

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
 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 辻 徹
 問合せ先 執行役員インダストリアル本部長
 深井 聡明
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com
 URL: http://www.iif-reit.com/

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
【IIF 横浜新山下 R&D センター（追加取得）、IIF 大阪此花ロジスティクスセンター】

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）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	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	NOI 利回り (注1)	償却後 NOI 利回り (注1)	取得予定 年月日
F-8	IIF 横浜新山下 R&D センター (準共有持分 99.7%)	神奈川県 横浜市 中区	国内 事業 会社	3,798,570	4,160,000	5.4%	4.4%	平成 28 年 7 月 1 日
L-31	IIF 大阪此花 ロジスティクスセンター (準共有持分 51%) (注2) (注3)	大阪府 大阪市 此花区	国内 事業 会社	4,437,000	4,550,000	4.9%	4.2%	平成 28 年 7 月 1 日
-	合計/平均	-	-	8,235,570	8,710,000	5.1%(注4)	4.3%(注4)	-

(注1) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「平均 NOI 利回り」及び「平均償却後 NOI 利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人が取得に際して付した名称です。

(注3) ブリッジ機能として国内事業会社が引き続き保有する残りの準共有持分 49%の取得については、平成 28 年 7 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日までの間、本投資法人が優先交渉権を行使できます。詳細は「3.i (3) 優先交渉権の内容」をご参照ください。優先交渉権の行使に関しては、その他の取得案件の検討状況や財務戦略及び既存物件の運用状況等の観点から総合的に判断する方針です。

(注4) 取得予定資産に係る平均 NOI 利回り、平均償却後 NOI 利回りを記載しています。

(注5) 本書において金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第二位を四捨五入しています。

2. 取得の理由

本投資法人は、本信託受益権の取得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、本取得を決定しました。

取得予定資産の内、「IIF 横浜新山下 R&D センター」（以下「本物件（横浜新山下）」）といっています。）は、都心オフィスエリアへの良好なアクセスを確保しており、テナントの重要な研究開発の拠点として期間 20 年の長期賃貸借契約を締結しております。本投資法人は、平成 28 年 3 月 1 日に本物件（横浜新山下）の準共有持分 0.3%について取得をしていましたが、今般、残りの持分について優先交渉権を行使し、信託受益権全てを取得するものです。

「IIF 大阪此花ロジスティクスセンター」（以下「本物件（大阪此花）」）といっています。）の取得は、高速道

路出入口や貨物ターミナル駅に近接し、都心や広域へのアクセスも容易な希少性ある立地に位置し、テナントの関西エリアにおける重要な物流拠点として約 36 年の長期賃貸借契約が締結されている物件の過半持分の取得です。

本投資法人は、本信託受益権の取得により、ポートフォリオの更なる質の向上を図る見込みです。個別物件の詳細については、後記「3. 取得予定資産の詳細」をご参照下さい。

なお、本取得により、平成 27 年 12 月期（第 17 期）及びそれ以後の取得資産は合計約 136 億円、平均 NOI 利回りは 5.3%、平均償却後 NOI 利回りは 4.7%、含み益合計は 12.3 億円（含み益率 9.1%）となる見込みです。本投資法人は、引き続き工場・研究開発施設等、インフラ施設及び物流施設の各カテゴリーにおいて物件取得を行い、規模拡大とともにポートフォリオの収益性及び安定性の向上を図り、投資主価値の継続的な成長を追求します。

■平成 27 年 12 月期（第 17 期）以降の取得（予定）資産の状況

アセット カテゴリー	物件名称	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円) ^(注1)	NOI 利回り (注2)	償却後 NOI 利回り (注2)	賃貸借 契約期間 (契約形 態)	取得 (予定) 日
		含み益 (含み益率) ^(注2) (千円)					
工場・研究 開発施設等	IIF 浦安 マシナリーメンテナンス センター (底地)	1,300,776	1,640,000	6.1%	6.1%	49.0年 (定借)	平成28年 3月31日
		339,224	(26.1%)				
	IIF 掛川 マニュファクチュアリング センター (底地)	1,540,000	1,770,000	5.6%	5.6%	30.0年 (定借)	平成28年 4月15日
		230,000	(14.9%)				
	取得予定資産 (追加取得) IIF 横浜新山下 R&Dセンター ^(注3)	3,810,000	4,170,000	5.4%	4.4%	20.0年 (定借)	平成28年 3月1日及び 平成28年 7月1日
		360,000	(9.4%)				
インフラ 施設	IIF 東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	690,000	744,000	5.3%	5.3%	30.1年 (定借)	平成27年 11月13日
		54,000	(7.8%)				
物流施設	IIF 福岡東 ロジスティクスセンター	1,860,000	2,000,000	5.5%	5.0%	15.0年 (定借)	平成28年 1月18日
		140,000	(7.5%)				
	取得予定資産 (新規取得) IIF 大阪此花 ロジスティクスセンター (準共有持分 51%)	4,437,000	4,550,000	4.9%	4.2%	36.3年 (普通借)	平成28年 7月1日
		113,000	(2.5%)				
-	合計/平均	13,637,776	14,874,000	5.3% ^(注4)	4.7% ^(注4)	29.0年	-
		1,236,223	(9.1%)				

(注1) IIF 横浜新山下 R&Dセンターについては試算価格、IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地) については調査価格を記載しています。
(注2) 「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」及び「含み益」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照下さい。
(注3) 取得価格等の数値は取得済の持分と取得予定資産である持分とに係る数値を合算して記載しています。
(注4) 取得 (予定) 資産に係る平均 NOI 利回り、平均償却後 NOI 利回りを記載しています。

(ご参考：アセットカテゴリー別の取得価格内訳)

アセットカテゴリー	取得価格 (千円)	割合
物流施設以外 (工場・研究開発施設等/インフラ)	7,340,776	53.8%
物流施設	6,297,000	46.2%
合計	13,637,776	100.0%

3. 取得予定資産の詳細

i. IIF 大阪此花ロジスティクスセンター（新規取得）

(1) 取得の概要

本物件（大阪此花）の取得に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

■ 取得ハイライト

- ・ 物流大手「佐川急便株式会社」の関西エリアの重要拠点への投資
- ・ 都心に近接し、高速道路出入口及び JR 貨物駅至近という大阪湾岸エリアの中でも希少な立地への投資
- ・ 期間約 36 年の長期賃貸借契約（残存解約不可期間 10 年超）に裏付けられた安定したキャッシュフロー

■ 継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

テナントにとって関西エリアの重要拠点であり、長期賃貸借に裏付けられた継続性

- ・ 最寄の「安治川口」駅は大阪府内に 4 つある JR 貨物駅の一つであり、同駅と JR 東京貨物ターミナル駅（品川区八潮）間を、佐川急便専用の貨物列車（スーパーレールカーゴ）が毎日運行していることから、「安治川口」駅至近の本施設は同社にとって関西エリアの重要な拠点としての位置付け
- ・ 平成 27 年にテナントによるマテリアルハンドリング（マテハン）設備の大規模な更新
- ・ 期間約 36 年の賃貸借契約（平成 2 年 11 月 16 日～平成 39 年 2 月 28 日、期間内解約不可）に裏付けられた、高い継続性

■ 汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

大阪湾岸エリアの中でも都心に近接し、高速道路出入口と貨物駅の両方が至近という希少立地

- ・ 大阪都心部から約 6km、大阪湾岸エリアの中でも高速道路出入口と貨物駅が至近の希少立地
- ・ 周辺は大阪市内有数の工場の集積地であり、物流施設として 24 時間稼働が可能
- ・ 隣地に西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」があることから、物流立地として高い評価の裏付け
- ・ 最寄の JR「安治川口」駅が徒歩圏内という雇用確保の優位性

<施設>

集配送に特化した物流拠点として、汎用性を有する施設

- ・ 配送機能に特化したフロアと、流通加工用のフロアを複数有する建物仕様であり、集配送に特化した物流拠点として汎用性を有する施設

【写真および地図】



搬送ライン

スキャナー部

スパイラルシュート及び手仕分けライン



大阪都心部から至近、広域にアクセス容易な立地

高速出入口と貨物駅の両方が使用可能



佐川急便株式会社と JR 貨物が共同して開発した
専用貨物列車“スーパーレールカーゴ”が、東京～安治川口間を毎日運行



(2) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター			
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権			
所 在 地	大阪府大阪市此花区島屋四丁目 4 番 51 号			
取 得 価 格	4,437 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	4,550 百万円（平成 28 年 6 月 1 日時点）			
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社			
担保設定の有無	特になし			
所有・それ以外の別	所有権	建物の構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 7 階建 附属建物 1：鉄骨造陸屋根平屋建 附属建物 2：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 附属建物 3：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建	
土 地 面 積	23,359.57 m ²			
用 途 地 域	工業専用地域	建 築 時 期	平成 3 年 1 月 7 日	
容 積 率 / 建 ぺ い 率	200% / 70%	延 床 面 積	34,159.61 m ² （本棟：34,046.74 m ² 、 附属建物 1：92.45 m ² 、附属建物 2：10.21 m ² 、附属建物 3：10.21 m ² ）	
地 震 P M L	9.6%	用 途	事務所・倉庫 他	
テナントの内容	テナント数（主なテナント）	1（佐川急便株式会社）		
	賃貸事業収入（年間）	非開示（注1）		
	敷金・保証金	非開示（注1）		
	総賃貸面積	46,262.20 m ² （注2）	稼働率（面積ベース）	100%
	総賃貸可能面積	46,262.20 m ² （注2）		
	主なテナント	契 約 期 間	平成 2 年 11 月 16 日～平成 39 年 2 月 28 日（約 36 年）	
契 約 種 類		普通建物賃貸借契約		
賃 料 改 定		著しい経済変動及び公租公課等の改正があった時は、賃貸人と賃借人が協議の上改定することができるものとされています。		
中 途 解 約		平成 39 年 2 月末日までの期間（以下「解約禁止期間」といいます。）は賃貸人及び賃借人いずれからも解約できないものとされており、解約禁止期間中に万一賃借人が解約を申し出た場合には、賃借人は解約日から解約禁止期間の満了日までの賃料総額に相当する金額を違約金として、一括して直ちに、賃貸人に支払うものとするものとされています。		
その他特筆すべき事項	<p>・本投資法人は、本物件（大阪此花）の取得に伴い、他の本信託受益権の準共有持分権者及び本信託受益権に係る信託受託者との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の内容は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお一定期間内に準共有者間で合意出来なかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。 準共有者が保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）が必要であり、また、他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉する必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で譲渡を受けることができるとされています。 <p>・本投資法人は本物件（大阪此花）取得に先立ち、土壌汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼いたしました。その結果、対象地では過去に実施された土壌調査において土壌で六価クロム、鉛、ふっ素、また、地下水でふっ素及びほう素の汚染が確認されました。さらに、一部の土壌及び地下水に油分が確認されましたが、それぞれの影響について以下のとおり評価されています。なお、取得予定資産の取得にあたり、本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得予定価格を決定しています。</p>			

	<ul style="list-style-type: none"> - 対象地には土壌汚染が存在することが確認されましたが、建物はコンクリート等により被覆されており、建物を除く範囲はアスファルト等で被覆され、植栽部の土壌については土壌調査が実施されて汚染が存在しないことが確認されているため、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。 - 地下水汚染が確認された物質は、ふっ素及びほう素であり、これらの物質を含む地下水が到達し得る一定の範囲（対象地周辺の概ね250m程度）には地下水を飲用していると想定される施設や住宅等はありません。よって、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いと判断されます。
--	---

(注1) 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2) 「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積を記載していますが、「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」には、一部テナント資産である立体駐車場等の面積（計 472.2 ㎡）が含まれています。

- ・ 本投資法人は、本物件（大阪此花）を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 51%を取得する予定ですが、「取得価格」及び「鑑定評価額」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。
- ・ 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・ 「土地面積」、「延床面積」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については小数第3位をそれぞれ四捨五入して記載しています。
- ・ 「土地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「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。

(3) 優先交渉権の内容

権 利 の 内 容	以下の行使期間及び価格条件を満たす場合、他の準共有者である国内事業会社が保有する本物件（大阪此花）の準共有持分49%の購入に関し、本投資法人が優先的に交渉することができます。ただし、他の準共有者が、平成29年3月1日の時点で、同月末日までに本投資法人又は本資産運用会社が指定する者が当該準共有持分を購入する蓋然性が低いと客観的に判断する場合、本資産運用会社の書面による同意を得た場合、当該準共有者は第三者に対する売却活動を開始することができるものとし、同月末日以前であっても、第三者に対して準共有持分を売却することができるものとされています。
優先交渉権の行使期間	平成28年7月1日から平成29年3月31日まで
価 格 条 件	4,263百万円

(注) 平成28年10月1日以降に引渡しが行われる場合の価格とされています。本投資法人が同日よりも前の取得を希望する場合、本投資法人は当該他の準共有者と別途価格条件について協議し合意する必要があります。

(4) 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(5) 物件取得者等の状況

本物件（大阪此花）は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(6) 媒介の概要および媒介手数料

なし

(7) 鑑定評価書の概要

本投資法人の取得予定資産は本物件（大阪此花）を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分51%のみであり、その鑑定評価額は下記「①本物件（大阪此花）の準共有持分51%に係る鑑定評価額」のとおりです。

当該鑑定評価額は、一棟の建物及びその敷地の価格（下記「②本物件（大阪此花）完全所有権に基づく試算価格」）を求め、信託受益権の準共有持分である51%を乗じて算出しています。

① 本物件（大阪此花）の準共有持分51%に係る鑑定評価額

物件名称	IIF大阪此花ロジスティクスセンター
鑑定評価額	4,550百万円
評価機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	平成28年6月1日

② 本物件（大阪此花）完全所有権に基づく試算価格

物件名称	IIF大阪此花ロジスティクスセンター
試算価格	8,930百万円
評価機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	平成28年6月1日

項目	内容	概要等
収益還元法による試算価格	9,060 百万円	
直接還元法による価格	9,030 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	427 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	34 百万円	
純収益	397 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	9,060 百万円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	6,020 百万円	
土地比率	72.0%	
建物比率	28.0%	

その他、鑑定評価機関が評価に当たって留意した事項

対象不動産の試算価格（完全所有権）については、上記により得た収益還元法による試算価格から土壌汚染除去に要する費用の現在価値を控除することにより査定しています。

(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。

【ご参考】

本物件（大阪此花）の収支見込（100%所有前提）(注)

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	427 百万円
NOI 利回り	4.9%
減価償却費	64 百万円
減価償却後利回り	4.2%

- NOI は不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益（初年度に特殊要因がある場合には2年目の運営純収益）を使用しています。
- NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。
- 減価償却後利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第2位を四捨五入しています。

(注) 現時点で本投資法人が取得を予定している本物件（大阪此花）の準共有持分の持分割合は51%であり、本投資法人は当該持分割合に応じて収益の一部を収受する見込みです。

ii. IIF 新山下 R&D センター（追加取得）

(1) 取得の概要

■ 取得ハイライト＜相対取引＞

- ・ 本投資法人が注力する工場・研究開発施設等のカテゴリーにおいて、競争の少ない取得環境を活かし、売主の売却ニーズを捉えた相対取引を実現
- ・ テナントにおける拠点の重要性を背景とした期間 20 年（残存期間 11 年 2 ヶ月）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー

■ 継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 世界有数の自動車部品サプライヤーの日本法人であるティアールダブリューオートモーティブジャパン株式会社の日本本社兼エンジニアリングセンター
- ・ 賃借人のために建築された BTS 型施設であり、エアバッグやブレーキ等の品質テストや運転支援等先端システムの開発を行う上で賃借人にとって使い勝手のよい施設
- ・ 期間 20 年（残存期間 11 年 2 ヶ月）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■ 汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

都心への交通アクセスに優れた、高い立地汎用性

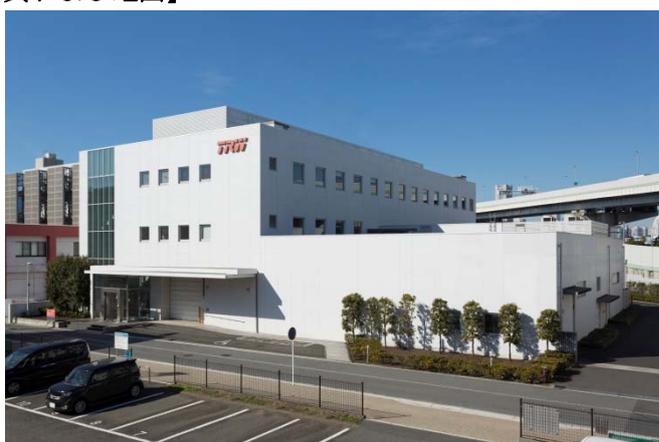
- ・ みなとみらい線「元町中華街」駅から徒歩 10 分の立地に所在し、「横浜」駅まで約 10 分、「東京」駅まで約 40 分と都心オフィスエリアへの良好なアクセスを確保しており、顧客となる企業等との距離が近い優位性を持つ
- ・ 交通アクセス性の高い横浜駅周辺エリアまでのアクセス性に優れ、かつ用途地域が準工業地域でありながら最寄駅徒歩圏の立地に所在するビルとして、研究開発拠点としての立地条件は高く評価される

<施設>

築浅かつ R&D センターとして必要十分なスペックを備える施設

- ・ 個別空調、1F 天井高 4,600 mm（一部 6,500 mm）、1F 最大床耐荷重 1.2 t/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汎用的スペックを備え、自動車部品のみならず幅広い製造業の研究開発施設として使い勝手のよい施設
- ・ 非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機を備える
- ・ 非接触型 IC カードによるセキュリティ体制を完備

【写真および地図】



(2) 取得予定資産の内容

物 件 名 称	IIF 横浜新山下 R&D センター			
特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権			
所 在 地	神奈川県横浜市中区新山下 1-16-5			
取 得 価 格	3,798,570 千円			
鑑定評価額（価格時点）	4,160,000 千円（平成 28 年 6 月 10 日時点）			
鑑 定 評 価 機 関	シービーアールイー株式会社			
担 保 設 定 の 有 無	特になし			
所有・それ以外の別	所有権	建物の構造と階数	鉄筋コンクリート造陸 屋根地下 1 階付 3 階建	
土 地 面 積	3,872.25 m ²	建 築 時 期	平成 19 年 8 月	
用 途 地 域	準工業地域	延 床 面 積	4,832.18 m ²	
容 積 率 / 建 ぺ い 率	200% / 60%	用 途	研究所・事務所	
地 震 P M L	5.0%			
テナントの内容	テナント数（主なテナント）	1（ティーアールダブリューオートモーティブジャパン株式会社）		
	賃貸事業収入（年間）	非開示 ^(注)		
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 ^(注)		
	総 賃 貸 面 積	4,887.83 m ²	稼働率（面積ベース）	100%
	総 賃 貸 可 能 面 積	4,887.83 m ²		
	主なテナント	契 約 期 間	平成 19 年 9 月 1 日～平成 39 年 8 月 31 日（20 年）	
		契 約 種 類	定期建物賃貸借契約	
		賃 料 改 定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借開始日から 5 年間（平成 24 年 8 月 31 日まで）は据え置くものとされています。 ・ 5 年経過後は、3 年経過毎に総務省統計局の発表する年平均指数の消費者物価指数（CPI）を用いて賃料改定することとされています。初回改定は平成 18 年 12 月末時点で発表されている最新の CPI を、それ以降は前回改定時の最終年度の 12 月末時点で発表されている CPI を基準値とし、賃料固定期間の最終の 12 月末時点で発表されている CPI を基準値で除した値を改定時に有効な賃料に乗じた値をその後の賃料とすることとされています。 ・ なお、賃料は改定時賃料の 10%以内で増減するものとされています。ただし、本賃貸借契約締結時点の月額賃料を下回ることとなる賃料の改定を行うことはできないとされています。 	
	中途解約	中 途 解 約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借契約期間中解約できないものとされており、賃借人の事由により本契約を解約する場合は、平成 29 年 8 月 31 日までの賃料及び平成 29 年 9 月 1 日から賃貸借期間満了までの賃料の 75%を違約金として支払わなければならないとされています。 ・ ただし、契約期間中に賃借人が斡旋する後継の賃借人が、本契約と同等以上又は賃貸人の認めるその他の条件により定期建物賃貸借契約を締結した場合、違約金は発生しないものとされています。 	
		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（横浜新山下）取得に先立ち、土壌汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼いたしました。その結果、対象地で過去に実施された土壌調査において砒素、鉛、ほう素による土壌汚染が確認されています。それぞれの影響についての評価は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> － 既往調査にて溶出量基準の超過が確認された砒素、鉛、地下水基準を超過したほう素については、対象地は、周囲が海域、運河で囲まれた土地であり、周囲に飲用井戸が存在する可能性が低いと考えられることから、地下水を經由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いとされています。また、含有量基準を超過した鉛は、表層土壌からは確認されておらず、飛散などにより直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいとされています。 － 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、取得予定価格を決定しています。 	

(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。

- ・ 本投資法人は、本物件（横浜新山下）を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 99.7%を取得する予定ですが、「取得価格」及び「鑑定評価額（価格時点）」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。
- ・ 「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・ 「土地面積」、「延床面積」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については小数第 3 位をそれぞれ四捨五入して記載しています。
- ・ 「土地面積」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・ 「容積率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・ 「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・ 「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。

(3) 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(4) 物件取得者等の状況

本物件（横浜新山下）は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

(5) 媒介の概要及び媒介手数料

なし

(6) 鑑定評価書の概要

本投資法人の取得予定資産は本物件（横浜新山下）を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 99.7%であり、その鑑定評価額は下記「①本物件（横浜新山下）の準共有持分 99.7%に係る鑑定評価額」のとおりです。

当該鑑定評価額は、一棟の建物及びその敷地の価格（下記「②本物件（横浜新山下）完全所有権に基づく試算価格」）を求め、信託受益権の準共有持分である 99.7%を乗じて算出しています。

① 本物件（横浜新山下）の準共有持分99.7%に係る鑑定評価額

物 件 名 称	IIF 横浜新山下 R&D センター（準共有持分 99.7%）
鑑 定 評 価 額	4,160 百万円
評 価 機 関	シービーアールイー株式会社
価 格 時 点	平成 28 年 6 月 10 日

② 本物件（横浜新山下）完全所有権に基づく試算価格

物 件 名 称	IIF 横浜新山下 R&D センター
試 算 価 格	4,170 百万円
評 価 機 関	シービーアールイー株式会社
価 格 時 点	平成 28 年 6 月 10 日

項目	内容	概要等
収益還元法による試算価格	4,220 百万円	
直接還元法による価格	4,210 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	205 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	201 百万円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	4,220 百万円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	2,160 百万円	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	

その他、鑑定評価機関が評価に当たって留意した事項

対象不動産の試算価格（完全所有権）については、上記により得た収益還元法による試算価格から土壌汚染除去に要する費用の現在価値を控除することにより査定しています。

(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。

【ご参考】

本物件（横浜新山下）の収支見込（100%所有前提）(注1)(注2)

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	205 百万円
NOI 利回り	5.4%
減価償却費	37 百万円
減価償却後利回り	4.4%

- NOI は不動産鑑定評価書に記載された DCF 法における初年度の運営純収益（初年度に特殊要因がある場合には 2 年目の運営純収益）を使用しています。
- NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- 減価償却費は現時点での概算です。
- 減価償却後利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

(注 1) 本投資法人が本物件（横浜新山下）の準共有持分の 99.7%を取得することにより、完全所有となる見込みです。

(注 2) 今回の追加持分取得時においては、鑑定評価額に基づく建物価格の割合が前回（平成 28 年 3 月 1 日の準共有持分（0.3%）取得時点）より減少することに伴う減価償却費の減少を見込み、償却後 NOI 利回りを 4.4%に変更しています。

4. 本信託受益権取得の日程

取得決定日	平成 28 年 6 月 29 日
取得契約締結日	平成 28 年 7 月 1 日 (予定)
代金支払日	平成 28 年 7 月 1 日 (予定)
物件引渡日	平成 28 年 7 月 1 日 (予定)

5. 本信託受益権の取得資金及び決済方法

本取得にかかる取得資金は、借入れによる資金調達及び自己資金によります。資金の借入れについては本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照下さい。また、決済の方法については、全ての資産について引渡時一括での決済を予定しています。

6. 今後の見通し

本取得により、本投資法人の平成 28 年 6 月期（第 18 期：平成 28 年 1 月 1 日～平成 28 年 6 月 30 日）の運用状況への影響はなく、運用状況の予想に変更はありません。なお、本取得後の平成 28 年 12 月期（第 19 期：平成 28 年 7 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日）の運用状況の予想は、その他ポートフォリオ全体の運用状況を考慮の上、平成 28 年 8 月 15 日に開示する予定の「平成 28 年 6 月期 決算短信(REIT)」にてお知らせします。

以上

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	6.3	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.0	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.4	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.0	
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	0.9	
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	2,159	1.0	
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	0.5	
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,550	2.1	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.4	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.1	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.7	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.5	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	1.0	
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	0.8	
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.4	
	L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.0	
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.8	
	L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.6	
	L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.5	
	L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.7	
	L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.5	
	L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	
	L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.6	
	L-26	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)	4,000	1.8	
	L-27	IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	860	0.4	
	L-28	IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.6	
	L-29	IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)	860	0.4	
	L-30	IIF 福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.9	
	L-31	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター	4,437	2.0	
	小計			90,083	41.3
	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	2.1
F-2		IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.5	
F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	4.0	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	4.0	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	3.3	
F-6		IIF 川崎サイエンスセンター	2,168	1.0	
F-7		IIF 相模原 R&D センター	3,100	1.4	
F-8		IIF 横浜新山下 R&D センター	3,810	1.7	
F-9		IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター (底地)	1,540	0.7	
F-10		IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1,300	0.6	
小計			42,218	19.3	

インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.3
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	41,110	18.8
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	2.5
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.2
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	2.6
	I-6	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	1,150	0.5
	I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)	1,900	0.9
	I-8	IIF 品川 IT ソリューションセンター	7,200	3.3
	I-9	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	690	0.3
小計			86,034	39.4
合計			218,336	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。

【ご参考】各計算式の定義

P1 (注1) 及び P2(注3)の「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」及び「含み益」の計算式については以下をご参照ください。

【NOI 利回り】

(1) 「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 = 取得 (予定) 資産の NOI * ÷ 取得 (予定) 価格

* NOI の計算には、各取得 (予定) 資産に係る取得時の不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された DCF 法における初年度運営純収益 (初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目の運営純収益) を使用しています。以下【償却後 NOI 利回り】において同じです。

(2) 「取得 (予定) 資産」の平均 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

取得 (予定) 資産の平均 NOI 利回り * = 取得 (予定) 資産の NOI の合計 ÷ 取得 (予定) 価格の合計

* 取得 (予定) 資産の平均 NOI 利回りは、取得時の鑑定評価書又は調査報告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】

(1) 「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。

(2) 「取得 (予定) 資産」の平均償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

取得 (予定) 資産の平均償却後 NOI 利回り = (取得 (予定) 資産の NOI の合計 - 取得 (予定) 資産の減価償却費の合計) ÷ 取得 (予定) 価格の合計

【含み益】

「含み益」とは、鑑定評価額 (または試算価格、調査価格) と取得 (予定) 価格との差額をいいます。必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。