

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
東京ビルディング20階

産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉 都 康 行
(コード番号 3249)

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 久 我 卓 也
問合せ先 インダストリアル本部長 西 川 嘉 人
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記の通り国内不動産及び不動産信託受益権（以下「取得予定資産」と総称します。）6 物件のうち 5 物件を取得すること、及び 1 物件につき取得の申込（入札）を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号 ^(注1)	L-17	L-18	L-19
物件名称 ^(注2) (所在地)	IIF 神戸ロジスティクスセンター (兵庫県神戸市)	IIF 東大阪ロジスティクスセンター (大阪府東大阪市)	IIF 柏ロジスティクスセンター (千葉県柏市)
特定資産の種類	不動産信託受益権	不動産	不動産
取得予定価格	5,193 百万円	2,280 百万円	1,810 百万円
鑑定評価額	5,900 百万円	2,630 百万円	2,290 百万円
NOI 利回り ^(注3)	6.7%	7.1%	7.5%
償却後NOI利回り ^(注3)	5.4%	6.6%	6.6%
契約締結日 ^(注4)	平成 25 年 1 月 16 日	平成 25 年 1 月 16 日	平成 25 年 1 月 16 日
引渡予定日	平成 25 年 2 月 7 日	平成 25 年 4 月 12 日	平成 25 年 2 月 4 日
取得先	神戸市(土地) ^(注5) 株式会社日新(建物)	東芝ロジスティクス株式会社 (区分所有建物) NREG 東芝不動産株式会社 (土地及び区分所有建物)	SPC ^(注6)

物件番号 ^(注1)	F-6	I-5	I-6
物件名称 ^(注2) (所在地)	IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) (神奈川県川崎市) ^(注7)	IIF 大阪豊中データセンター (大阪府豊中市)	IIF 大阪南港 ITソリューションセンター (大阪府大阪市)
特定資産の種類	不動産	不動産信託受益権	不動産信託受益権
取得予定価格	2,040 百万円 ^(注8)	5,600 百万円	1,150 百万円
鑑定評価額	2,500 百万円 ^(注9)	6,030 百万円	2,030 百万円
NOI 利回り ^(注3)	7.6% (建物竣工後) ^(注8)	7.5%	8.6%
償却後NOI利回り ^(注3)	5.6% (建物竣工後) ^(注8)	6.7%	6.9%
契約締結 (予定)日 ^(注4)	平成 25 年 2 月 7 日 ^(注10)	平成 25 年 1 月 16 日	平成 25 年 1 月 16 日
引渡予定日	平成 25 年 2 月 7 日 ^(注10)	平成 25 年 2 月 7 日	平成 25 年 2 月 7 日
取得先	土地: 独立行政法人都市再生機構	SPC ^(注6)	株式会社野村総合研究所

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

<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	平成 24 年 6 月 末 日 (第 10 期 末 日) 現 在		第 11 期 取 得 済 資 産 及 び 取 得 予 定 資 産 (注 11)		取 得 予 定 資 産 取 得 後
取得 (予定) 資産	22 物件	+	7 物件	=	29 物件
取得 (予定) 価 格 合 計 (注 7)	145,514 百 万 円	+	19,843 百 万 円	=	165,357 百 万 円
平均 NOI 利 回 り (注 3, 7)	5.9%		7.3%	➡	6.1%
平均償却後 NOI 利 回 り (注 3, 7)	4.9%		6.2%	➡	5.0%
鑑 定 評 価 額 対 する 含 み 益 (注 3)	—		+4,326 百 万 円		—
上 位 3 テ ナ ン ト 割 合 (注 12)	42.6%		—		35.5%

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得(予定)資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)及びI(インフラ施設)の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。
- (注2) 「物件名称」は、本投資法人が各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「NOI利回り」「償却後NOI利回り」「平均NOI利回り」「平均償却後NOI利回り」「鑑定評価額に対する含み益」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照ください。
- (注4) 取得予定資産のうち、IIF神戸ロジスティクスセンター、IIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF柏ロジスティクスセンター、IIF大阪豊中データセンター、IIF大阪南港ITソリューションセンターについては、取得先との間で不動産売買契約又は信託受益権売買契約をそれぞれ締結しており、各取得先との間で、各取得予定資産の譲渡について合意しております。IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)については、予定賃借人であるジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニー(以下「J&J社」といいます。)との間で定期建物賃貸借予約契約書(以下「本定期建物賃貸借予約契約書」といいます。))を締結し、本投資法人が独立行政法人都市再生機構(以下「都市再生機構」といいます。)の土地譲受人募集手続において土地譲受人に選定された場合に、①J&J社に土地一時使用賃貸借契約に基づいた土地の賃貸を行い、②J&J社が建設会社との間で建物建設請負契約(以下「本建物建設請負契約」といいます。))を締結した上で平成26年4月に予定する建物竣工と同時に本投資法人がJ&J社の本建物建設請負契約の契約上の地位を譲り受けることを合意しております。
- (注5) 神戸市が所有する土地を株式会社日新が買い受けた後、本投資法人が株式会社日新から土地・建物の信託受益権を取得するスキームを採用しています。
- (注6) 売主の承諾が得られなかったため名称は非開示とさせていただきます。
- (注7) 本投資法人は、都市再生機構による土地譲受人募集手続に申込みを行うことを決定し、平成25年1月21日又は22日にかかる申込み(入札)を行う予定です。都市再生機構による土地譲受人の決定は、平成25年1月23日に行われる予定であり、本日現在では本投資法人が落札できるかどうか、すなわち本投資法人が土地譲受人に選定されるかどうかは未定です。
- (注8) IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得予定価格、NOI利回り、償却後NOI利回りについては、建物竣工後を前提とした当該物件の土地の落札後、建物が基本設計書どおりに竣工し、その後締結する予定の定期建物賃貸借契約を前提としたIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)に係る調査報告書(以下「本調査報告書」といいます。))、本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負代金等を用いて算定した参考値に過ぎません。実際の建物の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容と異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。したがって、実際のIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得価格及び第11期取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計並びに取得予定資産取得後の取得(予定)価格の合計も変動する可能性があります。また、予定地落札後建物竣工までの間における土地の賃貸借をもとに算出したNOI利回り(償却後NOI利回りを含みます。))は、建物竣工後のNOI利回り(償却後NOI利回りを含みます。))とは異なります。以下同じです。
- (注9) 対象建物が未竣工のため、価格時点で当該建物が完成し稼働しているものと仮定し、不動産鑑定評価基準に準じた方法で算定した調査価額を記載しています。本調査報告書では、対象建物が価格等調査の時点における基本設計書どおりに竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。なお、土地については別途不動産鑑定評価書を一般財団法人日本不動産研究所より取得しております。以下同じです。
- (注10) 本投資法人が土地譲受人に選定された場合における都市再生機構との土地売買契約締結予定日及び土地引渡予定日を記載しております。建物は、平成25年1月16日現在、未着工ですが、平成26年4月に予定されている竣工と同時に本投資法人がJ&J社から本建物建設請負契約の契約上の地位を譲り受け、その後建物を取得する予定です。
- (注11) 平成24年12月25日に取得したIIF川口ロジスティクスセンターを含みます。
- (注12) 各時点における年間賃料ベースの上位3テナントの割合を記載しています。

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し届出目録見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

2. 取得の理由

本投資法人は、今回取得及び取得の申込（入札）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、取得及び取得の申込（入札）を行うことを決定いたしました。

本取得及び取得の申込により、ポートフォリオ全体の平均NOI利回りは6.1%に向上することを見込んでおり、平成24年12月期（第11期）の1口当たり予想分配金14,263円に対し、取得後の平成25年6月期（第12期）の1口当たり分配金は15,567円に、新規取得物件の収益が全期間を通じて寄与する平成25年12月期（第13期）の1口当たり分配金は16,029円となる予定です。第12期及び第13期の業績予想については、本日付「平成25年6月期（第12期）及び平成25年12月期（第13期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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

<資産規模とポートフォリオ全体の平均NOI利回りの推移>

	平成22年12月末日 (第7期末日) 現在	平成23年公算購買	平成23年12月末日 (第9期末日) 現在	平成24年公算購買	平成24年6月末日 (第10期末日) 現在	第11期物件取得及び本事業への*	取得予定資産 取得後	
APL ・CRE提案の継続 ・独自ネットワークの活用 ・収益力の向上 ・含み益の向上 ・安定性の向上	物件数	11物件+	5物件=	16物件+	6物件=	22物件+	7物件=	29物件
	取得(予定)価格の合計	96,900百万円+	11,340百万円=	108,240百万円+	37,274百万円=	145,514百万円+	19,843百万円=	165,357百万円
	平均NOI利回り	5.0%	6.9%➡	5.3%	7.1%➡	5.9%	7.3%➡	6.1%
	平均償却後NOI利回り	3.8%	6.2%➡	4.2%	6.2%➡	4.9%	6.2%➡	5.0%
	鑑定評価額に対する含み益	-	+990百万円	-	+4,486百万円	-	+4,326百万円	-
	上位3テナント割合	74.1%	➡	61.7%	➡	42.6%	➡	35.5%

(注1) 平成24年12月25日に取得したIIF川口ロジスティクスセンターを含みます。

(注2) 各数値の算出方法については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照ください。

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

「所在地」は登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

「土地面積」、「建物面積」、「建物構造」、「種類」及び「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。

「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

「地震PML」については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク評価報告書に基づきます。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

3. 取得予定資産の内容

【IIF 神戸ロジスティクスセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 神戸ロジスティクスセンター (注1)		
所在地	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10他	土地面積	40,486.00 m ² (注2)
建築時期	平成13年1月23日 平成16年9月15日増築	建物面積	39,567.74 m ²
建物構造	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 附属建物：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (守衛所、便所)	種類	本棟：倉庫 附属建物：守衛所、便所
用途地域	準工業地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 70% (注3)
地震PML	5.3%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	5,193百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額 (価格時点)	5,900百万円 (平成24年12月14日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社	テナント名	株式会社日新
エンジニアリングレポート	調査年月日	平成24年11月15日	
	報告書作成者	日本管財株式会社	
	今後12年間における 修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費：3,023千円 更新費：15,552千円	
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、土壌汚染が存在する可能性は小さいことを確認しております。 ・売主は、本件土地の現所有者である神戸市との間で、売買契約の締結日 (平成25年1月16日) から10年間、本件土地について、所有権の移転、地上権等の用益物権の設定、質権、抵当権等の担保物権の設定、賃貸借の設定又は使用貸借による権利の設定をしようとする場合には、神戸市の書面による承認を得ることを合意しており、信託受託者はその義務を承継する予定です。なお、本投資法人による本物件の取得にあたっては、かかる承諾は必要とされません。 ・売主は、本件土地の現所有者である神戸市との間で、売買契約の締結日 (平成25年1月16日) から10年間、本件土地について、売買契約上の用途制限等の義務に違反した場合には、神戸市が本件土地を買い戻すことができることを合意しており、信託受託者はかかる合意を承継する予定です。 ・テナント所有の広告板について建築基準法上必要な建築確認手続が実施されていませんが、本投資法人は、売主との間で、本投資法人による取得時まで、売主の責任と負担において治癒工事を実施することを合意しています。 		

(注1) 本書の日付現在、本件土地は神戸市が所有しており、本件土地には、売主である株式会社日新の本件建物の所有を目的とした普通借地権が設定されています。売主は、本件土地を神戸市から取得した上で、本件土地及び本件建物を一体として信託設定し、本投資法人に対してその信託受益権を譲渡することを本投資法人との間で合意しています。なお、上記普通借地権は、売主の本件土地の取得に伴い消滅する予定です。

(注2) 本物件は、臨港地区内に位置しています。

(注3) 本物件に係る土地の建ぺい率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(2) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・神戸市の土地売却を通じた財政健全化ニーズに対する独自のPRE (Public Real Estate、公共不動産) 戦略提案とともに、株式会社日新のオフバランス及び施設長期継続使用ニーズに対するCRE (Corporate Real Estate、企業不動産) 戦略提案により、土地・建物を相対取引で同時取得するPRE・CRE複合提案案件
- ・平成25年2月7日から新たに開始される建物賃貸借契約 (期間11年7か月間) に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- ・既存ポートフォリオ平均 (5.9%) を上回るNOI利回り6.7%でポートフォリオの収益性向上に寄与

■継続性

- ・本物件は大手国際物流企業である株式会社日新の西日本における主要物流拠点として平成13年に開設 (平成16年増築) された物流施設で、高度なマテリアル・ハンドリング機器を備えた大手玩具チェーンの広域配送拠点
- ・賃貸借契約期間11年7か月の建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性

<立地>

物流インフラ面で多様な貨物取扱いが期待できる立地

- ・神戸港の中心に位置する約103haの人工島 (摩耶埠頭) に位置し、神戸港を間近に臨む貿易中継拠点であることに加え、神戸空港へのアクセスも容易な立地

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

- ・神戸市の中心市街地に近く、国道 43 号線、阪神高速 3 号神戸線「摩耶 IC」、港湾幹線道路「摩耶埠頭 IC」が近接、阪神エリアを中心に広域をカバー可能な拠点

産業用不動産としての高い立地汎用性

- ・日本通運株式会社、山九株式会社、三菱倉庫株式会社、株式会社住友倉庫などの大手物流企業の物流施設が立地する臨海部の事業所集積エリア。大型車のアクセスが良好かつ 24 時間操業可能な環境

安定的な雇用の確保

- ・神戸市中心部のターミナル駅である「三宮」駅より摩耶埠頭内行バスがピークタイム毎時 5~6 分間隔で運行し、安定的な雇用の確保が可能

<施設>

庫内作業効率が低い施設

- ・1 階は両面バース（ドックシェルター付トラックバース 95 台）で、頻繁な集配を可能にする広大な荷捌きスペースを備え、マテリアル・ハンドリング機器が縦横に設置された延床面積 40,000 m²弱の大型物流センター
- ・縦持ち機能面では、荷物用エレベーター（3.5t）1 基、垂直搬送機（1.5t）3 基、ドックレバラー95 基と標準的なスペック
- ・保管機能面では、床耐荷重 1.5t/m²、柱間隔 7.6m 以上、梁下有効階高 5.6~7.2m と標準的な水準を確保しているほか、自動ラック倉庫（軒高約 30m）を備え、高い保管力を有する

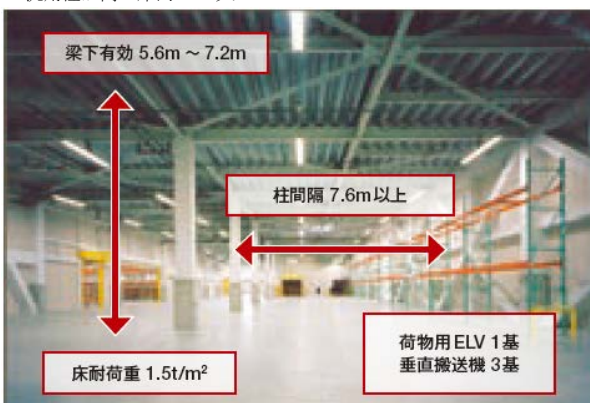
(3) 写真及び地図



■ 物流施設が集積する良好なオペレーション環境



■ 汎用性が高い庫内スペック



■ 両面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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

【IIF 東大阪ロジスティクスセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 東大阪ロジスティクスセンター		
所在地	大阪府東大阪市若江東町六丁目701番2他	土地面積	10,228.36 m ² (注)
建築時期	平成3年11月25日	建物面積	20,247.86 m ²
建物構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根5階建	種類	倉庫・事務所
用途地域	準工業地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 60%
地震PML	8.7%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	2,280百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	2,630百万円(平成24年12月14日)	テナントの総数	2
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	摂津倉庫株式会社 株式会社セガ・ロジスティクスサービス
エンジニアリングレポート	調査年月日	平成24年10月29日	
	報告書作成者	株式会社 ERI ソリューション	
	今後12年間における 修繕費・更新費(年平均値)	修繕費：6,392千円 更新費：11,210千円	
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。</p> <p>対象地において、平成20年に実施された土壌調査の結果、ふっ素(溶出量)による土壌汚染が確認されていますが、地下水においては、ふっ素の地下水基準は満たしているとされています。</p> <p>既往調査の土壌において確認されたふっ素については、地下水汚染が生じておらず、地下水を經由した摂取経路が存在しておらず、部分的な調査ながらも含有量基準に適合する結果であることから、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るかとされています。</p> <p>土壌のふっ素溶出量基準超過の区画において、現に地下水汚染が生じておらず、地下水を經由しての拡散の可能性が小さいこと、浅層土壌から深度方向への浸透による拡散の可能性については、地表部がアスファルトで被覆されており、降雨の浸透を防いでいるため、降雨の浸透による拡散の可能性は低いと判断されることから、現状、汚染が拡散している可能性は低いと考えるかとされています。</p> <p>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。</p>		

(注) 本物件の土地の一部は、河川保全地域内に位置しています。

(2) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・本建物を保有していた東芝ロジスティクス株式会社の資産売却ニーズに対し、本土地の所有者であり東芝グループのCRE戦略の企画・立案を担うNREG 東芝不動産株式会社 CRE 戦略部との共同提案によって、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした取得を実現
- ・高い交通利便性を背景に物流施設が集中するエリアに立地する、汎用性の確保された物流施設の取得
- ・摂津倉庫株式会社における拠点の重要性を背景とした、定期建物賃貸借契約(期間7年間)に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- ・既存ポートフォリオ平均(5.9%)を上回るNOI利回り7.1%でポートフォリオの収益性向上に寄与

■継続性

- ・関西エリアを地盤とする有力物流企業である摂津倉庫株式会社は、高い交通利便性と汎用性を併せ持つ本施設を、大手食品メーカーの大阪エリア向け配送ハブ拠点及び株式会社セガ・ロジスティクスサービスの機器保管倉庫として利用
- ・倉庫部分における期間7年間の定期建物賃貸借契約に裏付けされた高い継続性
- ・事務所部分は株式会社セガ・ロジスティクスサービスが物流拠点と不可分な位置づけの関西唯一の営業所機能として利用

■汎用性

<立地>

高い交通利便性を背景に物流施設が集中するエリア

- ・近畿自動車道と阪神高速が結節する交通の要衝であり、一大消費地である大阪市に隣接する東大阪市に立地。東大阪ジャンクションから約3km、近畿自動車道「東大阪南IC」より約2kmに立地するため阪神高速及び近畿自動車道を利用しやすく、主要高速道路へのアクセスの良さから、京都、奈良、和歌山の関西全域をカバーできる立地優位性を有する
- ・国道308号線を通じて大阪市中心部へのアクセスも良好であり、中心市街地まで30分以内でアクセス可能
- ・高い交通利便性を背景に物流機能が集中するエリアで、東大阪トラックターミナルを筆頭に、紙・文具流通センター、機械卸団地、東大阪流通倉庫団地が立地する

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

安定的な雇用確保が可能な周辺環境

- ・物流倉庫に加え商業施設や住宅が混在するエリアであり、最寄駅（近鉄奈良線「若江岩田」駅）から徒歩圏であることから安定的な雇用確保が可能

大型物流施設の空室率も低く、需給バランスが安定した立地

- ・本物件周辺では大型物流施設や開発用地の売却事例が少なく、希少性の高い物流センターのひとつ
- ・大阪圏全体の空室率は低水準で推移し、今後の開発計画も湾岸エリアに集中しているため、大阪内陸エリアで需給バランスが悪化する懸念は小さい

<施設>

標準的な市場競争力を有する汎用性の確保された施設

- ・倉庫スペース4層（事務所部分は5層）の物流センターで、建物の南北両面にトラックバース（北側は雨天荷役用庇10m付）を備える
- ・縦持ち機能面では、荷物用エレベーター（3.5t）1基、垂直搬送機（0.7t）7基、ドックレバラー2基を装備
- ・保管機能面では、床耐荷重は1階が1.5t/m²、2～4階が1.0t/m²で、梁下有効階高は5.2～5.5m、柱間隔が10.0mとなっており、比重が特に重い貨物（飲料・紙パルプなど）を除き、汎用性を確保
- ・各階に事務所も併設されており、延床面積20,000㎡前後の大型物流センターとして、標準的な市場競争力を有する

(3) 写真及び地図



■ 交通アクセスに優れる大阪内陸エリアで希少な大型物流施設



■ 施設内概要



■ 施設外概要



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

【IIF 柏ロジスティクスセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 柏ロジスティクスセンター		
所在地	千葉県柏市鷲野谷字宮後原 1027 番 1 他	土地面積	13,553.47 m ²
建築時期	平成 2 年 11 月 30 日 (倉庫) 平成 20 年 12 月 10 日 (事務所)	建物面積	17,379.78 m ²
建物構造	本棟:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 (倉庫)、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 (事務所) 附属建物: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 (事務所)、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 (便所)	種類	本棟: 倉庫、事務所 附属建物: 事務所、便所
用途地域	工業専用地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 60%
地震 PML	4.4%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	1,810 百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額 (価格時点)	2,290 百万円 (平成 24 年 12 月 14 日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	日本通運株式会社
エンジニアリングレポート	調査年月日	平成 24 年 10 月 23 日	
	報告書作成者	日本管財株式会社	
	今後 12 年間における修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費: 3,002 千円 更新費: 14,478 千円	
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。</p> <p>対象地の土地利用に伴う土壌汚染が存在する可能性は小さいとされています。</p> <p>なお、南側隣接地からのもらい汚染による影響が懸念されますが、もらい汚染による有害物質の直接摂取は考えにくく、また対象地における地下水飲用もないため地下水摂取による健康影響も考えにくいとされています。</p>		

(2) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引を実現
- ・首都圏の大消費地へのアクセスに優れた首都圏内陸の物流適地に立地する、複数荷主の貨物取扱いが可能な汎用性の高い施設
- ・定期建物賃貸借契約 (期間 5 年間) に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- ・既存ポートフォリオ平均 (5.9%) を上回る NOI 利回り 7.5% でポートフォリオの収益性向上に寄与

■継続性

- ・大手グローバルロジスティクス企業である日本通運株式会社の柏エリア最大級の物流施設の一つ
- ・平成 2 年の竣工以来、日本通運株式会社の主要物流センターの一つである沼南流通センター事業所として継続利用
- ・日本通運株式会社のオペレーション向上を目的に、事務所棟の設備投資を近年実施済
- ・平成 24 年 12 月 1 日から新たに開始された期間 5 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けされた高い継続性

■汎用性

<立地>

首都圏へのアクセスに優れた内陸エリアの物流適地

- ・首都圏の主要環状線である国道 16 号線沿いに位置する沼南工業団地内に立地し、隣接する風早工業団地とともに、大手物流企業の物流拠点が集積するエリアに位置
- ・沼南工業団地は東京都心から 40km 圏に位置する物流エリアのひとつで、常磐自動車道と国道 16 号線が結節する「柏 IC」周辺から約 12km に位置する。また、国道 16 号線を北上することで埼玉方面に、南下すると東関東自動車道や千葉湾岸エリアにもアクセス可能。そのほか国道 6 号線 (水戸街道) や国道 464 号線を利用して都心部へのアプローチも可能であり、首都圏の大消費地へのアクセスに優れた首都圏内陸エリアの物流適地のひとつ

24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ・工業団地内に所在しているため、騒音等に対するクレームもなく 24 時間稼働が可能な立地。周辺環境をみると近隣エリアに戸建住宅もあることから、安定的な雇用確保が可能

賃料水準は底固く推移しており、安定的な物流施設の需給バランス

- ・柏市の物流施設に対する需給バランスは安定している。三郷エリアから柏エリアに至る常磐道の周辺で開発計画が活性化しているが、リーシングの引き合いは堅調で、賃料は底堅く推移

ご注意: 本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) 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。

<施設>

標準スペックを備えた汎用性の高い施設

- ・倉庫スペース3層で、建物形状はL字型となっており、6面のうち3面に雨天荷役用庇を備えたトラックバースを装備。敷地中央のスペースは駐車場に加え、野積倉庫として活用可能
- ・縦持ち機能面では、荷物用エレベーター6基（2.0t：4基、3.5t：2基）と標準的なスペック
- ・保管機能面では、床耐荷重は1.5t/m²（1階のみ2.0t/m²）、柱間隔（9.5m×8.0m）、梁下有効階高（5.0m超）とも標準的な水準を確保し、保管型倉庫として高い汎用性を有する
- ・トラックバースや荷物用エレベーターの配置関係より2~3社程度のマルチテナントへの移行も可能な建物設計

(3) 写真及び地図



■野積倉庫としても活用可能な敷地



■高い汎用性が高い庫内スペック



■作業効率の高い庇付き3面トラックバース



■物流環境が集積する良好なオペレーション環境



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

【IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）		
所在地	神奈川県川崎市川崎区殿町三丁目土地 地区画整理事業地内 2 街区 2-2 画地	土地面積	2,941.80 m ² (注4)
建築時期	—	建物面積	—
建物構造	—	種類	—
用途地域	準工業地域	指定容積率・建ぺい率	200% / 60%
地震 PML (注1)	—	所有・それ以外の別	使用収益権 (注5)
取得予定価格	2,040 百万円 (注2)	担保設定の状況	なし
調査価額 (価格時点) (注3)	2,500 百万円 (平成 24 年 12 月 14 日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社 メディカルカンパニー
	調査年月日	—	—
エンジニアリングレポート (注1)	報告書作成者	—	—
	今後 12 年間における 修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費：— 更新費：—	—
	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。上記評価レポートにおいて、対象地では川崎市条例に基づく調査・対策が行われ、川崎市がその調査結果及び対策結果を受領していることから、行政審査のもと、汚染のおそれ等の判断が適切に行われたものと判断されています。また、対象地内では「ふっ素及びその化合物」が残存し、形質変更時要届出区域に指定されていますが、その原因は、自然由来によるものと判断されています。なお、形質変更時要届出区域（一般管理区域）において土地の形質の変更や区域外搬出等を行う際には土壌汚染対策法に基づく届出が必要です。また、対象地内にはふっ素溶出量で基準不適合の土壌が残留されており、水質モニタリングの実施の指導が適用される可能性がある状態と考えられるため、詳細には行政への確認が必要と判断されています。なお、現在、一般の人間が居住しておらず、周辺に飲用井戸が存在しないことによる形質変更時要届出区域に既に指定されていることから、地下水を經由した摂取経路が存在していないと考えられ、現状において、人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと考えられています。また、市条例に準拠した対策により含有量基準超過土壌は除去されていることから、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も小さいと考えられています。</p> <p>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。</p> <p>・本物件の土地（以下「本土地」といいます。）は、施行者を都市再生機構とする殿町三丁目土地地区画整理事業（以下「本事業」といいます。）施行地区内にあり、仮換地の指定を受けています。本事業は、平成 25 年 9 月までに完了する予定となっております。その期間内に換地処分が行われる予定です。なお、本物件の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。</p> <p>・本投資法人は、平成 25 年 1 月 16 日、本土地の現所有者である都市再生機構による土地譲受人募集手続に申込みを行うことを決定しており、同月 21 日又は 22 日にかかる申込み（入札）を行う予定です。都市再生機構による土地譲受人の決定は、平成 25 年 1 月 23 日に行われる予定であり、平成 25 年 1 月 16 日現在では本投資法人が落札できるかどうか、すなわち本投資法人が土地譲受人に選定されるかどうかは未定です。</p> <p>・本投資法人が土地譲受人に選定された場合、本投資法人は、平成 25 年 2 月 7 日に現所有者である都市再生機構と不動産売買契約を締結する予定です。土地譲受人募集手続において定められている、現所有者と土地譲受人との間で締結される不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）には以下の定めがあります。</p> <p>(1) 土地譲受人は、売買代金全額を、本売買契約の締結と同時に現所有者に支払います。現所有者は、売買代金受領後、直ちに土地譲受人に本土地を引き渡します。土地譲受人は、引渡を受けた後、本土地を使用収益することができますが、本土地の所有権は、本事業の終了認可の日土地譲受人に移転します。</p> <p>(2) 土地譲受人は、本土地の引渡し完了の日から起算して 7 年を経過するまでの間、本土地の全部又は一部について所有権を移転し、又は抵当権、質権、留置権、先取特権若しくは譲渡担保権その他の担保を目的とする権利、地上権、永小作権、地役権、入会権、通行権、使用借権若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、変更し、若しくは移転しようとするときは、現所有者の書面による承諾を得ます。</p> <p>(3) 土地譲受人が本土地の引渡し完了の日から起算して 5 年を経過するまでの間に建築物の建設を完了しないとき、その他本土地の引渡し完了の日から起算して 7 年を経過するまでの間に本売買契約の所定の定め違反した場合又は所定の事由により現所有者が本売買契約を解除した場合、土地譲受人は、違約金として売買代金の 20% 相当額を支払うものとします。</p> <p>・本定期建物賃貸借予約契約書には以下の定めがあります。</p> <p>(1) 本投資法人及び J&J 社は、本土地上に今後建築する建物（以下「本件予定建物」といいます。）の建設及び本件予定建物の賃貸借等に関する取引について、以下の通りとすることを相互に確認しています。</p>	

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

	<p>a. 本投資法人が本土地を落札した場合、本投資法人は、本売買契約を締結し、本土地を取得します。</p> <p>b. 本投資法人が本売買契約に基づき本売主から本土地の引渡しを受けた場合、本投資法人は、J&J 社に対し、本土地を一時使用目的で賃貸します。</p> <p>c. J&J 社は、J&J 社が選定する建設会社との間で工事請負契約（以下「本請負契約」といいます。）を締結し、本土地上に本件予定建物を建設させます。本請負契約上、請負代金から前渡金等を控除した請負代金等残額の支払は、本件予定建物の引渡しが行われる時点で行われる旨定めます。</p> <p>d. J&J 社は、本件予定建物の竣工後引渡前の時点において、本投資法人の J&J 社に対する前渡金等の支払と引き換えに、本請負契約における J&J 社の発注者としての地位を本投資法人に対して譲渡します。その後、本投資法人は、本請負契約に基づき、建設会社に対して請負代金等残額を支払い、本件予定建物の引渡しを受けます。当該引渡日に、J&J 社は、本投資法人から本件予定建物を賃借します。</p> <p>(2) 本投資法人及び J&J 社は、本定期建物賃貸借予約契約書の有効期間中、①本投資法人が本土地を落札できなかった場合、②竣工日の変更につき本投資法人及び J&J 社が合意できなかった場合、③本件予定建物の仕様が本定期建物賃貸借予約契約書により特定されたものと異なるものであることが判明した場合、④その他本定期建物賃貸借予約契約書所定の場合には、本定期建物賃貸借予約契約書を解除することができます。ただし、②及び③の場合、J&J 社は解除権を有しません。解除された側の当事者は、違約金の支払の時点までに相手方が負担した費用相当額を違約金として相手方に支払わなければならないものとされています。ただし、本投資法人が本定期建物賃貸借予約契約書を解除した場合、J&J 社は、違約金の支払に代えて、本投資法人が本土地の取得に要した費用及び J&J 社による本土地の買取りまでに本投資法人が負担した費用相当額の合計金額を売買代金として、本投資法人が指定する日に、本土地を買取るものとされています。ただし、前記の通り、当該買取りに際しては、本土地の現所有者である都市再生機構の承諾が必要です。</p>
--	---

(注 1) 建物未竣工のため、調査報告書を取得していません。竣工に際し取得する予定です。

(注 2) IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得予定価格は、本投資法人が決定した本土地の入札金額に、建物建築が未着工であることから、本定期建物賃貸借予約契約書に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額であり、参考値に過ぎません。実際の建物の請負代金が当該価格と同額になる保証はなく、したがって、実際の IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格も変動する可能性があります。

(注 3) 対象建物は建築着工前ですが、本調査報告書では、対象建物が価格等調査の時点における基本設計書どおりに竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。なお、土地については別途不動産鑑定評価書を一般財団法人日本不動産研究所より取得しております。

(注 4) 平成 24 年 12 月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。また、本物件は、高規格堤防特別区域に指定される可能性があります。

(注 5) 本土地の所有権は本事業の終了認可の日（平成 25 年 9 月予定）に現所有者から本投資法人に移転します。

(2) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・ J&J 社のオフバランスでのサイエンスセンター（研究・研修施設）開発ニーズを捉え、リスクを排除した開発型スキームにより継続性の高い資産を取得
- ・ 平成 25 年 2 月 7 日から新たに開始される土地一時使用賃貸借契約（期間 1 年 2 か月間）及び建物取得（平成 26 年 4 月予定）時から新たに開始される定期建物賃貸借契約（期間 15 年間）に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- ・ 既存ポートフォリオ平均（5.9%）を上回る NOI 利回り 7.6%（建物竣工後）^(注) でポートフォリオの収益性向上に寄与

(注) 取得予定地落札後建物竣工までの間における土地の賃貸借をもとに算出した NOI 利回りは、建物竣工後の NOI 利回りとは異なります。

■継続性

- ・ 世界最大のトータルヘルスケアカンパニーである米国ジョンソン・エンド・ジョンソンの日本法人である J&J 社が平成 26 年竣工予定で新設するサイエンスセンター
- ・ サイエンスセンターは、同社が開発する高度医療機器の安全使用のための学習プログラムと、機器の開発評価を実施する総合的な拠点であり、現在 J&J 社の既存研修施設としては、MIT 研究センター（福島県）、MIT 東京（東京都、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）に統合予定）、MIT 大阪（大阪府）の 3 か所を運営中
- ・ 医療施設・医療事業者の多い東京中心部からのアクセスが良く、東京国際空港（羽田空港）に近接する立地優位性により国内の医療従事者に加えてアジアを中心とした海外の医療従事者の交流も見込む、J&J 社にとって極めて重要性が高い施設
- ・ 内視鏡外科手術や心臓・血管系疾患治療の治療トレーニングのシミュレーター等最先端医療設備が配備されるほか、TV カンファレンスシステムや 200 名以上動員できる大型カンファレンスルームなどを設置予定
- ・ 土地取得から起算して計 16 年 2 か月間に及ぶ賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性

<立地>

国際競争拠点形成が進む約 40ha の開発エリアに所在

- ・ 本物件が所在する川崎市殿町地区は「キングスカイフロント」と呼ばれる国際戦略拠点であり、ライフサイエンス・環境分野における世界最高水準の研究開発から新産業を創出する開発エリア
- ・ 国の「国際戦略総合特別区域」及び「特定都市再生緊急整備地域」に指定され、本物件の他、「産学公民連携研究センター」、「実中研 再生医療・新薬開発センター」、「国立医薬品食品衛生研究所」等、官民挙げてライフサイエンス・環境研究開発機能を持った建物の建設計画が進められており、「ヨドバシカメラアッセンブリーセンター」、「全日本空輸ケータリングセンター」等、周辺ではゾーンごとのコンセプトに沿った開発が進行中

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

国内はもとより海外とのスピーディなアクセスを備えた立地

- ・羽田空港の南西に位置し、首都高速神奈川6号川崎線「殿町IC」にも近接、京浜急行大師線「小島新田」駅からも徒歩圏内にあり、首都圏中心部の交通ネットワークの要に立地
- ・多摩川を挟んだ対岸の羽田空港とのアクセス道路建設の計画が進行中

<施設>

後継テナントの誘致が容易な研究開発施設としての汎用性の高い施設

- ・4階建て、延床面積4,714㎡（予定）の研究・研修施設であり、上記特区内での制度的優遇、周辺企業との連携可能性から、研究開発施設としての高い汎用性を有する
- ・「キングスカイフロント計画」に基づく産業集積により、他のライフサイエンス・環境系企業の入居の他、公的施設としての活用も想定しやすい施設

(3) 写真及び地図

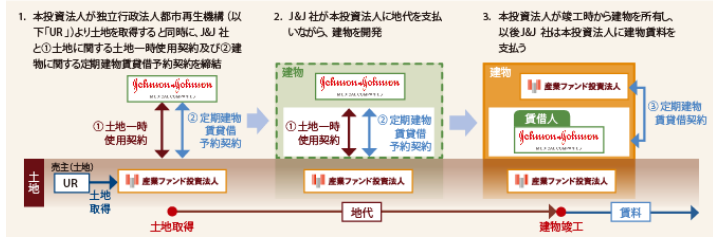


本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

■羽田空港に近接する国際戦略拠点



■開発スキームのイメージ



■「キングスカイフロント計画」概要



○	ライフサイエンス・環境研究開発機能	先端医療開発機能 健康、福祉、医療等の関連企業の研究所等
○	臨空関連・業務・研究開発機能	研究所及び羽田空港との近接性を生かした土地利用
○	賑わい・交流機能	商業等交流機能を中心とした複合機能 ホテル、コンベンション機能
○	臨空関連・産業支援機能	臨空関連機能、物流機能（流通加工）、産業支援機能等

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

【IIF 大阪豊中データセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 大阪豊中データセンター		
所在地	大阪府豊中市新千里西町一丁目1番38	土地面積	4,769.70 m ²
建築時期	平成3年9月19日	建物面積	20,027.14 m ²
建物構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建	種類	事務所
用途地域	商業地域	指定容積率・建ぺい率	600% / 制限なし ^(注)
地震PML	3.7%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	5,600百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額(価格時点)	6,030百万円(平成24年12月14日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	野村ビルマネジメント株式会社
エンジニアリングレポート	調査年月日	平成24年11月14日	
	報告書作成者	株式会社 ERI ソリューション	
	今後12年間における 修繕費・更新費(年平均値)	修繕費: 5,132千円	更新費: 35,155千円
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、土地利用履歴調査(PHASE1)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、土壌汚染が存在する可能性は小さいことを確認しております。		

(注) 本物件に係る土地の建ぺい率は、本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物であるため、制限なしとなっています。

(2) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引による取得を実現
- ・本物件のメインエンドテナントである大手ITソリューション企業(以下「エンドテナントIT企業」といいます。)が、同社における大阪府内唯一のLGWAN^(注)接続拠点を有する本施設を大阪地域の最重要拠点として長期利用
- ・データセンターの運営ノウハウを有する野村ビルマネジメント株式会社をマスターレシーに招聘し、テナント管理を効率化
- ・既存ポートフォリオ平均(5.9%)を上回るNOI利回り7.5%でポートフォリオの収益性向上に寄与

(注) LGWANとは総合行政ネットワーク(Local Government Wide Area Network)の略称で、地方公共団体の組織内ネットワークを相互に接続し、地方公共団体間のコミュニケーションの円滑化、情報の共有による情報の高度利用を図ることを目的とする、高度なセキュリティを維持した行政専用のネットワーク。自治体の業務ネットワーク接続はLGWAN経由が必須となっています。

■継続性

- ・エンドテナントIT企業にとって、全国に展開するデータセンターの中でも延床面積でトップ5に入る基幹施設
- ・エンドテナントIT企業が非常用発電設備の増設、施設内のオイルタンクの容量アップ等、データセンターとしての冗長性強化のために設備投資を実施し、継続的に長期利用
- ・エンドテナントIT企業グループが展開するデータセンターや顧客システムとの相互ネットワーク化による効率的な運営
- ・優れた立地特性、強固な地盤を武器に近年高まる災害対策バックアップニーズを確実に取り込み高稼働率を維持
- ・オフィス機能部分はインテリジェントビルとしての高いスペックと安定性を背景にシステム開発企業、ITサービスプロバイダー等の企業による賃貸需要を有する

■汎用性

<立地>

高い標高、強固な地盤に支えられるデータセンター適地

- ・標高73m超のため津波の影響を受ける可能性が低く、かつ地盤の固い(標準貫入試験でN値50以上=きわめて硬い)千里丘陵に立地
- ・西日本向けデータセンター拠点としての評価が高く、東日本大震災以降は東日本のバックアップ機能としての優位性が改めて評価されたデータセンター適地

交通便利性を確保した立地

- ・北大阪急行電鉄南線及び大阪高速鉄道大阪モノレール線の「千里中央」駅から徒歩8分、「新大阪」駅や大阪中心部の「梅田」駅、大阪国際空港(伊丹空港)から30分以内のアクセスが可能な、データセンター、研究開発施設、企業本社等の用途に適したエリア
- ・通常時の管理に加え、システム保守要員による24時間の緊急時技術対応が可能な利便性を確保

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

<施設>

高いスペックと施設としての汎用性

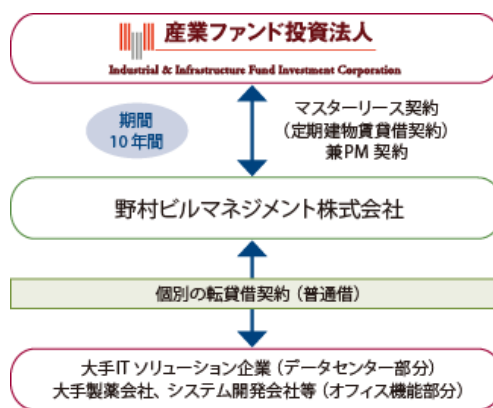
- ・堅牢な支持地盤に耐震構造設計が施され、個別空調方式、天井高 2,600~2,800mm、床耐荷重 300~500kg/m²、特別高圧 2 回線受電等、研究開発施設、バックオフィスなど多用途に転用可能な施設
- ・実負荷稼働で 72 時間の継続稼働が可能な非常用発電設備、UPS（無停電電源装置）を装備し、データセンター部分はセキュリティ面でも非接触 IC カードと手のひら静脈認証による複数階層に及ぶ高いセキュリティ体制を完備
- ・特定非営利活動法人日本データセンター協会（JDCC）による総合評価として主要部分でティア 3 相当（4 段階評価・ティア 4 が最高）に該当し、大阪において希少性のある施設
- ・周辺に駐車場を有する施設が少ない中、駐車場（全 83 台）を有することにより広域活動を企図するテナントへの訴求が可能

(3) 写真及び地図



■ 本施設における新規マスターリース・スキーム

新たに締結する期間 10 年間の定期建物賃貸借契約（パス・スルー型）において、テナント管理の効率化及びテナントニーズの汲み取りにより収益の最大化を図るために、データセンターの運営ノウハウを有する野村ビルマネジメント株式会社をマスターレシーとして招聘



■ 周辺にデータセンター等産業用不動産が集積するエリア



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

【IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター】

(1) 取得予定資産の概要

物件名称	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター		
所在地	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目 21 番他	土地面積	13,200.07 m ²
建築時期	本棟：平成 4 年 3 月 26 日 附属建物：平成 4 年 3 月 31 日	建物面積	18,429.14 m ²
建物構造	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 6 階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	種類	本棟：事務所 附属建物：守衛所
用途地域	準工業地域・工業専用地域	指定容積率・建ぺい率	400% ^(注1) / 70% ^(注2)
地震 PML	5.2%	所有・それ以外の別	所有権
取得予定価格	1,150 百万円	担保設定の状況	なし
鑑定評価額 (価格時点)	2,030 百万円 (平成 24 年 12 月 14 日)	テナントの総数	1
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	テナント名	株式会社野村総合研究所
エンジニアリングレポート	調査年月日	平成 24 年 11 月 14 日	
	報告書作成者	株式会社東京建築検査機構	
	今後 12 年間における 修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費：0 円	更新費：0 円
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。</p> <p>対象地においては、事業活動に伴う土壌汚染の可能性は小さいことが確認されています。埋立材料に含まれる重金属等による自然由来等の土壌汚染が存在する可能性は否定できませんが、現状の土地利用においては敷地の大半が舗装・建物基礎で覆われていることから埋立材料による有害物質の直接摂取による健康影響の可能性は小さく、また地域的に地下水飲用もないと思われるため地下水摂取による健康影響は考えにくいとされています。</p>		

(注 1) 本物件に係る土地の容積率は、本来 281.62%ですが、「咲洲コスモスクエア地区計画」により 400%となっています。

(注 2) 本物件に係る土地の建ぺい率は本来 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。

(2) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・株式会社野村総合研究所の本施設のオフバランスを柱とする CRE 戦略実行を捉え、買主としての信頼性、先行者としての知名度を活かした相対取引による取得を実現
- ・定期建物賃貸借契約 (期間 10 年間) に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー
- ・既存ポートフォリオ平均 (5.9%) を上回る NOI 利回り 8.6% でポートフォリオの収益性向上に寄与

■継続性

- ・業界トップクラスの収益力を誇る日本有数のシステムインテグレーターである株式会社野村総合研究所の基幹施設
- ・全国 5 か所の拠点の中で、関西地区の基幹施設であり、関東地区所在施設の補完機能も兼備
- ・本投資法人による取得以前から株式会社野村総合研究所によって実施されている、施設の機能維持を目的とする継続的な資本投下
- ・平成 25 年 2 月 7 日から新たに開始される期間 10 年間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

<立地>

大阪市中心部への良好なアクセス

- ・地下鉄中央線「コスモスクエア」駅及びニュートラム南港ポートタウン線「ポートタウン東」駅から徒歩圏に立地し、最寄駅から大阪中心部の「梅田」駅や「新大阪」駅まで地下鉄で約 30 分、大阪国際空港 (伊丹空港) や関西国際空港まで車で約 35 分～40 分と、良好なアクセスを確保
- ・咲洲地区へのアクセスは、①夢咲トンネル (一般道)、②大阪港咲洲トンネル (一般有料道・地下鉄中央線)、③阪神高速 4 号湾岸線、④南側ルート (一般道・阪神高速 4 号湾岸線・ニュートラム)、の 4 つのルートが確保されており、緊急時の 24 時間対応が可能

データセンター、研究開発施設等が集積するエリア

- ・災害発生時の事業継続、災害復旧への対応力に優れたエリアであり、日本アイ・ビー・エム株式会社や株式会社エヌ・ティ・ティ・ドコモ等のデータセンターのほか、情報通信センター、電算センター、研究開発施設等が集積するエリア
- ・大阪市の「成長戦略拠点」に指定され、大阪府・大阪市・関西経済連合会等で構成する「夢洲・咲洲地区企業等誘致協働チーム」による企業誘致も促進されている

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) 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。

地震、津波等の災害に強い立地

- ・阪神淡路大震災時にも、液状化被害はなく、アクセスルートの耐震対策・津波対策について、大阪府の咲洲庁舎への一部移転時に、実施済み又は実施予定とされている

<施設>

地震・水害・液状化等への対策を追求した設計

- ・地表面下 63m 以深の第二天満層を支持層とした 225 本の杭による支持力確保、大阪湾最低潮位面約+9m の 1階床レベル設定、CPU 室全体への水平二次元免震床採用等

賃借人のビジネスを支えるトップレベルのスペック

- ・個別空調方式、天井高 2,550mm (サーバールームフリーアクセスフロア高 650mm)、床耐荷重 600kg/m² (水平二次元免震床後)、特別高圧 3 回線スポットネットワーク受電を備える施設
- ・実負荷稼働で 48 時間の継続稼働が可能な非常用発電設備、UPS (無停電電源装置) を装備
- ・非接触 IC カード、X 線検査装置及び 3D ホログラフィックボディスキャナによる入退館等、複数階層に及ぶ高いセキュリティ体制を完備
- ・本施設の有する非常時対応能力は、下表の一般的なデータセンターの評価基準に照らしても優れている

(3) 写真及び地図



■各種災害対策が施された堅牢な施設

<p>構造</p> <p>1階部分を柱SRC造・梁S造、2～6階までをS造(柱鋼管コンクリート構造)とし剛性を高め、地震時の変形を効果的に抑制</p> <p>外壁</p> <p>外壁はPC板を使用し、窓には振動検知センサーを設置し、外部よりの侵入・破壊工作を防止</p> <p>耐震性能</p> <p>十分な外力(必要保有水平耐力の1.25倍)により設計されており、大地震時でも建物が継続して使用できるように構築</p>		<p>地盤沈下対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・杭頭部にアスファルトを塗布しネガティブフリクション(負の摩擦力)を切断 ・地盤沈下時にも杭頭部が地盤より2m突出する設計 <p>液状化対策</p> <p>液状化に対して、剛性の高いSC杭を使用(外周に鉄板を巻いた杭上部7m)</p> <p>支持力確保(既成コンクリート杭800φ 225本)</p> <p>杭の十分な先端支持力を得る為、不動沈下の恐れが少ない地盤面下63m以深の第二天満層を支持層としている</p>
---	--	--



■賃借人のビジネスモデルを支えるトップレベルのスペック

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



左表は、データセンターの施設評価の指標として世界的に有名なUptime Institute (米国) 作成の「Uptime Tier」等を参考に、特定非営利活動法人日本データセンター協会 (JDCC) が日本の実情に即したデータセンター評価の指標として作成した「データセンターファシリティスタンダード」に基づいて作成されており、本施設は総合評価として最高水準のティア4相当の高いスペックを有する

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

5. 取得予定資産における賃貸借の概要

物件名称	賃借人名	年間賃料 (消費税別)	総賃貸面積 (総賃貸可能面積に 占める割合) ^(注2)	契約期間	契約種類	賃料改定・中途解約等
		敷金・保証金				
IIF 神戸 ロジスティクスセンター	株式会社 日新	非開示 ^(注1)	39,567.74 m ² (100%)	11年7か月 (平成36年 9月30日まで)	普通建物 賃貸借契約	・期中解約は原則不可。ただし、平成32年7月末日までに賃借人より解約申入があった場合のみ平成33年1月末日付で解約可 ・賃借人が平成35年10月1日から平成36年3月末日までの間に、更新の有無等について意向表明を行なわなかった場合又は更新する旨の意向表明を行なった場合は更に5年間更新 ・期中賃料改定は原則不可。ただし平成33年1月末日から契約期間満了日までの期間につき、転貸借契約の契約条件に変更が生じる場合には、双方協議の上、契約条件の改定可
IIF 東大阪 ロジスティクスセンター	摂津倉庫 株式会社	非開示 ^(注1)	19,598.81 m ² (95.8%)	7年間 (平成30年 3月31日まで)	定期建物 賃貸借契約	・賃貸借開始日から3年間は賃料改定不可。以後2年毎に物価の変動、公租公課の改定、その他経済情勢の著しい変動等の事情がある場合には、双方協議の上、賃料の改定可
	株式会社 セガ・ロジ スティクス サービス	非開示 ^(注1)	80.67 m ² (0.4%)	2年間 (平成25年 3月31日まで) ^(注4)	普通建物 賃貸借契約	・契約更新時に賃料及び共益費について双方協議の上、改定可
IIF 柏 ロジスティクスセンター	日本通運 株式会社	非開示 ^(注1)	17,373.53 m ² (100%)	5年間 (平成29年 11月30日まで)	定期建物 賃貸借契約	・契約期間満了までは賃料改定なし。なお、次の場合には双方協議の上、現行賃料を下限として改定可 ①公租公課の上昇その他経済事情の変動により賃料が著しく不相当となった場合 ② 近隣土地建物の賃料の上昇と比較して賃料が著しく不相当となった場合 ③ 賃借人の要望により建物若しくは貸室の改修・改造等があった場合
IIF 川崎 サイエンスセンター (開発物件)	ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社 メディカルカンパニー	非開示 ^(注1)	開発期間中： 2,941.80 m ² (100%) 建物竣工後： 4,714.00 m ² (100%) ^(注3)	土地賃貸借契約： 1年2か月 (平成26年 4月1日まで) 建物賃貸借契約： 15年間 (平成41年 3月31日まで)	建物竣工前： 土地一時使用 賃貸借契約 建物竣工後： 定期建物賃貸 借契約 ^(注5)	・賃貸借期間中、賃料の改定及び解約は不可
IIF 大阪豊中 データセンター	野村ビルマ ネジメント 株式会社	非開示 ^(注1)	20,027.14 m ² (100%)	10年間 (平成35年 2月6日まで)	定期建物 賃貸借契約	・賃貸借期間中の任意解約不可。ただし、賃貸借開始日から5年経過時点で、本契約の継続についての協議可 ・賃借人が貸借人に支払う賃料は、転借人が賃借人に支払うべき賃料等(賃料、共益費、駐車場使用料、倉庫使用料、設備使用料、礼金、更新料、遅延損害金等)(パス・スルー型)
IIF 大阪南港 ITソリューション センター	株式会社野 村総合研究 所	非開示 ^(注1)	18,429.14 m ² (100%)	10年間 (平成35年 2月28日まで)	定期建物 賃貸借契約	・賃貸借期間中、賃料の改定及び解約は不可

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

- (注1) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。
(注2) 小数第三位以下は切り捨てています。
(注3) 開発期間中は土地面積を、建物竣工後は延床面積を表記しております。
(注4) 現契約を同期間、同一条件にて更新予定です。
(注5) 現状 IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の土地は更地の状態ですが、本投資法人は J&J 社と平成 25 年 1 月 16 日に定期建物賃貸借予約契約を締結し、本建物建設請負契約を締結した上で平成 25 年 4 月 1 日までに建築に着手し、平成 26 年 4 月に予定されている竣工と同時に本投資法人が J&J 社の本建物建設請負契約の契約上の地位を譲り受けることを合意しています。本投資法人は建物の所有権を取得する予定であり、その後、本建物建設請負契約に基づき竣工された建物を J&J 社に対して賃貸する予定です。開発期間中は「土地一時使用賃貸借契約」を、建物竣工後は「定期建物賃貸借契約」を締結予定です。

6. 取得先の概要

(1) IIF 神戸ロジスティクスセンター

(1) 名 称	株式会社日新
(2) 所 在 地	神奈川県横浜市中区尾上町六丁目 84 番地
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 筒井 博 代表取締役社長 筒井 雅洋
(4) 事 業 内 容	国際輸送、国内輸送、倉庫、港湾運送、通関、船舶代理店、引越、旅行事業、不動産事業
(5) 資 本 金	60 億 97 百万円（平成 24 年 3 月末日現在）
(6) 設 立 年 月	昭和 13 年 12 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) IIF 東大阪ロジスティクスセンター

(1) 名 称	東芝ロジスティクス株式会社 (区分所有建物)	NREG 東芝不動産株式会社 (土地及び区分所有建物)
(2) 所 在 地	神奈川県川崎市川崎区日進町 1-14	東京都港区芝浦一丁目 1 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 清水 保弘	代表取締役社長 山森 一毅
(4) 事 業 内 容	倉庫業、利用運送事業等、総合物流事業の受託 国内外ロジスティクスサービスの提供	不動産所有及び管理並びに管理の受託 不動産の売買及び賃貸借 寮・社宅等厚生施設の管理、運営及びその受託 前各号の仲介、代理及びコンサルティング他
(5) 資 本 金	21 億 2,800 万円（平成 24 年 3 月末現在）	143 億 7,200 万円（平成 24 年 3 月末現在）
(6) 設 立 年 月	昭和 49 年 10 月	昭和 47 年 6 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。	
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

(3) IIF 柏ロジスティクスセンター

取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先の概要につきましては、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おります。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。

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

(4) IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件)

(1) 名 称	独立行政法人都市再生機構
(2) 所 在 地	神奈川県横浜市中区本町 6-50-1
(3) 代表者の役職・氏名	理事長 上西 郁夫
(4) 事 業 内 容	市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務
(5) 資 本 金	10,581 億円 (平成 23 年 3 月末現在)
(6) 設 立 年 月	平成 16 年 7 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 土地の取得先について記載しています。建物の取得先については決定後に開示します。

(5) IIF 大阪豊中データセンター

取得先は国内の特別目的会社ですが、取得先の概要につきましては、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おります。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 大阪南港 IT ソリューションセンター

(1) 名 称	株式会社野村総合研究所
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内 1-6-5
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 嶋本 正
(4) 事 業 内 容	コンサルティング、金融 IT ソリューション、産業 IT ソリューション、IT 基盤サービス
(5) 資 本 金	186 億円 (平成 24 年 3 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月	昭和 40 年 4 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 媒介の概要

媒介のある取得予定資産は、IIF 神戸ロジスティクスセンター、IIF 東大阪ロジスティクスセンター、IIF 柏ロジスティクスセンター及び IIF 大阪南港 IT ソリューションセンターです。なお、媒介者はいずれも本投資法人及び資産運用会社の利害関係人には該当しません。

(1) IIF 神戸ロジスティクスセンターの媒介者

本物件の取得にかかる媒介者は国内事業会社です。ただし、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、詳細等は非開示としております。なお、本投資法人及び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、人的関係及び取引関係はなく、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

(2) IIF 東大阪ロジスティクスセンターの媒介者

(1) 名 称	NREG 東芝不動産株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区芝浦一丁目1番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山森 一毅
(4) 事 業 内 容	不動産所有及び管理並びに管理の受託 不動産の売買及び賃貸借 寮・社宅等厚生施設の管理、運営及びその受託 前各号の仲介、代理及びコンサルティング他
(5) 資 本 金	143億7,200万円
(6) 設 立 年 月	昭和47年6月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
(8) 媒 介 手 数 料	先方からの了承が得られないため、非開示。なお、媒介手数料は、東芝ロジスティクス株式会社持分に対して支払います。

(3) IIF 柏ロジスティクスセンターの媒介者

本物件の取得にかかる媒介者は国内事業会社です。ただし、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、詳細等は非開示としております。なお、本投資法人及び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、人的関係及び取引関係はなく、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。

(4) IIF 大阪南港 IT ソリューションセンターの媒介者

(1) 名 称	野村證券株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋 1-9-1
(3) 代表者の役職・氏名	代表執行役社長 永井 浩二
(4) 事 業 内 容	証券業
(5) 資 本 金	10,000 百万円
(6) 設 立 年 月	平成13年5月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、本日付で発表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の公募による新投資口発行における共同主幹事会社です。
(8) 媒 介 手 数 料	先方からの了承が得られないため、非開示。

8. 取得資金

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

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

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

9. その他

IIF 東大阪ロジスティクスセンター、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得につきましては、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成 24 年 12 月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)」に該当します。なお、IIF 東大阪ロジスティクスセンターの譲渡契約書にはフォワード・コミットメント等に関する違約金の定めはなく、手付金の支払いもありません。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得に係り、本投資法人及び J&J 社は、相手方当事者の資産及び信用等に重大な変動が生じた場合等には定期建物賃貸借予約契約を解除することができ、当該解除がなされた場合には、解除された側の当事者は、違約金支払の時点までに相手方が負担した費用相当額（IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物に係る請負契約に係る代金を含みますが、これに限られません。）を違約金として相手方に支払わなければなりません。

（注）フォワード・コミットメント等とは、「先日付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・物件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う」と定義されています。

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 25 年 6 月期（第 12 期：平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）及び平成 25 年 12 月期（第 13 期：平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）における各運用状況の予想については、本日付「平成 25 年 6 月期（第 12 期）及び平成 25 年 12 月期（第 13 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

（ご参考）本日付で発表した他のプレスリリース（Web 上でご確認頂いた場合、以下のタイトルをクリックすることで、本投資法人の Web 頁に記載されている該当リリースが表示され、閲覧することができます。）

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資金の借入れに関するお知らせ」

「平成 25 年 6 月期（第 12 期）及び平成 25 年 12 月期（第 13 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」

「平成 25 年 1 月 16 日付で公表した各種施策について」

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

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

【ご参考】

取得予定資産の鑑定評価サマリー

	IIF 神戸 ロジスティクスセンター	IIF 東大阪 ロジスティクスセンター	IIF 柏 ロジスティクスセンター	IIF 川崎 サイエンスセンター (開発物件) (注)	IIF 大阪豊中 データセンター	IIF 大阪南港 ITソリューションセンター
鑑定評価額	5,900 百万円	2,630 百万円	2,290 百万円	2,500 百万円	6,030 百万円	2,030 百万円
直接還元法による収益価格	5,880 百万円	2,630 百万円	2,300 百万円	2,520 百万円	6,070 百万円	2,040 百万円
還元利回り	5.7%	5.9%	6.1%	5.8%	6.7%	6.4%
DCF 法による収益価格	5,900 百万円	2,620 百万円	2,270 百万円	2,470 百万円	5,990 百万円	2,010 百万円
割引率	5.5%	5.6%	5.5%	5.6%	5.8%	6.0%
最終還元利回り	5.9%	6.0%	6.1%	6.0%	6.3%	6.9%
原価法による積算価格	4,750 百万円	2,510 百万円	2,110 百万円	2,490 百万円	5,650 百万円	2,120 百万円
土地割合	65.9%	76.5%	59.6%	33.4%	56.1%	37.4%
建物割合	34.1%	23.5%	40.4%	66.6%	43.9%	62.6%
鑑定評価機関	シービー・アルイー 株式会社	一般財団法人日本不動産研究所				
価格時点	平成 24 年 12 月 14 日					

(注) 対象建物が未竣工のため、価格時点で当該建物が完成し稼働しているものと仮定し、不動産鑑定評価基準に準じた方法で算定した調査価額を記載しています。

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	8.3	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.9	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	3.2	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.3	
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.2	
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.8	
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	0.7	
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンター II (底地)	3,350	2.0	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンター II	3,100	1.9	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.4	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.9	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.6	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンター III	2,290	1.4	
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	1.1	
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	3.1	
	L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.4	
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	1.1	
	小計			56,773	34.3
	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	2.7
F-2		IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.7	
F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	5.3	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	5.3	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	4.4	
F-6		IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件)	2,040	1.2	
小計			32,340	19.6	

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）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。

インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	10.9
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	24.9
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	3.3
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	3.0
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	3.4
	I-6	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	1,150	0.7
小計			76,244	46.1
合計			165,357	100.0

(注1) 「投資比率」は、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

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

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

【ご参考】各計算式の定義

P2（注3）及びP3（注2）の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「平均 NOI 利回り」、「鑑定評価額に対する含み益」について

【NOI 利回り】

取得予定資産及び第11期取得済資産の 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 は、各取得（予定）資産に係る取得時の鑑定評価書又は調査報告書に記載された DCF 法における初年度又は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】並びに【平均 NOI 利回り】及び【平均償却後 NOI 利回り】のうち「第11期取得済資産及び取得予定資産」、「第11期物件取得及び本募集」及び「取得予定資産取得後」の平均 NOI 利回り及び平均償却後 NOI 利回りにおいて同じです。

*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（税金を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を使用しています。以下同じです。

*IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、NOI は、本調査報告書に記載の竣工後初年度運営純収益を使用し、取得予定価格は、本投資法人が決定した土地の入札金額に、建物建築が未着工であることから、本定期建物賃貸借予約契約書に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額を使用しており、参考値にすぎません。実際の IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。また、予定地落札後建物竣工までの間における土地の賃貸借をもとに算出した NOI 利回りは、建物竣工後の NOI 利回りとは異なります。更に、当該物件の土地取得が行えない可能性があります。以下【償却後 NOI 利回り】並びに【平均 NOI 利回り】及び【平均償却後 NOI 利回り】のうち「第11期取得済資産及び取得予定資産」、「第11期物件取得及び本募集」及び「取得予定資産取得後」の平均 NOI 利回り及び平均償却後 NOI 利回りにおいて同じです。

【償却後 NOI 利回り】

取得予定資産及び第11期取得済資産の償却後 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、取得予定資産及び第11期取得済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。

【平均 NOI 利回り】

(1) 「平成22年12月末日（第7期末日）現在」、「平成23年12月末日（第9期末日）現在」及び「平成24年6月末日（第10期末日）現在」の平均 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り = 各期末日現在における本投資法人の既存保有資産に係る NOI の合計 * ÷ 既存保有資産の取得価格の合計

*NOI の合計 = (不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) の合計 + 減価償却費の合計

平成22年12月末日（第7期末日）については、第7期（平成22年7月1日～平成22年12月31日）の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した IIF 横浜都筑テクノロジーセンターについては、第7期（平成22年7月1日～平成22年12月31日）の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。

平成23年12月末日（第9期末日）については、第9期（平成23年7月1日～平成23年12月31日）の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。

平成24年6月末日（第10期末日）については、第10期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF 三鷹カードセンター、IIF 東雲 R&D センター、IIF 蒲田 R&D センター、IIF 座間 IT ソリューションセンター及び IIF 品川データセンターについては、第10期（平成24年1月1日～平成24年6月30日）の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。

以下【平均償却後 NOI 利回り】の「平成22年12月末日（第7期末日）現在」、「平成23年12月末日（第9期末日）現在」及び「平成24年6月末日（第10期末日）現在」の平均償却後 NOI 利回りにおいて同じです。

(2) 「第11期取得済資産及び取得予定資産」及び「第11期物件取得及び本募集」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

(3) 「取得予定資産取得後」及び「第11期物件取得及び本募集」の平均 NOI 利回りは、平成24年6月末日（第10期末日）現在における既存保有資産に係る上記(1)に記載の数値並びに IIF 川口ロジスティクスセンター及び取得予定資産に係る上記(2)に記載の数値の合計値を使用して上記と同じ計算式により求めています。

【平均償却後 NOI 利回り】

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。

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

【鑑定評価額に対する含み益】

「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。ただし、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の含み益並びに「第11期取得済資産及び取得予定資産」及び「第11期物件取得及び本募集」の含み益は、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物建築が未着工であることから、本調査報告書記載の不動産鑑定士による調査価格及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。本定期建物賃貸借予約契約書上の請負予定代金総額は確定額ではなく、増額される可能性があり、実際の建物の請負代金総額が本定期建物賃貸借予約契約書記載の金額と同額になる保証はありません。したがって、実際の IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格も変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。更に、当該物件の土地取得が行えない可能性もあります。

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。