

平成 20 年 6 月 12 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階
産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都 康行
(コード番号 3249)

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 廣本 裕一
問合せ先 インダストリアル本部長 荻久 保直志
TEL. 03-5293-7091

資産の取得及び資産の取得予定時期の変更に関するお知らせ

本投資法人は、本日下記の通り資産の取得及び IIF 新砂データセンターの取得予定時期の変更を決定しましたので、お知らせいたします。

記

I. 資産の取得について

取得予定資産概要(要約)

	物件名	所在地	取得予定価格	取得予定年月
物流施設	IIF 東雲ロジスティクスセンター (準共有持分 47%)	東京都江東区	12,700 百万円	平成 20 年 7 月
インフラ 施設	IIF 札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,500 百万円	
	IIF 長野ネットワークセンター	長野県長野市	393 百万円	
	IIF 千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	6,850 百万円	
	IIF 田端ネットワークセンター	東京都北区	1,617 百万円	
	IIF 池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	5,360 百万円	
	IIF 熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,190 百万円	
	IIF 京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,230 百万円	
IIF 広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,300 百万円		
合計			33,140 百万円	

<ご参考> 上記物件取得後のポートフォリオ

	物件数	取得価格	投資比率
物流施設	8 物件	60,600 百万円	43.2%
インフラ施設	10 物件	79,650 百万円	56.8%
合計	18 物件	140,250 百万円	100.0%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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（作成された場合）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

1. IIF 東雲ロジスティクスセンター(追加取得分)

(1) 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産信託受益権(準共有持分 47%)(注 1)
- 2) 物件名称 : IIF 東雲ロジスティクスセンター
- 3) 取得価格 : 12,700 百万円
- 4) 取得年月 : 平成 20 年 7 月(予定)
- 5) 取得先 : 東雲物流センター特定目的会社(注 2)
- 6) 取得資金 : 新投資口発行による手取金、借入金(予定)
- 7) 決済方法 : 引渡時一括

(注 1) 本投資法人は、本物件についての不動産信託受益権の準共有持分 53%を既に保有しています。

(注 2) IIF 東雲ロジスティクスセンターの取得先である東雲物流センター特定目的会社は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社(以下「三菱商事」)が優先出資する物流センターの開発を目的とした特定目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当しますが、投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。)上の利害関係人等には該当しません。

(2) 対象施設について

本物件は、運送大手の佐川急便株式会社が運営する貨物中継センター、宅配便事業等の営業店及びメールセンターとしての機能を併せ持つ複合物流施設であり、同社が運営する施設の中でも最大級の規模と貨物処理能力を有する施設です。

(3) 取得の理由

本投資法人の上場時においては、本投資法人のポートフォリオにおける特定の賃借人への過度の集中を避けるため、IIF 東雲ロジスティクスセンターについては信託受益権の準共有持分 53%のみを取得し、残りの準共有持分 47%については三菱商事株式会社によるウェアハウジング機能を活用していました。上場以降、資産規模が拡大し、賃借人の分散が進むことにより、当該準共有持分残余 47%の追加取得を決定しました。

(4) 取得資産の内容

1) 特定資産の概要

所在	土地:東京都江東区東雲二丁目 19 番 4、19 番 5 建物:東京都江東区東雲二丁目 19 番地 4、19 番地 5 住居表示:東京都江東区東雲二丁目 13 番 32 号 家屋番号:19 番 4 の 3	
用途	(本棟) 倉庫、駐車場、事務所 (附属建物) 守衛所	
面積	土地:(地積) 30,283.33 m ² (注 1)	
	建物:(延床面積)	(本棟) 34,415.56 m ² (注 2) (附属建物) 2 棟合計 11.42 m ²
建物構造	(本棟) 骨鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 (附属建物) 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 2 棟	
所有・それ以外の別	所有権	
建築時期	平成 18 年 2 月 8 日	
用途地域	工業専用地域	
指定容積率/建ぺい率	200%/60%	
地震 PML	予想最大損失率 4.6%(株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)	
担保設定の状況	なし	

(注 1) 全体の敷地面積を記載しています。

(注 2) 1 棟の建物の延床面積を記載しています。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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) 賃貸借の概要(注1)

賃借人名	佐川急便株式会社
年間賃料(消費税別)	1,500,000,000 円
総賃貸可能面積(注2)	51,874.14 m ²
総賃貸面積(注2)	51,874.14 m ²
契約期間	20 年間(平成 38 年 2 月 20 日まで)
契約種類	定期建物賃貸借契約
賃料改定	賃料は賃貸借開始後 5 年間変更しないものとし、賃料改定については賃貸借開始後 5 年間据置した後、初めて行うことができます。その改定率は、公租公課の増減、消費者物価指数及び金利の動向並びに諸般の経済情勢等を勘案して、賃貸人及び賃借人が協議した上で決定されます。また、以後、3 年毎同様に賃料の改定について協議します。
中途解約	不可(但し、賃借人は、賃貸借開始日から 12 年間経過後であれば、賃貸人に対して期間内解約を書面にて申し込むことで、当該申込みをした場合に限り、解約日から期間満了日までの間にかかる本契約に基づく残存賃料を支払うことによつて、本契約を解約することができる。)
敷金	2,750,000,000 円
費用	賃借人は、本件建物等の使用に関連して生ずる電気、水道料等の費用及び衛生費等、並びに本件建物等(設備含む)の保全のために実施する日常の維持管理費、設備の法定点検・定期点検、また緑地部分の通常の維持管理費等を負担します。

(注1) 1 棟全体の定期賃貸借契約に基づき記載しています。

(注2) 登記簿面積は 34,415.56 m² ですが総賃貸面積には、駐車場部分等を含んでいるため、検査済証記載の面積を記載しています。

(5) 取得先の概要

- 1) 商 号 : 東雲物流センター特定目的会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地さくら総合事務所内
- 3) 代 表 者 : 取締役 杉本 茂
- 4) 資 本 金 : 10 万円
- 5) 優 先 出 資 者 : 三菱商事株式会社
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務等
- 7) 本投資法人又は資産運用会社との関係 : 資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が優先出資する特定目的会社

(6) 物件取得者等の状況

物件の名称	IIF 東雲ロジスティクスセンター(準共有持分 47%)	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益権者	前所有者・信託受益権者
会社名・氏名	東雲物流センター特定目的会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が優先出資する特定目的会社	—
取得経緯・理由等	開発目的	—
取得価格	—	—
取得時期	平成 17 年 2 月	—

(7) 媒介の概要

なし

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 ネットワークセンター8 物件

(1) 取得の概要

物件名称	取得予定価格	取得予定年月	取得先	取得資金	決済方法
IIF 札幌ネットワークセンター	2,500 百万円	平成 20 年 7 月	合同会社インダストリアル札幌	新投資口発行による手取金、借入金(予定)	引渡時一括
IIF 長野ネットワークセンター	393 百万円		合同会社 KRF17		
IIF 千葉ネットワークセンター	6,850 百万円		合同会社インダストリアル千葉		
IIF 田端ネットワークセンター	1,617 百万円		合同会社 KRF17		
IIF 池袋ネットワークセンター	5,360 百万円		合同会社 KRF17		
IIF 熱田ネットワークセンター	1,190 百万円		合同会社 KRF17		
IIF 京阪奈ネットワークセンター	1,230 百万円		合同会社 KRF17		
IIF 広島ネットワークセンター	1,300 百万円		合同会社 KRF17		
合計	20,440 百万円				

(注 1) 上記の取得予定資産は、すべて不動産を主な信託財産とする信託受益権です。

(注 2) IIF 札幌ネットワークセンターの取得先である合同会社インダストリアル札幌は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資するインフラ施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

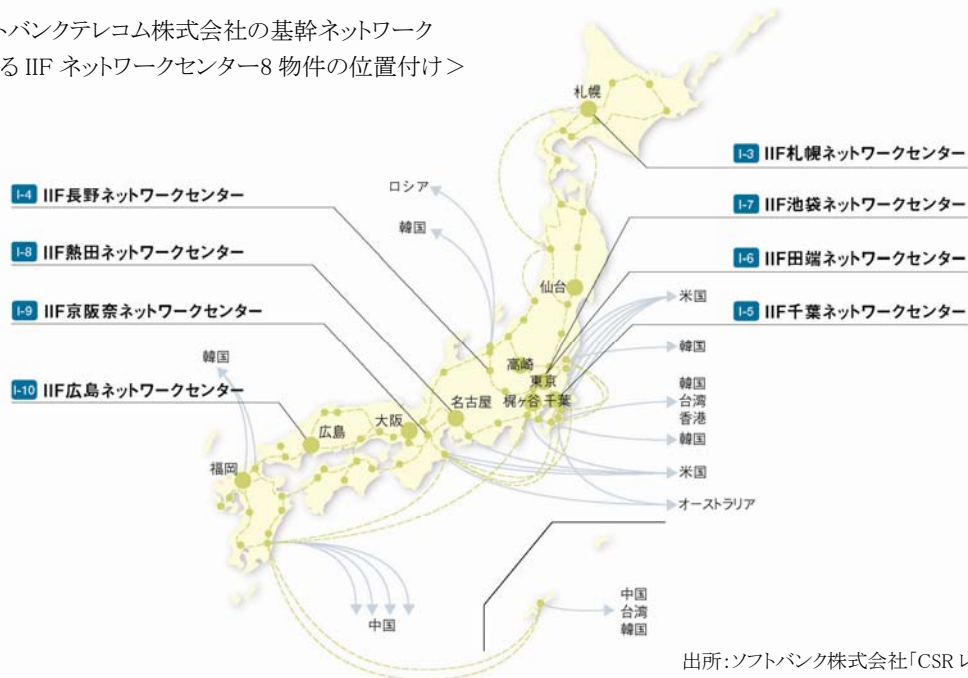
(注 3) IIF 長野ネットワークセンター、IIF 田端ネットワークセンター、IIF 池袋ネットワークセンター、IIF 熱田ネットワークセンター、IIF 京阪奈ネットワークセンター及び IIF 広島ネットワークセンターの取得先である合同会社 KRF17 は、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注 4) IIF 千葉ネットワークセンターの取得先である合同会社インダストリアル千葉は、本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資するインフラ施設の取得、保有及び処分を目的とした特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者及び投信法上の利害関係人等に該当します。

(2) 対象施設について

ネットワークセンターとは、全国規模で固定通信、移動体通信、インターネット・サービスなどの事業を展開している通信事業者(以下「総合通信事業者」といいます。)が固定通信事業(音声伝送サービス、データ伝送サービス、専用線サービス等)、移動体通信事業(携帯電話等)、インターネット事業を営むにあたって、主に光ファイバー網等によって構成される都道府県間通信を主とする長距離通信網(以下「基幹ネットワーク」といいます。)の中継並びに他の総合通信事業者の基幹ネットワーク及び地域通信網との接続のために利用する通信インフラ施設です。

＜ソフトバンクテレコム株式会社の基幹ネットワーク
における IIF ネットワークセンター8 物件の位置付け＞



ご注意:本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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

本投資法人は、IIF ネットワークセンター8 物件を、主に継続性の観点から、i. 通信事業の安定性、ii. 基幹ネットワーク及びネットワークセンターの重要性、iii. ソフトバンク・グループにおける IIF ネットワークセンター8 物件の重要性(注)を勘案し、インフラ施設としての希少性、キャッシュ・フローの安定性を評価して、リスク・リターン特性を反映した適正な利回りに基づいた価格により取得することを決定しました。

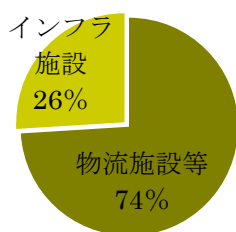
(注)i.~iii. については、別紙「ネットワークセンターの重要性」をご参照下さい。

今回取得するネットワークセンターは、音声伝送サービス、データ伝送サービス、専用線サービスといった「総合通信事業者が提供するサービス」に欠かすことのできない設備であり、高度情報化の進展に伴いその重要性は今後も継続するものと考えています。賃借人であるソフトバンク・テレコム株式会社は、その前身が JR 系の日本テレコム株式会社であったことから、鉄道網を利用して全国にネットワーク網を構築しており、立地的にも非常に優れたものとなっています。

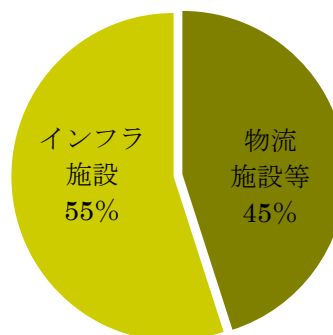
今回取得する 8 物件はソフトバンク・テレコム株式会社の所有するネットワーク網の中でも、地理面、設備内容面共に重要性が高く、本投資法人にとって、このようなネットワークの基幹を担う物件を全国に 8 物件同時に取得することは、個々の施設を取得するという意味以上に、インフラの要である「ネットワーク」を取得するという意味としてその意義は高いと考えています。

また、今回の物件取得に伴い、本投資法人の所有するポートフォリオの地理的分散を図ることができるとともに、ポートフォリオのアセット・カテゴリー別分散に関しても、上場時には物流施設等とインフラ施設の比率が約 26%対 74%であったものが、今回の取得により、平成 20 年 2 月に取得した IIF 羽田空港メンテナンスセンター及び1. で紹介した IIF 東雲ロジスティクスセンター(準共有持分 47%)を加えると 45%対 55%となります。

<ポートフォリオ:アセット・カテゴリー>



第 1 期末：9 物件
71,180 百万円
(期末算定価額ベース)



本件取得後：18 物件
147,400 百万円
(鑑定評価額・期末算定価額ベース)

以下、

(4) 取得資産の内容

- 1) 特定資産の概要
- 2) 賃貸借の概要

(5) 取得先の概要

(6) 物件取得者等の状況

(7) 媒介の概要

については、7～12 ページをご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

II. IIF 新砂データセンターの取得予定時期の変更について

平成 19 年 9 月 13 日に本投資法人が提出した有価証券届出書において第 2 期以降取得予定資産として開示した IIF 新砂データセンターについては、既に竣工済ですが、三菱商事株式会社のウェアハウジング機能を活用し、取得時期を第 7 期以降とすることを、本日決定しました。

1. 変更理由

当該物件につきましては、現所有者であるみずほ信託銀行株式会社が賃借人であるソフトバンクテレコム株式会社と契約期間 15 年間の定期建物賃貸借契約(平成 20 年 6 月 2 日～平成 35 年 6 月 1 日)を締結済みであり、中長期的な安定収益を期待できる物件であると、本投資法人は引き続き認識しています。ただし、賃借人との契約形態がステップアップ型の賃料(年間賃料:当初 2 年間 912,822,492 円、3 年目以降 10 年目まで 1,073,908,824 円)となっており、本投資法人の投資効率を一層高める目的から、当該物件の取得時期を第 7 期以降とすることが望ましいと判断しました。

また、取得予定資産の取得後、本投資法人の資産規模は取得価格ベースで 140,250 百万円まで拡大し、年間賃料は、約 78 億円となりますが、受取賃料のうちソフトバンクテレコム株式会社から受け取る賃料の比率は 16.1%となり、株式会社日本航空インテリナショナルの 24.8%に次ぐ水準となります。本投資法人は、賃借人の分散を図る観点からも当該物件の取得時期を第 7 期以降とすることが望ましいと判断しました。

2. 基本協定書について

当該物件については、本日付で、以下の 2 つの基本協定書が締結されています。

本投資法人、現受益者である有限会社 KRF18 及び本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する合同会社インダストリアル新砂間で、物件精査の完了その他一定の条件が充足されることを条件として、平成 20 年 6 月 27 日付で有限会社 KRF18 を譲渡人、合同会社インダストリアル新砂を譲受人とする信託受益権売買契約を締結し、これに基づく代金支払を条件に本投資法人と有限会社 KRF18 との間で締結済みの信託受益権売買予約契約を合意解約することを内容とする基本協定書を締結しています。

また、本投資法人及び合同会社インダストリアル新砂は、上記信託受益権売買契約の成立を条件として、当該物件に関する信託受益権売買契約を締結することを内容とする基本協定書を締結しています。譲渡日は、平成 22 年 7 月を目処とします。

III. 今後の見通し

本投資法人の平成 20 年 6 月期(第 2 期:平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日)の運用状況の予想への影響は特にありません。

また、本物件取得後の本投資法人の平成 20 年 12 月期(平成 20 年 7 月 1 日～平成 20 年 12 月 31 日)の運用状況については、平成 20 年 6 月 12 日付公表文「平成 20 年 12 月期(第 3 期)運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

*本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページ:<http://www.iif-reit.com/>

ご注意:本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 ネットワークセンター8 物件 取得資産の内容等

(4) 取得資産の内容

1) 特定資産の概要

【IIF 札幌ネットワークセンター】

所在	土地:北海道札幌市北区北九条西二丁目4番1 建物:北海道札幌市北区北九条西二丁目4番地1 住居表示:北海道札幌市北区北九条西二丁目4番1号 家屋番号:4番1	
用途	(本棟) 事務所・通信機器室 (附属建物) 駐車場	
面積	土地:(地積)3,136.45 m ²	
	建物:(延床面積)	(本棟)9,793.57 m ² (附属建物)38.54 m ²
建物構造	(本棟) 鉄骨造陸屋根5階建 (附属建物) 鉄骨造陸屋根平家建	
所有・それ以外の別	所有権	
建築時期	平成14年1月22日	
用途地域	商業地域	
指定容積率/建ぺい率	400%/80%	
地震PML	予想最大損失率1.0% (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)	
担保設定の状況	なし	

【IIF 長野ネットワークセンター】

所在	土地:長野県長野市大字鶴賀字苗間平1600番12 建物:長野県長野市大字鶴賀字苗間平1600番地12 住居表示:長野県長野市大字鶴賀緑町1600番12 家屋番号:1600番12	
用途	事務所	
面積	土地:(地積)815.30 m ²	
	建物:(延床面積)2,211.34 m ²	
建物構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
所有・それ以外の別	所有権	
建築時期	平成6年9月20日	
用途地域	商業地域/近隣商業地域	
指定容積率/建ぺい率	400%/100%(商業地域) 300%/100%(近隣商業地域)	
地震PML	予想最大損失率2.1% (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)	
担保設定の状況	なし	

ご注意:本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧の上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 千葉ネットワークセンター】

所在	土地:千葉県印西市武西学園台一丁目1番1、1番2 建物:千葉県印西市武西学園台一丁目1番地2、1番地1 住居表示:千葉県印西市武西学園台一丁目1番1号 家屋番号:1番2	
用途	(本棟)通信局舎 (附属建物)店舗	
面積	土地:(地積)12,441.19 m ²	
	建物:(延床面積)	(本棟)23,338.00 m ² (附属建物)336.34 m ²
建物構造	(本棟)鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 (附属建物)鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	
所有・それ以外の別	所有権	
建築時期	平成7年6月30日	
用途地域	第2種住居地域	
指定容積率/建ぺい率	200%/60%	
地震PML	予想最大損失率2.2% (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)	
担保設定の状況	なし	

【IIF 田端ネットワークセンター】

所在	土地:東京都北区田端六丁目555番2 建物:東京都北区田端六丁目555番地2 住居表示:東京都北区田端六丁目2番8号 家屋番号:555番2	
用途	機械室	
面積	土地:(地積)1,805.52 m ²	
	建物:(延床面積)3,832.73 m ²	
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	
所有・それ以外の別	所有権	
建築時期	平成10年4月14日	
用途地域	近隣商業地域	
指定容積率/建ぺい率	240%/80%	
地震PML	予想最大損失率5.3% (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)	
担保設定の状況	なし	

ご注意:本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 池袋ネットワークセンター】

所在	土地:東京都豊島区上池袋四丁目 2188 番 1、2194 番 44、2194 番 45 建物:東京都豊島区上池袋四丁目 2188 番地 1 住居表示:東京都豊島区上池袋四丁目 30 番 17 号 家屋番号:2188 番 1 の 2
用途	通信機器室・事務所
面積	土地:(地積)4,232.94 m ² 建物:(延床面積)12,773.04 m ²
建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建
所有・それ以外の別	所有権
建築時期	平成 13 年 1 月 19 日
用途地域	準工業地域／近隣商業地域
指定容積率／建ぺい率	300%/80%(準工業地域) 400%/100%(近隣商業地域)
地震 PML	予想最大損失率2.1% (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)
担保設定の状況	なし

【IIF 熱田ネットワークセンター】

所在	土地:愛知県名古屋市中熱田区幡野町 2001 番 建物:愛知県名古屋市中熱田区幡野町 2001 番地 住居表示:愛知県名古屋市中熱田区幡野町 20 番 1 号 家屋番号:2001 番
用途	電話交換所
面積	土地:(地積)2,502.47 m ² 建物:(延床面積)4,943.10 m ²
建物構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 3 階建
所有・それ以外の別	所有権
建築時期	平成 9 年 5 月 20 日
用途地域	準工業地域
指定容積率／建ぺい率	200%/60%
地震 PML	予想最大損失率2.4% (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)
担保設定の状況	なし

ご注意:本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 京阪奈ネットワークセンター】

所在	土地: 京都府木津川市木津雲村 113 番1 建物: 京都府木津川市木津雲村 113 番地1 家屋番号: 113 番1
用途	事務室・機械室・車庫
面積	土地: (地積) 7,691.62 m ²
	建物: (延床面積) 9,273.44 m ²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 3 階建
所有・それ以外の別	所有権
建築時期	平成 13 年 5 月 25 日
用途地域	準工業地域
指定容積率／建ぺい率	200％／60％
地震 PML	予想最大損失率1.9％ (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)
担保設定の状況	なし

【IIF 広島ネットワークセンター】

所在	土地: 広島県広島市東区光町二丁目 6 番 21、6 番 22 建物: 広島県広島市東区光町二丁目 6 番地 21、6 番地 22 住居表示: 広島県広島市東区光町二丁目 6 番 6 号 家屋番号: 6 番 21
用途	機械室・車庫・事務所
面積	土地: (地積) 1,271.06 m ²
	建物: (延床面積) 5,208.54 m ²
建物構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
所有・それ以外の別	所有権
建築時期	平成 13 年 10 月 1 日
用途地域	近隣商業地域
指定容積率／建ぺい率	400％／80％
地震 PML	予想最大損失率1.4％ (株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく)
担保設定の状況	なし

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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) 賃貸借の概要

物件名称	賃借人名	年間賃料 (消費税別)	総賃貸 可能面積	総賃貸面積	契約期間	契約 種類	敷金
IIF 札幌 ネットワークセンター	ソフトバンク テレコム 株式会社 、他 1 社	167,412,792 円	9,832.11 m ²	9,832.11 m ²	20 年間 (平成 40 年 5 月 22 日まで) (注 2)	定期建 物賃 借契 約	83,706,396 円
IIF 長野 ネットワークセンター	ソフトバンク テレコム 株式会社	35,175,804 円	2,211.34 m ²	2,211.34 m ²	10 年間 (平成 29 年 11 月 5 日まで)		17,587,902 円
IIF 千葉 ネットワークセンター		447,266,592 円	23,674.34 m ²	23,674.34 m ²	20 年間 (平成 40 年 3 月 27 日まで)		223,633,296 円
IIF 田端 ネットワークセンター		90,177,192 円	3,832.73 m ²	3,832.73 m ²	15 年間 (平成 34 年 11 月 5 日まで)		45,088,596 円
IIF 池袋 ネットワークセンター		271,200,564 円	12,773.04 m ²	12,773.04 m ²	20 年間 (平成 39 年 11 月 5 日まで)		135,600,282 円
IIF 熱田 ネットワークセンター		73,486,596 円	4,943.10 m ²	4,943.10 m ²	15 年間 (平成 34 年 11 月 5 日まで)		36,743,298 円
IIF 京阪奈 ネットワークセンター		94,095,960 円	9,273.44 m ²	9,273.44 m ²	15 年間 (平成 34 年 11 月 5 日まで)		47,047,980 円
IIF 広島 ネットワークセンター		87,690,144 円	5,208.54 m ²	5,208.54 m ²	20 年間 (平成 39 年 11 月 5 日まで)		43,845,072 円

(注 1) 各資産の賃貸借の概要については、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成 20 年 6 月)の「第二部 ファンド情報/第 1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産/③その他投資資産の主要なもの/(へ) 取得予定資産の概要」もご参照下さい。

(注 2) 上記の他、マスターリース化されていない賃借人の契約期間は、1 年(自動更新)です。

(5) 取得先の概要

商号	合同会社インダストリアル札幌	合同会社 KRF17	合同会社インダストリアル千葉
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目 7 番 20 号	東京都港区新橋二丁目 2 番 9 号	東京都中央区八重洲一丁目 7 番 20 号
代表者	業務執行社員 ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人	業務執行社員 有限責任中間法人 KRF	業務執行社員 ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人
資本金	30 万円	100 万円	30 万円
社員(出資者)	ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人	有限責任中間法人 KRF	ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人
主な事業内容	有価証券及び不動産信託受益権の取得、保有、処分等	不動産及び不動産信託受益権の取得、保有、処分等	有価証券及び不動産信託受益権の取得、保有、処分等
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社による特別目的会社	なし	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社による特別目的会社

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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) 物件取得者等の状況

物件の名称	IIF 札幌ネットワークセンター	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社インダストリアル札幌	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	2,300 百万円	—
取得時期	平成 20 年 5 月 22 日	—

物件の名称	IIF 長野ネットワークセンター、IIF 田端ネットワークセンター、IIF 池袋ネットワークセンター、IIF 熱田ネットワークセンター、IIF 京阪奈ネットワークセンター、IIF 広島ネットワークセンター	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	
会社名・氏名	特別な利害関係にある者以外	
特別な利害関係にある者との関係	—	
取得経緯・理由等	—	
取得価格	—	
取得時期	—	

物件の名称	IIF 千葉ネットワークセンター	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社インダストリアル千葉	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	6,544 百万円	—
取得時期	平成 20 年 3 月 27 日	—

(7) 媒介の概要

なし

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

参考資料

■取得物件の写真及び所在地図

【IIF 東雲ロジスティクスセンター】



【IIF 札幌ネットワークセンター】



【IIF 長野ネットワークセンター】

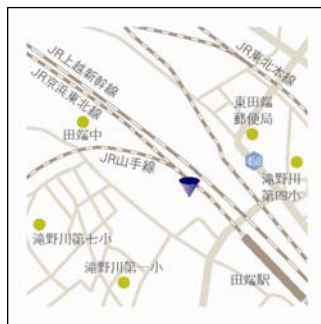


ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようにお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 千葉ネットワークセンター】



【IIF 田端ネットワークセンター】



【IIF 池袋ネットワークセンター】



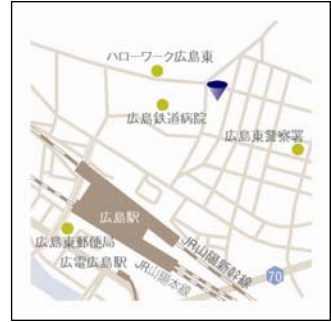
【IIF 熱田ネットワークセンター】



【IIF 京阪奈ネットワークセンター】



【IIF 広島ネットワークセンター】



ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

■鑑定評価サマリー

【IIF 東雲ロジスティクスセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	13,600,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	13,700,000	
	還元利回り	4.9%
DCF 法による収益価格	13,500,000	
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格	13,500,000	
	土地割合	78.5%
	建物割合	21.5%

(注)上記の鑑定評価額及び各試算価格は、準共有持分(47%)を対象としています。

【IIF 札幌ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,560,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	2,570,000	
	還元利回り	5.2%
DCF 法による収益価格	2,550,000	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	2,580,000	
	土地割合	60.3%
	建物割合	39.7%

【IIF 長野ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	400,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	400,000	
	還元利回り	6.4%
DCF 法による収益価格	399,000	
	割引率	6.2%
	最終還元利回り	6.6%
原価法による積算価格	351,000	
	土地割合	37.6%
	建物割合	62.4%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 千葉ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	7,170,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	7,210,000	
	還元利回り	5.2%
DCF 法による収益価格	7,120,000	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格	5,810,000	
	土地割合	38.9%
	建物割合	61.1%

【IIF 田端ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,650,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	1,670,000	
	還元利回り	4.6%
DCF 法による収益価格	1,630,000	
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	1,580,000	
	土地割合	79.0%
	建物割合	21.0%

【IIF 池袋ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	5,500,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	5,610,000	
	還元利回り	4.2%
DCF 法による収益価格	5,390,000	
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	5,140,000	
	土地割合	75.0%
	建物割合	25.0%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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 熱田ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,230,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	1,240,000	
	還元利回り	4.8%
DCF 法による収益価格	1,220,000	
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	1,240,000	
	土地割合	58.0%
	建物割合	42.0%

【IIF 京阪奈ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,300,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	1,300,000	
	還元利回り	5.5%
DCF 法による収益価格	1,300,000	
	割引率	5.3%
	最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	1,250,000	
	土地割合	32.5%
	建物割合	67.5%

【IIF 広島ネットワークセンター】

(単位:千円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,310,000	
価格時点	平成 20 年 5 月 1 日	
直接還元法による収益価格	1,320,000	
	還元利回り	5.3%
DCF 法による収益価格	1,300,000	
	割引率	5.1%
	最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	1,240,000	
	土地割合	47.6%
	建物割合	52.4%

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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（作成された場合）及びこれに代わる公表文をご覧の上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

■収支見込

【IIF 東雲ロジスティクスセンター(準共有持分 47%)】

(単位:百万円)

想定収支見込	
収益合計(付帯収益も含む)	705
費用合計(減価償却費除く)	60
NOI(Net Operating Income)	645
NOI 利回り	5.1%

- ・取得年度の特殊要因を排除した年間収支ベースとしたものです。
- ・NOI 利回りは、NOI を取得価格 12,700 百万円(税抜き)で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【IIF ネットワークセンター8 物件(合計)】

(単位:百万円)

想定収支見込	
収益合計(付帯収益も含む)	1,267
費用合計(減価償却費除く)	252
NOI(Net Operating Income)	1,015
NOI 利回り	5.0%

- ・取得年度の特殊要因を排除した年間収支ベースとしたものです。
- ・NOI 利回りは、NOI を取得価格 20,440 百万円(税抜き)で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

■本物件取得後のポートフォリオ一覧

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター(注)	26,400	18.8
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	8,000	5.7
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	9,000	6.4
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	4.6
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	3.8
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.5
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.4
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.9
小計			60,600	43.2
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	12.9
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	41,110	29.3
	I-3	IIF 札幌ネットワークセンター	2,500	1.8
	I-4	IIF 長野ネットワークセンター	393	0.3
	I-5	IIF 千葉ネットワークセンター	6,850	4.9
	I-6	IIF 田端ネットワークセンター	1,617	1.2
	I-7	IIF 池袋ネットワークセンター	5,360	3.8
	I-8	IIF 熱田ネットワークセンター	1,190	0.8
	I-9	IIF 京阪奈ネットワークセンター	1,230	0.9
	I-10	IIF 広島ネットワークセンター	1,300	0.9
小計			79,650	56.8
合計			140,250	100.0

(注)本投資法人は、本物件についての不動産信託受益権の準共有持分53%を既に保有しております。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

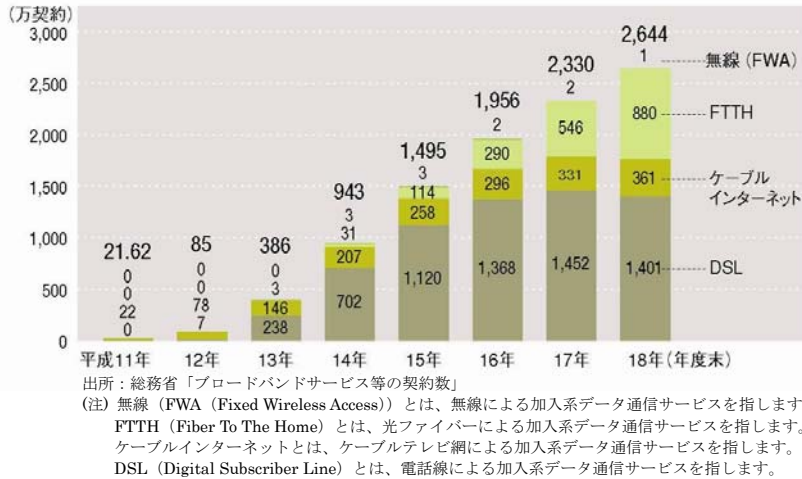
別紙

■ ネットワークセンターの重要性

i. 通信事業の安定性

ブロードバンド契約数、固定通信と移動体通信の加入者数及び IP-VPN サービス・広域イーサネットサービス契約数の推移は、以下のとおりです。

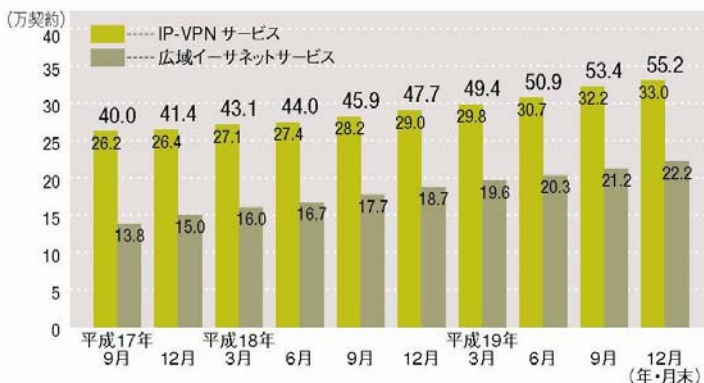
<ブロードバンド契約数の推移>



<固定通信と移動体通信の加入者数の推移>



<IP-VPN サービス・広域イーサネットサービス契約数の推移>



出所：総務省「ブロードバンドサービス等の契約数」
 (注1) IP-VPN (Virtual Private Network: 仮想プライベートネットワーク) や広域イーサネットとは、通信事業者等が構築する、インターネットとは切り離され独立したネットワークで、通信事業者が設備を保有し、それを利用する企業へサービスとして提供します。IP-VPN サービスは、IP と呼ばれるデータ通信方式が利用され、中規模レベルまでのネットワークに向いており、広域イーサネットサービスは、複数 (音声とデータ) の通信方式が利用でき、大規模レベルのネットワークを構築できます。このサービスの利用者は、自らネットワークを構築する必要がなく、また、インターネットとは独立しているためあらかも自社内の専用ネットワークのように利用することができます。
 (注2) 原資料に基づき、千未満を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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) 及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようにお願いいたします。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また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または販売を行うことはできません。米国における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から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

- ii. 基幹ネットワーク及びネットワークセンターの重要性
- (i) 基幹ネットワークの重要性

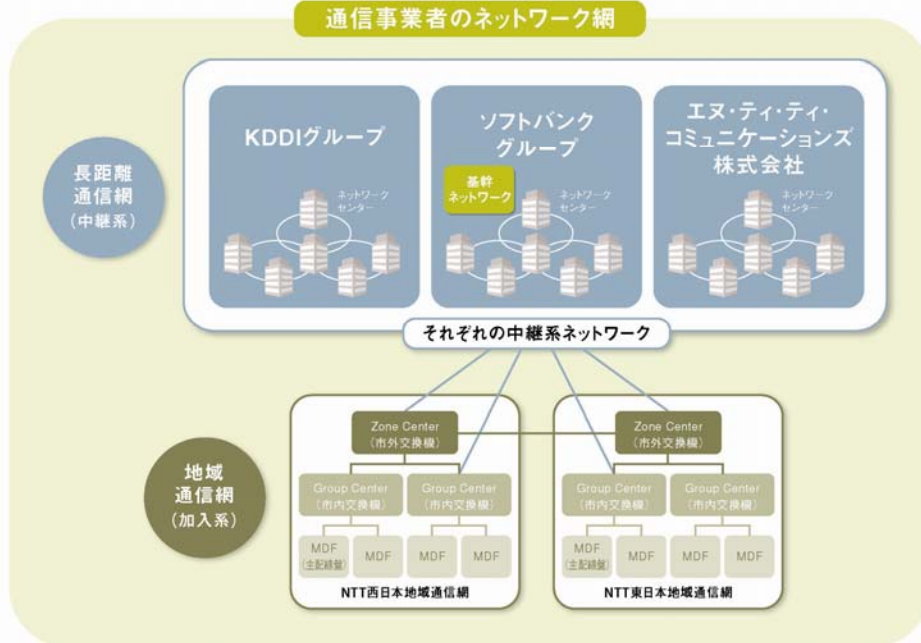
総合通信事業者のうち NTT グループは、昭和 60 年の電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号) (以下「電気通信事業法」といいます。)の施行前から国内通信事業を行っていました。

これに対し、ソフトバンク・グループ及び KDDI グループは、それ以降に新規に国内通信事業に参入したグループです。総合通信事業者の保有する日本国内の通信網は、加入系と呼ばれる加入者と直接接続する地域通信網と、中継系と呼ばれる都道府県間通信を主とする長距離通信網(基幹ネットワーク)に分類されます。ソフトバンク・グループ、KDDI グループ及び NTT グループ内で長距離通信事業を担うエヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社は、概ね基幹ネットワークのみを保有し、それぞれが保有する基幹ネットワークを、NTT グループ内で地域通信事業を担う東日本電信電話株式会社及び西日本電信電話株式会社(注)の保有する加入系のネットワークと相互接続をすることでサービスを提供しています。

各グループそれぞれの歴史的経緯に基づき、ソフトバンク・グループの基幹ネットワークは鉄道線路網に、エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社の基幹ネットワークは既存固定通信網に、KDDI グループの基幹ネットワークは電力線及び高速道路網に主に敷設されています。

(注) 東日本電信電話株式会社及び西日本電信電話株式会社は総務省の指定した市場支配的な通信事業者であり、エヌ・ティ・ティ・コミュニケーションズ株式会社を含む他社との接続の際には接続料金の算定根拠の公表を定め、特定事業者の優遇や差別を禁止されています。

< 基幹ネットワークの概念図 >



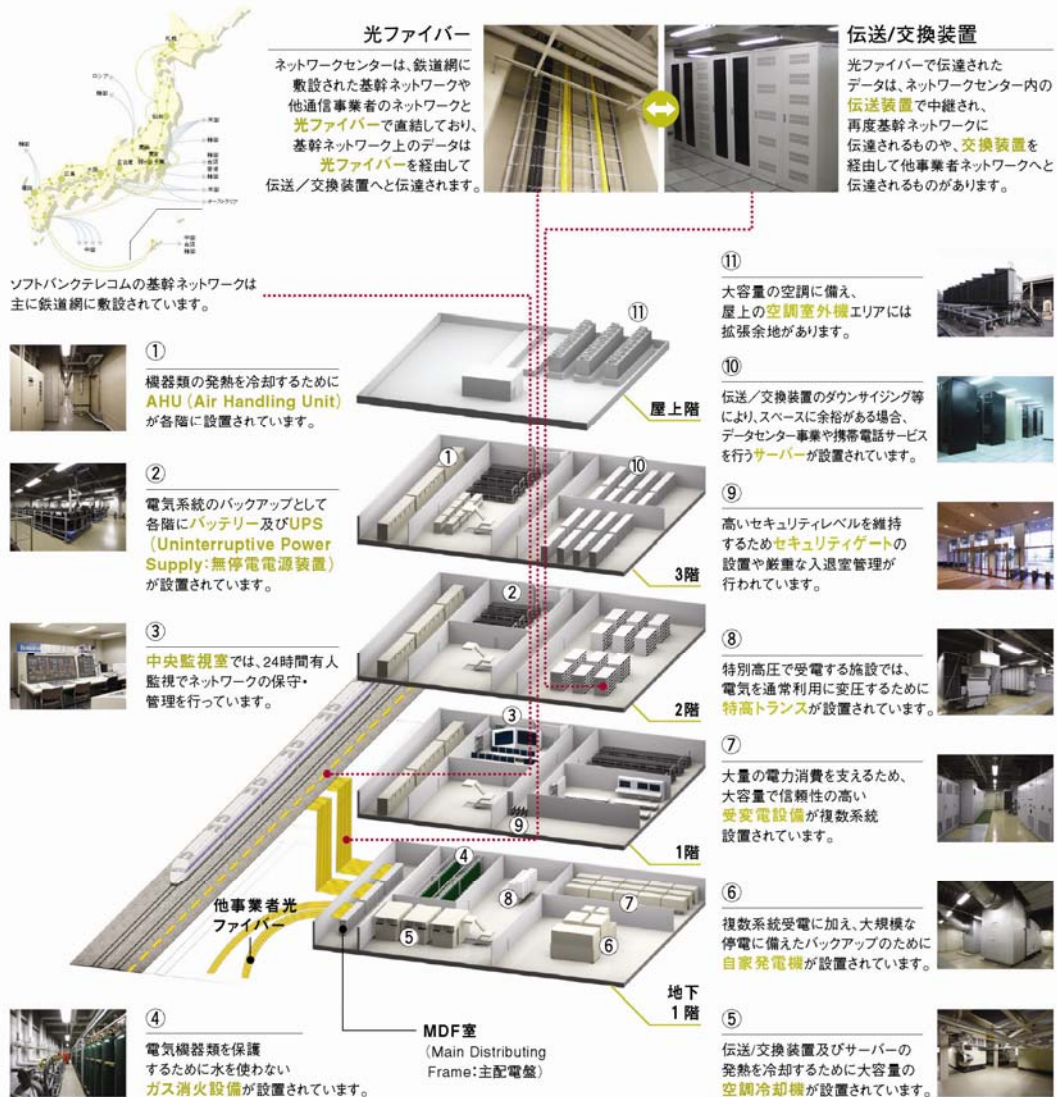
今後、次世代ネットワーク(NGN:Next Generation Network)のような新しい通信ネットワーク技術の展開や固定通信と移動体通信の融合(FMC:Fixed Mobile Convergence)といった通信業界の様々な変化が見込まれますが、地域通信網をつなぐ基幹ネットワークの重要性は、さらなる通信量の増加に伴い、一層高まるものと本投資法人は考えています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

(ii) ネットワークセンターの重要性

ネットワークセンターは、総合通信事業者の基幹ネットワークのハブであり、音声伝送サービス、データ伝送サービス、専用線サービス等の提供に不可欠な重要性の高い施設です。また、総合通信事業者が全国的にサービスを提供するため、ネットワークセンターは、必要不可欠なインフラとしての役割を担っています。IIF ネットワークセンター 8 物件の継続性の根幹もかかる全国的サービスの継続の必要性及び重要性にあると本投資法人は考えています。

< ネットワークセンターの構造イメージ図 >



(注 1) 上記はネットワークセンターの構造及び設備を一般的に説明するための図であり、IIF ネットワークセンター8 物件が必ずしもこれらの構造及び設備の全てを有しているわけではありません。

(注 2) 上記写真に掲載されている各設備はいずれも本投資法人の取得予定資産ではありません。本投資法人は、ネットワークセンターの躯体部分及び建物付属設備の一部のみを取得する予定であり、大部分の空調設備、電気設備及び情報通信設備等は本投資法人の取得予定資産ではありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。

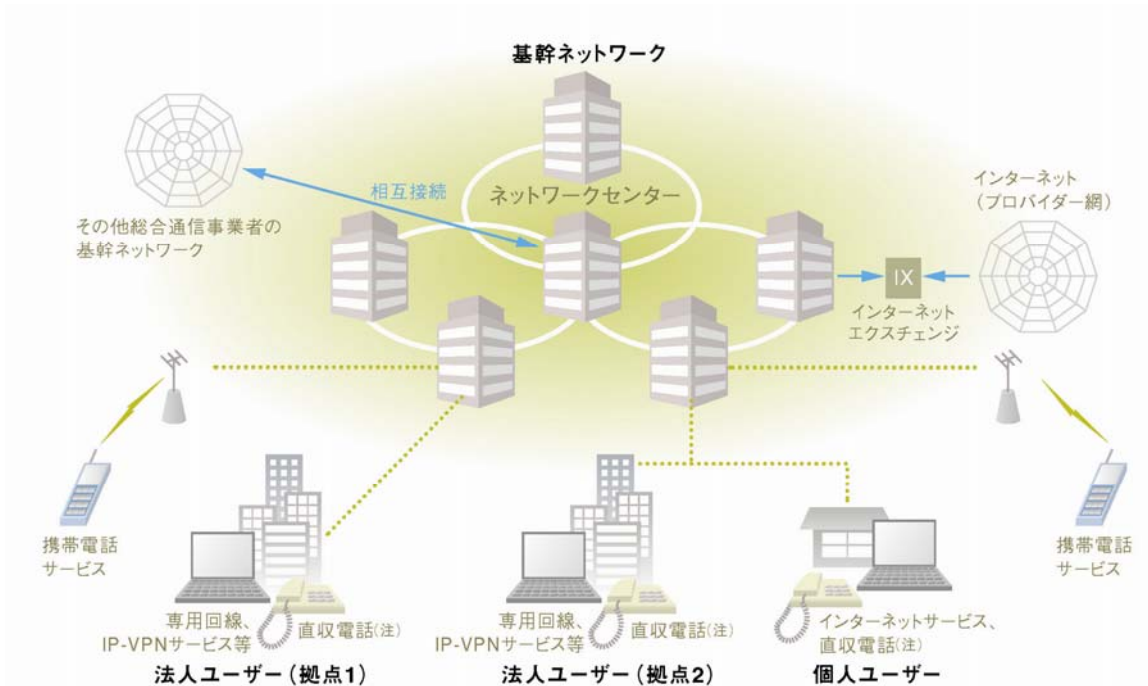
既存の通信ネットワークにおいては固定通信、移動体通信、インターネットなどの通信種別ごとに通信方法が異なっていました。これに対し、現在導入が開始されている次世代ネットワークにおいては IP (Internet Protocol) による通信に通信方法が統一され、これに伴い、旧来の電話交換機等の設備は、ルーターやサーバーといった新しい設備への置換えが行われています。また、次世代ネットワークにおいては、次世代ネットワークから次世代ネットワーク以外への通信を可能とするために、インターフェイス変換装置を設置する必要があります。本投資法人は、これらの新たな設備や装置においても、既存のネットワークセンターに設置される可能性が高いため、今後もネットワークセンターの重要性には変化がないものと考えています。

iii. ソフトバンク・グループにおける IIF ネットワークセンター8 物件の重要性

IIF ネットワークセンター8 物件の賃借人であるソフトバンクテレコム株式会社(ソフトバンク・グループ内で通信インフラ事業を担当)では、基幹ネットワークを北海道、東日本、東名阪、西日本、九州と全国 5 つの地域ネットワークに分けています。ネットワークセンターでは他総合通信事業者との中継、各地域ネットワーク間の中継、地域ネットワーク内での中継といった役割を担っています。

IIF ネットワークセンター8 物件は、ソフトバンクテレコム株式会社の保有又は賃借するネットワークセンターの中でも、基幹ネットワークにおける中心的な位置を占めているため、今後も継続的に利用されるものと本投資法人は考えています。

< ネットワークセンターの位置付け >



(注) 直取電話とは NTT の回線網を経由せず、直接ユーザー宅と通信事業者との間を結ぶ電話サービスを指します。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得等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、必ず本投資法人が発行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）及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、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また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または販売を行うことはできません。米国における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トスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報なら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。