

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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 久我 卓也
 問合せ先 インダストリアル本部長 西川 嘉人
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り国内不動産及び不動産信託受益権(以下「取得予定資産」と総称します。)を取得することを決定いたしましたので、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)	L-15	F-3	F-4
物件名称(注2) (所在地)	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ (神奈川県厚木市)	IIF 三鷹カードセンター (東京都三鷹市)	IIF 東雲R&Dセンター (東京都江東区)
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権	不動産信託受益権
取得予定価格	2,290 百万円	8,700 百万円	8,800 百万円
鑑定評価額	2,540 百万円	9,110 百万円	10,700 百万円
NOI 利回り(注3)	6.8%	7.0%	7.7%
償却後NOI利回り(注3)	6.0%	6.2%	6.6%
契約締結日(注4)	平成 24 年 2 月 15 日	平成 24 年 2 月 15 日	平成 24 年 2 月 15 日
引渡予定日	平成 24 年 3 月 7 日	平成 24 年 4 月 2 日	平成 24 年 3 月 7 日
取得先	有限会社ロジH	ヒューリック株式会社	Sakura Industrial 特定目的会社

物件番号(注1)	F-5	I-3	I-4
物件名称(注2) (所在地)	IIF 蒲田R&Dセンター (東京都大田区)	IIF 座間 IT リュウションセンター (神奈川県座間市)	IIF 品川データセンター (東京都品川区)
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権	不動産
取得予定価格	7,200 百万円	5,384 百万円	4,900 百万円
鑑定評価額	7,510 百万円	5,600 百万円	6,300 百万円
NOI 利回り(注3)	6.6%	7.5%	6.4%
償却後NOI利回り(注3)	5.9%	6.2%	5.9%
契約締結日(注4)	平成 24 年 2 月 15 日	平成 24 年 2 月 15 日	平成 24 年 2 月 15 日
引渡予定日	平成 24 年 3 月 7 日	平成 24 年 3 月 7 日	平成 24 年 3 月 7 日
取得先	合同会社インダストリアル・アセット・ ホールディングス2号	ヒューリック株式会社	古河電気工業株式会社

ご注意:本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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)をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	平成 23 年 12 月 末 日 (第 9 期 末 日) 現 在		取 得 予 定 資 産		取 得 予 定 資 産 取 得 後
取得 (予定) 資産	16 物件		6 物件		22 物件
取得 (予定) 価格合計	108,240 百万円		37,274 百万円		145,514 百万円
平均 NOI 利回り (注 3)	5.3%	+	7.1%	⇒	5.8%
平均償却後 NOI 利回り (注 3)	4.2%		6.2%		4.7%
鑑定評価額に対する 含み益 (注 3)	+48 百万円		+4,486 百万円		+4,534 百万円

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人の取得 (予定) 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、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

(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。以下同じです。

(注 3) 「NOI 利回り」「償却後 NOI 利回り」「平均 NOI 利回り」「平均償却後 NOI 利回り」「鑑定評価額に対する含み益」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 4) 取得予定資産のうち、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF 東雲 R&D センター及び IIF 品川データセンターについては、取得先との間で不動産売買契約又は信託受益権売買契約をそれぞれ締結しており、IIF 三鷹カードセンター、IIF 蒲田 R&D センター及び IIF 座間 IT ソリューションセンターについては、取得先との間で基本協定書をそれぞれ締結しており、各取得先との間で、各取得予定資産の譲渡について合意しております。

(注 5) 各信託受益権売買契約及び不動産売買契約 (以下「売買契約」といいます。) 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契約の効力が発生するものとされています。また、取得先及び本投資法人は、売買契約の効力が発生しないことにより生じた損害について、互いに一切請求することができないものとされています。なお、取得予定資産には、取得先における借入先金融機関のために、質権が設定されているものがありますが、かかる質権は、取得予定資産の譲渡の際に除去される予定です。

また、各基本協定書においては、以下を含む (ただし、これらに限られません。) 取引の基本条件が規定されています*。

(基本条件)

- i. 不動産又は不動産信託受益権に付着し、本投資法人による信託受益権の所有及び信託受託者による不動産の所有若しくは使用又は本投資法人による不動産の所有若しくは使用を妨げる一切の権利又は負担 (担保権、用益権、差押え等を含みますが、これらに限られません。ただし、取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づく賃借権を除きます。) を、取得予定資産の譲渡日までに、売主の責任と費用負担において抹消させること (ただし、本投資法人が事前に了解しているものについては、この限りではありません。)
- ii. 取引に必要な本投資法人の資金調達がなされていること

*各基本協定書は、法的拘束力がないものとされています。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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) 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。

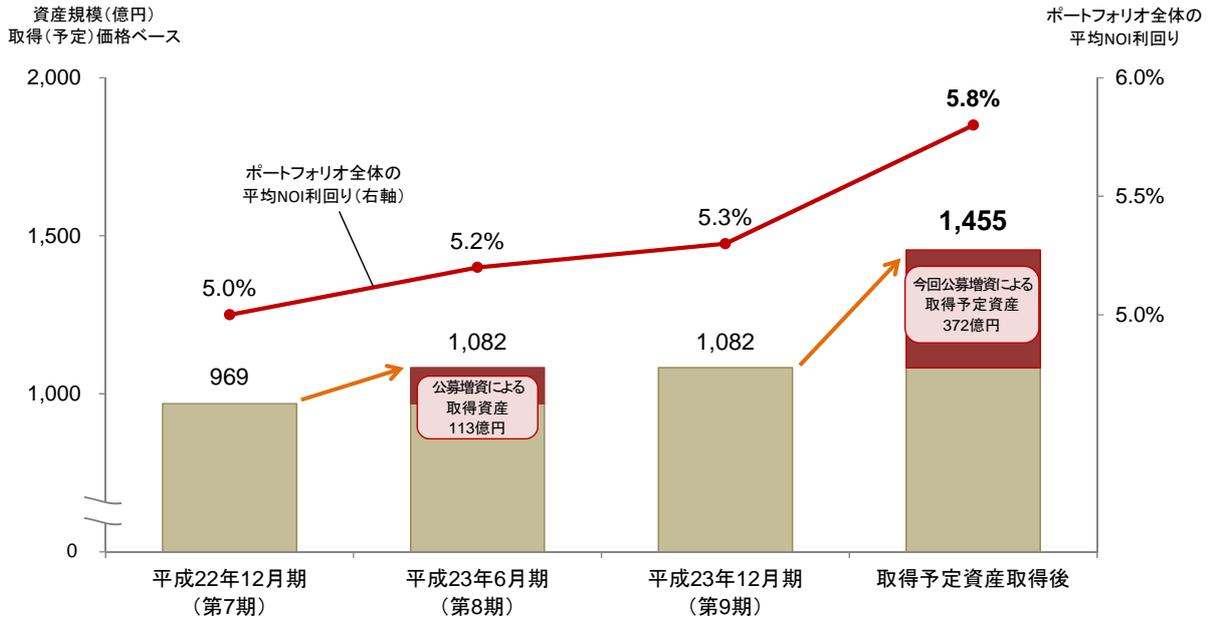
2. 取得の理由

本投資法人は、今回取得する資産の特性が運用戦略（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、取得することを決定いたしました。

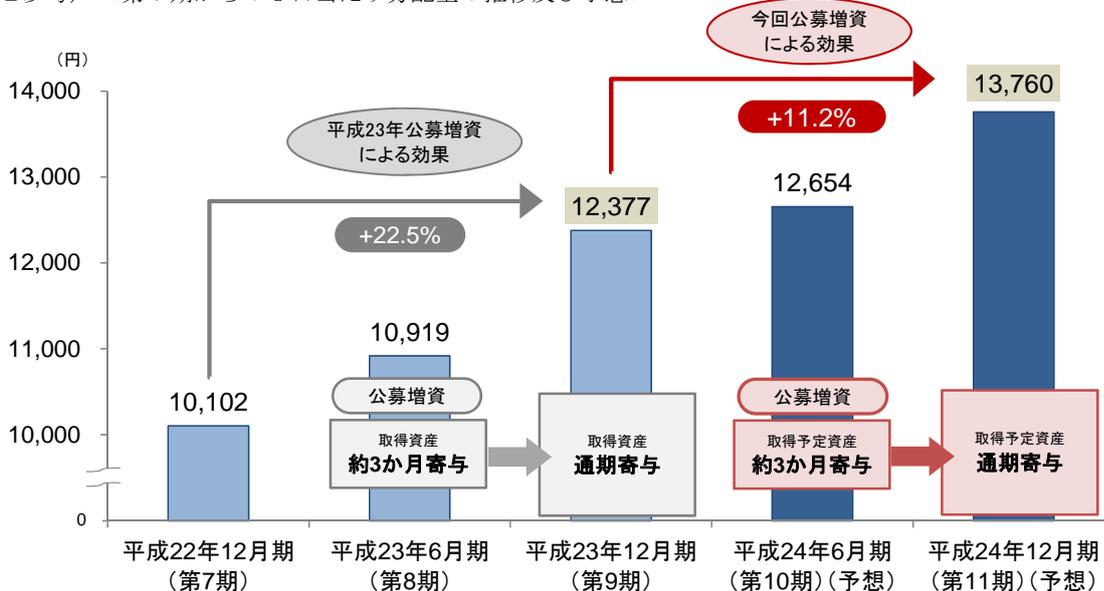
本取得により、平成23年12月期（第9期）の1口当たり分配金12,377円に対し、取得後の平成24年6月期（第10期）の1口当たり分配金は12,654円に、新規取得物件の収益が全期間を通じて寄与する平成24年12月期（第11期）の1口当たり分配金は13,760円となる予定です。第10期及び第11期の業績予想については、本日付「平成24年6月期（第10期）及び平成24年12月期（第11期）運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

今回取得する6物件に関する意思決定に際しては、主に「収益性」「継続性」「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。個別物件の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照ください。

<資産規模とポートフォリオ全体の平均NOI利回り推移>



(ご参考) <第7期からの1口当たり分配金の推移及び予想>



後記「3. 取得予定資産の内容」の各表の各欄の記載に関する説明は、別途記載される場合を除き、以下の通りです。

- ・ 「所在地」は登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 「土地面積」、「建物面積」、「建物構造」、「種類」及び「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「地震PML」については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づきます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

【IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ		
所在地	神奈川県厚木市上依知字上ノ原3007番地7	土地面積	17,415.20 m ²
建築時期	昭和56年10月23日 平成12年8月22日増築	建物面積	16,470.24 m ²
建物構造	本棟： 鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 附属建物： 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	種類	本棟：倉庫・荷捌所 附属建物：守衛所
用途地域	工業専用地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 45%
地震PML	7.3%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	2,290百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	2,540百万円(平成24年1月10日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	東京ロジファクトリー株式会社
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件に係る土地の建ぺい率は本来60%ですが、神奈川県内陸工業団地建築協定により45%となっております。 ・対象地に土壤汚染リスクが存在する可能性は小さいと考えられるとされています。 		

(2) 取得の理由

① 取得ハイライト

- 売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 定期建物賃貸借契約(期間約5年間)に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回るNOI利回り6.8%でポートフォリオ収益性向上に寄与

② 継続性

- テナントである東京ロジファクトリー株式会社は首都圏西部を中心に主に3PLを展開する有力な物流会社^(注)で、本施設においては大手外食チェーン・大手量販店などから物流サービスを安定的に受託・運営
- 期間約5年間の定期建物賃貸借契約に裏付けされた、高い継続性

(注) 東京ロジファクトリー株式会社は、東京システム運輸株式会社が平成22年10月1日を分割効力発生日として新設分割により設立された、倉庫事業を行う子会社です。

③ 汎用性

<立地>

- 八王子を始めとした東京都西部及び川崎・横浜などの大規模消費地への配送が可能な広域管轄拠点。また、東名高速道路「厚木IC」を利用して中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能
- 圏央道開通後は、「(仮称)相模原IC」が本施設から約1kmの距離に開設され、東名高速道路、中央自動車道、関越自動車道等へのアクセスが向上、配送エリアが広域化することにより戦略的立地としての優位性が更に高まる
- 神奈川県内陸部最大規模の面積を誇り、立地企業数140社(平成23年12月9日現在)である神奈川県内陸工業団地に立地し、24時間365日稼働が実現できる環境

<施設>

- 通過・保管機能を兼ね備えた、広域管轄拠点として標準的なスペックを具備

ご注意：本報発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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)をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(3) 写真及び地図



<使い勝手の良い外周、高い従業員の利便性>

<汎用性の高いスペック>



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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（作成された場合）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【IIF 三鷹カードセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 三鷹カードセンター		
所在地	東京都三鷹市下連雀七丁目 444 番地 2 他	土地面積	9,693.81 m ²
建築時期	平成 6 年 4 月 25 日	建物面積	21,615.01 m ²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ガラス 板葺地下 1 階付 4 階建	種類	事務所・駐車場
用途地域	準工業地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 60%
地震 P M L	6.7%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	8,700 百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	9,110 百万円(平成 24 年 1 月 10 日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	株式会社ジェーシービー
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいと確認されています。また、隣接地及び周辺地からのもらい汚染の影響が懸念されるものの、汚染の原因として懸念される施設が対象地付近における地下水流向の下流側に位置することから、もらい汚染の可能性は小さいと推測されています。 本物件西側は、三鷹市道第 8 号線に接していますが、当該市道内に本土の一部である境界未確定の土地(82 m²)が離れて存在します。 		

(2) 取得の理由

① 取得ハイライト

- 売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 高い継続性と長期建物賃貸借契約に裏付けされた安定的なキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回る NOI 利回り 7.0%でポートフォリオ収益性向上に寄与
- ヒューリック株式会社との連携によるブリッジ機能を活用し、売主ニーズに機動的に対応

② 継続性

- 唯一の日本発国際ブランド^(注)カード会社である株式会社ジェーシービーのグローバルなクレジットカード事業における重要拠点
- 港区青山に所在する本社から約 40 分、日常業務での連携と非常時対応の迅速性に優れた戦略的立地
- 自社利用拠点として開発され、執務環境に優れたテナントにとって使い勝手の良い施設
- 本投資法人による取得以前から実施されている、施設の機能維持に対する継続的な資本投下
- 賃貸借期間 16 年 6 か月の長期建物賃貸借契約

(注)国際ブランドとは、決済可能な加盟店ネットワークを国際的に構築している企業であり、通常「JCB」に「VISA」、「Master Card」、「American Express」及び「Diners Club」を加えた 5 社を指します。

③ 汎用性

<立地>

- JR 中央線「三鷹駅」より「新宿駅」まで約 15 分、「東京駅」まで約 30 分と都心へのアクセスが良好であり、研究開発施設・データセンター・バックオフィスとして本社機能との連携・非常時対応の迅速性といったニーズに対応
- 地盤の強固な武蔵野台地中央部に位置し、大地震発生時の事業継続、災害復旧への対応力に優れ、重要な研究・重要なデータの保管・本社機能の補完に有効
- 都心へのアクセス、強固な地盤などから、三菱商事株式会社、セコム株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティ・データを始めとしたデータセンター、独立行政法人宇宙航空研究開発機構(JAXA)、独立行政法人海上技術安全研究所などの研究開発施設等が周辺に立地
- 周辺は優良な住宅街を形成しており、良質なオペレーターの確保が可能

<施設>

- 個別空調方式、天井高 2,700mm(サーバールームフリーアクセスフロア高 600mm)、床耐荷重 300~500kg/m²、特別高圧 2 回線受電など、インテリジェントビルとしての高いスペックと安定性を備え、研究開発施設、データセンター、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPS を装備(非常用自家発電設備は連続 48 時間、全館への電力供給が可能)
- 非接触 IC カードによる複数階層のセキュリティ体制を完備

ご注意:本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(3) 写真及び地図



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【IIF 東雲 R&D センター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 東雲 R&D センター		
所在地	東京都江東区東雲一丁目 14 番地 5	土地面積	10,735.60 m ²
建築時期	平成元年 3 月 31 日	建物面積	21,903.15 m ²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下 1 階付 6 階建	種類	事務所・駐車場
用途地域	工業地域（港湾隣接地域）	指定容積率・建ぺい率	200% / 60%
地震 P M L	4.5%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	8,800 百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額（価格時点）	10,700 百万円（平成 24 年 1 月 10 日）	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	日本ユニシス株式会社
その他特筆すべき事項	対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいことが確認されています。隣接地及び周辺地からの汚染の影響は、対象地の隣接地、周辺地に研究所や工場の存在が確認されていますが、隣接地及び研究所において推測される有害物質の取扱状況や対象地までの離隔から、もらい汚染の可能性は小さいと推測されています。なお、対象地は浚渫土による埋立地であることから、自然由来による土壌汚染の存在は否定できませんが、現状、対象地及び対象地の周辺において、健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられるとされています。		

(2) 取得の理由

① 取得ハイライト

- 売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 日本ユニシスグループの重要拠点として継続使用される可能性が高く、長期に渡る安定したキャッシュ・フローが期待できる
- 既存ポートフォリオ平均（5.3%）を上回る NOI 利回り 7.7% でポートフォリオ収益性向上に寄与

② 継続性

- 大手サービスインテグレーター^(注)である日本ユニシス株式会社の主要拠点
- 自社施設として開発された、テナントにとって使い勝手の良い施設
- テナントによるサーバー室設備等への設備投資

(注) サービスインテグレーターとは、企業のニーズに合わせてシステムの構築に携わり、計画立案から、企画、設計、運用・保全までトータルに提供する事業者の総称であり、従前のシステムインテグレーター業に加え、クラウドサービス等新たなサービス・機能の提供が可能です。

③ 汎用性

<立地>

- 東京メトロ有楽町線「豊洲駅」から徒歩圏、「東京駅」から直線距離で約 4.5km に位置し、日常業務での連携に加え、緊急時・非常時に都心から徒歩でのアクセスが容易であり、24 時間の緊急時技術対応が可能
- 企業が選好し易い基準階面積 1,000 坪以上の大型ビルの集積効果から有力企業も多数集積するなど、業務エリアとしてのイメージが浸透しつつあり、周辺に本社を構える企業のバックオフィス機能などに訴求力のある豊洲・東雲エリア

<施設>

- 個別空調方式、天井高 2,600mm（フリーアクセスフロア高 150mm）、床耐荷重 500kg/m²、特別高圧 2 回線受電など、インテリジェントビルとしての高い汎用性と安定性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPS を装備
- 非接触 IC カードによる複数階層のセキュリティ体制を完備

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(3) 写真及び地図



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【IIF 蒲田 R&D センター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 蒲田 R&D センター		
所在地	東京都大田区南蒲田二丁目 31 番地 1	土地面積	9,129.17 m ²
建築時期	昭和 63 年 6 月 8 日	建物面積	21,896.56 m ²
建物構造	本棟:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建 附属建物:鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	種類	本棟:事務所 附属建物:倉庫
用途地域	近隣商業地域・準工業地域	指定容積率・建ぺい率	近隣商業地域: 300% / 80% 準工業地域 200% / 60%
地震 P M L	7.7%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	7,200 百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	7,510 百万円(平成 24 年 1 月 10 日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	東京計器株式会社
その他特筆すべき事項	<p>・対象地は過去に金属加工工場が存在しており、特定有害物質が使用された可能性が高く、本建物建築工事時に搬出された土壌からも土壌溶出量基準を超過する結果が確認されているとのことですが、本建物の建築工事時に、建物が存在する場所は、深度 7、8m まで掘削され掘削土も場外へ搬出されたことから、本建物の下部は大半の土壌が除去されたことが推定されます。また本建物が存在しない場所についても、過去に特定有害物質が使用されたおそれがあるものの、旧工場解体時に建物下部においても深度 1.5m まで土壌が除去されている等の理由から、対象地に重篤な土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられるとされています。また、対象地には飲用井戸は存在しないこと、表層部はコンクリート又はアスファルトにより舗装されているか、植栽用の土壌の搬入により被覆されていること、また大田区への聞き取り結果から、大田区内で井戸水が飲用利用されている可能性は小さいことから、現状、対象地及び対象地の周辺において、健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられるとされています。</p> <p>・対象建物は、高層棟 3 棟及び低層棟 1 棟から構成される「テクノポートカマタ」として、建築基準法第 86 条第 1 項(一団地建築物設計制度)に基づき一団地認定を受けた複数建物のうちの 1 棟であり、当該認定を受けた敷地の一部が国道 15 号線拡幅事業として平成 19 年 9 月 10 日に建物所有者から国に譲渡されたことにより、本建物を含む「テクノポートカマタ」内に所在する建物は、全体として許容容積率を超過することとなり、いわゆる既存不適格の建物となっています。このため、将来の増改築などの際に現在の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。</p>		

(2) 取得の理由

① 取得ハイライト

- 売主のリファイナンスを契機とした資産売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- 中途解約不可の定期建物賃貸借契約(期間約 15 年間)に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回る NOI 利回り 6.6%でポートフォリオ収益性向上に寄与
- 三菱商事株式会社を含む投資家が匿名組合出資する SPC によるブリッジ機能を活用し、売主ニーズのタイミングを逃さず取得

② 継続性

- 東証一部上場の老舗精密機械メーカー東京計器株式会社の本社及び全事業分野における基礎研究・製品開発を行う唯一の施設
- テナントの専用拠点として開発された使い勝手の良い施設
- テナントによる各種実験室等への多額の設備投資
- 長期利用前提の期間約 15 年間の定期建物賃貸借契約

③ 汎用性

<立地>

- JR 京浜東北線「蒲田駅」、京浜急行線「京急蒲田駅」から徒歩圏に所在し、多くの企業が本社を構える都心三区と東海道線沿線や京浜東北線沿線に所在することが多い工場、研究所機能までのアクセス、また、全国の拠点への往來の容易性などによる利便性の高さ
- 電気・電子機械器具、精密機械器具、一般機械器具を中心とした製造業の工場・研究所などの機能が古くから集積し業務効率性が高い大田区に立地

<施設>

- 個別空調方式、天井高 2,650mm(コンピューター室フリーアクセスフロア高 105mm)、床耐荷重 400kg/m²、高圧受電など、大型検査機器の配置、検査用電力の供給等を充足するスペックを備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPS を装備
- 非接触型 IC カードによるセキュリティ体制を完備

ご注意:本報発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(3) 写真及び地図



試作制作室



クリーンルーム



エアシャワールーム



【大田区内に研究開発・施設を設置する主な企業】
 富士通株式会社 (ソリューションスクエア)、キャノン株式会社 (下丸子研究所)、
 ソニー株式会社 (羽田テクノロジーセンター)、株式会社セガ (研究開発本部)、
 株式会社ディスコ (R&Dセンター)、日本たばこ産業株式会社 (食品開発センター)、
 大同信号株式会社 (技術開発本部)、株式会社在原製作所 (本社内研究所)、
 株式会社寺岡精工 (包装環境事業部)

(出所) シービーアールイー株式会社

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【IIF 座間 IT ソリューションセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 座間 IT ソリューションセンター		
所在地	神奈川県座間市東原五丁目 5505 番地 7	土地面積	9,917.34 m ²
建築時期	昭和 63 年 11 月 15 日	建物面積	10,931.89 m ²
建物構造	本棟： 鉄骨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 2 階建	種類	本棟： 事務所 附属建物： 変電所
用途地域	工業地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 60%
地震 P M L	7.3%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	5,384 百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	5,600 百万円 (平成 24 年 1 月 10 日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	日本アイ・ビー・エム株式会社
その他特筆すべき事項	表層土壌調査の結果、対象地には六価クロムの土壌溶出量の基準超過が確認されているものの、対象地において重篤な土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられるとされています。また、対象地内の井戸から取水された地下水について飲用利用がないこと、対象地は碎石又は植生により裸地部分が少なく、対象地内の施設利用者等が大量に土壌を摂取する可能性は低く、一般の人が立ち入る用途でもないため、現状、対象地において健康リスクが生じる可能性は低いと考えられるとされています。なお、取得にあたり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。		

(2) 取得の理由

① 取得ハイライト

- 売主のオフバランス及び施設の長期継続使用ニーズに対し、CRE 提案によってソリューションを提供し、相対取引を実現
- 中途解約・賃料改定不可の定期建物賃貸借契約（期間 10 年間）に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均（5.3%）を上回る NOI 利回り 7.5% でポートフォリオ収益性向上に寄与
- ヒューリック株式会社との連携によるブリッジ機能を活用し、優良物件取得機会を逃さず相対取引にて取得

② 継続性

- 世界的 IT 企業である IBM コーポレーションの日本法人、日本アイ・ビー・エム株式会社の主要事業であるサービスビジネス事業を支えるバックボーン拠点
- 主要な建物設備の大半を、テナントが長期利用を前提に近年更新しており、本投資法人の取得後も躯体を除く建物設備はテナント負担による維持管理を継続
- 日本アイ・ビー・エム株式会社の長期使用ニーズを受け締結した期間 10 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けされた、高い継続性

③ 汎用性

<立地>

- 「横浜駅」まで 30 分の相模鉄道「さがみ野駅」から徒歩圏に立地し、近接する国道 246 号線で東名高速道路「横浜町田 IC」まで約 7km と広域アクセスに優れるため、日常のオペレーションでの利便性に加え大規模災害時にも迅速な対応が可能
- 本施設の立地する神奈川県中部の工業団地である「座間東原ハイテクパーク」には、株式会社朝日新聞社、森永乳業株式会社、コナミ株式会社を始めとした大手企業の研究所などが集積するとともに、施設の北側一帯には、東芝機械株式会社、日産自動車株式会社、プロロジスパーク座間などの工場・物流施設が集積し、一般的な産業用地としての汎用性も高い

<施設>

- 個別空調方式、天井高 2,500mm（フリーアクセスフロア高 600mm）、床耐荷重 500kg/m²、特別高圧 2 回線受電など、インテリジェントビルとしての高い汎用性、安定性、拡張性を備え、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPS を装備
- 非接触型 IC カードによる複数の階層のセキュリティ体制を完備

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(3) 写真及び地図



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

【IIF 品川データセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 品川データセンター		
所在地	東京都品川区二葉二丁目 521 番地 1 他	土地面積	9,906.96 m ²
建築時期	平成元年 8 月 31 日	建物面積	19,547.11 m ²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	種類	事務所
用途地域	準工業地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 60%
地震 P M L	8.9%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	4,900 百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	6,300 百万円(平成 24 年 1 月 10 日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	株式会社ザイマックスアクセス
その他特筆すべき事項	<p>・対象地は、従前、有害物質を使用する施設として利用されていた経緯があり、平成 15 年に古河電気工業株式会社にて、本建物を除く外周部分にて土壌調査を実施した結果、汚染土壌が一部確認されたため、本建物を除く外周部分について、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(以下、本欄において「東京都環境確保条例」といいます。)に則り、汚染土壌を全て撤去していることを確認しております。本建物の下部の領域では、上記のように有害物質の使用が類推される施設がこのエリアに存在していたこと、周辺にて基準超過した物質が確認されていることから、土壌汚染が存在する可能性が想定されるものの、建物構造物(コンクリート等)により被覆されており、現状において対象地及び対象地の周辺において健康リスクが生じる可能性は低いと考えられるとされています。また、地下水調査の結果、敷地南東部において、トリクロロエチレン及びシス-1,2-ジクロロエチレンによる地下水汚染が確認されていますが、対象地近傍の井戸において品川区の定期地下水モニタリングにて基準値を超過していないこと、同じ町内で飲用井戸がないこと、地下水汚染範囲が概ね想定されたこと等から、同様に対象地及び対象地の周辺において健康リスクが生じる可能性は低いと考えられるとされています。</p> <p>なお、土地の改変を伴わない状況下では、法令に基づく土壌調査及び掘削除去等の対策工事を実施する必要はないことを確認していますが、取得に当たり本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>・本物件の屋上外壁に現所有者により自家用広告物が設置されていますが、本投資法人による取得時点で現所有者の責任と負担において撤去することにつき現所有者との間で合意しています。</p>		

(2) 取得の理由

① 取得ハイライト

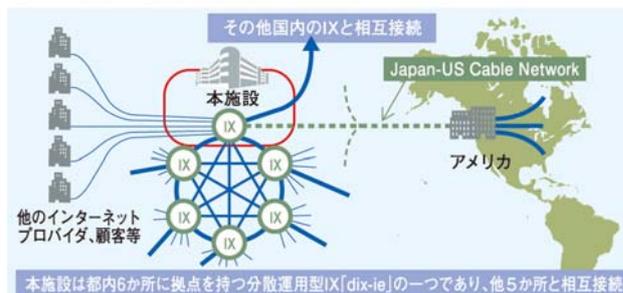
- CRE 提案により、売主の P/L コントロールニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- データセンター運営ノウハウを持つマスターレシーである株式会社ザイマックスアクセスとのコラボレーションにより新たに設定するマスターリース契約(期間 10 年間)に基づく安定的なキャッシュ・フロー
- 既存ポートフォリオ平均(5.3%)を上回る NOI 利回り 6.4%でポートフォリオ収益性向上に寄与
- 賃貸借契約開始から 5 年経過時点で賃料パススルー型への転換協議によるアップサイドの可能性

② 継続性

<本施設の特徴とエンドテナントの継続利用の蓋然性>

- 日米のインターネットの主要経路の一つである、JAPAN-US Cable Network の海底光ファイバーの終端装置が設置されており、海外キャリア等の多くの通信事業者の交換器から各社の専用線、インターネットサービスに分岐している。北米と接続する拠点としては KDDI 株式会社等の通信キャリアを除けば国内最大の拠点であり、海外の通信事業者における知名度も高い
- インターネットでも最も重要な相互接続の結末点であるインターネットエクスチェンジのうち、冗長性担保のために都内 6 か所に拠点を持つ分散運用型 IX「dix-ie」の一つで、エンドテナントにとって情報通信インフラ施設として重要な拠点
- エンドテナントによる非常用自家発電設備等への多額の追加投資がなされており、継続利用する可能性は高いと判断

<IX(インターネット エクスチェンジ)のイメージ>



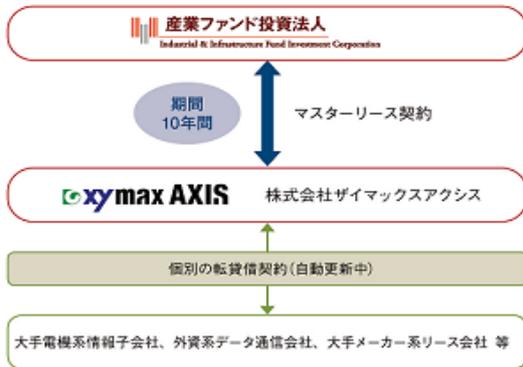
(出所)株式会社三菱総合研究所

※ JAPAN-US Cable Network は、平成12年から運用されている、日本、米国本土、ハワイを南北 2 つのルートでループ状に結ぶ光海底ケーブルネットワークで、当初から本施設内にその終端装置が集約されており、国内外通信キャリアが相互接続を行っています。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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)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。

＜本施設における新規マスターリース・スキーム＞

- データセンターのリーシング・運営ノウハウを有する株式会社ザイマックスアクシスをマスターレシーとして新たに締結する、期間 10 年間・中途解約不可の賃料保証型マスターリース契約（予定）に裏付けされた高い継続性



③ 汎用性

＜立地＞

- JR 横須賀線・湘南新宿ライン「西大井駅」徒歩圏に立地し、「西大井駅」から「品川駅」まで約 5 分、「渋谷駅」まで約 11 分、「東京駅」まで約 12 分、「新宿駅」まで約 16 分と都内主要ターミナル駅への良好なアクセスから、通常時の管理に加え、緊急時・非常時にも都心から徒歩でのアクセスが容易であり、24 時間の緊急時技術対応が可能
- 地盤の強固な武蔵野台地辺縁部に位置し海岸線から距離もあるため、大地震発生時の事業継続、災害復旧への対応力に優れ、重要なデータの保管に有効
- 大小さまざまな事業者が都心型データセンターを構え、高い立地ポテンシャルを有する品川エリア

【品川区内に研究開発施設を設置する主な企業】

株式会社エヌ・ティ・ティ ビー・シー コミュニケーションズ、KDDI 株式会社、株式会社ビットアイル、株式会社ブロードバンドタワー、TIS 株式会社

（出所）株式会社三菱総合研究所

＜施設＞

- 日本データセンター協会（JDCC）による評価において「ティア 3」相当の高い性能を持つデータセンター（下記＜データセンターの評価基準＞参照）
- 個別空調方式、天井高 2,500mm（フリーアクセスフロア高 500mm）、床耐荷重 600kg/m²、特別高圧 3 回線スポットネットワーク受電など、インテリジェントビルとしての高いスペックと安定性を備え、研究開発施設、データセンター、バックオフィスなど多用途に使い勝手の良い施設
- 非常時に施設の継続稼働を支える非常用自家発電設備、UPS を装備
- 非接触 IC カードによる複数階層のセキュリティ体制を完備

＜データセンターの評価基準＞

- データセンターの施設評価の指標として世界的に有名な Uptime Institute（米国）作成の「Uptime Tier」等を参考に、日本データセンター協会（JDCC）が日本の実情に即したデータセンター評価の指標として作成した「データセンターファシリティスタンダード」において、本施設は総合評価としてティア 3 相当（4 段階評価・ティア 4 が最高）の高いスペックを持つデータセンター
- 一般的に、金融機関などのデータセンターはティア 3 ～4、データセンター事業者はティア 3 レベルを選好

分類	評価項目	ティア 1	ティア 2	ティア 3	ティア 4
セキュリティ	セキュリティ管理レベル	サーバ室のみ	サーバ室のみ	建物、サーバ室	敷地、建物、サーバ室、ラック
	電気設備	受電回線	単一回線	単一回線	複数回線
電気設備	非常用自家発電設備	なし	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1回線
	UPS設備	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1回線	必要数+2回線
空調	空調方式	必要数と同量	必要数と同量	必要数+1基	必要数+2基
通信	回線引き込み管路	単一経路	複数経路	複数経路	複数経路
	キャリア数	単一キャリア	単一キャリア	複数キャリア	複数キャリア
設備運用	建物内ネットワーク経路	単一経路	複数経路	複数経路	複数経路
	常駐管理体制	なし	なし	8時間/日以上常駐管理	24時間×365日の常駐管理

（出所）JDCC データセンターファシリティスタンダードを基に株式会社三菱総合研究所作成

本施設のティア評価

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(3) 写真及び地図



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

4. 取得予定資産における賃貸借の概要

物件名称	賃借人名	年間賃料 (消費税別)	総賃貸面積 (総賃貸可能面積 に占める割合)	契約期間	契約種類	賃料改定・中途解約等
		敷金・保証金				
IIF 厚木 ロジスティクスセンターⅢ	東京ロジファクトリー 株式会社	非開示 (注1)	16,584.64 m ² (100%) (注2)	5年3か月 (平成29年 1月31日まで)	定期建物 賃貸借契約	平成25年10月27日以降賃料の改定協議可能(本契約締結時点の月額賃料を下回る賃料の改定は不可) 中途解約不可(解約時は残存期間賃料受領)
		非開示 (注1)				
IIF 三鷹 カードセンター	株式会社 ジェシービー	729,600,000円	21,615.01 m ² (100%)	16年6か月 (平成31年 2月28日まで)	普通建物 賃貸借契約	平成28年2月28日まで賃料改定不可、原則契約更新の都度、協議改定 平成28年2月28日まで中途解約不可(解約時は違約金として残存期間賃料受領)
		182,400,000円				
IIF 東雲 R&Dセンター	日本エニス 株式会社	非開示 (注1)	17,045.3 m ² (100%)	24年間 (平成25年 3月31日まで)	普通建物 賃貸借契約	契約期間満了までは賃料改定なし 6か月前予告により中途解約可(6か月前予告にかえて6か月相当分の賃料支払いにより即時解約可)
		非開示 (注1)				
IIF 蒲田 R&Dセンター	東京計器 株式会社	非開示 (注1)	21,896.56 m ² (100%)	14年11か月 (平成38年 3月31日まで)	定期建物 賃貸借契約	平成28年4月30日まで賃料改定不可 5年・10年経過時点で相場賃料に±5%以上変動が生じた場合には賃料改定について協議 中途解約不可(賃借人都合による解約時は違約金として残存期間賃料受領)
		非開示 (注1)				
IIF 座間 IT ソリューションセンター	日本アイ・ビー・エム 株式会社	非開示 (注1)	10,931.89 m ² (100%)	10年間 (平成33年 7月25日まで)	定期建物 賃貸借契約	期中改定及び解約不可 再契約をする場合、本契約期間終了日の3年前から2年前までに再契約を締結
		非開示 (注1)				
IIF 品川 データセンター	株式会社 サ・イマックスアキス	非開示 (注1)	19,547.11 m ² (100%)	10年間 (平成34年 3月6日まで)	定期建物 賃貸借契約	平成29年3月6日まで減額改定不可(賃料保証型) 5年経過後に賃借人が保証賃料の継続又はパススルー型へ移行の選択可能 中途解約不可
		非開示 (注1)				

(注1) 賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

(注2) 小数第三位以下は切り捨てています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）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。

5. 取得先の概要

(1) IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ

(1) 名称	有限会社ロジH
(2) 所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 栗国 正樹
(4) 事業内容	信託契約に基づく信託受益権の取得、保有及び売却、その他
(5) 資本金	300 万円
(6) 設立年月	平成 18 年 4 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) IIF 三鷹カードセンター、IIF 座間 IT ソリューションセンター

(1) 名称	ヒューリック株式会社
(2) 所在地	東京都中央区日本橋二丁目 5 番 13 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎
(4) 事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびにその仲介、その他
(5) 資本金	12,326 百万円 (平成 23 年 6 月 30 日現在)
(6) 設立年月	昭和 32 年 3 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) IIF 東雲 R&D センター

(1) 名称	Sakura Industrial 特定目的会社
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内
(3) 代表者の役職・氏名	取締役 藤田 収二
(4) 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け並びにその管理及び処分にかかる業務、その他
(5) 資本金	1 億 8890 万円
(6) 設立年月	平成 21 年 3 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金関係 取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(4) IIF 蒲田 R&D センター

(1) 名 称	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス 2 号
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号日本橋一丁目ビルディング
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人インダストリアル・アセット・ホールディングス・ツール 職務執行者 大村圭一
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	50 万円
(6) 設 立 年 月	平成 23 年 9 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 取 引 関 係	本資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社を含む投資家が匿名組合出資する不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とした合同会社です。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、三菱商事株式会社が匿名組合出資をしているものの、出資比率、匿名組合出資契約の内容等から、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せん。

(5) IIF 品川データセンター

(1) 名 称	古河電気工業株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目 2 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉田 政雄
(4) 事 業 内 容	情報通信、エネルギー・産業機材、電装・エレクトロニクス、金属、軽金属、サービス等
(5) 資 本 金	69,395 百万円 (平成 23 年 3 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月	明治 29 年 6 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

6. 媒介の概要

媒介のある取得予定資産は、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF 三鷹カードセンター、IIF 座間 IT ソリューションセンター及び IIF 品川データセンターです。なお、媒介者はいずれも本投資法人及び資産運用会社の利害関係人には該当しません。

(1) IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢの媒介者

名 称	みずほ信託銀行株式会社
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 野中 隆史
事 業 内 容	信託銀行
資 本 金	2,473 億 369 万 7,599 円 (平成 23 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月	大正 14 年 5 月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒 介 手 数 料	先方からの了承が得られないため、非公開。

(2) IIF 三鷹カードセンター、IIF 座間 IT ソリューションセンターの媒介者

名 称	ヒューリックビルド株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 7 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 北村 昭治
事 業 内 容	建築関連事業、総合オフィス事業、不動産賃貸事業
資 本 金	9,000 万円 (平成 23 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月	平成 13 年 4 月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒 介 手 数 料	先方からの了承が得られないため、非公開。

(3) IIF 品川データセンターの媒介者

名 称	日本土地建物販売株式会社
所 在 地	東京都千代田区霞が関一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 高橋 秀夫
事 業 内 容	不動産売買・賃貸借の仲介、マンション・戸建住宅の企画・開発・販売、宅地の企画・造成・開発・販売
資 本 金	3,500 百万円 (平成 23 年 10 月 31 日現在)
設 立 年 月	昭和 22 年 9 月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒 介 手 数 料	先方からの了承が得られないため、非公開。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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録見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

7. 取得資金

今回の取得予定資産の取得に係る取得資金は、新投資口の発行及び借入れによる資金調達並びに自己資金によります。新投資口の発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、資金の借入については本日付「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

また、決済の方法については、全ての資産において引渡時一括での決済を予定しています。

8. 今後の見通し

本投資法人の平成23年12月期（第9期：平成23年7月1日～平成23年12月31日）の運用状況の予想への影響は特にありません。

また、取得予定資産取得後の本投資法人の平成24年6月期（第10期：平成24年1月1日～平成24年6月30日）及び平成24年12月期（第11期：平成24年7月1日～平成24年12月31日）における各運用状況の予想については、本日付「平成23年12月期 決算短信（REIT）」及び「平成24年6月期（第10期）及び平成24年12月期（第11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による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）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。

【ご参考】

取得予定資産の鑑定評価サマリー

	IIF 厚木 ロジスティクスセンターⅢ	IIF 三鷹 カードセンター	IIF 東雲 R&D センター	IIF 蒲田 R&D センター	IIF 座間 IT ソリューションセンター	IIF 品川 データセンター
鑑定評価額	2,540 百万円	9,110 百万円	10,700 百万円	7,510 百万円	5,600 百万円	6,300 百万円
直接還元法による収益価格	2,550 百万円	9,160 百万円	10,800 百万円	7,560 百万円	5,640 百万円	6,340 百万円
還元利回り	5.9%	6.1%	5.9%	6.1%	7.1%	4.7%
DCF 法による収益価格	2,520 百万円	9,050 百万円	10,600 百万円	7,460 百万円	5,550 百万円	6,250 百万円
割引率	5.6%	5.9%	5.7%	5.8%	5.8%	5.2%
最終還元利回り	6.1%	6.3%	6.1%	6.3%	7.7%	5.6%
原価法による積算価格	2,380 百万円	7,460 百万円	8,870 百万円	6,730 百万円	4,130 百万円	6,490 百万円
土地割合	72.6%	64.4%	56.6%	72.0%	41.9%	77.7%
建物割合	27.4%	35.6%	43.4%	28.0%	58.1%	22.3%
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所					
価格時点	平成 24 年 1 月 10 日					

取得予定資産取得後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(予定) 価格 (百万円)	投資比率 ^(注1) (%)	
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター ^(注2)	13,700	9.4	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	4.5	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	3.6	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.4	
	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	
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	0.8	
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンター II (底地)	3,350	2.3	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンター II	3,100	2.1	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.6	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	1.0	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.7	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	1.6	
	小計			45,720	31.4
	工場・研究開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター (底地)	4,500	3.1
F-2		IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.8	
F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	6.0	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	6.0	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	4.9	
小計			30,300	20.8	
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	12.4	
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	41,110	28.3	
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	3.7	
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	3.4	
小計			69,494	47.8	
合計			145,514	100.0	

(注1)「投資比率」は、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分 53%を保有しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

各計算式の定義

- 「NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。

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

*NOI は、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢを除き、各取得予定資産に係る鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度運営純収益を使用しています。IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢについては、鑑定評価書における価格時点において、賃借人のフリーレント期間があるため、2 年目の運営純収益を使用しています。なお、本投資法人取得予定時点において、フリーレント期間は終了しています。

- 「償却後 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。

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

*NOI は、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢを除き、各取得予定資産に係る鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度運営純収益を使用しています。IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢについては、鑑定評価書における価格時点において、賃借人のフリーレント期間があるため、2 年目の運営純収益を使用しています。なお、本投資法人取得予定時点において、フリーレント期間は終了しています。また、減価償却費は、本投資法人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ています。

- 平成 23 年 12 月期末日現在に係る「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。

$$\begin{aligned} \text{平均 NOI 利回り} &= \text{平成 23 年 12 月期末日現在における本投資法人の既存保有資産に係る} \\ &\quad \{(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) \text{の合計} + \text{減価償却費の合計} * \} \div \text{取得価格の合計} \\ \text{平均償却後 NOI 利回り} &= \text{平成 23 年 12 月期末日現在における本投資法人の既存保有資産に係る} \\ &\quad \{(\text{不動産賃貸事業収入} * - \text{不動産賃貸事業費用} *) \text{の合計}\} \div \text{取得価格の合計} \end{aligned}$$

*平成 23 年 7 月 1 日～平成 23 年 12 月 31 日の実績値を 2 倍することにより、年換算して使用しています。

- 取得予定資産に係る「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。

$$\begin{aligned} \text{平均 NOI 利回り} &= \text{取得予定資産に係る NOI} * \text{の合計} \div \text{取得予定価格の合計} \\ \text{平均償却後 NOI 利回り} &= \text{取得予定資産に係る (NOI} * \text{の合計} - \text{減価償却費の合計}) \div \text{取得予定価格の合計} \end{aligned}$$

*NOI は、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢを除き、各取得予定資産に係る鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度運営純収益を使用しています。IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢについては、鑑定評価書における価格時点において、賃借人のフリーレント期間があるため、2 年目の運営純収益を使用しています。なお、本投資法人取得予定時点において、フリーレント期間は終了しています。また、減価償却費は、本投資法人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ています。

- 取得予定資産取得後の「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」は、各数値について、上記既存保有資産に係る数値、及び取得予定資産に係る数値の合計値により求めています。

- 鑑定評価額に対する含み益とは、以下を指すものとして用いています。

平成 23 年 12 月末日（第 9 期末日）現在については、

期末現在の保有資産における鑑定評価額（又は調査価格）合計－期末現在のポートフォリオ全体の帳簿価格

取得予定資産については、

取得予定資産の鑑定評価額と取得予定価格との差額

取得予定資産取得後については、

第 9 期末現在のポートフォリオ全体の含み損益（鑑定評価額と帳簿価格の差額）と取得予定資産の鑑定評価額と取得予定価格との差額の単純合算

なお、鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文章であり、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）をご覧いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。