

2019年5月14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3)(注4)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額(注5) (百万円)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI 利回り (注6)	取得予定 年月日
F-17	IIF 新川崎 R&D センター	神奈川県 川崎市	三菱ロジスネクスト 株式会社	6,300	8,480	7.4%	6.3%	2019年 6月3日
F-18	IIF 市川フードプロセス センター	千葉県 市川市	三菱商事都市開発 株式会社	6,200	6,330	4.5%	4.1%	2019年 6月3日
F-19	IIF 岐阜各務原マニュファク チュアリングセンター (底地)	岐阜県 各務原市	国内事業会社	225	264	5.4%	5.4%	2019年 7月16日
L-46	IIF 兵庫たつのロジスティク スセンター	兵庫県 たつの市	株式会社日立物流	3,915	4,380	5.6%	4.7%	2019年 6月3日
L-47	IIF 昭島ロジスティクスセン ター	東京都 昭島市	国内事業会社	8,019	8,520	4.3%	4.0%	2019年 6月3日

(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。なお、IIF 市川フードプロセスセンターについては、物流施設用途で利用されている部分と工場用途で利用されている部分とが存在しますが、工場用途が賃料ベースで過半を占めていることから、物件全体につき工場・研究開発施設等に分類しています。以下同じです。

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、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) 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について記載しています。なお、元の売主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。
- (注4) ブリッジ先は国内事業会社（IIF 岐阜各務原マニュファクチャリングセンター（底地）及び IIF 昭島ロジスティクスセンターについては元の売主とは別の国内事業会社）です。なお、当該ブリッジ先は特別な利害関係にある者ではありません。
- (注5) 2019年4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6) 「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。

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5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、2019年4月25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、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 新川崎 R&D 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1)	2019年6月3日		調査年月日	2018年4月13日、2018年9月5日及び2019年4月2日	
取得予定価格	6,300百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	8,480百万円		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	324,950,000円	
信託設定日	2018年4月24日		年平均	16,240,000円(20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	2029年6月30日				
所在地	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号				
土地面積	10,910㎡	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根7階建		
用途地域	準工業地域		附属建物1：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建		
容積率/建蔽率 ^(注2)	300%/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：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
地震PML	6.7%	建築時期	2015年8月15日		
担保設定の有無	なし	延床面積	本棟：11,801.42㎡ 附属建物1：2.50㎡ 附属建物2：48.12㎡ 附属建物3：28.75㎡ 附属建物4：13.50㎡		
		種類	本棟：事務所・研究所 附属建物1：物置 附属建物2：機械室 附属建物3：機械室 附属建物4：機械室		
その他 特筆すべき事項	・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は小さいと考えられるとされています。				

(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)本物件が所在する準工業地域の容積率及び建蔽率はそれぞれ200%及び60%ですが、本物件に適用される新川崎地区地区計画によりそれぞれ300%及び50%となっています。さらに建蔽率については、神奈川県建築基準法施行細則第20条第1項の規定に基づく角地による緩和により60%となっています。

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、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。

(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
(現テナント) 三菱ロジスネクスト 株式会社	1	(現テナント) 11,894.29 m ² (100.0%)	非開示 ^(注1)	(現テナント) 10年間 (2018年4月24日から 2028年4月23日まで) ^(注2)	非開示 ^(注1)
(後継テナント) NEC ネットエスアイ 株式会社		(後継テナント) 11,801.42 m ² (100.0%)		(後継テナント) 10年間 (2020年4月1日から 2030年3月31日まで) ^(注2)	

賃料改定・中途解約等
<p>(現テナント)</p> <p>契約種類：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本契約では借地借家法第32条の規定を適用せず、賃料の改定は行なわないものとされています。 ・賃借人は、2019年4月23日までに賃貸人に書面で通知することにより、2020年4月23日を解約日として本契約を途中で解約することができるものとされています。また、賃貸人が承諾した場合に限り、賃借人は、解約日の1年前までに賃貸人に書面で通知することにより、2020年4月23日より前の日を解約日として、本契約を途中で解約することができるものとされています。 ・2020年4月23日より後の日を解約日とする場合、賃借人は、解約日の2年前までに賃貸人に書面で通知することにより、本契約を途中で解約することができるものとされています。 ・賃借人が賃貸人に紹介した賃借人候補者が、①賃貸人の満足する信用（賃料支払能力に満足できること、及び、本契約に定義される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、かつ、②賃借人との間で、賃貸人の満足する内容の賃貸借契約を締結した場合、賃貸人及び賃借人の間で合意した日をもって本契約を解約することができるものとされています。 ・上記の場合を除いて、賃借人は、賃貸借期間満了まで本契約を途中で解約又は解除することはできないものとされています。 <p>(後継テナント)</p> <p>契約種類：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。また、借地借家法第32条の適用はないものとされています。 ・賃借人は、解約日を12か月前までに賃貸人に書面で通知し、かつ、当該解約日において当該解約日の翌日から賃貸借期間の最終日までの賃料合計相当額（ただし、解約日の月額賃料を基準として算出します。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で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：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なし

(注1) テナント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2) 現テナントより2019年4月16日付で、2020年4月23日をもって賃貸借契約を解約する旨の通知を受領しています。ただし、売主と現テナントとの間で、2020年3月31日をもって賃貸借契約を解約することについて協議を行っていることから、現テナントとの賃貸借契約は2020年3月31日付で解約され、後継テナントとの賃貸借契約が2020年4月1日から有効となることを前提としています。

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、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) 取得の理由

■取得のポイント

- 研究開発施設等が集積する新川崎エリアに所在する築浅の研究開発施設を、三菱重工グループである三菱ロジスネクスト株式会社への CRE 提案により取得
- 現テナントとの定期建物賃貸借契約が 2020 年 4 月に中途解約される予定であるが、研究開発施設としての高い汎用性が評価され、後継テナントである NEC ネットエスアイ株式会社との間で定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人の取得後にダウンタイムなしでのテナント入替えによる賃料アップが実現予定

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 解約不可期間の経過後に現テナントが退去する可能性及び賃料のアップサイドポテンシャルを見込み、ブリッジ期間中に後継テナントである NEC ネットエスアイ株式会社のニーズを捉え、同社（後継テナント）と期間 10 年（中途解約不可）の長期安定的な定期建物賃貸借契約を締結済み

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 新川崎は羽田空港から至近であり、JR 湘南新宿ライン・横須賀線を通じて新宿、品川、東京へのアクセスも容易な立地
- 本物件が位置するエリアは「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」として、産学交流施設及び研究開発施設が集積するエリア

<施設>

- 「実験棟」は、大型貨物用エレベーターを有し、階高 1-2 階吹き抜け 9.4m・3 階 4.8m・4 階 6.0m、柱スパン 8.5~9.0m×7.0~7.25m、床荷重 1.5t/m²と幅広く試験等が可能なスペックであり、屋外には増築が可能なスペースを有する、汎用性の高い施設
- 「オフィス棟」は天井高 2.7m、柱スパン 6.4~7.0m×10.0m、床荷重 290kg/m²と汎用性の高いスペック



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、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却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。

■敷地内に増築ポテンシャルを有する、汎用性の高い研究開発施設

＜オフィス棟・実験棟の2棟からなる建物配置＞



＜敷地内の増築ポテンシャル(注)＞



(注) 本投資法人は点線内の土地上の増築を決定しておらず、本日現在増築の予定はありません。

■「京浜臨海部ライフノベーション国際戦略総合特区」に指定された、産学交流施設及び研究開発施設が集積する新川崎エリア



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、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 市川フードプロセスセンター】

(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1)	2019年6月3日		調査年月日	2018年9月6日、2018年10月10日及び2019年4月9日
取得予定価格	6,200百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	6,330百万円		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	61,000,000円
信託設定日	2017年4月17日		年平均	5,080,000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	2029年6月30日			
所在地	千葉県市川市東浜一丁目1番1の2他			
土地面積	17,291.29 m ²	建物の 構造と階数	建物1：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根地下1階付7階建 建物2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
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	2.3%	建築時期	建物1：1989年8月31日 建物2：1999年4月1日	
担保設定の有無	なし	延床面積	建物1：27,478.04 m ² ^(注2) 建物2：52.98 m ²	
		種類	建物1：冷蔵倉庫、事務所 建物2：事務所、休憩室	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 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ランドソリューション株式会社に依頼しました。その結果、対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられています。 下記の賃借人①との賃貸借契約において、受託者は、一定の期間内に賃借人①から本物件の購入を希望する旨の申し入れがあった場合、一定期間、賃借人①との間のみで本物件の譲渡について誠実に協議することが義務づけられており、受託者が本物件を第三者に譲渡する場合、当該第三者との売買契約において、上記の義務を当該第三者に承継させるものとされています。 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、相互に車両の通行のために利用することを合意しています。 本件建物について、一部の増改築の際の検査済証がありませんが、従前の所有者である株式会社ツインフーズ(現株式会社兵食)は市川市に対して建築基準法に基づく報告書を提出する等一定の手続を得ることにより、増改築に支障のないことを確認しています。 EAI株式会社によるアスベスト調査において、内装仕上塗材及び外壁仕上塗材の一部にアスベストの含有が確認されていますが、これらの仕上塗材の状態は良好で、通常利用者が曝露するような状況では無く、直ぐの対策は必要無いものとされています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除去費用(約188百万円)に係る資産除去債務を2019年7月期(第24期)から計上する予定です。 			

(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)建物1の登記簿上の延床面積については、本日現在変更登記手続の申請を行っており、かかる変更登記手続が完了した場合、27,322.25 m²となる予定です。

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、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。

(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
賃借人① (非開示) ^(注)	1	10,039.77 m ² (36.6%)	非開示 ^(注)	20年間 (2017年4月17日から 2037年4月16日まで)	非開示 ^(注)
株式会社兵食	1	17,384.45 m ² (63.4%)	非開示 ^(注)	20年間 (2017年4月17日から 2037年4月16日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
<p>●賃借人① (非開示) 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸人及び賃借人は、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、また、賃貸人及び賃借人は本契約期間中においていずれも賃料を改定することはできないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、本契約を中途解約することはできないものとされています。 ・上記にかかわらず、賃借人は、2026年3月17日から1か月を経過する日までの期間に本契約の解約を希望する旨を通知した場合に限り、2027年4月16日をもって本契約を解約することができます。 ・上記にかかわらず、賃貸人が、賃借人と同等の財務条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の条件で賃貸借契約を締結できた場合には、賃貸人は、本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p>●株式会社兵食 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸人及び賃借人は、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、賃貸人及び賃借人はいずれも賃料を改定することはできないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、本契約を中途解約することはできないものとされています。 ・上記にかかわらず、賃貸人が、賃借人と同等の財務条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の条件で賃貸借契約（以下本項において「新契約」といいます。）を締結できることが確実となった場合には、賃貸人は、賃借人に対し、本契約の残存期間のうち新契約における賃料発生日以降の期間分の賃料支払義務を猶予して本契約の解約に応じ、新契約の締結をもって、賃借人の当該賃料支払義務を免除することはできるものとされています。</p> 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

- ・テナントの重要拠点としての長期利用のニーズを捉え、スポンサーグループのバリューアップ機能を活用し、テナント継続性と収益安定性が向上した物件の取得
- ・超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な施設であり、かつ水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫
- ・東京都心部から至近であり、高速道路、鉄道、港等、広域のあらゆる交通アクセスに優れた立地

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・期間20年（原則解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・千葉港及び東京港から水揚げされた水産物の加工・冷凍保管・出荷といった全工程を賄うことが可能

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賃貸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。

- 超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な、テナントにとって希少性の高い施設

■ 汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 大消費地である東京都心部に至近であり、東関東自動車道「湾岸市川」IC から約 2.8km に位置し、東京外かく環状道路を通じて広域へのアクセスも可能な立地

<施設>

- 有効天井高は、1-5 階 5.2m、床荷重は 1.5t/m²以上、荷物用エレベーター4 基、荷物用パレットリフター 6 基を備えた汎用性のあるスペック
- 冷凍冷蔵設備はテナントの持込み資産であり、建物は売主により改修済み



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、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。

■三菱商事都市開発株式会社によるバリューアップを実施

テナントが長期にわたって重要拠点として利用してきた施設における大規模改修ニーズを捉え、三菱商事都市開発株式会社の開発機能を活用したバリューアップ工事を実施し、長期賃貸借契約への契約更改を行いました。

リノベーション前	リノベーション後	バリューアップの主な内容
		<ul style="list-style-type: none">▪ 外壁、荷捌き室の改修工事▪ 老朽化した各種設備の更新工事▪ 長期賃貸借契約への契約更改

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、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岐阜各務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	建物状況 評価の 概要	調査業者	--
取得予定年月日 ^(注)	2019年7月16日		調査年月日	--
取得予定価格	225百万円		緊急修繕費	--
鑑定評価額	264百万円		短期修繕費	--
鑑定評価機関	一般社団法人 日本不動産研究所		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	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早3番他			
土地面積	12,551.51 m ²	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	・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は小さいと考えられるとされています。			

(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
テルモ・クリニカル サプライ株式会社	1	12,551.51 m ² (100.0%)	非開示 ^(注)	30年間 (2019年4月1日から2049 年3月31日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：土地賃貸借契約 更改・改定： ・賃借人及び賃借人は、賃料が公租公課の増減、その他の経費の増減又は著しい経済事情の変動等により、近隣の相場から推定して不相当と認められるに至ったときは、賃料の改定について協議するものとされています。 ・賃借人は、本契約の中途解約を希望する場合、本契約の中途解約を希望する日の2年前までに、賃借人に対して、解約意向通知書を提出するものとし、賃借人及び賃借人は、解約意向通知書提出以降、本契約の解約につき協議を行い、賃借人が本契約の解約を正式に決定した場合には、賃借人は、本契約の解約日の1年6か月前までに、賃借人に対して協議後解約通知書を提出するものとし、賃借人は協議後解約通知書に記載された本契約の解約日をもって、本契約を中途解約することができるものとす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) 取得の理由

■取得のポイント

- 国内大手製造企業への CRE 提案により、テルモ・クリニカルサプライ株式会社の重要拠点である本社兼工場施設の底地を取得
- 2019年2月に竣工した(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地の取得

■継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

- 期間30年(解約不可期間2年)^(注1)の普通借地契約に裏付けられた高い継続性
- テナントであるテルモ・クリニカルサプライ株式会社はテルモ株式会社の100%子会社で、テルモグループ本体の2018年3月期における売上の約55%を占める「心臓血管カンパニー」部門に属しており、業績は安定的に推移

■汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

- 本投資法人が優先交渉権^(注2)を有する2019年2月に竣工した(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地
- 大消費地である名古屋市中心部から約20.0kmに位置し、東海北陸自動車道「岐阜各務原」ICから約4.0km、「一宮木曾川」ICから約4.7kmに位置し広域へのアクセスも可能な立地

(注1) テナントが中途解約を希望する場合、解約日の2年前に事前通知を行うことが必要とされています。

(注2) 本投資法人は、(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンターについて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。以下同じです。



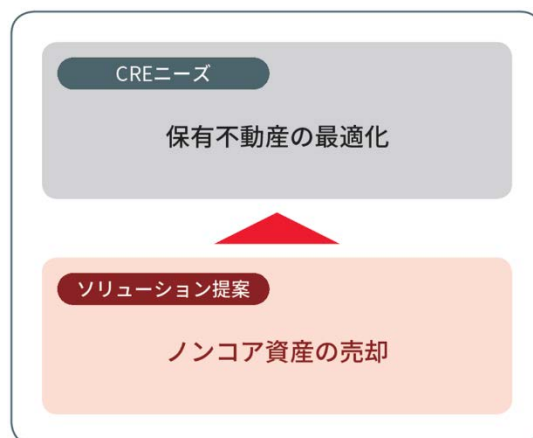
ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。

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。

<2019年2月に竣工した（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在>



<本物件に関する CRE 提案の内容>



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、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 兵庫たつの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)	2019年6月3日		調査年月日	2018年3月5日、2018年8月15日 及び2019年3月20日
取得予定価格	3,915百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	4,380百万円		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	115,404,000円
信託設定日	2019年6月3日		年平均	9,617,000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	2029年6月30日			
所在地	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他			
土地面積	34,564.97㎡	建物の 構造と階数	建物1： 鉄骨造アルミニウム板・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物1： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物2： 鉄骨造アルミニウム板葺平家建 建物2： 鉄骨造アルミニウム板葺2階建	
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	3.7%	建築時期	建物1：2002年7月6日 建物2：2003年2月28日	
担保設定の有無	なし	延床面積	建物1：15,086.51㎡ 附属建物1：100.00㎡ 附属建物2：63.00㎡ 建物2：7,905.96㎡	
		種類	建物1：倉庫、事務所、工場 附属建物1：休憩所 附属建物2：倉庫 建物2：工場・倉庫・事務所	
その他 特筆すべき事項	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は小さいと考えたとされています。			

(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。

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、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)	契約期間	敷金・保証金
株式会社日立物流	1	25,186.78 m ² (100.0%)	非開示 ^(注)	10年間 (2018年3月29日から 2028年3月28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"> ・賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃料の増減額を請求することができず、賃貸借期間中の賃料の改定はできないものとされています。ただし、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間内といえども、法令の改正や経済情勢の著しい変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、又は近隣の建物に比較して、賃料が不相当となった場合、合意の上、これを改定することができるものとされています。 ・賃借人は、賃貸借期間中に本契約を解約しようとするときは、6か月前までに、賃貸人に対し書面によりその予告をしなければならないものとされています（ただし、賃借人は本契約を解約することを決定した場合には、可能な限り速やかに賃貸人に対し予告を行うものとされています）。ただし、賃借人は当該予告に代えて6か月分の賃料相当額を賃貸人に支払い、本契約を即時解約することができるものとされています。 ・上記にかかわらず、賃借人は、2018年3月29日から2023年3月28日までの期間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。 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) 取得の理由

■取得のポイント

- 大手 3PL 企業である株式会社日立物流への CRE 提案により取得
- 山陽自動車道「龍野西」IC 至近の広域搬送に優位性の高い立地にあり、大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 期間 10 年（解約不可期間 5 年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- 大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点

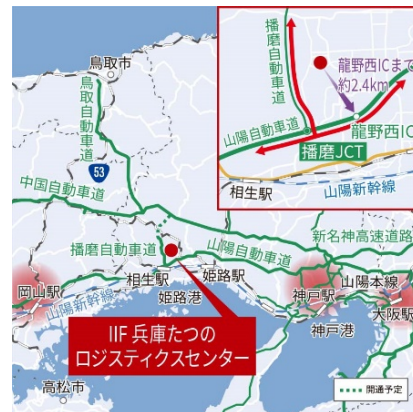
■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

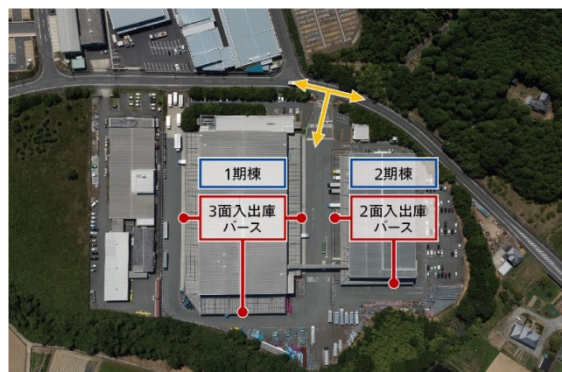
- 山陽自動車道「龍野西」IC から約 2.4km、神戸と岡山の間地点に位置し、大阪・中国・四国方面の広域をカバー可能
- 「播磨龍野企業団地」内の、工場や物流施設が集積立地するエリアにあり、24 時間稼働及び多頻度配送が可能な良好な立地

<施設>

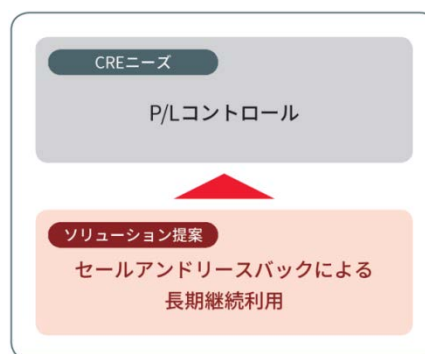
- 建物は 2 棟構成であり、1 期棟は柱スパン 11.2m×9.8m、床荷重約 1.2t/m²、階高 1 階 6.6m・2 階 7.5m、3 面の入出庫バースを有し、2 期棟は柱スパン 9.3m×9.0m、階高 1 階 6.47m・2 階 7.09m、2 面の入出庫バースを有する、汎用性の高い施設



<複数の入出庫バースを備えた作業効率の高い施設>



<本物件に関する CRE 提案の内容>



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、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却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 昭島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)	2019年6月3日		調査年月日	2018年3月8日及び2019年4月2日
取得予定価格	8,019百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	8,500百万円		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	267,170,000円
信託設定日	2018年3月14日		年平均	22,264,000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	2029年6月30日			
所在地	東京都昭島市拝島町字小欠 3928 番 4			
土地面積	17,189.00 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根 4 階建 附属建物：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
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	建築時期	本棟：1992年1月31日 附属建物：1992年3月4日	
地震 PML	3.6%			
担保設定の有無	なし	延床面積	本棟：30,308.21 m ² 附属建物：7.70 m ²	
		種類	本棟：倉庫、事務所 附属建物：ゴミ置場	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられています。また、周辺からのもらい汚染が存在する可能性は否定できないとされています。 ・本件土地は公道に直接接道していないため、当初委託者は、本件土地の西側の私道（以下、本項において「本私道」といいます。）の所有者（以下、本項において「私道所有者」といいます。）との間で、2018年2月20日付で当初委託者が本私道を通行並びに上下水管、電線及びガス管の埋設等の目的で無償にて使用することについて私道所有者が承諾すること等を内容とする合意書（以下、本項において「本合意書」といいます。）を締結しており、当初委託者の本合意書上の地位は受託者に承継されています。なお、本私道について通行地役権設定登記は行われていませんが、本合意書において、受託者又は私道所有者が本物件又は本私道を第三者に譲渡する場合、本合意書に定める合意事項を当該第三者に承継させ、遵守させるものとされています。 			

(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。

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、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)	契約期間	敷金・保証金
東京ロジファクトリー株式会社	1	31,071.21 m ² (100.0%)	非開示 ^(注)	5年間 (2018年10月1日から2023年9月30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： ・契約期間中、賃料は、本物件並びに敷地、土地に対する租税公課等の負担の増減又は経済情勢の急激な変動、その他の事由により、賃料を改定することが相当であると認められたときは、賃貸人及び賃借人協議の上、これを改定することができるものとされています。 ・賃借人は2018年10月1日から2023年9月30日までの期間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。 ・契約満了日の1年前までに賃貸人及び賃借人のいずれからも本契約を更新しない旨の書面による通知がない場合、契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとされており、以後も同様とされています。なお、本契約が更新された後の契約期間においては、賃借人は1年前に文書をもって相手方に通知することにより、契約期間内に本契約の解約ができるものとされています。この場合、通知のあった日から1年をもって本契約は終了す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

- ・西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングス株式会社の子会社である、東京ロジファクトリー株式会社が長期にわたり継続利用している重要営業拠点
- ・東京ロジファクトリー株式会社は既存保有資産である IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢのテナントであり、同社とのリレーションを活かし取得前に契約安定化を実現
- ・国道 16 号から約 1.5km、中央自動車道「八王子」IC から約 6.0km に所在し、東京都心部及び首都圏全域へのアクセス性に優れた施設

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングス株式会社の子会社である、東京ロジファクトリー株式会社が長期にわたり継続利用している重要営業拠点
- ・昭島市周辺は東京システム運輸ホールディングス株式会社の本社を含め、テナントの関連拠点が集中する重要エリア
- ・長期利用を前提としたテナントニーズの解決と更新工事等の付加価値の提供により、ブリッジ先取得直後の賃貸借契約（解約不可期間なし）を期間 5 年（解約不可期間 5 年）へと変更し、契約安定化を実現

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・中央自動車道「八王子」IC から約 6.0km に所在し、国道 16 号から国道 20 号への接続により東京都心部への配送が可能であり、また国道 16 号により首都圏西部エリアを管轄できる広域配送も可能
- ・JR 青梅線「昭島」駅から約 0.7km に位置し、本物件の所在する昭島市の南部には住宅集積地があるため、労働力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賃貸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。

- 工場や物流施設の集積地でもあり、24時間稼働が可能

<施設>

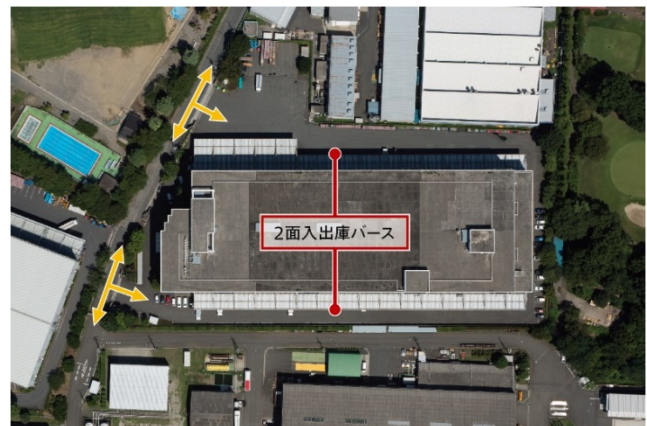
- 建物は床荷重1階 2.0t/m²・2-4階 1.5t/m²、梁下1階 5.3m・2-4階 4.5m、柱スパン9.0mを有する、汎用性を備えた仕様



<昭島市周辺にテナント拠点が集中>



<2面の入出庫バースを備えた大型施設>



<ブリッジ期間中に契約安定化を実現>



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、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 ^(注)	構造設計者 ^(注)	施工者 ^(注)	確認検査機関 ^(注)
F-17	IIF 新川崎 R&D センター	株式会社鴻池組 東京本店一級建築士事務所	株式会社鴻池組東京本店 一級建築士事務所	株式会社鴻池組 東京本店	ビューローベリタスジャパン 株式会社
F-18	IIF 市川 フードプロセス センター	石川建築事務所、 有限会社日建ハウス	石川建築事務所	鹿島建設株式会社、 株式会社駅ビルハウジングセンター	市川市建築主事
L-46	IIF 兵庫たつの ロジスティクス センター	株式会社日立建設設計、 大森建設一級建築設計事務所	株式会社日立建設設計、 大森建設一級建築設計事務所	株式会社竹中工務店 神戸支店、 大森建設株式会社	兵庫県建築主事
L-47	IIF 昭島 ロジスティクス センター	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 一級建築士事務所	三井建設株式会社 東京建築支店	東京都建築主事

(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。

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、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。

4. 取得先の概要

(1) IIF 新川崎 R&D センター

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・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 市川フードプロセスセンター

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・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。

(3) IIF 岐阜各務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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(4) IIF 兵庫たつのロジスティクスセンター

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・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 昭島ロジスティクスセンター

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・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。

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、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。

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。

なお、IIF 市川フードプロセスセンターについては、賃借人（非開示）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

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岐阜各務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^(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岐阜各務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本投資法人が不実の表明保証を行い、売買契約が解除された場合には、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、IIF岐阜各務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。

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）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、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。

9. 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	物件引渡予定日
IIF 新川崎 R&D センター	2019年5月14日	2019年6月3日	2019年6月3日
IIF 市川フードプロセスセンター	2019年5月14日	2019年6月3日	2019年6月3日
IIF 岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	2019年5月14日	2019年7月16日	2019年7月16日
IIF 兵庫たつのロジスティクスセンター	2019年5月14日	2019年6月3日	2019年6月3日
IIF 昭島ロジスティクスセンター	2019年5月14日	2019年6月3日	2019年6月3日

10. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の2019年7月期（第24期：2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（第25期：2019年8月1日～2020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「2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25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、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。

11. 鑑定評価書の概要

(1) IIF 新川崎 R&D センター

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	8,480 百万円
価格時点	2019 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,480 百万円	
直接還元法による価格	8,540 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	467 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	11 百万円	
純収益	461 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	8,410 百万円	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	6,980 百万円	
土地比率	71.1%	
建物比率	28.9%	

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、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 市川フードプロセスセンター

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	6,330 百万円
価格時点	2019 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,330 百万円	
直接還元法による価格	6,460 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	281 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	277 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	6,270 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.5%	
積算価格	5,920 百万円	
土地比率	82.7%	
建物比率	17.3%	
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、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 岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）

鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	264 百万円
価格時点	2019 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	264 百万円	
直接還元法による価格	268 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	12 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
純収益	12 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	259 百万円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	
割合法による価格	251 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	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、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。

(4) IIF 兵庫たつの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	4,380 百万円
価格時点	2019 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,380 百万円	
直接還元法による価格	4,500 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	
ネット募集費用等	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	234 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	225 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	4,330 百万円	
割引率	5.0% (4 年度まで) 5.1% (5 年度以降)	
最終還元利回り	5.2%	
積算価格	3,690 百万円	
土地比率	65.9%	
建物比率	34.1%	

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、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。

(5) IIF 昭島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	8,520 百万円
価格時点	2019 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,520 百万円	
直接還元法による価格	8,800 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	
ネット募集費用等	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	395 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	23 百万円	
純収益	373 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	8,400 百万円	
割引率	4.1% (4 年度まで) 4.2% (5 年度以降)	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	8,050 百万円	
土地比率	84.8%	
建物比率	15.2%	

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、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

P1 「1. 取得予定資産の概要」(注6)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 = $\text{NOI} \div \text{取得予定価格} \times 100$

*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 2019 年 4 月 1 日を価格時点とす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（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。なお、IIF 新川崎 R&D センターについては、後継テナントとの賃貸借契約の内容を反映する観点から、2 年目の運営純収益を使用しています。

**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」

「2019年7月期（第24期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年1月期（第25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」

「2019年5月14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、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。