

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/

国内不動産及び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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、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」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて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)	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 (百万円)	NOI 利回り (注3)	償却後 NOI 利回り (注3)	取得予定 年月日
F-11	IIF 横須賀テクノロジーセンター	神奈川県横須賀市	コマツNTC株式会社(注4)	4,000	4,430	7.2%	6.6%	平成29年 2月20日
F-12	IIF 湘南テクノロジーセンター	神奈川県高座郡	コマツNTC株式会社(注4)	1,200	1,320	6.6%	6.2%	平成29年 2月20日
L-31	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分49%）	大阪府大阪市	SPC(注4)(注5)	4,263	4,340	4.9%	4.1%	平成29年 2月20日
L-34	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分60%）	福岡県福岡市	SPC(注4)(注5)	3,115	3,170	4.5%	3.5%	平成29年 2月20日
L-35	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分60%）	福岡県福岡市	SPC(注4)(注5)	5,451	5,530	4.4%	3.6%	平成29年 2月20日
L-36	IIF 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）	東京都板橋区	SPC(注4)(注5)	1,031	1,070	4.4%	3.7%	平成29年 2月20日
L-37	IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県黒川郡	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス4号	1,480	1,560	6.0%	4.8%	平成29年 2月21日

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

L-38	IIF 太田ロジスティクスセンター	群馬県太田市	三井住友ファイナンス&リース株式会社	1,010	1,140	6.6%	5.7%	平成29年2月21日
L-39	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ（準共有持分75%）	大阪府大阪市	国内事業会社 (注4) (注5) (注6)	9,075	10,100	4.2%	3.3%	平成29年3月21日
L-40	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分75%）	大阪府大阪市	国内事業会社 (注4) (注5) (注6)	1,905	2,000	4.7%	4.1%	平成29年3月21日
L-41	IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ	岩手県紫波郡	国内事業会社 (注5)	1,302	1,490	6.3%	5.6%	平成29年5月1日

年間賃料合計（消費税別）	1,897 百万円
--------------	-----------

- (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。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。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) 「NOI利回り」、「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4) 取得に関してはブリッジ機能を利用しており、ブリッジ先は国内事業会社（当該ブリッジ先から商号・名称等の開示について承諾を得られていないため非開示とし、属性に応じて単に国内事業会社と記載しています。なお、「IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ」及び「IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ」については元の売主とは別の国内事業会社となります。）です。以下同じです。
- (注5) 取得先より商号・名称等の開示について承諾を得られていないため非開示とし、属性に応じて単にSPC又は国内事業会社と記載しています。
- (注6) IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡの現所有者（IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠの建物については、本投資法人に対する売主が現所有者から取得するまでに第三者から取得する予定です。）である国内事業会社は、平成29年1月26日に開催予定の取締役会において当該各物件の売却について決議することを予定しており、当該決議において当該各物件の売却について承認が得られることが、当該各物件に係る売買契約に基づく売主の義務の履行の停止条件とされています。したがって、同社の取締役会において当該各物件の譲渡が否決された場合や同社の取締役会の開催が延期された場合、本投資法人は当該各物件を予定通りに取得できない可能性があります。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、今回取得を行う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、取得を行うことを決定いたしました。

今回取得する11物件に関する意思決定に際しては、主に「収益力」、「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」をご参照下さい。

また、取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、平成28年9月30日提出の「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。個別資産の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」をご参照下さい。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 横須賀テクノロジーセンター】

(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	株式会社東京建築検査機構
取得予定年月日	平成 29 年 2 月 20 日		調査年月日	平成 28 年 8 月 31 日
取得予定価格	4,000 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 28 年 9 月 1 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	521,610,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 2 月 28 日		年平均	43,467,000 円 (12 年平均)
所在地	神奈川県横須賀市神明町 1 番 15			
土地面積	27,000.03 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根4階建	
用途地域	工業地域		附属建物 1：鉄骨造陸屋根2階建	
容積率/建ぺい率	200%/60%		附属建物 2：鉄骨造陸屋根2階建	
所有・それ以外の別	所有権		附属建物 3：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
			附属建物 4：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
			附属建物 5：鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建	
			附属建物 6：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
			附属建物 7：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
			附属建物 8：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
地震 PML	5.0%	建築時期	本棟：平成7年11月30日	
			附属建物 1：平成7年11月30日、平成10年4月14日増築	
			附属建物 2：平成7年11月30日、平成10年4月14日増築	
			附属建物 3：平成7年11月30日	
			附属建物 4：平成7年11月30日	
			附属建物 5：平成8年7月18日、平成17年8月23日増築	
			附属建物 6：平成10年4月14日	
			附属建物 7：平成16年9月29日	
			附属建物 8：平成19年3月20日	
担保設定の有無	なし	延床面積	13,779.77 m ² (本棟：3,071.55 m ² 、附属建物 1：1,728.81 m ² 、附属建物 2：3,517.59 m ² 、附属建物 3：66.35 m ² 、附属建物 4：59.88 m ² 、附属建物 5：4,620.25 m ² 、附属建物 6：471.95 m ² 、附属建物 7：58.93 m ² 、附属建物 8：184.46 m ²)	
		用途	工場・事務所 他	
その他 特筆すべき事項	・本投資法人は本物件取得に先立ち、土壌汚染リスク評価をイー・アンド・イソリュージョンズ株式会社に依頼いたしました。その結果、土壌・地下水汚染に関して重大な問題が存在する可能性は低く、将来においても重大な土壌・地下水汚染及び健康被害が生じる可能性は低いと考えられると評価されています。			

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ニコン	1	13,779.77 m ² (100%)	非開示 ^(注)	10年間 (平成28年9月1日から 平成38年8月31日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃料の改定は原則行わないものとされています。 ・賃借人は、引渡日から5年間が経過するまでは賃貸借契約を解約することはできないとされています。ただし、引渡日から5年後の応当日以降については、賃借人は、解約予定日の18か月前の日までに賃借人に対し書面により通知することにより、賃貸借契約を解約することができるかとされています。 ・また、賃借人は、引渡日から5年後の応当日以降に限り、解約通知書に代えて、解約意向通知書を賃借人に送付することが可能であり、この場合、賃借人と賃借人とは解約予定日の12か月前までの間（当該期間は賃借人及び賃借人の間の合意により延長又は短縮することができます。以下「協議期間」といいます。）、解約に関する協議を行うものとし、賃借人が協議期間の満了までに改めて解約通知書を送付しなかった場合、賃貸借契約は終了しないものとされています。なお、この場合における賃貸借契約の終了日は、①当該解約通知書が賃借人に到達した日から12か月後の応当日、又は②賃借人が当該協議後解約通知書において契約終了日を指定している場合には当該契約終了日のいずれか遅い日とされています。 ・賃貸借期間満了の18か月前の日までに、賃借人又は賃借人が相手方に対し、更新しない旨の書面による通知をしたときを除き、本契約は賃貸借期間満了の翌日から5年間更新されるものとされています。 その他事項 <ul style="list-style-type: none"> ・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) 取得及び貸借の理由

■取得のポイント

- ・株式会社ニコン（以下「ニコン」といいます。）の精機事業における基幹製品の製造拠点
- ・都心へのアクセスが良く、幅広い業種の製品の製造・組立工場に転用可能な汎用性の高い施設
- ・本投資法人の過去の取得実績に裏付けられた CRE^(注) 提案力を活用し、本投資法人初の建物を含む工場物件への投資を実現

(注) 「CRE」とは、企業が保有する不動産 (Corporate Real Estate) のことをいい、経営戦略的視点から、企業価値最大化のために企業の保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することを「CRE提案」といいます。以下同じです。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ニコンの精機事業において業界トップシェアを誇る FPD^(注) 露光装置のユニット・部品等の製造を行う拠点
- ・平成16年に「横浜製作所・横須賀分室」として開設され、以後賃借人によって継続的に設備投資が実施されており、平成24年以降は「横須賀製作所」として操業を継続

(注) 「FPD」とは「Flat Panel Display」の略称であり、薄型で平坦な画面の薄型映像表示装置の総称です。以下同じです。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・製造業の工場が集積する工業団地「久里浜テクノパーク」に位置し、最寄駅が徒歩圏でかつ高速道路 IC が至近の交通アクセスに恵まれた立地

<施設>

- ・工場棟は軒高が約11mの吹抜けとクレーンを有する仕様のため、幅広い業種の工場として転用が可能な汎用性を有する施設
- ・当初は売主であるコマツ NTC 株式会社（以下「コマツ NTC」といいます。）が自社で利用していた工場をニコンが自社工場として賃借しており、異なる業種に対応可能な建物仕様であることの裏付け

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。



■ 広域への交通アクセスに恵まれた立地

神奈川県内の産業集積地に所在し、高速道路IC や鉄道駅に近接し、横浜港や羽田空港へのアクセスも良いことから、国内のみならず海外でビジネスを行う企業にとって魅力ある立地にあると本投資法人は考えています。また、ニコンにとって品川にある本社や神奈川県内の他の製作所へアクセスする上での利便性が高いと、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による国内不動産及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

■ 圧倒的なシェアを誇る、ニコンの FPD 露光装置製造の重要工程を担う基幹拠点となる工場施設の取得

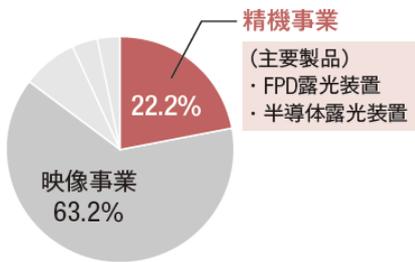
FPD 露光装置製造はニコンの精機事業の主力事業であり、世界のトップシェア(平成 28 年 3 月期)^(注) を誇ります。

日本製 FPD 製造装置販売額の平成 27 年度の実績は前年度より 10.3%増加し約 3,000 億円となりました。

本投資法人は「IIF 横須賀テクノロジーセンター」について、FPD 露光装置製造における同社の高度な技術を支える拠点として、継続的な利用を見込んでいます。

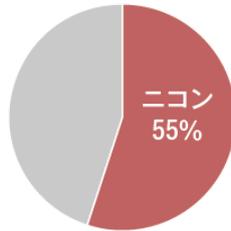
(注)平成 28 年 3 月期のニコンによる推計です(台数ベース。出所：ニコンホームページ)。

■ ニコンの事業構成^(注)



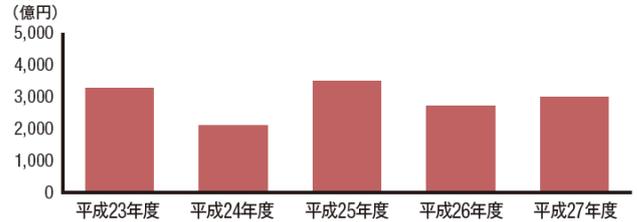
(注)ニコンの事業構成についてはニコン「平成 28 年 3 月期 決算関係データ」を基に計算しています。

■ FPD 露光装置製造に占めるニコンの世界シェア^(注)



(注)平成 28 年 3 月期のニコンによる推計です(台数ベース。出所：ニコンホームページ)。

■ 日本製 FPD 製造装置販売高



(出所)一般社団法人日本半導体製造装置協会「平成 29 年 1 月発表半導体・FPD 製造装置需要予測」

■ IIF 横須賀テクノロジーセンターの主な事業

主な事業	概要
<p>FPD 露光装置のユニット・部品等の製造を行う拠点</p> 	<p>FPD 露光装置とは、TV や PC、スマートフォン等で使用する液晶・有機 EL ディスプレイに高精細の画像を表現するための微細な回路をガラス面に焼き付ける装置です。大型化・高精細化が進む液晶・有機 EL ディスプレイに対応するため、「IIF 横須賀テクノロジーセンター」においては高精度と高生産性の両立を実現する FPD 露光装置のユニット・部品等の製造を主に行っています。</p>

画像はニコンのホームページより転載

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 湘南テクノロジーセンター】

(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	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成 29 年 2 月 20 日		調査年月日	平成 28 年 6 月 27 日
取得予定価格	1,200 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 28 年 9 月 1 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	183,127,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 2 月 28 日		年平均	15,260,000 円 (12 年平均)
所在地	神奈川県高座郡寒川町一之宮六丁目 2001 番 13			
土地面積	13,000.38 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 附属建物 1：鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 附属建物 2：コンクリート・ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 附属建物 3：コンクリート・ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	4.8%	建築時期	平成 6 年 7 月 31 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	7,244.71 m ² (本棟：5,030.15 m ² 、附属建物 1：2,095.05 m ² 、附 属建物 2：52.35 m ² 、附属建物 3：67.16 m ²)	
		用途	工場・事務所 他	
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取得に先立ち、土壌汚染リスク評価をイー・アンド・イソリュージョンズ株式会社に依頼いたしました。その結果、対象地内に重大な土壌・地下水汚染及び対象地が起因となった土壌・地下水汚染が周辺環境へ影響を及ぼす可能性は低く、また将来においても重大な土壌・地下水汚染及び健康被害が生じる可能性は低いと評価されています。 ・本件土地の一部について、送電線路支持物を設置する目的で東京電力株式会社に賃貸されている他、受託者は同社に対して送電線路の保守等のための土地立入等を承諾しています。 			

(2) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ニコン	1	7,244.71 m ² (100%)	非開示 ^(注)	10 年間 (平成 28 年 9 月 1 日から 平成 38 年 8 月 31 日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃料の改定は原則行わないものとされています。 ・賃借人は、引渡日から 3 年後の応当日以降については、賃貸借契約を解約することはできないとされています。ただし、引渡日から 3 年後の応当日以降については、賃借人は、解約予定日の 18 か月前の日までに賃貸人に対し書面により通知することにより、賃貸借契約を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、引渡日から 3 年後の応当日以降に限り、解約通知書に代えて、解約意向通知書を賃貸人に送付することが可能であり、この場合、賃借人と賃貸人とは解約予定日の 12 か月前までの間（当該期間は賃借人及び賃貸人の間の合意により延長又は短縮することができます。以下「協議期間」といいます。）、解約に関する協議を行うものとし、賃借人が協議期間の満了までに改めて解約通知書を送付しなかった場合、賃貸借契約は終了しないものとされています。なお、この場合における賃貸借契約の終了日は、①当該解約通知書が賃貸人に到達した日から 12 か月後の応当日、又は②賃借人が当該協議後解約通知書において契約終了日を指定している場合には当該契約終了日のいずれか遅い日とされています。 ・賃貸借期間満了の 18 か月前の日までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対し、更新しない旨の書面による通知をしたときを除き、本契約は賃貸借期間満了の翌日から 5 年間更新されるものとされています。 その他事項 <ul style="list-style-type: none"> ・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及び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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■取得のポイント

- ・ニコンのガラス事業における基幹製品の製造拠点
- ・都心へのアクセスが良く、幅広い業種の製品の製造・組立工場に転用可能な汎用性の高い施設
- ・本投資法人の過去の取得実績に裏付けられた CRE 提案力を活用し、本投資法人初の建物を含む工場物件への投資を実現

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ニコンのガラス事業において、主力事業である FPD フォトマスク^(注)用ガラス基板の研磨工程を担う「相模原製作所 湘南分室」として、平成 18 年から操業を続ける事業上重要な拠点
- (注)「FPD フォトマスク」とは FPD 露光装置において微細な回路を基板に光をあてて焼き付ける際の原版となるものです。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・製造業の大規模工場や物流施設が集積する工業団地に位置し、最寄駅が徒歩圏かつ高速道路 IC が至近の交通アクセスに恵まれた立地

<施設>

- ・工場棟は軒高約 11m の平屋建てであり、柱間隔が 6m×10m 以上のスペースが確保され、かつクレーンを有する施設のため、幅広い業種の事業者による転用が可能な汎用性を有する施設
- ・当初は売主であるコマツ NTC が自社で利用していた工場をニコンが自社工場として賃借しており、異なる業種に対応可能な建物仕様であることの裏付け



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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

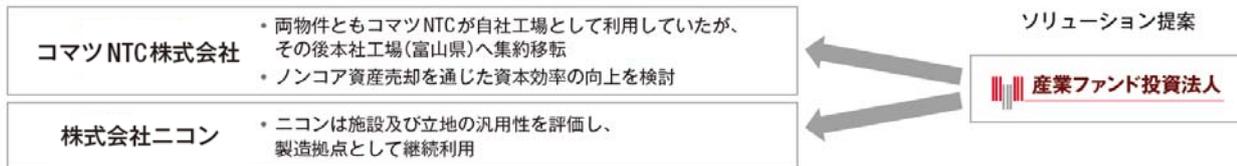
■ 広域への交通アクセスに恵まれた立地

神奈川県内の産業集積地に所在し、高速道路 IC や鉄道駅に近接し、横浜港や羽田空港へのアクセスも良いことから、国内のみならず海外でビジネスを行う企業にとって魅力ある立地があると本投資法人は考えています。また、ニコンにとって品川にある本社や神奈川県内の他の製作所へアクセスする上での利便性が高いと、本投資法人は考えています。



【IIF 横須賀テクノロジーセンター及び IIF 湘南テクノロジーセンターの取得について】

■ 売主であるコマツ NTC 及びテナントであるニコンへの CRE 提案により実現した取得



■ 取引スキームのイメージ図



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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%)】

(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	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成 29 年 2 月 20 日		調査年月日	平成 28 年 6 月 2 日
取得予定価格	3,115 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 19 年 2 月 28 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	113,490,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 2 月 28 日		年平均	9,457,000 円 (12 年平均)
所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目 38 番 11			
土地面積	13,400.00 m ²	建物の 構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建	
用途地域	準工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	0.4%	建築時期	平成 20 年 2 月 18 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	24,771.74 m ²	
		用途	倉庫	
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、対象地及び対象地の周辺においては、現状において、健康リスクが生じる可能性は小さいと判断されます。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小さいと判断されます。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ています。 本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び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主な内容は、以下のとおりです。 <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。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 準共有者は、準共有持分を処分する場合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、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、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当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。 <p>(注) 本物件は、臨港地区内に位置しています。</p>			

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 60%を取得する予定ですが、「取得予定価格」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。以下同じです。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 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)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	1	4,499.14 m ² (18.0%)	非開示 ^(注)	3年間 (平成27年8月1日から 平成30年7月31日まで)	非開示 ^(注)
福岡倉庫株式会社 ①	1	12,557.37 m ² (50.2%)	非開示 ^(注)	10年間 (平成20年3月21日から 平成30年3月20日まで)	非開示 ^(注)
福岡倉庫株式会社 ②	1	7,943.26 m ² (31.8%)	非開示 ^(注)	3年間 (平成27年8月1日から 平成30年7月31日まで)	非開示 ^(注)
合計	3	24,999.77 m ² (100%)	非開示 ^(注)	—	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
<p>●佐川急便株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条の規定にかかわらず、賃借人は賃料の減額を請求することができないものとされています。 ・貸貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として貸貸人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるとされています。</p> <p>●福岡倉庫株式会社① 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・貸貸人及び賃借人は、引渡日の5年後の応当日及びその後5年毎の応当日までに協議を行い、賃料を改定することができるとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、契約期間中は本契約を解除し又は解約できないものとされています。 ・賃借人は、貸貸人に対して、中途解約時又は中途終了時での賃料を基礎として算定される中途解約時又は中途終了時から本契約期間満了時までの、残存期間に対応する全賃料相当額に当初賃料の1か月分を加算した額を支払うことにより、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。</p> <p>●福岡倉庫株式会社② 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃貸人及び賃借人は賃料の増減額を請求することができないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として貸貸人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるとされています。</p> <p>その他の事項： ・なし</p>					

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■取得のポイント

- ・港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好かつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・九州エリアにおける賃借人の重要拠点として竣工来入居を継続

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝
- ・市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから、雇用確保も容易な立地

<施設>

- ・平成20年新築の建物であり、荷物用エレベーター4基・垂直搬送機4基を備える多様な貨物の取扱いが可能なマルチテナント型物流施設
- ・1階は両面バースを備えクロスドックオペレーションが可能



■港湾・空港・高速道路へアクセスが良好であり、博多エリアへも至近なプライムロケーションに位置する物流施設



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、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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分 60%）】

(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	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成 29 年 2 月 20 日		調査年月日	平成 28 年 6 月 2 日
取得予定価格	5,451 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 20 年 3 月 27 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	130,830,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 2 月 28 日		年平均	10,903,000 円（12 年平均）
所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目 5 番 1 他			
土地面積	27,371.86 m ²	建物の 構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建	
用途地域	準工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	0.2%	建築時期	平成 20 年 3 月 12 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	44,135.76 m ²	
		用途	倉庫・荷物積卸場	
その他 特筆すべき事項	<p>・本投資法人は本物件取得に先立ち、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、対象地においては、砒素溶出量が指定基準値を超過する濃度で検出されていますが、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小さいと判断され、また、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。</p> <p>・本投資法人は、物件の取得に伴い他準共有持分権者及び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主な内容は、以下のとおりです。</p> <p>ー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。</p> <p>ー準共有者は、他の事前承諾（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留保又は拒絶できません。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。</p> <p>ー準共有者は、持分を処分する場合で他の準共有者が当該準共有物件の購入を希望する場合には、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、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当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。</p> <p>（注）本物件は、臨港地区内に位置しています。</p>			

（注）本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 60%を取得する予定ですが、「取得予定価格」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。以下同じです。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
センコー株式会社	1	10,682.31 m ² (25.3%)	非開示 ^(注)	5年間 (平成28年8月1日から 平成33年7月31日まで)	非開示 ^(注)
三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社	1	3,933.20 m ² (9.3%)	非開示 ^(注)	5年間 (平成27年4月1日から 平成32年3月31日まで)	非開示 ^(注)
日本通運株式会社	1	6,535.96 m ² (15.5%)	非開示 ^(注)	5年間 (平成27年6月1日から 平成32年5月31日まで)	非開示 ^(注)
株式会社 エヌ・ティ・ティ・ロジスコ	1	21,080.17 m ² (49.9%)	非開示 ^(注)	10年間 (平成23年1月1日から 平成32年12月31日まで)	非開示 ^(注)
合計	4	42,231.64 m ² (100%)	非開示 ^(注)	—	非開示 ^(注)

賃料改定・中途解約等

●センコー株式会社
 契約種類：定期建物賃貸借契約
 契約更改・改定：
 ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃借人は賃料の減額を請求することができないものとされています。
 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。
 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃貸人に対して支払うことにより、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。

●三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社
 同上

●日本通運株式会社
 契約種類：定期建物賃貸借契約
 契約更改・改定：
 ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃貸人及び賃借人は賃料の増減額を請求することができないものとされています。
 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。
 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃貸人に対して支払うことにより、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。

●株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ
 契約種類：定期建物賃貸借契約
 契約更改・改定：
 ・賃貸人及び賃借人は、本契約において借地借家法第32条を適用しないことを合意しており、賃料増減額請求権は排除されています。
 ・賃貸人及び賃借人は、本件賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。ただし、賃貸人及び賃借人は、中途解約時から本契約期間満了時までの残存期間に対応する中途解約時の賃料を基礎として算定される全賃料相当額を支払うことにより、本契約を中途解約することができる、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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■取得のポイント

- ・港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好でかつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設
- ・将来の増築ポテンシャルに着目した取得

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・九州エリアにおける賃借人の重要拠点として入居を継続する高い蓋然性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝
- ・市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから、雇用確保も容易な立地

<施設>

- ・平成20年新築の建物であり、荷物用エレベーター3基・垂直搬送機3基を備え、多様な貨物の取扱いが可能な仕様
- ・1階は両面バースを備え、最大で4分割対応が可能なフロアプレート形状



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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

■ 港湾・空港・高速道路へアクセスが良好であり、博多エリアへも至近なプライムロケーションに位置する物流施設



■ 将来の増築ポテンシャルに着目した取得

「IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II」においては、本書の日付現在、敷地内における増築プロジェクトを推進中であり、売主である国内事業会社との間で増築建物の売買に関する基本協定書^(注)を締結しています。

(注) 当該基本協定書は法的拘束力がないものとされており、かつ、当該増築建物について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、当該増築建物が予定どおり竣工しない可能性及び竣工後に予定どおり賃貸できない可能性もあります。更に、本投資法人が竣工後に当該増築建物を取得できる保証もありません。

【増築棟の完成予想図】



※本図は、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。

【増築棟の配置予定図】



【売買に関する基本協定書の概要】

- ・ 本投資法人と売主とは、売主により新築される増築建物の確認済証が発行されること及びテナント候補との定期建物賃貸借予約契約等、増築建物に関する契約が締結されていること等を条件として、増築建物の譲渡について合意しています(注)。なお、売主とテナント候補との間では、平成 29 年 1 月 6 日付で定期建物賃貸借予約契約が締結されています。
- ・ 増築建物については平成 30 年 2 月末日迄に竣工する予定です。
- ・ 増築建物の譲渡日については、売主と本投資法人が協議の上決定するものとされています。

・ 増築建物概要

用途： 倉庫・事務所
 構造： 鉄骨造地上 3 階建て
 延床面積： 約 10,000 ㎡

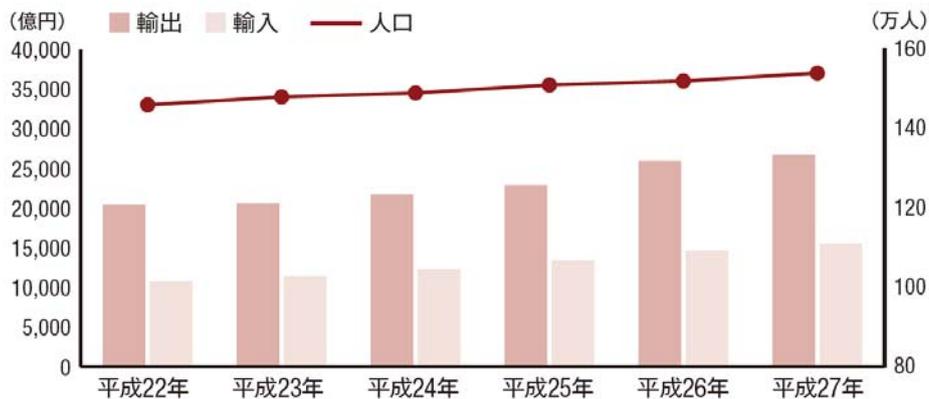
(注) 当該基本協定書は法的拘束力がないものとされており、かつ、当該増築建物について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、当該増築建物が予定通り竣工しない可能性及び竣工後に予定通り賃貸できない可能性もあります。更に、本投資法人が竣工後に当該増築建物を取得できる保証もありません。

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%)及び IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分 60%)の取得について】

■ 福岡市の人口及び貿易額は増加傾向、物流施設の賃料は底堅く推移

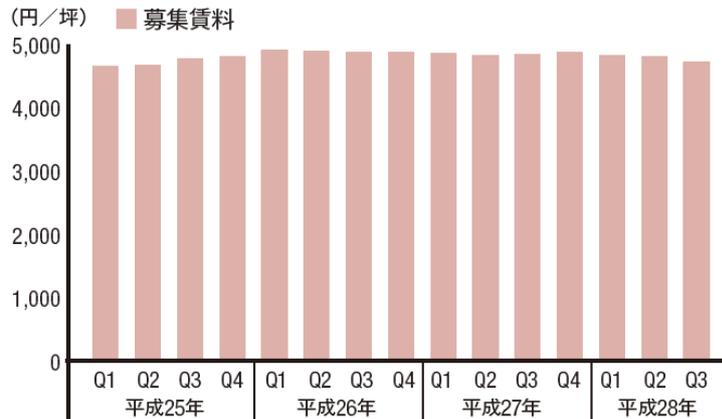
【福岡市(博多港・福岡空港)における貿易額の推移(左軸)及び人口の推移(右軸)^(注)】



(出所) <貿易額の推移> 福岡市経済の概況(平成 28 年 10 月)福岡市経済観光文化局
<人口の推移> 福岡市推計人口の推移(平成 28 年 10 月)福岡市総務企画局

(注) 人口については各年 10 月 1 日時点

【平均募集賃料(福岡市ゾーン)】



(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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分 60%）】

(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	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成 29 年 2 月 20 日		調査年月日	平成 28 年 5 月 31 日
取得予定価格	1,031 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 19 年 5 月 31 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	34,710,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 2 月 28 日		年平均	2,892,000 円 (12 年平均)
所在地	東京都板橋区東坂下二丁目 28 番 3 他			
土地面積	2,528.90 m ²	建物の 構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	5.8%	建築時期	平成 19 年 5 月 18 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	5,057.68 m ²	
		用途	倉庫	
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、現状において、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小さいと判断されます。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。 本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び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主な内容は、以下のとおりです。 <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。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 準共有者は、準共有持分を処分する場合で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、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、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当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。 			

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 60%を取得する予定ですが、「取得予定価格」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。以下同じです。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 ヒガシトゥエンティ ワン	1	5,057.68 m ² (100%)	非開示 ^(注)	20年間 (平成19年5月31日から 平成39年5月末日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借開始日から3年経過時及び以降3年経過毎において、物価の変動、土地建物に対する租税公課の増減、近隣土地建物の賃料の変動、その他諸般の経済情勢に著しい変動等があったときは、双方協議し合意の上、これを改定できるものとされています。 ・本契約の期間満了日の6か月前までに、双方協議し合意の上、本契約を更新することができるものとされています。 ・賃借人は、賃貸借開始日より10年経過するまで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。 ・賃借人は、賃借人の都合により賃貸借開始日から10年経過するまでに本契約を解約する場合、解約を予定する日の属する月から平成29年5月31日までに賃借人が賃貸人に支払うべき賃料を解約金として賃貸人に支払うものとされています。 ・平成29年6月1日以降、賃借人は解約を予定する日より6か月前までに書面による通知を賃貸人にすることで、解約金を支払うことなく、本契約を解約することができるものとされています。 ・本契約に規定する賃料は、賃貸借開始日から3年間は据え置きものとされています。 その他の事項： <ul style="list-style-type: none"> ・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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・賃借人の入居を前提として建築され、「東京総合物流センター」として3PL^(注)事業に供されるテナントの重要拠点
 - ・期間20年（平成39年まで）の長期間の契約による高い継続性
- (注) 3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいいます。以下同じです。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・外環道エリアに所在し、国道17号線・首都高速5号池袋線への良好なアクセスを有する都内北部の集配拠点

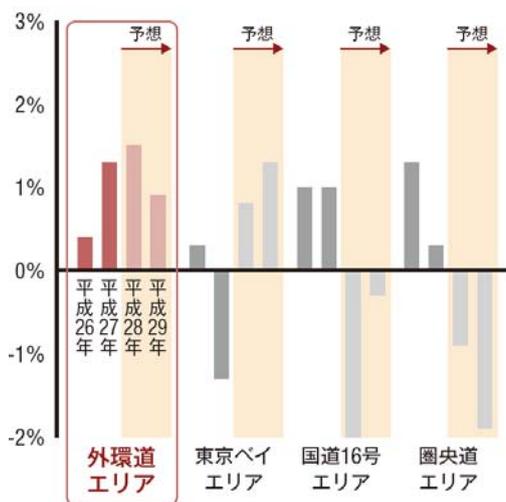
<施設>

- ・都心型配送拠点として汎用性を有する床荷重・天井高等のスペック

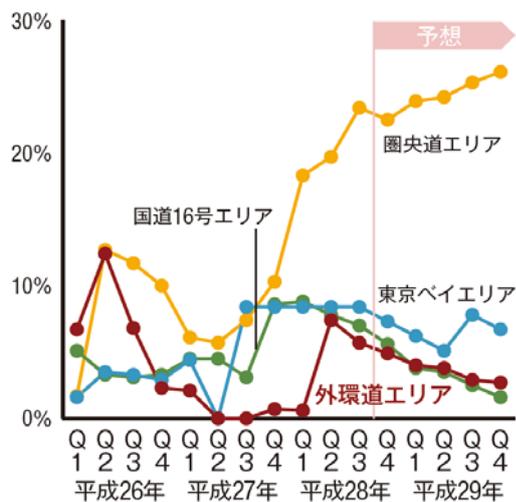


■外環道エリアの物流施設は、賃料は底堅く、空室率も低位安定

【実質賃料推移(対前年同期比)^(注1)】



【首都圏物流施設の空室率推移(予想)^(注2)】



(出所)シービーアールイー株式会社

(注1) 平成28年以降の実質賃料推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成28年10月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

(注2) 平成28年第4四半期以降の空室率推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成28年10月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

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、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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 大阪住之江ロジスティクスセンター I（準共有持分 75%）】

(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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成 29 年 3 月 21 日		調査年月日	平成 28 年 11 月 23 日
取得予定価格	9,075 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 29 年 3 月 21 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	192,435,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 3 月 31 日		年平均	16,036,000 円（12 年平均）
所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目 10 番 34 他			
土地面積	35,386.00 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 6 階建 附属建物 1：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物 2：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	4.8%	建築時期	平成 18 年 3 月 31 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	51,846.21 m ²	
		用途	本棟：倉庫・事務所 附属建物 1：ゴミ置場 附属建物 2：守衛所	
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取得に先立ち、土壌汚染リスク評価をランドソリューション株式会社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、鉛（溶出量・含有量）の基準不適合土壌が存在することが確認されていますが、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。 <ul style="list-style-type: none"> ー地下水経由の観点から土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考えられます。 ー一般的に直接摂取の観点からは評価対象地において土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は否定できないが、裸地は現状、駐輪場として利用されている部分及び植栽として利用されている部分が大部分であり、立ち入ることが限定的であることから、重篤な健康被害のおそれは小さいと評価されます。 ・対象土地の一部（3,128.38 m²）について、通行を目的とした地役権が設定されています。 ・売主の責任及び費用負担において、以下の事項について本投資法人による本物件の取得時までには治癒することを、売主との間で合意しています。 <ul style="list-style-type: none"> ー床面積が 10 m² を超える自転車置場が増築されているが増築確認申請書類が確認できていない。 ー3 階倉庫にメザニン床が増築され、昇降機 2 基が設置されているが、増築確認申請書類が確認できていない。 ・本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び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主な内容は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ー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。 ー準共有者は、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。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 ー準共有者は、準共有持分を処分する場合で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、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、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当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。 			

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 75%を取得する予定ですが、「取得予定価格」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。以下同じです。

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
東芝ロジスティクス株式会社	1	52,201.30 m ² (100%)	非開示 ^(注)	20年間 (平成18年3月31日から 平成38年3月30日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経済情勢等考慮し協議の上、賃料を改定することができるとされています。 ・賃貸借開始日から10年間後、3年毎に協議の上、賃料を改定するものとされています。 ・賃貸人は賃貸借開始日から10年間は中途解約の申入れができず、10年経過日以降は1年前までに書面により中途解約ができるものとされています。 <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、土地所有者が建物所有者から本物件を一括で賃借しており、土地所有者が東芝ロジスティクス株式会社へ一括して賃貸しています。本投資法人による本物件に係る信託受益権の取得に伴い、信託受託者が本書の日付現在の建物所有者と東芝ロジスティクス株式会社との間の賃貸借契約における賃貸人の地位を承継することとなります。 					

(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。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■取得のポイント

- ・大阪湾岸エリアの中でも、都心部及び工業集積地の双方から至近であり、高速道路・鉄道等あらゆる交通アクセスに優れた立地の物流施設を取得

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・期間 20 年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性（契約期間：平成 18 年 3 月 31 日～平成 38 年 3 月 30 日）
- ・テナントにとって家電製品を扱う倉庫として西日本地域のハブ拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

- ・最寄 IC まで約 2.3km、大阪南港コンテナ埠頭まで約 5km と陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ 24 時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設
- ・市場競争力のある大規模な高機能型物流施設として希少性のある施設

<立地>

- ・関西の消費の中心である大阪市内至近の配送拠点
- ・大阪市内配送のみならず関西広域配送可能
- ・交通アクセス良好
- ・庫内作業の雇用面問題無し
- ・24 時間稼働可能な工業専用地域

<施設>

- ・出入口は 2 か所で 1 階の東・西・北面にトラックバースが設置
- ・配送効率が重視されたプラン
- ・荷物用 ELV2 基、垂直搬送機が 10 基。有効天井高約 6m
- ・床荷重も約 1.5t/m²



汎用性の高い庫内スペック



3面トラックバースを備えた作業効率の高い仕様



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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

■大消費地至近で交通利便性も高く、かつ労働力確保にも優れたプライムロケーションの物流施設を取得



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び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、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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分 75%）】

(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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成 29 年 3 月 21 日		調査年月日	平成 28 年 11 月 23 日
取得予定価格	1,905 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 29 年 3 月 21 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	130,921,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 3 月 31 日		年平均	10,910,000 円（12 年平均）
所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目 10 番 20 他			
土地面積	7,588.47 m ²	建物の 構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	3.9%	建築時期	平成 3 年 7 月 10 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	12,166.17 m ²	
		用途	倉庫・事務所	
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取得に先立ち、土壌汚染リスク評価をランドソリューション株式会社に依頼いたしました。その結果、対象地においては、ふっ素及びその化合物の溶出量が指定基準値未満と同程度の濃度で検出されていますが、地下水経由の観点から土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考えられます。また、直接摂取の観点から、裸地部は存在するが、裸地部への人の立ち入りは限定的であることが確認されたことから、直ちに重篤な健康リスクが生じる可能性は小さいと評価されています。 ・以下の事項について、売主の責任及び費用負担において、本投資法人による本物件の取得時までに治癒することを売主との間で合意しています。 <ul style="list-style-type: none"> －外壁の屋外広告物の表示面積が 7 m² を超えています。屋外広告物許可証が確認できていません。 －外構に増築された休憩所の屋根が不燃材であるか確認できていません。 －床面積が 10 m² を超える自転車置場が増築されていますが、増築確認申請書類が確認できていません。また、屋根の材質が不燃材料であるか確認できていません。 －1 階事務室が増床されていますが、倉庫との異種用途区画について適切に区画されているか確認できていません。 －1 階事務室が増床されていますが、必要な自然排煙設備が確保されていません。 －1 階事務室の一部に会議室が造られています。必要な自然排煙設備が確保されていません。 －2 階休憩室の床面積が増えていますが、必要な自然排煙設備が確保されていません。 －増設された 1 階事務室の上部が倉庫として使用されており増築に該当しますが、増築確認申請書類が確認できていません。 －避雷設備から 1.5m 以内にあるテレビアンテナと設備基礎架台が接地されていません。 ・本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び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主な内容は以下のとおりです。 <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。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 －準共有者は、準共有持分を処分する場合に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、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、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当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。 			

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 75%を取得する予定ですが、「取得予定価格」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。以下同じです。

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
東芝 ロジスティクス 株式会社	1	12,299.76 m ² (100%)	非開示 ^(注)	1.0年間 (平成28年9月1日から 平成29年8月31日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。 ・ただし、物件及び物件敷地に対する税制改正並びにその他公租公課の増減、近隣の類似物件との比較、経済情勢の急激な変動等により、賃料が明らかに適当でないと思われたときは契約期間中であっても賃貸人及び賃借人の協議の上、賃料を改定することができるものとされています。 ・賃貸人、賃借人のいずれかより期間満了3か月前までに書面による通知を行うことで賃貸借契約を解約することができるものとされています。 ・上記期限までに別段の意思表示がない場合は、賃貸借期間が1年間自動延長され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。

(3) 取得及び貸借の理由

■取得のポイント

- ・大阪湾岸エリアの中でも、都心部及び工業集積地の双方から至近であり、高速道路・鉄道等あらゆる交通アクセスに優れた立地の物流施設を取得

■継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・テナントにとって半導体を扱う倉庫として国内輸送のハブであり、かつ輸出の拠点となる施設

■汎用性 (不動産としての汎用性)

<立地>

- ・最寄 IC まで約 2.1km、大阪南港コンテナ埠頭まで約 5km と陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地であり、かつ 24 時間稼働可能な工業専用地域に位置する施設
- ・大阪市営地下鉄四つ橋線「北加賀屋」駅の徒歩圏で、同駅周辺には住宅地域が広がっており、労働力の確保が容易
- ・関西の消費の中心である大阪市内至近の配送拠点
- ・大阪市内配送のみならず関西広域配送可能

<施設>

- ・出入口は 1 か所
- ・1 階の南側にトラックバースが設置
- ・荷物用 ELV1 基、垂直搬送機が 3 基
- ・有効天井高は約 6m
- ・床荷重 1 階 2.0t/m²、2~4 階が 1.0t/m²
- ・標準的な物流倉庫

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。



■大消費地至近で交通利便性も高く、かつ労働力確保にも優れたプライムロケーションの物流施設を取得



ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分 49%）】

(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	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成 29 年 2 月 20 日		調査年月日	平成 28 年 5 月 17 日
取得予定価格	4,263 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 27 年 6 月 26 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	441,160,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 2 月 28 日		年平均	36,763,000 円（12 年平均）
所在地	大阪府大阪市此花区島屋四丁目 21 番 6			
土地面積	23,359.57 m ²	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：鉄骨造陸屋根平家建 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家建 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家建	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	9.6%	建築時期	平成 3 年 1 月 7 日	
担保設定の有無	なし	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)	
		用途	事務所・倉庫他	
その他 特筆すべき事項	<p>・本投資法人は本物件取得に先立ち、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。更に、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。</p> <p>－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。</p> <p>－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、地下水を經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。</p>			

(注) 本投資法人は、上記物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 49%を取得する予定ですが、「取得予定価格」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。以下同じです。

(2) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	1	46,262.20 m ² (100%)	非開示 ^(注)	36.3 年間 (平成 2 年 11 月 16 日から 平成 39 年 2 月 28 日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
<p>契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・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。 ・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。</p> <p>その他の事項： ・なし</p>					

(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及び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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■取得のポイント

- ・大阪湾岸エリアの中でも、都心部及び工業集積地の双方から至近であり、高速道路・鉄道等、あらゆる交通アクセスに優れた立地の物流施設を取得

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・佐川急便の関西エリア重要拠点として継続利用中
- ・最寄の JR ゆめ咲線「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大規模設備更新の実施
- ・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>

利便性の高い優良立地

- ・大阪中心部から約 6km の高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地
- ・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」があり、優れた物流立地として裏付け
- ・最寄の JR ゆめ咲線「安治川口」駅が徒歩圏内という雇用確保の優位性

<施設>

賃借人の仕様に合致した大規模施設

- ・賃借人の持込資産であるマテリアルハンドリング（マテハン）設備を備え、賃借人仕様に合致した物流施設
- ・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

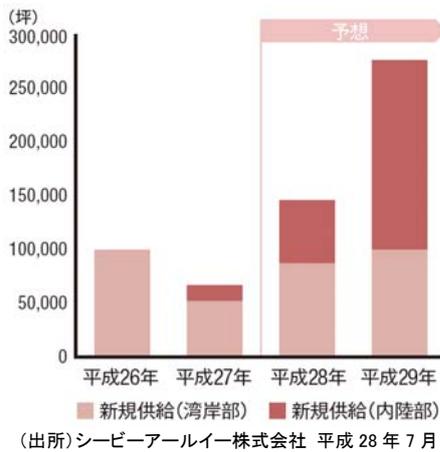
■大消費地至近で交通利便性も高く、かつ労働力確保にも優れたプライムロケーションの物流施設を取得



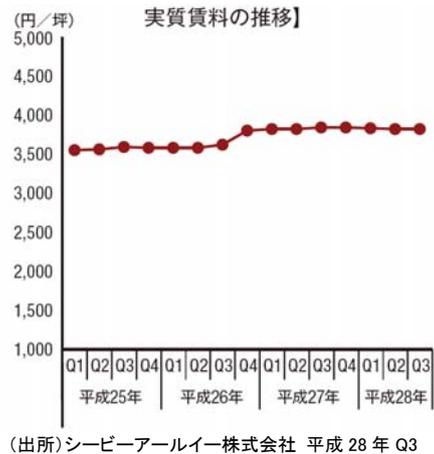
ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

【IF 大阪住之江ロジスティクスセンター I、IF 大阪住之江ロジスティクスセンター II 及び IF 大阪此花ロジスティクスセンターの取得について】

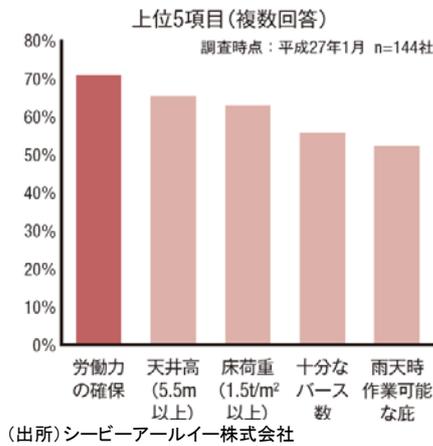
【近畿圏物流施設の新規供給状況 (注1)】



【近畿圏大型マルチテナント型物流施設実質賃料の推移】



【物流施設の新設計画時に重視する項目 (注2)】



(注1) 平成 28 年以降の新規供給面積の推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成 28 年 7 月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

(注2) シービーアールイー株式会社物流系企業 144 社に対し実施したアンケート(複数回答、調査時点:平成 27 年 1 月)で、物流施設の新設を計画する際に何を重視するかを示したものです。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 仙台大和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	平成 29 年 2 月 21 日		調査年月日	平成 29 年 1 月 10 日
取得予定価格	1,480 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 28 年 3 月 30 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	61,390,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 2 月 28 日		年平均	5,110,000 円 (12 年平均)
所在地	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目 3 番 15			
土地面積	27,248.86 m ²	建物の 構造と階数	建物 1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき	
用途地域	準工業地域		建物 2：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	2.4%	建築時期	平成 18 年 1 月 31 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	11,990.24 m ² (建物 1：11,960.43 m ² 、建物 2：29.81 m ²)	
		用途	建物 1：倉庫・事務所 建物 2：休憩室・便所	
その他 特筆すべき事項	・本投資法人は本物件取得に先立ち、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、対象地において、土壌汚染が存在する可能性は低いと判定されています。			

(2) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三八五流通 株式会社	1	15,290.75 m ² (100%)	非開示 ^(注)	3 年間 (平成 28 年 3 月 1 日から 平成 31 年 2 月 28 日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・期間満了 6 か月前までに賃貸人と賃借人が賃貸借契約を継続することに合意したときは、契約終了までに新たな契約書を作成することとされています。 ・賃借人が本契約を解約しようとするときは、6 か月前までに相手方に書面をもってその旨を通知しなければならない、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。

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・エンドテナントである大手飲料メーカーのグループ会社の全国配送網における主要拠点
- ・トラックヤードは十分に広くトラック動線に優れており、重量物を扱う荷主にとって使い勝手のよい低床式倉庫

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・東北自動車道の「大和」ICより約500mに位置し、交通アクセスに優れ、東北圏の広域配送拠点として機能

<施設>

- ・2つの倉庫スペースの間に雨天降雪時の荷役を可能にする皮下スペースを有し、効率的なオペレーションを実現



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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 太田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	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社日本 ERI ソリューション
取得予定年月日	平成 29 年 2 月 21 日		調査年月日	平成 28 年 11 月 21 日
取得予定価格	1,010 百万円		緊急修繕費	100,000 円
信託設定日	—		短期修繕費	0 円
信託受託者	—		長期修繕費	55,850,000 円
信託期間満了日	—		年平均	4,654,000 円 (12 年平均)
所在地	群馬県太田市安養寺町 236 番 1			
土地面積	16,447.48 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造アルミニウム板ぶき 2 階建 附属建物：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板 ぶき平家建	
用途地域	市街化調整区域			
容積率/建ぺい率	200%/70%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	7.0%	建築時期	平成 18 年 2 月 28 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	6,900.01 m ²	
		用途	本棟：事務所・倉庫 附属建物：物置	
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、対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいものとされています。 ・建物状況評価上、消防用設備等点検結果報告書に不良の指摘がされており、その是正費用として緊急修繕費 100,000 円が計上されていますが、売買実行日までに売主にて是正することとされています。 			

(2) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
名鉄運輸株式会社	1	6,900.01 m ² (100%)	非開示 ^(注)	20 年間 (平成 18 年 3 月 1 日から 平成 38 年 2 月 28 日まで)	非開示 ^(注)
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"> ・契約期間中、賃料改定はできないものとされています。 ・ただし、賃料中の諸経費部分について、公租公課（土地に対するものを含みます。）、その他賃借人の費用負担が変動した場合、あるいは賃借人が建物に新設又は付加した造作、設備等によって建物に対する公租公課が変動した場合には、賃借人はこの変動部分に見合うように賃料の改定を賃借人に提示し、賃料を改定するものとされています。 ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、本契約を解約できないものとされています。ただし、賃借人は、6 か月前までに賃借人に対して次の各号の一つの条件を付した書面による申し入れを行って、賃借人が同意した場合は本契約を解約できるものとされています。 <ol style="list-style-type: none"> ① 賃借人が、本契約と同等の条件による本件建物の賃貸借契約を賃借人が了承する第三者に斡旋すること ② 残賃借料相当額を支払い、かつ退去時の賃借人の義務を履行すること その他の事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の水光熱費、維持管理費、修繕費、更新費等について賃借人の負担とされています。 					
(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。					

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・中途解約の場合には、①同等条件の賃借人斡旋義務又は②違約金の支払義務あり
- ・当該地より東北～大阪までの26拠点への直行便を運行する北関東の重要拠点
- ・平屋建、建物中央の荷捌き場、南北両面のトラックバース等、特別積合せ貨物運送事業に特化した専用施設
- ・契約期間20年の定期建物賃貸借契約（平成18年3月1日～平成38年2月28日。原則解約不可）に裏付けられた継続性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・国道17号バイパス（上武道路）沿いに位置し、北関東自動車道「伊勢崎」ICや東京方面へのアクセスが容易
- ・平屋建の建物中央に荷捌き場が設けられ、南北両面にトラックバースを有する配送効率を重視した施設

<施設>

- ・労働力確保に不可欠な、充実した平面駐車場



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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 盛岡ロジスティクスセンターⅡ】

(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	平成 29 年 5 月 1 日		調査年月日	平成 28 年 11 月 18 日
取得予定価格	1,302 百万円		緊急修繕費	260,000 円
信託設定日	平成 28 年 10 月 31 日		短期修繕費	0 円
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	54,060,000 円
信託期間満了日	平成 39 年 5 月 31 日		年平均	4,505,000 円 (12 年平均)
所在地	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目 4 番 15			
土地面積	34,915.11 m ²	建物の 構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
用途地域	準工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	1.7%	建築時期	平成 9 年 3 月 26 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	12,383.30 m ²	
		用途	倉庫・事務所	
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、対象地において、本物件に土壌汚染が存在する可能性は低いと評価されています。 ・以下の事項について、売主の責任及び費用負担において、本投資法人による本物件の取得時までに治癒することを売主との間で合意しています。 <ul style="list-style-type: none"> －倉庫内にプレハブ小屋及び事務室が設けられていたが防火区画が形成されていません。 －東側外構に確認申請の必要な建築物等であるコンテナ及びプレハブ小屋が確認されています。 			

(2) 取得予定資産における賃貸借の概要

賃借人名	賃借 人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三八五流通 株式会社	1	12,383.30 m ² (100%)	非開示 ^(注)	3.0 年間 (平成 29 年 5 月 1 日から 平成 32 年 4 月 30 日まで)	非開示 ^(注)
賃料改定・中途解約等					
<p>●三八五流通株式会社</p> <p>契約種類：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約期間中、賃料改定はできないものとされています。 ・賃借人は、解約日の 6 か月前までに賃借人に書面で通知し、かつ、当該解約日において当該解約日から賃貸借期間の最終日までの賃料合計相当額（ただし、解約日の月額賃料を基準として算出する。）を一括して違約金として賃借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ものとされています。 <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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及び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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) 取得及び貸借の理由

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・東北エリアにおける大手3PL事業者である三八五流通との間において、取得時に定期建物賃貸借契約を締結予定
- ・エンドテナントである大手ホームセンターのグループ会社にとって、北東北エリア広域をカバーする重要拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・東北圏の物流主要拠点である盛岡エリアに位置し、青森県、秋田県、岩手県の北東北3県への効率的な配送が可能な立地

<施設>

- ・降雪時にも効率的なオペレーションが可能な室内型のトラックパースを備える、地域特性に適した施設形状



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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

<ご参考><各取得予定資産の設計・施工・建築確認機関>

物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
IIF 横須賀テクノロジーセンター	清水建設株式会社・株式会社日建設計	清水建設株式会社・株式会社日建設計	清水建設株式会社	横須賀市・株式会社東京建築検査機構
IIF 湘南テクノロジーセンター	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社銭高組	株式会社湘南建築センター
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%)	大成建設株式会社 一級建築士事務所 九州支店	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本 ERI 株式会社
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分 60%)	株式会社 竹中工務店九州一級建築士事務所	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	日本 ERI 株式会社
IIF 板橋ロジスティクスセンター (準共有持分 60%)	新日鉄エンジニアリング株式会社 一級建築士事務所	新日鉄エンジニアリング株式会社 一級建築士事務所	日東工営株式会社	株式会社 都市居住評価センター
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%)	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社大阪支店	株式会社 国際確認検査センター
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 75%)	株式会社真建築設計事務所	株式会社真建築設計事務所	東洋土建株式会社	大阪市
IIF 大阪此花ロジスティクスセンター (準共有持分 49%)	株式会社佐川建設	株式会社佐川建設	清水建設・佐川建設 共同企業体	大阪市
IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	株式会社今野建築設計事務所	株式会社今野建築設計事務所	松井建設株式会社 東北支店	宮城県 建築主事
IIF 太田ロジスティクスセンター	大和ハウス工業株式会社神戸支店 建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社神戸支店 建築一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社群馬支店	ビューローベリタスジャパン株式会社
IIF 盛岡ロジスティクスセンター II	株式会社久慈設計	株式会社久慈設計	豊國建設株式会社	岩手県

(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の検査済証取得時における名称を記載しています。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

4. 取得先の概要

(1) IIF 横須賀テクノロジーセンター

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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。

(2) IIF 湘南テクノロジーセンター

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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。

(3) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%)

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分 60%)

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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) IIF 板橋ロジスティクスセンター (準共有持分 60%)

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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。

(6) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%)

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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。

(7) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 75%)

取得先は国内の事業会社ですが、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

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

いないため非開示としています。なお、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・取引関係はなく、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。

(8) IIF 大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分 49%）

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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。

(9) IIF 仙台大和ロジスティクスセンター

(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 4 号
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋 2 丁目 7 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人 TMMアセット・ホールディングス 職務執行者 菅谷英伸
(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（平成 28 年 12 月末現在）
(6) 設 立 年 月	平成 23 年 7 月
(7) 純 資 産	254 千円
(8) 総 資 産	1,763,624 千円
(9) 大株主及び持株比率	一般社団法人 TMM アセット・ホールディングス 100%
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	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はありません。また、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は、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(10) IIF 太田ロジスティクスセンター

(1) 名 称	三井住友ファイナンス&リース株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川村 嘉則
(4) 事 業 内 容	リース事業
(5) 資 本 金	150 億円 (平成 28 年 3 月末現在)
(6) 設 立 年 月	昭和 38 年 2 月
(7) 純 資 産	7,288 億円 (連結) (平成 28 年 3 月末現在)
(8) 総 資 産	4 兆 7,368 億 69 百万円 (連結) (平成 28 年 3 月末現在)
(9) 大株主及び持株比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 60% 住友商事株式会社 40% (注) 上記は自己保有株式を除きます。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	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はありません。また、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は、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	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。

(11) IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ

取得先は国内の事業会社ですが、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・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・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. 物件取得者等の概要

取得予定資産の取得に関し、本投資法人及び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. 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、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、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、資金の借入れについては本日付で公表した「資金の借入れ（新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え）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、全ての資産において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及び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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

8. 取得の日程

物件名称	取得契約締結日	代金支払日	物件引渡日
IIF 横須賀テクノロジーセンター	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 20 日	平成 29 年 2 月 20 日
IIF 湘南テクノロジーセンター	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 20 日	平成 29 年 2 月 20 日
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%)	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 20 日	平成 29 年 2 月 20 日
IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分 60%)	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 20 日	平成 29 年 2 月 20 日
IIF 板橋ロジスティクスセンター (準共有持分 60%)	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 20 日	平成 29 年 2 月 20 日
IIF 大阪此花ロジスティクスセンター (準共有持分 49%)	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 20 日	平成 29 年 2 月 20 日
IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 21 日	平成 29 年 2 月 21 日
IIF 太田ロジスティクスセンター	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 2 月 21 日	平成 29 年 2 月 21 日
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%) (注1)	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 3 月 21 日	平成 29 年 3 月 21 日
IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 75%) (注1)	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 3 月 21 日	平成 29 年 3 月 21 日
IIF 盛岡ロジスティクスセンター II	平成 29 年 1 月 24 日	平成 29 年 5 月 1 日	平成 29 年 5 月 1 日

(注) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I 及び IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II の現所有者 (IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I の建物については、売主が現所有者から取得するまでに、現所有者が第三者から取得する予定です。) である国内事業会社は、平成 29 年 1 月 26 日に開催予定の取締役会において当該各物件の売却について決議することを予定しており、当該決議において当該各物件の売却について承認が得られることが、当該各物件に係る売買契約に基づく売主の義務の履行の停止条件とされています。したがって、同社の取締役会において当該各物件の譲渡が否決された場合や同社の取締役会の開催が延期された場合、本投資法人は当該各物件を予定通りに取得できない可能性があります。なお、本投資法人・資産運用会社と当該現所有者との間には、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・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該現所有者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。当該現所有者及び当該現所有者の関係者、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。

9. 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 盛岡ロジスティクスセンター II、IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%) 及び IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 75%) 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 (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。) に該当します。

(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 盛岡ロジスティクスセンター II、IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%) 及び IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 75%) に係る売買契約においては、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の表明保証に反する事由が存在した場合において、かかる違反により売買契約の目的が達せられないことが明らかである場合等には、売主は、本投資法人に対し、売買代金総額 (建物消費税相当を含みません。) の 20% 相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、IIF 盛岡ロジスティクスセンター II、IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%) 及び IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 75%) に係る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。以下同じです。) 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。

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

10. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の平成 29 年 7 月期（第 20 期：平成 29 年 1 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）及び平成 30 年 1 月期（第 21 期：平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 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「平成 29 年 7 月期（第 20 期）及び平成 30 年 1 月期（第 21 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

11. 鑑定評価書の概要

(1) IIF 横須賀テクノロジーセンター

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	4,430 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,430 百万円	
直接還元法による価格	4,490 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	290 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	39 百万円	
純収益	251 百万円	
還元利回り	5.6%	
DCF 法による価格	4,430 百万円	
割引率	5.3%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	2,720 百万円	
土地比率	83.9%	
建物比率	16.1%	

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

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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 湘南テクノロジーセンター

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,320 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益還元法による収益価格	1,320 百万円	
直接還元法による価格	1,340 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	81 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	11 百万円	
純収益	69 百万円	
還元利回り	5.2%	
DCF 法による価格	1,320 百万円	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	1,760 百万円	
土地比率	88.6%	
建物比率	11.4%	

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

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%)

①本物件の準共有持分 60%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	3,170 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

(注) 準共有持分 (60%) に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

②本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	5,290 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,290 百万円	太陽光発電設備に相当する価格 240 百万円を含む
直接還元法による価格	5,020 百万円	太陽光発電設備を含まない
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	238 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	8 百万円	
純収益	230 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	5,050 百万円	太陽光発電設備を含まない
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	3,620 百万円	太陽光発電設備を含む
土地比率	65.1%	
建物比率	34.9%	

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

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(4) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分 60%）

①本物件の準共有持分 60%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	5,530 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

(注) 準共有持分 (60%) に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

②本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	9,210 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,210 百万円	太陽光発電設備に相当する価格 446 百万円を含む
直接還元法による価格	8,920 百万円	太陽光発電設備を含まない
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	418 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	9 百万円	
純収益	410 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	8,870 百万円	太陽光発電設備を含まない
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	7,600 百万円	太陽光発電設備を含む
土地比率	74.2%	
建物比率	25.8%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本物件全体の鑑定評価額は、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。
----------------------------	---

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(5) IIF 板橋ロジスティクスセンター（準共有持分 60%）

①本物件の準共有持分 60%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,070 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

(注) 準共有持分（60%）に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

②本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,790 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,790 百万円	
直接還元法による価格	1,800 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	84 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	2 百万円	
純収益	82 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	1,790 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	1,170 百万円	
土地比率	76.0%	
建物比率	24.0%	

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

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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) IIF 大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分 49%）

①本物件の準共有持分 49%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	4,340 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

(注) 準共有持分 (49%) に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

②本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	8,850 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益還元法による試算価格	9,010 百万円	
直接還元法による価格	8,980 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	2 百万円	
資本的支出	34 百万円	
純収益	395 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	9,010 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、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本物件全体の鑑定評価額は、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。
----------------------------	---

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(7) IIF 仙台大和ロジスティクスセンター

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	1,560 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,560 百万円	
直接還元法による価格	1,560 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	89 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	86 百万円	
還元利回り	5.5%	
DCF 法による価格	1,560 百万円	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	1,450 百万円	
土地比率	54.6%	
建物比率	45.4%	

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

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(8) IIF 太田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	1,140 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,140 百万円	
直接還元法による価格	1,120 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	65 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	62 百万円	
還元利回り	5.6%	
DCF 法による価格	1,150 百万円	
割引率	5.5%	5.5% (9 年度まで)、5.7% (10 年度以降)
最終還元利回り	5.8%	
積算価格	1,100 百万円	
土地比率	68.9%	
建物比率	31.1%	

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

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(9) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%)

①本物件の準共有持分 75%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,100 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

(注) 準共有持分 (75%) に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価相当額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

②本物件全体の鑑定評価相当額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価相当額	13,500 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	13,500 百万円	
直接還元法による価格	14,200 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	639 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	18 百万円	
純収益	624 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	13,200 百万円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	13,300 百万円	
土地比率	73.9%	
建物比率	26.1%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	本物件全体の鑑定評価額は、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。
----------------------------	---

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(10) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ（準共有持分 75%）

①本物件の準共有持分 75%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,000 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

(注) 準共有持分 (75%) に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価相当額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

②本物件全体の鑑定評価相当額

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価相当額	2,660 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,660 百万円	
直接還元法による価格	2,720 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	133 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	11 百万円	
純収益	122 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	2,640 百万円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	2,280 百万円	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	

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

(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

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資金の借入れ（新規借入れ及び期限前弁済を伴う借換え）に関するお知らせ」

「平成 29 年 7 月期（第 20 期）及び平成 30 年 1 月期（第 21 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」

「平成 29 年 1 月 24 日付で公表した各種施策について」

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

(11) IIF 盛岡ロジスティクスセンターⅡ

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,490 百万円
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益還元法による収益価格	1,490 百万円	
直接還元法による価格	1,500 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	95 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	91 百万円	
還元利回り	6.1%	
DCF 法による価格	1,490 百万円	
割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.1%	
積算価格	1,060 百万円	
土地比率	76.9%	
建物比率	23.1%	

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

(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及び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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

■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（予定）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（注4） （契約形態） （注5）	取得 （予定）日
		含み益（千円） （注2） （含み益率）		（参考） 直接還元法 NOI を用い た場合の NOI 利回り （注3）	（参考） 直接還元法 NOI を用い た場合の 償却後 NOI 利回り （注3）		
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	1,670,000	6.1%	6.1%	49.0年 （定借）	平成28年 3月31日
		369,224	(28.4%)	(6.1%)	(6.1%)		
	IIF 掛川 マニ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%)	(5.6%)	(5.6%)		
	IIF 横浜新山下 R&Dセンター（注6）	3,810,000	4,150,000	5.4%	4.3%	20.0年 （定借）	平成28年 3月1日 及び 平成28年 7月1日
		340,000	(8.9%)	(5.4%)	(4.3%)		
取得予定資産（新規取得）	IIF 横須賀 テクノロジーセンター	4,000,000	4,430,000	7.2%	6.6%	10.0年 （普通借）	平成29年 2月20日
		430,000	(10.8%)	(7.3%)	(6.7%)		
取得予定資産（新規取得）	IIF 湘南 テクノロジーセンター	1,200,000	1,320,000	6.6%	6.2%	10.0年 （普通借）	平成29年 2月20日
		120,000	(10.0%)	(6.8%)	(6.4%)		
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	746,000	5.3%	5.3%	30.1年 （定借）	平成27年 11月13日
		56,000	(8.1%)	(5.3%)	(5.3%)		
物流施設	IIF 福岡東 ロジスティクスセンター	1,860,000	2,030,000	5.5%	5.0%	15.0年 （定借）	平成28年 1月18日
		170,000	(9.1%)	(5.5%)	(5.0%)		
	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	4,510,000	4.9%	4.1%	36.3年 （普通借）	平成28年 7月1日
		73,000	(1.6%)	(4.9%)	(4.1%)		
	IIF 加須 ロジスティクスセンター	2,361,700	2,570,000	5.6%	4.9%	10.0年 （定借）	平成28年 9月1日
		208,300	(8.8%)	(5.6%)	(4.9%)		
IIF 羽村 ロジスティクスセンター	820,000	864,000	5.4%	4.4%	8.0年 （定借）	平成28年 12月22日	
	44,000	(5.4%)	(5.4%)	(4.4%)			

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

取得予定資産（新規取得）	3,115,000	3,170,000	4.5%	3.5%	10.0年	平成29年 2月20日
IIF 福岡箱崎 ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%)	55,000 (1.8%)		(4.9%)	(4.0%)	(定借) (注7)	
取得予定資産（新規取得）	5,451,000	5,530,000	4.4%	3.6%	10.0年	平成29年 2月20日
IIF 福岡箱崎 ロジスティクスセンター II (準共有持分 60%)	79,000 (1.4%)		(5.0%)	(4.2%)	(定借) (注7)	
取得予定資産（新規取得）	1,031,000	1,070,000	4.4%	3.7%	20.0年	平成29年 2月20日
IIF 板橋 ロジスティクスセンター (準共有持分 60%)	39,000 (3.8%)		(4.9%)	(4.2%)	(普通借)	
取得予定資産（追加取得）	4,263,000	4,340,000	4.9%	4.1%	36.3年	平成29年 2月20日
IIF 大阪此花 ロジスティクスセンター (準共有持分 49%)	77,000 (1.8%)		(4.9%)	(4.1%)	(普通借)	
取得予定資産（新規取得）	1,480,000	1,560,000	6.0%	4.8%	3.0年	平成29年 2月21日
IIF 仙台大和 ロジスティクスセンター	80,000 (5.4%)		(6.0%)	(4.8%)	(普通借)	
取得予定資産（新規取得）	1,010,000	1,140,000	6.6%	5.7%	20.0年	平成29年 2月21日
IIF 太田 ロジスティクスセンター	130,000 (12.9%)		(6.5%)	(5.6%)	(定借)	
取得予定資産（新規取得）	9,075,000	10,100,000	4.2%	3.3%	20.0年	平成29年 3月21日
IIF 大阪住之江 ロジスティクスセンター I (準共有持分 75%)	1,025,000 (11.3%)		(5.3%)	(4.4%)	(定借)	
取得予定資産（新規取得）	1,905,000	2,000,000	4.7%	4.1%	1.0年	平成29年 3月21日
IIF 大阪住之江 ロジスティクスセンター II (準共有持分 75%)	95,000 (5.0%)		(5.3%)	(4.6%)	(普通借)	
取得予定資産（新規取得）	1,302,000	1,490,000	6.3%	5.6%	3.0年	平成29年 5月1日
IIF 盛岡 ロジスティクスセンター II	188,000 (14.4%)		(7.3%)	(6.6%)	(定借) (注8)	
合計/平均 (注9)	50,651,476	54,460,000	5.1%	4.4%	18.1年	
	3,808,524 (7.5%)		(5.5%)	(4.8%)		

(注1) 取得済資産については、平成28年12月期(第19期)の期末鑑定評価額(又は調査価格)、取得予定資産については前記「11. 鑑定評価書の概要」に記載の通りです。以下同じです。鑑定評価機関は、IIF 福岡東ロジスティクスセンター、IIF 新山下 R&D センター、IIF 大阪此花ロジスティクスセンター及び IIF 加須ロジスティクスセンターはシービーアールイー株式会社、IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)及び IIF 東松山ガスタックメンテナンスセンター(底地)は一般社団法人日本不動産研究所、IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)及び IIF 羽村ロジスティクスセンターは株式会社谷澤総合鑑定所です。取得予定資産については前記「11. 鑑定評価書の概要」に記載の通りです。

(注2) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「含み益」及び「含み益率」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) 「直接還元法 NOI を用いた場合の NOI 利回り」については、NOI の計算に際し、鑑定評価書又は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用いている点を除き、上記(注2)の「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」の計算式と同一の計算式により求めています。ただし、IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)及び IIF 東松山ガスタックメンテナンスセンター(底地)については、直接還元法による鑑定評価を行っていないため、DCF 法における10年目の運営純収益を用いています。また、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%) 及び IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分 60%) については、太陽光発電設備が設置されており、当該太陽光発電設備について直接還元法による鑑定評価の対象とされていないことから、DCF 法における10年目の運営純収益を用いています。

(注4) 契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定日から賃貸借終了日までの期間(賃貸借契約残存期間)とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。なお、IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I (準共有持分 60%) 及び IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II (準共有持分 60%) については、主要なテナントに関するもののみを記載しています。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

- (注5) 契約形態としての「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、「普通借」とは、それ以外の賃貸借をいいます。
- (注6) 準共有持分0.3%については平成28年3月1日に、準共有持分99.7%については、平成28年7月1日に取得しています。
- (注7) 主要なテナントに関するもののみを記載しています。
- (注8) 本投資法人による本物件の取得予定日である平成29年5月1日に入居予定のテナントとの賃貸借契約に関する情報を記載しており、本書の日付現在入居しているテナントとの賃貸借契約に関する情報とは異なります。
- (注9) 平成27年12月期(17期)以降取得(予定)資産の「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「平均含み益率」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 平均NOI利回り=NOIの合計÷取得(予定)価格の合計
- 平均償却後NOI利回り=(NOIの合計-減価償却費の合計)÷取得(予定)価格の合計
- 平均含み益率=含み益の合計÷取得(予定)価格の合計
- なお、平成27年12月期(17期)以降取得(予定)資産の平均(償却後)NOI利回りは、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。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

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	5.6	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	2.6	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.1	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	0.9	
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	0.8	
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	2,159	0.9	
	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	1.8	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターII	3,100	1.3	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.0	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.6	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.4	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターIII	2,290	0.9	
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	0.7	
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.1	
	L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	0.9	
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.7	
	L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.4	
	L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.3	
	L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.6	
	L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.4	
	L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.2	
	L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.4	
	L-26	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター(底地)	4,000	1.6	
	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	0.3	
	L-28	IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.3	
	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	0.3	
	L-30	IIF 福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.8	
	L-31	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター(注3)	8,700	3.5	
	L-32	IIF 加須ロジスティクスセンター	2,361	1.0	
	L-33	IIF 羽村ロジスティクスセンター	820	0.3	
	L-34	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターI(注4)	3,115	1.3	
	L-35	IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンターII(注5)	5,451	2.2	
	L-36	IIF 板橋ロジスティクスセンター	1,031	0.4	
	L-37	IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	1,480	0.6	
	L-38	IIF 太田ロジスティクスセンター	1,010	0.4	
	L-39	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターI(注6)	9,075	3.7	
	L-40	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンターII(注7)	1,905	0.8	
	L-41	IIF 盛岡ロジスティクスセンターII	1,302	0.5	
	小計			121,897	49.4

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

アセット カテゴリ	物件 番号	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率（注1） （%）
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	1.8
	F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.4
	F-3	IIF 三鷹カードセンター	8,700	3.5
	F-5	IIF 蒲田 R&D センター	7,200	2.9
	F-6	IIF 川崎サイエンスセンター	2,168	0.9
	F-7	IIF 相模原 R&D センター	3,100	1.3
	F-8	IIF 横浜新山下 R&D センター	3,810	1.5
	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	0.6
	F-10	IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,300	0.5
	F-11	IIF 横須賀テクノロジーセンター	4,000	1.6
	F-12	IIF 湘南テクノロジーセンター	1,200	0.5
	小計			38,618
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	7.3
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	41,110	16.7
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	2.2
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.0
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	2.3
	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	0.8
	I-8	IIF 品川 IT ソリューションセンター	7,200	2.9
	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	34.9
合計			246,549	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。

(注3) IIF 大阪此花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 51%を保有しており、49%を追加取得する予定です。

(注4) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター I 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 60%を取得する予定です。

(注5) IIF 福岡箱崎ロジスティクスセンター II 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 60%を取得する予定です。

(注6) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I 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 75%を取得する予定です。

(注7) IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II 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 75%を取得する予定です。

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、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。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。米国において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、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。

【ご参考】各計算式の定義

P2(注3)及びP53-54の「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」、「含み益」及び「含み益率」

【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。

$NOI利回り = NOI^* \div 取得(予定)価格^{**}$

* 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法における初年度の運営純収益(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。

** 取得(予定)価格は、売買契約書に記載された各不動産又は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。)に記載しています。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。

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

* 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。以下同じです。

【鑑定評価額に対する含み益(含み益率)】

「含み益」とは、鑑定評価額(又は調査価格)と取得(予定)価格との差額をいいます。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意下さい。また、含み益率は含み益を取得(予定)価格で除することにより算出しています。

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、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。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。米国において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又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並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。