

2020年7月27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 : <https://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 岡本勝治  
 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、国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び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5)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額(注7) (百万円)	NOI 利回り (注8)	償却後 NOI利回り (注8)	取得予定 年月日
F-22	IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分 57%) (注3) (注4)	神奈川県 藤沢市	武田薬品工業株式会社 (注6)	21,945	24,396	6.5% (追加改 修工事実 施後： 6.2%) (注9)	5.1% (追加改 修工事実 施後： 4.8%) (注9)	2020年 9月30日
F-23	IIF 市原マニュファクチャリングセンター（底地）	千葉県 市原市	国内事業会社 (注6)	15,910	18,230	5.7%	5.7%	2020年 10月5日
L-50	IIF 湘南ロジスティクスセンター	神奈川県 高座郡	戸田建設株式会社 (注6)	7,380	8,200	4.9%	4.2%	2020年 8月12日 (注10)

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する又は取得を予定している資産を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) 「IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 57%）」については、2020年6月12日付で公表した「国内信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 3%）】」にてお知らせしました当該物件の準共有持分3%の取得と同日付での取得を予定しており、2020年9月30日付で、合計して当該物件の準共有持分60%の取得を予定してい

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

ます。「取得予定価格」及び「鑑定評価額」については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合（57%）を乗じて算定しています。以下同じです。

- (注4)ブリッジ先である国内事業会社が引き続き保有する予定の残りの準共有持分40%の取得については、2020年9月30日から2022年3月末日までを優先交渉権行使期間とし、価格条件を15,400百万円とする、優先交渉権の付与を受けています。詳細は「4. 優先交渉権の内容」をご参照ください。優先交渉権の行使に関しては、その他の取得案件の検討状況や財務戦略及び既存物件の運用状況等の観点から総合的に判断する方針です。
- (注5)全ての取得予定資産について、取得に関してブリッジ機能を利用しているため、ブリッジ先ではなく元の売主を取得先として記載しています。なお、元の売主又は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、国内事業会社と記載しています。以下同じです。
- (注6)ブリッジ先は、同じ国内事業会社です。なお、当該ブリッジ先は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ではありません。
- (注7)2020年6月1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。
- (注8)「NOI 利回り」又は「償却後 NOI 利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照ください。
- (注9)「IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分57%）」については、追加改修工事を予定していることから、追加改修工事実施後の利回りを括弧内に記載しています。追加改修工事実施後の利回りの計算においては、取得予定価格に本投資法人が取得後に負担予定の追加改修工事想定金額11.4億円（本物件全体に係る追加改修工事想定金額20億円に本投資法人が取得予定の準共有持分割合57%を乗じた数値）を加算し、計算しています。また、追加改修工事実施後の償却後 NOI 利回りの計算においては、本投資法人が負担予定の追加改修工事想定金額11.4億円により増加する見込みの想定減価償却費を加算し、求めています。なお、かかる追加改修工事想定金額は本日現在における見込み値であり、今後変動する可能性があります。
- (注10)発行価格等決定日が2020年8月5日となった場合、取得予定日は2020年8月13日に変更されます。発行価格等決定日が2020年8月6日となった場合、取得予定日は2020年8月14日に変更されます。発行価格等決定日が2020年8月7日となった場合、取得予定日は2020年8月17日に変更されます。発行価格等決定日が2020年8月11日となった場合、取得予定日は2020年8月18日に変更されます。なお、発行価格等決定日の詳細については、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。以下同じです。

## 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3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」をご参照ください。

また、取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、2020年4月24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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 57%）】

(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	SOMPO リスクマネジメント 株式会社	
取得予定年月日 <sup>(注)</sup>	2020年9月30日		調査年月日	2020年3月16日	
取得予定価格 <sup>(注)</sup>	21,945百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額 <sup>(注)</sup>	24,396百万円		短期修繕費	0円	
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	16,450,140,000円	
信託設定日	2020年9月30日		年平均	1,370,845,000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	2030年9月30日				
所在地	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26番地1				
土地面積	220,356.28 m <sup>2</sup>	建物の 構造と階 数	本棟 : 鉄骨造陸屋根9階建		
用途地域	工業地域/工業専用地域		附属建物① : 鉄骨造陸屋根2階建		
容積率/建蔽率	200%/60%		附属建物② : 鉄骨造陸屋根平家建		
所有・それ以外の別	所有権		附属建物③ : 鉄骨造陸屋根平家建		
			附属建物④ : 鉄筋コンクリート造垂鉛 メッキ鋼板ぶき平家建		
			附属建物⑤ : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建		
			附属建物⑥ : 鉄筋コンクリート造垂鉛 メッキ鋼板ぶき平家建		
			附属建物⑦ : 鉄骨造アルミニウム 板ぶき平家建		
			附属建物⑧ : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建		
地震 PML	0.3%	建築時期	本棟 : 2011年2月15日 附属建物①~⑦ : 2011年9月6日 附属建物⑧ : 2013年8月29日		
担保設定の有無	なし	延床面積	本棟 : 293,276.42 m <sup>2</sup> 附属建物① : 4,122.46 m <sup>2</sup> 附属建物② : 354.81 m <sup>2</sup> 附属建物③ : 211.91 m <sup>2</sup> 附属建物④ : 174.29 m <sup>2</sup> 附属建物⑤ : 109.68 m <sup>2</sup> 附属建物⑥ : 93.72 m <sup>2</sup> 附属建物⑦ : 18.15 m <sup>2</sup> 附属建物⑧ : 74.20 m <sup>2</sup>		
		種類	本棟 : 研究所 附属建物① : 機械室、事務所 附属建物② : 焼却場 附属建物③ : ポンプ室 附属建物④ : 倉庫 附属建物⑤ : 守衛所 附属建物⑥ : 倉庫 附属建物⑦ : 守衛所 附属建物⑧ : 更衣室		
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の本信託受益権の準共有持分者及び本信託受益権に係る信託受託者との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の主な内容は以下のとおりです。</li> </ul>				

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお、一定期間内に準共有者間で合意できなかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。</li> <li>- 準共有者が保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）が必要であり、また、他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉する必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で譲渡を受けることができるとされています。</li> <li>・ 信託受託者は、本物件の運営に関して、三菱商事株式会社に対し、本物件の施設活性化やイノベーション創出の基盤となるテナントの最適な構成についての検討に対する助言等の業務委託を行う予定です。</li> <li>・ 本投資法人は本物件の取得に先立ち、武田薬品工業株式会社が取得した株式会社フィールド・パートナーズによる土壌汚染リスク評価につき、EAI株式会社に土壌汚染レビューを依頼しました。その結果、当該対象地において、六価クロム、砒素、ふっ素及び鉛の溶出量基準不適合が確認されており、また、ふっ素による地下水汚染が確認されていますが、現状対象地において飲用井戸は設置されておらず地下水の飲用はないこと、周辺への拡散リスクは低いことから、現状の建物利用上における建物利用者等への健康被害の可能性は低いと考えられるとされています。</li> <li>・ 建物状況調査報告書において建築基準法上の指摘事項がありますが、取得予定日までに現所有者により是正される予定です。</li> </ul>
--	--

(注) 本投資法人は、「取得予定年月日」付で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 60%を取得する予定ですが、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」については本日付で売買契約を締結する準共有持分 57%に係る金額を、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」以外については物件全体に係る内容を、それぞれ記載しています。

(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 (注1)	総賃貸面積 (稼働率) (注2)	年間賃料 (消費税別) (注3)	契約期間	敷金・保証金 (注3)
武田薬品工業株式会社(注4)	1	112,912.33 m <sup>2</sup> (91.9%)	—	20年間 (2020年9月30日から 2040年9月29日まで) (注4)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人②	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人③	1	— (注3)	—	— (注3)	—
合計	8	122,906.2953 m <sup>2</sup> (100%)	—	—	—
賃料改定・中途解約等					
<p>●武田薬品工業株式会社                      契約種類：普通建物賃貸借契約                      契約更改・改定：                      ・賃貸借期間中、理由の如何を問わず、賃料の改定は行わないものとされています(注5)。                      ・賃借人は、賃貸借期間が5年を超えたとき、解約希望日の1年6か月前までに賃借人に対し書面により解約の申入れを行うことにより、賃貸借面積のうち、転貸区画を含む一部の区画(63,460.33 m<sup>2</sup>)につき、その全部又は一部を解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間が10年を超えたとき、解約希望日の1年</p>					

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は販売を行うことは出来ません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

6か月前までに賃借人に対し書面により解約の申入れを行うことにより、本契約の全部を解約することができます。

●賃借人①

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人②

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人③

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

その他の事項：

・なし

(注1) 「賃借人数」は各賃貸借契約書に記載された建物に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。

(注2) 本投資法人は、2020年9月30日付で、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60%を取得する予定であり、そのうち本日付で準共有持分57%について売買契約を締結しますが、「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。

(注4) 2020年3月31日付でブリッジ先と武田薬品工業株式会社が締結済の建物賃貸借契約の内容を記載しています。なお、本建物賃貸借契約については武田薬品工業株式会社が転貸人(マスターレシー)となり、一部区画を転貸しています。なお、転貸区画は武田薬品工業株式会社に対する賃貸面積の内、33,752.25㎡を占めています。

(注5) 普通建物賃貸借契約であるため、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。)に定める賃料減額請求権は排除されていません。

### (3) 取得の理由

#### ■取得のポイント

- 武田薬品工業株式会社とのマスターリース契約により中期的に安定した収益を確保
- 本資産運用会社と武田薬品工業株式会社は施設活性化を目的とする基本協定書を締結し、三菱商事株式会社の知見も活用しながら本物件の更なる資産価値向上に取り組む
- 空き区画のリーシングが進み、中長期的にマスターリース契約からエンドテナントとの直接契約への移行が実現した場合には収益向上の機会も存在<sup>(注)</sup>

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(注) IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分 60%) に係る賃貸借契約において、2026 年 4 月以降、武田薬品工業株式会社が転賃している部分を含む一部の区画について、同社の指定に基づき当該賃貸借契約を一部解約できる旨が定められているため、かかる解約がなされた場合には、解約部分について、武田薬品工業株式会社他エンドテナントとの直接契約に移行することが可能です。もっとも、かかる解約が実現する保証はなく、かつ、本投資法人が解約権を有するわけではないため、必ずしもエンドテナントとの直接契約への移行が実現するとは限りません。以下同じです。

■継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- 2018 年 4 月に開所した武田薬品工業株式会社の大規模研究開発施設 (「湘南ヘルスイノベーションパーク」(略称: 湘南アイパーク))
- 産官学から創薬・創薬支援・次世代医療・AI/IOT・ベンチャーキャピタル等の企業・医療機関の企業等が集積し、今後市場拡大が期待される「再生医療」、「希少疾患」、「認知症」、「未病」等の最先端医療分野での産業化を目指す施設
- 武田薬品工業株式会社との期間 20 年 (5 年間解約不可) の建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性 (不動産としての汎用性)

<立地>

- JR 東海道本線「大船」駅から約 2.7km、「藤沢」駅から約 2.1km に立地。東京国際空港(羽田空港)からもアクセスが良く、国内外の拠点へのアクセスが良好。本施設に近接する新駅の構想も存在

<施設>

- 創薬の研究を主体に設計、建設され、運営される施設であり、医薬品開発を行う企業向け施設としての汎用性は高い
- 創薬ベンチャー企業の支援から大手企業の研究所移転ニーズにも対応する充実した研究・オフィス設備を完備し、2020 年 6 月末日時点で約 60 社が入居



ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<外観>



<内観>



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【IIF 市原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	建物状況 評価の 概要	調査業者	-
取得予定年月日 <sup>(注1)</sup>	2020年10月5日		調査年月日	-
取得予定価格	15,910百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額	18,230百万円		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	-
信託設定日	2020年4月30日		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	2030年10月30日			
所在地	千葉県市原市八幡海岸通1番1他			
土地面積	637,802.64 m <sup>2</sup>	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の取得に先立ち、売主である国内事業会社が取得した株式会社フィールド・パートナーズによる土壤汚染リスク評価につき、EAI 株式会社へ土壤汚染レビューを依頼しました。その結果、本物件において鉛の土壤含有量基準を超過した汚染土壌がいくつかのエリアで確認されていますが、地表面はアスファルト等でほぼ被覆されているため裸地からの汚染土壌の経口摂取のおそれは低いと考えられるとされています。また、本物件において鉛の土壤溶出量基準を超過した汚染土壌が2つの調査地点で確認されていますが、それらの地点の地下水調査では鉛は不検出であったため、限定された調査の範囲においては、鉛の溶出量基準の超過が確認された地点からの汚染が対象地周辺に拡散している可能性は低いと考えられるとされています。なお、借地契約において、賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は自らの費用によって本件土地上の建物等を収去して本件土地を更地の状態にした上で、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とされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壤汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。</p> <p>・本件土地の一部について、配管及び送電線路等のための土地立入等を目的として発電事業者<sup>(注2)</sup>に対して地役権が設定されています。</p> <p>・本件土地の一部について、送電線路の鉄塔用地等を目的として東京電力パワーグリッド株式会社に対して賃貸されている他、信託受託者は同社に対して送電線路の架設及び保守等のために立入等を承諾しています。</p> <p>・受託者は、隣接地の所有者との間で、本件土地及び隣接地の一部について、共同で使用することを合意しています。</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) 地役権者から開示について承諾が得られていないため、属性に応じて発電事業者と記載しています。

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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(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) (注)	契約期間	敷金・保証金 <sup>(注)</sup>
株式会社三井E&Sホールディングス①	1	333,476.88 m <sup>2</sup> (52.3%)	—	10年間 (2020年4月30日から 2030年4月29日まで)	—
株式会社三井E&Sホールディングス②	1	304,325.76 m <sup>2</sup> (47.7%)	—	23年間 (2020年4月30日から 2043年4月29日まで)	—
合計	2	637,802.64 m <sup>2</sup>	—	—	—
賃料改定・中途解約等					
<p>●株式会社三井E&amp;Sホールディングス①</p> <p>契約種類：事業用借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸人及び賃借人は、契約期間中、賃料の改定を行わないものとし、本件土地の一部又は全部が本件建物等の法定点検その他の点検、調査、修繕工事若しくは更新工事その他の事由により一時的に使用及び収益することができなくなり、又は、本件土地の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合であっても、本件賃料を減額しないものとされています。</li> <li>・賃借人は、本契約期間開始日の4年後から8年後までの間の各応当日に、その2年後の応当日に本契約を解約する旨の通知をすることにより、本契約を解約することができるものとされています。</li> <li>・賃借人が、賃借人に替わる本件土地の新たな賃借希望者（ただし、賃貸人の満足する者に限ります。）を賃貸人に斡旋し、賃貸人が当該賃借希望者との間で賃貸人が満足する内容及び様式の借地権設定契約が締結されることが確実である場合、本契約を合意解約することができるものとされています。</li> </ul> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借期間中において、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。</li> <li>・賃借人は、本契約に基づき本件土地を使用収益することに関連して賃貸人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本件土地の有害物質による汚染により、本件土地の土壌を本件土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本件土地及び本件土地上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本件土地の有害物質による汚染に起因して賃借人又第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。</li> <li>・賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は自らの費用によって本件土地上の建物等を収去して本件土地を更地の状態にした上で、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とされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質（ただし、借地人の使用収益に起因しないことが明らか有害物質に関してはこの限りではありません。）のない状態にすること等を含むものとされています。</li> </ul> <p>●株式会社三井E&amp;Sホールディングス②</p> <p>契約種類：事業用借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸人及び賃借人は、契約期間中、賃料の改定を行わないものとし、本件土地の一部又は全部が本件建物等の法定点検その他の点検、調査、修繕工事若しくは更新工事その他の事由により一時的に使用及び収益することができなくなり、又は、本件土地の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合であっても、本件賃料を減額しないものとされています。</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ・賃借人は、本契約期間開始日の15年後から21年後までの間の各応当日に、その2年後の応当日に本契約を解約する旨の通知をすることにより、本契約を解約することができるとされています。
- ・賃借人が、賃借人に替わる本件土地の新たな賃借希望者（ただし、賃貸人の満足する者に限ります。）を賃貸人に斡旋し、賃貸人が当該賃借希望者との間で賃貸人が満足する内容及び様式の借地権設定契約が締結されることが確実である場合、賃貸人及び賃借人は、本契約を合意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：

- ・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

#### ■取得のポイント

- ・売主の事業再編に伴うCREニーズを捉え、交通アクセスが良く汎用性の高い首都圏の大型工場底地を取得
- ・工業専用地域である「京葉工業地域」内に立地し、工場だけでなく再生可能エネルギー施設や物流施設への転換も可能な汎用性の高い立地ポテンシャル
- ・東京湾の京葉シーバースからのアクセスが良好な市原市に所在し、高速道路へのアクセスの良さに加え、東京湾にも面するため海上輸送にも適する

#### ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・造船エリア（A区画）は、現テナントとの賃貸借契約において、一定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
- ・橋梁・機械・エネルギー等エリア（B区画）は、現テナントが参画する合弁会社が再生可能エネルギー施設を建設中であり、期間23年（解約不可期間有り）の事業用借地権設定契約に裏付けられた高い継続性と長期・安定利用が見込まれる

#### ■汎用性（不動産としての汎用性）

##### <立地>

- ・館山自動車道「蘇我」ICから約4.5km、国道16号から約2.2kmの「京葉工業地域」内に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い立地
- ・東京湾の京葉シーバースからのアクセスが良好な市原市へは、化学製品の関連企業を中心に企業の進出ニーズは高く、特に東京湾に面する本物件は海上輸送に適した立地ポテンシャルを有する

##### <施設>

- ・高速道路へのアクセスも良く、広大な整形地であり、工場以外にも物流施設等の産業用途に活用可能

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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【IIF 湘南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 <sup>(注)</sup>	2020年8月12日		調査年月日	2020年6月1日	
取得予定価格	7,380百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	8,200百万円		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	137,110,000円	
信託設定日	2019年12月20日		年平均	11,420,000円 (12年平均)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2030年8月31日				
所在地	神奈川県高座郡寒川町一之宮七丁目9番2号				
土地面積	17,944.85㎡	建物の 構造と階数	本棟 : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 附属建物① : 鉄骨造陸屋根平家建 附属建物② : 鉄骨造陸屋根平家建		
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	6.8%	建築時期	本棟 : 2009年9月25日 附属建物① : 2009年9月25日 附属建物② : 2009年9月25日		
担保設定の有無	なし	延床面積	本棟 : 19,573.80㎡ 附属建物① : 118.17㎡ 附属建物② : 131.88㎡		
		種類	本棟 : 倉庫、事務所 附属建物① : 倉庫 附属建物② : 倉庫		
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>本投資法人は本物件取得に先立ち、土壌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、対象地において土壌汚染が存在する可能性及びもらい汚染の可能性は小さいと評価されています。</li> </ul>				

(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
株式会社スズケン	1	23,728.15㎡ (100.0%)	— (注)	20年間 (2010年1月1日から2029年12月31日まで)	— (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"> <li>賃料は、経済情勢の大幅な変動により実情に合わなくなった場合のみ、賃貸人と賃借人の協議の上で改定できるものとされています。</li> <li>本契約上、契約締結日以後、本契約が終了するまでの間、賃借人は、賃借人が預託済の敷金及び保証金の残額につきその返還請求権を放棄し、かつ、本契約の解約日の翌日から賃貸借期間満了日までの賃料相当額の違約金を支払うことを条件として、自己の都合により本契約を解約できる旨が定められています。</li> <li>本契約上、賃貸人は、賃貸借期間中、賃借人が預託済の敷金及び保証金の残額を賃借人に返還し、かつ、返還する敷金及び保証金と同額の違約金を解約予定日から30日以内に支払うことを条件として、自己の都合により本契約</li> </ul>					

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

を解約できる旨が定められています。

- ・ 賃貸人及び賃借人は上記の場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することはできない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

- ・ 大手総合建設会社である戸田建設株式会社への CRE 提案による、ノンコアアセットの売却案件
- ・ 大手医療品卸業の株式会社スズケンの基幹物流拠点として、自動倉庫、常温・定温倉庫、危険物倉庫等も兼ね備える高機能物流施設
- ・ 圏央道「寒川南」IC から至近であり、JR 相模線「寒川」駅からも徒歩圏のため雇用確保の観点からも良好な立地

#### ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 期間 20 年（残存 9.2 年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- ・ 神奈川県及び東京都・山梨県の一部をカバーするテナントにとっての重要物流拠点
- ・ 医療品の配送拠点として不可欠な多様な温度管理、多品種の在庫管理を可能とする高い機能性を有した建物スペック

#### ■汎用性（不動産としての汎用性）

##### <立地>

- ・ 圏央道「寒川南」IC から約 1.0km に位置し、圏央道を経由して東名高速、中央道をはじめとする各高速道路も利用可能で、広域へのアクセスが可能
- ・ JR 相模線「寒川」駅からは約 1.4km、最寄りのバス停からは徒歩約 3 分に立地し、「寒川」駅、「茅ヶ崎」駅周辺には住宅地が集積しており、雇用確保の観点からも良好な立地

##### <施設>

- ・ 建物は高床式、床荷重 600～750kg/m<sup>2</sup>、天井高 2.7～4.3m であり、かつ、自動倉庫、常温・定温倉庫、危険物倉庫等を有する、汎用性と高い機能性を兼ね備えた建物スペック

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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<ご参考><各取得予定資産の設計者・構造設計者・施工者・確認検査機関>

物件番号	物件名称	設計者 <sup>(注)</sup>	構造設計者 <sup>(注)</sup>	施工者 <sup>(注)</sup>	確認検査機関 <sup>(注)</sup>
L-50	IIF 湘南ロジスティクスセンター	戸田建設株式会社 横浜支店 一級建築士事務所	戸田建設株式会社 横浜支店 一級建築士事務所	戸田建設株式会社 横浜支店	日本 ERI 株式会社
F-22	IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分 57%)	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 東京本店	財団法人日本建築センター

(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若しくは増築の検査済証取得時における名称を記載しています。

#### 4. 優先交渉権の内容

IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 57%）の取得後の準共有持分につき、本投資法人が付与されている優先交渉権は以下のとおりです。

権利の内容	本投資法人は 2020 年 3 月 31 日付にて本物件に係る信託受益権の全体の取得に関する優先交渉権を付与されています。なお、本優先交渉権は本物件に係る信託受益権の全体の取得に関するものですが、本投資法人が 2020 年 9 月 30 日に準共有持分 3%及び取得予定資産である準共有持分 57%を取得した後、残りの準共有持分 40%についても適用されるものです。以下の行使期間及び価格条件を満たす場合、他の準共有者である国内事業会社が保有する本物件の購入に関し、本投資法人が優先的に交渉することができます。ただし、2021 年 9 月末日時点で 2022 年 3 月末日までに本投資法人又は本資産運用会社が指定する者が当該準共有持分を購入する蓋然性が低いと客観的に判断する場合、本資産運用会社による書面による同意を得た場合、当該他の準共有者は第三者に対する売却活動を開始することができるものとし、同月末日以前であっても、第三者に売却することができるものとされています。なお、本投資法人は本日現在において残りの準共有持分 40%について取得の意思決定をしておらず、本投資法人による残りの準共有持分 40%について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残りの準共有持分 40%を取得できる保証はありません。
優先交渉権の期間	2020 年 3 月 31 日から 2022 年 3 月末日まで
価格条件	15,400 百万円 (本物件全体の購入予定価格 385 億円に残りの準共有持分 40%を乗じた金額)

#### 5. 取得先の概要

##### (1) IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 57%）

本物件の取得先（ブリッジ先）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・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。

##### (2) IIF 市原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（ブリッジ先）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・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

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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。

(3) IIF 湘南ロジスティクスセンター

本物件の取得先（ブリッジ先）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・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。

6. 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。

7. 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。

8. 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湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分57%）及びIIF市原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<sup>(注)</sup>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決済・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湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分57%）に係る売買契約において、本投資法人は、本投資法人の表明及び保証の重大な違反（当該違反につき売主において知っていたものを除きます。）に起因して売主が被った損害を、売主に対して補償するものとされています。かかる補償義務については、(i)売主からの個別請求に係る損害額が5,000万円以下の場合にはすべて免責されるものとし、(ii)損害額が5,000万円を超える個別請求の累計額が5億円以下の場合についてもすべて免責されるものとし、(iii)5,000万円を超える個別賠償請求の累計が5億円を超過する場合に、その超過額に限り、売買代金の5%を上限として認められるものとされています。加えて、上記のほか、売買契約に基づく自らの義務の違反に起因又は関連して相手方が損害等を被った場合、民法その他の法令及び本契約の定めに従って、相手方の損害等を賠償す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。

IIF市原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不実の表明保証を行い、売買契約が解除された場合には、本投資法人は、売主に対し、売買代金総額の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、IIF市原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

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達（融資、増資を含みますが、これに限られません。）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。

#### 9. 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新規借入れによる資金調達並びに自己資金です。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）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。

#### 10. 取得の日程

物件名称	取得に係る契約締結日	代金支払予定日	取得予定年月日
IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分57%） <sup>(注)</sup>	2020年7月27日	2020年9月30日	2020年9月30日
IIF 市原マニュファクチュアリングセンター（底地）	2020年7月27日	2020年10月5日	2020年10月5日
IIF 湘南ロジスティクスセンター	2020年7月27日	2020年8月12日	2020年8月12日

（注）2020年6月12日付にて公表した「国内信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分3%）】」でお知らせしましたとおり、「IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク」について、2020年9月30日付で準共有持分3%の取得を予定しており、上記の準共有持分57%と合計して、準共有持分60%を2020年9月30日付で取得する予定です。なお、「IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分57%）」の取得資金については、上記「9. 取得資金及び決済方法」のとおりとなります。

#### 11. 今後の見通し

本投資法人の2021年1月期（第27期：2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（第28期：2021年2月1日～2021年7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「2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年7月期（第28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。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

12. 鑑定評価書の概要

(1) IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 57%）

① 本物件の準共有持分 57%に係る鑑定評価額

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	24,396 百万円
価格時点	2020 年 6 月 1 日

(注) 準共有持分 57%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算定しています。以下は本物件全体の鑑定評価相当額です。

② 本物件全体の鑑定評価額

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	42,800 百万円
価格時点	2020 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	42,800 百万円	
直接還元法による価格	42,800 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	3,045 百万円	
一時金の運用益	43 百万円	
資本的支出	779 百万円	
純収益	2,309 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	42,700 百万円	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	44,200 百万円	
土地比率	31.7%	
建物比率	68.3%	

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

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) IIF 市原マニュファクチュアリングセンター（底地）

① 本物件全体に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	18,230 百万円
価格時点	2020 年 6 月 1 日

(注) 本物件全体の鑑定評価額は、本物件のそれぞれの土地（A 区画及び B 区画）の鑑定評価額を合算して決定されています。

② 本物件の一部区画（賃貸借契約①に相当する区画）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	6,130 百万円
価格時点	2020 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,130 百万円	
DCF 法による価格	6,130 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	7.6%（1 年度から 6 年度まで） 7.7%（7 年度から 9.9 年度まで）	
最終還元利回り	7.8%	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おらず、更地復帰価格に対する割引率を記載しています。

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

③ 本物件の一部区画（賃貸借契約②に相当する）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	12,100 百万円
価格時点	2020 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	12,100 百万円	
DCF 法による価格	12,100 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	4.7%（1 年度から 17 年度まで） 4.8%（18 年度から 22.9 年度まで）	
最終還元利回り	4.9%	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おらず、更地復帰価格に対する割引率を記載しています。

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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(3) IIF 湘南ロジスティクスセンター

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	8,200 百万円
価格時点	2020 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,200 百万円	
直接還元法による価格	8,130 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	363 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	357 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	8,200 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	5,310 百万円	
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	

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

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【ご参考】各計算式の定義

P2「1. 取得予定資産の概要」(注8)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 =  $\text{NOI} \div \text{取得予定価格} \times \ast$

＊ 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 2020 年 6 月 1 日を価格時点とする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。）を記載しています。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。

取得予定資産の償却後 NOI 利回りは、2020 年 6 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

以 上

(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」

「2021年1月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年7月期（第28期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」

「2020年7月27日付で公表したプレスリリースの補足資料」

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内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、日本国内外を問わず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販売の勧誘ではありません。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。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。