

2023年8月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)  
 代表者名 執行役員 本多 邦美  
 URL: <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名  
 株式会社KJRマネジメント  
 代表者名 代表取締役社長 鈴木 直樹  
 問合せ先 執行役員インテグラル本部長 上田 英彦  
 TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ

【IIF 習志野ロジスティクスセンター I (新築建物)】

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KJRマネジメント株式会社(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。)の取得及び賃借を行うことを決定しましたことをお知らせいたします。なお、取得予定資産は、本投資法人が土地のみを保有している「IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)」(以下「本物件」といいます。)上で行われる再開発事業(以下「本事業」といいます。)により、本物件敷地上に建設される予定の建物(物流施設)です。

記

**本事業のポイント**

1. 大手物流会社の新規拠点ニーズを捉えた、BTS 型物流施設の開発案件
2. テナントと長期の賃貸借予約契約(契約期間 15 年/10 年解約不可)を締結済
3. ブリッジスキームを活用した再開発により、開発期間中も収益を維持

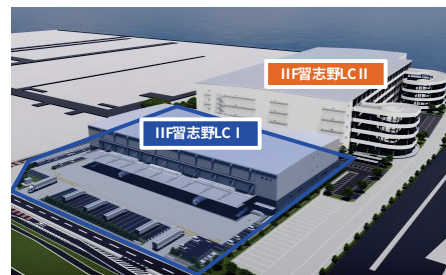
1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称(注2)	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額(注3) (百万円)	NOI 利回り (注4)	償却後 NOI 利回り (継続的利益超過分配 考慮後)(注4)	取得予定 年月日(注5)
L-9	IIF 習志野ロジスティクス センター I (建物)	千葉県 習志野市	鹿島リース 株式会社	5,126	6,190	5.1%	3.4% (3.9%)	2025 年 9 月 1 日

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産を 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) 取得予定資産の取得後の土地建物を総称して「IIF 習志野ロジスティクスセンター I」と呼びます。以下同じです。
- (注3) 「鑑定評価額」は、2023 年 7 月 1 日を価格時点とする建物部分にかかる調査報告書に記載された調査評価額を記載しています。調査報告書の詳細については、後記「10. 調査報告書の概要」をご参照ください。以下同じです。
- (注4) 「NOI 利回り」、「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」をご参照下さい。
- (注5) 取得予定年月日は本日時点における引渡し予定日であり、変更となる可能性があります。



【IIF 習志野ロジスティクスセンター I】



【保有する底地の上に建設される建物を取得予定】

※竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また、IIF 習志野 LCII については現在再開発を計画中で、本日時点においては本投資法人による再開発が決定された等の事実はありません。

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。

本物件は優良立地に位置する希少性の高い物件であり、2010年2月に取得して以来安定稼働を続けておりましたが、事業用借地契約の満了時期を迎えることになりました。そうした中、今般、大手物流会社の新規拠点新設ニーズを捉えたことにより、既存借地人（既存建物所有者）である鹿島リース株式会社と協働して鹿島リース株式会社において物流倉庫の建替えを実施し、新たに建築された建物を本投資法人が取得します。取得物件の詳細及び選定理由については、後期「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、本投資法人の投資方針に則って、賃借人の信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品等を総合的に勘案して、貸借することとしています。

■本事業のスキームとスケジュール（予定）

売主である鹿島リース株式会社と本投資法人との間で、新たに建設される予定の取得予定資産にかかる信託受益権売買契約<sup>(注)</sup>を本日付で締結しました。また本事業はブリッジスキームを活用した開発プロジェクトであり、ブリッジヤーである鹿島リース株式会社（以下「売主」又は「本ブリッジヤー」といいます。）を工事発注者として取得予定資産が建築されます。また、既存建物は現建物賃借人により解体が実施されること、加えて開発期間中において、取得予定資産の建設予定地である本物件について、本ブリッジヤーとの間で一時使用目的土地賃貸借契約を締結し、工事期間中も現借地契約と同等の地代を収受する予定となっていることから、開発期間中の解体・除却費用等一時的に発生する多額な費用を本投資法人が負担することを回避するとともに、地代を収受できないダウンタイムの発生を防ぐことで、工事期間中も収益性を維持する予定です。

更に本ブリッジヤーを賃貸人、株式会社拓洋を賃借人とする普通建物賃貸借予約契約が締結されており、本投資法人が取得予定資産を取得する際に、信託受託者が建物賃貸人としての地位を承継する予定です。これにより、取得予定資産取得後のダウンタイムの発生を回避しています。

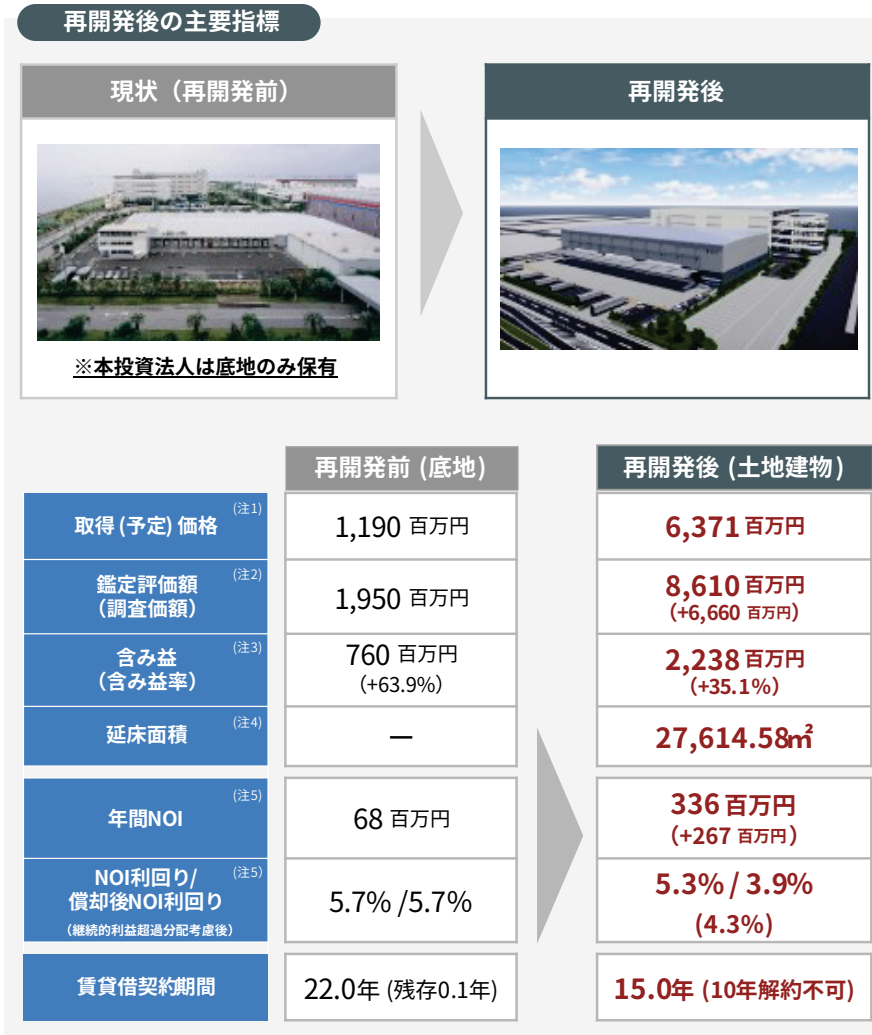
(注) 取得予定資産にかかる信託受益権売買契約については、売主があらかじめ定められた仕様に取得予定資産を竣工させることや本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金調達を実施できたこと等、売買実行における各履行条件（以下「本履行条件」といいます）が設定されています。本履行条件が充足された場合のみ、本投資法人は取得予定資産にかかる売買代金を支払う義務を負います。

信託受益権売買契約締結	2023年8月30日
一時使用目的土地賃貸借契約締結	2023年8月30日
現行借地契約終了	2023年9月30日
新築建物工事期間	2023年10月～2025年2月（予定）
普通建物賃貸借契約締結	2025年2月28日（予定）
取得予定資産の取得予定日	2025年9月1日（予定）または売主と買主が別途合意する日



■本事業の効果

本事業による効果として以下の効果を見込んでおり、本事業により、取得予定試算取得後の鑑定評価額（調査価額）は8,610百万円（6,660百万円増加）、NOIは336百万円（267百万円増加）となり、本事業取組前と比較し向上する予定です。



- （注1）再開発後（土地建物）の「取得予定価格」については、取得予定資産である建物の売買契約書に記載された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。）と既に取得済みの土地価格（2010年取得時の本物件に係る不動産売買契約書に記載された土地の取得価格）に加え、本物件と隣接する IIF 習志野ロジクスセンターⅡの底地部分から、当該底地部分のうち本物件へ元本交付予定の面積（1,777.88 ㎡）（以下、「本底地」といいます。）が占める割合により按分した価額を合計した参考値を記載しています。実際の取得予定資産の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があることに加え、上記元本交付については本日時点では決定していないことから、再開発後（土地建物）の NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りについても、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- （注2）再開発前（底地）の「鑑定評価額（調査価額）」は、2023年7月31日を価格時点とする土地部分に係る鑑定評価書に記載の鑑定評価額を、再開発後（土地建物）の「鑑定評価額（調査価額）」は、2023年7月1日を価格時点とする土地（本底地を含みます。）及び建物全体にかかる調査報告書に記載の調査価額を記載しています。以下同じです。
- （注3）再開発前（底地）の「含み益」は土地部分に係る鑑定評価額と取得価格との差額を、再開発後（土地建物）の「含み益」は、土地（本底地を含みます。）及び建物全体に係る調査価額と取得予定価格との差額を記載しています。なお、再開発後（土地建物）の「含み益」は、本書の日付現在における試算値であり、取得予定資産取得後の実際の含み益と一致する保証はなく、取得予定資産の取得予定価格及び実際の取得予定資産の調査価額又は鑑定評価額のいずれも、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- （注4）再開発後（土地建物）の「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を記載しています。取得予定資産の「延床面積」は、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。
- （注5）「NOI 利回り」、「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」をご参照下さい。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社 ERI ソリューション
取得予定年月日 <sup>(注1)</sup>	2025年9月1日		調査年月日	2023年7月7日
取得予定価格	5,126百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	6,190百万円		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	97,660千円(12年間)
信託設定日(予定)	2025年9月1日		年平均	8,130千円 (12年平均)
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了日 (予定)	2035年8月31日			
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目34番9			
土地面積 <sup>(注2)</sup>	20,809.47㎡	建物の 構造と階数 <sup>(注3)</sup>	鉄骨造3階建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の	所有権	建築時期 <sup>(注3)</sup>	2025年2月28日	
地震PML <sup>(注3)</sup>	6.2%			
担保設定の有無	なし			
設計者	JFEシビル株式会社一級建築士事務所	延床面積 <sup>(注3)</sup>	27,614.58㎡	
構造設計者	JFEシビル株式会社一級建築士事務所			
施工者	株式会社拓洋	用途 <sup>(注3)</sup>	倉庫・事務所	
確認検査機関	株式会社都市居住評価センター			
その他 特筆すべき事項	・特になし			

(注1)「取得予定年月日」は、本日時点における引渡し予定日であり、記載された日付または売主及び買主が別途合意する日に変更となる可能性があります。

(注2)土地面積には、本投資法人が既に保有している本物件に加え、本底地(本物件と隣接するIIF習志野ロジスティクスセンターIIの底地部分の一部(1,777.88㎡))を含んでおり、新たに一般定期借地権設定契約を締結し、本底地を含む土地に取得予定資産を建築する予定です。なお、IIF習志野ロジスティクスセンターIIの底地部分の一部(1,777.88㎡)についてはIIF習志野ロジスティクスセンターIに元本交付される予定です。

(注3)「建物の構造と階数」、「建築時期」、「地震PML」、「延床面積」及び「用途」は、本日時点の設計に基づいた内容であり、実際の内容は本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

本書の日付現在において、締結されている賃貸借契約等の内容は、以下の通りです。本投資法人は取得予定資産取得後、信託受託者が普通建物賃貸借予約契約における鹿島リース株式会社の賃貸人としての地位を承継する予定です。

<普通建物賃貸借予約契約>

賃貸人名/ 賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 <sup>(注1)</sup> (稼働率)	年間賃料 <sup>(注2)</sup> (消費税別)	契約期間 <sup>(注3)</sup>	敷金・ 保証金 <sup>(注2)</sup>
鹿島リース株式会社 株式会社拓洋	1	27,570.69 m <sup>2</sup> (100%)	非開示	15年間 (2025年2月28日から 2040年2月27日まで)	非開示
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通建物賃貸借設定契約 更改・改定： ・賃借人は、引渡日から10年後の応当日（以下「解約禁止期間最終日」という。）までの間においては、解約を希望する日の12ヶ月前までに書面により賃貸人に通知し、かつ、中途解約違約金として解約禁止期間最終日までの賃料相当額を解約日までに賃貸人に支払う場合に限り、その解約を希望する日において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。また、賃借人は、解約禁止期間最終日の翌日以降においては、解約を希望する日の12ヶ月前までに書面により賃貸人に通知することにより、その解約を希望する日において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。なお、賃借人は、賃貸人の書面による承諾なく解約に係る通知を撤回し又はその内容（解約予定日を含む。）を変更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、本物件の全部又は一部が法定点検その他の点検、調査、修繕工事もしくは更新工事その他の事由により一時的に使用及び収益することができなくなった場合であっても、賃料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、賃貸借期間中、事由の如何を問わず賃料の改定を行わないものとされています。					

(注1) “総賃貸面積”は本日時点の事業の計画内容の変更等により今後変動す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。

(注3) 契約開始日は建物竣工日となる予定です。当該建物の竣工が遅れた場合には契約開始日も遅れることになります。

なお、ブリッジ期間中については以下の各契約を締結し、これらの各契約の年間賃料は現行地代と同等とすることを予定しており、再開発期間中における収益を維持する予定です。なお、2023年9月30日までは、現行借地契約が継続します。

<一時使用目的土地賃貸借契約<sup>(注1)</sup>>

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 <sup>(注2)</sup> (稼働率)	年間賃料 <sup>(注2)</sup> (消費税別)	契約期間 <sup>(注3)</sup>	敷金・ 保証金 <sup>(注2)</sup>
鹿島リース株式会社	1	20,809.47 m <sup>2</sup> (100%)	非開示	2023年10月1日から 2025年2月28日まで	非開示
賃料改定・中途解約等					
契約種類：一時使用目的土地賃貸借契約 更改・改定： ・本契約では、中途解約及び賃料の改定に関する条項はありません。 ・本契約では、竣工した建物（取得予定資産）が、賃貸人が満足する構造及び仕様等であり、検査済証の下付及び建物の適法性に問題がなく、その他、賃貸人及び賃借人の間で別途合意する条件（もしあれば）を満たしている場合には、建物の竣工後直ちに（遅くとも竣工日中に）、賃貸借及び賃貸人は、一時使用目的土地賃貸借契約を終了させ、新たに本投資法人を賃貸人、鹿島リース株式会社を賃借人とする一般定期借地権設定契約を締結することが合意されています（下記<一般定期借地権設定予約契約>をご参照ください。）。					

(注1) 鹿島リース株式会社が本物件上に建物を建築するための本投資法人と鹿島リース株式会社が締結する土地一時使用賃貸借契約です。

(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。

(注3) 契約期間は建物の竣工予定日と同日までとされており、当該建物の竣工が遅れた場合には賃貸借期間も延長されます。

<一般定期借地権設定予約契約 (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) (注2)	契約期間(注3)	敷金・ 保証金 (注2)
鹿島リース株式会社	1	20,809.47 m <sup>2</sup> (100%)	非開示	70年間 (2025年3月1日から 2095年2月28日まで)	非開示
賃料改定・中途解約等(注2)					
契約種類：一般定期借地権設定予約契約 更改・改定： ・賃借人及び賃借人は、契約期間中、いかなる理由によっても賃料の改定を行わないものとし、土地の一部又は全部が本件土地の調査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、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、賃料を減額しないことに合意しています。					

- (注1) 鹿島リース株式会社が本物件上に建物を建築した後に、本投資法人と鹿島リース株式会社が締結する一般定期借地権設定契約についての予約契約です。本履行条件が充足されず本投資法人が取得予定資産を取得しない場合には、本投資法人は、一般定期借地権設定契約に基づき、本物件を鹿島リース株式会社に賃貸する予定です。
- (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。
- (注3) 契約開始日は建物竣工日となる予定です。当該建物の竣工が遅れた場合には契約開始日も遅れることになります。

(3) 取得の理由

■継続性

- ・ 大手物流企業である拓洋の千葉湾岸エリアにおける、東京都心部や首都圏全域をカバーする重要配送拠点の新設
- ・ 期間15年（解約不可期間10年）の賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性

<立地>

- ・ 東関東自動車道「湾岸習志野」ICから約3kmの至近に位置し、首都圏全域への消費地向け物流拠点として高い競争力を有する立地
- ・ JR京葉線「新習志野駅」から約2km、またバス便で通勤可能であり、雇用確保もしやすい環境
- ・ アパレル業界におけるネット販売への進出を背景に、小売企業等の物流施設の需要が高いエリア

<施設(予定)>

- ・ オペレーション効率の高い中規模サイズの物流施設であり、1.5t/m<sup>2</sup>の床荷重、5.5mの有効天井高、約11m×約11mの柱スパンを兼ね備え、様々な荷主への対応が可能
- ・ 敷地内にはトラック待機スペースを20台分備え、2024年問題に対応するとともに乗用車駐車も122台分設置されており、労働者の自動車通勤に対応できるスペースも確保
- ・ 15mの大庇も備えたトラックバースを有しており、天候に左右されない作業環境を実現



4. 取得先の概要

(1) 名称	鹿島リース株式会社
(2) 所在地	東京都港区元赤坂1丁目6番6号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 稲葉 仁
(4) 事業内容	不動産及びこれに附帯する設備機器のリース、売買、仲介等の業務 建設プロジェクト 他
(5) 資本金	400百万円(2023年3月31日現在)
(6) 設立年月日	1984年1月20日
(7) 純資産	10,264百万円(2023年3月31日現在)
(8) 総資産	32,900百万円(2023年3月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	鹿島建設株式会社(100%)(2023年3月31日現在)
(10) 本投資法人又は本資産運用会社との関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係・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. 媒介の概要

上記資産取得に係る媒介はありません。

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

取得予定資産にかかる売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等<sup>(注)</sup>に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ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

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表明及び保証が真実若しくは正確でないこと又は誤解を生ぜしめる内容であることが判明した場合、本投資法人が売主の損害を保証する旨、並びに、かかる場合において、是正又は修復が可能であるにもかかわらず合理的期間内にこれらを行わず、若しくは、違反等により売買契約の目的が重要な点において達せられないことが明らかである場合は、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。

7. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得にかかる取得資金は、手元資金の他、必要に応じて借入等の資金調達を通じて調達した資金を予定しています。資金調達を通じて支払いを行う場合は、調達金額及び調達時期、調達方法が決定した時点で改めてお知らせします。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。

## 8. 取得の日程

物件名称	契約締結日	代金支払予定日 <sup>(注)</sup>	物件引渡予定日 <sup>(注)</sup>
IIF 習志野ロジスティクスセンター I (建物)	2023年8月30日	2025年9月1日	2025年9月1日

(注) 本日時点における引渡予定日であり、記載された日付または売主及び買主が別途合意する日に変更となる可能性があります。

## 9. 今後の見通し

本取得による2024年1月期(第33期:2023年8月1日~2024年1月31日)への運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。



10. 調査報告書の概要

【IIF 習志野ロジスティクスセンター I (建物)】

調査機関	一般財団法人 日本不動産研究所
調査価格	6,190 百万円
価格時点	2023 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,190 百万円	
直接還元法による価格	6,240 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	260 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	255 百万円	
還元利回り	4.1%	
DCF 法による価格	6,130 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	5,310 百万円	
土地比率	40.8%	
建物比率	59.2%	

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

(注) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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判断し、非開示としています。

【IIF 習志野ロジスティクスセンター I (再開発後) (土地建物)】

調査機関	一般財団法人 日本不動産研究所
調査価格	8,610 百万円
価格時点	2023 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,610 百万円	
直接還元法による価格	8,720 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	336 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	331 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	8,500 百万円	
割引率	3.5%	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	8,260 百万円	
土地比率	57.9%	
建物比率	42.1%	

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

(注) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、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判断し、非開示としています。

11. 取得予定資産の収支見込（再開発後）

NOI 利回り	5.3 %	NOI	336 百万円
償却後 NOI 利回り (継続的利益超過分配考慮後)	3.9 % (4.3 %)	減価償却費	86 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P1「1. 取得予定資産の概要」(注4)及びP3「2.取得及び貸借の理由 ■ 本事業の効果」(注5)の「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）」並びに上記「11. 取得予定資産の収支見込」の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り（継続的利益超過分配考慮後）」、「NOI」及び「減価償却費」

以下の計算式により求めています。

NOI 利回り =  $\text{NOI} \div \text{取得予定価格}^{**}$

償却後 NOI 利回り =  $(\text{NOI} - \text{減価償却費}^{***}) \div \text{取得予定価格}^{**}$

継続的利益超過分配考慮後 NOI 利回り =  $(\text{NOI} - \text{減価償却費}^{***} + \text{物件の減価償却費 (年額)} \times 30\%) \div \text{取得予定価格}^{**}$

\* NOI の計算について、取得予定資産に係る NOI は、2023 年 7 月 1 日を価格時点とする建物部分にかかる調査報告書に記載の直接還元法における運営純収益を使用しており、再開発前（底地）の「年間 NOI」は 2023 年 7 月 31 日を価格時点とする底地部分に係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、再開発後（土地建物）の「年間 NOI」は、2023 年 7 月 1 日を価格時点とする土地建物全体に係る調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しております。

\*\*再開発後（土地建物）の「取得予定価格」については、取得予定資産である建物の売買契約書に記載された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。）と既に取得済みの土地価格（2010 年取得時の本物件に係る不動産売買契約書に記載された土地の取得価格）に加え、本物件と隣接する IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡの底地部分における取得価格から当該底地部分の本物件へ元本交付予定の本底地の面積（1,777.88 m<sup>2</sup>）が占める割合により按分した価額の価格を合計した参考値を記載しています。実際の取得予定資産の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があることに加え、上記元本交付については本日時点では決定していないことから、再開発後（土地建物）の NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りについても、今後変動する可能性があります。

\*\*\*減価償却費は、再開発前（底地）については、底地のみ保有であるため発生しておらず、再開発後（土地建物）については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使用して、計算しています。

以上