

2023年3月13日

各位

不動産投資信託証券発行者名

産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)
代表者名 執行役員 本多 邦美
URL : <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名

株式会社 KJR マネジメント
代表者名 代表取締役社長 鈴木 直樹
問合せ先 執行役員/タスリアル本部長 上田 英彦
TEL : 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得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4) (百万円)	NOI 利回り (注5)	償却後 NOI 利回り (継続的利 益超過分配 考慮後) (注5)	取得予定 年月日
L-52	IIF 滋賀竜王 ロジスティクスセンター	滋賀県 蒲生郡 竜王町	国内事業会社	3,500	3,920	5.1%	3.2% (3.8%)	2023年 3月23日
L-53	IIF 近江八幡 ロジスティクスセンター	滋賀県 近江八幡市	SPC	1,810	2,220	6.0%	4.8%	2023年 3月23日
F-26	IIF 飯能 マニュファクチュアリング センター (底地)	埼玉県 飯能市	日建リース工業 株式会社 (元所有者) 独立行政法人 都市再生機構	2,335	3,010	5.3%	5.3%	2023年 3月23日
F-27	IIF 大田 マニュファクチュアリング センター	東京都 大田区	SPC	4,570	4,970	4.6%	3.6%	2023年 5月15日

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) 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売主として記載しています（「IIF 飯能マニュファクチャリングセンター（底地）」の取得に関してはブリッジ機能を使用しており、元の売主である日建リース工業株式会社を売主として記載していますが、日建リース工業株式会社による当該物件の保有が一時的な保有に留まっていたことを踏まえ、同社に対する売主である独立行政法人都市再生機構を「元所有者」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。
- (注4) 2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。
- (注5) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）」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4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、2022年10月27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 滋賀竜王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	2023年3月23日		調査年月日	2021年8月6日	
取得予定価格	3,500百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	3,920百万円		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	113,750,000円	
信託設定日	2022年3月24日		年平均	5,680,000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	2033年3月31日				
所在地	滋賀県蒲生郡竜王町山面川原900番1他				
土地面積	37,384.38㎡	建物の 構造と 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建		
用途地域	市街化調整区域				
容積率/建蔽率	200%/60%				
所有・それ以外の別	所有権				
地震PML	3.9%	建築時期	2021年3月26日		
担保設定の有無	なし	延床面積	15,989.40㎡		
		種類	倉庫		
その他 特筆すべき事項	・ 該当事項はありません。				

(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 (注)
株式会社ワークマン	1	17,916.90㎡ (100.0%)	— (注)	5年間 (2021年5月1日から 2026年4月30日まで)	— (注)
合計	1	17,916.90㎡ (100.0%)	—	—	—
賃料改定・中途解約等					
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃借人は、賃貸借期間開始日の3年未満は、本契約を解約することはできないものとされています。 ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。ただし、物件の一部が賃借人の責めに帰すべき事由によることなく滅失その他の事由により使用することができなくなった場合、賃借人は賃借人に対し、賃料の減額に関する協議を求めることができ、賃借人及び賃借人は当該協議のうえ書面をもって合意した場合、これを改定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。

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

- ・成長著しい株式会社ワークマンの西日本における配送・保管拠点であり、広域アクセス性に優れた希少性の高いエリアに立地する物流施設の取得
- ・延床面積約 5,500 坪を有する両面バースを備えた汎用性の高い平屋建ての新築物流施設（2021 年 3 月竣工）

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・現テナントとの賃貸借契約において、2024 年 4 月までの解約不可期間を設定することで、中期的な継続性を確保
- ・テナントは現場作業や工場作業向けの作業服・関連用品の専門店として大手の株式会社ワークマンであり、コロナ禍でも売上・利益は続伸

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・名神高速道路「竜王」IC から約 3.0km に所在し、大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送が可能

<施設>

- ・延床面積約 5,500 坪を有する平屋建ての物流倉庫であり、十分なトラック待機場や駐車場が確保されており、余裕のあるスペースにて混線のない円滑な運用が可能
- ・床荷重 1.5t/m²、有効天井高 6.5m に加え、高床・低床の両面バースを備えており、物流施設として高い汎用性を具備



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。

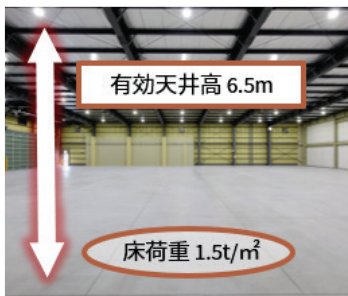
■大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送拠点



■床荷重 1.5t/m²、有効天井高 6.5m、高床・低床の両面バースを備えた高い汎用性

(汎用性の高い建物スペック)

(両面バースによる高い運用効率)



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 近江八幡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	東京海上ディーアール株式会社	
取得予定年月日	2023年3月23日		調査年月日	2023年1月16日	
取得予定価格	1,810百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	2,220百万円		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	2017年2月1日		年平均	0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	2033年3月31日				
所在地	滋賀県近江八幡市長光寺町951-4他				
土地面積	35,094.98㎡ ^(注)	建物の 構造と 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき 3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	1.9%	建築時期	2003年1月27日		
担保設定の有無	なし	延床面積	25,111.07㎡		
		種類	事務所・倉庫		
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人である株式会社関西丸和ロジスティクス（以下、本欄において「賃借人」といいます。）に対し、以下の事項を約する予定です。 2037年1月31日までの間に本投資法人が本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡しようとする場合、本投資法人は、賃借人に対し、譲渡希望の旨を書面にて通知します。この場合において、賃借人が、一定期間内に、本物件に係る不動産信託受益権の譲受けを希望する旨を書面にて本投資法人に対して通知した場合、賃借人は、一定期間、本投資法人との間で本物件に係る不動産信託受益権の譲受けについて、優先的に交渉することができ、ただし、当該期間内に本物件に係る不動産信託受益権の売買について合意に至らなかった場合には、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡することができます。 				

(注) 土地の一部（626㎡）について、長光寺上水道施設管理組合の管理する上水道施設用地として使用されており、信託受託者は当該土地の共有持分100分の40を保有しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) ^(注)	契約期間	敷金・ 保証金 ^(注)
株式会社 関西丸和ロジスティクス	1	25,111.07㎡ (100.0%)	— (注)	20年間 (2017年2月1日から 2037年1月31日まで)	— (注)
合計	1	25,111.07㎡ (100.0%)	—	—	—
賃料改定・中途解約等					
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃借人は、本契約締結後、賃貸借期間開始日から2032年1月31日までの間（以下「中途解約禁止期間」といい、中途解約禁止期間の末日を「中途解約禁止期間満了日」といいます。）、本契約に基づく賃貸借を解約により終了させることができないものとされています。但し、本契約締結後中途解約禁止期間満了日までの間に賃借人が紹介し賃借人及び信託受益者が承諾した代替借主と、賃借人及び信託受益者が承諾した賃貸借条件で賃貸借契約を締結した場合、又は、信託受益者に対して賃借人又は賃借人の指定する第三者が受益権を購入する意思がある旨を通知し、信託受益者が賃借人又は賃借人の指定する第三者に対して本件信託契約に基づく信託受益権を譲渡する場合を除くものと					

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。

されています。賃借人は、中途解約禁止期間満了日の翌日以降は、解約日の6か月前までに賃借人に書面により解約を申し入れることにより、本契約を解約により終了させることができるとされています。上記にかかわらず、中途解約禁止期間内に賃借人が自らの都合によりやむを得ず本契約の解約を申し入れる場合には、賃借人は、解約日までに、解約後中途解約禁止期間満了日（同日を含む。）までの賃料の総額に相当する違約金を賃借人に支払うことを条件に、本契約を解約により終了させることができるとされています。

・本契約については、借地借家法第32条の適用はないものとされています。

その他の事項：

・契約期間中において、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及び信託契約に基づき信託諸費用不足を理由とする本物件の換価処分に伴い第三者に譲渡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、賃借人は一定期間中、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。

(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

- ・ 滋賀県広域及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントの重要な物流拠点の取得
- ・ 大手スーパー専用の施設として専用のマテハン機器や温度管理設備を完備
- ・ 期間20年（解約不可期間15年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い安定性

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 期間20年（解約不可期間15年）の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・ 滋賀県内26か所及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントにとって重要な物流施設
- ・ 大手スーパー専用施設としてのテナントによるマテハン機器や温度管理設備の積極投資に裏付けられた高い継続性

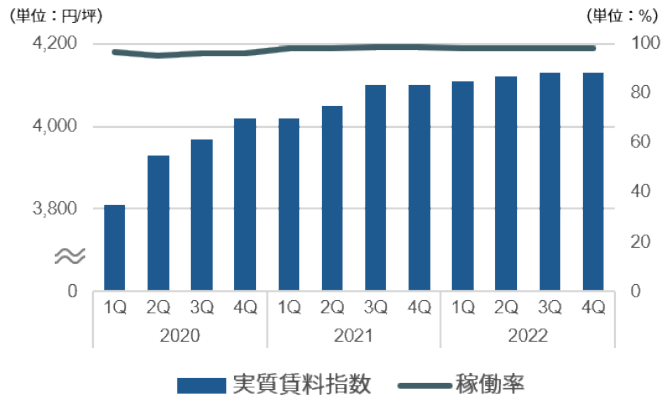
■汎用性（不動産としての汎用性）

- ・ 県内に約7%しかない市街化区域において、希少な工業専用地域に立地
- ・ 名神高速道路「蒲生」スマートICから約7.2kmに所在し、交通アクセスも良好
- ・ 近江鉄道八日市線「武佐」駅から約1.2kmに所在し、駅から徒歩10分程度と徒歩通勤も可能



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。

■近畿圏の既存倉庫は高稼働、賃料水準も安定推移



(出所)：シービーアールイー株式会社「CREIS Japan」を基に本資産運用会社が作成

■大手スーパー専用施設として、専用のマテハン機器や温度管理設備も設置



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 飯能マニュファクチャリングセンター（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	2023年3月23日		調査年月日	—
取得予定価格	2,335百万円		緊急修繕費	—
鑑定評価額	3,010百万円		短期修繕費	—
鑑定評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所		長期修繕費	—
信託設定日	2020年12月4日		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	2033年3月31日			
所在地	埼玉県飯能市茜台3丁目8番他			
土地面積	145,759.02 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	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の売買契約において、本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡しようとする場合、一定期間内に、受益権の譲渡を希望する旨を記載した書面（以下「譲渡希望通知」といいます。）を当該売買契約における売主に対して送付すること、当該売主が譲渡希望通知を受領した場合、当該売主は、自ら又は売主にとっての取得先（以下「前売主」といいます。）をして、譲渡希望通知を受領した日から一定期間内に、受益権を譲り受けることを希望する旨を記載した書面を本投資法人に対して送付し、又はさせることにより、譲渡希望通知を受領した日から一定期間、自ら又は前売主をして、本投資法人との間で本物件に係る不動産信託受益権の譲受けについて優先的に交渉できることを合意しています。ただし、当該期間内に本物件に係る不動産信託受益権の売買について合意に至らなかった場合には、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡することができるものとされています。 			

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) ^(注)	契約期間	敷金・ 保証金 ^(注)
日建リース工業株式会社	1	145,759.02 m ² (100.0%)	— (注)	30年間 (2020年12月4日から 2050年12月3日まで)	— (注)
合計	1	145,759.02 m ² (100.0%)	—	—	—
賃料改定・中途解約等					
契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、本契約期間中において本契約を解約することはできないものとされています。ただし、賃借人は賃借人に対し、本契約期間満了前に本件建物等が滅失した場合には、本契約の解約を書面により申し出ることができるものとされています。本契約については、借地借家法第32条の適用はないものとされています。 月額賃料のうち、公租公課相当額（月額）は、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間（以下「賃料算定期間」といいます。）ごとに、各賃料算定期間の始期を起算日とする公租公課（固定資産税及び都市計画税）の実額を12で除して算出した金額に変更するものとされています。賃借人及び賃借人は、契約期間中、上記に規定する場合を除き、純賃料相当額（月額）及び公租公課相当額（月額）については改定を行わないものとし、本件土地の一部又 					

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目録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。

は全部が本件土地の調査、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、純賃料相当額（月額）及び公租公課相当額（月額）を減額しないことに合意しています。また、賃貸人及び賃借人は、相手方に対し、相互に賃料増減額請求権を有しないことを合意しています。

その他の事項：

- ・ 契約期間中において、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信託受託者に対して通知することにより、賃借人は一定期間中、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。

（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

- ・ 建築仮設資材レンタル大手である日建リース工業株式会社の国内最大事業拠点の取得
- ・ 独立行政法人都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業株式会社の長期利用ニーズの双方を掘り起こした CRE/PRE 複合提案による物件取得

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ テナントである日建リース工業株式会社との期間 30 年（原則解約不可）の長期の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性
- ・ 日建リース工業株式会社の国内最大の基幹工場であり、各事業所へのデリバリー量は同社において全国一を誇る重要拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

- ・ 首都圏中央連絡自動車道「青梅」IC から約 6.7km に所在し、主要幹線道路へのアクセスが良好
- ・ 飯能大河原工業団地内に造成された整形地であり、あらゆる用途に活用可能な汎用性の高い土地であることに加え、秩父古生層・関東ローム層から成り立つ堅固な地盤で地震にも強い
- ・ 飯能大河原工業団地から住宅エリア（美杉台ニュータウン）も近く、公共交通機関（バス）も整備



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。

■飯能大河原工業団地内に所在し、本物件周辺には工場・研究開発施設が集積



■独立行政法人都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業株式会社の長期利用ニーズの双方への CRE/PRE 複合提案による取得



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 大田マニュファクチュアリングセンター】

(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	2023年5月15日		調査年月日	2023年1月12日
取得予定価格	4,570百万円		緊急修繕費	50,000円 ^(注2)
鑑定評価額	4,970百万円		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	162,760,000円
信託設定日	2012年3月15日		年平均	13,560,000円 (12年平均)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2024年2月29日			
所在地	東京都大田区東糀谷六丁目1347番1他			
土地面積	5,258.43 m ² ^(注1)	建物の 構造と 階数	本棟：鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
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	8.5%	建築時期	2012年2月24日	
担保設定の有無	なし	延床面積	本棟：8,359.71 m ² 附属建物：16.19 m ²	
		種類	本棟：工場 附属建物：倉庫	
その他 特筆すべき事項	・ 建物状況調査報告書において適法性に係る事項の指摘がありますが、売買実行日の前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おり、当該期限までには是正が完了しない事項がある場合、本投資法人は、その裁量により、売買実行日の延期を含む契約上の措置を講ずることができるものとされています。			

(注1) 私道部分(1,000.75 m²)を含み、そのうちの一部(988.61 m²)については、信託受託者は当該土地の共有持分10,000分の3,133を保有しています。

(注2) 建物状況調査報告書において、金額不明とされている項目がありますが、これらの項目については、いずれも、売主の責任と負担において是正することを売主との間で合意済です。

(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) ^(注)	契約期間	敷金・ 保証金 ^(注)
大田区	1	8,285.90 m ² (100.0%)	— (注)	20年間 (2012年4月1日から 2032年3月31日まで)	— (注)
合計	1	8,285.90 m ² (100.0%)	—	—	—
賃料改定・中途解約等					
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件にかかる路線価が契約締結日の路線価と比して20%以上上昇又は下落した場合に限り、賃借人・賃借人間協議の上、賃料の改定ができるとされています。 ・ 賃借人と賃借人が新たに合意した場合に限り、新たな合意に基づく条件で賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を再契約することができるものとされています。 ・ 賃借人は、賃借人と転借人との間の本転賃借契約に基づき転借人が本転賃借契約を中途解約する場合には、2022年3月31日(同日を含みます。)までに解約する場合には当該解約日から契約期間の最終日までの賃料相当額(但し、賃料が改定された場合には、改定後の賃料相当額とします。以下「残存賃料相当額」といいます。)を、2022年4月1日(同日を含みます。)以降に解約する場合には、残存賃料相当額の90%相当額を、解約時に一括して違約金 					

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。

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とされています。但し、解約時において、新たな賃借人と賃貸人との間で、本契約と同等の条件の賃貸借契約が締結された場合には、賃借人は残存賃料相当額又は残存賃料相当額の90%相当額を支払うことを要しないとされています。

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

- ・大田区をテナントとする、地域経済の雇用創出とものづくりの技術継承に貢献する工場アパートの取得
- ・地方公共団体である大田区との長期の定期建物賃貸借契約（期間20年）を通じた高い安定性の確保
- ・J-REIT初のポジティブ・インパクト投資を通じた継続的なPREの開拓とESGの取組み

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・テナントである大田区との期間20年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・大田区が計画する「高付加価値を生み出すものづくり産業の集積地」を具現化するものとして長期にわたって中小製造業に対する支援が見込まれる施設

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・周辺は中小製造業の工場が数多く集積するエリアであり、本物件のエンドテナントにとって、関連企業や主要取引先とのビジネスを行う上で高い利便性を有する立地
- ・本物件が所在する大田区は製造業の製造品出荷額等・従業者数・製造業事業所数の全てにつき東京23区で1位^(注)であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在

(注) 製造品出荷額等については2020年1月～2020年12月、従業者数及び製造業事業所数については2021年6月1日現在の実績に基づきます（出所：総務省・経済産業省「令和3年経済センサス - 活動調査結果」）。

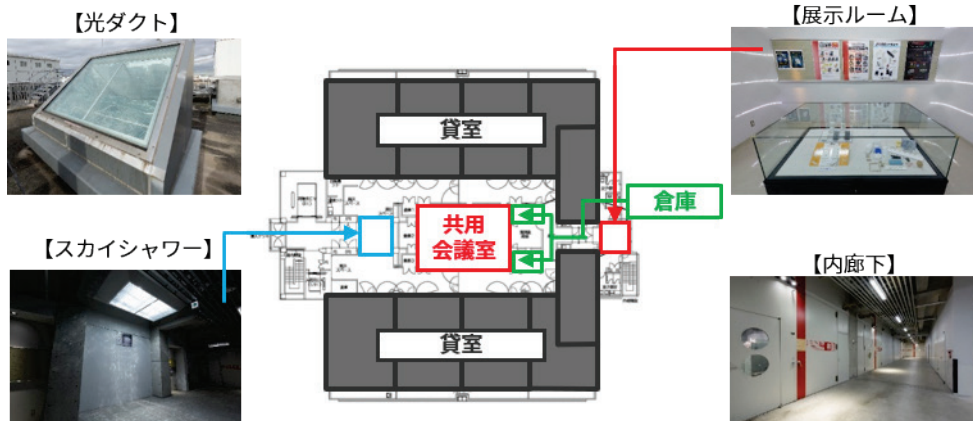
<施設>

- ・床荷重1-2階2.5t/m²/3-4階1.5t/m²、有効天井高1階4.1m/2階3.8m/3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用エレベーター1基を備えた汎用性の高いスペック
- ・共用部分として会議室や商談スペース、展示スペースを設置しており、生産や研究開発の用途に留まらない利用が可能

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。



<代表的なフロア構成>



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。

■ものづくり産業のまちとして日本を代表する中小製造業が集積する大田区では公営・民営の工場アパートが多数所在

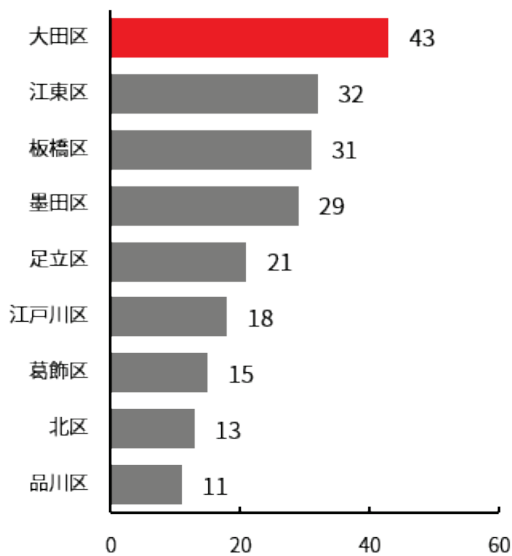


(注1) 「テクノ FRONT 森ヶ崎」については、2023年4月より民営化される予定です。

(注2) 「IIF 大田マニュファクチャリングセンター」について、本日現在における名称は「OTA テクノ CORE」ですが、本投資法人の取得後に名称を変更する予定です。

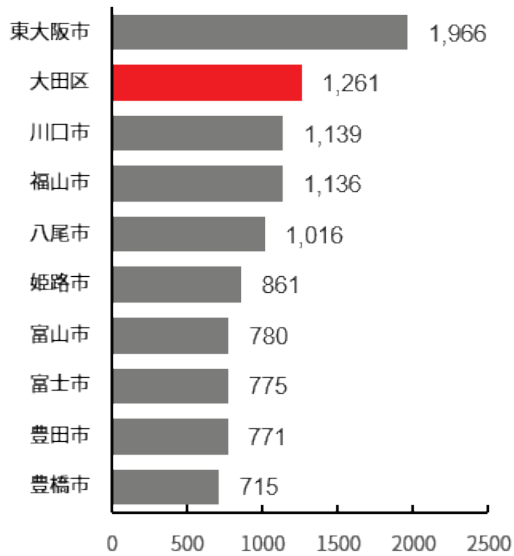
<製造品出荷額等 (2020年) (東京23区) >

(単位: 百億円)



<製造業事業所数 (2021年6月1日現在) (政令指定都市を除く全国) >

(単位: 箇所)



(出所) 総務省・経済産業省「令和3年経済センサス・活動調査結果」に基づき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。

- 中小製造業への支援と地域経済の発展への貢献により持続可能な社会を目指す本物件の取組み
- ・ 本物件の取得は、本資産運用会社がSDGsにおいて重視する項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると本投資法人は考えています。



本物件の取得については、国連環境計画・金融イニシアティブが提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」に基づくものとしてその適合性について第三者から意見を取得しています。



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)
L-52	IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター	伊藤建築設計事務所	日鉄物産システム建築株式会社 一級建築士事務所	株式会社奥田工務店	一般財団法人滋賀県建築住宅センター
L-53	IIF 近江八幡ロジスティクスセンター	(新築) 株式会社丸和建设 一級建築士事務所 (増築 1) 株式会社丸和建设 一級建築士事務所 (増築 2) 株式会社奥田工務店 一級建築士事務所	(新築) 株式会社丸和建设 一級建築士事務所 (増築 1) 株式会社丸和建设 一級建築士事務所	(新築) 株式会社丸和建设 (増築 1) 株式会社丸和建设 (増築 2) 福島工業株式会社	(新築) 近江八幡市建築主事 (増築 1) 財団法人滋賀県 建築住宅センター (増築 2) ビューローバ リタスジャパン株式会社
F-27	IIF 大田マニュファクチュアリングセンター	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	共同企業体代表株式会社 竹中工務店東京本店	大田区建築主事

(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工事若しくは増築工事の検査済証及び確認済証取得時における名称を記載しています。

4. 取得先の概要

(1) IIF 滋賀竜王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。

(2) IIF 近江八幡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。

(3) IIF 飯能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。

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 大田マニュファクチュアリングセンター

本物件の取得先（ブリッジ先）は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。

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. 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大田マニュファクチュアリングセンター」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・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大田マニュファクチュアリングセンター」に係る売買契約においては、本投資法人が表明及び保証した事項につき誤りがあり又は不正確であった場合、本投資法人が売主の損害（相当因果関係のあるものに限り、）を、売買代金総額の20%を上限として補償する旨、並びに、本投資法人に重大な売買契約違反があった場合（表明保証事項が重要な点において誤っていた又は不正確であった場合を含みます。）、売主は売買契約を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、売買代金総額の20%相当額の違約金を支払う旨が規定されています。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（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、一般募集による新投資口の発行及び新規借入れによる調達資金並びに自己資金を予定しています。新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。資金の借入れについては本日現在、金銭消費貸借契約は締結しておらず、決定した時点でお知らせいたします。

また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

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	取得予定年月日
IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター	2023年3月13日	2023年3月23日	2023年3月23日
IIF 近江八幡ロジスティクスセンター	2023年3月13日	2023年3月23日	2023年3月23日
IIF 飯能マニュファクチャリングセンター（底地）	2023年3月13日	2023年3月23日	2023年3月23日
IIF 大田マニュファクチャリングセンター	2023年3月13日	2023年5月15日	2023年5月15日

10. 今後の見通し

本投資法人の2023年7月期（第32期：2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（第33期：2023年8月1日～2024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「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33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 滋賀竜王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	3,920 百万円
価格時点	2023 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,920 百万円	
直接還元法による価格	3,960 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	177 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	174 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	3,900 百万円	
割引率	4.3% (1~2 年度) 4.4% (3~4 年度) 4.5% (5 年度以降)	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	3,550 百万円	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	

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 近江八幡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	2,220 百万円
価格時点	2023 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,220 百万円	
直接還元法による価格	2,270 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	108 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	108 百万円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	2,220 百万円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	2,200 百万円	
土地比率	61.8%	
建物比率	38.2%	

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 飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,010 百万円	
価格時点	2023 年 1 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,010 百万円	
DCF 法による価格	3,010 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%	
最終還元利回り	—	借地期間満了後に事業用定期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りません。
割合法による価格	3,150 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	

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 大田マニュファクチュアリングセンター

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	4,970 百万円
価格時点	2023 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,970 百万円	
直接還元法による価格	5,020 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	210 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	9 百万円	
純収益	200 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	4,920 百万円	
割引率	3.4%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	4,920 百万円	
土地比率	74.8%	
建物比率	25.2%	

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の(注5)の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）」

【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 = NOI * ÷ 取得予定価格 **

* 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 2023 年 1 月 31 日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しており、鑑定評価において直接還元法が採用されていない場合は鑑定評価書に記載の DCF 法における初年度の運営純収益を使用しています。以下同じです。

** 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 = (NOI - 減価償却費 *) ÷ 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。以下同じです。

取得予定資産の償却後 NOI 利回りは、2023 年 1 月 31 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。

【償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）】

取得予定資産の償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）は、以下の計算式により求めています。

償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後 *） = (NOI - 減価償却費 + 減価償却費（「IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター」に限る。） × 30%） ÷ 取得（予定）価格

* 継続的利益超過分配考慮後の数値は、本投資法人が、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の 30% に相当する金額を上限として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、本投資法人が原則として毎期継続的に分配する方針であることを踏まえ、新規取得資産について、償却後 NOI 利回りの計算上、減価償却費から減価償却費の 30% に相当する金額を控除して算出した数値を参考値として示しているものです。なお、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があります。このように、償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）はあくまで参考値であり、実際の投資主への分配金の金額・水準等を示唆するものでも保証するものでもありません。なお、取得予定資産のうち、「IIF 滋賀竜王ロジスティクスセンター」のみが、上記「建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等」に該当します。

取得予定資産の（償却後）NOI 利回りは、2023 年 1 月 31 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) 本日付で公表した他のプレスリリース

「新投資口発行に関するお知らせ」

「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

「第11回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料」

「2023年3月13日付で公表したプレスリリースの補足資料」

「IIF厚木ロジスティクスセンターIII 再開発プロジェクトについて（続報2）」

「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」

「SBTi認定取得に関するお知らせ」

ご注意：本報道発表文は本投資法人による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。