

2019年11月29日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)
 代表者名 執行役員 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 執行役員インフラ本部長 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3)	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-15	IIF 厚木マニュファクチュア リングセンター（建物）	神奈川県 厚木市	国内事業会社	6,960	6,990	6.0%	4.0%	2020年 6月1日
F-20	IIF 横浜都筑 R&D センター	神奈川県 横浜市	株式会社アイネス (注4)	5,900	6,350	5.9%	4.9%	2020年 3月2日
F-21	IIF 岡崎マニュファクチュア リングセンター（底地）	愛知県 岡崎市	SPC (注4)	3,930	4,180	4.9%	4.9%	2020年 7月15日
L-48	IIF 岐阜各務原ロジスティク スセンター	岐阜県 各務原市	国内事業会社	2,343	2,810	5.9%	4.1%	2019年 12月19日 (注7)
L-49	IIF 広島西風新都ロジスティ クスセンター	広島県 広島市	SPC	6,208	6,870	5.7%	4.1%	2020年 4月30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。

(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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

- (注3) 取得に関してブリッジ機能を利用している場合には、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、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、属性に応じて国内事業会社又はSPCと記載しています。以下同じです。
- (注4) IIF 横浜都筑 R&D センター及び IIF 岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）については、取得に関してブリッジ機能を利用しており、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5) 2019年11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。なお、IIF 広島西風新都ロジスティクスセンターについては、本日現在建築中であり、価格等調査の時点における基本設計書どおりに竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。
- (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。
- (注7) 発行価格等決定日が2019年12月12日となった場合、取得予定日は2019年12月20日に変更されます。発行価格等決定日が2019年12月13日となった場合、取得予定日は2019年12月23日に変更されます。発行価格等決定日が2019年12月16日となった場合、取得予定日は2019年12月24日に変更されます。発行価格等決定日が2019年12月17日となった場合、取得予定日は2019年12月25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10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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 厚木マニュファクチャリングセンター（建物）】

(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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日 ^(注1)	2020年6月1日		調査年月日	2019年10月29日
取得予定価格	6,960百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	6,990百万円		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	0円
信託設定日	2020年6月1日		年平均	0円（20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	2030年6月30日			
所在地 ^(注2)	神奈川県厚木市下古沢字紅葉山832番地1他			
土地面積 ^(注2)	64,327.54㎡	建物の 構造と階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
用途地域 ^(注2)	工業地域			
容積率/建蔽率 ^(注2)	200%/60%			
所有・それ以外の別 ^(注2)	所有権			
地震PML	8.0%	建築時期	2019年5月31日	
担保設定の有無	なし	延床面積	31,387.81㎡	
		種類	工場	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は借地上にあり、底地の信託受託者を賃貸人、売主を賃借人として、事業用定期借地権設定契約が締結されています。 ・本件土地の一部について、送電線路の鉄塔用地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無償で転貸されている他、売主は同社に対して送電線路の架設及び保守等のための立入等を承諾しています。 ・本投資法人は、市光工業株式会社との間で以下の内容について合意しています。 <ol style="list-style-type: none"> ① 市光工業株式会社が2019年5月31日から3年経過時点及び以後3年毎に、本投資法人に対し本物件又は本件建物の購入を申し出ることができ、この場合、本投資法人は、本物件を市光工業株式会社との間で合意した価格及びその他の売買条件にて市光工業株式会社に対して売却し又は受託者をして売却させるものとする。 ② 市光工業株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約の賃貸借期間中、本投資法人が本物件を第三者に売却し又は受託者をして売却させようとする場合、本投資法人は事前にその旨を市光工業株式会社に通知しなければならず、かつ、市光工業株式会社が当該通知を受け取った日から20日以内に本投資法人に対し本物件を購入したい旨を申し出た場合には、市光工業株式会社は、当該申出日から30日間、優先的に本投資法人と売却価格その他の売却条件について協議することができ、本投資法人はこれに誠実に応じるものとする。 ③ 本投資法人又は受託者が市光工業株式会社に対して、市光工業株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約に基づき期間満了による建物賃貸借契約の終了を通知する場合、本投資法人は市光工業株式会社に対して本物件の購入の意思を確認しなければならず、かつ、市光工業株式会社が本投資法人に対し本物件を購入したい旨を申し出た場合には、本投資法人は、本件建物を市光工業株式会社との間で合意した価格及びその他の売買条件にて市光工業株式会社に対して売却し又は受託者をして売却させるものとし、また、市光工業株式会社は、本件土地について、当該申出日から30日間、優先的に本投資法人と売却価格その他の売却条件について協議することができ、本投資法人はこれに誠実に応じるものとする。 			

(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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

(注2) 本投資法人は底地を既に保有しており、底地上の建物のみを取得する予定です。

(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
市光工業株式会社	1	31,489.37 m ² (100.0%)	非開示 ^(注)	10年間 (2019年5月31日から 2029年5月30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： ・賃料は、固定賃料及び変動賃料とされています。 ・固定賃料は、本契約に基づく賃貸借期間（以下「本賃貸借期間」といいます。）中変更せず、本賃貸借期間中、賃借人及び賃借人は賃料について借地借家法第32条の適用による増減を行うことができないものとされています。 ・変動賃料は、①実際に支払われた又は支払われる予定の本土地及び本建物に係る固定資産税（償却資産税を含みます。）、本土地及び本建物の信託に係る信託報酬、本土地及び本建物の所有者等により支払われるPM報酬、鑑定評価やER等のデュー・デリジェンス費用、建中（建物開発中）地代及びこれに係る前渡金利息の合計金額相当額とこれらの費用項目につき予約契約締結時に支払いが想定されていた金額の合計金額相当額との差額、並びに②本土地及び本建物の取得に要した費用として賃借人が合理的に定める金額の合計相当額とし、これらに別途消費税を付加するものとされています。 ・賃借人及び賃借人は、本賃貸借期間中において、本契約を任意に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

- ・大手自動車部品製造企業（市光工業株式会社）のオフバランスによる製造拠点新設ニーズを捉えた開発案件
- ・本投資法人に蓄積されたノウハウを注ぎ込んだ、本投資法人初の「工場施設のオフバランス型開発案件」の建物部分の取得により、一体所有による増分価値を享受

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・創業116年の大手自動車部品（ヘッドランプ他）製造企業である市光工業株式会社の新設工場として、主力製品である自動車ヘッドランプを製造する拠点
- ・テナントは既存の伊勢原製造所から、生産機能を本物件へ徐々に移管中
- ・期間10年（中途解約不可）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（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・工業団地内に所在する、24時間365日稼働可能な汎用性の高い立地
- ・東名高速道路「厚木」ICから約7.0kmに位置し、主要幹線道路である国道246号から東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部へのアクセス性が高い立地

<施設>

- ・床荷重は1.5t/m²（一部3.0t/m²）、有効天井高は5.5～9.5m、柱スパンは12m×15～19mとなっており、工場等、産業用不動産として高い汎用性を備えた建物

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃借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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。



<汎用性の高い建物スペックを備え、労働環境にも配慮した施設>

【工場（組立エリア）】



【食堂】



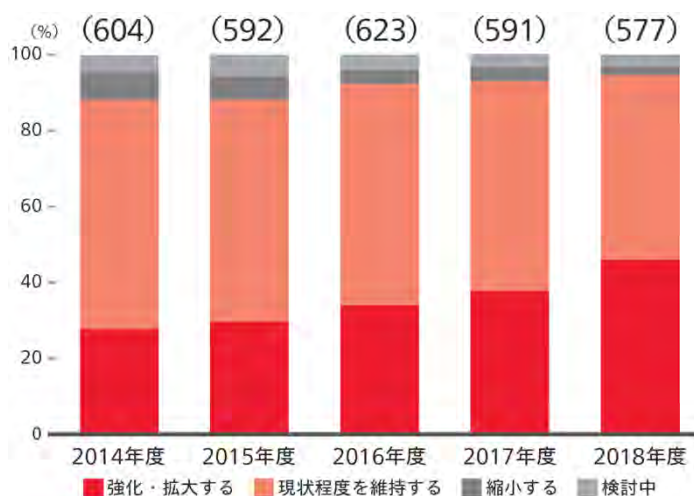
【事務所】



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

<製造業企業の事業強化・拡大姿勢（中期的（今後3年程度）国内事業展開見通し）>



- (出所) 株式会社国際協力銀行「わが国製造業企業の海外事業展開に関する調査報告－2018年度 海外直接投資アンケート結果（第30回）－2018年11月 国際協力銀行企画部門調査部」
- (注1) 調査対象企業は、製造業で、原則として海外現地法人を3社以上（うち、生産拠点1社以上を含みます。）有する企業です。
- (注2) 棒グラフの上の括弧書きの中の数値は、本設問に回答した企業数を示します。
- (注3) 上記アンケート調査は中期的（今後3年程度）な国内事業全般に係る見通しについて質問した結果を示したものであり、実際に事業強化がなされていることを示すものではありません。

■ 国内製造拠点の拡大の潮流の中、CRE提案を通じ市光工業株式会社の工場新設ニーズを捉えたオフバランス型開発スキームにより重要製造拠点を取得

本投資法人は、世界33か国に拠点を有し、グローバルに事業を展開するヴァレオグループに属する市光工業株式会社のオフバランスでの工場新設ニーズを的確に捉え、CRE提案を通じた開発プロジェクトを展開し、市光工業株式会社のヘッドランプの重要製造拠点を取得します。



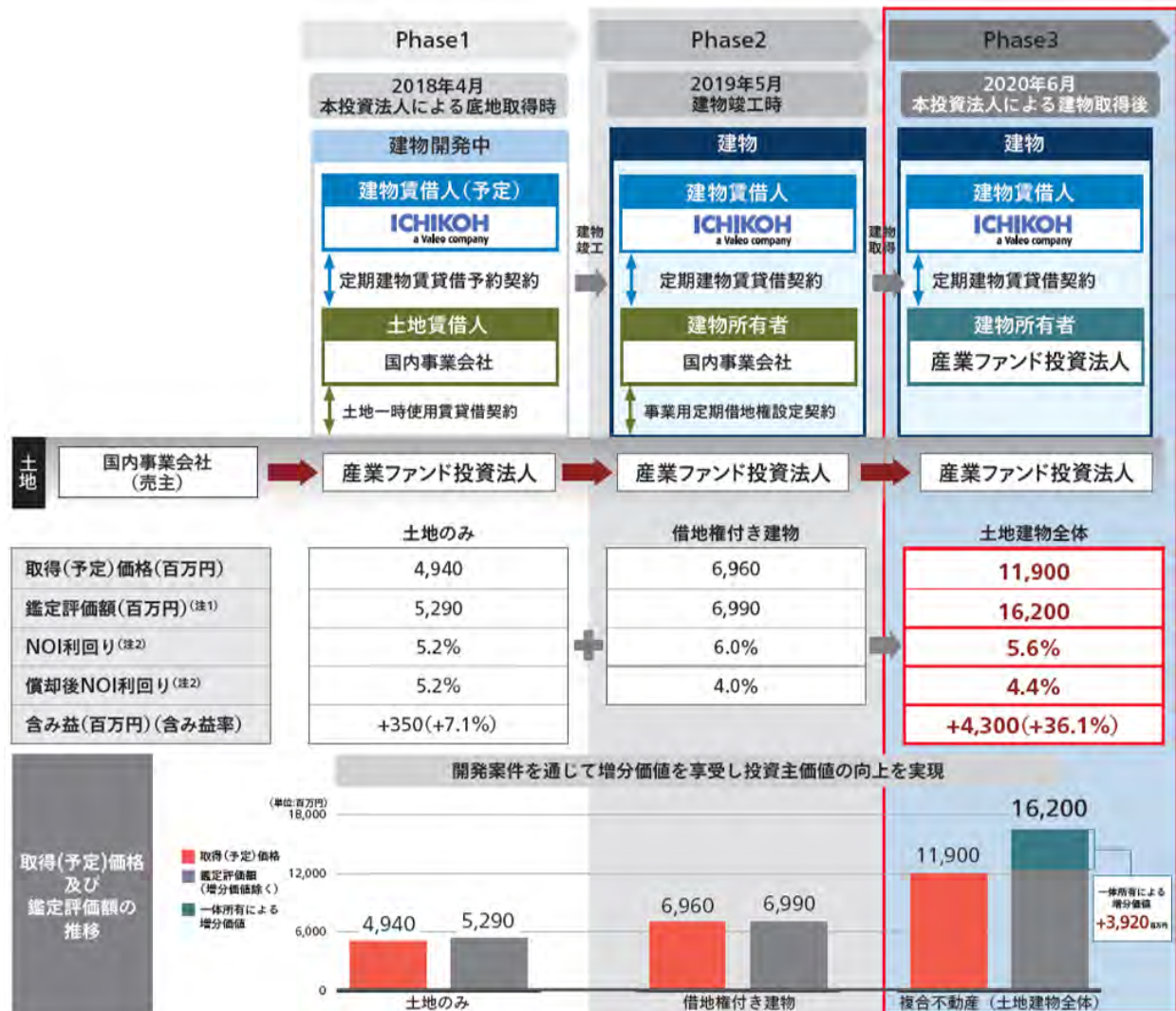
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

■ オフバランス型開発スキームの活用により、開発利益を取り込む形で資産価値の向上を実現

本投資法人は2018年4月27日付で本物件の底地部分を4,940百万円（NOI利回り^(注2)5.2%、償却後NOI利回り^(注2)5.2%）で取得しました。本募集においては、底地上に開発された建物を2020年6月1日付で6,960百万円（NOI利回り^(注2)6.0%、償却後NOI利回り^(注2)4.0%）で取得する予定です。

底地及び建物の取得（予定）価格合計は11,900百万円、それぞれの鑑定評価額の合計は12,280百万円である一方で、土地建物一体の鑑定評価額は16,200百万円（含み益+4,300百万円、含み益率+36.1%）となっており、開発案件への取組みにより、開発による増分価値を享受することに成功しています。



(注1) 土地のみに関する鑑定評価額については2019年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき、借地権付き建物及び土地建物全体に関する鑑定評価額については2019年11月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づいています。

(注2) NOI利回りは、土地のみにについては、2019年7月31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を使用して、借地権付き建物及び土地建物全体については、2019年11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を使用して、それぞれ算出しています。また、借地権付き建物及び土地建物全体に関する償却後NOI利回りについては、2021年1月期の減価償却費の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

【IIF 横浜都筑 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)	2020年3月2日		調査年月日	2019年10月16日	
取得予定価格	5,900百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	6,350百万円		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	590,300,000円	
信託設定日	2019年10月31日		年平均	49,190,000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10月31日				
所在地	神奈川県横浜市都筑区牛久保3丁目9番2号				
土地面積	9,809.27㎡	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造 陸屋根ステンレス鋼板葺地下1階付5階建 附属建物：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼 板ぶき平家建		
用途地域	第二種住居地域				
容積率/建蔽率	200%/60%				
所有・それ以外の別	所有権				
地震 PML	6.6%	建築時期	本棟：1991年3月8日 附属建物：2009年10月31日		
担保設定の有無	なし	延床面積	本棟：18,043.92㎡ 附属建物：88.50㎡		
		種類	本棟：研究所 附属建物：浴室		
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ています。 ・消防設備等点検結果報告書において不良の指摘がされていますが、売買実行日までに売主の責任及び負担にて是正することとされています。 ・EAI 株式会社によるアスベスト調査において、外装仕上素材及び内装仕上塗材の一部等にアスベストの含有が確認されています。本投資法人は、当該アスベストの除去費用(約360百万円)に係る資産除去債務を2020年7月期(第26期)から計上する予定です。 				

(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
株式会社アイネス	1	18,132.42㎡ (100.0%)	非開示 ^(注)	10年間 (2019年10月31日から 2029年10月30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"> ・賃借人は、2024年10月30日までの間、本契約を解約することはできないものとされています。 ・本契約では借地借家法第32条の規定を適用せず、賃料の改定は行わ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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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) 取得の理由

■取得のポイント

- ・ 東証一部上場のシステム開発大手である株式会社アイネスへの CRE 提案による、金融機関や公共団体向けのシステム研究開発及びシステム保守を担う重要研究開発施設の取得
- ・ 研究開発施設のニーズの高い神奈川県横浜市の「港北ニュータウン地域」内に立地し、周辺には研究開発施設が集積

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ システム開発大手である株式会社アイネスが 1991 年から操業を続ける重要研究開発施設
- ・ 東京都に所在する本社ビル売却に伴い、本社機能を本物件へ移転
- ・ 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高い継続性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・ 神奈川県横浜市の「港北ニュータウン地域」内に立地し、近隣には「ボッシュ株式会社」や「オンワード総合研究所」の研究所・研修所が集積しており、本投資法人の既存保有資産である「IIF 横浜都筑テクノロジーセンター」も所在
- ・ 東急田園都市線「たまプラーザ」駅よりバス乗車約 10 分、横浜市営地下鉄ブルーライン「中川」駅より徒歩約 15 分の場所に位置

<施設>

- ・ 72 時間の電力供給が可能な非常用発電機が整備されるなど、BCP 面において高く評価される施設、かつ、強固な地盤を有していることから耐災害性にも優れた立地



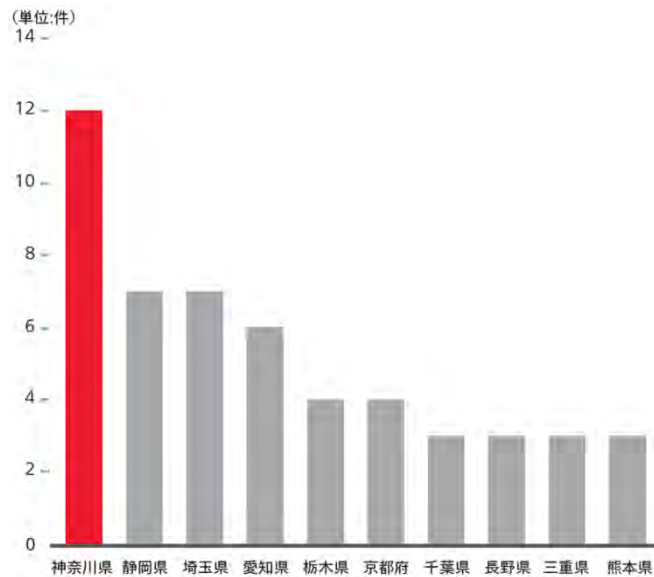
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

<研究開発施設集積エリアに立地する汎用性の高い施設>



<研究所立地件数（都道府県別）（上位 10 都道府県）（2014 年～2018 年累計）>



（出所）経済産業省「工場立地動向調査」を基に本資産運用会社が作成

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

【IIF 岡崎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 ^(注1)	2020年7月15日		調査年月日	--
取得予定価格	3,930百万円		緊急修繕費	--
鑑定評価額	4,180百万円		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 ^(注2)	2020年7月15日		年平均	--
信託受託者 ^(注2)	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日 ^(注2)	2030年7月31日			
所在地	愛知県岡崎市牧平町字岡作34番6他			
土地面積 ^(注3)	42,045.00 m ²	建物の 構造と階数	--	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建蔽率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震PML	--	建築時期	--	
担保設定の有無	なし	延床面積	--	
		種類	--	
その他 特筆すべき事項	<p>・本投資法人は本物件取得に先立ち、土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、対象地全体は土壌汚染が存在する可能性は比較的小さいが、少量危険物取扱所周辺では油類による土壌汚染が存在すると評価されており、また、危険物倉庫周辺では、油による土壌汚染が懸念されると評価されていますが、周辺の工場設備と当該地は、一定の距離があることから、本物件への影響は小さいとされています。また、対象地は、地下水の飲用利用はなく、また、油の漏えいが確認されていた場所は、通常、人が立ち入るところではなく、加えて、関係者以外の立ち入りはできないことから、土壌汚染対策法の想定する土壌汚染により汚染された地下水の摂取の抑制及び汚染土壌と人が接触する機会の抑制などのばく露管理やばく露経路遮断に相当するため、現在の使用状況では健康への影響が生じるおそれは小さいとされています。</p> <p>・本物件南側隣地との境界につき境界確認書が締結されていませんが、本投資法人による取得までに締結される予定です。</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) 本日現在、本物件は、本物件上の建物と共に三菱UFJ信託銀行株式会社を受託者として信託されていますが、本投資法人による取得に先立ち、本物件又は本物件上の建物をそれぞれ主たる信託財産とする信託に分割されることが予定されており、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託に係る受益権を取得する予定です。

(注3) 取得予定日付で変更登記申請を行う予定であり、かかる変更登記手続が完了した場合、42,049.87 m²となる予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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
三菱UFJ信託銀行株式会社 ^(注1)	1	42,049.87 m ² (100.0%)	非開示 ^(注2)	20年間 (2020年7月15日から 2040年7月14日まで)	非開示 ^(注2)

賃料改定・中途解約等

契約種類：事業用借地権設定契約

更改・改定：

・本事業用借地権設定契約の存続中に、賃借人の責めに帰さない事由により、本土地上の事務所・工事・倉庫の用に供する建物、設備及び外構についての賃借人と建物賃借人との間の各賃貸借契約（以下、当該賃貸借契約の全て又はそれぞれを「本建物賃貸借契約」といいます。）のいずれかが解除、解約、賃貸借期間の満了その他理由の如何を問わず終了（以下、終了した本建物賃貸借契約を「終了契約」といいます。）し、かつ終了契約の終了日までに新たな建物賃貸借契約が締結されなかった場合には、終了契約の終了日から、本事業用借地権設定契約の賃料（以下「本件賃料」といいます。）は以下の算式による金額分、減額されるものとされています。なお、終了契約に係る賃料の減額後に、異なる本建物賃貸借契約につき上記の事象が生じた場合も同様です。

*本件賃料のうち減額される額＝本件賃料×終了契約に係る賃料が本建物賃貸借契約に係る賃料の合計額に占める割合（以下「構成割合」といいます。）

・いずれかの本建物賃貸借契約について、その賃料（以下「借家賃料」といいます。）につき増減が発生した場合には、借家賃料の増減を、本件賃料に反映させる趣旨で、借家賃料の増減の適用日から、本件賃料は以下の算式により増減されるものとされています。なお、借家賃料の増減後に、再度同じ本建物賃貸借契約又は異なる本建物賃貸借契約につき上記の事象が生じた場合も同様です。

*増減後の本件賃料＝増減前の本件賃料×（増減後の借家賃料合計額÷増減前の借家賃料合計額）

・上記により賃料の減額があった後に、終了契約の賃貸対象部分について新たな建物賃貸借契約（以下「後継建物賃貸借契約」といいます。）が締結された場合、賃貸人賃借人は協議の上で、後継建物賃貸借契約に係る構成割合を決定するものとし、後継建物賃貸借契約の賃料発生期間の開始日から、本件賃料は以下の算式による金額分、増額されるものとされています。

*本件賃料のうち増額される額＝本件賃料（減額後）×後継建物賃貸借契約の構成割合÷（100%－後継建物賃貸借契約の構成割合）

・賃借人は、希望する解約日が2024年10月16日より前である場合本契約を解約することはできないとされている一方、希望する解約日が2024年10月16日以降である場合、希望する解約日の6か月前までに書面により通知することにより、本契約を解約することができるものとされています。

その他の事項：

・なし

(注1) 本物件上に存する建物は三菱UFJ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人は三菱UFJ信託銀行株式会社となる予定です（建物の賃借人とは異なります。）。以下同じです。

(注2) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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) 取得の理由

■取得のポイント

- トヨタ自動車を中心に国内において圧倒的な産業集積を誇る愛知県西三河地域^(注)に所在し、新東名高速道路「岡崎東」IC 至近の希少性の高い工業専用地域に立地する工場（底地）の取得
- 新東名高速道路が開通したことで本物件の高速道路利便性が大きく向上

(注)「西三河地域」とは、愛知県に所在する岡崎市、碧南市、刈谷市、安城市、豊田市、西尾市、知立市、高浜市、みよし市及び額田郡幸田町をいいます。以下同じです。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 建物のエンドテナントとして大手自動車部品メーカーの製造拠点等が入居
- 期間 20 年（解約不可期間 4 年 3 か月）の事業用借地権設定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）

- 岡崎市は、全国一の大規模工場集積地である愛知県内において有数の大規模工場数を有し、「三菱自動車工業岡崎製作所」・「アイシン・エイ・ダブリュ岡崎東工場」・「東レ岡崎工場」・「ジェイテクト岡崎工場」等の自動車関連産業の工場が多く所在
- 新東名高速道路「岡崎東」IC から約 1.0km の至近に位置し、24 時間 365 日稼働可能な汎用性の高い工場集積地に立地
- 2016 年 2 月に新東名高速道路の「浜松いなさ」JCT、「岡崎東」IC、「豊田東」JCT 間の開通により、東名高速道路のバイパス的機能を担う新東名高速道路が開通したことで本物件の高速道路利便性が大きく向上



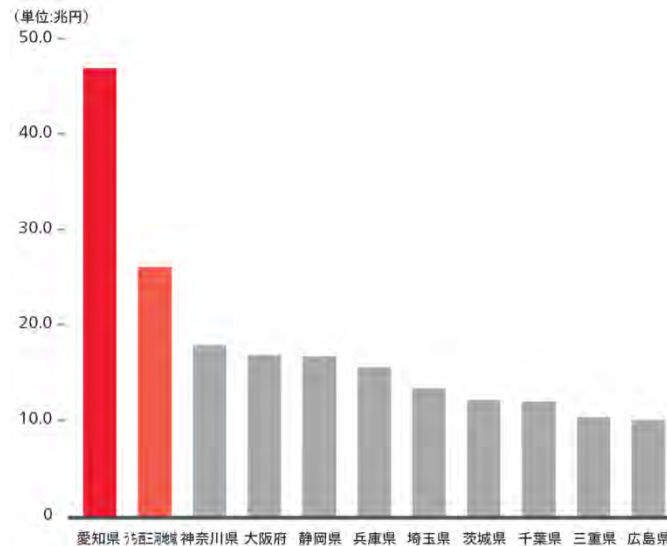
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人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。

<「岡崎東」IC 至近の工場集積エリアに所在>



<都道府県別 製造品出荷額等(上位10都道府県)>



(出所) 経済産業省「平成30年工業統計調査(平成29年実績)」を基に本資産運用会社が作成

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

【IIF 岐阜各務原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1)	2019年12月19日		調査年月日	2019年5月1日
取得予定価格	2,343百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	2,810百万円		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	154,537,000円
信託設定日 ^(注2)	2019年12月19日		年平均	7,726,000円 (20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12月31日			
所在地	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早2番8他			
土地面積	16,507.23㎡	建物の 構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3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	2.8%	建築時期	2019年2月19日	
担保設定の有無	なし	延床面積	16,708.51㎡	
		種類	倉庫	
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。 本件土地の一部に電線路支持物の基礎及び電線路の設置及び保全のための立入等を目的とした地役権が設定されています。 			

(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) ただし、取得予定日と同日となります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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
澁澤倉庫株式会社	1	16,708.51 m ² (100.0%)	非開示 ^(注)	10年間 (2019年2月28日から 2029年2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： ・本契約では借地借家法第32条の規定を適用せず、賃料の改定は行わないものとされています。 ・賃借人は、解約日が2019年2月28日（以下「引渡日」といいます。）から5年以内の場合、引渡日から5年後の応当日の前日までの賃料相当額の違約金を支払うことを条件に、本契約を中途解約することができるものとされています。 その他の事項： ・なし					

(注) 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

- ・大手物流企業である澁澤倉庫株式会社のオフバランスによる新規開発ニーズを捉えた、BTS型物流施設^(注)の開発案件
- ・オフバランスでの開発を実施し、竣工後の建物及び土地を本投資法人が取得
- ・岐阜エリア及び愛知エリアをカバーする、テナントにとっての重要配送拠点

(注) 「BTS型物流施設」とは、顧客の要望に沿った立地及び設備を有する施設として開発された物流施設をいいます。以下同じです。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・テナントの岐阜エリア及び愛知エリアにおける重要拠点となる、BTS型物流施設の開発案件
- ・テナントの既存拠点と連携可能な立地に所在し、テナントは名古屋営業所の機能を本物件に集約
- ・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高い継続性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・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3.7km、「一宮木曾川」ICから約4.4kmに位置し広域へのアクセスも可能な立地

<施設>

- ・1.5t/m²の床荷重、5.5mの有効天井高、10.5m×9.5mの柱スパンを兼ね備え、高い汎用性を備えた物流施設
- ・潤沢なトラック待機スペースと従業員用駐車場を完備

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃借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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。



<汎用性の高い建物スペック>



<2019年7月に取得した IIF 岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）の近隣に所在>



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

【IIF 広島西風新都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1)	2020年4月30日		調査年月日	2019年10月15日
取得予定価格	6,208百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	6,870百万円		短期修繕費	18,040,000円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	302,080,000円
信託設定日	未定		年平均	16,000,000円 (20年平均)
信託受託者	未定			
信託期間満了日	未定			
所在地	広島県広島市安佐南区伴南二丁目8005番4他			
土地面積	24,312.00㎡	建物の 構造と階数 ^(注3)	鉄骨造(予定)	
用途地域	工業地域、第一種住居地域、市街化調整区域			
容積率/建蔽率 ^(注2)	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震PML	1.2%	建築時期 ^(注3)	2020年4月30日(予定)	
担保設定の有無	なし	延床面積 ^(注3)	40,560.44㎡(予定)	
		種類 ^(注3)	倉庫(予定)	
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)本物件の建物部分が所在する予定の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、本物件の敷地の一部である第一種住居地域部分については容積率及び建蔽率はそれぞれ200%及び60%、市街化調整区域部分については容積率及び建蔽率はそれぞれ100%及び50%となっています。

(注3)本物件については、本日現在建築中であり、建物が竣工していないため、「建物の構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、いずれも本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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) 取得予定資産における賃貸借等の概要 (注1)

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ネストロジスティクス	1	28,986.25 m ² (100.0%)	非開示(注2)	20年間 (2020年4月30日から2040年4月29日まで)	非開示(注2)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：定期建物賃貸借契約（予定） 契約更改・改定： ・本契約では借地借家法第32条の規定を適用せず、賃料の改定は行わないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、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。 その他の事項： ・なし					

(注1) 本物件については、売主と株式会社ネストロジスティクスとの間の合意に基づき、当該物件の竣工後、売主と株式会社ネストロジスティクスとの間で定期建物賃貸借契約書が締結され、本投資法人は、当該物件の取得時に当該契約上の賃貸人の地位を承継する予定であるため、当該物件の取得時において効力を有する予定の定期建物賃貸借契約書の表題及び文言に基づき記載していますが、本日現在建築中であり、建物が完成していないため、当該賃貸借契約書の内容は、今後変更される可能性があります。

(注2) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃借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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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) 取得の理由

■取得のポイント

- ・ 広島エリアを事業拠点とする 3PL^(注)企業の賃貸ニーズと土地所有者の土地売却ニーズを捉えた物流施設の開発案件
- ・ 広島自動車道「広島西風新都」IC から約 3.0km、山陽自動車道「五日市」IC から約 5.0km に位置し交通便利性も高く、広域配送も可能な希少性と汎用性を兼ね備えた物流施設

(注)「3PL」とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいい、3PLを事業として行う企業又は事業者を「3PL 企業」といいます。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 期間 20 年（中途解約不可）の定期建物賃貸借契約^(注)に裏付けられた継続性
- ・ 大阪と福岡をつなぐ中国地方広域をカバーする、基幹配送拠点となる予定（2020 年 4 月竣工予定）

(注)本物件の竣工後、売主と株式会社ネストロジスティクスとの間で定期建物賃貸借契約が締結される予定であり、本投資法人は、当該契約上の賃借人の地位を承継する予定です。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・ 広島自動車道「広島西風新都」IC から約 3.0km、山陽自動車道「五日市」IC から約 5.0km に位置し、広島市街地へアクセス良好な希少な物流立地
- ・ 住宅団地である「セントラルシティこころ」に隣接する産業用地に所在し、労働力確保に優位性のある立地

<施設>

- ・ 床荷重は 1.5t/m²、有効天井高は 5.5m 以上、柱スパンは 11.5m×8.8m と、物流施設として高い汎用性を備え、284 台分の屋上駐車場、事務所や食堂も整備されるなど、通勤・就労環境にも配慮した利便性の高い物流施設となる予定



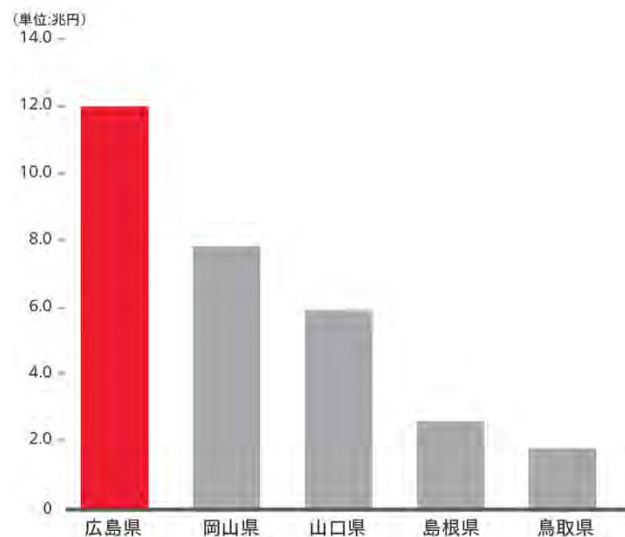
ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

<住宅団地「セントラルシティこころ」に隣接する産業用地に立地>



<中国地方の県内総生産（名目）>



(出所) 内閣府経済社会総合研究所「平成 27 年度県民経済計算について」を基に本資産運用会社が作成

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

<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-15	IIF 厚木マニユファクチュアリングセンター (建物)	大和ハウス工業株式会社 東京建築一級建築士 事務所	大和ハウス工業株式会社 東京建築一級建築士 事務所	大和ハウス工業株式会社 東京本店	日本 ERI 株式会社
F-20	IIF 横浜都筑 R&D センター	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社竹中工務店	横浜市建築主事
L-48	IIF 岐阜各務原 ロジスティクスセンター	大和ハウス工業株式会社 岐阜支社建築一級建築士 事務所	大和ハウス工業株式会社 中部構造一級建築士 事務所	大和ハウス工業株式会社 岐阜支社	日本 ERI 株式会社
L-49	IIF 広島西風新都 ロジスティクスセンター	五洋建設株式会社 中国支店一級建築士 事務所	五洋建設株式会社 中国支店一級建築士 事務所	五洋建設株式会社 中国支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社

(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、IIF 広島西風新都ロジスティクスセンターを除き、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。IIF 広島西風新都ロジスティクスセンターについては、本日現在建築中であり、建物が完成していないため、確認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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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. 取得先の概要

(1) IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）

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・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 横浜都筑 R&D 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。

(3) IIF 岡崎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。

(4) IIF 岐阜各務原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・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) IIF 広島西風新都ロジスティクスセンター

本物件の取得先は国内の特別目的会社（SPC）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

5. 物件取得者等の概要

取得予定資産の取得に関し、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得はありません。

6. 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厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）、IIF横浜都筑R&Dセンター、IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIF広島西風新都ロジスティクスセンターに係る売買契約は、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厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）、IIF横浜都筑R&Dセンター、IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIF広島西風新都ロジスティクスセンター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（IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）及びIIF横浜都筑R&Dセンターに係る売買契約については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支払うものとされています。ただし、IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）、IIF横浜都筑R&Dセンター、IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIF広島西風新都ロジスティクスセンター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。

7. 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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

8. 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 厚木マニュファクチュアリングセンター(建物)	2019年11月29日	2020年6月1日	2020年6月1日
IIF 横浜都筑 R&D センター	2019年11月29日	2020年3月2日	2020年3月2日
IIF 岡崎マニュファクチュアリングセンター(底地)	2019年11月29日	2020年7月15日	2020年7月15日
IIF 岐阜各務原ロジスティクスセンター	2019年11月29日	2019年12月19日 ^(注)	2019年12月19日 ^(注)
IIF 広島西風新都ロジスティクスセンター	2019年11月29日	2020年4月30日	2020年4月30日

(注) 発行価格等決定日が2019年12月12日となった場合、代金支払予定日及び物件引渡予定日は2019年12月20日に変更されます。
 発行価格等決定日が2019年12月13日となった場合、代金支払予定日及び物件引渡予定日は2019年12月23日に変更されます。
 発行価格等決定日が2019年12月16日となった場合、代金支払予定日及び物件引渡予定日は2019年12月24日に変更されます。
 発行価格等決定日が2019年12月17日となった場合、代金支払予定日及び物件引渡予定日は2019年12月25日に変更されます。

9. 今後の見通し

本投資法人の2020年1月期(第25期:2019年8月1日~2020年1月31日)、2020年7月期(第26期:2020年2月1日~2020年7月31日)及び2021年1月期(第27期:2020年8月1日~2021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「2020年1月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年7月期(第26期)及び2021年1月期(第27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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

10. 鑑定評価書の概要

(1) IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター（建物）

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	6,990 百万円
価格時点	2019 年 11 月 1 日

(注) 本投資法人は底地を既に保有しており、本募集においては底地上の建物のみを取得する予定です。

項目	内容	概要等
収益価格	6,990 百万円	
直接還元法による価格 (有期還元法インウッド式)	6,920 百万円	本物件は事業用定期借地権付建物であることから、標準的な純収益に割引率と有期の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じる方法(有期還元法インウッド式)により求めています。
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	417 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	420 百万円	
有期還元法インウッド式割引率	4.0%	比較可能な取引利回り、投資家への期待利回りのヒアリング結果及び、対象不動産が借地権であること、立地、築年、用途等を総合的に考慮の上、査定。
DCF 法による価格	6,990 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	-	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いません。
積算価格	9,060 百万円	

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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人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) IIF 厚木マニュファクチャリングセンター（土地建物全体）

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	16,200 百万円
価格時点	2019 年 11 月 1 日

(注) 2019 年 11 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に基づく土地建物全体の鑑定評価額です。

項目	内容	概要等
収益価格	16,200 百万円	
直接還元法による価格	16,300 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	681 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	686 百万円	
還元利回り	4.2 %	
DCF 法による価格	16,200 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	16,600 百万円	
土地比率	56.7%	
建物比率	43.3%	

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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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) IIF 横浜都筑 R&D 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	6,350 百万円
価格時点	2019 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,350 百万円	
直接還元法による価格	6,410 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	347 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	54 百万円	
純収益	294 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	6,330 百万円	
割引率	4.5% (1 年度から 5 年度まで) 4.6% (6 年度から 10 年度まで) 4.7% (11 年度以降)	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	6,210 百万円	
土地比率	69.8%	
建物比率	30.2%	

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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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) IIF 岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,180 百万円
価格時点	2019 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,180 百万円	
DCF 法による価格	4,180 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	4.4%（1 年度から 5 年度まで） 4.5%（6 年度以降）	
最終還元利回り	4.5%	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使用しています。

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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

(5) IIF 岐阜各務原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	2,810 百万円
価格時点	2019 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,810 百万円	
直接還元法による価格	2,820 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	138 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	135 百万円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	2,810 百万円	
割引率	4.7% (1 年度から 4 年度まで) 4.8% (5 年度から 9 年度まで) 4.9% (10 年度以降)	
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	2,890 百万円	
土地比率	44.6%	
建物比率	55.4%	

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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

(6) IIF 広島西風新都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	6,870 百万円
価格時点	2019 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,870 百万円	
直接還元法による価格	7,080 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	353 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	10 百万円	
純収益	347 百万円	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による価格	6,780 百万円	
割引率	4.8%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	6,870 百万円	
土地比率	29.7%	
建物比率	70.3%	

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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。

【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 = $\text{NOI} \div \text{取得予定価格} \times *$

* 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 11 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。

**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。）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」

「2020年1月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2020年7月期(第26期)及び2021年1月期(第27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11月29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、本投資法人の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、投資勧誘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。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。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人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。