定資産の貸借にかかるテナントに関しては、2023年10月26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。

本投資法人は日本企業の資本コスト改善ニーズを捉え、スポンサーと協働して複数の企業に対してCRE提案活動を実施しており、本取得予定資産の取得は初のCREカーブアウト案件となります。

製造業の国内回帰の機運が高まる中、今回取得するタンクターミナル施設は特殊性の高い液体貨物の物流に欠かせないものであり、少量貨物の保管事業や上流・下流工程への参入により更なる業績拡大が見込める一方で、化学品貯蔵施設を新規に建設可能な用途地域は法規制上極めて制限されており、参入障壁が高く、既存テナントの粘着性の非常に高いアセットです。また、本取得予定資産の賃料については、足元のインフレ環境を踏まえ、5年毎に協議できることに加え、固定資産税及び都市計画税の変動についても実額相当額を賃料として受領する旨の事業用定期借地権設定契約を締結します。今回の取得対象となる3物件以外に、セントラル・タンクターミナル株式会社が保有するタンクターミナルアセット6物件についてもブリッジャーを通じて優先交渉権を取得しています。今後もKKRグループと協働しつつ、本資産運用会社が得意とする企業のニーズに沿ったCRE提案を通じた物件取得により本投資法人の更なる成長に繋げていきます。

【取得予定資産・優先交渉権取得物件の状況】



3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 川崎港タンクターミナル（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	2023年12月11日		調査年月日	-
取得予定価格	7,109百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額	7,490百万円		短期修繕費	-
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	-
信託設定日	2023年12月11日		年平均	-
信託受託者	株式会社 SMBC 信託銀行			
信託期間満了日	2033年11月30日			
所在地	神奈川県川崎市川崎区千鳥町 4-12 他			
土地面積	42,186.88 m ² (注1) (注2)	建物の 構造と階数	-	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建蔽率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権	建築時期	-	
地震 PML	-			
担保設定の有無	なし	延床面積	-	
		種類	-	
その他 特筆すべき事項	<p>・本投資法人は本物件取得に先立ち、土壤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しました。その結果、対象地において、砒素、ベンゼン等による地下水汚染が存在すると評価されていますが、対象地は、地下水の飲用利用はなく、また、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壤汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当すると考えられるため、健康被害が生じる可能性は小さいとされています。また、対象地は埋立地であり、埋立地における地下水は、海面の潮汐による上下への変動と降雨による浅層から深度方向への圧力による移動が主となり、一定方向の流向を持たず、水平方向への地下水の移動性は低いいため、対象地における地下水汚染による周囲への影響は比較的低いとされています。</p> <p>・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。</p>			

(注1) 本物件は臨港地区に位置しています。

(注2) 私道部分（約 852.95 m²）を含みます。

(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) ^(注)	契約期間	敷金・保証金 ^(注)
セントラル・タンクターミナル株式会社	1	42,186.88 m ² (100.0%)	—	満 49 年 11 か月間 (2023 年 12 月 11 日から 2073 年 11 月 10 日まで)	—
賃料改定・中途解約等					
<p>●セントラル・タンクターミナル株式会社</p> <p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人及び賃借人は、引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）（以下「本賃料改定不可期間」といいます。）は、賃料の改定を行わないものとされていますが、本賃料改定不可期間経過後の引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃貸人又は賃借人は、賃料の改定の協議を申し入れることができるものとされています。また賃料の改定の協議を申し入れる場合、申入れを行う者は、専門家による経済事情及び賃料相場に関するレポート等を提示する等、契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。 <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人又は信託受益者が本物件又は本物件に係る信託受益権（以下「本物件等」といいます。）を売却しようとする場合、賃貸人は、自ら又は信託受益者をして、第三者に先立ち、賃借人に対して、本物件等の売買条件を書面により通知しなければならないとされており、賃借人が当該通知の受領後 30 日以内に賃貸人又は信託受益者に対し当該通知に記載される売買条件による本物件等の購入意思を書面により通知した場合、賃貸人又は信託受益者は賃借人又はその指定する者へ本物件等を売却するものとされています。また、賃借人が、本物件等の購入を希望する日から 60 日以上前に、賃貸人又は信託受益者に対して本物件等の購入を希望する旨の書面による通知をした場合、賃貸人又は信託受益者は、当該通知の受領後 60 日間、賃借人又は賃借人の指定する者のみと本物件等の売買契約の締結に向けて誠実に交渉するものとされています（ただし、当該通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。 					

(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

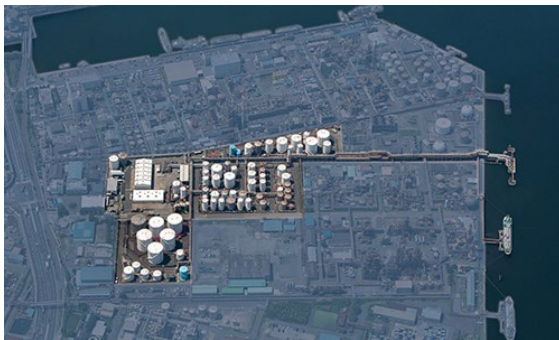
■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 期間 49 年 11 か月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）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
- テナントは 1973 年に本施設の操業を開始し、現状 67 基を運用中(2018 年にタンク 4 基を建替え実施済)であり、首都圏の物流を支える重要な役目を担うテナントにとっての重要拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 首都高速道路湾岸線「東扇島」IC から約 2.4km に位置し、幹線道路への交通アクセスが良好
- 化学品貯蔵施設が建設可能な希少かつ競争力の高い用途地域に所在する整形地であり、周辺には大手化学品製造業・エネルギー業の工場やコンビナート等が集積
- 国際戦略港湾である川崎港内に位置し、接岸バースの水深は 10.4m の喫水と効率的な海上輸送が可能



(注) 本投資法人は土地のみを取得予定であり、上記の写真には、本投資法人の取得予定資産以外のものも含まれています。

【IIF 静岡大井川港タンクターミナル（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	2023年12月11日		調査年月日	-
取得予定価格	134百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額	162百万円		短期修繕費	-
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	-
信託設定日	2023年12月11日		年平均	-
信託受託者	株式会社 SMBC 信託銀行			
信託期間満了日	2033年11月30日			
所在地	静岡県焼津市利右衛門字地藏森 2624 番 102 他			
土地面積	10,967.00 m ² (注)	建物の 構造と階数	-	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建蔽率	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	-	
		種類	-	
その他 特筆すべき事項	<p>・本投資法人は本物件取得に先立ち、土壤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しました。その結果、対象地において、鉛が溶出量基準を超過する濃度で検出されましたが、対象地内の井戸の飲用利用はなく、また、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壤汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当すると考えられるため、健康被害が生じる可能性は小さいとされています。また、鉛は土壤環境中において陽イオン性を示し、移動性の低い物質であり、かつ、地下水においては分散による濃度低下することが確認されているため、対象地において鉛の基準不適合土壌により地下水汚染が生じ、周囲へ影響を与える可能性は比較的低いとされています。</p> <p>・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。</p>			

(注) 本物件は臨港地区に位置しています。

(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) ^(注)	契約期間	敷金・保証金 ^(注)
セントラル・タンクターミナル株式会社	1	10,967.00 m ² (100.0%)	—	満 49 年 11 か月間 (2023 年 12 月 11 日から 2073 年 11 月 10 日まで)	—
賃料改定・中途解約等					
<p>●セントラル・タンクターミナル株式会社</p> <p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）（以下「本賃料改定不可期間」といいます。）は、賃料の改定を行わないものとされていますが、本賃料改定不可期間経過後の引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃貸人又は賃借人は、賃料の改定の協議を申し入れることができるものとされています。また賃料の改定の協議を申し入れる場合、申入れを行う者は、専門家による経済事情及び賃料相場に関するレポート等を提示する等、契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。 <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人又は信託受益者が本物件又は本物件に係る信託受益権（以下「本物件等」といいます。）を売却しようとする場合、賃貸人は、自ら又は信託受益者をして、第三者に先立ち、賃借人に対して、本物件等の売買条件を書面により通知しなければならないとされており、賃借人が当該通知の受領後 30 日以内に賃貸人又は信託受益者に対し当該通知に記載される売買条件による本物件等の購入意思を書面により通知した場合、賃貸人又信託受益者は賃借人又はその指定する者へ本物件等を売却するものとされています。また、賃借人が、本物件等の購入を希望する日から 60 日以上前に、賃貸人又は信託受益者に対して本物件等の購入を希望する旨の書面による通知をした場合、賃貸人又は信託受益者は、当該通知の受領後 60 日間、賃借人又は賃借人の指定する者のみと本物件等の売買契約の締結に向けて誠実に交渉するものとされています（ただし、当該通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。 					

(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）

- 期間 49 年 11 か月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）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
- テナントは 2017 年に本施設を取得し操業を開始し、現状 10 基を運用中であり、駿河湾近隣および県内外の顧客への重要なストックポイントとして貢献するテナントにとっての重要拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 東名高速道路「大井川焼津藤枝」スマートインターチェンジから約 5.0km に所在し、高速道路を利用して静岡県全域、首都圏及び名古屋圏等への広域配送にも対応可能な立地
- 本物件が立地する大井川港は一級河川である「大井川」の河口の海岸を切り込んで建設された焼津市営の港であり、主にばら積み(原材料)貨物を輸送する貨物船による静岡県中部の物流拠点として機能



(注) 本投資法人は土地のみを取得予定であり、上記の写真には、本投資法人の取得予定資産以外のものも含まれています。

【IIF 北九州門司港タンクターミナル（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	2023年12月11日		調査年月日	-
取得予定価格	586百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額	624百万円		短期修繕費	-
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	-
信託設定日	2023年12月11日		年平均	-
信託受託者	株式会社 SMBC 信託銀行			
信託期間満了日	2033年11月30日			
所在地	福岡県北九州市門司区瀬戸町1番7 他			
土地面積	33,789.08 m ² (注)	建物の 構造と階数	-	
用途地域	工業地域			
容積率/建蔽率	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	-	
		種類	-	
その他 特筆すべき事項	<p>・本投資法人は本物件取得に先立ち、土壤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しました。その結果、対象地において、トリクロロエチレン、砒素、ふっ素が溶出量基準、鉛が含有量基準を超過する濃度で存在すると評価されていますが、対象地は、地下水の飲用利用はなく、また、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壤汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当すると考えられるため、健康被害が生じる可能性は小さいとされています。また、対象地において、砒素及びふっ素については、対象地において使用履歴のない物質であること、1962年に埋め立て造成された土地であり浚渫土により埋め立てられた可能性が高いこと、観測井において海水混入率が3割～5割で確認されていること、ふっ素や砒素は海水中にも含まれていることから、対象地において確認されている砒素及びふっ素の土壤地下水汚染は対象地に起因するものではなく、埋立材あるいは海水に影響して生じているものと考えられ、また、トリクロロエチレンについては、現行の基準に照らして土壤溶出量基準超過が認められるものの、地下水基準には適合していることが確認されていることから、当該汚染は対象地を起因として周辺への影響を及ぼすものではないとされています。</p> <p>・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。</p>			

(注) 本物件は臨港地区に位置しています。

(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) ^(注)	契約期間	敷金・保証金 ^(注)
セントラル・タンクターミナル株式会社	1	33,789.08 m ² (100.0%)	—	満 49 年 11 か月間 (2023 年 12 月 11 日から 2073 年 11 月 10 日まで)	—
賃料改定・中途解約等					
<p>●セントラル・タンクターミナル株式会社</p> <p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人及び賃借人は、引渡日から満 5 年間（2023 年 12 月 11 日から 2028 年 12 月 10 日まで）（以下「本賃料改定不可期間」といいます。）は、賃料の改定を行わないものとされていますが、本賃料改定不可期間経過後の引渡日の 5 年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃貸人又は賃借人は、賃料の改定の協議を申し入れることができるものとされています。また賃料の改定の協議を申し入れる場合、申入れを行う者は、専門家による経済事情及び賃料相場に関するレポート等を提示する等、契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。 <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人又は信託受益者が本物件又は本物件に係る信託受益権（以下「本物件等」といいます。）を売却しようとする場合、賃貸人は、自ら又は信託受益者をして、第三者に先立ち、賃借人に対して、本物件等の売買条件を書面により通知しなければならないとされており、賃借人が当該通知の受領後 30 日以内に賃貸人又は信託受益者に対し当該通知に記載される売買条件による本物件等の購入意思を書面により通知した場合、賃貸人又は信託受益者は賃借人又はその指定する者へ本物件等を売却するものとされています。また、賃借人が、本物件等の購入を希望する日から 60 日以上前に、賃貸人又は信託受益者に対して本物件等の購入を希望する旨の書面による通知をした場合、賃貸人又は信託受益者は、当該通知の受領後 60 日間、賃借人又は賃借人の指定する者のみと本物件等の売買契約の締結に向けて誠実に交渉するものとされています（ただし、当該通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。 					

(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

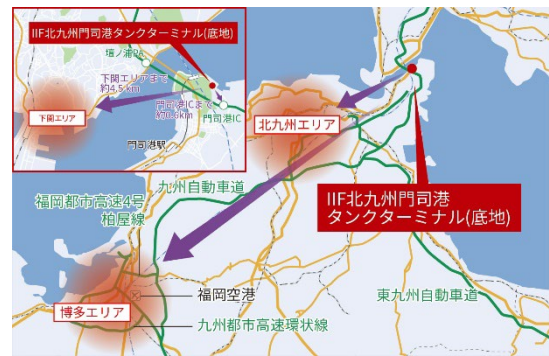
■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 期間 49 年 11 か月（原則解約不可・5 年毎に賃料改定協議可）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
- テナントは 2008 年に本施設の操業を開始し、現状 30 基を運用中であり、危険品倉庫及びマルチワークステーション（荷姿変更設備）を設置し、細かな顧客サービスが提供可能なテナントにとっての重要拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 関門自動車道「門司港」IC まで約 0.6km に所在し、高速道路への良好なアクセス性を有することに加え、北九州北部の工業地域は一般道でも網羅可能
- 物流会社が集積する太刀浦コンテナターミナルにも近接しており、九州と本州を結ぶ広域輸送の中継拠点としても機能可能な立地
- テナントは船舶が接岸可能な栈橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能



(注) 本投資法人は土地のみを取得予定であり、上記の写真には、本投資法人の取得予定資産以外のものも含まれています。

4. 取得先の概要

取得先の概要は以下の通りです。

(1) 名称	セントラル・タンクターミナル株式会社
(2) 所在地	東京都中央区日本橋堀留町 2-2-1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 宮川 靖嘉
(4) 事業内容	パブリック タンク ターミナルとこれに付帯関連する事業 1 石油類、化学薬品の保管及び倉庫業 2 タンクと荷役機械の設計、管理 3 保管及び輸送関係機器の貸与 4 貨物自動車運送事業及び貨物運送取扱事業 5 前各号に付帯関連する事業 6 前各号に対する投資・融資
(5) 資本金	400 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
(6) 設立年月日	1984 年 1 月 20 日
(7) 純資産	18,290 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
(8) 総資産	42,961 百万円 (2022 年 12 月 31 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	KKRグループ (100%) (2023 年 11 月 22 日現在)
(10) 本投資法人又は本資産運用会社との関係	後記「5. 物件取得者等の概要」に記載のものを除き、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・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。

5. 物件取得者等の概要

「セントラル・タンクターミナル株式会社」は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）に該当します。本取得については、利害関係者取引規程に則り、本資産運用会社におけるコンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会において、必要な審議及び決議を経ています。

以下の表においては、各取得予定資産における（1）特別な利害関係にある者の名称、（2）特別な利害関係にある者との関係、（3）取得経緯・理由等、（4）取得価格、（5）取得時期を記載しています。

【IIF 川崎港タンクターミナル（底地）】

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	セントラル・タンクターミナル株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーである KKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	1973 年 2 月	

(注) 1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

【IIF 静岡大井川港タンクターミナル（底地）】

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	セントラル・タンクターミナル株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2017年10月	

(注) 1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

【IIF 北九州門司港タンクターミナル（底地）】

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
(1) 特別な利害関係にある者の名称	セントラル・タンクターミナル株式会社	特別な利害関係にある者以外
(2) 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社のスポンサーであるKKRグループの関連外国法人が組成したファンドの投資先企業	
(3) 取得経緯・理由等	事業目的	
(4) 取得価格	— (注)	
(5) 取得時期	2008年8月 (2017年5月及び2018年8月追加取得)	

(注) 1年を超えて所有している物件のため記載を省略しています。

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. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得にかかる取得資金は、手元資金の他、新規借入れによる調達資金を予定しています。新規借入れの詳細については、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、引渡時一括での決済を予定しています。

8. 取得の日程

物件名称	契約締結予定日	代金支払予定日	物件引渡予定日
IIF 川崎港タンクターミナル（底地）	2023年11月30日	2023年12月11日	2023年12月11日
IIF 静岡大井川港タンクターミナル（底地）	2023年11月30日	2023年12月11日	2023年12月11日
IIF 北九州門司港タンクターミナル（底地）	2023年11月30日	2023年12月11日	2023年12月11日

9. 今後の見通し

本取得による2024年1月期（第33期：2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（第34期：2024年2月1日～2024年7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。

10. 鑑定評価書の概要

【IIF 川崎港タンクターミナル（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	7,490 百万円
価格時点	2023 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,490 百万円	
直接還元法による価格	7,480 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	275 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	— 百万円	
純収益	276 百万円	
還元利回り	3.7 %	
DCF 法による価格	7,490 百万円	
割引率	3.2 %	
最終還元利回り	3.8 %	
割合法による価格	6,280 百万円	
土地比率	— %	
建物比率	— %	
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。

【IIF 静岡大井川港タンクターミナル（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	162 百万円
価格時点	2023 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	162 百万円	
直接還元法による価格	162 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	8 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	－ 百万円	
純収益	8 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	161 百万円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
割合法による価格	140 百万円	
土地比率	－ %	
建物比率	－ %	
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。

【IIF 北九州門司港タンクターミナル（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	624 百万円
価格時点	2023 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	624 百万円	
直接還元法による価格	626 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	31 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	－ 百万円	
純収益	31 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	621 百万円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
割合法による価格	541 百万円	
土地比率	－ %	
建物比率	－ %	
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。

11. 取得予定資産の収支見込

【IIF 川崎港タンクターミナル（底地）】

NOI 利回り	3.9%	NOI	275 百万円
償却後 NOI 利回り	3.9%	減価償却費	0 百万円

【IIF 静岡大井川港タンクターミナル（底地）】

NOI 利回り	6.0%	NOI	8 百万円
償却後 NOI 利回り	6.0%	減価償却費	0 百万円

【IIF 北九州門司港タンクターミナル（底地）】

NOI 利回り	5.3%	NOI	31 百万円
償却後 NOI 利回り	5.3%	減価償却費	0 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P.1「1.取得予定資産の概要」(注 4)、及び上記「11. 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」

以下の計算式により求めています。

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

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

* NOI の計算について、2023 年 10 月 31 日を価格時点とする各取得予定資産の鑑定評価書に記載の直接還元法における運営純収益を使用して、それぞれ計算しています。

** 取得予定価格は、売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金（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。）を記載しています。

*** 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。