

2024年2月15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 執行役員インベストリアル本部長 上田 英彦
TEL : 03-5293-7091

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社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、匿名組合出資持分の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

本取得のポイント

- ① 国内大手不動産会社との共同投資スキームにより長期安定的に投資予定
- ② 長期保有を通じて一定程度の簿価の引き下げも企図
- ③ 裏付不動産の優先交渉権を取得し、将来の取得機会を確保

1. 取得予定資産の概要

| | |
|-------------|---|
| 1) 取得予定資産 | 国内不動産を信託財産とする信託受益権4物件（以下「本信託受益権」といいます。）（注1）を裏付資産とする匿名組合出資持分 |
| 2) 資産名称 | HK ロジスティクス合同会社（以下「営業者」といいます。）の匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）（注2） |
| 3) 信託の対象不動産 | 首都圏東物流センター、北柏物流センター、京浜物流センター、大山崎物流センター（以下「裏付不動産」といいます。） |
| 4) 出資金額 | 16,630百万円（匿名組合出資総額のうち49.9%） |
| 5) 契約締結日 | 2024年2月15日 |
| 6) 出資持分取得日 | 2024年2月29日 |
| 7) 出資持分取得資金 | 新投資口の発行による調達資金（注3）及び自己資金（注4） |

（注1）営業者は、2024年3月4日付で、本信託受益権を取得する予定です。なお、本投資法人は本取得に伴い、本信託受益権又は裏付不動産に関する優先交渉権を付与されます。（詳細は「3. 取得予定資産の内容 1) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要」をご参照ください。）。なお、本投資法人は本日現在において本信託受益権又は裏付不動産の取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権又は裏付不動産の取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が本信託受益権又は裏付不動産を取得できる保証はありません。

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

（注3）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」をご参照ください。

（注4）発行価格等決定日が2024年2月26日の場合、自己資金での取得となります。

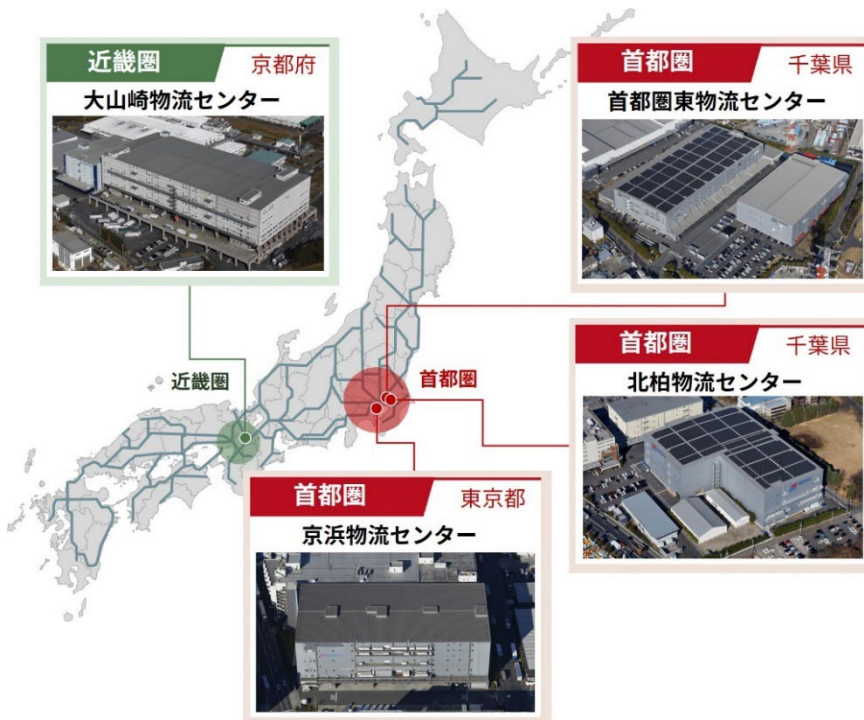
ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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. 取得の理由

本投資法人は、大都市近郊かつ優良立地に位置するロジスティード株式会社がテナントとなる大型物流施設4物件を裏付不動産とする本匿名組合出資持分を取得いたします。これにより、想定配当利回り（注1）6.7%の高い収益性を得るとともに、国内大手不動産会社との共同投資スキームによる約10年間の長期安定的な投資を予定しています。また、裏付不動産である当該4物件の取得に関する優先交渉権を取得し、長期保有による一定程度の簿価引き下げを見込んで将来の物件取得機会も確保します。なお、当該4物件については、長期の賃貸借契約（契約期間20年・解約原則不可）を締結予定であり、賃貸借契約については全て（注2）CPI連動賃料（フロアあり）（注3）を導入しておりインフレ耐性も備えた契約になっています。

- （注1）「想定配当利回り」は、裏付不動産に係る、2024年2月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益から、営業者の運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合に相当する49.9%を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分に係る出資予定金額で除して算出しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われぬ可能性があります。
- （注2）賃料改定については、北柏物流センターの事業用定期借地権設定契約を除きます。
- （注3）「CPI連動賃料」とは、消費者物価指数（CPI）に連動して自動的に増減する賃料をいいます。なお、裏付不動産の賃貸借契約に係る「CPI連動賃料（フロアあり）」とは、賃料改定に関し、本匿名組合出資持分の営業者による裏付不動産の取得予定日において効力を有する予定の裏付不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃料を下限とするCPI連動賃料が導入されていることを指しています。裏付不動産のCPI連動賃料の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容3）裏付不動産（本信託受益権に係る信託の対象不動産）の概要」をご参照ください。

<裏付不動産の所在地>



ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

<本共同投資スキーム>

| | | | | |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|-------------|
| 裏付不動産 4物件 | | ノンリコース・ローン 74,500 百万円 | | |
| 取得予定価格合計 | 104,411 百万円 | 匿名組合出資等 33,327 百万円 | | |
| 鑑定評価額合計 (取得予定価格合計対比) | 116,530 百万円 (+11.6%) | 本投資法人 49.9% | 国内大手 不動産会社 50.0% | その他 0.1% |
| リザーブ・諸費用等 | | | | |

<本匿名組合出資持分の概要>

| | |
|-----------------|-------------------------------|
| 本投資法人の 出資予定額 | 16,630百万円 (匿名組合出資持分の49.9%) |
| 想定配当利回り | 6.7% |
| 匿名組合出資期間 | 約10年間 (2024年2月29日～2034年2月28日) |
| テナント | ロジスティード株式会社 |
| 契約形態 | 定期建物賃貸借契約又は 事業用定期借地権設定契約 |
| 平均賃貸借契約期間 | 20.0年 |
| 中途解約/賃料改定 | 不可/CPI連動 (フロアあり) (※) |

※賃料改定については、北柏物流センターの事業用定期借地権設定契約を除く

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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. 取得予定資産の内容

1) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要

| | |
|-------------|--|
| 営業者名 | HK ロジスティクス合同会社 |
| 匿名組合契約の有効期間 | 2034年2月末日までとします。ただし、当該期間満了日の時点において、HK ロジスティクス合同会社（以下「営業者」といいます。）が融資関連契約に基づく全ての債務の履行を完了していない場合には、本契約の有効期間はその完済の日まで当然に延長されるものとし、また、営業者と匿名組合への出資者（以下「本出資者」といいます。）が別途書面により合意した場合にも、当該合意に従って本契約の有効期間は延長されるものとします。 |
| 匿名組合出資等の総額 | 33,327 百万円 |

| 概 要 | 匿名組合契約の概要は以下のとおりです。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------------------|-------------|--|----------------|--|--|--|---|--------------------------------------|--|--|-----------|-----------------------|--|--|--|-------------------------|------------------------|-------------|
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">HK ロジスティクス合同会社</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">裏付不動産等 本信託受益権の合計 4 物件 104,411 百万円 (参考) 不動産鑑定評価額の合計 116,530 百万円 (注 1) (注 2)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (注 3) (注 4) 74,500 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">リザーブ・諸費用等</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">匿名組合出資等 33,327 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">本投資法人 49.9% (注 5)</td> <td style="text-align: center;">国内大手 不動産会社 50.0%</td> <td style="text-align: center;">その他 0.1%</td> <td></td> </tr> </table> | | | | HK ロジスティクス合同会社 | | | | 裏付不動産等 本信託受益権の合計 4 物件 104,411 百万円 (参考) 不動産鑑定評価額の合計 116,530 百万円 (注 1) (注 2) | ノンリコース・ローン (注 3) (注 4) 74,500 百万円 | | | リザーブ・諸費用等 | 匿名組合出資等 33,327 百万円 | | | | 本投資法人 49.9% (注 5) | 国内大手 不動産会社 50.0% | その他 0.1% |
| HK ロジスティクス合同会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 裏付不動産等 本信託受益権の合計 4 物件 104,411 百万円 (参考) 不動産鑑定評価額の合計 116,530 百万円 (注 1) (注 2) | ノンリコース・ローン (注 3) (注 4) 74,500 百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| リザーブ・諸費用等 | 匿名組合出資等 33,327 百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 本投資法人 49.9% (注 5) | 国内大手 不動産会社 50.0% | その他 0.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>(注 1) 営業者は、2024年3月4日付で、本信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注 2) 営業者による本信託受益権の取得予定価格の合計は 104,411 百万円（取得予定日：2024年3月4日）、不動産鑑定評価額の合計は 116,530 百万円（価格時点：2024年2月1日）です。</p> <p>(注 3) 「ノンリコース・ローン」は、消費税還付対応借入金（消費税及び地方消費税の還付金の受領に伴い、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入れをいいます。）を除いた金額を記載しています。</p> <p>(注 4) 株式会社三井住友銀行によるノンリコース・ローンを予定しています。</p> <p>(注 5) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は 16,630 百万円（匿名組合出資等総額の 49.9%）を出資する予定です。また、本投資法人以外の出資者は、国内大手不動産会社等を予定しています。</p> <p>(注 6) 本資産運用会社が営業者のアセットマネージャーとなる予定です。</p> <p>(注 7) 株式会社 KKR キャピタル・マーケッツが匿名組合の私募取扱業者となる予定です。</p> <p>計算期間：毎年 6 月 1 日から同年 11 月末日まで（11 月期）、毎年 12 月 1 日から翌年 5 月末日まで（5 月期）の各期間とします。ただし、最初の計算期間は当初出資実行日から 2024 年 5 月末日までとし、最後の計算期間は契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から契約終了日までとします。</p> <p>損益分配：各計算期間の末日において、当該計算期間に対応する利益又は損失は、各計算期間末日時点の各出資者の出資の割合に応じて各出資者に分配されます。出資者は、本事業に関して、利益の分配を受け、あるいは損失を負担する義務を負います。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| そ の 他 | 営業者が本信託受益権又は裏付不動産を第三者に売却する場合、営業者は、アセットマネージャーの助言を踏まえて本投資法人及び共同出資者を含む各本出資者との間で優先的に当該売却に係る協議又は交渉を行うこととされています。かかる協議又は交渉の全部又は一部が成立しなかった場合、原則として、営業者は指名競争方式による入札を実施することとされています。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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) 匿名組合出資先の営業者の概要

| | |
|-----------------------|---|
| 名 称 | HK ロジスティクス合同会社 |
| 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 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 HK ロジスティクス一般社団法人 |
| 事 業 内 容 | ① 不動産信託受益権の取得、保有、及びその処分に関する事業 ② 不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業 ③ 前各号に付帯関連する一切の業務 |
| 資 本 金 | 10万円 |
| 設 立 年 月 日 | 2024年1月24日 |
| 投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資 本 的 関 係 取 引 関 係 | 本資産運用会社は、当該会社から AM 業務を受託しています。また、本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 49.9%の匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

3) 裏付不動産（本信託受益権に係る信託の対象不動産）の概要

【首都圏東物流センター】

| | | | | | |
|-----------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|--|
| 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 | 2024年3月4日 | | 調査年月日 | 2024年1月19日 | |
| 取得予定価格 | 37,667百万円 | | 緊急修繕費 | 0円 | |
| 鑑定評価額 | 40,400百万円（価格時点： 2024年2月1日） | | 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 | 323,830,000円 | |
| 信託設定予定日 | 2024年3月1日 | | 年平均 | 26,980,000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 | 2034年2月28日 | | | | |
| 所在地 | 千葉県野田市西三ヶ尾 355 番 15 他 | | | | |
| 土地面積 | 68,429.74 m ² | 建物の 構造と 階数 | 建物1：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板葺6階建 | | |
| 用途地域 | 工業専用地域 | | 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 | | |
| 容積率/建蔽率 | 200%/60% | | 附属建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 | | |
| 所有・それ以外の別 | 所有権 | | 附属建物3：コンクリートブロック造合金メッキ鋼板葺平家建 | | |
| | | | 附属建物4：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 | | |
| | | | 建物2：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建 | | |
| 地震 PML | 7.9% | 建築時期 | 建物1：2004年10月29日 | | |
| | | 延床面積 | 115,377.50 m ² | | |
| | | 種類 | 建物1：倉庫・事務所 附属建物1：倉庫 附属建物2：守衛所 | | |

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

| | | | |
|----------------|---|--|---------------------------------------|
| | | | 附属建物 3：倉庫 附属建物 4：倉庫 建物 2：倉庫・事務所 |
| その他 特筆すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> 建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 | | |

| 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 |
|-------------|------|---------------------------------------|----------------|--|--------|
| ロジスティード株式会社 | 1 | 115,377.50 m ² (100.0%) | － (注) | 20年1か月間 (2024年3月1日から 2044年3月31日まで) | － (注) |
| 合計 | 1 | 115,377.50 m ² (100.0%) | － | － | － |

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：

<中途解約>

賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。

<賃料改定>

本契約締結日から約 4.1 年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の 5 年後の応当日を初回とし、以後 3 年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表の消費者物価指数のうち、総合指数から生鮮食品を除く数値（以下「コア CPI」といいます。）の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コア CPI に 100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が 100%を下回る場合は、変動率は 100%になります。上記を除き、賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第 32 条の適用はないものとされています。

その他の事項：

- 賃借人は、賃貸借開始日から 2029 年 2 月 28 日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- 賃借人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃借人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃借人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃借人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃借人に通知した場合に限り、賃借人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃借人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはなら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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

■継続性

- ・ロジスティード東日本の首都圏エリアにおける主要営業拠点であり、ワンフロアの大きさとしては同社最大級の大型物流センター
- ・期間 20.1 年（解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性

<立地>

- ・首都圏の主要環状道路である国道 16 号に近接するとともに、常磐自動車道「柏」IC から約 3.7km に位置し、交通利便性に優れ、「三郷」JCT を経由して東京外環自動車道や首都圏中央連絡自動車道へ接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点として機能可能
- ・「南部工業団地」内に立地し、周辺には大規模な物流施設や工場が集積しており、長期的にも 24 時間操業が可能な立地
- ・東武アーバンパークライン「梅郷」駅から約 1.5km に位置し、柏市街地を中心に住宅集積も見られることから、雇用環境も良好

<施設>

- ・本棟は、床荷重 1 階・5 階：1.5t/m²、3 階：1.2t/m²、4 階・6 階：0.8t/m²、柱間隔 8.0m×12.0m と汎用性を備えており、トラックバースが 1 階に 47 台分設置され配送効率も高く、庫内には貨物用エレベーター 3 基、垂直搬送機 4 基を備え高い搬送能力を具備
- ・第 2 物流センターは、床荷重各階 1.5t/m²、柱間隔 9.0m×10.5m と高い汎用性を備えており、2 面のトラックバースが設置され配送効率が高い他、庫内には貨物用エレベーター 1 基、垂直搬送機 5 基を備え高い搬送能力を具備
- ・敷地内の駐車場スペースは、トラック待機用スペースが 20 台分、普通車駐車場は 395 台分確保されており、労働者の自動車通勤にも配慮



ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

【北柏物流センター】

| | | | | | |
|----------------|---|-------------------|---|--------------------|--|
| 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 | 2024年3月4日 | | 調査年月日 | 2024年1月19日 | |
| 取得予定価格 | 20,553百万円 | | 緊急修繕費 | 0円 | |
| 鑑定評価額 | 21,360百万円 (価格時点：2024年2月1日) | | 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 | 144,920,000円 | |
| 信託設定予定日 | 2024年3月1日 | | 年平均 | 12,070,000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 | 2034年2月28日 | | | | |
| 所在地 | 千葉県柏市十余二506番1他 | | | | |
| 土地面積 | 36,736.43㎡(注1) | 建物の 構造と 階数 | 建物1：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき6階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物2：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建 建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 建物3：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 建物4：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建(注2) 附属建物1：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 建物5：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき5階建 附属建物1：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 建物6：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建(注2) | | |
| 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 | 8.1% | 建築時期 | 建物1：2008年3月31日 建物2：2021年7月6日 建物3：2021年6月28日 建物4：1983年月日不詳(注2) 建物5：1988年7月21日 建物6：1985年月日不詳(注2) | | |
| | | 延床面積 | 54,140.82㎡(注2) | | |
| | | 種類 | 建物1：事務所・倉庫 附属建物1：守衛所 附属建物2：物置 建物2：倉庫 建物3：ポンプ室 建物4：倉庫(注2) 附属建物1：守衛所 建物5：倉庫 附属建物1：ポンプ室 建物6：倉庫(注2) | | |
| その他 特筆すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> 一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是 | | | | |

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

| | |
|--|--|
| | <p>正される予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 |
|--|--|

(注1) 私道部分(約 25.85 m²)を含みます。

(注2) 2024年1月29日付の表示登記申請書類に基づき記載しています。

| 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 |
|--------------|------|--------------------------------------|----------------|--|--------|
| ロジスティード株式会社① | 1 | 54,140.82 m ² (100.0%) | — (注) | 20年1か月間 (2024年3月1日から 2044年3月31日まで) | — (注) |
| ロジスティード株式会社② | 1 | 6,694.22 m ² (100.0%) | — (注) | 20年1か月間 (2024年3月1日から 2044年3月31日まで) | — (注) |
| 合計 | 2 | 60,835.04 m ² (100.0%) | — | — | — |

賃料改定・中途解約等

ロジスティード株式会社①

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

<中途解約>

賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。

<賃料改定>

本契約締結日から約 3.1 年間は改定されないとし、その後本契約締結日の 5 年後の応当日を初回とし、以後 3 年毎の応当日(「賃料改定日」)において、総務省統計局発表のコア CPI の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。

なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コア CPI に 100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が 100%を下回る場合は、変動率は 100%になります。上記を除き、賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第 32 条の適用はないものとされています。

その他の事項：

- 賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃借人と協議することができるものとされています。
- 本契約と同日付で締結される事業用定期借地権設定契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。
- 賃借人は、賃貸借開始日から 2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- 賃借人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃借人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃借人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃借人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃借人に通知した場合に限り、賃借人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃借人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならない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資産(匿名組合出資持分)の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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。投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

ロジスティード株式会社②

契約種類：事業用定期借地権設定契約

契約更改・改定：

<中途解約>

賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。

<賃料改定>

賃借人及び賃借人は、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。

その他の事項：

- ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日まで、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、本件土地の全部を賃借人に対し明け渡さなければならないものとされています。
- ・本契約と同日付で締結される定期建物賃貸借契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。
- ・賃借人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- ・賃借人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃借人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃借人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃借人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃借人に通知した場合に限り、賃借人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃借人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはなら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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

■継続性

- ・ロジスティード東日本の首都圏エリアにおける主要営業拠点
- ・期間 20.1 年（解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性

<立地>

- ・首都圏の主要環状道路である国道 16 号に面しており、東京都内へ向かう国道 6 号へのアクセスも良好で、幹線道路の利用により千葉県に加え、東京都・埼玉県も含めた全方位への配送が可能な立地
- ・常磐自動車道「柏」IC から約 1.1km と至近に位置し、交通利便性に優れ、「三郷」JCT を経由して東京外環自動車道や首都圏中央連絡自動車道へ接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点として機能可能
- ・つくばエクスプレス「柏たなか」駅から約 1.0km と徒歩圏内に位置し、柏市街地を中心に住宅集積も見られることから、雇用環境も良好

<施設>

- ・床荷重各階 1.5t/m²、柱間隔 8.0m×12.0m と高い汎用性を備えており、1 階の北側及び西側に合計 30 台の 2 面トラックバースが設置され配送効率が高い他、庫内には貨物用エレベーター 3 基、垂直搬送機 5 基を備え高い搬送能力を具備
- ・敷地内の駐車場スペースは、トラック待機用スペースが 8 台分、普通車駐車場は 80 台分確保されており、労働者の自動車通勤にも配慮



ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

【京浜物流センター】

| | | | | | |
|----------------|---|-------------------|--|-------------------|--|
| 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 | 2024年3月4日 | | 調査年月日 | 2024年1月18日 | |
| 取得予定価格 | 18,060百万円 | | 緊急修繕費 | 0円 | |
| 鑑定評価額 | 20,700百万円 (価格時点：2024年2月1日) | | 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 | 34,480,000円 | |
| 信託設定予定日 | 2024年3月1日 | | 年平均 | 2,870,000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 | 2034年2月28日 | | | | |
| 所在地 | 東京都大田区平和島五丁目3番2 | | | | |
| 土地面積 | 9,842.60㎡ | 建物の 構造と 階数 | 建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建 附属建物1：軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物2：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物3：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物4：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 | | |
| 用途地域 | 準工業地域 | | | | |
| 容積率/建蔽率 | 300%/60% | | | | |
| 所有・それ以外の別 | 所有権 | | | | |
| 地震 PML | 12.9% | 建築時期 | 建物：2008年12月5日 | | |
| | | 延床面積 | 27,444.43㎡ | | |
| | | 種類 | 建物：倉庫・事務所 附属建物1：守衛所 附属建物2：ゴミ置場 附属建物3：物置 附属建物4：駐車場 | | |
| その他 特筆すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> 一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 | | | | |

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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 |
|---|------|--------------------------------------|----------------|--|------------|
| ロジスティード株式会社 | 1 | 27,444.43 m ² (100.0%) | — (注) | 20年1か月間 (2024年3月1日から 2044年3月31日まで) | — (注) |
| 合計 | 1 | 27,444.43 m ² (100.0%) | — | — | — |
| 賃料改定・中途解約等 | | | | | |
| <p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコア CPI の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コア CPI に 100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が 100%を下回る場合は、変動率は 100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第 32 条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から 2029 年 2 月 28 日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p> | | | | | |

(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資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

■継続性

- ・ロジスティード東日本の東京エリアにおける主要営業拠点
- ・期間 20.1 年（解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

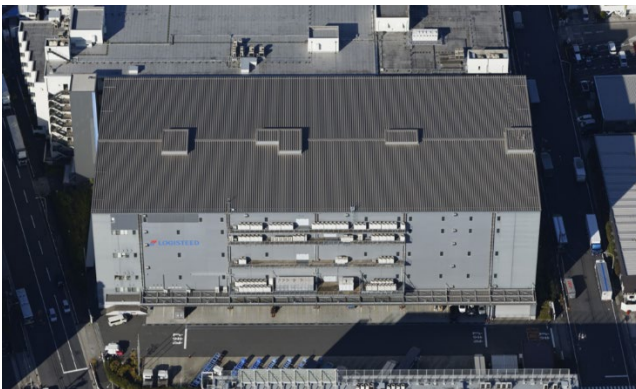
■汎用性

<立地>

- ・首都高速 1 号羽田線「平和島」IC から約 0.3km と至近に位置し、環状七号線から約 1.2km と幹線道路への交通アクセスが良好であり、東京都内や横浜・川崎といった大消費地への交通利便性が高い立地
- ・周辺には大規模な物流施設や工場が集積しており、長期的にも 24 時間操業が可能な立地
- ・東京モノレール「流通センター」駅から徒歩 10 分とアクセス性も良好で、公共交通機関での通勤も容易であり、雇用環境が良好な希少性の高い立地

<施設>

- ・床荷重 1・3・4 階：1.5t/m²、5・6 階：1.0t/m²、柱間隔 9.6m×10.8m と汎用性を備えており、1 階に 22 台のトラックバースが設置され配送効率が高い他、庫内には貨物用エレベーター 3 基、垂直搬送機 1 基を備え高い搬送能力を具備
- ・敷地内の駐車場スペースは、トラック待機用スペースが 8 台分、普通車駐車場は 80 台分確保されており、労働者の自動車通勤にも配慮



ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

【大山崎物流センター】

| | | | | |
|----------------|---|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| 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 | 2024年3月4日 | | 調査年月日 | 2024年1月19日 |
| 取得予定価格 | 28,131百万円 | | 緊急修繕費 | 0円 |
| 鑑定評価額 | 34,070百万円 (価格時点：2024年2月1日) | | 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 | 181,460,000円 |
| 信託設定予定日 | 2024年3月1日 | | 年平均 | 15,120,000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 | 2034年2月28日 | | | |
| 所在地 | 京都府乙訓郡大山崎町字大山崎小字鏡田38番他 | | | |
| 土地面積 | 64,814.95㎡ | 建物の 構造と 階数 | 建物：鉄骨造合金メッキ鋼板葺7階建 | |
| 用途地域 | 工業地域 | | 附属建物1：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 | |
| 容積率/建蔽率 | 200%/60% | | 附属建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 | |
| 所有・それ以外の別 | 所有権 | | | |
| 地震 PML | 8.8% | 建築時期 | 建物：2003年1月31日 | |
| | | 延床面積 | 78,795.40㎡ | |
| | | 種類 | 建物：倉庫 附属建物1：休憩所 附属建物2：便所 | |
| その他 特筆すべき事項 | <ul style="list-style-type: none"> 本件土地の一部について、線路構造物（高架橋）の設置を目的とした地上権が設定されています。 一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 | | | |

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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 |
|--|------|---------------------------------------|----------------|--|------------|
| ロジスティード株式会社① | 1 | 78,795.40 m ² (100.0%) | — (注) | 20年1か月間 (2024年3月1日から 2044年3月31日まで) | — (注) |
| ロジスティード株式会社② | 1 | 38,556.05 m ² (100.0%) | — (注) | 20年1か月間 (2024年3月1日から 2044年3月31日まで) | — (注) |
| 合計 | 2 | 117,351.45 m ² (100.0%) | — | — | — |
| 賃料改定・中途解約等 | | | | | |
| <p>ロジスティード株式会社① 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。ただし、賃借人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナント（賃借人が事前に承認した者に限ります。以下同じです。）との間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃借人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃借人と協議することができるとされています。 ・本契約と同日付で締結される事業用定期借地権設定契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。 ・賃借人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃借人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃借人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃借人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃借人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃借人に通知した場合に限り、賃借人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃借人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p> <p>ロジスティード株式会社② 契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。ただし、賃借人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃借人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定></p> | | | | | |

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。

なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。

その他の事項：

- ・賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。
- ・本契約と同日付で締結される定期建物賃貸借契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。
- ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日まで、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、本件土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないものとされています。
- ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人との間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはなら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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。

■継続性

- ・ロジスティード西日本の京都・大阪エリアにおける主要営業拠点
- ・期間 20.1 年（解約不可）の定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性

<立地>

- ・大阪府北摂エリアと京都市内の中間に位置し、大阪市中心部まで約 40km、京都市中心部まで約 15km 圏内と各都市圏へのアクセスが良好
- ・名神高速道路・京滋バイパス「大山崎」IC から約 0.8km と至近に位置し、各幹線道路へのアクセスにより各都市近郊から広域輸送が可能な利便性の高い立地
- ・周辺には住宅地域が広がる他、JR 京都線「山崎」駅から約 1.1km に所在し、公共交通機関による通勤も可能な環境

<施設>

- ・敷地面積 64,814.95 m²、延床面積 78,795.40 m²と、京都府内の物流センター・大型倉庫と比較してもトップクラスの建物規模
- ・グロッサリー・ノンフード商品の保管・供給施設として、内部に冷凍・冷蔵商品の保管・配送機能や近畿地区へのクロスドック機能等を具備する他、大型の建物スペックにより柔軟な庫内オペレーションが可能な仕様
- ・床荷重各階約 1.2~1.5t/m²、柱間隔 13.2m×8.35m と高い汎用性を備えており、1 階及び 2 階に各 54 台のトラックバースが設置され配送効率が高い他、庫内には貨物用エレベーター4 基、垂直搬送機 8 基を備え高い搬送能力を具備



ご注意：本報道発表文は本投資法人による資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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. 利害関係者との取引

本信託受益権の取得先である「ロジスティード株式会社」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。また、本投資法人は営業者に対し匿名組合出資を実行予定ですが、本資産運用会社は営業者からAM業務を受託しています。そのため、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きます。

5. 今後の見通し

本投資法人の2024年7月期（第34期：2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（第35期：2024年8月1日～2025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「2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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」

「2024年1月期（第33期）及び2024年7月期（第34期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年1月期（第35期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

「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」

「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）及びIIF横浜都筑R&Dセンター】」

「第12回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料」

「2024年2月15日付で公表したプレスリリースの補足資料」

「資金の借入れ（新規借入れ）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資産（匿名組合出資持分）の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成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、投資家ご自身の責任と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。米国1933年証券法に基づいて証券の登録を行う又は登録の免除を受ける場合を除き、米国内において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、米国1933年証券法に基づいて作成される英文の目論見書が用いられます。目論見書は、当該証券の発行会社又は売出人より入手することができますが、これには、発行会社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。