

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 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に関するお知らせ

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記の通り国内不動産及び不動産信託受益権(以下「取得予定資産」と総称します。)を取得することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	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
L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ(借地権付建物)	千葉県習志野市	茜浜プロパティ―特定目的会社	1,200	1,410	11.1%	8.5%	平成26年2月7日
L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	埼玉県三郷市	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス3号(注4)	3,550	4,220	6.5%	5.5%	
L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	埼玉県入間市	ヒューリック株式会社(注4)	3,184	3,590	6.6%	5.2%	
L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	佐賀県鳥栖市	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス3号(注4)	1,570	1,740	6.5%	5.3%	
L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	千葉県印西市		1,060	1,140	7.1%	6.0%	
L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	岩手県紫波郡		600	1,080	12.4%	10.6%	
L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	広島県広島市	特別目的会社(注5)	3,540	3,890	6.6%	5.2%	平成26年3月14日
I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)	愛知県名古屋市	ケミカルロジテック株式会社	1,900	2,180	6.6%	6.6%	平成26年2月7日
計	8物件	—	—	16,604	19,250	7.1%	5.9%	—

<取得予定資産取得前後のポートフォリオについて>

	平成25年6月末日 (第12期末日) 現在		取得予定資産		取得予定資産取得後
取得(予定)資産	29物件	+	8物件 (建物追加取得1物件を含む)	=	36物件
取得(予定)価格合計	165,357百万円	+	16,604百万円	=	181,961百万円
平均NOI利回り(注3)	6.0%		7.1%	➡	6.1%
平均償却後NOI利回り(注3)	4.9%		5.9%	➡	5.0%
鑑定評価額に対する含み益(注3)	—		+2,646百万円		—

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) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しておりますが、実際の売主を記載しています。
- (注5) 先方からの了解が得られていないため非開示としております。本物件は、広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、特別目的会社（株式会社センターポイント・デベロップメントがアセット・マネージャーを務める特別目的会社）が土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物を取得し（新築建物は特別目的会社が取得後に追加信託します。）、更に本投資法人が当該特別目的会社から信託受益権を取得するスキームを採用しています。

2. 取得の理由

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NOI利回りは6.1%に向上することを見込んでおり、平成25年12月期（第13期）の1口当たり予想分配金15,958円に対し、取得後の平成26年6月期（第14期）の1口当たり分配金は16,184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26年12月期（第15期）の1口当たり分配金は16,508円となる予定です。第14期及び第15期の業績予想については、本日付「平成26年6月期（第14期）及び平成26年12月期（第15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8物件に関する意思決定に際しては、主に「収益性」「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. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

<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年公募増資	平成23年12月末日 (第9期末日)現在	平成24年公募増資	平成24年6月末日 (第10期末日)現在	第11期物件取得及び 平成25年公募増資	平成25年6月末日 (第12期末日)現在	本募集	取得予定資産 取得後
物件数	11物件	+5物件	16物件	+6物件	22物件	+7物件	29物件	+8物件 (建物追加取得物件を含む)	36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	+16,604百万円	181,961百万円
平均NOI利回り	5.0%	+6.9%	5.3%	+7.1%	5.9%	+7.3%	6.0%	+7.1%	6.1%
平均償却後NOI利回り	3.8%	+6.2%	4.2%	+6.2%	4.9%	+6.2%	4.9%	+5.9%	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	-	+2,646百万円	-
総テナント数	10社	→	16社	→	21社	→	29社	→	36社

(注) 各公募増資における平均NOI利回り、平均償却後NOI利回り及び鑑定評価額に対する含み益は、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて、各公募増資時点で算出した数値を記載しています。本投資法人の取得後の実績値とは異なりますのでご注意ください。なお、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 習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）】

(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 26 年 2 月 7 日		調査年月日	平成 25 年 11 月 22 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 22 年 12 月 22 日		短期修繕費	400,000 円
信託受益者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	489,570,000 円
信託期間満了日	平成 33 年 6 月 10 日		年平均	40,831,000 円（12 年間）
所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目 34 番 1			
土地面積	58,070 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根平家建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物2：コンクリートブロック造陸屋根平家建 附属建物3：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物4：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 附属建物5：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 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% / 50%			
所有・それ以外の別	土地：借地権 建物：所有権			
地震 PML	9.2%	建築時期	本棟、附属建物 1 及び 2：平成 3 年 4 月 8 日新築 附属建物 3 及び 4：平成 4 年 3 月 24 日新築 附属建物 5：平成 7 年 8 月 2 日新築 附属建物 6：平成 7 年 8 月 2 日新築 附属建物 7：平成 9 年 1 月 21 日新築	
担保設定の状況	なし	延床面積	25,835.16 m ²	
		用途	本棟：事務所 附属建物 1：倉庫 附属建物 2：機械室 附属建物 3：倉庫 附属建物 4：倉庫・便所 附属建物 5：事務所・倉庫 附属建物 6：倉庫 附属建物 7：倉庫	
その他 特筆すべき事項	・本物件は借地上にあり、底地の信託受託者を賃貸人、本物件の信託受託者を賃借人として、事業用借地権設定契約が締結されています ^(注1) 。当該借地契約期間中に借地権の譲渡、底地の転貸その他の処分又は本物件の全部若しくは一部について第三者に対し譲渡、抵当権等の担保設定その他の処分（賃貸、転貸、再転貸等の利用権や用益権の付与は除きます。）をするにあたっては、原則として賃貸人の承諾が必要です。			

(注 1) 土地受託者であるみずほ信託銀行株式会社と建物受託者である三菱UFJ 信託銀行株式会社間で事業用定期借地権設定契約（平成 23 年 4 月 28 日～平成 73 年 4 月 26 日）が締結されています。

(注 2) 本物件の底地に係る信託受益権は本投資法人が保有しています（IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地））。その詳細については、平成 25 年 9 月 26 日提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。

(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
サッポロビール株式会社	1	25,835.16 m ² (100%)	— ^(注)	15 年間 (平成 26 年 2 月 8 日から 平成 41 年 2 月 7 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： ・賃借人は、中途解約日の 1 年以上前に賃貸人に対して通知を行うことにより、平成 36 年 2 月 29 日以降を中途解約日とする本契約の中途解約をすることができるとされています。 ・上記の規定に拘らず、賃借人が再開発オプション（以下に定義します。）を行使し、賃貸人がこれを承諾し、かつ、本契約と同等又は賃貸人が満足する新たな賃貸借契約が賃貸人と第三者との間で締結される場合には、賃貸人及び賃借人は合意の上で本契約を解約することができるとされています。 ・賃料の改定は行わないとされています。 <再開発オプション> ・信託受託者及び賃借人は、A 棟から D 棟までの 4 棟構成の現状建物図面のうち C 棟を解体し、当該敷地に賃借人向けの BTS 施設を建設する再開発事業（以下、本項において「再開発」といい、賃借人の再開発に向けた協議を求めることのできる権利を「再開発オプション」といいます。）について、以下に掲げる事項について同意するものとされています。 (1) 賃借人が本物件の信託受託者に対し、再開発オプション行使の意思表示を書面で通知し、当該書面を信託受託者が受領した場合、直ちに信託受託者及び賃借人は再開発に向けた協議を開始する。なお、信託受託者及び賃借人は、賃借人の再開発オプションの行使意思を確認するため、契約期間開始 3 年目を目途に将来の利用方針について誠実に協議するものとする。 (2) 再開発によって建設される建物については、鹿島リース株式会社による建物リース方式を原則採用するものとする。 (3) 信託受託者及び賃借人の同意により再開発を行うことが選択された場合には、解体工事開始日から、新建物竣工前日までの本物件の賃料は、本来の賃料から再開発により解体の対象となる建物の賃料相当額を減額した額として信託受託者及び賃借人が合意する金額とする。 (4) 再開発について、信託受託者及び賃借人が誠実に協議を開始してから 2 年を経過しても合意に至らない場合は、再開発は行われぬものとして、本契約がそのまま継続する。ただし、2 年経過後であっても、信託受託者又は賃借人の申出により再開発に向けた協議を再開することは妨げられない。					

(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) 取得の理由

■取得ハイライト

- ・平成 23 年に本物件底地を CRE 提案により取得した際には、ラサール不動産投資顧問株式会社及び三菱商事株式会社との協働による一体再開発を予定していたものの、震災後のサッポロビール株式会社（以下「サッポロビール」といいます。）の物流戦略変更により、物流拠点継続の必要性が再認識されたことから、今般、建物の取得を行うとともに、期間 15 年間の定期建物賃貸借契約をサッポロビールと締結し、キャッシュフローの長期安定化を実現
- ・一方で、サッポロビールの将来の新センター建設ニーズを捉え、鹿島リース株式会社（以下「鹿島リース」といいます。）と将来の開発に関する「プロジェクト協定書」を締結、鹿島リースがサッポロビール向けの物流施設を建物リーススキームで開発するオプションを設定
- ・鹿島リースより収受する地代収入及び既存棟の賃料収入により、収益性向上に向けたスキームを組成
- ・再開発オプションが行使されない場合においても、期間 15 年間の定期建物賃貸借契約の継続により、「IIF 習志野ロジスティクスセンター II（底地）」単体に比して当該建物取得による収益性の向上を実現

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・サッポロビールが平成 3 年より自社物流施設として開発、現在まで運営を継続中
- ・サッポロビールは一時は本物件からの退去を検討していたものの、震災後の物流オペレーションにおいて重要な役目を果たした当該施設の立地希少性、建物スペックの高さを再評価
- ・本物件の流動化以来、継続的に CRE 提案を行ってきた本投資法人とのリレーションを評価し、本投資法人の物件取得に合わせて新たに期間 15 年間の定期建物賃貸借契約（再開発オプション付）を締結

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

首都圏向け配送拠点が集積する物流適地に立地

- ・国内最大の消費地・東京都心部を配送圏内に抱える千葉湾岸エリアに位置し、周辺には日本通運株式会社、株式会社スタートトゥデイなどの大型配送拠点が多く集積する物流適地
- ・主要幹線道路である東関東自動車道、国道 357 号線及び京葉道路へのアクセスが良好であり、東京都心部及び首都圏全域の広範囲をカバーできる大型拠点としてのポテンシャルを有する
- ・周辺エリアにおける住宅化の懸念がなく、物流業務運営において良好な環境立地

<施設>

オペレーションに配慮した、配送拠点として汎用性の高いスペック

- ・ A 棟から D 棟までの計 4 棟から構成される延床約 26,000 ㎡の大型物流施設
- ・ 柱間隔 8.6m、天井高（梁下有効）6.6m、床耐荷重 2.0t/㎡の仕様（※記載は A 棟・B 棟のスペック）
- ・ A 棟・B 棟間に雨天荷役を可能にする約 38.0m の地下スペースを有し、効率的なオペレーションを実現



■汎用性のある庫内スペック



■雨天荷役が可能な地下スペース



■再開発に向けたイメージ

- ・ A 棟・B 棟の新規テナント誘致を条件に、再開発オプションが効力発生（D 棟はサッポロビールが継続利用）
- ・ 再開発オプションが行使された場合、本投資法人は鹿島リースに対し C 棟建物を売却、鹿島リースは C 棟建物を解体し、新規建物を建物リーススキームにて建設（建物所有者は鹿島リース）
- ・ サッポロビール向け新規建物着工以降、本投資法人は鹿島リースより新規建物部分の地代収入を収受（新規建物竣工後も鹿島リースより地代収入を確保）
- ・ 本投資法人の賃料収入は、A 棟・B 棟・D 棟の建物賃料収入に加え、鹿島リースからの地代収入の合計となる（現行地代より増額の見込み）
- ・ A 棟・B 棟・D 棟については、IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）の借地契約満了（平成 33 年 8 月 30 日）に伴い更地返還される場合には、一体での再開発を視野に入れた活用方法も検討

（注）上記再開発はあくまでオプションであり、採算を含めた本投資法人とサッポロビール間の合意形成がなされることが条件となるため、実施されない可能性もあるにご留意下さい。

ご注意：本報発表文は本投資法人による国内不動産及び不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、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 三郷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 26 年 2 月 7 日		調査年月日	平成 25 年 11 月 18 日
取得予定価格	3,550 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 19 年 3 月 28 日		短期修繕費	0 円
信託受益者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	26,360,000 円
信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日		年平均	2,190,000 円 (12 年間)
所在地	三郷インターA 地区土地区画整理事業地内街区番号 96 保留地番号 33			
土地面積	9,918.43 m ² (注1)	建物の 構造と階数	鉄骨・鉄骨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	工業地域			
容積率 / 建ぺい率	200% / 70% (注2)			
所有・それ以外の別	土地：使用収益権 (注3) 建物：所有権	建築時期	平成 19 年 2 月 15 日	
地震 PML	4.0%	延床面積	19,019.71 m ²	
担保設定の状況	なし	用途	倉庫、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おります。</p> <p>・本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）は、施行者を三郷インターA 地区土地区画整理組合とする三郷インターA 地区土地区画整理事業に基づく保留地であり、本事業は平成 28 年度に完了する予定です。保留地の所有権は土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。その後の改正を含みます。）（以下、「土地区画整理法」といいます。）により換地処分公告の日の翌日までは取得できないものとされており、信託受託者が当該保留地を取得した後も、換地処分公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができず、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。また、本土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。</p>			

(注1) 平成 26 年 1 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。

(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。

(注3) 本土地の所有権は本土地に関する換地処分公告の日の翌日に信託受託者に移転します。

(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
株式会社拓洋	1	19,019.71 m ² (100%)	—(注)	15 年間 (平成 19 年 3 月 9 日から 平成 34 年 3 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： ・賃借人は、本契約を解約することはできないとされており、賃借人の都合により解約する場合は、賃貸借期間満了日までの賃料相当額を解約金として賃借人に支払う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、互いに協議の上、本契約を更新することができるとされています。 ・平成 22 年 4 月 1 日及び以降 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、互いに協議の上、賃料を改訂することができるとされています。					

(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。

(3) 取得の理由

■ 取得ハイライト

- ・ 売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- ・ SPC ブリッジの活用による機動的な取得を実行
- ・ 首都圏全域をカバー可能な物流適地に立地する大型かつ汎用性に優れる希少性の高い物流施設
- ・ エンドテナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約期間 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 (6.0%) を上回る NOI 利回り 6.5% でポートフォリオの収益性向上に寄与
- ・ 京葉瓦斯株式会社系列企業との間で、太陽光発電事業を目的とする期間 20 年間の屋根賃貸借契約を締結 (注)

(注) 本日現在、事業開始の準備中です。

■ 継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・ 大手倉庫会社である東証一部上場企業がエンドテナントであり、主に日用品の配送拠点、及び書類・情報データ等の保管庫として利用
- ・ エンドテナントにとって、隣接地の第二物流センターと合わせた基幹拠点
- ・ 日用品の都心向け配送拠点としての立地優位性、及び保管文書の移転に伴う顧客承諾の取り付けの難しさから、継続した利用が見込まれる
- ・ 期間 15 年間 (中途解約不可) の普通建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

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。

■ 汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

首都圏全体への良好なアクセスを有する物流の要衝「三郷エリア」

・ 都心から約 20km 圏の埼玉県南東部の三郷エリアに立地。都心部に隣接したロケーションと、常磐自動車道と東京外環自動車道の結節点である「三郷」JCT を通じた主要高速道路への良好なアクセスから、県内でも高い需要が集まる物流の要衝。近年大型配送拠点の開発が進む地域

首都圏主要エリア及び全国主要都市への高速アクセスが良好な高い希少性

・ 本物件は「三郷」IC 至近に位置し、首都圏主要エリア及び全国主要都市への高速アクセスが良好
 ・ 都心部に向かう国道 4 号、国道 6 号、埼玉県と千葉県を結ぶ国道 298 号などの一般道へのアクセスも充実しており、東京北部・東部及び埼玉南部を中心とした大消費地へ比較的短いリードタイムで集配することが可能な高い利便性

24 時間稼働が可能かつ安定的な雇用確保も見込める周辺環境

・ 工業地域に立地し、騒音等に対するクレームが出にくい環境であり、24 時間稼働が可能
 ・ 最寄駅である JR 武蔵野線「新三郷」駅、つくばエクスプレス「三郷中央」駅周辺では、近年住宅開発が進み、安定的な雇用の確保が容易

<施設>

高い市場競争力を有する汎用性・スペックの高い施設

・ 4 階建ての物流センターで、トラックパース 12 台、15.0m の庇を備え雨天時にも安定したオペレーションが可能
 ・ 縦持ち機能面では、荷物用エレベーター（3.5t）3 基、垂直搬送機 3 基を装備
 ・ 保管機能面では、床耐荷重 1.5t/m²、天井高（梁下有効）は 1~3 階が 6.65m、4 階が 6.3m、柱間隔 10.0m となっており、幅広いテナント業種に対応可能
 ・ 1 棟型の大型物流センターとしての高い希少価値と共に、複数テナントに対応可能な建物汎用性を確保



■ 太陽光パネルの設置効率が高い屋根面 ■



■ 新規大型の物流施設開発が進む「三郷」JCT 周辺 ■



■ 国道、高速道路が縦横に伸び広域アクセスが可能 ■



■ 保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔 ■



■ 雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇 ■



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 入間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 26 年 2 月 7 日		調査年月日	平成 25 年 7 月 10 日
取得予定価格	3,184 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 24 年 1 月 27 日		短期修繕費	0 円
信託受益者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	31,560,000 円
信託期間満了日	平成 34 年 1 月 31 日		年平均	2,630,000 円 (12 年間)
所在地	埼玉県入間市大字南峯字東武蔵野 660 番 2 他			
土地面積	20,350.79 m ²	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	市街化調整区域			
容積率 / 建ぺい率	100% / 70% ^(注)			
所有・それ以外の別	土地：所有権 建物：所有権	建築時期	平成 22 年 12 月 15 日	
地震 PML	5.8%	延床面積	17,881.65 m ²	
担保設定の状況	なし	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、対象地において土壌汚染が存在するおそれはなく、もらい汚染の可能性も小さいことを確認しております。			

(注) 本建物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
第一貨物株式会社	1	17,881.65 m ² (100%)	— ^(注)	30 年間 (平成 23 年 1 月 15 日から 平成 53 年 1 月 14 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"> ・賃借人が賃貸借期間中に本契約の解約を希望する場合は、解約予告期日の 1 年前までに配達証明付き内容証明郵便により通知しなければならないとされています。 ・賃借人が賃貸借期間の始期より満 10 年までの間に本契約を解約する場合は、10 年に満たない期間の賃料を一括にて支払うことにより、直ちに本契約を解約することができるかとされています(ただし、10 年に満たない期間が 12 か月未満の場合、これを 12 か月相当とみなします。) ・賃借人が賃貸借期間の始期より 10 年を経過し満 20 年までの間に本契約を解約する場合は、賃料 12 か月分相当額を「解約申入れ金」として支払い、予告期日の到来をもって本契約を解約することができるかとされています。 ・賃貸借期間の始期より満 20 年を経過した後は、予告期日の到来をもって直ちに本契約を解約することができるかとされています。 ・賃借人は、賃貸借期間内において、賃借人の同意なくして、本契約を解約することはできないとされています。 ・本契約の開始より満 10 年間は、内閣府発表の我が国の名目年次 GDP (国内総生産) が暦年ベースで 2 年連続で前年 10%以上減少した時に限り、賃借人の申し入れにより賃料についての協議を行うものとし、それ以外の場合にはいかなる事情があっても賃料について変更を加えるものではないとされています。 ・本契約の開始から 10 年経過後満 20 年までの間は、賃料を固定するとされています。ただし、著しい物価の変動、公租公課の増減、その他経済情勢の変動等により、当該賃料が極めて不相当となったときは、互いに協議の上これを改定することができるかとされています。 ・本契約の開始から 20 年を経過した後は、3 年毎を目途に近傍類似の建物の賃料、物価の変動及び経済情勢の推移等を勘案し、互いに協議の上、これを改定することができるかとされています。 					

(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。

(3) 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を活かした相対取引を実現
- ・ ブリッジスキームの活用による機動的な取得を実現
- ・ 特別貨物積合せ事業の大手・第一貨物株式会社の主力エリアである東北エリアと首都圏を結ぶ主要幹線を担う重要拠点
- ・ 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)「青梅」IC 至近に立地し、東京多摩地区、埼玉県南西部を中心とした広域配送が可能な立地
- ・ 賃貸借契約期間 30 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 (6.0%) を上回る NOI 利回り 6.6%でポートフォリオの収益性向上に寄与

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。

■**継続性**（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 特別貨物積合せ事業の大手である第一貨物株式会社との期間 30 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・ 同社の全国幹線ネットワークを担う基幹センターとして主に東北エリア⇄首都圏（東京多摩地区、埼玉県南西部）の輸送を担うハブ拠点

■**汎用性**（不動産としての汎用性）

<立地>

国道、高速道路網へのアクセスが充実

- ・ 埼玉県南西部に位置し、国内最大の消費地である都心部に近接する立地特性を背景に、物流施設が集積する物流の要衝
- ・ 圏央道「青梅」IC まで約 3km、首都圏の主要環状線である国道 16 号線まで約 3km に位置し、広域配送拠点としてのポテンシャルを備えた立地
- ・ 未開通区間については、東名高速道路は平成 25 年度中、東北自動車道は平成 26 年度中、常磐自動車道は平成 27 年度中に開通予定であり、今後更に物流立地としての利便性の高まりが見込める希少性の高い立地
- ・ 大消費地への低コストかつ短いリードタイムでの集配送の利便性から、周辺には本物件と同様の特別貨物積合せ事業の配送拠点（西濃運輸、福山通運、名鉄運輸 等）が集積

24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ・ 周辺には住宅の集積がないため、騒音等に対するクレームが出にくい環境であり、出入庫にかかる大型車両の待機スペースも確保
- ・ 24 時間稼働が可能な立地であり、オペレーションのピークが夜間から早朝となるテナントにとって必須となる条件を備える
- ・ 敷地内に従業員向け駐車場を確保、自動車通勤に対応しており、一定の雇用確保が可能な立地

<施設>

特別貨物積合せ事業者向けの配送センターとしてハイスペックな仕様

- ・ 3 階建て（一部 4 階建て）の配送センターで、両面トラックバース 52 台を備える
- ・ トラック動線を考慮した建物配置であり、ピーク時においても効率的な貨物積合せが可能
- ・ 荷物用エレベーター（3.5t）2 基、垂直搬送機 2 基を備え縦持ち機能に優れるとともに、ドックレベラー 2 基、ラックリフター 1 基を備えていることから多様な貨物に対応が可能なスペック
- ・ 保管機能面では、床耐荷重各階 1.5t/m²、天井高（梁下有効）は 1～3 階が 6.0m、4 階及び事務所区画が 2.7m、柱間隔は 11.0m 以上とハイスペックな仕様



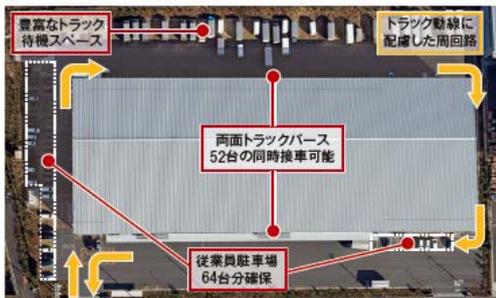
■ テナントにおける本物件の配送エリア（首都圏） ■



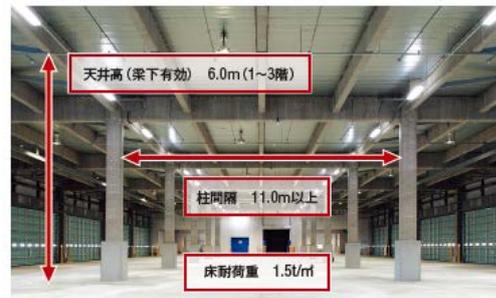
■ 特別貨物積合せ事業者の拠点が集積する物流立地 ■



■ 両面バースを備えた作業効率の高い建物配置 ■



■ 配送センターとして汎用性の高い庫内スペック ■



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

【IIF鳥栖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 26 年 2 月 7 日		調査年月日	平成 25 年 11 月 13 日	
取得予定価格	1,570 百万円		緊急修繕費	0 円	
信託設定日	平成 19 年 9 月 27 日		短期修繕費	0 円	
信託受益者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	17,810,000 円	
信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日		年平均	1,480,000 円 (12 年間)	
所在地	佐賀県鳥栖市宿町字平塚 781 番 1 他				
土地面積	26,106.32 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 附属建物 1：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物 2：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物 3：軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建		
用途地域	工業専用地域		建築時期	平成 19 年 2 月 13 日	
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		延床面積	13,836.97 m ²	
所有・それ以外の別	土地：所有権 建物：所有権	用途	本棟：倉庫 附属建物 1：休憩室 附属建物 2：休憩室 附属建物 3：ゴミ置場		
地震 PML	0.8%				
担保設定の状況	なし				
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おります。				

(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
佐川急便株式会社	1	6,661.23 m ² (48.1%)	—(注)	5 年間 (平成 22 年 10 月 1 日から 平成 27 年 9 月 30 日まで)	—(注)
日野出株式会社	1	7,200.82 m ² (51.9%)	—(注)	13 年 9 か月間 (平成 19 年 9 月 27 日から 平成 33 年 6 月 30 日まで)	—(注)
合計	2	100%	—(注)	—	—(注)
賃料改定・中途解約等					
<p><佐川急便株式会社> 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 か月前までに賃貸人及び賃借人のどちらか一方から相手方に対し期間満了をもって本契約を終了する旨の書面による通知がない場合、本契約は自動的に 2 年間更新し、以後同様とされています。 ・賃借人は、本契約を解約しようとするときは、賃貸人に対し解約希望日の 6 か月前までに書面により予告して解約するか、6 か月分の賃料相当額を支払うことにより即時解約できるものとされています。 ・公租公課・近隣土地建物の賃料等が著しく変動した場合、その他経済情勢の変動により、賃料額が不相当となった場合には、互いに協議の上、賃料を増減することができるとされています。</p> <p><日野出株式会社> 契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・期間満了の 10 か月前までに賃貸人及び賃借人のどちらか一方から相手方に対し期間満了をもって本契約を終了する旨の書面による通知がない場合、本契約は自動的に 3 年間更新し、以後同様とされています。 ・賃借人は、本契約を解約しようとするときは、賃貸人に対し解約希望日の 10 か月前までに書面により予告して解約するか、10 か月分の賃料相当額を支払うことにより即時解約できるものとされています。 ・平成 25 年 2 月 1 日以降において公租公課・近隣土地建物の賃料等が著しく変動した場合、その他経済情勢の変動により、賃料額が不相当となった場合には、互いに協議の上、3 年毎に賃料を増減することができるとされています。</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。

(3) 取得の理由

■ 取得ハイライト

- ・売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- ・SPCブリッジの活用による機動的な取得を実現
- ・九州全域への高いアクセス利便性を有する鳥栖エリアに所在する、複数荷主の貨物取扱いが可能な汎用性の高い施設
- ・既存ポートフォリオ平均 (6.0%) を上回る NOI 利回り 6.5% でポートフォリオの収益性向上に寄与
- ・京葉瓦斯株式会社系企業との間で、太陽光発電事業を目的とする期間 20 年間の屋根賃貸借契約を締結 (注)

(注) 本日現在、事業開始の準備中です。

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。

■ **継続性**（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 本物件はマルチ型物件として運用されており、九州を基盤とする東証一部上場の医療機器卸企業（エンドテナント）及び九州を中心に西日本エリアに強みを有する創業60年以上の包装資材・紙製品卸企業日野出株式会社の2社が利用
- ・ エンドテナントの営業本部の隣地に存し、本部と連携したオペレーションを通じ、九州全域の病院に医療機器・備品を配送
- ・ 日野出株式会社においては、福岡県の「日野出ロジスティクスセンター」と並ぶ基幹施設の位置付け。賃貸借契約期間約14年に裏付けられた高い継続性を確保

■ **汎用性**（不動産としての汎用性）

<立地>

九州屈指の内陸流通拠点「鳥栖エリア」

- ・ 九州内陸を縦横断する九州自動車道と長崎自動車道・大分自動車道の結節点である鳥栖エリアに立地。鳥栖エリアは旧来より鳥栖商工団地、鳥栖トラックターミナルを擁し、流通関連施設の集積が見られる内陸の交通要衝
- ・ 本物件は「鳥栖」JCTの5km圏に立地。また北九州市-鹿児島市間を通る国道3号、鳥栖-佐世保間をつなぐ国道34号、鳥栖-大分間を結ぶ国道500号などの一般道へも良好なアクセスを有し、九州北部を中心として、九州全域を見据えた集配送が可能な立地優位性を確保
- ・ 九州新幹線及び長崎本線「新鳥栖」駅から1km圏に位置し、鉄道によるアクセスについても利便性を有する立地

24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ・ 工業専用地域内に存し、騒音等に対するクレームも出にくい環境であり、24時間稼働が可能
- ・ 雇用確保の面では、人口が集中する周辺都市からの乗用車によるアクセスも良好であることから、従業員の確保は容易

<施設>

高い市場競争力を有する汎用型施設

- ・ 平家建ての物流センターで、両サイドに事務所（2階建て）を備え、マルチ利用が可能な仕様
- ・ トラックバス36台、11.0mの庇を備え雨天時にも安定したオペレーションを実現
- ・ 保管機能面では、床耐荷重1.5t/m²、天井高（梁下有効）は5.9m~7.6m、柱間隔10.0m~12.5mと汎用的な水準を備えており、幅広いテナント業種、多様な貨物に対応可能なスペック



■ 太陽光パネルの設置効率がよい屋根面 ■



■ 縦横に伸びる九州高速網の結節点である鳥栖エリア ■



■ 「鳥栖」JCT及び「新鳥栖」駅への良好なアクセス ■



■ 九州全域を視野に入れた配送が可能 ■



■ 保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔 ■



天井高（梁下有効） 5.9m~7.6m

柱間隔 10.0m~12.5m

床耐荷重 1.5t/m²

■ 雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇 ■



庇長さ 11.0m

トラックバス 36台

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 印西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 26 年 2 月 7 日		調査年月日	平成 25 年 11 月 18 日
取得予定価格	1,060 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 19 年 3 月 28 日		短期修繕費	0 円
信託受益者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	27,000,000 円
信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日		年平均	2,250,000 円 (12 年間)
所在地	千葉県印西市松崎台二丁目 6 番 6 他			
土地面積	9,799.60 m ²	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建	
用途地域	準工業地域			
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	建築時期	平成 19 年 2 月 28 日	
所有・それ以外の別	土地：所有権 建物：所有権	延床面積	5,487.75 m ²	
地震 PML	4.7%	用途	本棟：倉庫 附属建物：事務所	
担保設定の状況	なし			
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おります。			

(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 サンロジスティクス	1	5,490.00 m ² (100%)	—(注)	15 年間 (平成 19 年 4 月 1 日から 平成 34 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： ・賃貸借期間中に賃借人の事由により本契約を解約する場合は、6 か月前までに書面による予告をした上で違約金として賃貸借期間満了日までの賃料相当額を支払わなければならないとされています。 ・賃貸借期間中、賃料は据え置きものとされています。					

(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。

(3) 取得の理由

■ 取得ハイライト

- ・ 売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- ・ SPCブリッジの活用による機動的な取得を実行
- ・ 東京 23 区東部、千葉県全域及び茨城県南部をカバーするテナントにとっての共同配送のハブ拠点
- ・ テナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約期間 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 (6.0%) 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 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・ 山崎製パン株式会社系列である株式会社サンロジスティクスが「千葉配送センター」として、大手製パンメーカーのパンを主軸に、約 70 箇所の食品工場から集荷された食品を、東京 23 区東部、千葉県全域及び茨城県南部の小売店舗約 180 店へ共同配送を行うハブ拠点
- ・ 多品種の食品を取り扱い可能とするチルド室、効率的な配送を目的としたマテリアル・ハンドリング機器をテナント持込資産として装備
- ・ 期間 15 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 (不動産としての汎用性)

<立地>

千葉県主要エリアへの良好なアクセスを有する内陸エリアの物流適地

- ・ 千葉県内陸部の印西エリアに存する「松崎工業団地」内に立地。千葉市、船橋市、柏市等の県内大消費地の他、東京都東部、茨城県への道路アクセスに優れ、リードタイムが重視される食品等の首都圏東部大消費地向け配送に適した物流適地
- ・ 首都圏の主要環状線である国道 16 号まで約 6km、千葉県の内陸エリアを横断する国道 464 号まで約 4 km と一般幹線道路へのアクセスに優れ、東関東自動車道「千葉北」IC を通じた東京都心部、成田、茨城方面への広域アクセスも可能
- ・ 立地特性を活かし、周辺にも食品系の配送センター、生産拠点 (日本アクセス、コープネット、ユニ・フード等) が集積

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。

24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ・ 工業団地内に位置するため、周辺からの騒音等に対するクレームも出にくい環境であり、深夜・早朝にオペレーションのピークを迎えるテナントにとって必須となる 24 時間稼働が可能
- ・ 約 9 万人を擁する「千葉ニュータウン」から自動車通勤圏内であり一定の雇用確保が可能な立地

<施設>

食品等の配送センターとして標準的なスペックを備えた施設

- ・ トラックパース 18 台（うち 17 台はドッグシェルター付）を装備する 1 階平家建ての温度管理型（20℃±2℃）定温型配送センター
- ・ 床耐荷重 1.5t/㎡、温度効率のよい天井高（梁下有効）3.7m~4.5m を確保
- ・ 食品系のテナントに求められるエアシャワーを完備し、テナント造作によるチルド室を備える



■ アクセス範囲の図示 ■



(出所) 株式会社バスコが提供するMarketPlanner GISのデータに基づき本投資法人が資産の運用を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社作成

■ 千葉県内陸エリアの物流適地であり、立地特性を活かし周辺には食品系の配送センターが:



■ ピーク時の効率的なオペレーションを可能とする広い仕分室 ■



■ 17台のドッグシェルターを備えた配送効率の高い施設 ■



<共同配送とは>

複数の荷主が共同して一括配送をすることをいう。従来の個別配送に比べ、効率的な配送や配送コストの圧縮が可能で、渋滞緩和、CO2 削減にも繋がるため、近年拡大しているビジネスである。本物件のテナントである株式会社サンロジスティクスは、本物件において、大手製パンメーカー、惣菜メーカー等を荷主とし、約 180 店舗への配送を行っている。

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 盛岡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 26 年 2 月 7 日		調査年月日	平成 25 年 11 月 11 日	
取得予定価格	600 百万円		緊急修繕費	0 円	
信託設定日	平成 18 年 12 月 20 日		短期修繕費	0 円	
信託受益者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	32,330,000 円	
信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日		年平均	2,694,000 円 (12 年間)	
所在地	岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢第 5 地割 44 番 5 他				
土地面積	8,050.11 m ² (注1)	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 附属建物：軽量鉄骨造アルミニウム板ぶき平家建		
用途地域	準工業地域		建築時期	平成 17 年 8 月 10 日	
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%			延床面積	8,005.35 m ²
所有・それ以外の別	土地：使用収益権 (注2) 建物：所有権	用途	本棟：倉庫 附属建物：ゴミ置場		
地震 PML	1.9%				
担保設定の状況	なし				
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。</p> <p>・本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）は、施行者を矢巾町広宮第二地区土地区画整理組合とする盛岡広域都市計画事業矢巾町広宮第二地区土地区画整理事業（以下、本項において「本事業」といいます。）施行地区内にあり、本土地の一部は仮換地の指定を受けています。本事業は、平成 29 年度に完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。なお、本土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。</p> <p>・本土地の一部は本事業に基づく保留地（以下、本項において「本件保留地」といいます。）です。保留地の所有権は土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされており、信託受託者が本件保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは本件保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができず、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。</p>				

(注1) 平成 26 年 1 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。

(注2) 本件保留地の所有権は本土地に関する換地処分公告の日の翌日に信託受託者に移転します。

(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
花王システム物流 株式会社	1	8,001.57 m ² (100%)	—(注)	3 年 1 か月間 (平成 24 年 8 月 10 日から 平成 27 年 9 月 15 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： ・本契約は賃貸借期間中解約できないものとされており、賃借人の事由により本契約を事実上終了させた場合は、違約金として賃貸借期間満了日までの賃料相当額を支払うものとされています。 ・賃貸借期間中、賃料は据え置くものとされています。					

(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。

(3) 取得の理由

■ 取得ハイライト

- ・ 売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- ・ SPC ブリッジの活用による機動的な取得を実行
- ・ 東北圏の物流主要拠点である盛岡に位置し、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
- ・ エンドテナントである東証上場ドラッグストアの本部に近接する基幹配送センター
- ・ 既存ポートフォリオ平均 (6.0%) を上回る NOI 利回り 12.4% でポートフォリオの収益性向上に寄与

■ 継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・ 岩手県を地盤とする東証上場ドラッグストアの青森県、秋田県、岩手県の北東北 3 県を中心とした店舗 (約 120 店舗) への日用品の配送ハブ拠点
- ・ エンドテナント本部の近隣に存し、平成 17 年の本施設竣工以降継続利用しており、本部と連携したオペレーションを実施するエンドテナントにとってメイン施設との位置付け
- ・ テナントである花王システム物流株式会社が物流業務を委託され、庫内においてシステマチックな配送仕分けを実施

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。

■ 汎用性 (不動産としての汎用性)

<立地>

北東北の物流の要衝「盛岡エリア」

- ・ 仙台、郡山などで形成される東北圏の物流主要拠点盛岡エリアに位置
- ・ 東北自動車道「盛岡南」IC約4kmに位置し、奥羽山脈を東西に横断する国道46号及び東北地域を南北に縦断する国道4号により、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
- ・ 盛岡市から10km圏内に位置し、近隣には40年以上の歴史を誇り物流施設が集積する「盛岡卸センター」、「盛岡貨物ターミナル」、「盛岡市中央卸売市場」、「岩手トラックターミナル」などが存し、流通業務地として成熟された地域

24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ・ 分譲が進む工業団地（ウエストヒルズ広宮沢）内に存し、24時間稼働が可能
- ・ 雇用確保の面では、乗用車通勤が前提となるが、敷地内に従業員駐車場を十分に備えており、盛岡市内からのアクセスも良好であることから、従業員の雇用は問題なく可能

<施設>

高い市場競争力を有する汎用型施設

- ・ 2階建ての物流センターで、トラックバース17台を設置
- ・ 縦持ち機能面では、荷物用エレベーター（3.0t）1基、垂直搬送機3基（うち1基はテナント所有資産）を装備
- ・ 保管機能面では、床耐荷重各階1.5t/m²、天井高（梁下有効）6.0m～7.0m、柱間隔10.0m以上と高い汎用性を確保



■ 北東北3県をカバーできる交通利便性の高い立地であり、産業用不動産が集積する良好なオペレーション環境 ■



■ 保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔 ■



■ 庇下でのウィング車からの入庫作業 ■



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 広島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 26 年 3 月 14 日		調査年月日	平成 25 年 12 月 16 日
取得予定価格	3,540 百万円		緊急修繕費	0 円
信託設定日	平成 26 年 1 月 9 日		短期修繕費	0 円
信託受益者	三菱UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	13,200,000 円
信託期間満了日	平成 36 年 1 月 31 日		年平均	1,100,000 円 (12 年間)
所在地	広島県広島市佐伯区五日市港三丁目 22 番 4			
土地面積	16,922.00 m ² (注1)	建物の 構造と階数	建物① 本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 附属建物：鉄骨造陸屋根 3 階建	
用途地域	準工業地域		建物② 本棟：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
容積率 / 建ぺい率	200% / 70% (注2)			
所有・それ以外の別	土地：所有権 建物：所有権	建築時期	建物① 平成 25 年 12 月 16 日 建物② 平成 21 年 7 月 27 日	
地震 PML	4.8%	延床面積	建物① 22,539.51 m ² 建物② 228.73 m ²	
担保設定の状況	なし	用途	建物① 本棟：倉庫 附属建物：駐車場 建物② 本棟：事務所 附属建物：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おります。 株式会社ムロオは、本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）の前所有者である広島県との間の土地売買契約に基づいて、本土地の引渡し日（平成 26 年 1 月 9 日）から 5 年間（以下、本項において「指定期間」といいます。）、本土地を指定用途（食料品等の荷受、仕分け等に関する物流加工業務、配送業務のための配送センター）に供さなければならず、指定期間の間に本土地を譲渡しようとする場合又は本土地を信託財産とする信託受益権を譲渡しようとする場合には、あらかじめ広島県の承諾を得ることを合意しており、信託受益者はその義務を承継しました。 賃貸人が本土地を第三者に譲渡することを希望する場合、賃借人に優先交渉権が与えられており、本投資法人は、一定期間、賃借人のみと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられることとなります。 			

(注 1) 本物件は臨港地区内に位置しています。

(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
株式会社ムロオ	1	22,768.24 m ² (100%)	—(注)	15 年間 (平成 26 年 1 月 9 日から 平成 41 年 1 月 8 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"> 賃借人は、賃貸借期間満了まで本契約を中途解約又は解除できないとされていますが、解約日を 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します。）を一括して違約金として賃借人に支払う場合に限り、本契約を中途解約することができるとされています。 賃料の改定は行わ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。

(3) 取得の理由

■ 取得ハイライト

- 広島県の土地売却ニーズ及び株式会社ムロオの拠点新設ニーズを汲み取った 2 年連続となる PRE・CRE 複合提案案件
- 優良な荷主を顧客に抱えるチルド物流大手・株式会社ムロオの同社最大級となる重要拠点
- 期間 15 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
- 既存ポートフォリオ平均 (6.0%) を上回る NOI 利回り 6.6% でポートフォリオの収益性向上に寄与

■ 継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性)

- 広島を本拠地とするチルド物流大手・株式会社ムロオの拠点の集約・統合ニーズに基づき新設された同社最大級の拠点
- 大手食品メーカーを含む優良な荷主を抱え、複数の大手小売チェーンを配送先に抱える重要な施設
- 冷凍冷蔵設備や食品加工ライン等のテナント持込資産を装備
- 期間 15 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

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。

■ 汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

市街地に近接し、小売店向け配送に最適な立地。高速道路網へのアクセスにより広域配送もカバー可能

- ・ 中国地方最大の消費地・広島市に所在し、古くから物流適地として栄える五日市港エリアに立地
- ・ 市街地へ約30分でのアクセスが可能であり、市内に点在する小売店に向けた短いリードタイムでの配送が可能
- ・ 広島岩国道路「廿日市」ICから山陽自動車道へのアクセスにより中国地方主要都市を配送圏内に抱える立地特性
- ・ 平野部が少ない広島県の立地特性による産業用不動産としての希少性を保持

24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ・ 周辺の住宅集積がなく、騒音等に対するクレームも出にくい環境に加え、出入庫にかかる大型車両の待機スペースを確保
- ・ 敷地内に100台超の従業員向け駐車場を確保、市街地からの雇用確保が可能な立地

地震・津波の災害に強い立地

- ・ 五日市港は広島港エリア第1号案件として耐震強化岸壁を平成24年3月に整備済みであり、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>

市街地への食品流通を支える保管・加工機能を備えたハイスペックな仕様

- ・ -25℃から常温までの4温度帯への対応が可能
- ・ ドックシェルター付トラックバースを37区画備え、敷地内のトラック待機スペースも十分確保
- ・ 商品の保管だけでなく、パッキング・仕分け等の流通加工業務も行える配送拠点としての汎用性を確保
- ・ 縦持ち機能面では、荷物用エレベーター（3.0t）4基、垂直搬送機2基を装備
- ・ 保管機能面では、床耐荷重最大2.0t/m²、天井高（梁下有効）最大8.0m、柱間隔は約8.0mを確保
- ・ 事務所スペース、休憩スペース等のアメニティ設備も充実
- ・ 屋上には太陽光発電事業用のパネルを設置予定（注）

（注）テナントの所有資産であり、本投資法人の所有は予定されていません。



■ 市街地に近接する物流適地に立地し、産業用不動産が集積する良好なオペレーション環境 ■



■ 汎用性のある倉庫区画 ■



■ 温度管理に適したドックシェルターを備えたトラックバース ■



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名古屋港タンクターミナル（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26年2月7日		調査年月日	—
取得予定価格	1,900百万円		緊急修繕費	—
信託設定日	—		短期修繕費	—
信託受益者	—		長期修繕費	—
信託期間満了日	—		年平均	—
所在地	愛知県名古屋港区潮見町37番31			
土地面積	51,583.70 m ² (注)	建物の 構造と階数	—	
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	土地：所有権 建物：—	建築時期	—	
地震PML	—	延床面積	—	
担保設定の状況	なし	用途	—	
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、対象地には液体化学製品の保管・受払業を行う大規模施設が立地していることから、特定有害物質を含む液体化学製品の保管を行っているタンクがある防油堤内及び配管直下の地盤に関しては、対象地全域から範囲を狭めて土壌汚染が存在する可能性は否定できないものと評価されていますが、対象地は工業専用地域となっているため、周辺に住宅は存在しておらず、地域的に地下水飲用もないと思われるため、健康への影響は考えにくいとされています。なお、借地契約において、賃借人が対象地を使用収益することに起因して環境汚染や土壌汚染、地下水汚染等が発見された場合、賃借人の負担により、地質改良、水質浄化等を施し、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に定める基準値を超えない地盤及び地下水の状態にすることが定められております。 ・本物件の土地（以下、本項において「本土」といいます。）は道路に直接接道していないため、賃借人は、本物件の西側隣接地を水道管理設及び通路敷として使用する目的で、名古屋港管理組合との間で公有地賃貸借契約を締結しています。 ・賃借人が本土を第三者に譲渡することを希望する場合、賃借人に優先交渉権が与えられており、本投資法人は、一定期間、賃借人のもと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられることとなります。 			

(注) 本物件は、臨港地区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
ケミカルロジテック株式会社	1	51,583.70 m ² (100%)	—(注)	49年11か月間 (平成26年2月7日から 平成26年1月6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： <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、本契約締結日の7年後の応当日までに、賃貸人に対して通知することにより、本契約の締結の日の8年後の応当日に、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、当該解除の通知に際しては、新たに本土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。 ・賃借人は、本契約締結の日の8年後から48年11か月後までの間の各応当日に、その1年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、当該解除の通知に際しては、新たに本土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。 ・賃借人は、本土に対する租税その他の公課の増減、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、近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、本契約締結の日の10年後の応当日以降、3年が経過する毎に賃料の改定を請求することができるものとされているものの、増額又は減額の具体的金額については賃貸人及び賃借人間協議し、合意の上決定するものとされています。 その他の事項： <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、本契約に基づき本土を使用収益することに起因して賃貸人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本契約に基づき本土を使用収益することにより発生した、本土の有害物質による汚染により、本土の土壌を本土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、本土及び本土上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本土の有害物質による汚染に起因して賃借人又第三者に損害、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。 ・賃貸借期間が満了し、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土上の建物等を収去して本土を更地の状態にした上で、本土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、条例又は土壌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を含むものとされています。 ・伊藤忠商事株式会社が、事業用定期借地権設定契約に基づく賃借人の一切の金銭債務について、賃借人と連帯して保証しています。 					

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

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。

(3) 取得の理由

■ 取得ハイライト

- ・伊藤忠商事株式会社へのCRE提案を通じ、同社100%子会社であるケミカルロジック株式会社の新規投資に向けたキャッシュニーズを把握、事業継続性の高い港湾ターミナルの底地を相対取引で取得
- ・事業用定期借地権設定契約（期間49年11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（6.0%）を上回るNOI利回り6.6%でポートフォリオの収益性向上に寄与

■ 継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・国内外の化学品メーカーの液体化学製品の保管・受払業務を行うケミカルロジック株式会社にとって唯一のタンクターミナル
- ・期間49年11か月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
- ・名古屋地区初の化学品分析を行う第三者の分析機関を敷地内に備える周辺エリアの重要拠点

■ 汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

液体貨物の海上輸送から陸上輸送への中継拠点として国内最大の取扱貨物量を誇る名古屋港に立地

- ・伊勢湾岸自動車道「名港潮見」ICから約600mに位置する良好なアクセス
- ・名古屋港潮見埠頭の南端に位置し、接岸バースの水深は10mの喫水（同埠頭内で最大）と効率的な海上輸送が可能な立地
- ・周辺には、株式会社辰巳商會、日本ヴォパック株式会社等の同業他社のターミナルも集積し、モノづくりにとって不可欠な原料となる液体化学品等を中継するターミナル事業に適した希少性の高いエリア

<施設>

多様な化学品の保管を可能にするハイスペックな設備

- ・内航・外航のタンカーが2隻同時接岸可能なドックを完備（注）
- ・敷地内にはタンク33基（うち6割は耐腐食性に優れたSUS製タンク）を設置（注）
- ・タンクの増設余地を残しており、将来的な顧客ニーズにも対応可能
- ・高さ約6mの防潮壁（名古屋港管理組合所有資産）を備え、津波対策等も考慮
- ・BCP（事業継続計画）対策の一環として、ターミナルの機能維持が可能な自家発電機を設置（注）

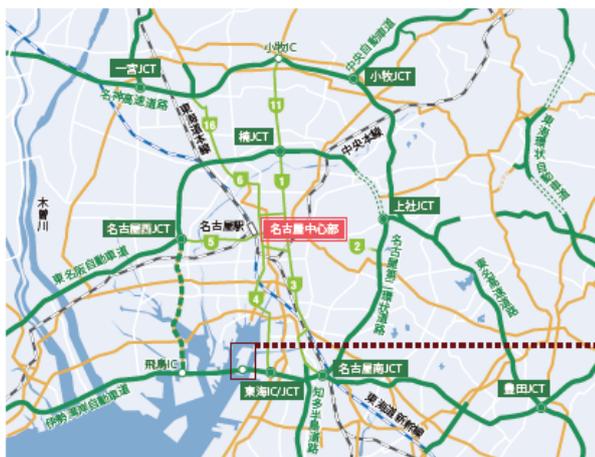
（注）すべてテナントの所有資産であり、本投資法人は所有していません。



■ 耐腐食性に優れた最新鋭のタンク ■



■ 取扱貨物量第1位の名古屋港に位置し、タンクターミナル集積エリアの中でも競争力のある立地 ■



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席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. 取得先の概要

(1) IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）

(1) 名 称	茜浜プロパティ特定目的会社
(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	取締役 松澤 和浩
(4) 事 業 内 容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務、その他
(5) 資 本 金	5,900 万円（平成 25 年 12 月末現在）
(6) 設 立 年 月	平成 22 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。

(2) IIF 三郷ロジスティクスセンター、IIF 鳥栖ロジスティクスセンター、IIF 印西ロジスティクスセンター、IIF 盛岡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 3 号
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号日本橋一丁目ビルディング
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人インダストリアル・アセット・ホールディングス 職務執行者 大村 圭一
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	10 万円（平成 25 年 10 月末現在）
(6) 設 立 年 月	平成 25 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。

(3) IIF 入間ロジスティクスセンター

(1) 名 称	ヒューリック株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町 7 番 3 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 西浦 三郎
(4) 事 業 内 容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
(5) 資 本 金	221 億 5,349 万円（平成 25 年 9 月末現在）
(6) 設 立 年 月	昭和 32 年 3 月
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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。

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 広島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^(注)、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。

(注) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、特別目的会社(株式会社センターポイント・デベロップメントがアセット・マネージャーを務める特別目的会社)が土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物を取得し(新築建物は特別目的会社が取得後に追加信託します。)、更に本投資法人が当該特別目的会社から信託受益権を取得するスキームを採用しています。

(5) IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)

(1) 名 称	ケミカルロジテック株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区北青山二丁目5番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中島 伸治
(4) 事 業 内 容	化学工業薬品及び合成樹脂に関する倉庫業及び冷蔵倉庫業等の業務の受託並びに取次及び斡旋、その他
(5) 資 本 金	2億5,000万円(平成25年12月末現在)
(6) 設 立 年 月	昭和61年10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。

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

取得予定資産の取得に関し、媒介に該当する取引は以下の2物件です。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 入間ロジスティクスセンター

(1) 名 称	ヒューリックビルド株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番7号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 千葉 雅彦
(4) 事 業 内 容	建築関連事業、総合オフィス事業、不動産賃貸事業
(5) 資 本 金	9,000万円(平成25年12月末現在)
(6) 設 立 年 月	平成13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	先方からの了承が得られないため、非開示

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名古屋港タンクターミナル（底地）の媒介者

媒介者は国内の事業会社ですが、媒介者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。

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「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「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. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の平成26年6月期（第14期：平成26年1月1日～平成26年6月30日）及び平成26年12月期（第15期：平成26年7月1日～平成26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26年6月期（第14期）及び平成26年12月期（第15期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

（ご参考）本日付で発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」

「コミットメント型タームローン契約の締結に関するお知らせ」

「平成26年6月期（第14期）及び平成26年12月期（第15期）の運用状況の予想に関するお知らせ」

「平成26年1月15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 習志野 ロジスティクスセンターII (借地権付建物)	IIF 三郷 ロジスティクスセンター	IIF 入間 ロジスティクスセンター	IIF 鳥栖 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	シービーアールイー 株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所	シービーアールイー 株式会社
鑑定評価額	1,410 百万円	4,220 百万円	3,590 百万円	1,740 百万円
価格時点	平成 25 年 12 月 1 日	平成 25 年 11 月 30 日	平成 25 年 12 月 1 日	平成 25 年 11 月 30 日
直接還元法による収益価格	1,410 百万円	4,260 百万円	3,620 百万円	1,740 百万円
還元利回り	7.3%	5.4%	5.9%	5.8%
DCF 法による収益価格	1,400 百万円	4,220 百万円	3,550 百万円	1,740 百万円
割引率	7.1%	5.2%	5.4%	5.6%
最終還元利回り	7.6%	5.5%	6.3%	5.9%
原価法による積算価格	1,470 百万円	2,750 百万円	3,200 百万円	1,600 百万円
土地割合	59.5% (注)	61.8%	50.2%	49.4%
建物割合	40.5%	38.2%	49.8%	50.6%

(注) 定期借地権価格の割合です。

	IIF 印西 ロジスティクスセンター	IIF 盛岡 ロジスティクスセンター	IIF 広島 ロジスティクスセンター	IIF 名古屋港 タンクターミナル (底地)
鑑定評価機関	シービーアールイー 株式会社	シービーアールイー 株式会社	シービーアールイー 株式会社	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	1,140 百万円	1,080 百万円	3,890 百万円	2,180 百万円
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日	平成 25 年 11 月 30 日	平成 25 年 12 月 18 日	平成 25 年 12 月 1 日
直接還元法による収益価格	1,140 百万円	1,090 百万円	3,900 百万円	2,200 百万円
還元利回り	6.5%	6.8%	6.0%	5.8%
DCF 法による収益価格	1,140 百万円	1,080 百万円	3,890 百万円	2,150 百万円
割引率	6.3%	6.6%	5.8%	5.0%
最終還元利回り	6.6%	6.9%	6.1%	6.5%
原価法による積算価格	810 百万円	723 百万円	3,210 百万円	—
土地割合	58.1%	35.0%	50.2%	—
建物割合	41.9%	65.0%	49.8%	—

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	7.5
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.6
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.9
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.2
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.1
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.7
	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	1.8
		IIF 習志野ロジスティクスセンターII(借地権付建物)	1,200	0.7
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターII	3,100	1.7
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.3
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.8
	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	1.3
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	1.0
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.9
	L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.3
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	1.0
	L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	2.0
	L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.7
	L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.9
	L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.6
	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	1.9
	小計			71,477
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	2.5
	F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.6
	F-3	IIF 三鷹カードセンター	8,700	4.8
	F-4	IIF 東雲 R&D センター	8,800	4.8
	F-5	IIF 蒲田 R&D センター	7,200	4.0
	F-6	IIF 川崎サイエンスセンター(開発物件)	2,040	1.1
小計			32,340	17.8
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	9.9
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	22.6
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	3.0
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.7
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	3.1
	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	1.0
小計			78,144	42.9
合計			181,961	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P2 (注)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」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 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 法における巡航ベースの運営純収益（原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目の運営純収益となることがあります。）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「取得予定資産」、「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、当該物件の建物が未竣工であることから、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。）記載の DCF 法における竣工後初年度運営純収益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、建物竣工（平成 26 年 5 月予定）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。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「取得予定資産」、「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 22 年 12 月末日（第 7 期末日）現在」、「平成 23 年 12 月期末日（第 9 期末日）現在」、「平成 24 年 6 月期末日（第 10 期末日）現在」及び「平成 25 年 6 月期末日（第 12 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 * ÷ 各期末日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 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 日に乗じることににより、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 日に乗じることににより、年換算して使用しています。

平成 25 年 6 月末日（第 12 期末日）については、第 12 期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 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 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）、IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター及び IIF 大阪豊中データセンターについては、第 12 期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の実績値を稼働日数で除し、365 日に乗じることににより、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 月期末日（第 9 期末日）現在」、「平成 24 年 6 月期末日（第 10 期末日）現在」及び「平成 25 年 6 月期末日（第 12 期末日）現在」の平均償却後 NOI 利回りにおいて同じです。

(2) 「取得予定資産」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「本募集」の平均 NOI 利回りは、平成 25 年 6 月末日（第 12 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）の含み益は、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物が未竣工であることから、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。実際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。

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。