

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21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 辻 徹  
 問合せ先 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

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)	年間賃料 (消費税別) (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-7	IIF 相模原 R&D センター (注4)	神奈川県相模原市	日本電気株式会社	3,100	3,460	— (注5)	7.7%	6.9%	平成 27 年 3 月 20 日
I-8	IIF 品川 IT ソリューションセンター	東京都品川区	SPC (注5)	7,200	7,520	— (注5)	4.4%	3.9%	平成 27 年 3 月 17 日
L-26	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)	大阪府泉大津市	SPC (注5)	4,000	4,220	— (注5)	5.6%	5.6%	平成 27 年 3 月 20 日
L-27	IIF 泉佐野フードプロセス & ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	丸紅物流株式会社	860	999	— (注5)	6.8%	5.2%	平成 27 年 3 月 24 日
L-28	IIF 京田辺 ロジスティクスセンター	京都府京田辺市	SBSホールディングス株式会社 (注6)	5,730	6,350	— (注5)	6.1%	5.0%	平成 27 年 4 月 1 日
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)	福岡県古賀市	株式会社 福田組	860	959	— (注5)	6.3%	6.3%	平成 27 年 5 月 29 日
計	6 物件	—	—	21,750	23,508	1,585	5.7% (注7)	5.1% (注7)	—

<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	平成 26 年 12 月末日 (第 15 期末) 現在		取得予定資産		取得予定資産取得後
物件数	36 物件	+	6 物件	=	42 物件
取得 (予定) 価格の合計	182,089 百万円	+	21,750 百万円	=	203,839 百万円
平均 NOI 利回り (注3)	5.9%		5.7%	→	5.9%
平均償却後 NOI 利回り (注3)	4.8%		5.1%	→	4.9%
鑑定評価額に対する含み益 (注3)	—		+1,758 百万円		—

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。

- (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」をご参照下さい。
- (注4) IIF相模原R&Dセンターの売主である日本電気株式会社（以下「NEC」といいます。）は、平成27年2月27日に開催予定の取締役会において本物件の売却について決議することを予定しており、同日付で取得契約を締結することを予定していますが、同社の取締役会において本物件の本投資法人へ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、本投資法人は本物件を予定通りに取得できない可能性があります。
- (注5) 取得先及び賃借人からの了解が得られていないため非開示としています。
- (注6) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の取得先は合同会社SBSロジファンド1号です。
- (注7) 取得予定資産に係る平均NOI利回り、平均償却後NOI利回りを記載しています。

## 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。

本取得により、ポートフォリオ全体の平均償却後NOI利回りは4.9%に向上することを見込んでおり、平成26年12月期（第15期）の1口当たり分配金16,911円（分割後算定値8,455円（注））に対し、取得後の平成27年6月期（第16期）の1口当たり分配金は8,625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27年12月期（第17期）の1口当たり分配金は9,139円となる予定です。平成27年6月期（第16期）及び平成27年12月期（第17期）の業績予想については、本日付で公表した「平成27年6月期（第16期）及び平成27年12月期（第17期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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26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、賃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。

（注）平成26年12月31日を基準日とし、平成27年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行っています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得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。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 相模原 R&D 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	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成 27 年 3 月 20 日		調査年月日	平成 26 年 11 月 5 日
取得予定価格	3,100 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 27 年 3 月 20 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	506,920,000 円
信託期間満了日	平成 37 年 3 月 19 日		年平均	42,243,000 円 (12 年間)
所在地	神奈川県相模原市中央区南橋本三丁目 41 番 1			
土地面積	26,441.81 m <sup>2</sup>	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 附属建物 1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 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 4：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物 5：鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建 附属建物 6：鉄骨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%/70% (注)			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	8.5%	建築時期	平成元年 7 月 1 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	19,423.65 m <sup>2</sup>	
		用途	本棟：事務所 附属建物 1：守衛所、附属建物 2：塵芥置場 附属建物 4：事務所、附属建物 5：研修所 附属建物 6：守衛所	
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、過去にコンクリート工場やゼネコンの工場等が立地していた履歴があり、特定有害物質の取り扱いや保管が考えられることから土壌汚染の可能性は否定できないものと評価されていますが、対象地内において実施した土壌及び土壌ガスのサンプリング調査の結果、全ての調査地点で基準を満足しており、過去の土地利用により生じている土壌汚染はないか、比較的軽度なものと想定されるとされています。</p> <p>対象地では、表層付近に土壌汚染が浸透しにくい地質が分布していることから、万が一土壌汚染が生じていたとしても、深部にわたって土壌汚染が生じている可能性は低く、地下水へ影響を及ぼす可能性は小さいと評価されていることから、対象地周辺において健康リスクが生じる可能性は低いとされています。</p> <p>また、対象地の北側は全体にわたって舗装が施されている状況ではありませんが、利用者が活動する状況は限定的であり、南側については概ね建物・舗装又は植栽により表層が被覆されているため土壌が飛散する状況にはないことから、対象地周辺において健康リスクが生じる可能性は低いとされています。</p> <p>・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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一部隣地との間で境界確認書が締結されていません。</li> <li>本物件の一部において建築確認申請等のなされていない屋根・小屋等の増築がなされています。</li> <li>本物件の南側及び東側壁面に屋外広告物許可書等の取得がなされていない屋外広告物が設置されています。</li> <li>消防用設備等点検において屋上補給水槽及び防排煙設備の不良が指摘されています。</li> <li>自家用電気工作物点検結果報告書において避雷器及びコンデンサの不良が指摘されています。</li> </ul>			

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

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得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。

## (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
マイクロンメモリ ジャパン株式会社	1	12,068.00 m <sup>2</sup> (84.4%)	—(注1)	1年間 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)	—(注1)
		45.00 m <sup>2</sup> (0.3%)	—(注1)	1年間 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)	—(注1)
株式会社 テラプロープ	1	169.00 m <sup>2</sup> (1.2%)	—(注1)	1年間 (平成26年10月1日から 平成27年9月30日まで)	—(注1)
株式会社 NEC 情報 システムズ	1	68.00 m <sup>2</sup> (0.5%)	—(注1)	1年間 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)	—(注1)
株式会社シンシア	1	35.00 m <sup>2</sup> (0.2%)	—(注1)	1年間 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)	—(注1)
日通 NEC ロジステ ィクス株式会社	1	7.00 m <sup>2</sup> (0.1%)	—(注1)	1年間 (平成26年4月1日から 平成27年3月31日まで)	—(注1)
日本電気株式会社 (使用貸借)	1	1,912.37 m <sup>2</sup> (13.4%)	—(注2)	1年間 (平成27年3月20日から 平成28年3月19日まで)	—(注2)
合計	6	14,304.37 m <sup>2</sup> (100.0%)	—(注1)	—	—(注1)

## 賃料改定・中途解約等

## ●マイクロンメモリ ジャパン株式会社

契約種類：普通建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・賃貸借期間満了の3か月前までに賃貸人又は賃借人のいずれかが、相手方に対し本契約を終了する旨の意思表示をしないときには、更にこれを1年間延長するものとされています。
- ・賃貸人又は賃借人が、本契約期間内において本契約を中途解約しようとするときは、相手方に対して6か月前までにその旨を通知しなければならないとされています。ただし、賃借人は予告にかえて6か月分の賃料相当額を賃貸人に支払うことにより、即時に本契約を解約することができるかとされています。
- ・賃貸人及び賃借人は年1回、賃貸借契約更新時に賃料の見直しにつき協議をするものとし、公租公課その他諸経費の増減、その他の事情により賃料が不相応と認められる場合には、双方協議の上賃料を改定することができるかとされています。

## ●株式会社テラプロープ

同上

## ●株式会社 NEC 情報システムズ

同上

## ●株式会社シンシア

契約種類：普通建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・賃貸借期間満了の3か月前までに賃貸人又は賃借人のいずれかが、相手方に対し本契約を終了する旨の意思表示をしないときには、更にこれを1年間延長するものとされています。

## ●日通 NEC ロジスティクス株式会社

同上

## ●日本電気株式会社

契約種類：建物使用貸借契約

契約更改：

- ・使用貸借期間満了の3か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がない場合、更にこれを1年間延長するものとされています。ただし、本契約の当事者は、相手方に対する3か月以上前の通知により、いつでも本契約を解除することができます。

(注1) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 使用貸借契約のため、賃料及び敷金・保証金はありません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得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。



### (3) 取得及び貸借の理由

#### ■取得ハイライト<相対取引・CRE>

- ・ 売主：日本電気株式会社の子会社資産（賃貸不動産）売却ニーズと賃借人：マイクロメモリ ジャパン株式会社の長期継続利用ニーズをともに充足する CRE 提案により相対取引にて取得
- ・ NOI 利回りは、既存ポートフォリオ平均（5.9%）を上回る 7.7%でポートフォリオの収益力向上に寄与
- ・ 主要幹線道路及び高速道路へのアクセスが良好であり、物流施設用地としても高いポテンシャルを有する汎用性の高い産業用不動産

#### ■継続性（主な現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 半導体メモリの中核製品の一つである DRAM で世界第 2 位のシェアを誇るマイクロ・テクノロジー（米国）の日本法人であるマイクロメモリ ジャパン株式会社の基幹 R&D センター
- ・ 昨今成長が著しいモバイル向け DRAM 等の開発・設計を行う、事業運営上の重要拠点
- ・ 顧客ニーズに対応する商品設計を行うための技術営業拠点としての役割を兼ねており、賃借人は都心部への良好なアクセスを高く評価し平成 12 年から本物件に継続して入居

#### ■汎用性（不動産としての汎用性）

##### <立地>

##### 複数の工業団地が立地し、研究開発施設・工場等が集積する産業用不動産としての高い汎用性

- ・ 周辺には相模原機械金属工業団地、大山工業団地等が立地し、古くから日本を代表する企業の研究開発施設や工場等が集積する研究開発施設に適した立地
- ・ JR 相模線「南橋本」駅から徒歩圏に位置し、ターミナル駅である「橋本」駅まで約 5 分、「新宿」駅まで約 55 分と都心部へも良好なアクセスを確保しており、顧客となる企業等との距離が近い優位性を持つ
- ・ 「相模原市産業集積促進条例」による企業誘致の促進、工業用地の保全・活用等、行政による積極的な企業立地施策により、今後の更なる発展が期待されるエリア

##### <施設>

##### 研究開発施設として基本的なスペックを備え、レイアウトの自由度が高い汎用的な施設

- ・ 天井高 2,800mm、OA フロア 300mm と研究開発施設としての基本的なスペックを備える
- ・ 貸室形状は汎用性の高い長方形型（整形）で、執務空間内は無柱であり、研究開発施設としてレイアウトの自由度・利用効率が高い仕様
- ・ 1 階には従業員用食堂・貸会議室スペースを備えるなどアメニティ設備も付帯



##### <ご参考：物流施設用地としてのポテンシャル>

- ・ 国内最大の消費地・東京都心部のほか横浜市・川崎市等の一大消費地に近接しており物流施設・工場等としても優れた立地
- ・ 主要幹線道路である国道 16 号や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、東名高速道路及び中央自動車道等へのアクセスが良好であり、西日本までの輸送を含めた広域交通の結節点となっていること、東京都心部を含む首都圏全域の広範囲をカバーできることから、物流施設用地として高いポテンシャルを有する
- ・ 工業専用地域に立地しており、住宅化の懸念がなく 24 時間オペレーションを行う施設が立地可能
- ・ 平成 26 年 6 月に圏央道「高尾山」IC～「相模原愛川」IC 間が開通し交通アクセスが向上。平成 26 年度供用開始予定の「相模原」IC までは約 5.6km と今後更なる利便性向上が見込まれる
- ・ 周辺にはリニア中央新幹線の「神奈川駅」の開業（平成 39 年開業予定）、小田急電鉄多摩線の延伸（平成 39 年までの開業を見込）等、将来的に地理的重要性の高まりが見込まれる



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。

## 【IIF 品川 IT ソリューションセンター】

### (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 27 年 3 月 17 日		調査年月日	平成 26 年 12 月 17 日
取得予定価格	7,200 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 16 年 9 月 10 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	247,650,000 円
信託期間満了日	平成 37 年 3 月 31 日		年平均	20,630,000 円 (12 年間)
所在地	東京都品川区西五反田四丁目 31 番 18			
土地面積	3,435.27 m <sup>2</sup>	建物の 構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 5 階建	
用途地域	近隣商業地域			
容積率/建ぺい率	300%/80%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	7.7%	建築時期	平成 5 年 2 月 5 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	10,479.42 m <sup>2</sup>	
		用途	事務所	
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 ERI ソリューションに依頼いたしました。</p> <p>・自主調査において、敷地の一部に鉛と PCB の汚染が確認されたため、平成 19 年に掘削及び掘削不能部分への盛土の浄化・拡散防止対策が行われ、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき、同年、東京都に対し汚染拡散防止措置完了届出書が提出され、受理されています。</p> <p>今般の調査において、上記処理内容を検証し、適切な措置がなされていると認められています。</p> <p>また、自治体調査、現地視察等を行いました。上記の他の土壌汚染のおそれは認められず、土壌汚染による健康被害の発生の可能性はないものとされています。</p>			

(注)本物件については、100 分の 49 と 100 分の 51 の共有持分につきそれぞれ三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託契約が締結されています。ただし、当該信託受託者と本投資法人との間で、各信託について一括して運用を行うこと等が合意されています。

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。

## (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 日立システムズ	1	—(注2)	—(注2)	—(注2)	—(注2)
		—(注2)	—(注2)	—(注2)	—(注2)
— (国内大手通信会社の システム子会社) <sup>(注1)</sup>	1	3,047.12 m <sup>2</sup> (43.0%)	—(注2)	2年間 (平成25年9月1日から 平成27年8月31日まで)	—(注2)
		64.46 m <sup>2</sup> (0.9%)	—(注2)	2年間 (平成25年9月1日から 平成27年8月31日まで)	—(注2)
興安計装株式会社	1	25.10 m <sup>2</sup> (0.4%)	—(注2)	2年間 <sup>(注3)</sup> (平成25年4月1日から 平成27年3月31日まで)	—(注2)
合計	3	5,849.45 m <sup>2</sup> (82.5%)	—(注2)	—	—(注2)

## 賃料改定・中途解約等

## ●株式会社日立システムズ

契約種類：普通建物賃貸借契約

契約更改・改定：

—(注2)

## ●国内大手通信会社のシステム子会社

契約種類：普通建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・期間満了の6か月前までに互いに相手方に何らの意思表示をしないときは、本契約は更に2年間継続し、以後同様とされています。
- ・賃貸人又は賃借人は、本契約を解除しようとするときは、6か月前までに相手方に対し書面によりその予告をするものとされており、賃借人はこの予告にかえて6か月分の賃料及び共益費相当額を支払い、即時解約することができるものとされています。
- ・賃貸人は、賃貸借期間の更新の際賃料及び共益費等の改定を賃借人に提示するものとし、これを基準に協議合意の上賃料及び共益費等の改定をすることができるとされています。ただし、賃貸借期間内といえども、公租公課の増減、諸物価並びに近隣の土地建物価格及び賃料の増減、その他経済事情の変動あるときは、互いに協議の上、賃料及び共益費等を改定できるものとされています。

## ●興安計装株式会社

契約種類：普通建物賃貸借契約

契約更改・改定：

同上

その他の事項：

- ・株式会社日立システムズとの間の平成17年9月15日付賃貸借契約に基づく賃借部分の一部（賃貸面積454.83 m<sup>2</sup>）について、平成27年6月30日をもって解約する旨の通知を受領しており、解約後の稼働率は76.1%となる予定です。

(注1) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。なお、当該テナントは、国内大手通信会社のシステム子会社です。

(注2) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注3) 現契約を同期間、同一条件にて更新予定です。

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。



### (3) 取得及び貸借の理由

#### ■取得ハイライト<相対取引>

- ・ 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を活かした相対取引を実現
  - ・ 都内好立地に所在するティア3相当の高いデータセンタースペックを有する施設の取得
  - ・ 株式会社日立システムズ及び国内大手通信会社のシステム子会社という、高いクレジットを有する企業がテナントとして従前より長期賃借中
  - ・ データセンター等の運用実績及びノウハウを活用した空室部分のリーシングによる、将来のリースアップポテンシャルを評価（安定稼働を想定した場合の利回り（試算値）<sup>(注)</sup>：NOI利回り5.4%、償却後NOI利回り4.7%）
- (注)不動産鑑定評価書の直接還元法における運営純収益（標準化された運営純収益として採用された、DCF法における11年目の運営純収益を意味します。）の数値に基づき算出しています。不動産鑑定評価書においては、当該運営純収益の算出にあたり一定の空室損失等が見込まれているため、稼働率は95.2%を前提としています。なお、これらは一定の前提に基づく試算値であり、当該稼働率並びに上記NOI利回り及び償却後NOI利回りを実現できる保証はありません。

#### ■継続性（主な現賃借人の継続利用の蓋然性）

##### <株式会社日立システムズ>

- ・ 株式会社日立製作所の100%子会社である株式会社日立システムズが、平成14年より継続して賃借中
- ・ 同社の年間売上高は約3,851億円（平成26年3月期）
- ・ システムの設計・開発・データセンター事業等を展開する、同社における重要拠点

##### <国内大手通信会社のシステム子会社>

- ・ 国内大手通信会社のシステム子会社が、平成8年より継続して賃借中
- ・ 同社にとってビジネスの差別性を構成する上で必要不可欠な、戦略的に重要な拠点

#### ■汎用性（不動産としての汎用性）

##### <立地>

##### 需給が逼迫傾向にある都市型データセンターにおいて希少性の高い好立地

- ・ 企業需要の高い都心及び都内各所よりアクセスの良い、品川区西五反田に立地し、緊急時・非常時には都心部からの徒歩アクセスも容易であり、24時間の緊急時技術対応が可能
- ・ 東急目黒線「不動前」駅（東京メトロ南北線、都営三田線直通）徒歩2分、山手線「五反田」駅徒歩11分と公共交通の高い利便性
- ・ 地盤の安定した武蔵野台地に立地、海拔は6mあるとともに海岸線より3.5kmの距離があり、津波等のリスクが少なく大地震発生時の事業継続、災害復旧対応性に優れた重要なデータ保管に適しているためデータセンターの黎明期よりデータセンター、通信施設の集積があるエリア
- ・ 品川区及び隣接する目黒区の事業所数は約31,000事業所、これに港区、大田区及び渋谷区を加えた隣接5区では約122,000事業所の集積があり、広範な企業のデータハウジングニーズがある優位性のある立地（東京都統計年鑑平成24年より）
- ・ NTT.com唐ヶ崎ネットワークセンターに近く、データ遅延等の少ない通信品質が良好な立地であり、東京電力目黒変電所やNTT東日本大崎局が近接し、インフラが整っている地域

##### <施設>

##### ティア3相当の高いデータセンタースペックを有する施設

- ・ 変電所、通信局等のインフラ施設が集中するエリアで最新鋭のデータセンターと比較しても遜色のない堅牢性を有し、特別高圧3回線スポットネットワークという安定した受電設備を備える施設
- ・ 非常用自家発電設備2基を備え、非常時には連続33時間の継続稼働が可能であることに加え、最優先給油業務委託契約により災害時には複数経路から優先的に給油を受けることにより更なる稼働時間の延長が可能



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。



## 【IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター（底地）】

### (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	—
取得予定年月日	平成 27 年 3 月 20 日		調査年月日	—
取得予定価格	4,000 百万円		緊急修繕費	—
信託設定日	平成 19 年 3 月 29 日		短期修繕費	—
信託受託者	株式会社りそな銀行		長期修繕費	—
信託期間満了日	平成 37 年 3 月 31 日		年平均	—
所在地	大阪府泉大津市なぎさ町 39 番他			
土地面積	48,932.00 m <sup>2</sup> (注)	建物の 構造と階数	—	
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	—	建築時期	—	
担保設定の有無	なし	延床面積	—	
		用途	—	
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 ERI ソリューション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極めて小さいことを確認しています。			

(注)本物件は臨港地区に位置しています。また、泉大津市旧港地区地区計画区域内 A-1 地区に位置しています。当該地区には臨海部の活性化及び高度化を目的とする以下の建築物以外は建築してはならないとされています。ただし、公益上必要な建築物についてはこの限りではありません。

- ①事務所、店舗その他これらに類するもの
- ②集会所、展示場、博物館その他これらに類するもの
- ③体育館、水泳場、スポーツ練習場その他これらに類するもの
- ④劇場、遊技場その他これらに類するもの
- ⑤診療所
- ⑥自動車車庫
- ⑦各種学校

### (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
コーナン商事 株式会社	1	48,932.00 m <sup>2</sup> (100%)	—(注)	20 年間 (平成 16 年 10 月 1 日から 平成 36 年 9 月 30 日まで)	—(注)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： ・賃借人は、本契約を解除できないものとされています。 ・租税その他公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、土地の賃料等に大幅な変動があった場合、互いに賃料増減請求できるとされています。 その他の事項： ・本契約が終了する場合には、賃借人は自らの費用負担と責任において、本物件の土地（以下、本項目において「本土地」といいます。）上に存する建物その他の工作物を収去し本土地を現状に復して返還しなければならないとされています。					

(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。

### (3) 取得及び貸借の理由

#### ■取得ハイライト<相対取引>

- ・ 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を活かした相対取引を実現
- ・ 国際貨物の広域配送が可能な大阪南部、泉大津エリアへの投資案件
- ・ 海外から PB (プライベートブランド) 商品等の輸入を行い、国内各地へ配送するホームセンターのオンライン店舗及びその配送拠点として優れた立地
- ・ コーナン商事株式会社のオンライン店舗という重要性を背景とした期間 20 年間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- ・ 償却後 NOI 利回りは、既存ポートフォリオ平均 (4.8%) を上回る 5.6% という高い利回りでポートフォリオの収益力向上に寄与

#### ■継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・ ホームセンター業界大手であるコーナン商事株式会社が他社との差別化のポイントとして注力している分野の1つである E コマースの拠点
- ・ 同社の実店舗網が集中する大阪南部エリアに位置し、各店舗からの受注商品については、近接する貝塚流通センターを経由して各店舗へ配送
- ・ 所在する堺泉北港の助松埠頭で水揚げされた海外からの商品及び資材も本物件に搬入
- ・ 平成 23 年に追加投資として建物床面積を当初の約 3 倍とする増築工事を実施
- ・ 期間 20 年間 (中途解約不可、残存期間 9 年 4 か月) の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

#### ■汎用性 (不動産としての汎用性)

##### <立地>

##### 国際拠点港湾である堺泉北港に位置し、阪神高速 4 号湾岸線「泉大津」IC 至近

- ・ 16 世紀から我が国最大の海外貿易港として発展した歴史を汲み、現在では国際拠点港湾として海外の主要港と定期航路を有する堺泉北港に位置
- ・ 周辺は、港湾事業者、倉庫業者及び運送業者の営業倉庫やメーカーの保管倉庫等が集積しており、貨物の中継・保管拠点として形成されているエリア
- ・ 大阪湾岸部を縦断する阪神高速 4 号湾岸線「泉大津」IC まで約 1 km、大阪市内に至る国道 26 号まで約 3 km に立地し、交通利便性を有する
- ・ 24 時間空港である関西国際空港へのアクセスも良好であり、国際海上貨物のみならず国際空港貨物の広域配送も可能な拠点性を有する

##### 24 時間稼働・多頻度配送が可能かつ雇用環境も良好な周辺環境

- ・ 事業所集積エリアに位置するため、騒音等に対するクレームが出にくい環境であり、国際海上コンテナとして一般的な 40 フィートコンテナの輸送車両の出入りにも支障なく、24 時間稼働・多頻度配送が可能
- ・ 最寄駅の南海本線「泉大津」駅から約 1.6 km に位置し、背後には住宅地域が広がっているため、雇用確保も容易

##### 商業展開のポテンシャルも有する立地

- ・ 泉北エリアは大阪市から約 20km、堺市から約 10km に位置する大都市圏近郊に位置し、大阪の郊外都市として背後人口が多いことから、郊外型店舗兼倉庫利用も検討できる立地

##### <施設>

##### e ショップを中心として、検品センター、加工・パッケージング機能を有する施設(注)

- ・ 平成 17 年竣工の 1 号館既存棟及び平成 23 年に増築した 1 号館増築棟を主に e ショップとして使用。最大 20 万アイテムを取り扱い、受注商品を全国へ配送
  - ・ 1 号館既存棟では、海外から仕入れた商品の検品センターを兼ね、2 号館においては、腐葉土の加工・パッケージング業務を行う
- (注)すべてテナント所有資産であり、本投資法人による取得は予定されていません。



平成23年に3階建て部分をコーナレショップとして増築



オンライン店舗であるコーナレショップの拠点



助松埠頭及び泉大津IC至近の好立地



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 泉佐野フードプロセス&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	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成 27 年 3 月 24 日		調査年月日	平成 26 年 11 月 26 日
取得予定価格	860 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	—		短期修繕費	0 円
信託受託者	—		長期修繕費	105,300,000 円
信託期間満了日	—		年平均	8,775,000 円 (12 年間)
所在地	大阪府泉佐野市りんくう往来北 2 番 11			
土地面積	4,805.41 m <sup>2</sup>	建物の 構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付 6 階建	
用途地域	準工業地域			
容積率/建ぺい率	300%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	12.3%	建築時期	平成 8 年 10 月 7 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	13,947.83 m <sup>2</sup>	
		用途	倉庫・工場・事務所	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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小さいことを確認しています。</li> <li>・売主は、本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）の前所有者である大阪府との間で、平成 27 年 3 月 30 日までの間、本土地について、所有権の移転、地上権、賃借権等の用益権又は抵当権以外の担保権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をしようとする場合には、大阪府の事前の承認を得ることを合意しており、本投資法人は本物件の取得に際しかかる義務を承継する予定です。</li> <li>・本物件の地下 1 階ドライエリアに屋根が設置され、また、1 階南西側外部に小屋（ゴミ置場）が設置されていますが、売主との間で、売主の責任及び費用負担において、本投資法人による取得時まで当該屋根及び小屋を撤去することを合意しています。</li> </ul>			

### (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 ナカノ商会	1	13,947.83 m <sup>2</sup> (100%)	—(注)	10 年間 (平成 27 年 3 月 24 日から 平成 37 年 3 月 31 日まで)	—(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"> <li>・賃借人は、解約日を 6 か月前までに書面で賃貸人に通知し、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を一括して違約金として賃貸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かとされています。</li> <li>・賃料の改定は行わないものとされています。</li> </ul>					

(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) 取得及び貸借の理由

#### ■取得ハイライト<相対取引・CRE>

- ・丸紅物流株式会社の資産売却による連結セール&リースバック取引により汎用性の高い施設を相対取引にて取得<sup>(注)</sup>
  - ・拠点新設によりビジネス拡大を企図する株式会社ナカノ商会をマスターリース（固定型）として招聘することで、キャッシュフローを安定化し、リスクを極小化
  - ・期間10年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー
  - ・NOI利回りは、既存ポートフォリオ平均（5.9%）を上回る6.8%でポートフォリオの収益力向上に寄与
- (注) 取得予定日において賃借人である株式会社ナカノ商会より本物件を転借する予定のロジパートナーズ株式会社及び売主である丸紅物流株式会社は、いずれも同一の完全親会社を有するグループ会社です。また、ロジパートナーズ株式会社及び丸紅物流株式会社は、平成27年4月1日付でロジパートナーズ株式会社を存続会社とする吸収合併を行い、丸紅ロジスティクス株式会社となる予定です。

#### ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・賃借人である株式会社ナカノ商会は、成長を続ける総合物流企業であり、本施設の賃借（マスターリース）により、関西圏でのビジネスの拡大を企図
- ・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
- ・エンドテナントの1社である株式会社サンデリカは、大手コンビニチェーンをカバーする食品加工工場として相応の持込資産を装備
- ・立地特性を活かし、国際貨物を扱うエンドテナントも入居

#### ■汎用性（不動産としての汎用性）

##### <立地>

物流施設が集積するりんくうタウン流通・製造・加工/工場団地ゾーンに所在、高速道路へのアクセスに優れ広域配送も可能

- ・日本で初めての24時間運用の海上空港である関西国際空港対岸部のりんくうタウンに所在し、関西国際空港から約6kmの物流・工場施設が集積する産業適地に立地
- ・大阪市内に至る国道26号まで約2km、阪神高速4号湾岸線「泉佐野南」ICまで約400mと交通のアクセスに優れた立地であり、関西全域をカバー可能
- ・堺泉北港等の港湾拠点へのアクセスも良好であり、国際航空貨物のみならず国際海上貨物の広域配送も可能な拠点性を有する

##### 24時間稼働・多頻度配送が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ・流通・製造・加工/工場団地ゾーン内に位置するため、騒音等に対するクレームも出にくい環境であり、国際海上コンテナとして一般的な40フィートコンテナの輸送車両の出入りも可能
- ・24時間稼働・多頻度配送が可能な立地であり、24時間365日工場を稼働するエンドテナントにとって必須となる条件を備える
- ・関空線、南海本線「りんくうタウン」駅から約750mに位置し、対象地東部には住宅街が広がり、雇用確保も容易

##### 津波の災害に強い立地

- ・対象地周囲には防潮堤が整備されており、BCP（事業継続計画）対応に優れた立地環境

##### <施設>

一般的な貨物の取扱いから食品加工工場まで入居可能な、高い汎用性を有する建物スペック

- ・荷物用エレベータ（5.0t）1基、垂直搬送機（2.0t）2基、ドックレベラー4基、ドックシェルター付搬出入口3バースを装備
- ・床耐荷重1階2.0t/m<sup>2</sup>、2階～5階1.5t/m<sup>2</sup>、柱間隔6.75m～10.7m、天井高（梁下有効）最大5.4mであり、高い汎用性を有する
- ・3階及び4階の一部については定温庫仕様の倉庫スペックを有する
- ・2階が食品加工工場として利用されているが、他階と同様の汎用的な倉庫スペックを有しており、万一、エンドテナントが退去となった場合は倉庫スペースとしての利用も可能



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 京田辺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	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成 27 年 4 月 1 日		調査年月日	平成 26 年 11 月 26 日
取得予定価格	5,730 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 18 年 3 月 24 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	119,030,000 円
信託期間満了日	平成 35 年 12 月 31 日		年平均	9,919,000 円 (12 年間)
所在地	京都府京田辺市大住濱 55 番 13			
土地面積	25,853.00 m <sup>2</sup> (注)	建物の 構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 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	5.6%	建築時期	平成 19 年 3 月 14 日	
担保設定の有無	なし	延床面積	33,243.99 m <sup>2</sup>	
		用途	倉庫	
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小さいことを確認しています。			

(注) 本物件の土地の一部は、河川保全区域内に位置しています。

### (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
タカラ物流システム株式会社	1	33,243.99 m <sup>2</sup> (100%)	—(注)	10 年 9 か月間 (平成 19 年 3 月 30 日から 平成 29 年 12 月 31 日まで)	—(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"> <li>・本契約期間満了の 6 か月前までに互いに相手方に対して書面による意思表示をしない時は、賃貸借期間は同一条件をもって更に 2 年間更新されるものとされ、以後同様とされています。</li> <li>・賃貸人及び賃借人ともに原則として自己都合により本契約を解約することができないとされています。</li> <li>・賃料は、賃貸借期間開始後、2 年毎に経済情勢・公租公課等を考慮し、双方協議の上改定できるものとされています。</li> </ul>					

(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。

### (3) 取得及び貸借の理由

#### ■取得ハイライト<相対取引・CRE>

- ・3PL 業界大手・SBS ホールディングス株式会社への CRE 提案を第一歩として実現した物流施設の資産流動化案件
- ・ファンドスキーム組成を通じて既存施設のオフバランス（売却）を図り、新規投資に向けたキャッシュニーズを満たすソリューションを提案
- ・CRE 提案を通じた本投資法人初の匿名組合出資による優先購入権の獲得により、相対での取得スキームを構築

#### ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・京都市に本社を有する宝酒造株式会社の 100%子会社であるタカラ物流システム株式会社の本社及び西日本における基幹センターとして平成 19 年の新築と同時に開設された物流センター
- ・宝酒造京都伏見工場にも近接しており、テナントにとって利便性の高い施設
- ・賃借人による空調機、定温庫、敷地内トラック洗車場等、原状回復義務を伴う設備投資実績

#### ■汎用性（不動産としての汎用性）

##### <立地>

##### 関西圏の大消費地へのアクセスに優れた物流適地

- ・大消費地である大阪市・京都市に近接し、関西圏の主要都市を配送圏内に抱える、近畿圏における広域配送拠点としてのポテンシャルを備える立地
- ・周辺エリア（大住工業地区）には、物流・工場などの不動産が集積しており、24 時間のオペレーションが可能な産業用不動産としての高い汎用性

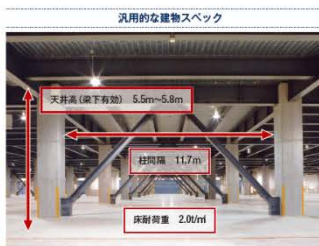
##### 高速道路が縦断しており高い交通利便性を享受できる地域

- ・第二京阪道路（国道 1 号バイパス）が縦断しており大阪市・京都市へのアクセスが良好で、京奈和自動車道を利用して奈良・和歌山方面へのアクセスも可能
- ・京奈和自動車道「田辺北」IC から約 1km、第二京阪道路（国道 1 号バイパス）から約 3km に位置し、大阪市中心部（大阪駅）まで約 30km、京都市中心部（京都駅）まで約 20km 程度と良好なアクセスを確保
- ・本物件から約 2.2km の位置に新名神高速道路「城陽」IC が開通予定（平成 29 年 3 月予定）であり、新東名高速道路への接続と合わせて、関西圏・中部圏だけでなく首都圏を含めた三大都市間のアクセスが向上し、広域配送拠点としてのポテンシャルの向上が見込まれる立地

##### <施設>

##### 多様な貨物に幅広く対応可能な汎用性の高く希少性のある物流施設

- ・敷地内のトラック動線に優れた建物配置、1 階の 3 面には雨天荷役が可能な最大 15.0m の庇を備えたバースを有する
- ・天井高（梁下有効）5.5m（1 階）～5.8m（2 階）、床耐荷重 2.0t/m<sup>2</sup>、柱間隔 11.7m と多様な荷物に幅広く対応可能な汎用的なスペック
- ・荷物用エレベータ 2 基、垂直搬送機 5 基を備えた優れた縦持ち機能



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。

## 【IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）】

### (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	—
取得予定年月日	平成 27 年 5 月 29 日		調査年月日	—
取得予定価格	860 百万円		緊急修繕費	—
信託設定日	—		短期修繕費	—
信託受託者	—		長期修繕費	—
信託期間満了日	—		年平均	—
所在地	福岡県古賀市青柳 1134 番 1 他			
土地面積	30,880.41 m <sup>2</sup> (注)	建物の 構造と階数	—	
用途地域	準都市計画区域、特定用途制限地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	—	建築時期	—	
担保設定の有無	なし	延床面積	—	
		用途	—	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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小さいことを確認しています。</li> <li>・本物件と南西側隣地との間で境界確認書が締結されていない部分があります。本物件の取得に係る売買契約において、取得時までには、売主の責任と負担にて本物件南西側土地の一部の分筆を完了させ、分筆後の隣地所有者との間で境界確認書を締結することが合意されています。</li> <li>・本書の日付現在、本物件の南側法面につき補修工事を実施中です。本物件の取得に係る売買契約においては、当該補修工事が完了し、かつ、当該工事の結果が本投資法人の定める基準を満たすものとなっていることが、代金支払の条件とされています。</li> </ul>			

(注) 本物件の取得時までには、本物件南西側土地の一部 (64.44 m<sup>2</sup> (予定)) につき分筆を行い、当該分筆後の土地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。

(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
オリックス自動車株式会社	1	30,880.41 m <sup>2</sup> (100%) (注1)	—(注2)	20年間 (平成27年5月29日から 平成47年5月28日まで)	—(注2)
賃料改定・中途解約等					
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約            契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人は、本契約期間開始日の9年6か月後までに、賃貸人に対して通知することにより、本契約期間開始日の11年後に、本契約を解除することができるものとされています。なお、賃借人は、本契約の解除の通知に際しては、新たに本物件の土地（以下、本項目において「本土地」といい、本土地上の建物及び当該建物に附属する設備等を「本建物等」といいます。）の借地権者となる者（本契約を承継できる先を前提とします。）を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。</li> <li>賃借人は、本契約期間開始日の9年6か月後の翌日から18年6か月後までの間の日に、その日の18か月後に本契約を解除する旨の通知をすることにより、本契約を解除することができるものとされています。なお、賃借人は、本契約の解除の通知に際しては、新たに本土地の借地権者となる者（本契約を承継できる先を前提とします。）を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。</li> <li>上記に基づき本契約が解除された場合には、賃借人は、賃貸人に対し、違約金として以下の各号のとおり金額を支払わなければならないとされています。ただし、上記なお書記載により新たに本土地の借地権者となる者を、賃借人が賃貸人に紹介し、成約した場合は、双方協議のうえ違約金の免除・減額を行うものとされています。               <ol style="list-style-type: none"> <li>本契約の終了日が本契約期間開始日から11年後の応当日（当日を含む。）から15年後の応当日（当日を含まない。）までの場合：本敷金の100%相当額</li> <li>本契約の終了日が本契約期間開始日から15年後の応当日（当日を含む。）から17年後の応当日（当日を含まない。）までの場合：本敷金の50%相当額</li> <li>本契約の終了日が本契約期間開始日から17年後の応当日（当日を含む。）から19年後の応当日（当日を含む。）までの場合：本敷金の30%相当額</li> </ol> </li> <li>本契約期間中、賃料の改定を行わないものとされています。ただし、経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃貸人及び賃借人は、賃料の改定について協議するものとされています。</li> </ul> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人は、本契約に基づき本土地を使用収益することに起因して、賃借人の責により賃貸人が被る本土地の毀損、減耗等の損害等を補償するものとされています。</li> <li>賃借人は、賃借人が本土地を使用収益することにより発生した、本土地の有害物質による汚染により、本土地の土壌を本土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本土地及び本建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本土地の有害物質による汚染に起因して賃貸人又は第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には、当該損失等の一切を補償することとされています。</li> <li>本契約の期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は、直ちに自らの費用によって本建物等を収去して本土地を更地の状態にしたうえで、本土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壤汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。</li> </ul>					

(注1) 本物件の取得時まで、本物件南西側土地の一部（64.44 m<sup>2</sup>（予定））につき分筆を行い、当該分筆後の土地を賃貸する予定です。

(注2) 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。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) 取得及び貸借の理由

#### ■取得ハイライト<相対取引・CRE>

- ・平成 26 年に新たに造成された物流団地におけるオリックス自動車株式会社のオフバランスでの新規拠点開設ニーズを把握、造成事業者である株式会社福田組より相対取引にて土地取得
- ・期間 20 年間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- ・償却後 NOI 利回りは、既存ポートフォリオ平均 (4.8%) を上回る 6.3% でポートフォリオの収益力向上に寄与

#### ■継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・オートリース業界最大手のオリックス自動車株式会社における九州全域と沖縄県をカバーする重要拠点
- ・本物件の至近に、自動車オークション会場 2 拠点が立地 (車両のリース期間の満了後に本物件にてストックし、中古車オークション会場などを経て、海外及び国内へ輸送)
- ・期間 20 年間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性

#### ■汎用性 (不動産としての汎用性)

##### <立地>

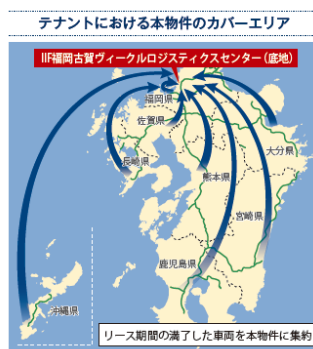
##### 物流適地に新たに造成された事業用地

- ・九州最大消費地である福岡市中心部まで自動車で 30 分圏内であり、かつ、広域配送が可能な物流適地
- ・主要幹線道路である県道 35 号まで 500m、国道 3 号まで 3.6km、九州自動車道「古賀」IC まで 2.8km に位置
- ・対象不動産は福岡県運輸事業協同組合連合会の働きかけで、株式会社福田組が平成 20 年頃より開発計画、開発許可、造成工事等の各業務代行を執り行い、平成 26 年 7 月に開業した古賀物流団地内に立地
- ・周辺は、物流・工場等を中心に産業用不動産の集積するエリア。物流施設の開発が進み、対象不動産は物流用地として汎用性を有する

##### <施設>

##### 国内 4 か所 (仙台・厚木・神戸・鳥栖) の拠点のうち、九州全域と沖縄をカバーする鳥栖事業所を本物件に機能移転

- ・本物件の至近に、九州中央オートオークション福岡会場や JU 福岡オークション会場が所在するため、自動車バイヤーの認知度が高いエリアに開設される施設
- ・2 つの造成区画を一括取得することで、2 か所の出入口を確保しつつ、自動車 1,000 台規模の平置きオペレーションが可能な敷地形状



市街地に近接する物流適地に立地



産業用不動産が集積する環境



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。

<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 相模原 R&D センター	株式会社日電工務センター	株式会社日電工務センター	住友建設株式会社	相模原市
IIF 品川 IT ソリューションセンター	株式会社松田平田	株式会社松田平田	三井建設株式会社 東京建築支店	東京都
IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)	—	—	—	—
IIF 泉佐野フードプロセス& ロジスティクスセンター	株式会社松田平田	株式会社松田平田	間・イチケン 共同企業体	大阪府
IIF 京田辺ロジスティクスセンター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	株式会社京都 確認検査機構
IIF 福岡古賀ヴィークル ロジスティクスセンター (底地)	—	—	—	—

(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。

4. 取得先の概要

(1) IIF 相模原 R&D センター

(1) 名 称	日本電気株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区芝五丁目7番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 遠藤 信博
(4) 事 業 内 容	電子計算機等製造
(5) 資 本 金	3,971 億 9,921 万 2,050 円 (連結) (平成 27 年 1 月末現在)
(6) 設 立 年 月	明治 32 年 7 月
(7) 純 資 産	7,829 億 80 百万円 (連結) (平成 26 年 12 月末現在)
(8) 総 資 産	2 兆 5,348 億 71 百万円 (連結) (平成 26 年 12 月末現在)
(9) 大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (5.3%)
(10) 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。

(2) IIF 品川 IT ソリューションセンター

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 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)

取得先は国内の特別目的会社ですが、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。

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。

(4) IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター

(1) 名 称	丸紅物流株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目4番2号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 細田 盛継
(4) 事 業 内 容	貨物利用運送事業（海上・航空）、海上運送取扱業、海運仲立業、船舶貸渡業、航空運送代理店業等
(5) 資 本 金	19億2,988万2,700円（平成26年12月末現在）
(6) 設 立 年 月	平成4年3月
(7) 純 資 産	31億73百万円（平成26年3月末現在）
(8) 総 資 産	46億43百万円（平成26年3月末現在）
(9) 大株主及び持株比率	丸紅株式会社（100%）
(10) 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。

(5) IIF 京田辺ロジスティクスセンター

本物件の取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の取得先の概要を記載します。

(1) 名 称	合同会社 SBS ロジファンド1号
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 S L F 職務執行者 見上 正美
(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	10万円（平成27年1月末現在）
(6) 設 立 年 月	平成25年11月
(7) 純 資 産	非開示 <sup>(注)</sup>
(8) 総 資 産	非開示 <sup>(注)</sup>
(9) 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、記載すべき人的関係はありません。なお、本投資法人は当該会社を営業者とする匿名組合出資持分（本投資法人による出資額：10百万円）を保有しており、かつ、当該会社が保有する本物件の信託受益権につき優先購入権を保有しています。その他、本投資法人・資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・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) 取得先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。

(6) IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)

(1) 名 称	株式会社福田組
(2) 所 在 地	新潟県新潟市中央区一番堀通町3番地10
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 太田 豊彦
(4) 事 業 内 容	土木建築工事、不動産事業等
(5) 資 本 金	51億5,840万8,496円 (平成27年1月末現在)
(6) 設 立 年 月	昭和2年12月
(7) 純 資 産	379億76百万円 (平成26年12月末現在)
(8) 総 資 産	1,004億66百万円 (平成26年12月末現在)
(9) 大株主及び持株比率	公益財団法人福田育英会 (7.44%)
(10) 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。

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

(1) IIF 相模原 R&D センター

(1) 名 称	三井住友信託銀行株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 常陰 均
(4) 事 業 内 容	銀行業務、信託事業等
(5) 資 本 金	3,420億3,717万4,046円 (平成27年1月末現在)
(6) 設 立 年 月	大正14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。
(8) 媒 介 手 数 料	先方からの了承が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。



## (2) IIF 品川 IT ソリューションセンター

(1) 名 称	ジャパンエステート株式会社
(2) 所 在 地	大阪市中央区今橋二丁目 5 番 8 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 西田 宏
(4) 事 業 内 容	不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定
(5) 資 本 金	50 百万円 (平成 27 年 1 月末現在)
(6) 設 立 年 月	平成 17 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	200 百万円

## (3) IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)

(1) 名 称	日本商業開発株式会社
(2) 所 在 地	大阪市中央区今橋四丁目 1 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 松岡 哲也
(4) 事 業 内 容	不動産投資事業、不動産仲介事業等
(5) 資 本 金	24 億 7,923 万円 (平成 27 年 1 月末現在)
(6) 設 立 年 月	平成 12 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。
(8) 媒 介 手 数 料	120 百万円

## (4) IIF 泉佐野フードプロセス&amp;ロジスティクスセンター

(1) 名 称	ディールエージェント株式会社	株式会社 2W I N
(2) 所 在 地	東京都千代田区九段南一丁目 6 番 17 号 千代田会館 6 階	大阪市中央区農人橋二丁目 1 番 35 号第 8 松屋ビル 1001 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 楫西 一太	代表取締役 永井 一博
(4) 事 業 内 容	不動産仲介業	不動産仲介業
(5) 資 本 金	500 万円 (平成 27 年 1 月末現在)	300 万円 (平成 27 年 1 月末現在)
(6) 設 立 年 月	平成 21 年 4 月	平成 24 年 3 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	25.80 百万円	

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。

(5) IIF 京田辺ロジスティクスセンター

媒介者は国内の金融機関ですが、媒介者の概要については、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 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）

(1) 名 称	シービーアールイー株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン
(4) 事 業 内 容	不動産仲介業、各不動産関連コンサルティング、事務代行業、不動産鑑定行等
(5) 資 本 金	1億5,000万円（平成27年1月末現在）
(6) 設 立 年 月	昭和45年2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ていないため、非開示としています。

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。

8. 取得の日程

物件名称	取得契約締結 (予定) 日	代金支払日	物件引渡日
IIF 相模原 R&D センター <sup>(注1)</sup>	平成27年2月27日 <sup>(注2)</sup>	平成27年3月20日	平成27年3月20日
IIF 品川 IT ソリューションセンター	平成27年2月25日	平成27年3月17日	平成27年3月17日
IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター（底地）	平成27年2月25日	平成27年3月20日	平成27年3月20日
IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	平成27年2月25日	平成27年3月24日	平成27年3月24日
IIF 京田辺ロジスティクスセンター	平成27年4月1日 <sup>(注3)</sup>	平成27年4月1日	平成27年4月1日
IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）	平成27年2月25日	平成27年5月29日	平成27年5月29日

(注1) IIF 相模原 R&D センターの売主である NEC は、平成27年2月27日に開催予定の取締役会において本物件の売却について決議することを予定しており、同日付で取得契約を締結することを予定していますが、同社の取締役会において本物件の本投資法人へ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、本投資法人は本物件を予定通りに取得できない可能性があります。

(注2) 本資産運用会社は、平成27年1月7日付で売主である NEC から本物件を売却する意向がある旨の売却意向表明書を受領し、かつ、平成27年2月24日付で NEC との間で本物件の売買に関する基本協定書を締結しています。なお、当該基本協定書は法的拘束力がないものとされています。

(注3) 本資産運用会社は、売主たる合同会社 SBS ロジファンド1号との間で基本協定書を締結しています。なお、当該基本協定書は法的拘束力がないものとされています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得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。

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福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）に係る不動産売買契約は、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

本投資法人がその責めに帰すべき事由により、売買契約に定める義務に違反した場合、売主に対し、当該義務違反に起因して売主に生じた損害等を相当因果関係の範囲内で賠償するものとされています。

ただし、当該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。また、売主は、売買代金の支払義務が発生しないことにより生じた損害について、一切請求することができないものとされているため、資金調達が完了できずにフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

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27年6月期（第16期：平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（第17期：平成27年7月1日～平成27年12月31日）における各運用状況の予想については、本日付で公表した「平成27年6月期（第16期）及び平成27年12月期（第17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相模原 R&D 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	3,460 百万円
価格時点	平成27年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,460 百万円	
直接還元法による価格	3,490 百万円	
運営収益	586 百万円	
可能総収益	非開示	(注)
空室等損失等	非開示	
運営費用	346 百万円	
維持管理費	非開示	(注)
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	240 百万円	
一時金の運用益	非開示	(注)
資本的支出	非開示	
純収益	209 百万円	
還元利回り	6.0%	
DCF 法による価格	3,420 百万円	
割引率	5.7%	
最終還元利回り	6.1%	
積算価格	3,640 百万円	
土地比率	69.7%	
建物比率	30.3%	

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。

## (2) IIF 品川 IT ソリューションセンター

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	7,520 百万円
価格時点	平成 27 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,520 百万円	
直接還元法による価格	7,460 百万円	
運営収益	689 百万円	
可能総収益	非開示	(注)
空室等損失等	非開示	
運営費用	299 百万円	
維持管理費	非開示	(注)
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	389 百万円	
一時金の運用益	非開示	(注)
資本的支出	非開示	
純収益	372 百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF 法による価格	7,520 百万円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	6,370 百万円	
土地比率	74.8%	
建物比率	25.2%	

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。

## (3) IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	4,220 百万円
価格時点	平成 27 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,220 百万円	
DCF 法による価格	4,220 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	5.3%	
最終還元利回り	—	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

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
----------------------------	------

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。



(4) IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	999 百万円
価格時点	平成 27 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	999 百万円	
直接還元法による価格	1,000 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	60 百万円	
一時金の運用益	非開示	(注)
資本的支出	7 百万円	
純収益	53 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	999 百万円	
割引率	5.0%	
最終還元利回り	5.5%	
積算価格	1,080 百万円	
土地比率	33.2%	
建物比率	66.8%	

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	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。

## (5) IIF 京田辺ロジスティクスセンター

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	6,350 百万円
価格時点	平成 26 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,350 百万円	
直接還元法による価格	6,380 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	348 百万円	(注)
一時金の運用益	非開示	
資本的支出	非開示	
純収益	344 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	6,350 百万円	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
積算価格	4,630 百万円	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	

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	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。

## (6) IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター (底地)

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	959 百万円
価格時点	平成 27 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	959 百万円	
DCF 法による価格	959 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	5.7%	
最終還元利回り	—	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

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
----------------------------	------

以上

(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」

「資金の借入れに関するお知らせ」

「平成 27 年 6 月期 (第 16 期) 及び平成 27 年 12 月期 (第 17 期) の運用状況の予想に関するお知らせ」

「平成 27 年 2 月 25 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。

## 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 <sup>(注1)</sup> (%)	
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター <sup>(注2)</sup>	13,700	6.7	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.2	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.6	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.0	
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.0	
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.6	
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,190	0.6	
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターII	4,550	2.2	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターII	3,100	1.5	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.2	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.7	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.5	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターIII	2,290	1.1	
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	0.9	
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.5	
	L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.1	
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.9	
	L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.7	
	L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.6	
	L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.8	
	L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.5	
	L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	
	L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.7	
	L-26	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター(底地)	4,000	2.0	
	L-27	IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	860	0.4	
	L-28	IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.8	
	L-29	IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)	860	0.4	
	小計			82,927	40.7
	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	2.2
F-2		IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.5	
F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	4.3	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	4.3	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	3.5	
F-6		IIF 川崎サイエンスセンター	2,168	1.1	
F-7		IIF 相模原 R&D センター	3,100	1.5	
小計			35,568	17.4	
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.9	
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	20.2	
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	2.6	
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.4	
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	2.7	
	I-6	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	1,150	0.6	
	I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)	1,900	0.9	
	I-8	IIF 品川 IT ソリューションセンター	7,200	3.5	
小計			85,344	41.9	
合計			203,839	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。

## 【ご参考】各計算式の定義

P2(注3)の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「平均 NOI 利回り」、「平均償却後 NOI 利回り」、「鑑定評価額に対する含み益」の計算式について

### 【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 = 取得予定資産の NOI \* ÷ 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】並びに【平均 NOI 利回り】及び【平均償却後 NOI 利回り】のうち「平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）現在」、「取得予定資産」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、売買契約書又は基本協定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 \*) ÷ 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。

### 【平均 NOI 利回り】

(1) 「平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）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 = 平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）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 \* ÷ 平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）現在における本投資法人の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 26 年 12 月期（第 15 期）の NOI の合計は、第 15 期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 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。

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

取得予定資産の平均 NOI 利回り \* = 取得予定資産の NOI の合計 ÷ 取得予定価格の合計

\* 取得予定資産の平均 NOI 利回りは、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

(3) 「取得予定資産取得後」の平均 NOI 利回りは、平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）現在における本投資法人の既存保有資産及び取得予定資産に係る平均 NOI 利回りを、取得（予定）価格に基づき加重平均して算定しています。

### 【平均償却後 NOI 利回り】

(1) 「平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）現在」の平均償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

ポートフォリオ全体の平均償却後 NOI 利回り = 平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）現在における本投資法人の既存保有資産に係る償却後 NOI の合計 \* ÷ 平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計

\* 償却後 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

平成 26 年 12 月期（第 15 期）の償却後 NOI の合計は、第 15 期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 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。

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

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

(3) 「取得予定資産取得後」の平均償却後 NOI 利回りは、平成 26 年 12 月末日（第 15 期末）現在における本投資法人の既存保有資産及び取得予定資産に係る平均償却後 NOI 利回りを、取得（予定）価格に基づき加重平均して算定しています。

### 【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（既存保有資産については各期末現在の帳簿価額）との差額をいいます。必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。

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。