

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成29年1月24日

【発行者名】 産業ファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 倉都 康行

【本店の所在の場所】 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

【事務連絡者氏名】 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
執行役員 インダストリアル本部長 深井 聡明

【電話番号】 03-5293-7091

【届出の対象とした募集内国投資証券に
係る投資法人の名称】 産業ファンド投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券
の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 539,795,484円
(注)発行価額の総額は、平成28年12月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

産業ファンド投資法人

(英文表示: Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集(以下「本第三者割当」といいます。)の対象である有価証券は、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資者は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

1,062口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（本第三者割当）の発行数です。野村証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2) 割当予定先の概要及び本投資法人与自然と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		野村証券株式会社	
割当口数		1,062口	
払込金額		539,795,484円	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
	代表者の氏名	代表執行役社長 永井 浩二	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	野村ホールディングス株式会社100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	-
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (平成28年12月31日現在)	214口
	取引関係	国内募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
		人的関係	-
本投資口の保有に関する事項		-	

(注) 払込金額は、平成28年12月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4)【発行価額の総額】

539,795,484円

(注) 上記の発行価額の総額は、平成28年12月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、平成29年2月7日（火）から平成29年2月9日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

平成29年3月2日（木）

(9)【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10)【申込取扱場所】

本投資法人 本店
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

(11)【払込期日】

平成29年3月3日（金）

(12)【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部
東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限539,795,484円については、本第三者割当と同日付をもって決議された国内募集における手取金10,794,893,116円及び海外募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義します。）における手取金上限11,334,688,600円と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、平成28年12月28日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16)【その他】

申込みの方法等

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

野村證券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成29年1月24日(火)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集(以下「国内募集」といいます。)並びに米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。)における募集(以下「海外募集」といいます。)並びに本投資口の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行うことを決議しています。

国内募集及び海外募集(以下併せて「本募集」といいます。)の総発行数は43,538口であり、国内募集における発行数は21,238口を目処とし、海外募集における発行数は22,300口(海外引受会社(Morgan Stanley & Co. International plc、Nomura International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited及びCitigroup Global Markets Limitedを共同主幹事会社とする海外引受会社を意味します。以下同じです。)の買取引受けの対象口数21,238口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数1,062口)を目処として募集を行います。その最終的な内訳は総発行数43,538口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内募集における発行価額の総額は10,794,893,116円(注1)であり、海外募集における発行価額の総額は11,334,688,600円(注2)です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注1) 国内募集における発行価額の総額は、平成28年12月28日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、平成28年12月28日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、平成29年1月24日(火)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内募集及び海外募集を決議していますが、国内募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村證券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社から1,062口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成29年2月24日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に足りない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、野村證券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(2) 上記(1)に記載の取引について、野村證券株式会社は、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」又は「金商法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第18期（自平成28年1月1日 至平成28年6月30日） 平成28年9月29日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成29年1月24日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成29年1月24日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注） 発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成29年1月24日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年9月29日付の有価証券報告書及び平成29年1月24日付の有価証券報告書の訂正報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注) 以下の文中において記載する数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数は切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

1 本募集の意義及び運用状況

(1) 本募集の意義

本投資法人は、J-REIT市場における唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、取得活動及び運営における競争の少ない競争環境を活かした新たなアセットカテゴリーの資産取得により、投資主価値の継続的な成長を追求します。

本投資法人は、平成19年10月の東京証券取引所への新規上場に伴う公募増資以降、平成23年3月8日を払込期日とする公募増資及び同月24日を払込期日とする第三者割当増資（以下「第1回公募増資」と総称します。）、平成24年3月5日を払込期日とする公募増資及び同月26日を払込期日とする第三者割当増資（以下「第2回公募増資」と総称します。）、平成25年2月4日を払込期日とする公募増資及び同年3月5日を払込期日とする第三者割当増資（以下「第3回公募増資」と総称します。）、平成26年2月3日を払込期日とする公募増資及び同年3月4日を払込期日とする第三者割当増資（以下「第4回公募増資」と総称します。）、平成27年3月16日を払込期日とする公募増資及び同月27日を払込期日とする第三者割当増資（以下「第5回公募増資」又は「前回公募増資」と総称します。また、前回公募増資による手取金を用いて取得した資産を以下「前回増資時取得資産」ということがあります。）並びにこれらの公募増資等に伴う資産の取得を通じて、1口当たり分配金と1口当たりNAV(注)の向上を実現してきました。本投資法人は、本募集においても、新たな資産取得により投資主価値の継続的な成長を追求します。

(注) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めた、直近期末現在における鑑定評価額（又は調査価格）に基づく1口当たり純資産額を指しており、参照有価証券報告書に記載されている1口当たり純資産額とは異なります。以下同じです。

$$1口当たりNAV = NAV \div 直近期末現在の発行済投資口数$$

なお、「NAV」とは、以下の計算式により求めた、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価格）に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）であり、会計上の純資産額とは異なり、また、繰延ヘッジ損益の額の増減等によっては変動しません。以下同じです。

$$NAV = 出資総額 + (不動産関連資産の期末鑑定評価額(又は調査価格) - 不動産関連資産の期末簿価)$$

* 出資総額及び不動産関連資産の期末簿価は、該当する直近期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

オフリングハイライト(本募集において訴求するポイント)

本投資法人のオフリングハイライト(本募集において訴求するポイント)は、以下のとおりです。

(イ) オフリングハイライト1: 「工場セクターの開拓」と「プライムロケーションへの投資」による資産規模の拡大

本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設（以下「産業用不動産」と総称します。）に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指しています。

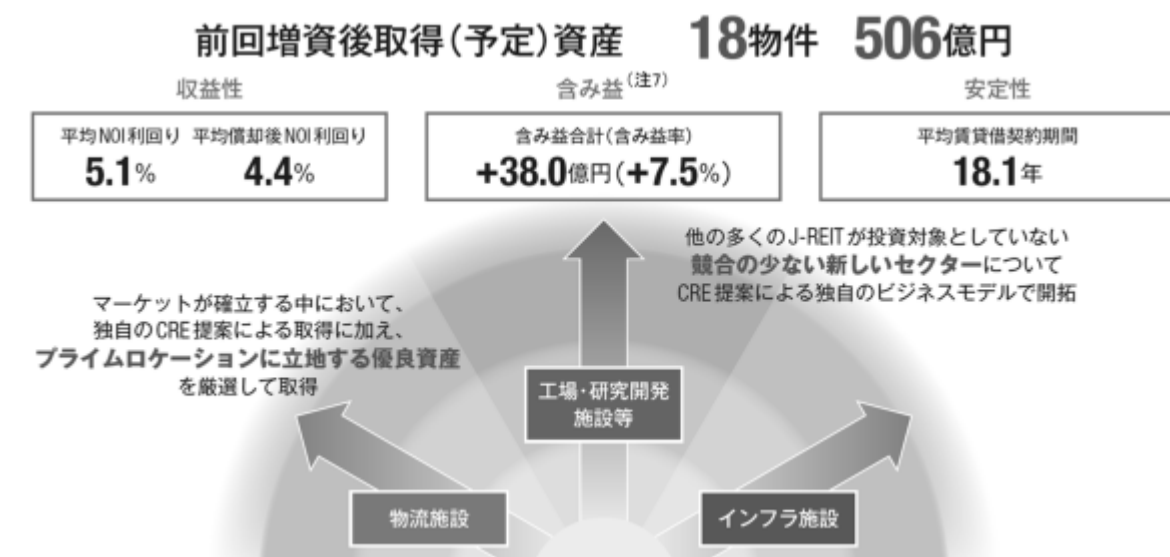
本投資法人は、産業用不動産投資におけるパイオニアとして積み上げた実績・ノウハウを活用することにより、新しいアセットカテゴリーの開拓を進め、着実に物件取得の実績を積み重ねてきており、前回公募増資以降、8物件（取得価格の合計168億円）（前回増資時取得資産を除きます。）（以下「前回増資後取得済資産」といいます。）の取得を実現しています。加えて、本投資法人は、本募集により追加で取得予定資産11物件（取得予定価格の合計338億円。内1物件はIIF大阪此花ロジスティクスセンターの準共有持分49%の追加取得。）の取得を予定しており、前回増資後取得済資産及び取得予定資産（以下「前回増資後取得（予定）資産」と総称します。）の合計は、18(注1)物件、取得（予定）価格(注2)の合計は、506億円となる予定です。

本投資法人は、競争優位性を高める戦略として、独自のCRE (Corporate Real Estate) 戦略(注3)（以下「CRE戦略」といいます。）に基づいた提案型取得手法(注4)を実践しています。資産の取得に際し、(i)各企業のCREニーズ(注5)毎にカスタマイズした提案を継続して実施することにより、(ii)提案活動の中で実績・ノウハウ及び独自のネットワークを蓄積し、(iii)蓄積した実績・ノウハウ及びネットワークを活用し、更なる外部成長を目指します。

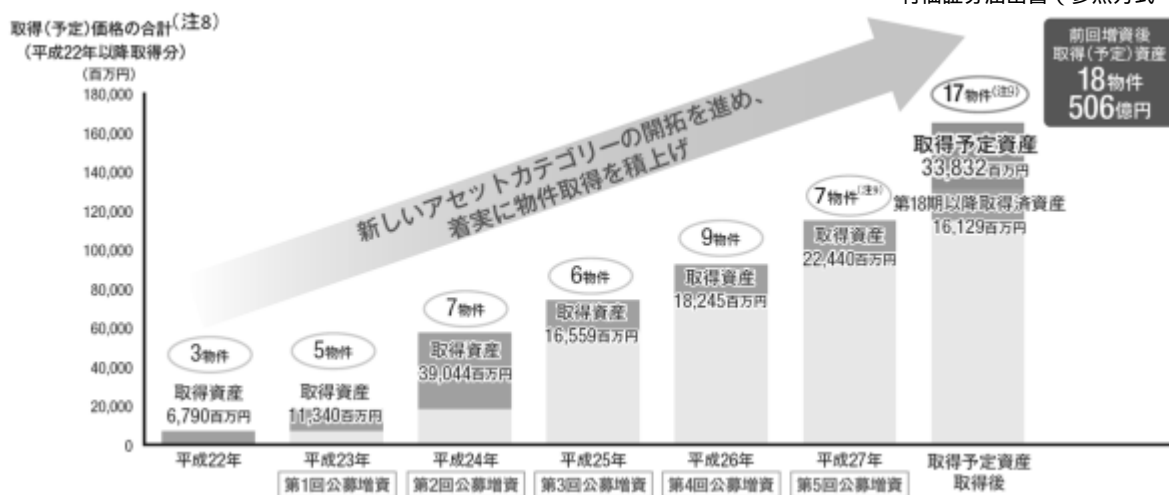
本投資法人は、工場・研究開発施設等、又はインフラ施設の分野といった他の多くのJ-REITが投資対象としていない競合の少ない新しいセクターについてCRE提案による独自のビジネスモデルで開拓を行い、また、物流施設においてはマーケットが確立する中において、独自のCRE提案による取得に加え、プライムロケーション(注6)に立地する優良資産を厳選して取得します。

本投資法人は、上記戦略に基づいた「独自のCRE提案型取得手法」により新たに開拓した工場・研究開発施設等5物件及び独自のネットワークを活用する中から厳選したプライムロケーションに立地する物流施設6物件を含め、継続性、汎用性、収益性に優れた資産の取得を継続します。

- (注1) 前回増資後取得（予定）資産のうち、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター」は第19期に準共有持分51%を取得しており、本募集後に準共有持分49%を取得する予定のため、1物件としてカウントしています。
- (注2) 取得（予定）価格は、売買契約書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産（Corporate Real Estate）について経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方に基づく戦略をいいます。以下、CRE戦略又は企業が保有する不動産自体を、単に「CRE」ということがあります。これに対し、「PRE（Public Real Estate）戦略」とは、公的不動産（Public Real Estate）について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進する考え方です。以下、PRE戦略又は公的不動産それ自体を、単に「PRE」ということがあります。また、CRE戦略とPRE戦略とを総称して単にCRE戦略ということがあります。
- (注4) 「CRE戦略に基づいた提案型取得手法」とは、企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行うことにより物件を取得する提案型取得手法のことをいいます。以下単に「CRE提案型取得手法」という場合があるほか、CRE戦略に基づく提案を行うことを単に「CRE提案」ということがあります。
- (注5) 「CREニーズ」とは、企業が保有する不動産を活用することによる経営課題の解決や経営戦略の達成等の企業ニーズのことをいい、例としては、バランスシートのスリム化（オフバランス化）、損益計算書のコントロール（P/Lコントロール）、セールアンドリースバック、新規投資に向けたキャッシュニーズ、コア事業への集中、売却後の継続的な利用等が挙げられます。
- (注6) 「プライムロケーション」とは、物流施設においては、交通の要衝に位置し、かつ大消費地に近接する希少な立地のことをいいます。なお、本投資法人は、前回増資後取得（予定）資産のうち、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）」、「IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分49%）」及び「IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分51%）」をプライムロケーションに立地する物流施設であると考えています。



- (注7) 「含み益」とは、平成28年6月期（第18期）の期末鑑定評価額（又は調査価格）と同期の期末簿価（ただし、前回増資後取得済資産については、平成28年12月期（第19期）の期末鑑定評価額（又は調査価格）と取得価格、取得予定資産については後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 取得予定資産 鑑定評価書の概要」に記載の鑑定評価額と取得予定価格）との差額をいいます。また、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意下さい。以下同じです。



(注8) 各年の取得資産及び第18期以降取得済資産については取得を完了した資産、取得予定資産については売買契約の締結を完了した資産について記載しています。

(注9) 前回増資後取得済資産のうち、「IIF東松山ガスタックメンテナンスセンター(底地)」に関しては、平成27年11月13日に取得済であり平成27年の取得資産として記載しています。

(ロ) オファリングハイライト2：ROE重視の潮流を捉え、独自のCRE提案により工場セクターを開拓

企業評価における重要な指標の一つとして国際的にも広く認知されている企業の資本効率（ROE（Return on Equity）（注））は、特にグローバル化が進展している多くの日本企業において中核的な経営指標として組み入れられるようになってきています。本投資法人は、日本企業、特に国内大手事業会社の不動産を活用したROE向上ニーズに合わせたCRE提案を実行しており、未だ競合の少ない、大きな成長ポテンシャルを持つアセットカテゴリーである「工場・研究開発施設等」の不動産投資市場を開拓してきました。具体例としては、平成28年3月の三菱商事株式会社が出資するメタルワングループへのCRE提案によるIIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）の取得、及び平成28年4月のIIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）の取得により、J-REITで初の工場アセットの開拓を実現しています。特に、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）については本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が有するCRE提案力に加え、スポンサーである三菱商事グループが有するネットワークも活用した取得事例となります。取得予定資産においては、株式会社コマツ製作所の関連会社であるコマツNTC株式会社及び株式会社ニコンへのCRE提案により、株式会社ニコンの生産ネットワーク上の拠点であるIIF横須賀テクノロジーセンター及びIIF湘南テクノロジーセンターを取得する予定です。

(注) 「ROE（Return on Equity）」とは、企業の自己資本（株主資本）に対する当期純利益の割合をいいます。ROEは、企業が株主から集めた資本をどれだけ効率的に使用して利益をあげているのかを示す指標とされています。

< 国内大手事業会社へのCRE提案を通じて各社のROE向上ニーズを不動産面から支援 >



(八) オファリングハイライト3: ポートフォリオの分散効果を高め、収益安定性の向上を目指す

本投資法人は、資産規模拡大を通じてポートフォリオの分散効果を高めることにより、収益の安定性向上を図ります。本募集による取得予定資産取得後においては、ポートフォリオにおける上位6物件(注1)の割合(取得(予定)価格ベース)は40.3%、上位5テナントの割合(年間賃料(注2)ベース)は33.9%、テナント数は63社となる予定であり(平成24年12月期(第11期)末時点の上位6物件の割合(取得価格ベース)は66.3%、上位5テナントの割合(年間賃料ベース)は57.4%、テナント数は22社)、ポートフォリオの分散効果が更に高まる予定です。

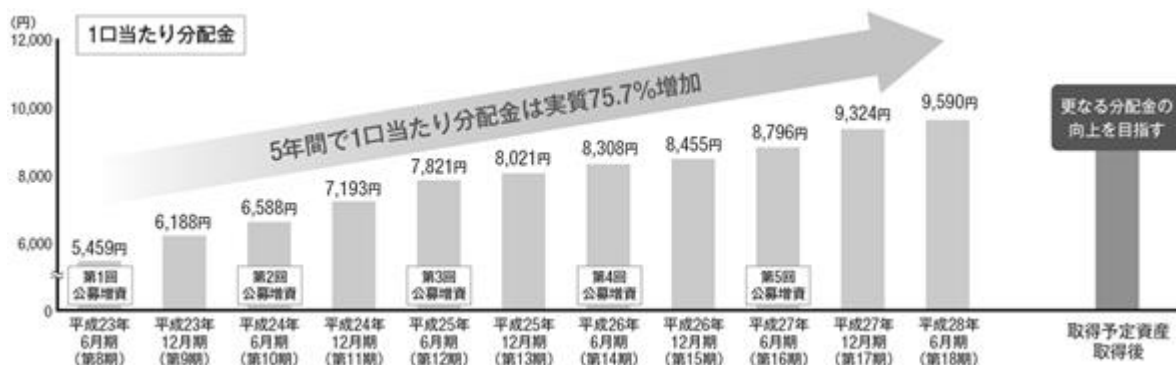
(注1) 取得(予定)価格が第5位の物件が2物件あるため上位6物件としています。以下同じです。

(注2) 「年間賃料」は各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産及び信託不動産については、その合計額)を記載しています。なお、取得予定資産については、取得予定日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている不動産及び信託不動産については、その合計額)を記載しています。

(二) オファリングハイライト4: 継続的な物件取得を通じて11期連続の増配を実現、更なる投資主価値の向上を目指す

本投資法人は、「独自のCRE提案型取得手法」を通じた物件取得により、収益力の高い物件を鑑定評価額よりも低い価格で取得し、鑑定評価額に対する含み益を増加させることで、「分配金の成長」及び「NAVの成長」を実現する外部成長を継続してきました。また、1口当たり分配金においては平成28年6月期(第18期)までに11期連続で増配を実現しており、過去5年間で1口当たり分配金は実質75.7%増加しました(注)。本投資法人は、取得予定資産を含め、収益性及び安定性の向上に資する資産の取得により、引き続きポートフォリオの収益性及び安定性を向上させ、「投資主価値の継続的な成長」を目指します。

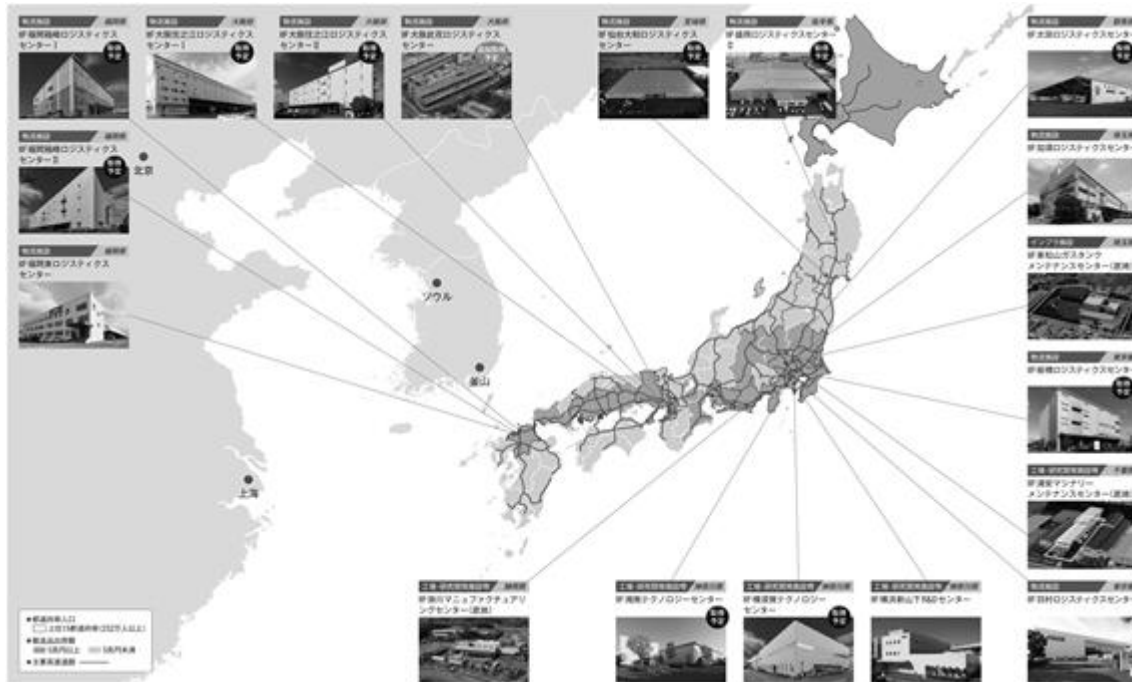
(注) 平成27年1月1日付で投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施したため、平成26年12月期(第15期)以前については1口当たり分配金を2で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を前提としています。以下同じです。



前回増資後取得（予定）資産ハイライト

(イ) 日本全国の産業集積エリアと交通の要衝に所在する18物件を取得

本投資法人は、都市間交通や国際貿易における利便性に優れたエリア、又は都道府県別県内総生産及び人口の観点から工場立地若しくは消費立地として有望なエリアへの投資を行います。



- (注1) 「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」及び「IIF板橋ロジスティクスセンター」については、準共有持分の60%を取得予定です。
- (注2) 「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」及び「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」については、準共有持分の75%を取得予定です。
- (注3) 「IIF大阪此花ロジスティクスセンター」については、平成28年7月1日に準共有持分51%を取得済みであり、本募集後、残りの49%について追加取得を予定しています。
- (注4) 「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）」及び「IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）」については、点線内の土地を取得しています。
- (注5) 人口上位15位以内、製造品出荷額5兆円以上、都道府県別県内総生産上位10位以内のいずれか一つにでも該当する都道府県に所在する物件については、当該施設の所在地の都道府県名を斜体にしてあります。

(ロ) 前回増資後取得(予定)資産ハイライト

本投資法人は、前回増資後取得(予定)資産として、独自のCRE提案により大きな成長ポテンシャルを持つ工場セクターを開拓し、収益性・安定性の高い資産を取得します。日本を代表する精密機器メーカーの工場を始めとする5物件の工場・研究開発施設を含め、継続性・汎用性・収益性に優れた資産の取得を継続します。

また、交通の要衝に位置し、かつ大消費地に近接する希少な立地(プライムロケーション)の物流施設を取得予定です。これらプライムロケーションの物流施設は、物流拠点として汎用性の高い立地に所在しており、プライムロケーションに所在する取得予定資産の中には、大手物流テナントの拠点となる施設や、敷地内に建物を増築する余地(増築ポテンシャル)が存在し、これらの特徴に鑑みた将来の資産価値向上余地に着目した資産の取得を継続します。

< 前回増資後取得(予定)資産一覧(売主・テナント・取得(予定)年月日) >

	物件名	売主(注1)	テナント(注3)	取得(予定)年月日
前回増資後取得済資産				
工場・研究 開発施設等	IIF浦安マシナリーメンテナンス センター(底地)	株式会社スズヤス	西尾レントオール 株式会社	平成28年3月31日
	IIF掛川マニファクチュアリン グセンター(底地)	日本商業開発 株式会社	シーバイエス株式会社	平成28年4月15日
	IIF横浜新山下R&Dセンター	SPC(注2)	ティーアールダブリュ オートモーティブ ジャパン株式会社	平成28年3月1日 (準共有持分0.3%) 平成28年7月1日 (準共有持分99.7%)
インフラ 施設	IIF東松山ガスタンクメンテナ ンスセンター(底地)	日本エア・リキード 株式会社	株式会社 Jシリンダーサービス	平成27年11月13日
物流 施設	IIF福岡東ロジスティクスセン ター	株式会社えん	トールエクスプレス ジャパン株式会社	平成28年1月18日
	IIF大阪此花ロジスティクス センター(準共有持分51%)	SPC(注2)	佐川急便株式会社	平成28年7月1日
	IIF加須ロジスティクスセンター	ピップ 株式会社(注2)	ピップ株式会社	平成28年9月1日
	IIF羽村ロジスティクスセンター	国内事業会社	コカ・コーライースト ジャパン株式会社	平成28年12月22日
取得予定資産				
工場・研究 開発施設等	IIF横須賀テクノロジーセンター	コマツNTC 株式会社(注2)	株式会社ニコン	平成29年2月20日
	IIF湘南テクノロジーセンター	コマツNTC 株式会社(注2)	株式会社ニコン	平成29年2月20日
物流 施設	IIF仙台大和ロジスティクス センター	合同会社インダ ストリアル・アセ ット・ホールディ ングス4号	三八五流通株式会社	平成29年2月21日
	IIF盛岡ロジスティクス センター	国内事業会社	三八五流通株式 会社(注4)	平成29年5月1日
	IIF太田ロジスティクス センター	三井住友 ファイナンス& リース株式会社	名鉄運輸株式 会社	平成29年2月21日
	IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	SPC(注2)	福岡倉庫株式 会社等	平成29年2月20日
	IIF福岡箱崎 ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	SPC(注2)	株式会社エヌ・ティ ・ティ・ロジスコ 等	平成29年2月20日
	IIF大阪住之江ロジスティクス センター(準共有持分75%)	国内事業会社(注2)	東芝ロジスティ クス株式会社	平成29年3月21日
	IIF大阪住之江ロジスティクス センター(準共有持分75%)	国内事業会社(注2)	東芝ロジスティ クス株式会社	平成29年3月21日
	IIF板橋ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	SPC(注2)	株式会社 ヒガシトゥエン ティワン	平成29年2月20日
	IIF大阪此花ロジスティクス センター(準共有持分49%)	SPC(注2)	佐川急便株式 会社	平成29年2月20日

(注1) 取得に関してブリッジ機能を利用している場合には、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています。なお、売主及びブリッジ先より開示について承諾が得られていない場合には、属性に応じて単にSPC又は国内事業会社と記載しています。

(注2) 取得に関してはブリッジ機能を利用しています。ブリッジ先は「IIF加須ロジスティクスセンター」についてはヒューリック株式会社、その他の物件については国内事業会社(「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」及び「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」については元の売主とは別の国内事業会社)です。

(注3) 主要なテナントのみを記載しています。

(注4) 本投資法人による本物件の取得予定日である平成29年5月1日に入居予定のテナント名を記載しており、本書の日付現在入居しているテナントに関する情報とは異なります。

< 前回増資後取得(予定)資産一覧(含み益・収益性・安定性) >

物件名	含み益		収益性				安定性				
	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	NOI利回り (注1) (%)		償却後 NOI利回り (注1)(%)		稼働 率 (注3) (%)	賃貸借 契約期間 (契約形態)(注 4)(注5)	残存 期間 (平成29 年5月1 日 時 点) (注6)	中途 解約/ 賃料 改定 (注7)	
			(参考) 直接 還元法NOI を用いた場 合のNOI利 回り (注2) (%)	(参考) 直接 還元法NOIを 用いた場合の 償却後NOI利 回り (注2) (%)							
	含み益(百万円) (含み益率)										
前回増資後取得済資産											
工場・ 研究 開発 施設 等	IIF浦安マシナ リーメンテナ ンスセンター (底地)	1,300	1,670	6.1	6.1	6.1	6.1	100.0	49.0年 (定借)	47.9年	10年間 不可/ 原則 不可
		+369(+28.4%)									
	IIF掛川マニ ュ ファクチュア リングセンター (底地)	1,540	1,770	5.6	5.6	5.6	5.6	100.0	30.0年 (定借)	28.7年	10年間 不可/ 原則 不可
+230(+14.9%)											
IIF横浜新山下 R&Dセンター (注8)	3,810	4,150	5.4	5.4	4.3	4.3	100.0	20.0年 (定借)	10.3年	原則 不可/ 規定 有り	
	+340(+8.9%)										
イン フラ 施設	IIF東松山ガス タンクメンテ ナンスセンター (底地)	690	746	5.3	5.3	5.3	5.3	100.0	30.1年 (定借)	28.6年	12年間 不可/ 原則 不可
		+56(+8.1%)									
物流 施設	IIF福岡東口 ジスティクス センター	1,860	2,030	5.5	5.5	5.0	5.0	100.0	15.0年 (定借)	13.8年	原則 不可/ 協議可 (ただし 減額不 可)
		+170(+9.1%)									
	IIF大阪此花口 ジスティクス センター (準共有持分 51%)	4,437	4,510	4.9	4.9	4.1	4.1	100.0	36.3年 (普通借)	9.8年	原則 不可/ 協議可
		+73(+1.6%)									
	IIF加須ロジ スティクス センター	2,361	2,570	5.6	5.6	4.9	4.9	100.0	10.0年 (定借)	8.9年	原則 不可/ 不可
		+208(+8.8%)									
	IIF羽村ロジ スティクス センター	820	864	5.4	5.4	4.4	4.4	100.0	8.0年 (定借)	7.4年	5年間 原則 不可/ 不可
+44(+5.4%)											

物件名	含み益		収益性				安定性				
	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	NOI利回り (注1) (%)	償却後 NOI利回り (注1)(%)		稼働 率 (注3) (%)	賃貸借 契約期間 (契約形態) (注4)(注5)	残存 期間 (平成29 年5月1 日 時 点)(注 6)	中途 解約/ 賃料 改定 (注7)		
				(参考) 直接 還元法NOI を用いた場 合のNOI利 回り (注2) (%)	(参考) 直接 還元法NOIを 用いた場合 の償却後NOI 利回り (注2) (%)						
含み益(百万円) (含み益率)											
取得予定資産											
工場・ 研究 開発 施設 等	IIF横須賀 テクノロジー センター	4,000	4,430	7.2	7.3	6.6	6.7	100.0	10.0年 (普通借)	9.3年	5年間 不可/ 原則 不可
		+430(+10.8%)									
	IIF湘南 テクノロジー センター	1,200	1,320	6.6	6.8	6.2	6.4	100.0	10.0年 (普通借)	9.3年	3年間 不可/ 原則 不可
		+120(+10.0%)									
物流 施設	IIF仙台大和 ロジスティクス センター	1,480	1,560	6.0	6.0	4.8	4.8	100.0	3.0年 (普通借)	1.8年	可 (6か月前 通知)/ 協議可
		+80(+5.4%)									
	IIF盛岡ロジ スティクス センター	1,302	1,490	6.3	7.3	5.6	6.6	100.0	3.0年 (定借) (注9)	3.0年 (注9)	原則 不可/ 不可 (注9)
		+188(+14.4%)									
	IIF太田ロジ スティクス センター	1,010	1,140	6.6	6.5	5.7	5.6	100.0	20.0年 (定借)	8.8年	原則 不可/ 原則 不可
		+130(+12.9%)									
	IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター (準共有持分 60%)	3,115	3,170	4.5	4.9	3.5	4.0	100.0	10.0年 (定借) (注10)	0.9年 (注10)	原則 不可/ 協議可 (注10)
		+55(+1.8%)									
	IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター (準共有持分 60%)	5,451	5,530	4.4	5.0	3.6	4.2	100.0	10.0年 (定借) (注10)	3.7年 (注10)	原則 不可/不可 (注10)
		+79(+1.4%)									

物件名	含み益		収益性				安定性				
	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	NOI利回り (注1) (%) (参考) 直接 還元法NOI を用いた場 合のNOI利 回り (注2) (%)	償却後 NOI利回り (注1)(%) (参考) 直接 還元法NOIを 用いた場合 の償却後NOI 利回り (注2) (%)	稼働 率 (注3) (%)	賃貸借 契約期間 (契約 形態) (注4)(注5)	残存 期間 (平成29 年5月1日 時点) (注6)	中途 解約/ 賃料 改定 (注7)			
									含み益(百万円) (含み益率)		
取得予定資産											
物流 施設	IIF大阪住之江ロ ジスティクスセ ンター(準共 有持分75%)	9,075	10,100	4.2	5.3	3.3	4.4	100.0	20.0年 (定借)	8.9年	可 (1年前 通知)/ 協議可
		+1,025(+11.3%)									
	IIF大阪住之江ロ ジスティクスセ ンター(準共 有持分75%)	1,905	2,000	4.7	5.3	4.1	4.6	100.0	1.0年 (普通借)	0.3年	可 (3か月 前通知)/ 原則 不可
		+95(+5.0%)									
	IIF板橋ロジス ティクスセン ター(準共有持 分60%)	1,031	1,070	4.4	4.9	3.7	4.2	100.0	20.0年 (普通借)	10.1年	原則 不可/ 協議可
+39(+3.8%)											
IIF大阪此花ロジ スティクスセン ター(準共有持 分49%)	4,263	4,340	4.9	4.9	4.1	4.1	100.0	36.3年 (普通借)	9.8年	原則 不可/ 協議可	
	+77(+1.8%)										
合計又は平均 (百万円) (注11)	50,651	54,460	5.1	5.5	4.4	4.8	100.0	18.1年	9.9年	-	
	+3,808(+7.5%)										

- (注1) 前回増資後取得（予定）資産の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$

$$\text{償却後NOI利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得（予定）価格}$$

* NOIの計算には、別途注記する場合を除き、各前回増資後取得（予定）資産に係る不動産鑑定評価書（前回増資後取得（予定）資産のうち、平成28年6月期（第18期）末までに取得済である資産及び第19期取得済資産（本投資法人が第19期（自平成28年7月1日 至平成28年12月31日）に取得した「IIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%）」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分51%）」、「IIF加須ロジスティクスセンター」及び「IIF羽村ロジスティクスセンター」の総称です。以下同じです。）については平成28年12月末日時点を、取得予定資産については後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 取得予定資産 鑑定評価書の概要」に記載の価格時点を、それぞれ価格時点とする鑑定評価書。以下「鑑定評価書」ということがあります。）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。

**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た想定額を用いています。以下同じです。

- (注2) 直接還元法NOIを用いた場合のNOI利回り及び直接還元法NOIを用いた場合の償却後NOI利回りについては、NOIの計算に際し、鑑定評価書又は調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を用いている点を除き、上記(注1)に記載の計算式と同一の計算式により求めています。ただし、「IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）」及び「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）」については、直接還元法による鑑定評価を行っていないため、DCF法における10年目の運営純収益を用いています。また、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」及び「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」については、太陽光発電設備が設置されており、当該太陽光発電設備について直接還元法による鑑定評価の対象とされていないことから、DCF法における10年目の運営純収益を用いています。
- (注3) 総賃貸可能面積（各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積）に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。
- (注4) 「賃貸借契約期間」は、契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成29年5月1日から賃貸借終了日までの期間（賃貸借契約残存期間）とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注5) 契約形態としての「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、「普通借」とは、それ以外の賃貸借をいいます。
- (注6) 「残存期間」は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成29年5月1日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日又は使用貸借契約満了日までの期間を記載しています。残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注7) 当初の賃貸借終了日までの賃料全額を支払わなければ中途解約できない旨が賃貸借契約に定められている場合は、「原則不可」に含めています。また、一定期間の賃料を支払わなければ中途解約できない旨が賃貸借契約に定められている場合は、一定期間不可としています。
- (注8) 準共有持分0.3%については平成28年3月1日に、準共有持分99.7%については平成28年7月1日に取得しています。
- (注9) 本投資法人による本物件の取得予定日である平成29年5月1日に入居予定のテナントとの賃貸借契約に関する情報を記載しており、本書の日付現在入居しているテナントとの賃貸借契約に関する情報とは異なります。
- (注10) 主要なテナントに関するもののみを記載しています。
- (注11) 前回増資後取得（予定）資産の「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「平均含み益率」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

$$\text{平均NOI利回り} = \text{NOIの合計} \div \text{取得（予定）価格の合計}$$

$$\text{平均償却後NOI利回り} = (\text{NOIの合計} - \text{減価償却費の合計}) \div \text{取得（予定）価格の合計}$$

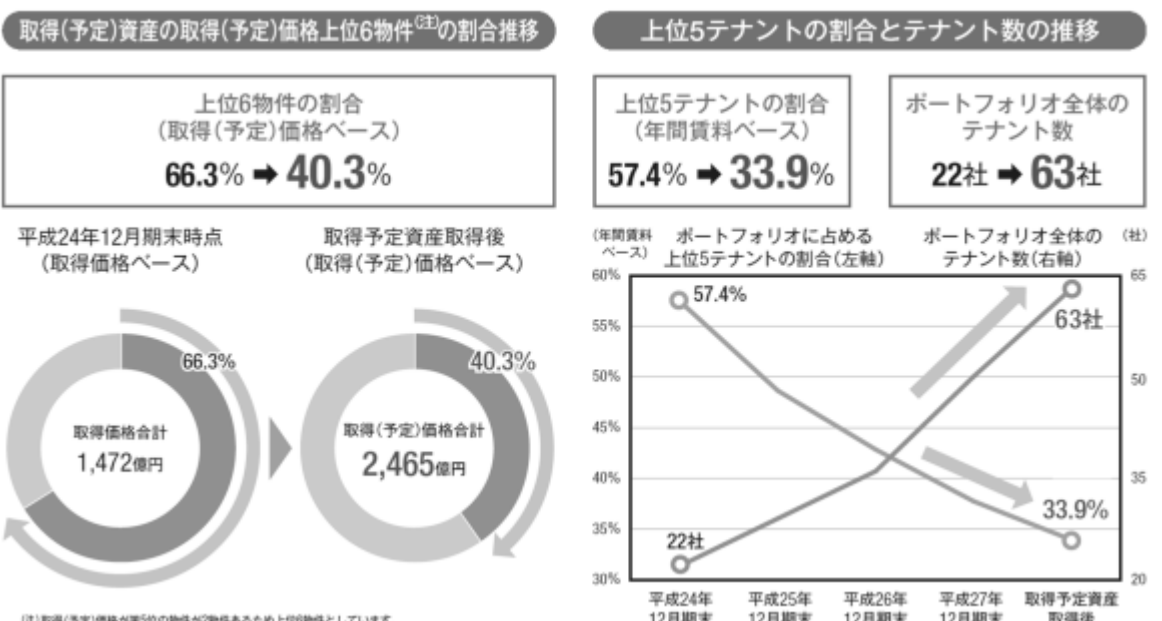
$$\text{平均含み益率} = \text{含み益の合計} \div \text{取得（予定）価格の合計}$$

なお、前回増資後取得（予定）資産の平均（償却後）NOI利回りは、鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

本募集の効果 ～ポートフォリオ分散の進展と投資主価値の継続的な成長～

(イ) 取得（予定）資産の価格上位6物件の割合推移及び、上位5テナントの分散状況とテナント数の推移

本投資法人は、取得予定資産の取得を通じ、特定資産への集中の改善及びテナント分散の向上によるポートフォリオの安定性の向上を見込んでいます。特に、取得予定資産取得後において、ポートフォリオにおける取得（予定）資産の価格上位6物件の割合（取得（予定）価格ベース）は40.3%まで減少し、また、年間賃料上位5テナントの割合（年間賃料ベース）は33.9%まで減少、テナント数については63社となり、ポートフォリオの分散効果が更に高まる予定です。



(ロ) 投資主価値の継続的な成長を実現する戦略の実行

本投資法人は、投資主価値の継続的な成長のため、これまでCRE提案を通じた物件取得により、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現してきました。本募集後においても、ポートフォリオの安定性を追求しながら、投資主価値の更なる向上を目指します。

<ポートフォリオの安定性を追求しながら、投資主価値の更なる向上を目指す>

a. アセット

	平成28年 6月末日 (第18期末)	取得予定資産取得後 (注5)
物件数(注1)	47物件	59物件
取得(予定)価格の合計	210,100百万円	246,549百万円
平均NOI利回り	5.9%(注3)	5.7%
平均償却後NOI利回り	4.9%(注4)	4.7%
鑑定評価額に対する含み益 (注2)	35,188百万円	36,480百万円 (+1,291百万円)
総テナント数	54社	63社

(注1) 「IIF 横浜新山下R&D センター」については準共有持分0.3%を平成28年3月1日(第18期中)に、準共有持分99.7%を平成28年7月1日(第19期中)に取得していますが、取得予定資産取得後においては両者をまとめて1物件として取り扱っています。また、「IIF 大阪此花ロジスティクスセンター」については、準共有持分51%を平成28年7月1日(第19期中)に取得しており、準共有持分49%を平成29年2月20日に取得する予定ですが、取得予定資産取得後においては両者をまとめて1物件として取り扱っています。

- (注2) 平成28年6月末日(第18期末)現在の本投資法人の保有資産に関しては、平成28年6月末日(第18期末)現在の鑑定評価額と簿価との差額を基に算出した数値を記載しています。また、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオ全体の含み益については、第19期取得済資産に関しては平成28年12月末日(第19期末)現在の鑑定評価額と取得価格との差額を、取得予定資産については後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 取得予定資産 鑑定評価書の概要」に記載の鑑定評価額と取得予定価格との差額を基にそれぞれ算出した第19期取得済資産及び取得予定資産の含み益と、平成28年6月末日(第18期末)現在の本投資法人の保有資産(第19期に売却したIIF東雲R&Dセンターを除きます。)に係る平成28年6月末日(第18期末)現在の鑑定評価額と簿価との差額の合計を記載しています。ただし、平成28年6月末日(第18期末)保有資産のうち、平成28年3月1日に取得したIIF横浜新山下R&Dセンターの準共有持分0.3%については、準共有持分0.3%部分のみの鑑定評価額がないため、物件全体の調査価格に持分割合である0.3%を乗じたもので計算しています。
- (注3) 平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産の平均NO1利回りは、平成28年6月期(第18期)の数値を記載しています。具体的には、以下の計算式により求めています。
- $$\text{平均NO1利回り} = \text{平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産に係るNO1の合計} \div \text{平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計}$$
- * NO1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28年6月期(第18期)のNO1の合計は、第18期(平成28年1月1日～平成28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。
- (注4) 平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産の平均償却後NO1利回りは、平成28年6月期(第18期)の数値を記載しています。具体的には、以下の計算式により求めています。
- $$\text{平均償却後NO1利回り} = \text{平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産に係る償却後NO1の合計} \div \text{平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計}$$
- * 償却後NO1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28年6月期(第18期)の償却後NO1の合計は、第18期(平成28年1月1日～平成28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。
- (注5) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産に係る指標に、第19期取得済資産の指標を加え平成28年12月期(第19期)に売却した資産の指標を除いた上で、取得予定資産に係る指標を加えて算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。なお、取得予定資産取得後の平均NO1利回り及び平均償却後NO1利回りは、平成28年12月期(第19期)に売却した資産を除く平成28年6月末日(第18期末)現在における本投資法人の既存保有資産、第19期取得済資産及び取得予定資産に係る平均NO1利回り及び平均償却後NO1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。なお、取得予定資産に係る平均NO1利回り及び平均償却後NO1利回りについては、前記「前回増資後取得(予定)資産ハイライト (口) 前回増資後取得(予定)資産ハイライト <前回増資後取得(予定)資産一覧(含み益・収益性・安定性)> (注1)」に記載の方法により算出しています。

b. デット

	平成28年6月末日(注1) (第18期末)	取得予定資産取得後(注2)
LTV(簿価LTV)	50.7%	50.5%
長期比率	100.0%	100.0%
固定比率	100.0%	100.0%
平均借入残存期間	4.6年	5.9年
平均適用金利	1.31%	1.15%

(注1) 平成28年6月末日(第18期末)の各指標は、当該期末現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。

- LTV(簿価LTV) = 有利子負債の総額 ÷ 総資産額^{*}
- * 総資産額 = 負債総額 + 純資産額
- 長期比率 = 長期有利子負債金額 ÷ 有利子負債の総額
なお、長期有利子負債は、長期借入金(1年内返済予定長期借入金を含みます。)及び投資法人債を指します。
- 固定比率 = 固定金利による有利子負債の総額 ÷ 有利子負債の総額
なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による有利子負債は、固定比率の計算においては、固定金利による有利子負債として計算しています。以下同じです。
- 平均借入残存期間は、平成28年6月末日(第18期末)時点において存在する各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
- 平均適用金利は平成28年6月末日(第18期末)時点において、各有利子負債に適用されている金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。

(注2) 取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めています。なお、取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、平成28年6月末日（第18期末）現在の指標に、平成28年12月期（第19期）における有利子負債（短期借入金、長期借入金及び投資法人債をいいます。以下同じです。）の変動、本募集と並行して行われる新規借入れ（以下「本件新規借入れ」といいます。）並びに、本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済の内容を反映したものに留まり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。また、以下の各指標については、平成29年3月6日付で返済期限が到来する借入金については、平均借入契約期間9年、平均適用金利0.6%で借換えを行うことを前提として算出しています。以下同じです。

・取得予定資産取得後のLTV = (平成28年6月末日（第18期末）現在の有利子負債の総額 + 平成28年12月期（第19期）における有利子負債の増減額 + 本件新規借入れの金額 - 本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済の金額) ÷ (取得予定資産取得後総資産額)

* 取得予定資産取得後総資産額 = 平成28年6月末日（第18期末）現在の負債総額 + 平成28年6月末日（第18期末）現在の純資産額 + 平成28年12月期（第19期）における有利子負債及び敷金・保証金の増減額 + 本件新規借入れの金額 - 本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済の金額 + 取得予定資産に係る敷金・保証金額 + 本募集における発行価額の総額 + 本第三者割当における発行価額の総額

本投資法人は、本募集及び本第三者割当並びに本件新規借入れにより、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達します。また、取得予定資産取得後のLTVは、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ22,129,581,716円及び539,795,484円を見込んで算出しています。これらの金額は平成28年12月28日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり508,282円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、また、本第三者割当における発行口数の全部について、野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合、又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記よりも減少する可能性があり、この場合、実際のLTVは前記比率よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際のLTVは前記比率よりも低くなります。更に、本募集の発行価額の総額と本第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際のLTV、長期比率、固定比率、借入期間及び平均適用金利が変動する可能性があります。

・取得予定資産取得後の長期比率 = (平成28年6月末日（第18期末）現在の長期有利子負債金額 + 平成28年12月期（第19期）における長期有利子負債の増減額 + 本件新規借入れの金額) ÷ (平成28年6月末日（第18期末）現在の有利子負債の総額 + 平成28年12月期（第19期）における有利子負債の増減額 + 本件新規借入れの金額 - 本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済の金額)

・取得予定資産取得後の固定比率 = (平成28年6月末日（第18期末）現在の固定金利による有利子負債の総額 + 平成28年12月期（第19期）における固定金利による有利子負債の増減額 + 本件新規借入れの金額) ÷ (平成28年6月末日（第18期末）現在の有利子負債の総額 + 平成28年12月期（第19期）における有利子負債の増減額 + 本件新規借入れの金額 - 本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済の金額)

・取得予定資産取得後の平均借入残存期間は、本件新規借入れのうち借入実行予定日の最終の日である平成29年3月31日において存在する予定の各有利子負債の返済日までの期間を有利子負債金額で加重平均して算出しています。

・取得予定資産取得後の平均適用金利は、平成28年6月末日（第18期末）時点の各有利子負債及び平成28年12月期（第19期）において借り入れ又は発行を実行した各有利子負債のうち、本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済を除いた有利子負債の適用金利と、本件新規借入れに係る適用金利とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、平成29年3月6日付で返済期限が到来する借入金については、平均借入契約期間9年、平均適用金利0.6%で借換えを行うことを前提として算出しています。本件新規借入れに係る適用金利については、後記「成長戦略 - 継続的な成長を実現する独自の運用戦略 - (ロ) 既存ポートフォリオの内部成長と強固なバランスシートの構築による収益性・安定性向上の追求 c. 一貫したALM戦略に基づく長期安定的で強固な財務基盤の構築」をご参照下さい。

c. エクイティ

	平成28年6月末日 (第18期末)	取得予定資産取得後
1口当たり 分配金	9,590円	更なる分配金の 向上を目指す
1口当たりNAV	357,415円	377,548円(注)

(注) 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。なお、平成28年12月末日（第19期末）時点から本書の日付現在まで資産の取得又は譲渡は行われていません。

取得予定資産取得後の1口当たりNAV= $\{$ 平成28年6月末日（第18期末）の出資総額 +（平成28年6月末日（第18期末）時点の不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価格） - 平成28年6月末日（第18期末）時点の不動産関連資産の期末簿価） + 本募集における発行価額の総額の上限¹ + 本第三者割当における発行価額の総額の上限² +（第19期取得済資産の平成28年12月末日（第19期末）時点の鑑定評価額（又は調査価格）及び取得予定資産の後記「2 投資対象（2）個別物件の概要 取得予定資産 鑑定評価書の概要」に記載の鑑定評価額の合計 - 第19期取得済資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計） $\} \div$ 取得予定資産取得後の発行済投資口総数³

* 本募集における発行価額の総額の上限及び本第三者割当における発行価額の総額の上限は、平成28年12月28日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり508,282円と仮定して算出したものです。また、本募集における発行価額の総額の上限については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、本第三者割当における発行価額の総額の上限については、払込金額の全額について野村証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなります。

**本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、また、本第三者割当における発行口数の全部について、野村証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、上記の仮定のもと、平成28年6月末日（第18期末）時点の保有物件の鑑定評価額（又は調査価格）及び平成28年6月期（第18期）の貸借対照表に記載された各数値を基に算出した平成28年6月期（第18期）のNAVに、第19期取得済資産及び取得予定資産の含み益等を加え、取得予定資産取得後の発行済投資口総数で除して算出した本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。

成長戦略 ～継続的な成長を実現する独自の運用戦略～

本投資法人は、「First Mover」（先行者）として、競合の少ない環境を活かし他社に先行して新しいセクターへの投資を行う独自の戦略による「投資主価値向上を伴う物件取得」及び「内部成長の可能性の追求」という攻めの取組みに加え、「ALM(注)戦略の推進による長期安定的なバランスシートの構築」による、守りの取組みを成長戦略の両輪とし、投資主価値向上を追求しています。

(注) Asset Liability Managementの略語であり、本投資法人においては、アセットサイドにおける長期賃貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュ・フローに対応するべく、有利子負債の長期固定化を進める長期安定的なデット戦略を実践することを意味します。以下同じです。



(イ) 外部成長（CRE Beyond）

a. 積み上げた実績を次の取得機会へと活かす外部成長のポジティブスパイラルを実現

本投資法人は、新しいセクターへ投資する独自のビジネスモデルにより、投資主価値向上を追求しています。

本投資法人は、先行者として積み上げた産業用不動産における取得及び運用における実績・ノウハウを通じた独自の幅広いネットワークと当該ネットワークを活用した継続的なCRE提案活動により、物件取得を実現してきました。また、本投資法人は、CRE提案による物件取得を継続することが、本投資法人による新たな物件取得機会の創出につながる好循環をもたらすと考えています。すなわち、(i) 取得トラックレコードを積み上げることにより、(ii) かかるCRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii) かかる実績・ノウハウを活用した成長ポテンシャルの開拓を通じて、積み上げた実績を次の取得機会へと活かす好循環（外部成長のポジティブスパイラル）を実現できると、本投資法人は考えています。

前回増資後取得（予定）資産においても、本投資法人の過去から蓄積された取得実績やノウハウを活かしたCRE提案型手法により、IIF横須賀テクノロジーセンター及びIIF湘南テクノロジーセンター等の工場アセットの取得につなげることができたと考えています。例えば、IIF横須賀テクノロジーセンター及びIIF湘南テクノロジーセンターについては、本社工場の集約移転を契機にノンコア資産の売却による資本効率の向上を図り、自社工場の売却の検討を進めていたコマツNTC株式会社のニーズと、テナントとして同工場の汎用性を評価し製造拠点としての継続利用を望む株式会社ニコンの双方のニーズを捉え、これまでのノウハウを活かしたソリューションを両社にCRE提案として提供することにより、取得することができたと、本投資法人は考えています。

b. 本投資法人の物件取得の強み

(a) ソーシング力

本投資法人のスポンサーの1社である三菱商事株式会社は、グローバルに展開する総合商社として、不動産業のみならず、国内外の製造・インフラ業を含む「幅広い業種とのネットワーク」を有しています。

また、本資産運用会社においては物件取得の専門部署としてアキュジション本部が設けられており、当該本部においては約20名のアキュジション担当社員が物件取得に従事しており、ソーシング（投資対象資産の発掘等）、アンダーライティング（投資対象資産の評価、選定に関する分析等）、デュー・デリジェンスを一貫して行っており、「充実したアキュジション体制」を有していると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、このようなスポンサーである三菱商事株式会社を通じた「幅広い業種とのネットワーク」と本資産運用会社の「充実したアキュイジション体制」を最大限活用してソーシングを行うことにより、継続的な外部成長を図ります。なお、前回増資後取得(予定)資産中、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)については、このような「幅広い業種とのネットワーク」と「充実したアキュイジション体制」に基づくソーシング力を発揮し、三菱商事株式会社が出資するメタルワングループへのCRE提案を通じて、株式会社メタルワンの子会社である株式会社スズヤスより取得した物件です。

(b) オリジネーション力

本投資法人は、産業用不動産におけるパイオニアとして積み上げた実績・ノウハウに基づく独自のCRE提案による高い「案件獲得能力」(オリジネーション力)を有していると考えています。

たとえば、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)において、売主である株式会社スズヤスは、自社の工場として使用していた本物件について、単純に売却し退去する方針を有していました。そこで、本投資法人は、当該物件が所在する浦安エリアが有する高い立地ポテンシャルに鑑み、建設機械レンタルの大手である株式会社西尾レントオールの拠点新設ニーズを捉え、同社を当該物件のテナントとして誘致することに成功しました。その結果、本投資法人が底地を株式会社スズヤスから取得し、テナントである株式会社西尾レントオールに当該底地を賃貸し同社が底地上の建物を取得するスキームを構築できました。本投資法人は、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)の取得において、複数の関係者が有するニーズを的確に把握し、適切なCRE提案を行うことにより物件の取得を実現させており、かかる物件の取得において、本投資法人のオリジネーション力が発揮されたものと考えています。

(c) 産業用不動産特化型J-REITであることに伴う独自の強み

本投資法人は、産業用不動産に特化したJ-REITであることから得られる独自の知見を活用した多様なCRE提案を行うことができる点に本投資法人の強みがあると考えています。本投資法人は、上場以来、産業用不動産を継続的に運用してきた実績と、テナントとの長期のリレーションシップマネジメントにより培われた運用ノウハウを、物流施設、工場・研究開発施設及びインフラ施設のカテゴリーを横断して活用するように努めており、かかる能力は物件取得の際にも活用されています。

具体的には、平成27年3月に取得したIIF品川ITソリューションセンターの例が挙げられます。当該物件は、取得時には一部区画が空室でしたが、本投資法人として将来的に空室部分にテナントを誘致することにより収益力の向上が見込まれると判断し、当該物件の取得を決定しました。その後、本投資法人は平成28年9月に契約開始となる新たなテナントを誘致することに成功し、賃料の増額を実現しています。また、本投資法人は、既存物件においても、IIF野田ロジスティクスセンターやIIF川口ロジスティクスセンター等におけるリーシングの実績を重ねています。また、各企業にアプローチを図る際には、物件の長期保有を前提とする本投資法人の基本方針を説明し、施設の長期保有を前提とした継続企業としての安定力を対象企業に訴求することで、物件取得の機会を拡大できると考えています。


外部成長(CRE Beyond)

■ 積み上げた実績を次の取得機会へと活かす外部成長のポジティブスパイラルを実現

幅広いネットワークと継続的なCRE提案活動により実現する物件取得

 自治体 神戸市  IF神戸 ロジスティクスセンター 平成25年2月取得	 セメント 太平洋セメント  IF名古屋 ロジスティクスセンター 平成23年3月取得	 建設 大成建設  IF戸塚 テクノロジーセンター(底地) 平成22年3月取得	 タンクターミナル ケミカルロジテック  IF名古屋港 タンクターミナル(底地) 平成26年2月取得	 IT 日本IBM  IF産関IT ソリューションセンター 平成24年3月取得
--	--	---	--	---



 産業ファンド投資法人

産業ファンド投資法人の物件取得の強み

ソーシング力

三菱商事株式会社をスポンサーの1社とする
“幅広い業種とのネットワーク”と“充実したアキュイジション体制”

オリジネーション力

独自のCRE提案による高い“案件獲得能力”

産業用不動産特化型 J-REIT

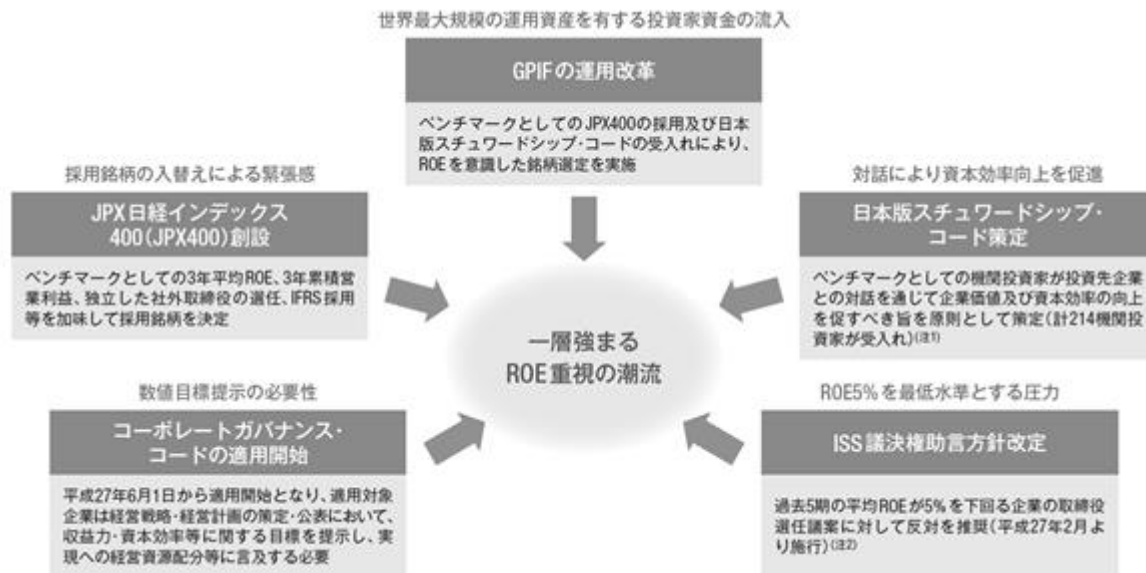
産業用不動産に特化したJ-REITであることから得られる知見を活用した多様なCRE提案
施設の長期保有を前提とした継続企業としての安定力

c. 日本企業のROEに対する意識改革の潮流を背景とした、工場セクター開拓の実現

< 資本市場からのROE向上の期待 >

前回公募増資以降、本投資法人は、2物件の工場アセットの取得を実現していますが、これらの物件取得の背景として、日本の事業会社においてROE重視の潮流が拡大していることが要因の一つとして挙げられると、本投資法人は考えています。なお、前記「a. 積み上げた実績を次の取得機会へと活かす外部成長のポジティブスパイラルを実現」に記載のとおり、取得予定資産であるIIF横須賀テクノロジーセンターやIIF湘南テクノロジーセンターをコマツNTC株式会社が売却する背景にも、日本の事業会社におけるROE重視の潮流の拡大があると考えています。

平成25年以降、(i)資本の効率的活用や投資者を意識した経営視点等、ROEを含むグローバルな投資基準として求められる諸要件を満たした企業で構成される株価指数であるJPX日経インデックス400の創設、(ii)年金積立金管理運用独立行政法人（以下「GPIF」といいます。）の運用改革、(iii)機関投資家が投資先企業との対話を通じて企業価値及び資本効率の向上を促すことを目的とした日本版スチュワードシップ・コードの策定、(iv)コーポレートガバナンス・コードの適用開始、及び(v) Institutional Shareholder Services Inc.（以下「ISS」といいます。）の議決権行使助言方針の改定等、日本企業の経営を取り巻く環境は大きく変化しています。本投資法人は、かかる(i)から(v)に掲げる様々な制度改革を含む社会的な背景から、日本企業の資本効率の向上ニーズの増加が見込まれると判断しています。本投資法人は、日本企業のROEが世界的に見ても低水準であることや、投資家と企業のROEに対する意識のギャップ等を背景に、企業に対して資本効率の向上を求める潮流が強まっていると考えており、この潮流を捉えたCRE提案を推進することにより、更なる取得ポテンシャルの開拓を目指します。

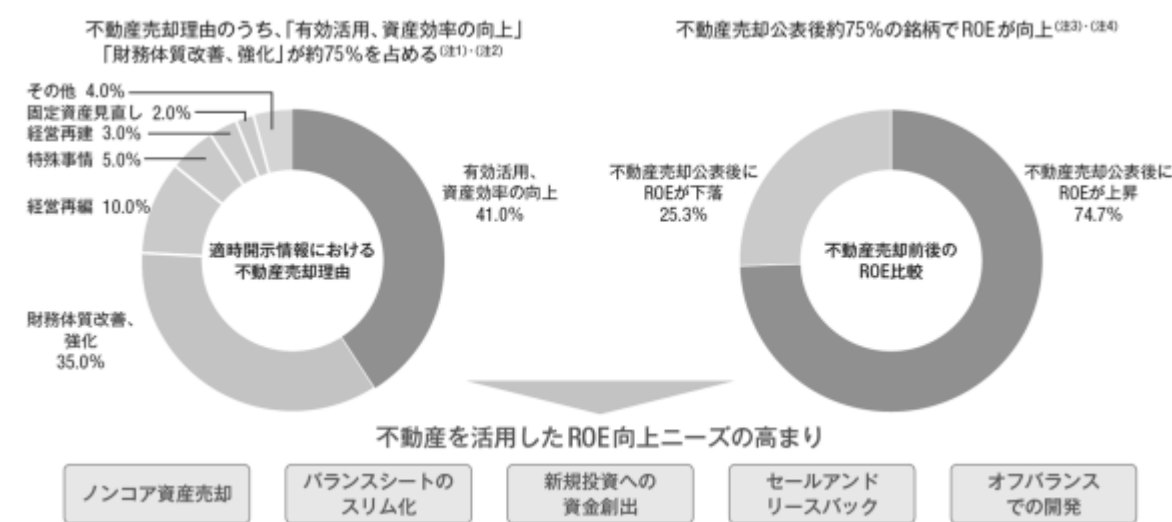


(注1) 平成26年2月金融庁「日本版スチュワードシップ・コードに関する有識者検討会」、受入れ機関投資家数は平成28年12月27日時点。

(注2) ただし、直近期のROEが5%以上の場合を除きます。

本投資法人は、日本企業を取り巻くROE重視の潮流を踏まえた企業の資本効率と不動産売買の関係について、資本効率の高い企業ほどバランスシートを意識した経営を行っている傾向があるものと判断しています。そのような企業に対する、ノンコア資産の売却、バランスシートのスリム化、新規投資への資金創出、セールアンドリースバック、オフバランスでの開発等の不動産をオフバランスすることによるROE向上に向けた提案は、経営効率化のための施策として受け入れられやすいものと、本投資法人は判断しています。

< 不動産売却により日本企業のROEは改善へ >



(注1) 「平成25年4月1日から平成28年9月末日までに固定資産の譲渡・売却を公表した東証第一部及び第二部上場企業全257社(382件)のうち、適時開示書類に譲渡の理由を記載しており、取引価格が15億円以上である88社(100件)が対象です。

(注2) 適時開示書類記載の譲渡の理由を、本資産運用会社において「財務体質改善・強化」、「有効活用、資産効率の向上」、「経営再編」、「固定資産見直し」、「特殊事情」、「経営再建」及び「その他」にそれぞれ分類したうえで、それぞれの理由の全体における割合を算出しています。適時開示書類において、上記の各分類のうち複数の理由が記載されている場合には、最終的な目的と考えられる理由に分類しています。(例)「有効活用、資産効率の向上」により「財務体質改善・強化」を目的とする場合には、「財務体質改善・強化」に分類しています。

(注3) 上記(注1)に記載の257社(382件)のうち、適時開示書類に譲渡の理由を記載しており、取引価格が15億円以上である88社(100件)中、下記(注4)に従い不動産売却後のROE(会社公表値又はQUICKコンセンサス予測値)が確認できた91件が対象です。

(注4) ROEは、不動産売却前については不動産売却公表日の属する期の前年度における通期実績ROE、不動産売却後については不動産売却損益計上期の通期決算における決算短信記載の会社公表値を使用しています。ただし、平成28年12月22日時点において不動産売却後のROEが公表されていない企業については平成28年12月22日時点のQUICKコンセンサスにおける売却損益計上見込時の通期決算予想値を使用しています。

d. CRE提案を通じた本投資法人による資産取得の事例

本投資法人は、一般事業会社に対し、ROE向上に寄与するCRE提案を直接行い、新たなアセットカテゴリーを開拓しています。本投資法人は、ROEを重視する日本の事業会社に対するニーズを捉え、様々なCRE提案による取得を実現することで着実に実績及びノウハウを積み上げています。

1 ノンコア資産の売却提案による取得

IIF相模原R&Dセンター



工場・研究開発施設等

- ・本投資法人による NEC への CRE 提案により取得

収益性

NOI利回り
7.6%

償却後 NOI 利回り
6.7%

+11.3%

含み益率

IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ



物流施設

- ・本投資法人による 小田急電鉄への CRE 提案により取得

収益性

NOI利回り
7.2%

償却後 NOI 利回り
6.0%

+16.4%

含み益率

2 新規事業拠点開設の提案による取得

IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)



工場・研究開発施設等

- ・本投資法人による メタルワングループ への CRE 提案により取得

収益性

NOI利回り
6.1%

償却後 NOI 利回り
6.1%

+28.4%

含み益率

IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)



インフラ施設

- ・本投資法人による 伊藤忠商事グループ への CRE 提案により取得

収益性

NOI利回り
5.3%

償却後 NOI 利回り
5.3%

+8.1%

含み益率

3 セールアンドリースバックの提案による取得

IIF名古屋港タンクターミナル(底地)



インフラ施設

- ・本投資法人による 伊藤忠商事グループ への CRE 提案により取得

収益性

NOI利回り
6.6%

償却後 NOI 利回り
6.6%

+12.6%

含み益率

IIF大阪南港ITソリューションセンター



インフラ施設

- ・本投資法人による 野村総合研究所への CRE 提案により取得

収益性

NOI利回り
12.1%

償却後 NOI 利回り
10.5%

+85.5%

含み益率

(注) 収益性については、「IIF相模原R&Dセンター」、「IIF厚木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)」及び「IIF大阪南港ITソリューションセンター」については平成28年6月末日(第18期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき、「IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)」及び「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)」については平成28年12月末日(第19期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき、それぞれ算出しています。含み益率については、「IIF相模原R&Dセンター」、「IIF厚木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)」及び「IIF大阪南港ITソリューションセンター」については平成28年6月末日(第18期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づく評価額と平成28年6月末日(第18期末)時点の帳簿価格との差額を同帳簿価格で除することにより算出しており、「IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)」及び「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター(底地)」については平成28年12月末日(第19期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき、評価額と取得価格との差額を取得価格で除することによりそれぞれ算出しています。

(ロ) 既存ポートフォリオの内部成長と強固なバランスシートの構築による収益性・安定性向上の追求

本投資法人は、既存ポートフォリオにおけるリーシングや増築・開発の実績・ノウハウを着実に積み上げており、今後更なる内部成長を目指します。また、一貫したALM戦略に基づく長期安定した強固な財務基盤の構築を図ります。

a. 3C Managementを軸にした運用により実現する本投資法人保有資産の価値の向上

本投資法人は、(i)テナントとの密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し(Communicate)、(ii)個別のニーズに応じてカスタマイズの提案を戦略的に実施することにより(Customize)(iii)ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+ という投資主価値を創造していく(Create)というポートフォリオ運用の考え方(3C Management)により、本投資法人が保有する資産の価値向上を目指します。

b. 本投資法人の保有資産価値向上のトラックレコード

本投資法人は、3C Managementを軸にした着実なリーシングや増築・開発を実施し、本投資法人の保有資産の価値向上の豊富なトラックレコードを有しており、着実な内部成長を実現しています。

(a) リーシング

本投資法人は、着実なリーシング活動を通じて、稼働率の安定及び賃料収入の増額実現を図っており、足許において本投資法人が保有する物流施設、データセンター及び工場に対して適切なタイミングでのリースアップを実現しています。

(b) 増築プロジェクト

本投資法人は、IIF西宮ロジスティクスセンターにおいて、本投資法人にとって初となる増築プロジェクトを平成28年5月に完了し、これによりポートフォリオの収益性・安定性及び含み益の増加を同時に実現しています。

本増築プロジェクトについては、平成19年10月のIIF西宮ロジスティクスセンターの取得以降、本物件敷地内に新たに物流施設を増築し、これを既存棟のテナントに賃貸することを企図し、3C Managementによるテナントリレーションを生かしてテナントと継続協議を重ねました。その結果、テナントとの間で増築プロジェクトの合意に至ったため、本投資法人による竣工後の増築棟取得を決定するとともに、平成27年7月8日付で増築棟に係る期間20年間の定期建物賃貸借契約の締結に至りました。

(c) 開発プロジェクト

本投資法人は、IIF川崎サイエンスセンターにおいて、本投資法人初となるオフバランス開発プロジェクトを実施し、開発型スキームを適切に管理することで、安定収益の確保と含み益の増加を実現しました。

本開発プロジェクトは、平成25年2月7日付で本投資法人が取得した土地部分につきテナントが建物の開発を行い、開発期間中にはテナントが本投資法人に地代を支払うこととし、その後開発された建物部分を本投資法人が取得すると同時に、テナントと本投資法人との間で定期建物賃貸借契約を締結し賃料を支払うという、本投資法人初の開発型スキームを活用した一連の取引を実行したものです。本投資法人は、本開発型スキームを採用したことにより、開発リスクを回避するとともに、含み益の増加を実現することができました。

また、本投資法人は、平成26年5月16日付で当該物件に係る期間15年の定期建物賃貸借契約を締結しており、今後の安定収益を確保するとともに、ポートフォリオの収益性・安定性の向上を実現しています。

1 リーシングの事例

物流施設 契約満了に合わせ、速やかに後継テナントを誘致し、収益向上を実現

IIF越谷ロジスティクスセンター



平成19年
取得時点

平成28年
6月末日

NOI利回り **6.7%** ▶ **7.0%**

IIF川口ロジスティクスセンター



平成24年
取得時点

平成28年
6月末日

NOI利回り **6.7%** ▶ **11.9%**

IIF名古屋ロジスティクスセンター



平成23年
取得時点

平成28年
6月末日

NOI利回り **7.9%** ▶ **8.8%**

IIF野田ロジスティクスセンター



平成19年
取得時点

平成28年
6月末日

NOI利回り **6.0%** ▶ **6.4%**

工場 IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)

既存テナント退去後の工場物件に新規テナントを誘致し、高収益物件の取得に成功



- 取得価格：**1,300**百万円
- NOI利回り：**6.1%**／償却後NOI利回り：**6.1%**
- 含み益：**+369**百万円
(含み益率**+28.4%**)

2 増築・開発の事例

増築 IIF西宮ロジスティクスセンター



本投資法人初の増築プロジェクト。収益性・安定性と含み益の増加を同時に実現

- 期間20年間の定期建物賃貸借契約締結
- NOI利回り：**7.5%**／償却後NOI利回り：**6.2%**
- 含み益：**+850**百万円(含み益率**+41.5%**)

開発 IIF川崎サイエンスセンター



本投資法人初のオフバランス開発プロジェクト。ジョンソン・エンド・ジョンソンの重要拠点を取得

- 期間15年間の定期建物賃貸借契約締結
- NOI利回り：**7.5%**／償却後NOI利回り：**5.3%**
- 含み益：**+737**百万円(含み益率**+34.1%**)

(注1) 「IIF越谷ロジスティクスセンター」、「IIF川口ロジスティクスセンター」、「IIF名古屋ロジスティクスセンター」及び「IIF野田ロジスティクスセンター」について、取得時点のNOI利回りは取得に際して取得した鑑定評価書に基づき算出しており、平成28年6月末日(第18期末)時点のNOI利回りは当該時点を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき算出しています。

(注2) 「IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)」のNOI利回り及び償却後NOI利回りについては、平成28年12月末日(第19期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき、「IIF西宮ロジスティクスセンター」及び「IIF川崎サイエンスセンター」のNOI利回り及び償却後NOI利回りについては、平成28年6月末日(第18期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づき算出しています。また、「IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)」の含み益率については、平成28年12月末日(第19期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づく評価額と取得価格との差額を取得価格で除することにより算出しており、「IIF西宮ロジスティクスセンター」及び「IIF川崎サイエンスセンター」の含み益率については、平成28年6月末日(第18期末)を価格時点とする鑑定評価書又は調査報告書に基づく評価額と平成28年6月末日(第18期末)時点の帳簿価格との差額を同帳簿価格で除することにより算出しています。

c. 一貫したALM戦略に基づく長期安定的で強固な財務基盤の構築

(a) 高い格付と国内金融機関との幅広いネットワークを活かした調達先の多様化

本投資法人は、高い格付とポートフォリオの安定性に裏付けられた、メガバンクや政府系金融機関、信託銀行、地方銀行等の幅広い国内金融機関とのネットワークを活かし、本募集に伴い新規に計237億円の長期借入れ（本件新規借入れ）を行います。本件新規借入れの概要は、以下のとおりです。

< 取得予定資産の取得に充当予定の新規借入れ及び調達先（130億円） >

借入期間	借入額 (百万円)	金利	借入金融機関	借入実行 予定日	資金用途
12年	1,000	固定	株式会社日本政策投資銀行	平成29年 3月17日	取得予定 資産の取得 資金に充当
10年	1,000	固定	株式会社みずほ銀行	平成29年 3月17日	
10年	1,000	固定	株式会社福岡銀行	平成29年 3月17日	
10年	1,000	固定	みずほ信託銀行株式会社	平成29年 3月17日	
10年	1,000	固定	株式会社西日本シティ銀行	平成29年 3月17日	
9年	1,000	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 3月17日	
8.5年	2,900	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	平成29年 3月17日	
8.5年	1,600	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成29年 2月17日	
8年	1,500	固定	株式会社三井住友銀行	平成29年 3月17日	
8年	1,000	固定	農林中央金庫	平成29年 3月17日	

< 既存短期借入金（注1）借換えのための新規借入れ及び調達先（107億円） >

借入期間	借入額 (百万円)	金利	借入金融機関	借入実行 予定日	資金用途
12年	1,300	固定	株式会社日本政策投資銀行	平成29年 3月31日	既存短期 借入金の 借換え
10年	1,200	固定	株式会社みずほ銀行	平成29年 3月31日	
10年	1,000	固定	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年 3月31日	
10年	1,000	固定	株式会社新生銀行	平成29年 3月31日	
8.5年	5,600	固定	株式会社三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	平成29年 3月31日	
8年	600	固定	株式会社三井住友銀行	平成29年 3月31日	

本件新規借入れ		
平均借入残存期間（注2）	平均適用金利（試算値）（注3）	借入額の合計
9.2年	0.59%	23,700百万円

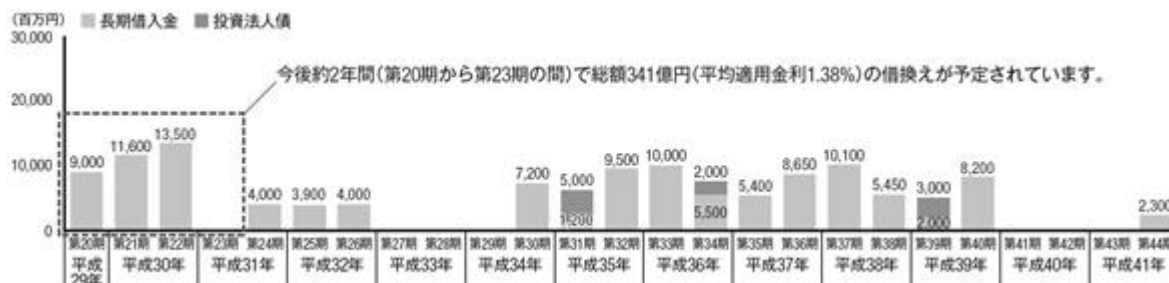
（注1）平成28年7月1日付で取得した「IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分51%）」及び「IIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%）」の取得資金並びに平成28年9月1日付で取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」の取得資金として調達した短期借入金をいいます。

（注2）平均借入残存期間は、平成29年3月31日現在における各有利子負債の返済日までの期間を、借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

（注3）本件新規借入れの適用利率は本書の日付現在確定していないため、平成29年1月24日に締結された各借入れに係る金銭消費貸借契約を基に、平成28年12月28日午前10時00分（東京時間）に公表された固定金利（Reuters9154ページ）のオファーレート等に基づき試算したレートに、各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成29年1月24日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。以下同じです。

< 返済期限の分散状況（取得予定資産取得後、長期借換え後） >

本投資法人は、借入期間の長期固定化を実現しながら、返済時期の分散を図り、長期安定的な財務体質の構築を図っています。



本投資法人は、平成24年1月18日に株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)より、長期発行体格付として「AA-(格付の見通し:安定的)」を取得し、その後、一貫した長期固定化戦略が評価された結果、平成24年8月8日にはJCRによる格付の見通しは「安定的」から「ポジティブ」に変更されました。更に、財務基盤の一段の強化並びにポートフォリオの安定性向上に向けた継続的な取組み及びその成果等が評価され、平成25年8月6日には「AA(格付の見通し:安定的)」へと格付が向上しました。

なお、当該格付は、本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。



(b) 本募集におけるALM戦略の推進

本投資法人は、長期安定したアセットに合わせて長期・固定借入れを実施するALM戦略により、安定したバランスシートを構築することで、外部成長に注力できる期間を確保する戦略を実践しています。本投資法人は、取得予定資産取得に伴う新規借入れ(130億円)に加え、前回増資後取得済資産のうち、平成28年7月1日に取得した「IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分51%)」及び「IIF横浜山下R&Dセンター(準共有持分99.7%)」並びに平成28年9月1日に取得した「IIF加須ロジスティクスセンター」を取得する際に調達した短期借入れの長期借換え(107億円)の計237億円の長期固定借入れを、本募集に伴って実行することにより、ALM戦略を推進します。

■ 本募集におけるALM(Asset Liability Management)戦略の推進

アセット		デット	
前回増資後取得(予定)資産の 平均貸借残存期間	9.9年	本募集に伴う新規借入れの 平均借入残存期間	9.2年
		← 長期固定で マッチング →	
アセット		デット	
前回増資後取得(予定)資産の 平均NOI利回り	5.1%	長期安定的なポジティブ スプレッドの確保	
		本募集に伴う新規 借入れの平均適用 金利(試算値)	0.59%

< IIF東雲R&Dセンターの売却及び当該売却による手取金を活用したLTV水準のコントロール >

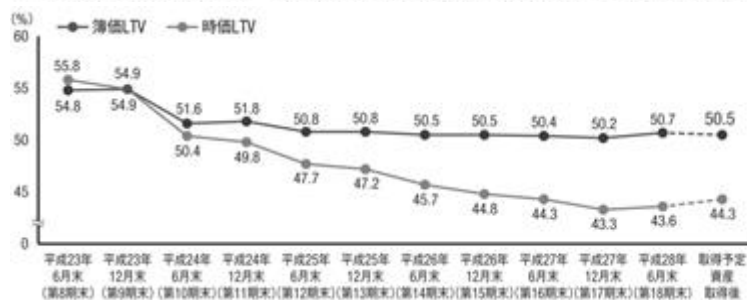
本投資法人は、平成28年11月15日付で以下のとおりIIF東雲R&Dセンターに係る信託受益権を売却しています。本投資法人は、「IIF東雲R&Dセンター」売却による手取金を本投資法人の第1回無担保投資法人債の償還資金の一部や「IIF羽村ロジスティクスセンター」の取得資金に充当する等して活用し、残額については本募集及び本第三者割当による新投資口発行の手取金と合わせて取得予定資産の取得資金に充当することで、LTV水準をコントロールします。

- ・ 譲渡価格 9,060百万円
- ・ 帳簿価額 8,957百万円(注1)
- ・ 契約締結日 平成28年10月12日
- ・ 譲渡実行日 平成28年11月15日
- ・ 譲渡先 国内一般事業会社(注2)

(注1) 譲渡実行日時時点の想定帳簿価額を記載しています。

(注2) 譲渡先より、開示することにつき同意を得られていないため、譲渡先については開示していません。なお、本投資法人・本資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、譲渡先は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

■ IIF東雲R&Dセンターの売却及び当該売却による手取金を活用したLTV水準のコントロール



第19期売却済物件



IIF東雲R&Dセンター
譲渡価格:90.6億円

(注) 取得予定資産取得後の時価LTV = (平成28年6月末日(第18期末)現在の有利子負債の総額 + 平成28年12月期(第19期)における有利子負債の増減額 + 本件新規借入れの金額 - 本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済の金額) ÷ (取得予定資産取得後総資産額 + 取得予定資産取得後の含み益**)

* 取得予定資産取得後総資産額 = 平成28年6月末日(第18期末)現在の負債総額 + 平成28年6月末日(第18期末)現在の純資産額 + 平成28年12月期(第19期)における有利子負債、敷金・保証金の増減額 + 本件新規借入れの金額 - 本件新規借入れに伴い行われる予定の期限前弁済の金額 + 取得予定資産に係る敷金・保証金額 + 本募集における発行価額の総額 + 本第三者割当における発行価額の総額

** 取得予定資産取得後の含み益 = 平成28年6月末日(第18期末)時点の不動産関連資産の鑑定評価額(又は調査価格) - 平成28年6月末日(第18期末)時点の不動産関連資産の期末簿価 + (第19期取得済資産の平成28年12月末日(第19期末)時点の鑑定評価額(又は調査価格)及び取得予定資産の後記「2 投資対象(2) 個別物件の概要 取得予定資産 鑑定評価書の概要」に記載の鑑定評価額の合計 - (第19期取得済資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計) - 「IIF東雲R&Dセンター」の平成28年6月末日(第18期末)時点の期末簿価

なお、取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在の試算値であり、実際の取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVと一致するとは限りません。

(2) 運用状況

本投資法人は、平成19年3月26日に設立され、平成19年10月18日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3249）。

本投資法人は、「日本経済の力を産み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていく」という理念のもと、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定した利用が見込まれる物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設を投資対象としています。本投資法人は、唯一の産業用不動産特化型のJ-REITとして、競合の少ない取得環境を活かした資産取得により、収益の向上・安定を実現することで、分配金水準の更なる向上・安定化を目指します。

運用状況

(イ) 運用の状況

本投資法人は、平成19年10月19日に物流施設8物件（取得価格の合計47,900百万円）及びインフラ施設1物件（取得価格18,100百万円）を取得して運用を開始しました。

その後、本投資法人は物件の厳選投資を継続することで、ポートフォリオを拡大してきました。また、第8期の平成23年3月、第10期の平成24年3月、第12期の平成25年2月、第14期の平成26年2月、第16期の平成27年3月には公募増資を実施しており、過去5回の公募増資によって、合計31物件（取得価格の合計105,169百万円）を取得しています。

その結果、本書の日付現在、総物件数49物件（取得価格の合計212,717百万円）（うち、物流施設31物件（取得価格の合計93,265百万円）、工場・研究開発施設等9物件（取得価格の合計33,418百万円）、インフラ不動産9物件（取得価格の合計86,034百万円）を保有するに至っています。

(ロ) 投資口価格の推移

平成22年1月4日から平成29年1月4日までの東京証券取引所における相対投資口価格（終値）並びに時価総額及び売買代金の推移は、以下のとおりです。

なお、本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価の推移の比較を容易にするため、本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価について、平成22年1月4日の終値（本投資法人の投資口価格243,800円、東証REIT指数906.28ポイント、日経平均株価10,654.79円）をそれぞれ100%として指数化して表示しています。

<平成22年以降の相対投資口価格の推移（平成22年1月4日～平成29年1月4日）>

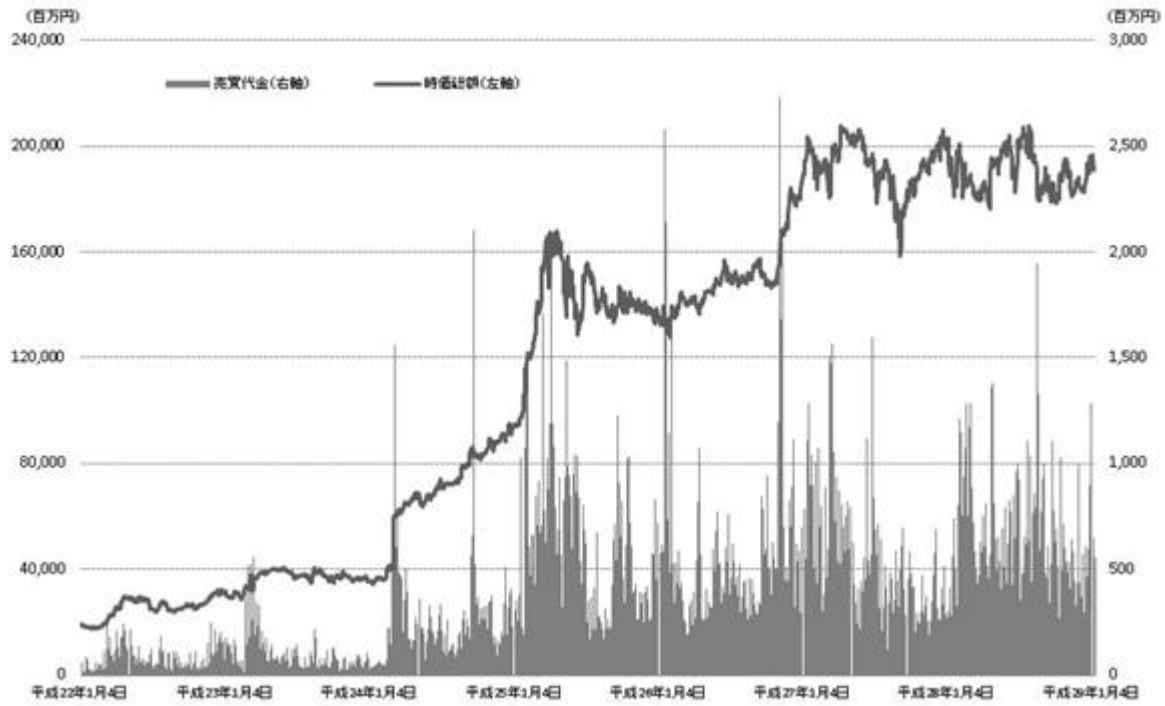


(出所) Bloomberg

(注1) 東京証券取引所における終値を使用しています。

(注2) 左軸は平成22年1月4日の東京証券取引所における終値を100%とした相対的な本投資法人の投資口の価格（なお、本投資法人は、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の分割を実施していますが、当該投資口分割が平成22年1月4日より行われていたものとみなして算出しています。）、日経平均株価及び東証REIT指数の推移を示しています。

<時価総額及び売買代金の推移（平成22年1月4日～平成29年1月4日）>



(出所) Bloomberg

(注) 東京証券取引所における時価総額（左軸）と売買代金（右軸）を記載しています。

外部からの評価

(イ) サステナビリティ・環境への取組みに対する評価

本投資法人は、本資産運用会社とサステナビリティの考え方を共有し環境への取組みをともに推進しています。その一環として、保有物件における環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、太陽光パネル設置・照明LED化等の対応を進め外部からの評価を得ています。

a. 本資産運用会社のこれまでの取組み

本資産運用会社は、平成25年6月に制定した「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、国際連合の掲げる「責任投資原則（PRI）(注1)」に署名しました。また、平成27年にはCO₂削減に向けた新たな取組みとしての「モントリオール・カーボン・プレッジ(注2)」への署名、平成28年には「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）(注3)」及び「国連グローバル・コンパクト(注4)」への署名等、サステナビリティの活動に積極的に取り組んでいます。なお、これらの取組みは上場不動産投資法人の資産運用会社としてはいずれも初となります。

(注1) 「責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment Initiative）」とは、平成18年に当時の国連事務総長が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、環境（E: Environment）、社会（S: Social）、企業統治（G: Corporate Governance）（ESG）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。本資産運用会社は、PRIの基本的な考え方に賛同し、平成25年8月16日に署名機関となりました。

(注2) モントリオール・カーボン・プレッジは、平成26年9月25日にモントリオールで開催された国連PRI主催の責任投資会議「PRI in Person」にて立ち上げられたCO₂削減に向けた新たな取組みであり、PRI及び国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）によって支援されています。

(注3) 国連環境計画（UNEP）は、昭和47年のストックホルム国連人間環境会議で採択された「人間環境宣言」及び「環境国際行動計画」の実行機関として同年の国連総会決議に基づき設立された国連の補助機関です。国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）はUNEPとおよそ200以上の世界各地の銀行・保険・証券会社等との間のパートナーシップです。

(注4) 国連グローバル・コンパクト（UNGC）は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取り組みです。平成27年7月時点では、世界約160カ国で1万3000を超える団体（そのうち企業が約8,300）が署名し、「人権」・「労働」・「環境」・「腐敗防止」の4分野及びこれらの分野に関する10の原則を軸に活動を展開しています。

b. GRESB(注)リアルエステイト評価において最高位の「Green Star」を4年連続で取得

本投資法人は、平成25年に実施されたGRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）の環境対応調査において、J-REITとして初めて、アジアの産業用不動産部門で最も優れた環境事業者として「Sector Leader」に認定されました。また、平成28年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、4つにランク分けされる評価の中でGRESB最高位の「Green Star」を4年連続で取得しています。

(注) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」は、欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンスのパフォーマンスに関する評価を行う組織です。約60の年金基金やその受託者を含む250以上のメンバーがGRESBのデータを投資運用のプロセスにおいて活用しています。

c. DBJ Green Building認証取得

本投資法人は、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が平成24年8月にDBJ Green Building認証ロジスティクス版を創設してから、J-REITが保有する物流物件として初となるDBJ Green Building認証（評価ランク：ゴールド）を「IIF越谷ロジスティクスセンター」及び「IIF野田ロジスティクスセンター」について、平成24年10月5日付で受けました。その後、同物件の再認証を含め、平成27年10月30日に「IIF広島ロジスティクスセンター」が国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた物流施設として認証（5つ星）を受けており、その他4物件（「IIF野田ロジスティクスセンター」、「IIF越谷ロジスティクスセンター」、「IIF神戸ロジスティクスセンター」、及び「IIF鳥栖ロジスティクスセンター」）が極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビルとしての認証（4つ星）を受けています。

(注) 「DBJ Green Building 認証制度」は、DBJが独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

d. CASBEE®評価取得

CASBEE®(注)とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である建築物総合環境性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency）のことをいい、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムとして、国土交通省主導のもと、平成13年に財団法人建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発されたもので、建物の環境性能をもとにサステナビリティランキングとして5段階（Sランク、Aランク、B+ランク、B-ランク及びCランク）の格付けが与与されます。

本投資法人の保有物件においては、「IIF川崎サイエンスセンター」について、実施設計段階の省エネルギー等の環境性能や執務環境の快適性が高く評価されたことで、自治体版CASBEE®であるCASBEE®川崎にてAランク（BEE（Building Environmental Efficiency）1.7）評価となっています。また、「IIF広島ロジスティクスセンター」について、建物をはじめとした物件全体の省エネルギー化による地球温暖化対策が高く評価されたことで、自治体版CASBEE®であるCASBEE®広島にてB+ランク（BEE1.3）評価となっています。なお、「IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）」においては、接道部分に緑地を配し、良好な景観形成を行うとともに、LED照明の導入など、室内外の環境に配慮したことにより、自治体版CASBEE®-建築（新築）でB+ランク評価となっています。

(注) 「CASBEE®」は一般財団法人建築環境・省エネルギー機構の登録商標であり、本投資法人は「CASBEE®」を当該財団の使用許諾に基づき使用しております。

e. BELS評価：J-REIT初の物流施設における評価取得

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS（Building Energy-efficiency Labeling System））とは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が定め、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として平成26年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI（Building Energy Index）の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることとなります。

本投資法人は、「IIF広島ロジスティクスセンター」について、J-REITが保有する物流施設で初となるBELS評価を平成26年に取得し、平成28年に「IIF横浜都築ロジスティクスセンター」、「IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）」及び「IIF川崎サイエンスセンター」においてもBELS評価を取得しました。また、「IIF横浜都築ロジスティクスセンター」では最高の5つ星を取得しました。

(ロ) マーケットからの評価 - グローバル指標（インデックス）への組入状況

本投資法人は、平成28年11月末日現在、以下のグローバル指標（インデックス）に組み入れられています。

(i) FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA / NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズは、FTSEの専門家と全米不動産投資信託協会（NAREIT）が協力して開発した、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託のベンチマークとして広く利用されている指数です。

(ii) GPR 250 Index / GPR 250 REIT Index

GPR 250 Indexとは、世界中の上場不動産会社（REITを含みます。）について、代表的で流動性が高い250の銘柄によって構成されたインデックスです。

GPR 250 REIT Indexとは、GPR 250 Indexに組み入れられている250銘柄のうち、REITのみ（平成28年12月7日現在、202銘柄）で構成されたインデックスです。

(iii) S&P Global REIT Index / S&P Developed REIT Index

S&P Global REIT Indexとは、41か国の不動産会社810銘柄のうち、REITのみ（平成28年12月7日現在、411銘柄）で構成されたインデックスです。

S&P Developed REIT Indexとは、S&P Global REIT Indexに組み入れられている411銘柄のうち、S&P Dow Jones社が定義する先進国における銘柄のみ（平成28年12月7日現在、373銘柄）で構成されたインデックスです。

(iv) Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index

Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Indexとは、アジア太平洋地域11か国を代表する100銘柄の上場不動産会社によって構成されたインデックスです。

資金調達と返済の状況

< 借入金明細表(平成28年12月末日(第19期末)現在) >

(単位:千円)

区分	借入先	第18期末 残高	第19期 増加額	第19期 減少額	第19期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	-	1,740,000	-	1,740,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	-	1,380,000	-	1,380,000				
	株式会社 三菱UFJ信託銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.2%	平成29年 6月30日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	-	1,200,000	-	1,200,000	0.2%	平成29年 6月30日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 新生銀行	-	1,000,000	-	1,000,000	0.2%	平成29年 6月30日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	-	1,300,000	-	1,300,000	0.2%	平成29年 8月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	-	1,200,000	-	1,200,000	0.2%	平成29年 8月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
短期借入金 小計			10,700,000		10,700,000				
長期借入金	株式会社 日本政策投資銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	1.7%	平成30年 2月27日	既存短期 借入金の 借換	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	3,200,000	-	-	3,200,000	1.8% (注2)	平成30年 3月9日	不動産等 購入資金 及び既存 短期借入 金の借換	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	2,950,000	-	-	2,950,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	2,350,000	-	-	2,350,000				
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	2,000,000	-	2,000,000	-	1.2% (注2)	平成28年 8月31日 (注3)	既存投資 法人債の 償還	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	4,463,000	-	-	4,463,000	1.3% (注2)	平成29年 9月29日	既存長期 借入金及 び既存短 期借入金 の借換	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	4,057,000	-	-	4,057,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	3,080,000	-	-	3,080,000				
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	2,823,000	-	-	2,823,000	0.9% (注2)	平成29年 3月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	2,603,000	-	-	2,603,000				
三井住友信託銀行 株式会社	2,074,000	-	-	2,074,000					

区分	借入先	第18期末 残高	第19期 増加額	第19期 減少額	第19期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
株式会社 三菱東京UFJ銀行	565,000	-	-	565,000	1.3% (注2)	平成31年 3月29日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行 株式会社	520,000	-	-	520,000					
三井住友信託銀行 株式会社	415,000	-	-	415,000					
株式会社 三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.9% (注2)	平成34年 3月30日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.6% (注2)	平成32年 3月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	2.2%	平成36年 3月29日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.9%	平成34年 3月29日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.9% (注2)	平成34年 3月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.3% (注2)	平成31年 3月29日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
日本生命保険 相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.4%	平成32年6 月30日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	583,000	-	-	583,000	1.2% (注2)	平成31年 6月28日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	417,000	-	-	417,000	1.2% (注2)	平成31年 6月28日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	2,274,000	-	-	2,274,000	1.2% (注2)	平成31年 9月30日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	1,626,000	-	-	1,626,000	1.2% (注2)	平成31年 9月30日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.8%	平成37年 2月5日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	1,316,000	-	-	1,316,000	1.4% (注2)	平成35年 2月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行 株式会社	1,218,000	-	-	1,218,000					
三井住友信託銀行 株式会社	966,000	-	-	966,000					
株式会社 三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.3%	平成35年 2月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.4% (注2)	平成35年 2月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.5% (注2)	平成35年 2月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	

区分	借入先	第18期末 残高	第19期 増加額	第19期 減少額	第19期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
株式会社 新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.4% (注2)	平成35年 2月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	188,000	-	-	188,000	1.2% (注2)	平成34年 2月4日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行 株式会社	174,000	-	-	174,000					
三井住友信託銀行 株式会社	138,000	-	-	138,000					
株式会社 三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.2% (注2)	平成34年 2月4日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
日本生命保険 相互会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.8%	平成36年 6月28日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式 会社	2,500,000	-	-	2,500,000	1.7% (注2)	平成35年6 月30日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.6% (注2)	平成34年 6月30日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
野村信託銀行 株式会社	500,000	-	-	500,000	1.2% (注2)	平成32年 6月30日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 りそな銀行	500,000	-	-	500,000					
株式会社 山口銀行	500,000	-	-	500,000					
株式会社 三菱東京UFJ銀行	3,900,000	-	-	3,900,000	1.4% (注2)	平成35年 10月18日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行 株式会社	3,600,000	-	-	3,600,000					
株式会社 三井住友銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.4% (注2)	平成35年 12月29日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	700,000	-	-	700,000	1.3%	平成36年 8月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	1.2% (注2)	平成36年 2月6日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 山口銀行	500,000	-	-	500,000	1.1%	平成35年 8月4日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 西日本シティ銀行	500,000	-	-	500,000	1.0% (注2)	平成34年 8月5日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
株式会社 三菱東京UFJ銀行	451,200	-	-	451,200	0.9% (注2)	平成34年 2月4日	不動産等 購入資金	無担保 無保証	
三菱UFJ信託銀行 株式会社	417,600	-	-	417,600					

区分	借入先	第18期末 残高	第19期 増加額	第19期 減少額	第19期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
	株式会社 日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.7%	平成38年 3月13日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	376,000	-	-	376,000	1.7% (注2)	平成38年 3月13日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	348,000	-	-	348,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	276,000	-	-	276,000				
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	601,600	-	-	601,600	1.3% (注2)	平成36年3 月13日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	556,800	-	-	556,800				
	三井住友信託銀行 株式会社	441,600	-	-	441,600				
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	1,350,000	-	-	1,350,000	1.0%	平成37年 3月14日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 新生銀行	850,000	-	-	850,000	1.0% (注2)	平成37年 3月14日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	みずほ信託銀行 株式会社	850,000	-	-	850,000	1.0% (注2)	平成37年 3月14日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	1,334,800	-	-	1,334,800	0.9% (注2)	平成36年 9月13日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	1,235,400	-	-	1,235,400				
	三井住友信託銀行 株式会社	979,800	-	-	979,800				
	株式会社 中国銀行	700,000	-	-	700,000	0.7% (注2)	平成34年 9月15日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.3%	平成39年 3月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	明治安田生命保険 相互会社	850,000	-	-	850,000	1.2%	平成38年 3月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000	1.0%	平成37年 3月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	432,400	-	-	432,400	0.9% (注2)	平成36年 9月30日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行 株式会社	400,200	-	-	400,200				
	三井住友信託銀行 株式会社	317,400	-	-	317,400				
	株式会社 みずほ銀行	800,000	-	-	800,000	0.5% (注2)	平成38年 3月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証

区分	借入先	第18期末	第19期	第19期	第19期末	平均利率 (注1)	返済期限	用途	摘要
		残高	増加額	減少額	残高				
長期借入金	株式会社福岡銀行	800,000	-	-	800,000	0.5%	平成38年 3月31日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京UFJ銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	0.4%	平成38年 8月31日	既存長期 借入金の 借換	無担保 無保証
長期借入金 小計		97,800,000	2,000,000	2,000,000	97,800,000		-		
借入金 合計		97,800,000	12,700,000	2,000,000	108,500,000		-		

(注1) 平均利率は期中加重平均利率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。

(注3) 元本弁済期日にあたる平成28年8月31日に元本弁済しています。

< 投資法人債明細表(平成28年12月末日(第19期末)現在) >

(単位:千円)

銘柄	発行年月日	第18期末	第19期	第19期	第19期末	利率	償還期限	用途	担保
		残高	増加額	減少額	残高				
第1回無担保 投資法人債	平成24年 12月27日	5,000,000	-	5,000,000	-	0.56%	平成28年 12月27日	借入金の 返済	無担保 無保証
第2回無担保 投資法人債	平成24年 12月27日	5,000,000	-	-	5,000,000	1.40%	平成34年 12月27日	借入金の 返済	無担保 無保証
第3回無担保 投資法人債	平成26年 6月26日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.89%	平成36年 6月26日	借入金の 返済	無担保 無保証
第4回無担保 投資法人債	平成28年 12月26日	-	3,000,000	-	3,000,000	0.40%	平成38年 12月25日	既存投資 法人債の 償還	無担保 無保証
合計		12,000,000	3,000,000	5,000,000	10,000,000	-	-	-	-

(3) 運用環境

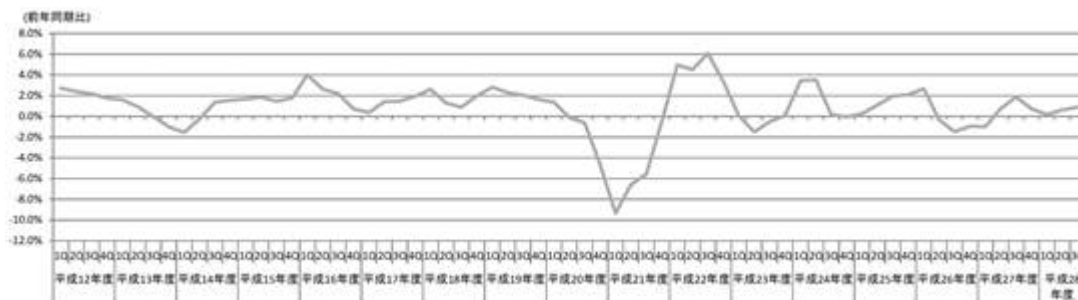
日本及び海外のマクロ環境

足許の日本経済は、緩やかな回復基調が続いており、平成28年7～9月期の国内総生産（GDP）速報値はアジア向けを中心とした輸出の伸びや堅調な住宅投資等を背景に3四半期連続でプラスとなっており（図1）、民間最終消費支出においても平成26年の消費税増税後の減少期を経て平成28年第2四半期以降プラスに転じており、民間設備投資の水準も堅調に推移しています。

金融市場においては、平成28年1月に日本銀行によるマイナス金利導入が発表されると、国債では平成25年の量的緩和の導入以降、米国債の利回りが上昇基調にある一方で、日本国債の利回りは低位で推移するという二極化が進んでいます（図2）。また、平成28年9月21日には日銀政策会合にて、「長短金利操作付き量的質的金融緩和」を打ち出し、低インフレを克服するための新たな金融政策の枠組みを発表しています。このような環境の下、東証REIT指数は特に日本銀行のマイナス金利導入発表後は、J-REITの安定した利回りや日本銀行の買入を背景に、堅調に推移しています。

今後の日本経済については、これら実体経済の改善や金融政策の効果などにより緩やかな回復が期待されます。

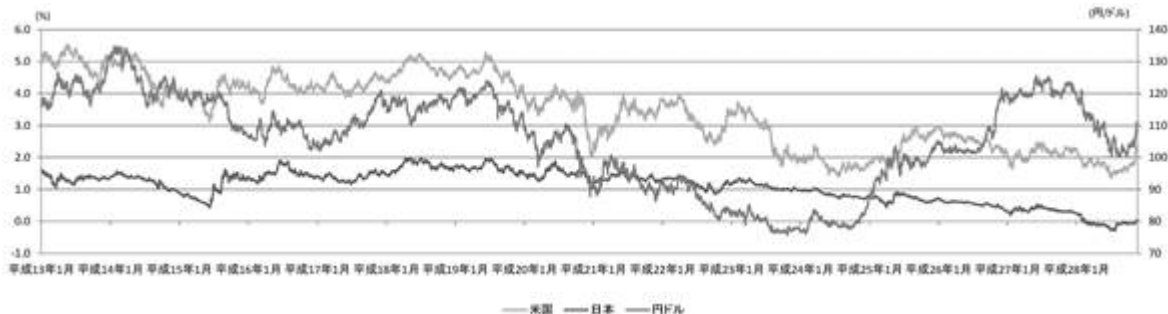
図 1：＜実質GDP成長率（前年同期比）の推移＞



（出所） 内閣府「四半期別GDP速報」（平成28年7-9月期 1次速報値）

（注） 実質原系列

図 2：＜日本と米国の10年国債利回りと円ドル為替レート（10年国債利回りは左軸、円ドル為替レートは右軸）＞

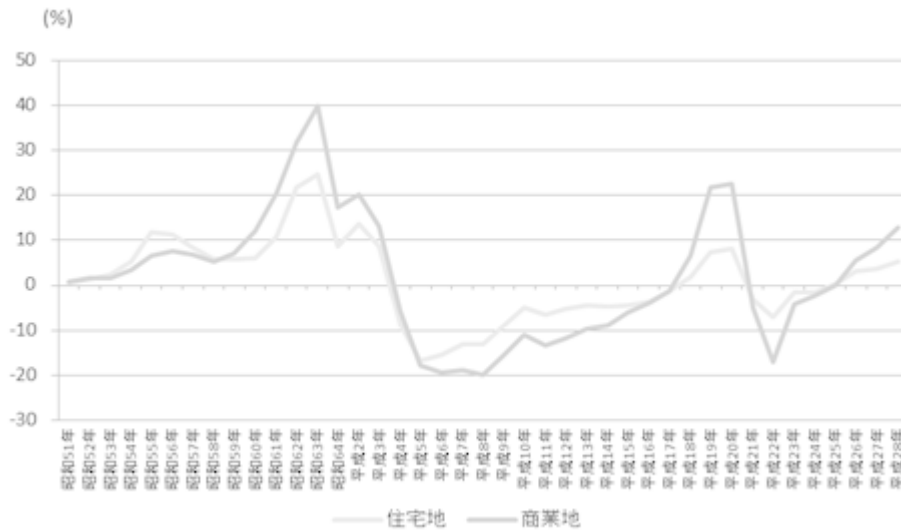


（出所） Bloomberg

不動産マーケットの動向

不動産マーケットについては底堅い景気環境や日本銀行による金融緩和策の影響などを受け、堅調な状況が続いています。地価の上昇率については、平成26年に住宅地、商業地ともに上昇に転じるとともに（図3）、投資家の不動産価格の期待利回りについては不動産価格の上昇期待を背景として低下（図4）が続いています。

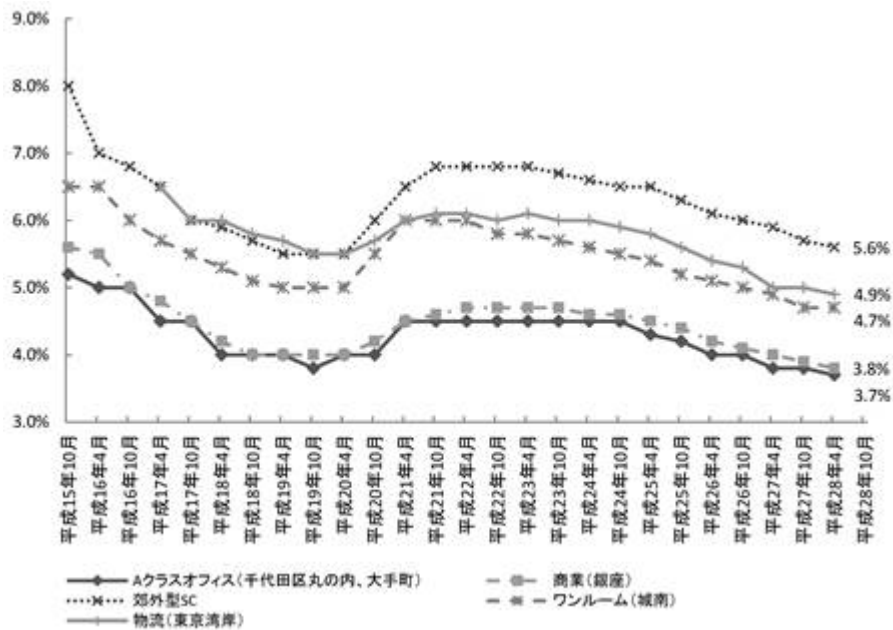
図 3：＜都道府県（全国）最高価格地（住宅地・商業地）を用いた平均価格指数の変動率＞



(出所) 国土交通省「平成28年地価公示」

(注) 「平均価格指数」とは、昭和49年の平均価格を100として、各年の平均価格を指数化したものを意味します。

図 4：＜不動産の期待利回り＞



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

(注1) 平成28年10月現在。物流（東京湾岸）については、平成17年4月から調査が開始されています。

(注2) 「Aクラスオフィス（千代田区丸の内、大手町）」は、東京都千代田区丸の内、大手町地区に位置し、最寄駅より徒歩5分以内、築5年未満、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上、天井高2,800mm以上、フリーアクセス床、ゾーン空調、セキュリティシステム、マルチテナント（10社以上）、市場賃料並み、普通借家契約、完全所有の物件を想定しています。「商業（銀座）」は、中央区の銀座中央通り沿いに位置し、築年数又は大規模改修後経過年数5年未満、賃料体系は定期借家、売上連動型中心、テナントは高級ブランド品小売業が中心の物件を想定しています。「郊外型SC」は、売場面積20,000㎡程度、キーテナントは有力な総合量販店（GMS）、賃料体系は定期借家、固定賃料型中心、東京都心まで1時間程度の主要幹線道路沿いの物件を想定しています。「ワンルーム（城南）」は、渋谷、恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線に位置し、最寄駅から徒歩10分以内、築年数5年未満、平均専用面積25～30㎡、総戸数50戸程度の物件を想定しています。「物流（東京湾岸）」は、東京都湾岸部に位置し、シングルテナント型で、階層2～3階、延床面積10,000㎡程度、建物スペックは汎用性を有する、契約内容はオーダリース、残存契約期間が10年以上で、テナントの信用力は標準的という物件を想定しています。

CRE・PREのポテンシャル

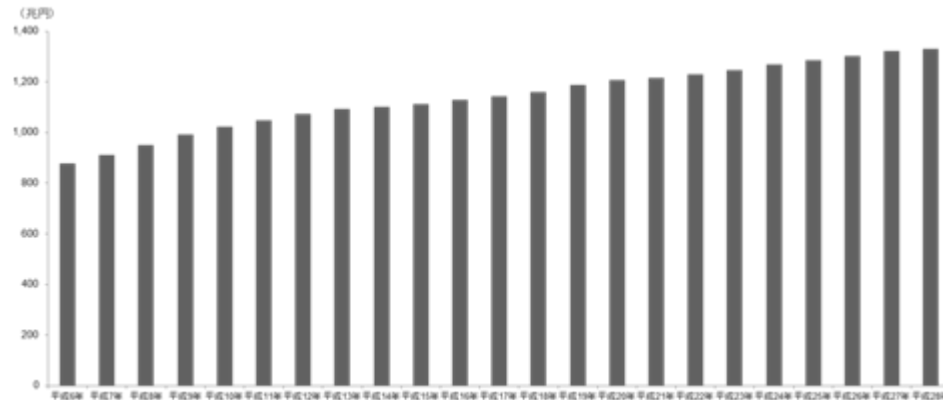
(イ) CRE市場のポテンシャル

a. 市場規模

民間企業資本ストック(注)は着実に増加しており、平成28年9月末日時点の有形固定資産のストックは1,300兆円を超える規模となっています(図5)。平成28年9月末日時点の有形固定資産のストックの内訳は、製造業が約420兆円と全体の約32%を占めており、サービス業、運輸・通信業が続きます(図6)。

(注) 「民間企業資本ストック」とは、減価償却控除前の固定資産(粗資産額)を意味します。以下同じです。

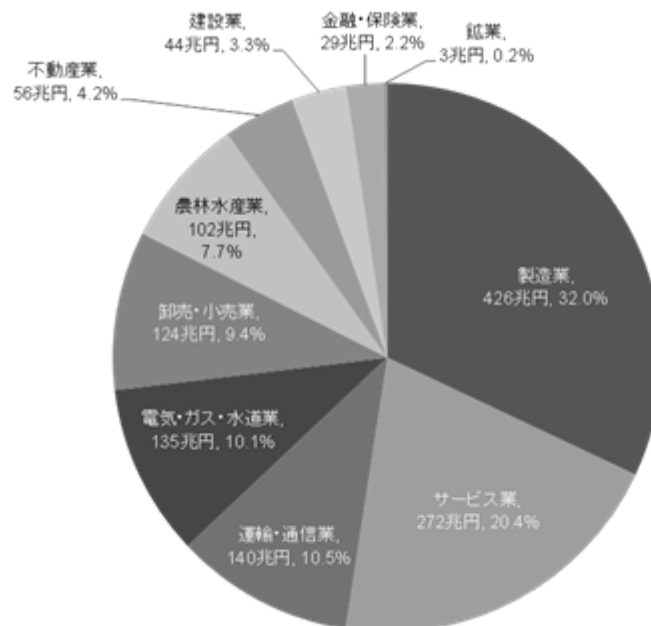
図5：＜民間企業資本ストックの推移＞



(出所) 内閣府「民間企業資本ストック」平成6年～平成28年(平成28年は1～6月期まで)

(注) 平成6年から平成27年は「平成17年基準 民間企業資本ストック確報」の有形固定資産の進捗ベースのストック額を記載しています。平成28年は平成28年9月30日付の「民間企業資本ストック平成28年4～6月期速報値」に基づき、平成28年4～6月期の有形固定資産の進捗ベースのストック額を記載しています。

図6：＜民間企業資本ストックの業種別内訳＞



(出所) 内閣府「民間企業資本ストック」

(注) 平成28年9月末日時点。有形固定資産の進捗ベースのストック額のうち、平成28年9月末日の数値を業種別に記載しています。

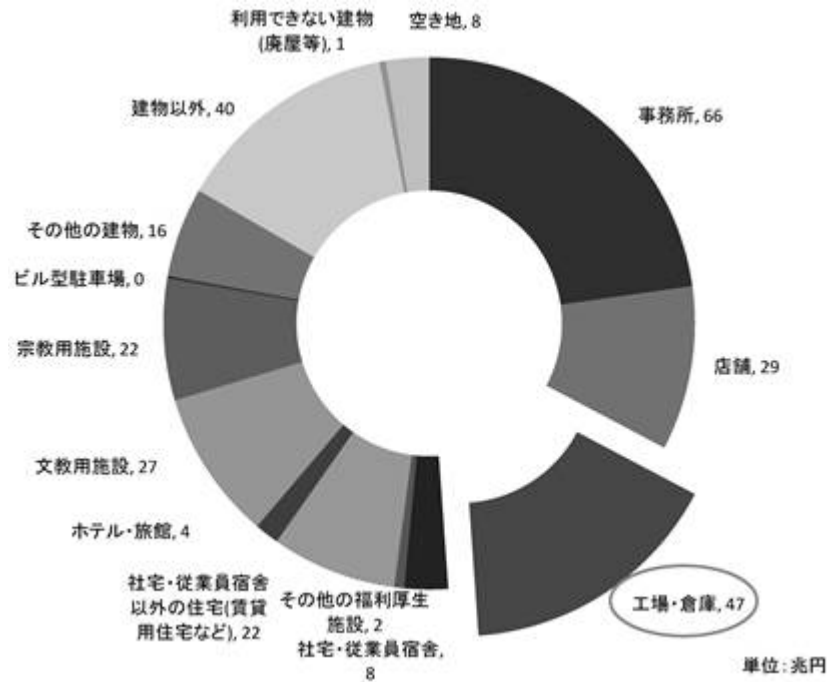
<工場・物流施設におけるポテンシャル>

本投資法人がCRE提案の対象先とする不動産市場の規模に関し、国土交通省が発表した平成25年法人土地基本調査及び法人建物基本調査によれば、事業を営んでいる法人で国・地方公共団体以外のもので所有する土地・建物は約435兆円(注1)とされており、そのうち、工場・倉庫の敷地に利用されている土地・建物は約64兆円(注2)とされています(図7)(図8)。これら全てが本投資法人の投資対象となるものではないものの、工場・倉庫として利用されている土地・建物の資産額は事務所として利用されている土地・建物に次ぐ規模となっており、店舗として利用されている土地・建物の資産額を上回っていることから、本投資法人は、工場・倉庫については投資対象として相対的に大きなポテンシャルが存在していると考えています。

(注1) 土地・建物の金額約435兆円は、土地の金額約345兆円、建物の金額約89兆円を合計したものです。

(注2) 工場・倉庫に利用されている金額約64兆円は、土地の金額約47兆円、建物の金額約17兆円を合計したものです。

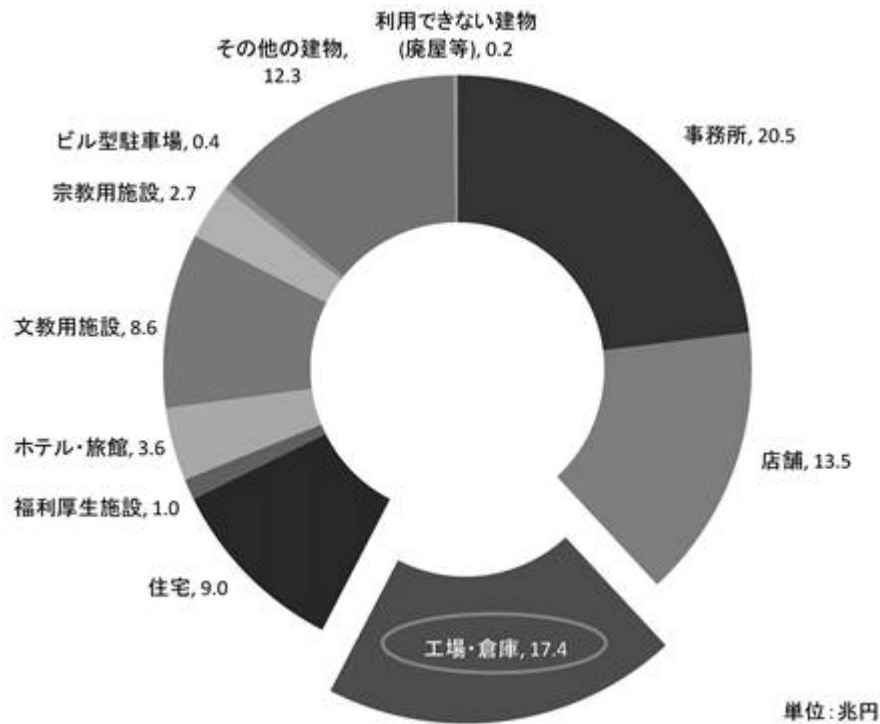
図7：<「宅地など」の利用現況別資産額>



(出所) 国土交通省「平成25年法人土地・建物基本調査」

(注) 数値は土地資産額のみであり、建物は含みません。また、分類は建物が利用されている状態を示します。

図 8：＜建物の主な利用現況別法人所有建物資産額＞



(出所) 国土交通省「平成25年法人土地・建物基本調査」

(注) 工場・倉庫の合計額は、「法人所有建物資産額」の工場敷地内の金額約12.8兆円と「建物の主な利用現況別法人所有建物延べ床面積・資産額」の倉庫の金額約4.6兆円を合計した金額となります。

b. 資本効率（ROE）に対する意識の高まり

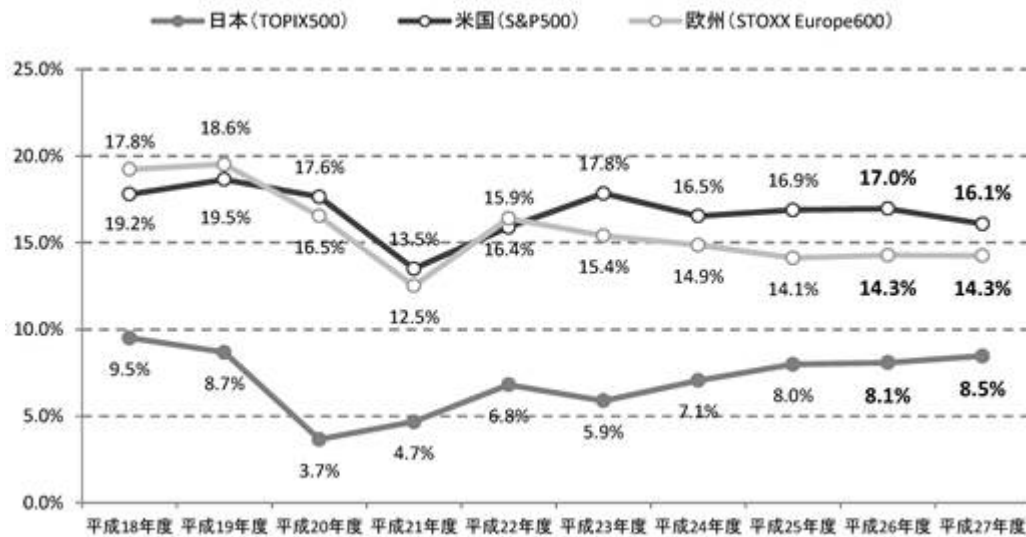
近年の我が国においては、JPX日経インデックス400の創設、GPIFの運用改革、日本版スチュワードシップ・コードの策定、コーポレートガバナンス・コードの適用開始、ISSの議決権行使助言方針の改定などが行われており、資本効率（ROE）重視の潮流が一層強まっています。一方で、世界的に見ても日本企業のROEは依然低水準にあり（図9）（図10）、また、投資家と企業のROEに対する意識には大きなギャップがある中（図11）、今後ROEを重視する機運はますます高まっていくものと、本投資法人は考えています。

加えて、東証一部上場企業全銘柄の平成17年から平成28年までにおける各週のROEとPBR(注)との関係を見ると、ROEが一定の水準を上回る場合には、PBRも高い値を示すという傾向が見られます（図12）。

本投資法人はこれらROEに対する意識の高まりを捉えたCRE提案を実施することにより、更なるポテンシャルの開拓を目指していきます。

(注) 「PBR」とは、株価純資産倍率（株価を1株当たり純資産で除した倍率）を意味します。以下同じです。

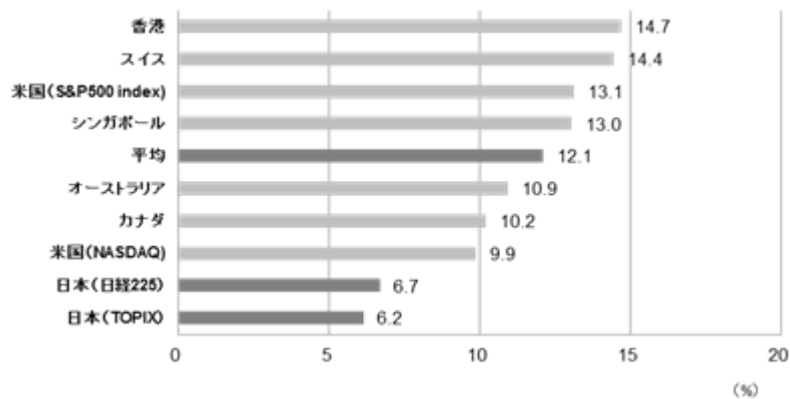
図 9：＜日本と欧米の主要企業のROEの推移＞



(出所) Thomson Reuters

(注) 母集団は、日本がTOPIX500、米国がS&P500、欧州がDow Jones STOXX Europe600採用企業のうち、過去10年間連続して上場かつデータが取得できる企業（金融は除く）。

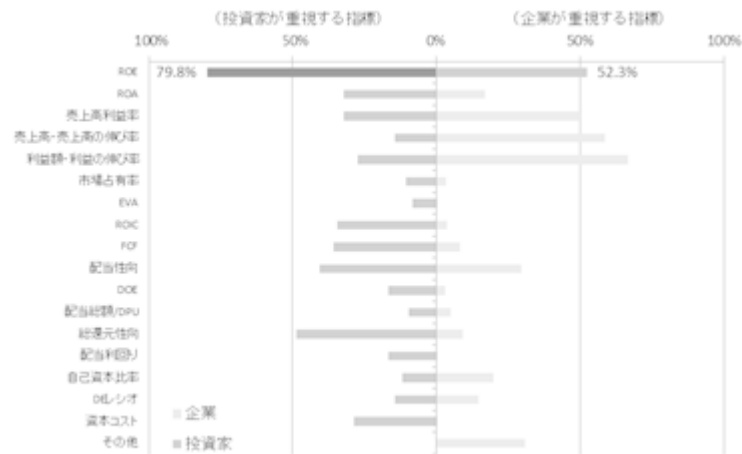
図 10：＜各国と日本のROEの比較（過去10年平均）＞



(出所) Bloomberg

(注) 上記グラフは各国の代表的な株価指標に採用される銘柄のROEの約10年間（平成18年12月2日から平成28年12月5日まで）の平均値を記載しています。また、上記グラフのうち「平均」は、エジプト、インド、カタール、南アフリカ、ケニア、メキシコ、インドネシア、ベトナム、ナイジェリア、スイス、スウェーデン、ノルウェー、フィリピン、ロシア、トルコ、オランダ、スペイン、ハンガリー、中国、香港、マレーシア、タイ、英国、アルゼンチン、米国、オーストラリア、シンガポール、フランス、ブラジル、ポーランド、カナダ、ポルトガル、ニュージーランド、フィンランド、デンマーク、イスラエル、オーストリア、ドイツ、チリ、台湾、韓国、ベルギー、イタリア、アラブ首長国連邦、日本の各国の代表的な株価指標に採用される銘柄のROEの約10年間（平成18年12月2日から平成28年12月5日まで）の平均値を更に平均した数値を記載しています。

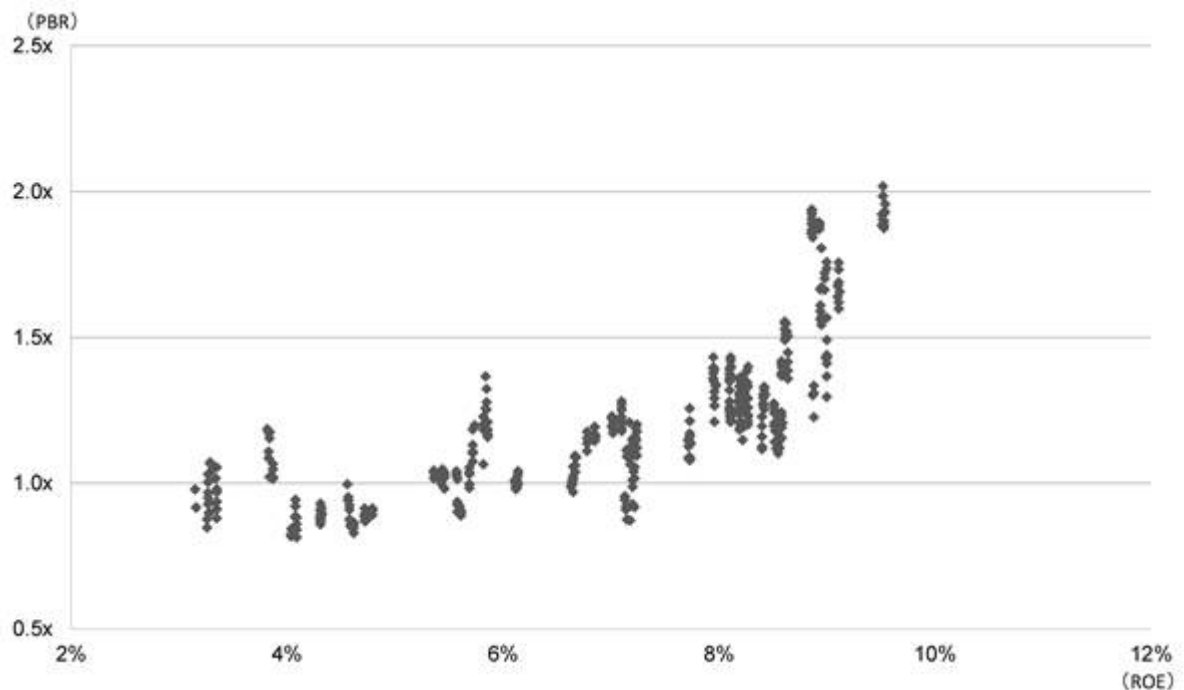
図 11：＜株式価値向上に向け重視する指標＞



(出所) 一般社団法人生命保険協会「平成27年度 生命保険協会調査 株式価値向上に向けた取り組みについて」

(注) 平成27年に一般社団法人生命保険協会が実施した各調査における投資家及び企業の回答数（複数回答）の合計値に基づき算出しています。投資家の回答数は84であり、企業の回答数は568です。

図 12：＜東証一部上場企業全体のROEとPBRの関係（平成19年から平成28年まで）（注）＞

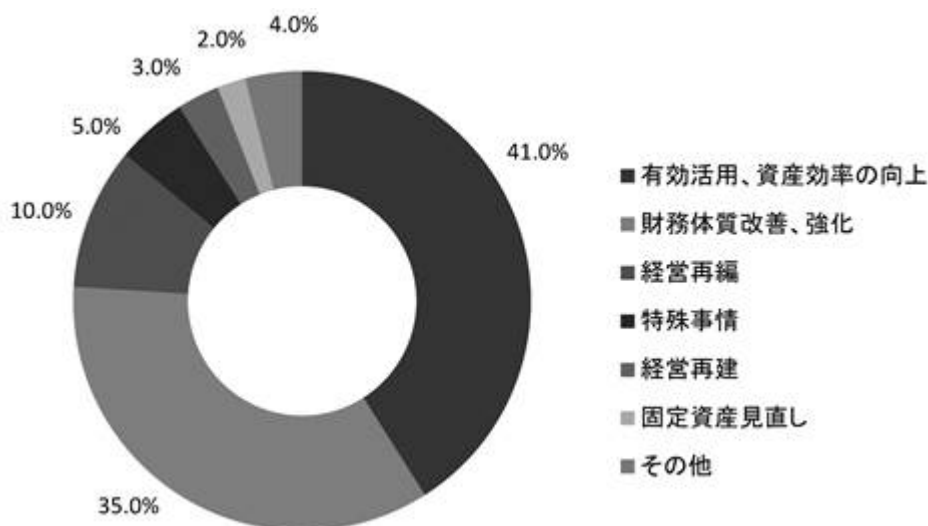


(出所) Bloomberg

(注) 各週における東証一部上場企業全銘柄の実績PBR及び実績ROEに基づき算出しています。

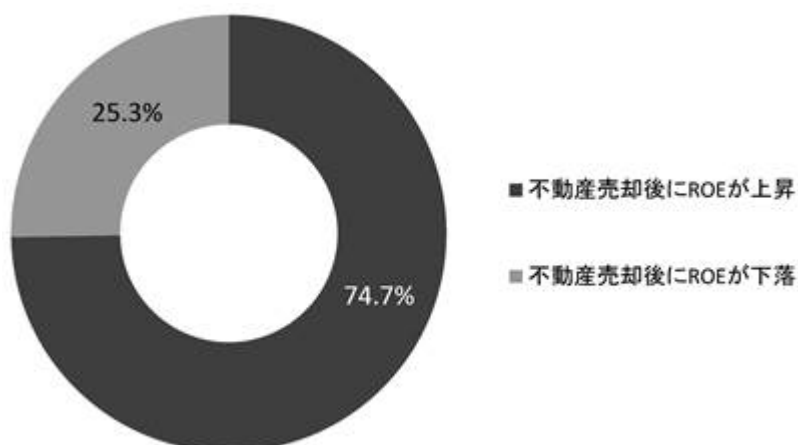
また、日本企業における不動産売却の理由としては、「有効活用、資産効率の向上」が41.0%、財務体質改善、強化が35.0%を占めており、本投資法人のCRE戦略に合致しうるニーズを持つ日本企業が多く存在すると、本投資法人は考えます（図13）（図14）。

図 13：＜日本企業における不動産売却理由＞



- (注) 「平成25年4月1日から平成28年9月末日までに固定資産の譲渡・売却を公表した東証第一部及び第二部上場企業全257社（382件）のうち、適時開示書類に譲渡の理由を記載しており、取引価格が15億円以上である88社（100件）が対象。適時開示書類記載の譲渡の理由を、「財務体質改善・強化」、「有効活用、資産効率の向上」、「経営再編」、「固定資産見直し」、「特殊事情」、「経営再建」及び「その他」にそれぞれ分類したうえで、それぞれの理由の全体における割合を算出しています。適時開示書類において、上記の各分類のうち複数の理由が記載されている場合には、最終的な目的と考えられる理由に分類しています。（例）「有効活用、資産効率の向上」により「財務体質改善、強化」を目的とする場合には、「財務体質改善、強化」に分類しています。

図 14：＜不動産売却後のROEの変化＞

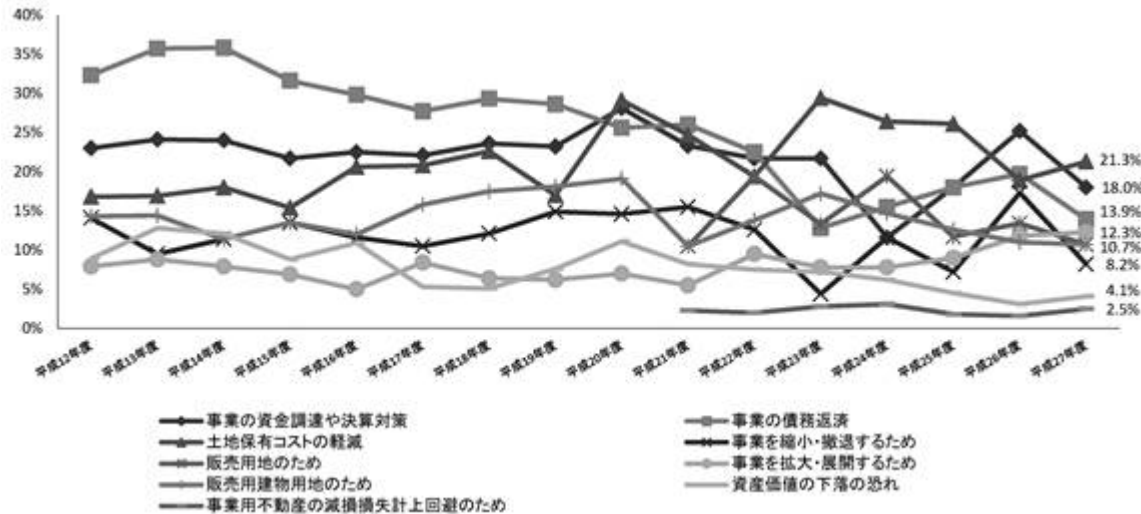


- (注1) 「平成25年4月1日から平成28年9月末日までに固定資産の譲渡・売却を公表した東証第一部及び第二部上場企業全257社（382件）のうち、適時開示書類に譲渡の理由を記載しており、取引価格が15億円以上である88社（100件）中、(注2)に従い不動産売却後のROE（会社公表値又はQUICKコンセンサス予想値）が確認できた91件が対象。
- (注2) ROEは、不動産売却前については不動産売却公表日の属する期の前年度における通期実績ROE、不動産売却後については不動産売却損益計上期の通期決算における決算短信記載の会社公表値を使用しています。ただし、平成28年12月22日時点において不動産売却後のROEが公表されていない企業については平成28年12月22日時点のQUICKコンセンサスにおける売却損益計上見込時の属する通期決算予想値を使用しています。

c. 土地の売却（又は検討）の理由

我が国の企業は、より一層経営効率を高めるため、バランスシートの圧縮に取り組んでいます。土地の売却（又は検討）の理由として、平成27年度時点において、「土地保有コストの軽減」と回答する企業が21.3%、「事業の資金調達や決算対策」と回答する企業が18.0%、「事業の債務返済」と回答する企業が13.9%、となっています（図15）。本投資法人は、これらの企業の不動産に関するニーズを的確に捉えたCRE提案を行うことによる物件取得機会の創出を企図しています。

図 15：＜土地の売却（又は検討）の理由＞



(出所) 国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

(注1) 8大都市に本社が所在する株式会社4,000社を対象に調査を行っています（複数回答）。

(注2) 年度により土地の売却の対象期間と対象地域が異なります。

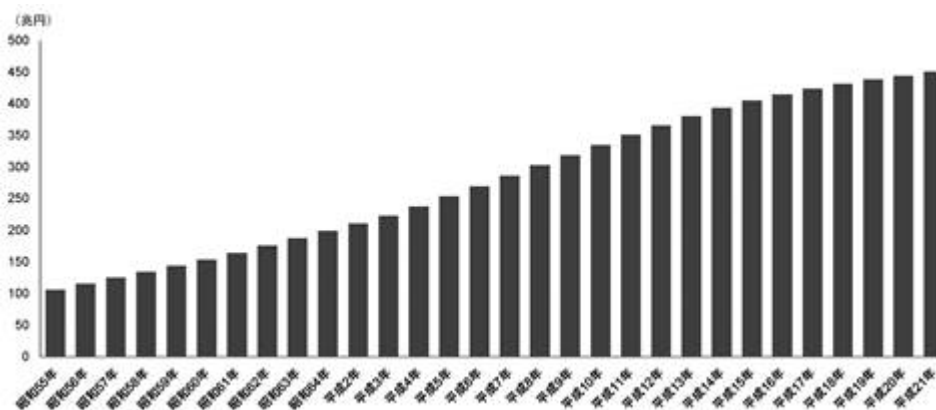
(注3) 「事業用不動産の減損損失計上回避のため」は平成21年度より加わった選択肢です。

(ロ) PRE市場のポテンシャル

a. 市場規模

インフラ施設全般をPRE戦略の潜在的な投資対象として見た場合、その市場規模は非常に大きく、内閣府の推計によれば、公的機関が保有するインフラ施設を示す社会資本ストック量は着実に増加しており、本投資法人が投資対象とする分野(注)だけでも400兆円を超える水準となっています（図16）。

図 16：＜本投資法人が投資対象とする分野における我が国の社会資本の推移＞



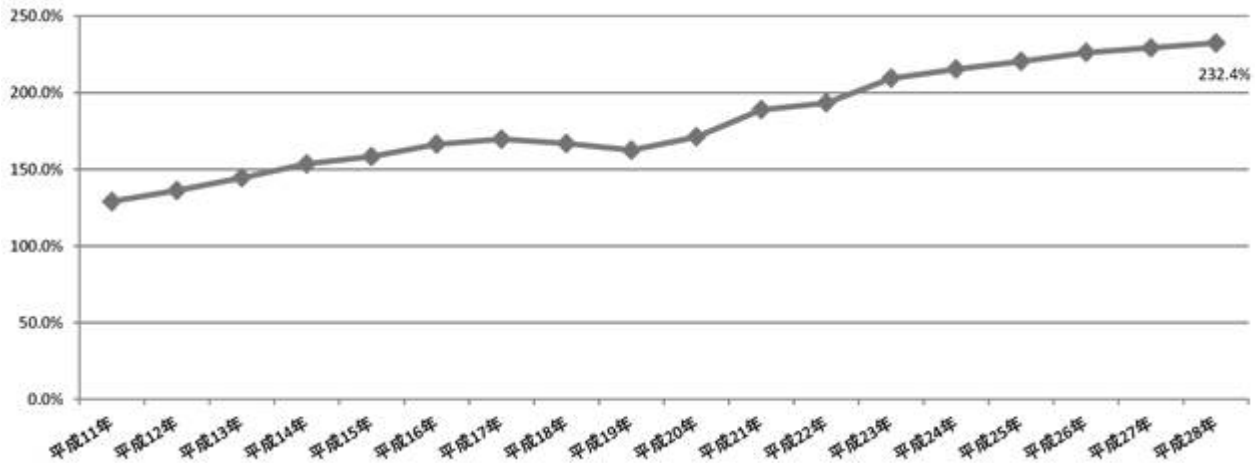
(出所) 内閣府「日本の社会資本 <2012>」昭和55年から平成21年

(注) 「本投資法人が投資対象とする分野」とは、原統計が集計対象とした17部門のうち、道路部門、港湾部門、航空部門、鉄道部門、下水道部門、廃棄物処理部門、水道部門、郵便部門、工業用水道部門の計9部門の数値を集計した数値です。

b. 市場動向

国の税収及び歳出の推移を見ると、恒常的に歳出が税収を上回る状況が続いており、特にリーマンショック以降においては、景気悪化に伴う税収の減少等によりこの差額が拡大し、対GDP比債務残高が悪化しています（図17）。このような状況の下、本投資法人は、今後国や地方公共団体から不動産が民間企業に売却される可能性があるものと考えており、本投資法人がその受け皿としての役割を果たすことができるものと考えています。なお、インフラ施設をはじめとして、現時点では制度上投資法人による取得が困難な不動産もありますが、中長期的には、かかる不動産を、国や地方公共団体が投資法人に売却することができる制度へ変更される可能性もあるものと考えています。

図 17：＜日本の債務残高（対GDP比）＞



（出所）財務省

c. コンセッション方式について

近年、PREの一環として、コンセッション方式（公共施設等について、施設の所有権を移転せず、民間事業者これら施設等の事業運営に関する権利を長期間にわたって付与する方式を意味します。以下同じです。）が注目を集めています。コンセッション方式については、平成25年6月に内閣府の民間資金等活用事業推進会議が公表した「PPP/PFIの抜本改革に向けたアクションプラン」や、平成28年5月18日に決定された「PPP/PFI推進アクションプラン」において推進が決定されるなど、急速に議論が本格化しています。

コンセッション方式については、公的機関の厳しい財政状況、少子高齢化・企業の海外移転に伴う税収の逓減、事業リスクの民間移転や対価の収受によるメリット、民間における新しい事業機会の獲得や施設を所有しないことによる固定資産税の極小化のメリットを背景とし、今後増加していく可能性が高いと考えており、新関西国際空港をはじめとして実績が積み上がってきています。

（注）本投資法人の投資対象には公共施設等運営権が含まれていますが、本書の日付現在、かかる資産への投資は予定していません。

物流施設の動向

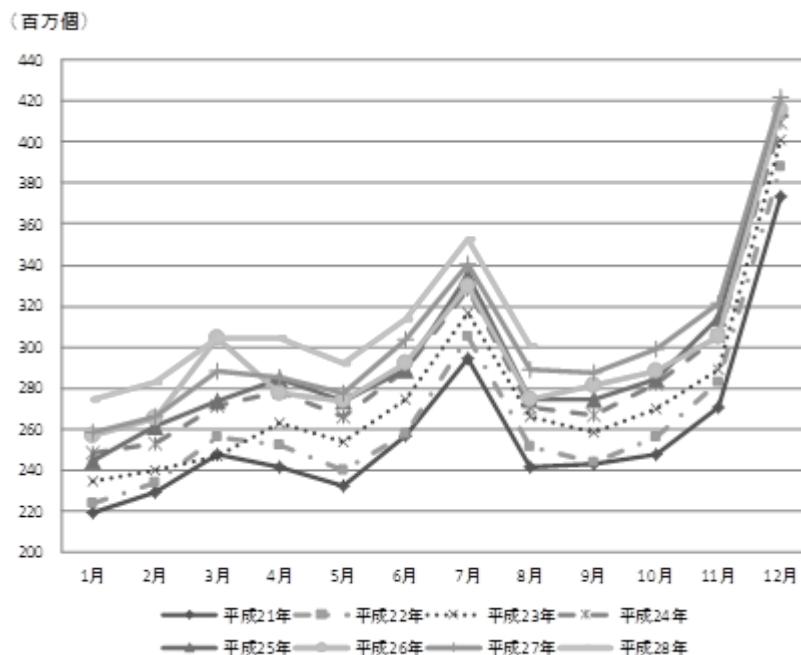
近年の生活スタイルの多様化、IT化の進展による通信販売の利用者の増加や小売業のニーズの変化に伴う貨物の小口化、多頻度配送化、短納期化等が進展した結果、物流施設は単なる保管拠点から加工及び配送拠点としての役割も有するものへと変化してきています。これに伴い、日本の企業においては、自社物流の全部又は一部を専門業者に委託して物流コストを削減したり、仕分け、値札付けや梱包といった付加価値サービスを包括的に請け負うサード・パーティ・ロジスティクス（3PL）（注）事業者を利用する機会が増えています。このような環境変化に伴い、本投資法人は、保管機能に加えて、3PL事業者の付加価値サービスを伴う施設内作業に適った機能性と、高い汎用性（天井高、床耐荷重、待機スペース等の観点からの汎用性）を併せ持った物流施設のニーズが高まっていると考えています。本投資法人は、大量消費地に近く、高速道路や幹線道路へのアクセスが良好である等の立地上の優位性を有し、かつ建物設備のスペックが充実した汎用性の高い物流施設に投資していく方針です。

（注） サード・パーティ・ロジスティクス（3PL）とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいいます。以下同じです。

（イ） 宅配貨物の取扱個数の動向

インターネットやモバイルを利用した通信販売の増加を背景に、宅配貨物の取扱個数は、平成21年以降、多くの月において前年度を上回って推移しています（図18）。

図 18： < 宅配貨物の取扱個数の動向 >



（出所） 国土交通省「国土交通月例経済」平成21年1月～平成28年8月

(ロ) 物流不動産売買市場及び賃貸市場の動向

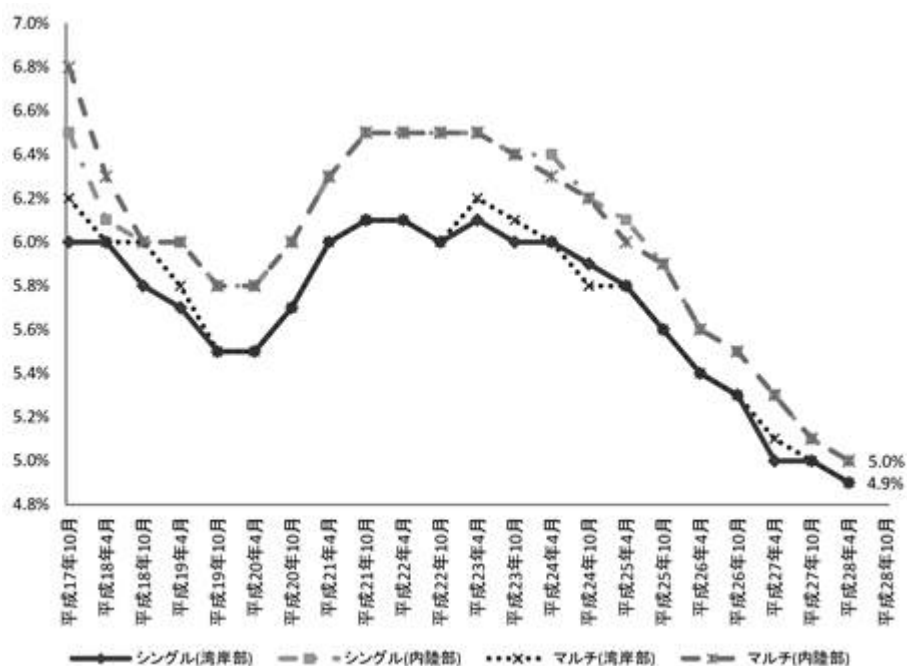
不動産市場は、リーマンショック以降回復傾向にあり、またアベノミクスの効果や旺盛な物流施設の需給の織り込みもあり、不動産投資家が期待するキャップレートは低下傾向にあります。

物流施設におけるキャップレートの推移を見ると、他のアセットクラスと同様にキャップレートの低下傾向が見られ、投資家が期待するキャップレートは、東京都に所在する物流施設につき、直近の湾岸部のマルチテナント型及びシングルテナント型で4.9%に、内陸部のマルチテナント型及びシングルテナント型で5.0%まで低下しており、リーマンショック前の水準まで低下しています（図19）。

また、今後首都圏において複数の物流施設の開発が計画されています。供給が予定されている地域を東京ベイエリア、外環道エリア、国道16号エリア、圏央道エリアの4つに分類した場合(注)、圏央道エリアの供給は大きく増加すると見込まれている一方、より都心に近い東京ベイエリア及び外環道エリアの供給は低位で推移すると見込まれています（図20）。また、実質賃料については国道16号エリアと外環道エリアは底堅く推移する一方で、それ以外の地域はやや低下すると見込まれています（図21）。さらに、外環道エリアの物流施設の空室率は低位安定するものと見込まれています（図22）。

(注) 「東京ベイエリア」とは、東京都湾岸部のコアなエリアをいい、「外環道エリア」とは、東京ベイエリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリアとその沿線をいい、「国道16号エリア」とは、東京外かく環状道路の外側から環状道路・国道16号線沿線までの半ドーナツ状のエリアをいい、「圏央道エリア」とは、国道16号線の外側に当たるエリアで、東京都～埼玉県～茨城県～千葉県を通る環状道路・首都圏中央連結自動車道がその中心となるエリアをいいます。以下同じです。

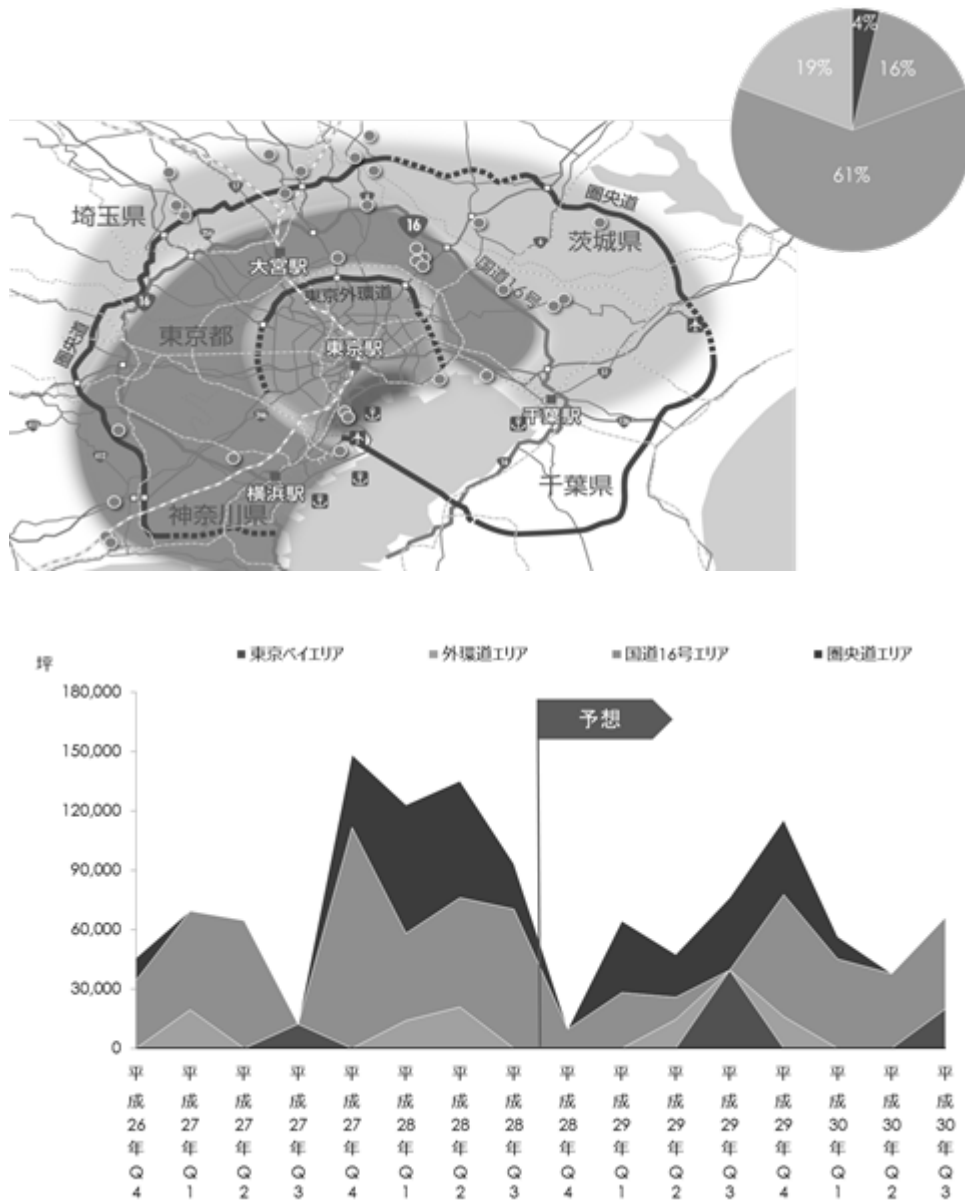
図 19：＜投資家の期待する物流施設のキャップレート推移＞



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

(注) 調査対象は東京都に所在する物件です。シングルテナント型については、階層2～3階、延床面積10,000㎡程度、建物スペックは汎用性を有する、契約内容はオーダーリース、ただし残存契約期間が10年以上で、テナントの信用力は標準的という物件を想定しています。マルチテナント型については、階層3～4階、延床面積50,000㎡程度、1・3階にトラックパースを有し、建物スペックは汎用性を有する、テナント数は4テナント程度という物件を想定しています。

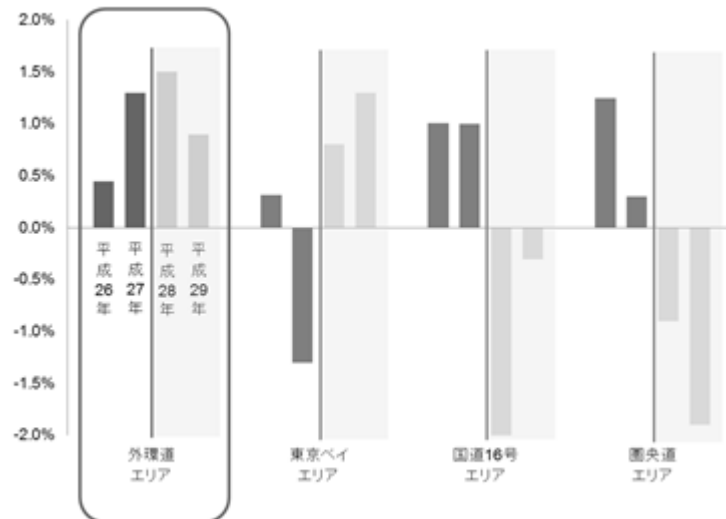
図 20：＜大型マルチテナント型物流施設の供給が予想されているエリア＞



(出所) シービーアールイー株式会社（世界50か国以上のグローバルネットワークを有するCBREグループの日本法人であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットレポートの作成等を業務の一部として行っています。以下同じです。）

(注) シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、首都圏における大型マルチテナント型物流施設の新規供給面積の推移を示したもので、延床面積10,000坪以上の大型マルチテナント型物流施設を調査対象としています。なお、平成28年第4四半期以降の新規供給面積の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成28年10月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

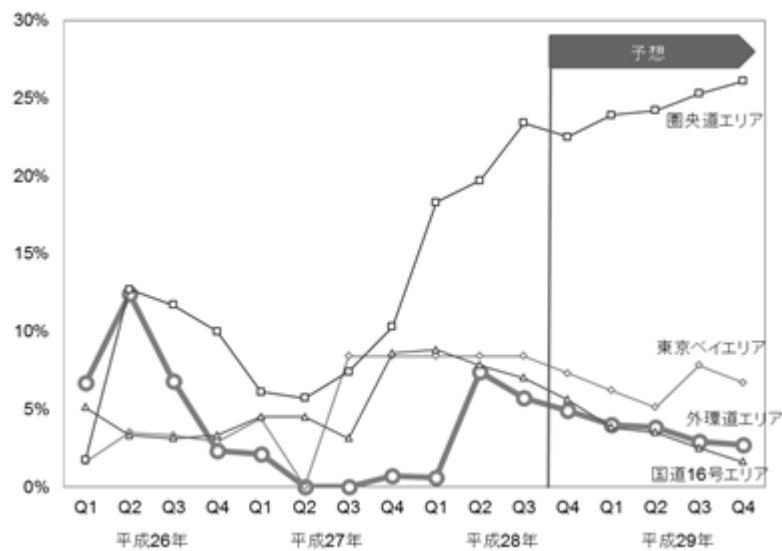
図 21：＜実質賃料推移（対前年同期比）＞



(出所) シービーアールイー株式会社

(注) シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、首都圏における大型マルチテナント型物流施設の実質賃料推移（第4四半期対前年同期比）を示したもので、平成15年以降に竣工した大型マルチテナント型物流施設（延床面積10,000坪以上）を調査対象としています。なお、平成28年以降の実質賃料推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成28年10月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

図 22：＜首都圏物流施設の空室率推移（予想）＞



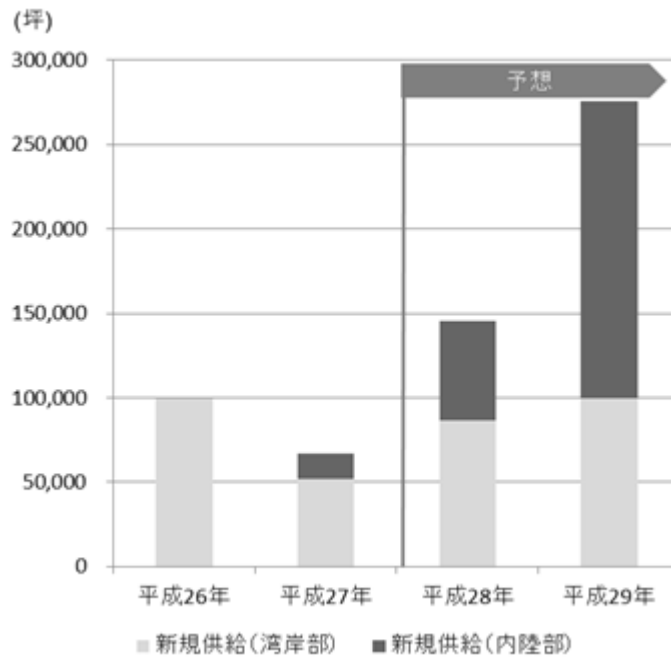
(出所) シービーアールイー株式会社

(注) シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、首都圏における大型マルチテナント型物流施設の空室率推移を示したもので、平成15年以降に竣工した大型マルチテナント型物流施設（延床面積10,000坪以上）を調査対象としています。なお、平成28年第4四半期以降の空室率推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成28年10月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

近畿圏(注)において、今後、物流施設の新規供給が複数予定されています。供給される予定の地域を湾岸部と内陸部で分類した場合、内陸部の方が増加面積が大きいと予想されています(図23)。一方、近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の賃料水準は底固く推移しています(図24)。

(注) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。

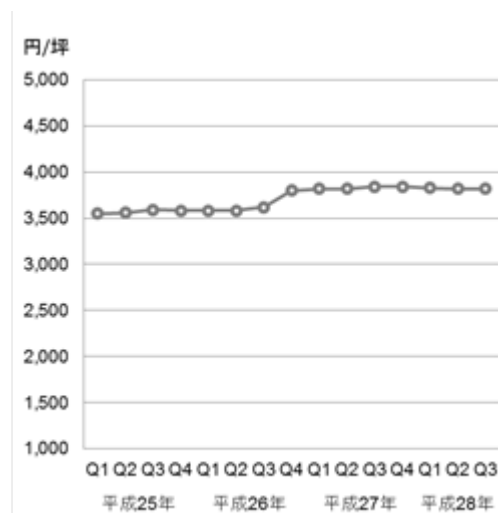
図 23 : <近畿圏物流施設の新規供給状況>



(出所) シービーアールイー株式会社 平成28年7月

(注) シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の新規供給面積の推移を示したもので、平成15年以降に竣工した大型マルチテナント型物流施設(延床面積10,000坪以上)を調査対象としています。なお、平成28年以降の新規供給面積の推移の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成28年7月時点の予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

図 24 : <近畿圏大型マルチテナント型物流施設の実質賃料の推移>



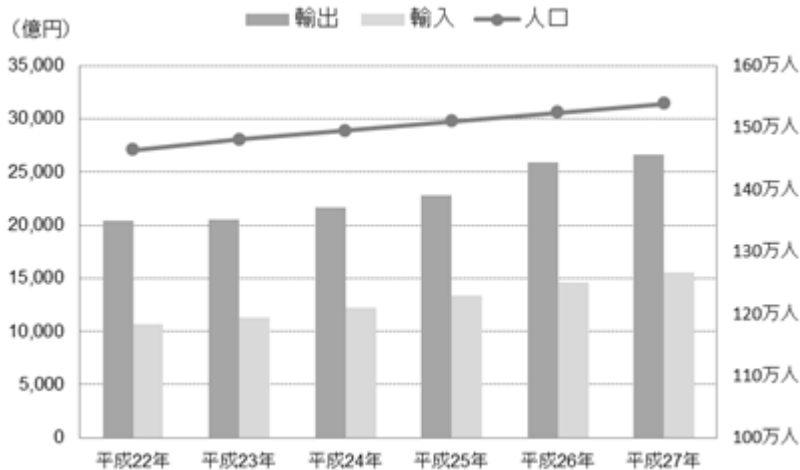
(出所) シービーアールイー株式会社 平成28年Q3

福岡市の博多港及び福岡空港における貿易額は平成22年以降、2兆円を超える水準で推移しており、平成27年には2.5兆円を超える水準まで緩やかに増加してきており、増加傾向にあります。また、福岡市の人口も平成22年以降増加を続け、平成25年には150万人を超えています(図25)。

博多港・福岡空港における貿易相手国の構成は、平成27年の輸入額において、中国・台湾といったアジア圏が77.9%という高さを示しており、貿易においてアジアと密接につながっています(図26)。

図27は「福岡市」ゾーンの全倉庫を対象とした平均募集賃料の推移です。実質賃料については大幅な回復は期待できないものの、今後福岡市の物流施設の賃料は、概ね横ばいから強含み基調で底堅く推移するものと、本投資法人は考えています。

図 25： <福岡市(博多港・福岡空港)における貿易額(左軸)及び人口(右軸)の推移>

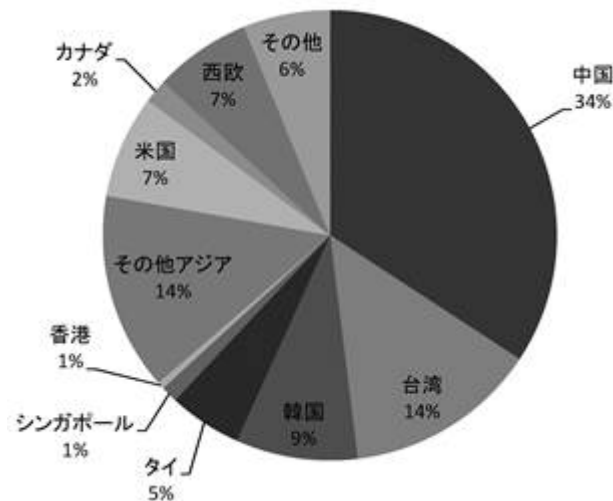


(出所) <貿易額の推移> 福岡市経済の概況(平成28年10月) 福岡市経済観光文化局

<人口の推移> 福岡市推計人口の推移(平成28年10月) 福岡市総務企画局

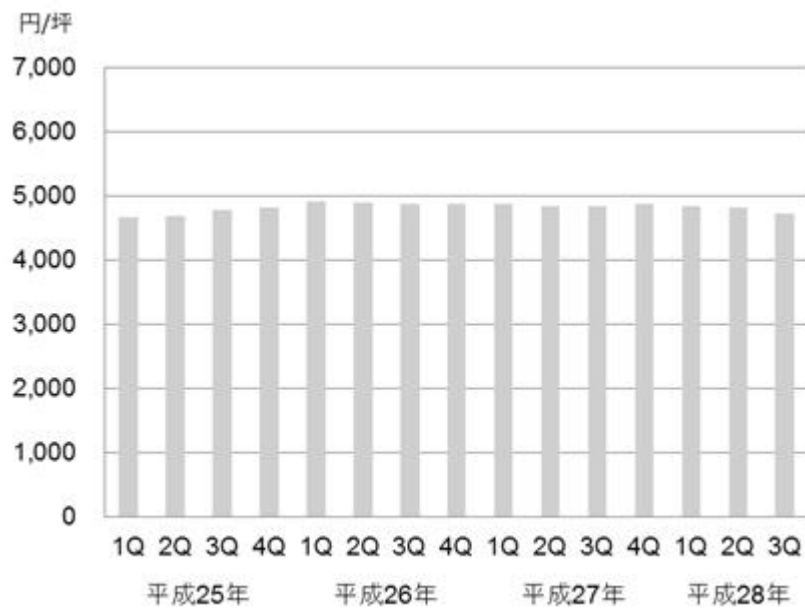
(注) 人口については各年10月1日時点

図 26： <平成27年 福岡市(博多港・福岡空港)における貿易相手国・地域>



(出所) 福岡市経済の概況(平成28年10月) 福岡市経済観光文化局

図 27：＜平均募集賃料（福岡市ゾーン）＞



(出所) シービーアールイー株式会社

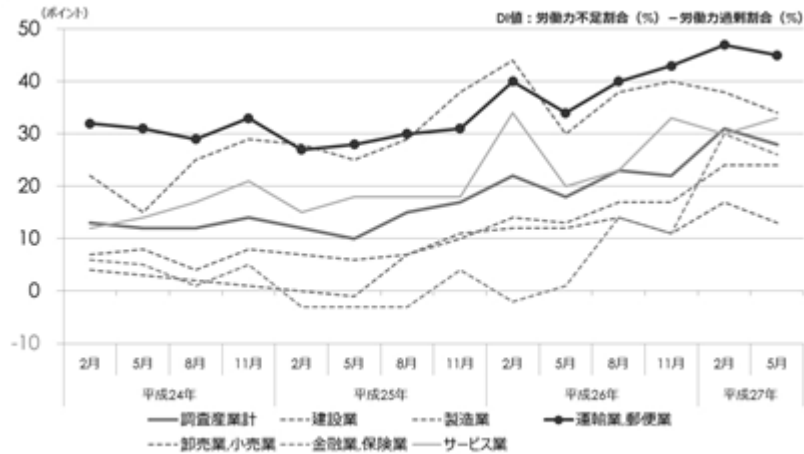
(注) シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、福岡市における中大型物流施設の募集賃料の推移を示したもので、1棟当たりの募集面積1,000坪以上の物流施設を調査対象としています。

(八) 物流施設における雇用の状況

運輸業・郵便業において、正社員等の労働力の不足の状態が続いていると考えられます（図28）。

一方、物流施設の新設時において、最も重視される項目として労働力の確保が挙げられていることから（図29）、物流施設の競争力という観点において、労働力を確保しやすい立地に位置しているかどうか、すなわち都心部又は住宅地に近接していることや、最寄駅から徒歩圏内であることが重要な要素になっていると、本投資法人は考えています。

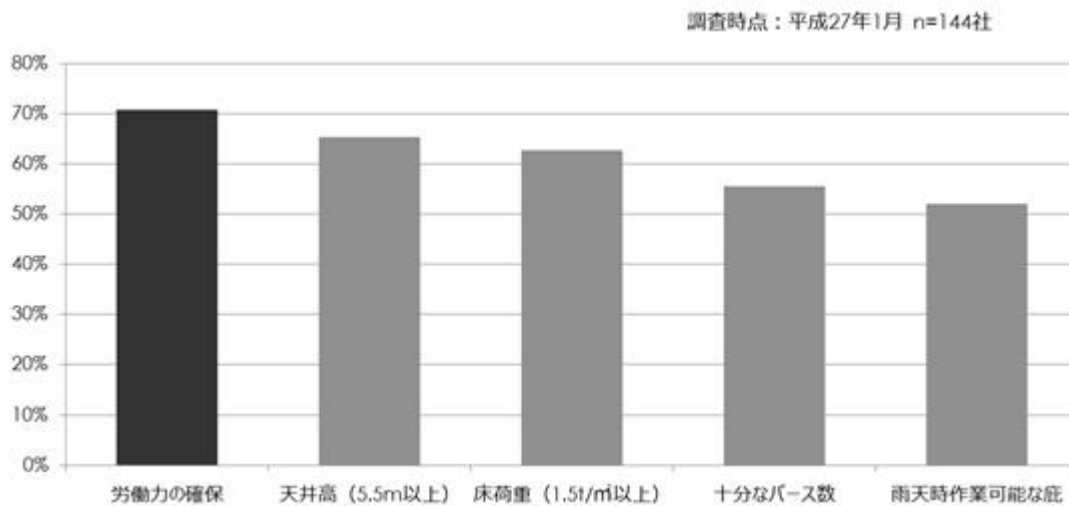
図 28：＜正社員等(注)の労働力過不足状況＞



(出所) 厚生労働省「労働経済動向調査」（平成24年2月～平成27年5月）

(注) 「正社員等」とは、雇用期間を定めずに雇用されている者又は1年以上の期間の雇用契約を結んで雇用されている者をいいます（ただし、パートタイム労働者及び派遣労働者を除きます。）。

図 29：＜物流施設の新設計画時に重視する項目（上位5項目／複数回答）＞



(出所) シービーアールイー株式会社

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

(二) EC市場の拡大の動向

平成27年の日本国内のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）市場規模は、13.8兆円（前年比7.6%増）まで拡大しています。また、平成27年の日本国内のBtoB-EC（企業間電子W商取引）市場規模は、狭義電子商取引（狭義EC）（注1）に該当するBtoB-EC（以下「狭義BtoB-EC」といいます。）は203兆円（前年比3.5%増）に、広義電子商取引（広義EC）に該当する（注2）BtoB-EC（以下「広義BtoB-EC」といいます。）は288兆円（前年比3.0%増）に拡大しています。

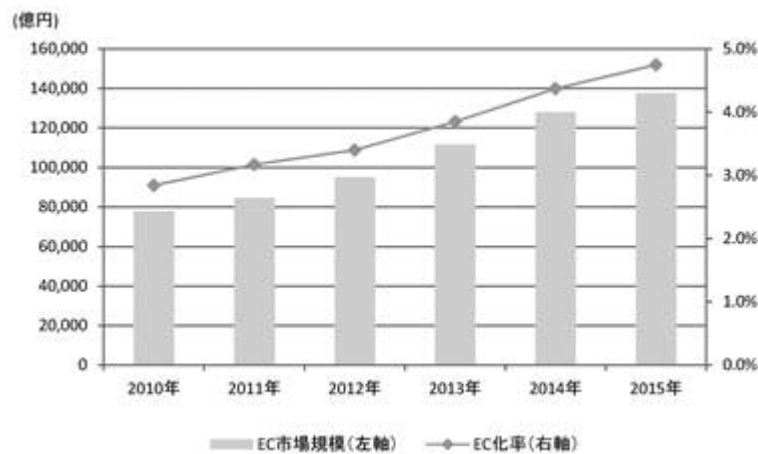
また、EC化率（注3）は、BtoC-ECで4.75%（前年比0.38ポイント増）、狭義BtoB-ECで19.2%（前年比0.7ポイント増）、広義BtoB-ECで27.3%（前年比0.8ポイント増）と増加傾向にあり、商取引の電子化が引き続き進展しています（図30）。

（注1）「狭義電子商取引（狭義EC）」とは、インターネット技術を用いたコンピューターネットワークシステムを介して、商取引（受発注）が行われ、かつ、その成約金額が捕捉されるものをいいます。

（注2）「広義電子商取引（広義EC）」とはコンピューターネットワークシステムを介して、商取引（受発注）が行われ、かつ、その成約金額が捕捉されるものをいいます。

（注3）「EC化率」とは、EC以外にも電話、FAX、Eメール、相対（対面）等も含めた全ての商取引額（商取引市場規模）に対するEC市場規模の割合をいいます。なお、EC化率の内、BtoC-ECのEC化率についてはBtoCの市場規模を分母、BtoC-ECの市場規模を分子として算出しています。また、狭義BtoB-ECのEC化率については狭義BtoBの市場規模を分母、狭義BtoB-ECの市場規模を分子として、広義BtoB-ECのEC化率については広義BtoBの市場規模を分母、広義BtoB-ECの市場規模を分子として算出します。なお、BtoC-EC、狭義BtoB-EC及び広義BtoB-ECのEC化率の算出対象は物販系分野に限定されています。

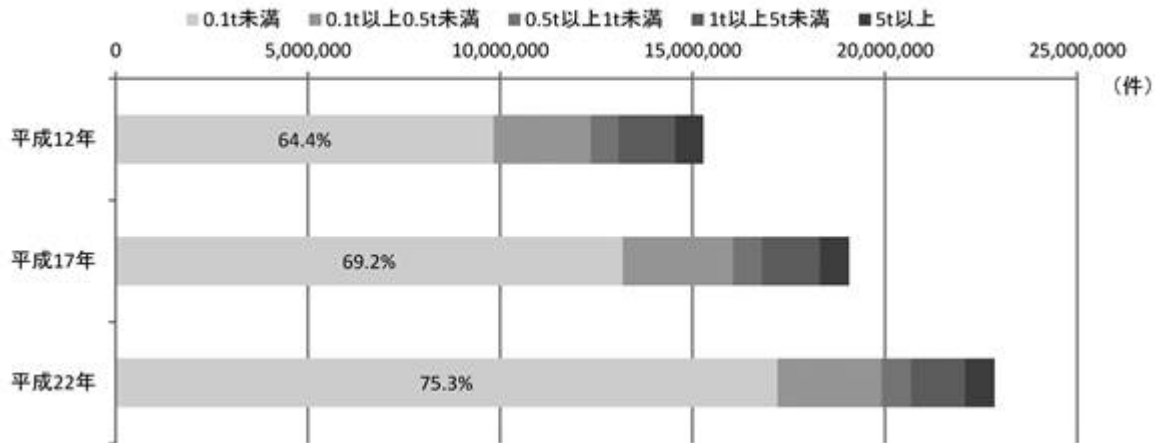
図 30：＜BtoC-ECの市場規模及びEC化率の経年推移＞



（出所） 経済産業省「電子商取引に関する市場調査の結果」（平成28年6月14日）

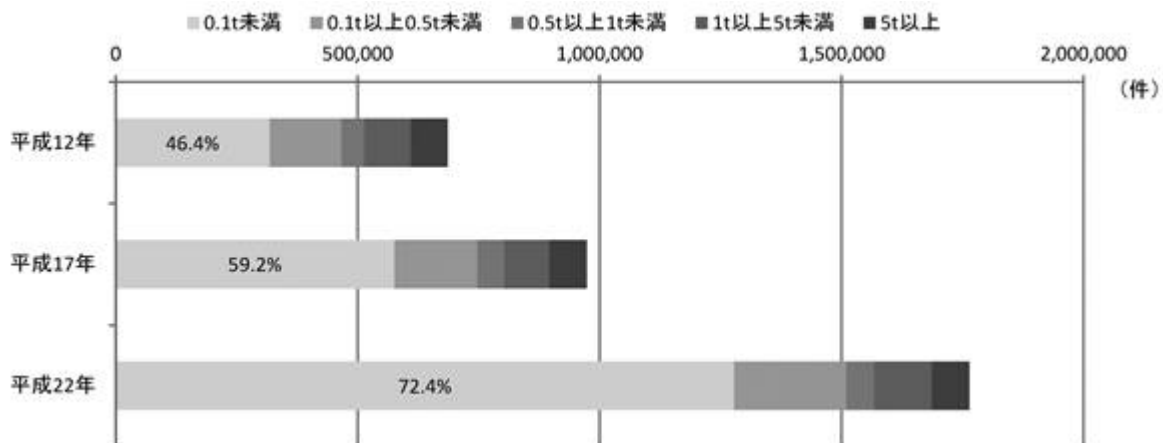
また、近年、自動車輸送貨物量は自家用トラックの取扱量の減少により減少傾向にあるものの、営業用についてはECの進展等による小口多頻度配送の影響もあり増加傾向にあり、全物流に占める0.1t未満の物流の割合は、平成12年の64.4%から、平成22年には75.3%まで増加しています(図31)。特に倉庫業においてその傾向は顕著であり、平成12年には46.4%であった0.1t未満の物流の割合は、平成22年には72.4%に増加しています(図32)。大消費地に近い都市部に近接する物流施設は、このような多頻度配送に有利であると、本投資法人は考えています。

図 31：全産業（除く倉庫業）のロット階層別物流量



(出所) 国土交通省「物流センサス」

図 32：倉庫業のロット階層別物流量

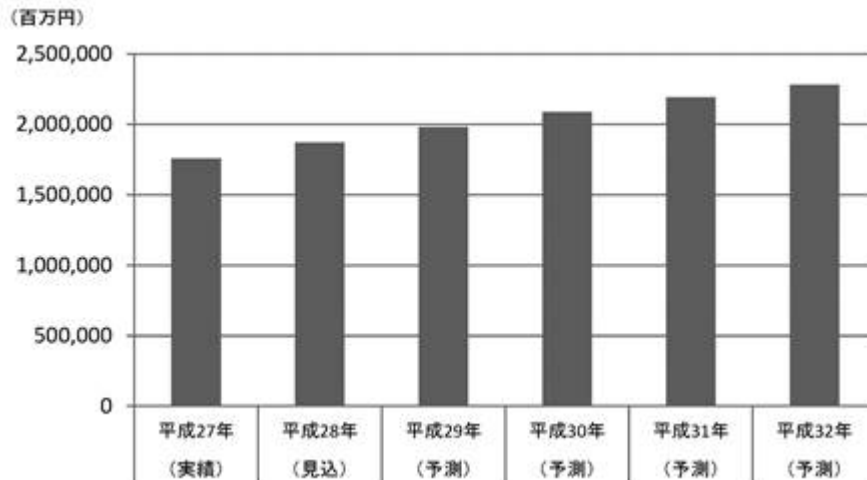


(出所) 国土交通省「物流センサス」

データセンターの動向

データセンターは日本の産業活動を支える重要な施設であると、本投資法人は考えています。国内データセンター市場（自社利用施設を除くアウトソーシングサービス事業者の関連売上）は、平成27年において1兆7,500億円を超える規模にあり、今後も成長を続けていくと予測されています（図33）。

図 33：＜国内データセンター市場＞

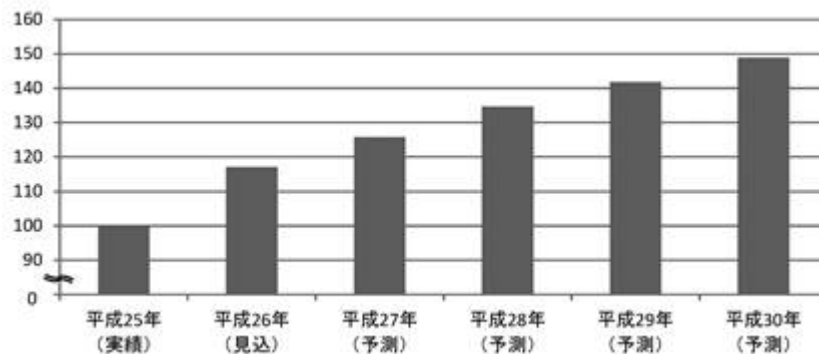


(出所) 株式会社富士キメラ総研「データセンタービジネス市場調査総覧 2016年版上巻」

(注) 株式会社富士キメラ総研は、市場調査を業務としている独立系の調査会社です。上記の国内データセンター市場については、ヒアリング取材から得られた情報に加え、オープン情報、外的要因を総合的に考慮し推定する方法により株式会社富士キメラ総研が作成しています。

今後のデータセンターに対するニーズとしては、景気回復に伴う既存ユーザーからの投資拡大、運用コスト削減、クラウドとの組み合わせや既存システムの集約に伴う高密度センターなどが想定されており、今後もデータセンターに対する需要は継続するものと、本投資法人は考えています（図34）。

図 34：＜データセンタービジネス潜在需要指数の推移＞

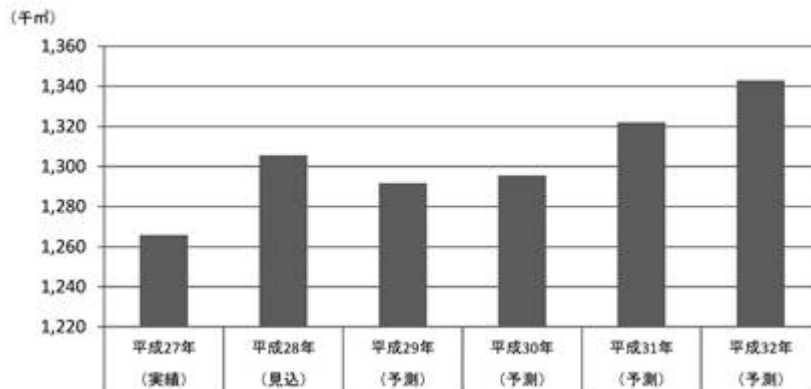


(出所) 株式会社富士キメラ総研「データセンタービジネス市場調査総覧 2014年版上巻」

(注) 「データセンタービジネス潜在需要指数」は、株式会社富士キメラ総研がユーザー企業にWEBアンケートを実施し、平成25年12月時点でデータセンターを利用しているユーザー企業に、平成26年12月時点、平成28年12月時点及び平成30年12月時点の予想サーバー利用ラック量について、平成25年12月時点のサーバーラック利用量を100とする指数での回答を受領し、各年の平均値に各企業規模のデータセンター市場規模を加味した一定の数値を乗じて算出しています。

また、自然災害や電源・通信トラブルに対する堅牢性など、データセンターのスペックに対する要求も高まっており、そうした要求に応えられる高機能な施設に対する需要は高まっていると、本投資法人は考えています。サーバールーム面積はデータセンター市場規模ほど急速に拡大しないものと予測されており、こうした状況を背景に、高機能なスペックを有する施設に対する需要は今後も堅調に推移すると、本投資法人は考えています(図35)。

図 35 : <国内サーバールーム面積推移>



(出所) 株式会社富士キメラ総研「データセンタービジネス市場調査総覧 2016年版上巻」

(注) 上記国内サーバールーム面積推移については、ヒアリング取材のほか、株式会社富士キメラ総研のデータベースやその他基礎情報に基づき株式会社富士キメラ総研が作成しています。

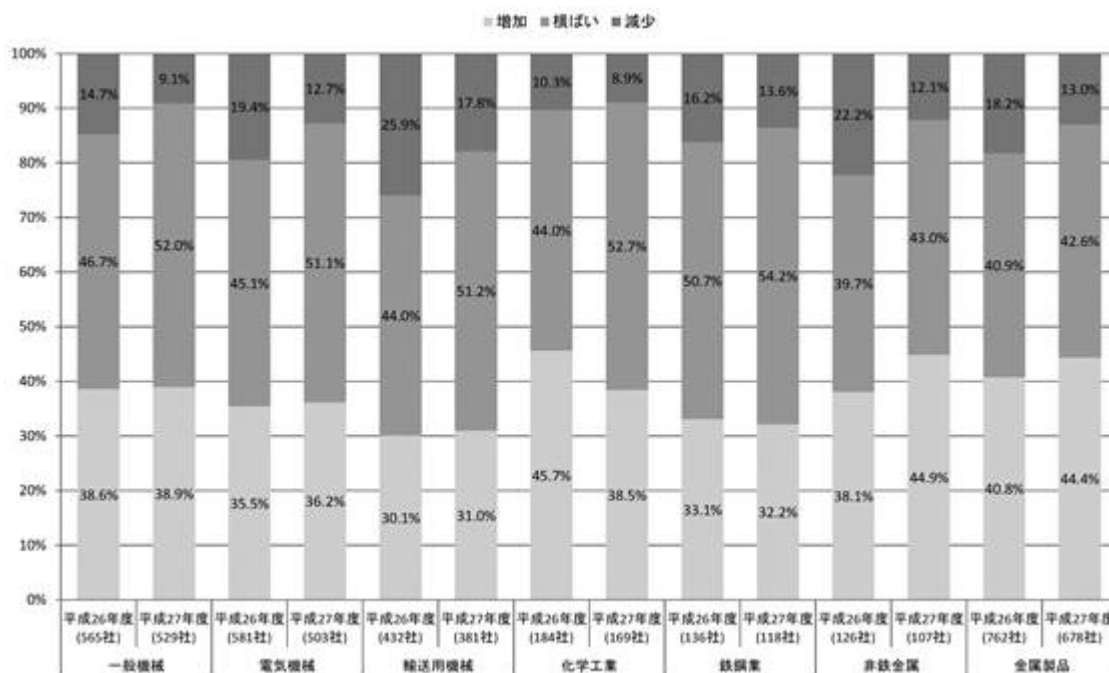
工場の動向

(イ) 設備投資の動向

本邦企業の設備投資の動向については、海外投資が伸びる一方で、国内投資についても強化される動きが見られます。「経済産業省 平成28年版ものづくり白書」によると、平成27年度における今後3年間の国内における設備投資の見通しを平成26年度と比較すると、化学工業及び鉄鋼業を除き多くの主な業種において、「国内設備投資を増加させる」と回答した割合が増加しています（図36）。また、国内設備投資増加の主な理由としては、平成26年の回答において、能力増強が4割前後を占める結果となっており（図37）、国内生産回帰の主な理由としては、平成28年の回答において、熟練技能者による現場力の高さが6割強を占める結果となっています（図38）。

また、平成28年11月2日に日本銀行が公表した経済・物価情勢の展望（展望レポート）によると、設備投資の先行きについては、平成28年度末にかけて、海外経済の減速や既往の円高の影響により、製造業を中心に一旦下押し圧力がかかるものの、平成30年度までの見通し期間を通してみれば、高水準の企業収益や、低金利や緩和的な貸出スタンスといったきわめて投資刺激的な金融環境、財政投融资や投資減税などの財政政策の効果、期待成長率の緩やかな改善などを背景に、緩やかな増加基調が続くと見込まれています。

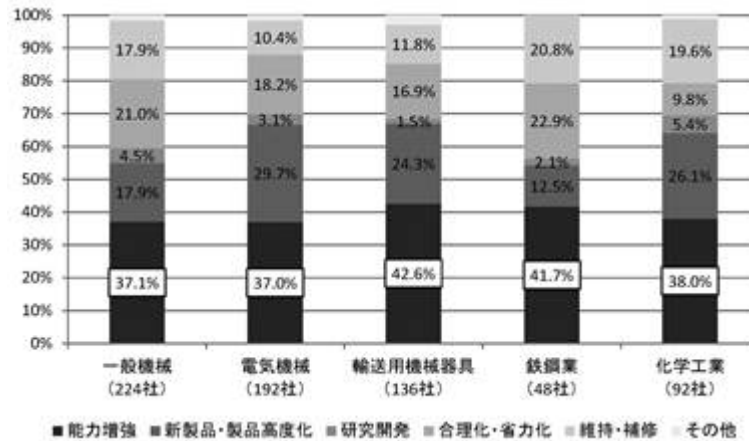
図 36：＜国内設備投資の今後3年間の見通し＞



(出所) 経済産業省「平成28年版ものづくり白書」

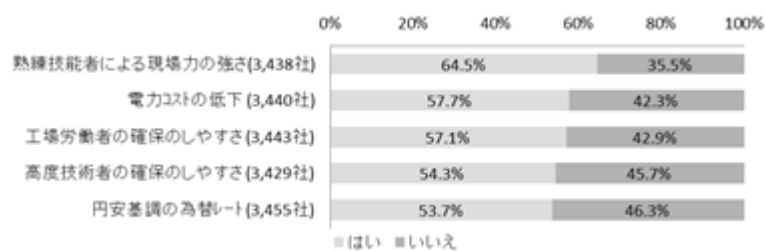
(注) 経済産業省調べ（平成28年1月）。

図 37：＜国内設備投資の増加見通しの理由＞



(出所) 経済産業省「平成26年版ものづくり白書」
 (注) 経済産業省調べ（平成26年1月）。

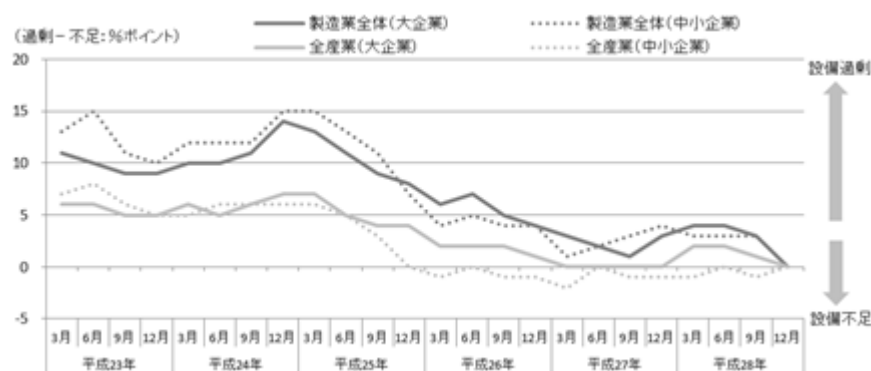
図 38：＜国内へ生産を戻した理由＞



(出所) 経済産業省「平成28年版ものづくり白書」
 (注) 経済産業省調べ（平成28年1月）。

近年の設備投資の傾向としては、生産能力の拡大・増強を海外拠点で行う一方、国内拠点向けの設備投資は維持・補修が中心でしたが、国内拠点における生産能力増強の動きが見られていることは、国内と海外の生産・投資の役割分担が行われつつあることによるものと、本投資法人は判断しています。また、国内生産の増加が示すとおり、生産設備及び生産能力に対して過剰感が徐々に薄れつつあるものと判断しており、日銀短観（全国企業短期経済観測調査）の調査結果によれば、製造業、全産業ともに、大企業を中心とした設備過剰感の緩和傾向が見られます（図39）。

図 39：＜生産設備の過不足＞



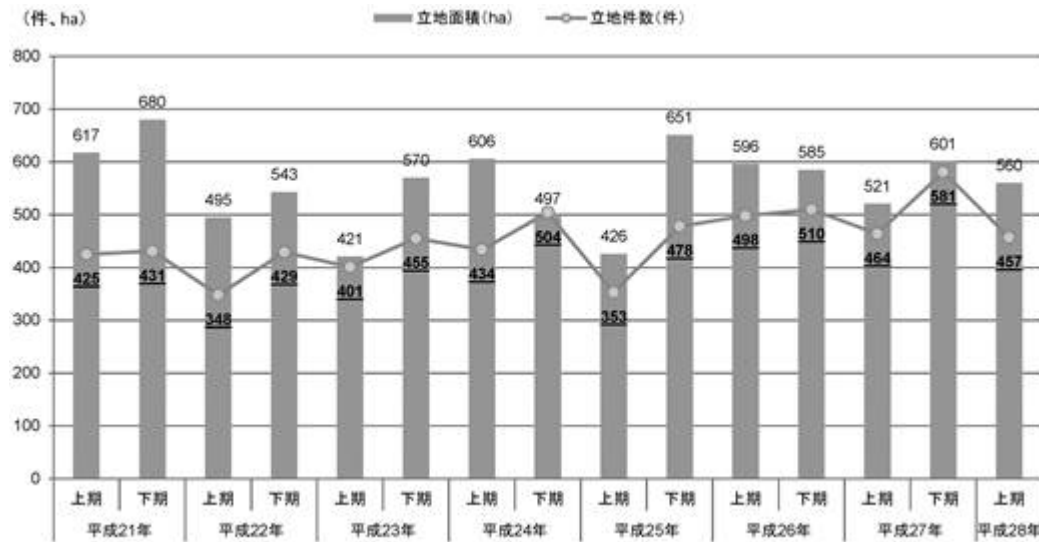
(出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」
 (注) 上記は実績値。

なお、国内での設備投資に回復の兆しが見える背景には、人件費の高騰等、海外生産を取り巻く環境の変化があると考えています。加えて、国内市場についても、効率的な物流、在庫コスト等を合わせた総合面での日本拠点のコスト競争力、また、多様・複雑なニーズに対する迅速な顧客対応といった付加価値の高い拠点としての再評価がなされていると考えられ、国内需要には国内拠点で対応し、海外需要には国内からの輸出ではなく海外拠点で対応するという「地産地消」の流れが伺えます。

(ロ) 工場用地の動向

本投資法人は、取得対象としての工場用地のポテンシャルは大きいと考えています。電気業を除いた工場立地件数、立地面積ともに安定的に推移しており、平成28年上期は前期比の立地面積ベースで7.5%増で推移しています(図40)。

図 40：<工場立地件数・面積の推移>

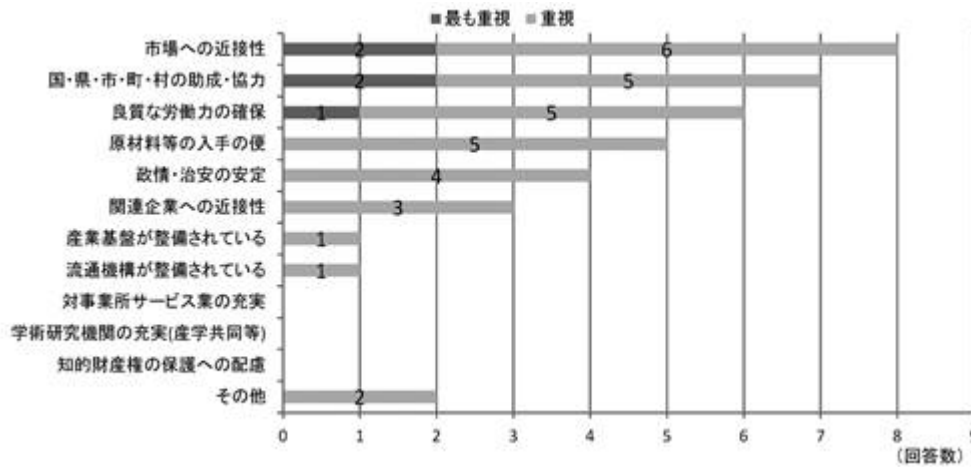


(出所) 経済産業省「平成28年上期(1月~6月期)における工場立地動向調査について(速報)」

(注) 全国の製造業、ガス業及び熱供給業のための工場又は事業場を建設する目的をもって取得(借地を含みます。)された1,000㎡以上の用地が対象。

なお、経済産業省の調査において、平成28年上期に工場立地を行った際に海外を検討したものの最終的に国内立地を選択したと回答した企業が18社存在し、これらの企業が最終的に国内立地を選択した際に「最も重視した」理由としては、「市場への近接性」及び「国・県・市・町・村の助成・協力」が最も多く、「重視した」理由としては「市場への近接性」、「国・県・市・町・村の助成・協力」、「良質な労働力の確保」及び「原材料等の入手の便」等が挙げられています(図41)。

図 41：＜海外立地と比較しての国内立地選定理由＞



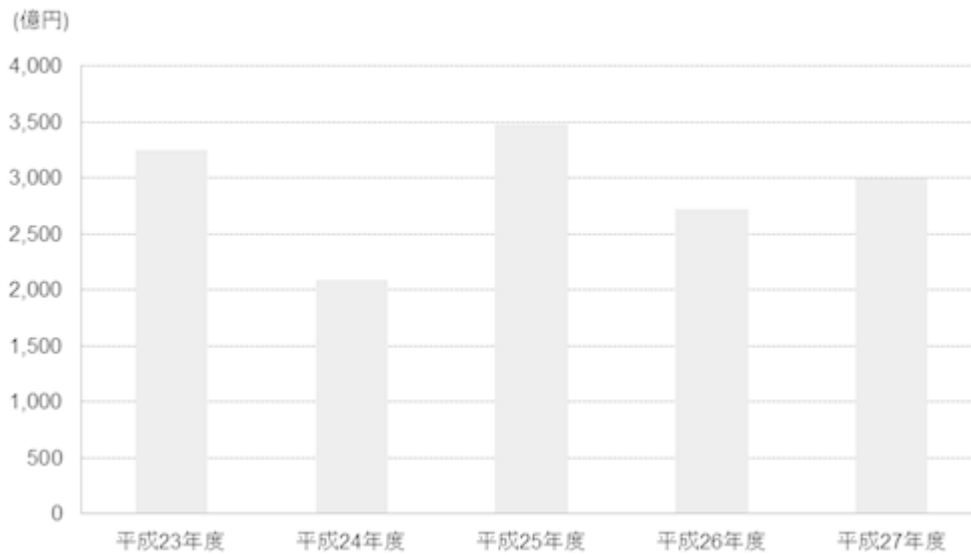
(出所) 経済産業省「平成28年上期(1月～6月期)における工場立地動向調査について(速報)」

(注) 海外立地を検討した企業のうち、最終的に国内での立地を選択した企業(18社)が回答した国内立地選定理由(複数回答)です。

日本製FPD(注)製造装置販売高

日本製FPD製造装置販売の平成27年度の実績は前年度より10.3%増加し、約3,000億円となっています。過去5年については、景気の変動を受けながらも2,000億円から3,500億円のレンジで推移してきました（図42）。

図 42：＜日本製FPD製造装置販売高＞



(出所) 一般社団法人日本半導体製造装置協会「平成29年1月発表半導体・FPD製造装置需要予測（平成28年度～平成30年度）」

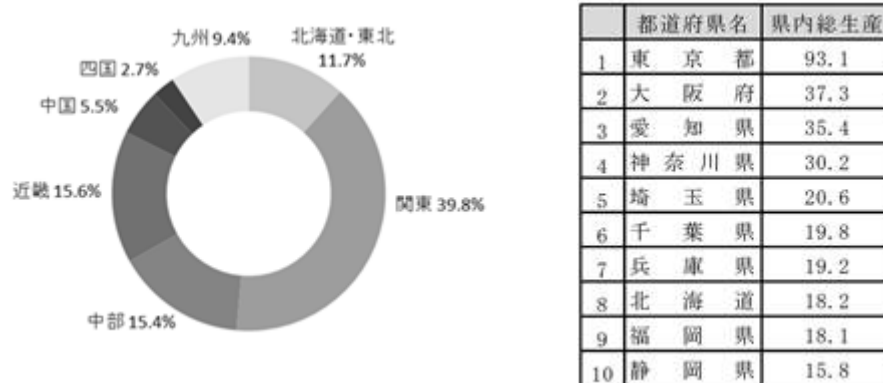
(注) FPDとは、「Flat Panel Display」の略称であり、薄型で平坦な画面の薄型映像表示装置の総称です。

都道府県人口、県内総生産

本投資法人の取得予定資産取得後におけるポートフォリオのうち、65.2%が東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）に、24.5%が大阪圏（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、滋賀県及び和歌山県）に所在しています（いずれも期末算定価額又は鑑定評価額ベース）。他方、地域毎に分類した県内総生産（名目）の割合は関東が39.8%、近畿が15.6%となっています。また、前回増資後取得（予定）資産は、日本全国に位置しており、その中でも県内総生産において10位以内に位置する県に所在する物件が、18物件中15物件存在します（図43）。

なお、前回増資後取得（予定）資産は、総人口においても、15位以内に位置する県に所在する物件が18物件中16物件存在します（図44）。

図 43：＜地域別・都道府県別県内総生産（名目）＞（単位：兆円）



（出所） 内閣府「平成25年度県民経済計算について」（平成28年6月1日公表）

（注） 0.1兆円未満は切り捨てて表示しています。

図 44：＜都道府県別総人口＞（単位：万人）

	都道府県名	総人口
1	東京都	1,329
2	神奈川県	907
3	大阪府	884
4	愛知県	744
5	埼玉県	722
6	千葉県	619
7	兵庫県	555
8	北海道	543
9	福岡県	508
10	静岡県	372
11	茨城県	293
12	広島県	283
13	京都府	261
14	新潟県	233
15	宮城県	232

（出所） 内閣府「平成25年度県民経済計算」（平成28年6月1日公表）

2 投資対象

(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第19期（自平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）にIIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%）を取得価格3,798百万円で、IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分51%）（注）を取得価格4,437百万円で、IIF加須ロジスティクスセンターを取得価格2,361百万円で、IIF羽村ロジスティクスセンターを取得価格820百万円で、それぞれ取得しました。

更に、本投資法人は、本募集の完了後、本募集及び本第三者割当において調達される資金、新規借入金及び手元資金により、後記「第19期取得済資産及び取得予定資産一覧」に記載するインダストリアル不動産11物件（当該不動産を信託財産とする信託受益権での取得を含みます。）を取得する予定です。第19期取得済資産及び取得予定資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。なお、各表は、原則として本書の日付現在を基準として記載しています。

また、本書の日付現在、本投資法人は、取得予定資産について、売主との間で不動産売買契約又は信託受益権売買契約（以下「売買契約」と総称します。）をそれぞれ締結しています。

なお、本書の日付現在におけるIIF大阪住之江ロジスティクスセンター及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターの現所有者である国内事業会社（ただし、同社はIIF大阪住之江ロジスティクスセンターの建物について売主が同社から取得するまでに第三者から取得する予定です。以下同じです。）は、平成29年1月26日に開催予定の取締役会において当該各物件の売却について決議することを予定しており、当該決議において当該各物件の売却について承認が得られることが、当該各物件に係る売買契約に基づく売主の義務の履行の停止条件とされています。したがって、同社の取締役会において当該各物件の譲渡が否決された場合や同社の取締役会の開催が遅延された場合、本投資法人はこれらの物件を予定通りに取得できない可能性があります（詳細については後記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）を予定通りに取得できないこととなった場合について」をご参照下さい。）。

加えて、IIF盛岡ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）に係る売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。IIF盛岡ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）に係る売買契約においては、本投資法人が売買契約に定める合意事項に違反し又は本投資法人の表明保証に反する事由が存在した場合において、かかる違反により売買契約の目的が達せられないことが明らかである場合等には、本投資法人は、売主に対し、売買代金総額（建物消費税相当額を含みません。）の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、IIF盛岡ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）に係る売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達（増資を含みますが、これに限られません。以下同じです。）を完了できたことを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされています。

なお、取得予定資産には、売主における借入先金融機関のために、担保権が設定されているものがありますが、かかる担保権は、取得予定資産の譲渡の際に解除される予定です。

（注）平成28年7月1日に準共有持分51%を取得済であり、本募集後、残りの49%について追加取得を予定しています。

第19期取得済資産及び取得予定資産一覧

	アセット クラス	アセット カテゴリー (注1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得（予定） 年月日	売主	取得（予 定）価格 (百万円)	NOI 利回り (%)	償却後 NOI利回り (%)
第19期取得済資産	インダストリアル 不動産	物流施設	L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分51%）	大阪府 大阪市	平成28年 7月1日	SPC	4,437	4.9	4.1
			L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	埼玉県 加須市	平成28年 9月1日	ビップ株式会社	2,361	5.6	4.9
			L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	東京都 羽村市	平成28年 12月22日	国内事業会社	820	5.4	4.4
		工場・研究 開発施設等	F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%）	神奈川県 横浜市	平成28年 7月1日	SPC	3,798	5.4	4.3
第19期取得済資産 小計 / 平均								11,417	5.3 (注2)	4.4 (注2)
取得予定資産	インダストリアル 不動産	物流施設	L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分49%）	大阪府 大阪市	平成29年 2月20日	SPC	4,263	4.9	4.1
			L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）	福岡県 福岡市	平成29年 2月20日	SPC	3,115	4.5	3.5
			L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）	福岡県 福岡市	平成29年 2月20日	SPC	5,451	4.4	3.6
			L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）	東京都 板橋区	平成29年 2月20日	SPC	1,031	4.4	3.7
			L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	宮城県 黒川郡	平成29年 2月21日	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス4号	1,480	6.0	4.8
			L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	群馬県 太田市	平成29年 2月21日	三井住友ファイナンス & リース株式会社	1,010	6.6	5.7
			L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）	大阪府 大阪市	平成29年 3月21日	国内事業会社	9,075	4.2	3.3
			L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）	大阪府 大阪市	平成29年 3月21日	国内事業会社	1,905	4.7	4.1
			L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター	岩手県 紫波郡	平成29年 5月1日	国内事業会社	1,302	6.3	5.6
		工場・研究 開発施設等	F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	神奈川県 横須賀市	平成29年 2月20日	コマツNTC株式会社	4,000	7.2	6.6
			F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	神奈川県 高座郡	平成29年 2月20日	コマツNTC株式会社	1,200	6.6	6.2
		取得予定資産 小計 / 平均								33,832
第19期取得済資産及び取得予定資産 合計 / 平均								45,249	5.0 (注2)	4.3(注2)

(注1) アセットカテゴリーの定義及び具体例については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (イ) 投資対象とする資産」をご参照下さい。

(注2) 平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは以下の計算式により求めています。

平均NOI利回り = NOIの合計 ÷ 取得（予定）価格の合計

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

「継続性」及び「汎用性」の分析(注1)

物件番号	物件名称	継続性	汎用性
L-30	IIF福岡東ロジスティクスセンター	カスタマーセンター・事務ユニットが併設されたトールエクスプレスジャパンの九州エリアの重要拠点 期間15年の定期建物賃貸借契約による高い継続性	福岡中心部「博多」駅まで約10kmでアクセスできる高い交通利便性 特別積合せ貨物運送事業者が集積する物流施設需要が高いエリア 建物両サイドにトラックバース及び庇を備え、効率的な荷捌きが可能な施設
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	佐川急便の関西エリア重要拠点として継続利用中 平成27年にテナントによる大規模設備更新の実施	大阪都心部約6kmの高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地 隣地は西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」であり、優れた物流立地としての裏付け
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	卸販売大手のピップの北関東エリアの重要物流施設 期間10年（契約期間中原則解約不可）の定期建物賃貸借契約による高い継続性	圏央道の埼玉～茨城間が平成28年度開通予定。ポテンシャルの高まりが期待 東北自動車道「加須」ICより約4kmに位置。関東広域へのアクセス良好 高床式トラックバース、天井最高7.1m等の汎用性を有する施設
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	コカ・コーライーストジャパンの東京西部エリアにおける主要な飲料専用配送センター 期間8年（契約開始後5年間原則解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性	倉庫部分は低床仕様の平屋建物のためトラックやフォークリフトによる直接搬入が容易な仕様であり、飲料だけでなく金属、紙類など重量物も扱うことが可能 物流施設や工場が集積する工業専用地域に位置し、24時間稼働が可能 大型トラックから小型トラックへの積替えが容易で高頻度配送に対応可能
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター （準共有持分60%）	九州エリアにおける賃借人の重要拠点として竣工来入居を継続	工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業が可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝 市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから雇用確保も容易な立地 平成20年新築の建物であり、荷物用エレベーター4基・垂直搬送機4基を備え、多様な貨物の取扱いが可能なマルチテナント型物流施設 1階は両面バースを備えクロスドックオペレーションが可能
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター （準共有持分60%）	九州エリアにおける賃借人の重要拠点として入居を継続する高い蓋然性	工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業が可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝 市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから雇用確保も容易な立地 平成20年新築の建物であり、荷物用エレベーター3基・垂直搬送機3基を備え、多様な貨物の取扱いが可能な仕様 1階は両面バースを備え、最大で4分割対応が可能なフロアプレート形状
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター （準共有持分60%）	賃借人の入居を前提として建築され、「東京総合物流センター」として3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）事業に供されるテナントの重要拠点 期間20年（平成39年まで）の長期間の契約による高い継続性	外環道エリアに所在し、国道17号線・首都高速5号池袋線への良好なアクセスを有する都内北部の集配拠点 都心型配送拠点として汎用性を有する床荷重・天井高等のスペック
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	エンドテナントである大手飲料メーカーのグループ会社の全国配送網における主要拠点 トラックヤードは十分に広くトラック動線に優れており、重量物を扱う荷主にとって使い勝手のよい低床式倉庫	東北自動車道の「大和」ICより約500mに位置し、交通アクセスに優れ、東北圏の広域配送拠点として機能 2つの倉庫スペースの間に雨天降雪時の荷役を可能にする底下スペースを保有
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	期間20年の定期建物賃貸借契約（原則解約不可）に裏付けられた継続性 現テナントが営んでいる特別積合せ貨物運送事業に特化した専用施設	国道17号バイパス（上武道路）沿いに位置し、北関東自動車道「伊勢崎」ICや東京方面へのアクセスが容易 平屋建ての建物中央に荷捌き場が設けられ、南北両面にトラックバースを有する配送効率を重視した施設 労働力確保に不可欠な、充実した平面駐車場

物件番号	物件名称	継続性	汎用性
L-39	IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター （準共有持分75%）	期間20年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた 継続性 テナントにとって家電製品を扱う倉庫として西 日本地域のハブ拠点	最寄ICまで約2.3km、大阪南港コンテナ埠頭まで 約5kmと陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地で あり、かつ24時間稼働可能な工業専用地域に位 置する施設 市場競争力のある大規模かつ機能的な物流施設 として希少性のある施設
L-40	IIF大阪住之江 ロジスティクスセンター （準共有持分75%）	テナントにとって半導体を扱う倉庫として国内 輸送のハブであり、かつ輸出の拠点となる施設	最寄ICまで約2.1km、大阪南港コンテナ埠頭まで 約5kmと陸上輸送、海上輸送ともに良好な立地で あり、かつ24時間稼働可能な工業専用地域に位 置する施設 大阪市営地下鉄四つ橋線「北加賀屋」駅の徒歩 圏で、同駅周辺には住宅地域が広がっており、 労働力の確保が容易
L-41	IIF盛岡ロジスティクス センター	東北エリアにおける大手3PL事業者である三八五 流通との間において、本投資法人による本物件 の取得予定日より新たな定期建物賃貸借契約が 開始予定 エンドテナントである大手ホームセンターのグ ループ会社にとって、北東北エリア広域をカ バーする重要拠点	東北圏の物流拠点である盛岡エリアに位置し、 青森県、秋田県、岩手県の北東北3県への効率的 な配送が可能な立地 降雪時にも効率的なオペレーションが可能な室 内型のトラックバースを備える、地域特性に適 した施設形状
F-8	IIF横浜新山下R&D センター	世界有数の自動車関連用品サプライヤーである ZF TRW オートモーティブホールディングスの日 本法人であるティーアールダブリュオートモー ティブジャパンの本社兼エンジニアリングセン ター 期間20年（残存期間約10.3年）の定期建物賃 貸借契約による高い継続性	みなとみらい線「元町・中華街」駅から徒歩10 分に所在し、「東京」駅まで約40分と都心オ フィスエリアへのアクセス良好 非常用発電、非接触型ICカードによるセキュリ ティ体制を完備
F-9	IIF掛川マニュファクチャ リングセンター （底地）	業務用厨房洗剤製造業界で、売上シェア業界上 位のシーバイエス唯一の製造工場 期間30年の事業用定期借地権設定契約（うち10 年間解約不可）による高い継続性	3大都市圏の中心に位置し、主要消費地への交通 利便性が高い 掛川市東部工業団地（通称「エコポリス工業団 地」）に位置し、周辺には工場を中心とする多 様な産業用不動産が集積しており、高い工場用 地ニーズを有する立地
F-10	IIF浦安マシナリー メンテナンスセンター （底地）	建設機械リース業界最大手の一角、西尾レント オールの湾岸エリア最大級拠点 期間49年の事業用定期借地権設定契約（うち10 年間解約不可）による高い継続性	首都高速湾岸線「舞浜入口」から約1.0km、「浦 安」ICから約2.4kmと、東京都心から約30分でア クセスできる希少な工業・物流エリア 日本最大級の鉄鋼団地である「浦安鉄鋼団地」 に所在
I-9	IIF東松山ガスタンク メンテナンスセンター （底地）	伊藤忠商事グループのJシリンダーサービスは、 高圧ガス容器検査では関東エリアのトップシェ ア（平成27年10月時点）、本物件土地上に検査 場を新築 期間30年の事業用定期借地権設定契約による高 い継続性	関越自動車道「東松山」ICから約2km、東武東上 線「森林公園」駅から約1.4kmの位置に所在する 東松山工業団地内の整形角地 24時間稼働が可能な工業専用地域に所在
F-11	IIF横須賀テクノロジー センター	ニコンの精機事業において業界トップシェアを 誇るFPD露光装置のユニット・部品等の製造を行 う拠点 平成16年に「横浜製作所 横須賀分室」として 開設され、以後賃借人によって継続的に設備投 資が実施されており、平成24年以降は「横須賀 製作所」として操業を継続	製造業の工場が集積する工業団地「久里浜テク ノパーク」に位置し、最寄駅が徒歩圏かつ高 速道路ICが至近の交通アクセスに恵まれた立地 工場棟は軒高が約11mの吹抜けとクレーンを有す る仕様のため、幅広い業種の事業者による転用 が可能な汎用性を有する施設 当初は売主であるコマツNTCが自社で利用してい た工場をニコンが自社工場として賃借しており、 異なる業種に対応可能な建物仕様であること の裏付け
F-12	IIF湘南テクノロジー センター	ニコンのガラス事業において、主力事業である FPDフォトマスク（注2）用ガラス基板の研磨工程 を担う「相模原製作所 湘南分室」として、平 成18年から操業を続ける重要な拠点	製造業の大規模工場や物流施設が集積する工業 団地に位置し、最寄駅が徒歩圏かつ高速道路IC が至近の交通アクセスに恵まれた立地 工場棟は軒高約11mの平屋建てであり、柱間隔が 6m×10m以上のスペースが確保され、かつクレー ンを有する施設のため、幅広い業種の事業者に よる転用が可能な汎用性を有する施設 当初は売主であるコマツNTCが自社で利用してい た工場をニコンが自社工場として賃借しており、 異なる業種に対応可能な建物仕様であること の裏付け

(注1) 「継続性」及び「汎用性」の分析は、本資産運用会社が第19期取得済資産及び取得予定資産の取得の意思決定に際し、
デュー・デリジェンス手続においてシービーアールイー株式会社、株式会社一五不動産情報サービス及び株式会社三菱総
合研究所から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。なお、「継続性」
とは現賃借人の継続利用の蓋然性を意味し、「汎用性」とは不動産としての汎用性を意味します。

(注2) 「FPDフォトマスク」とは、FPD露光装置において微細な回路を基板に光をあてて焼き付ける際の原版となるものです。

第19期取得済資産及び取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関

物件番号	物件名称	設計者(注)	構造設計者(注)	施工者(注)	確認検査機関(注)
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	株式会社佐川建設	株式会社佐川建設	清水建設・佐川建設 共同企業体	大阪市
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	<大和根デボ棟> 株式会社工藤孝 建築設計事務所 <北関東センター棟> 西松建設株式会社	<大和根デボ棟> 株式会社工藤孝 建築設計事務所 <北関東センター棟> 山口建築設計 事務所	<大和根デボ棟> 大和ハウス工業 株式会社東京支店 <北関東センター棟> 西松建設株式会社 東京建築支店	<大和根デボ棟> 埼玉県行田土木 事務所 <北関東 センター棟> 埼玉県行田土木 事務所
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	東京都
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	大成建設株式会社 一級建築士事務所 九州支店	大成建設株式会社	大成建設株式会社	日本ERI 株式会社
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	株式会社 竹中工務店九州 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	日本ERI 株式会社
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	新日鉄エンジニアリング株式会社 一級建築事務所	新日鉄エンジニアリング株式会社 一級建築事務所	日東工営株式会社	株式会社 都市居住評価 センター
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	株式会社今野建築 設計事務所	株式会社今野建築 設計事務所	松井建設株式会社 東北支店	宮城県建築主事
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	大和ハウス工業 株式会社神戸支店 建築一級建築士 事務所	大和ハウス工業 株式会社神戸支店 建築一級建築士 事務所	大和ハウス工業 株式会社群馬支店	ビューローベリ タスジャパン 株式会社
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%)	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 一級建築士事務所	三井住友建設株式会社 大阪支店	株式会社 国際確認検査 センター
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%)	株式会社真建築 設計事務所	株式会社真建築 設計事務所	東洋土建株式会社	大阪市
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター	株式会社久慈設計	株式会社久慈設計	豊國建設株式会社	岩手県
F-8	IIF横浜新山下 R&Dセンター (準共有持分99.7%)	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	ビューローベリ タスジャパン 株式会社
F-11	IIF横須賀 テクノロジーセンター	清水建設株式会社・ 株式会社日建設計	清水建設株式会社・ 株式会社日建設計	清水建設株式会社	横須賀市・ 株式会社東京 建築検査機構
F-12	IIF湘南 テクノロジーセンター	株式会社日建設計	株式会社日建設計	株式会社銭高組	株式会社湘南 建築センター

(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。

第19期取得済資産及び取得予定資産に関する地震リスク分析報告書の概要

第19期取得済資産及び取得予定資産に係る建物については、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報告により、IIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%）については平
成27年12月3日付、IIF大阪此花ロジスティクスセンターについては平成28年6月10日付、IIF加須ロジステ
ィクスセンターについては平成28年8月15日付、IIF横須賀テクノロジーセンター及びIIF湘南テクノロジーセン
ターについては平成28年11月30日付、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）、IIF福岡
箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）及びIIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）
については平成28年12月5日付、IIF羽村ロジスティクスセンター、IIF仙台大和ロジスティクスセンター及び
IIF盛岡ロジスティクスセンターについては平成28年12月20日付、IIF太田ロジスティクスセンターについ
ては平成28年12月27日付、並びに、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大
阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）については平成29年1月5日付の地震リスク評価報告
書が作成されています。ただし、本地震リスク評価報告書については、本投資法人がその内容の妥当性、正
確性を保証するものではありません。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はあり
ませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過
確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」/「建物
再調達価格」（%）を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建
築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損
失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

物件 番号	物件名称	地震リスク分析報告書
		PML（予想最大損失率）（%）
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	9.6
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	8.2
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	4.2
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター （準共有持分60%）	0.4
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター （準共有持分60%）	0.2
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）	5.8
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	2.4
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	7.0
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター （準共有持分75%）	4.8
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンター （準共有持分75%）	3.9
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター	1.7
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%）	5.0
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	5.0
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	4.8

第19期取得済資産及び取得予定資産についての津波又は地震による被害の可能性に関するデュー・デリ
ジェンスの結果の概要(注1)

物件 番号	物件名称	津波による浸水被害の 可能性(注2)	地震による外構液状化 被害の可能性(注3)	調査会社
L-31	IIF大阪此花ロジスティクスセンター	5.0m	高い(注4)	株式会社イー・ アール・エス
L-32	IIF加須ロジスティクスセンター	-	高い(注4)	
L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	-	-	
L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクス センター (準共有持分60%)	-	高い(注4)	
L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクス センター (準共有持分60%)	-	高い(注4)	
L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	-	高い(注4)	
L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター	-	-	
L-38	IIF太田ロジスティクスセンター	-	低い	
L-39	IIF大阪住之江ロジスティクス センター (準共有持分75%)	4.0m	極めて高い(注4)	
L-40	IIF大阪住之江ロジスティクス センター (準共有持分75%)	3.0m	低い	
L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンター	-	-	
F-8	IIF横浜新山下R&Dセンター (準共有持分99.7%)	3.0m	低い	
F-11	IIF横須賀テクノロジーセンター	2.0m	低い	
F-12	IIF湘南テクノロジーセンター	-	低い	

(注1) 第19期取得済資産及び取得予定資産に係る建物については、津波による浸水被害の可能性(原則として海に面する市町村(政令指定都市は区)に所在し、津波ハザードマップ調査を行っても懸念がないと判断できない場合)又は地震による外構液状化被害の可能性に関して専門家に依頼してデュー・デリジェンスを行っており、株式会社イー・アール・エスにより津波リスク評価報告書及び液状化リスク評価報告書が作成されています。ただし、各評価報告書については、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

なお、上記各評価報告書に関しては、外構液状化被害の可能性について、統一された厳密な定義はなく、また、液状化の発生により第19期取得済資産及び取得予定資産の敷地地盤を対象に想定される補修費用を算出しているものであり、液状化による護岸の移動・損傷等についての補修費用は含まれていません。

(注2) 津波による浸水被害の可能性について、調査会社である株式会社イー・アール・エスにより、低いと判定された場合には、「低い」と記載され、低くないと判定された場合には、浸水深が記載されます。

(注3) 地震による外構液状化被害の可能性の判定について、調査会社である株式会社イー・アール・エスの判定結果は「かなり低い・低い・高い・極めて高い」の4段階で示されます。

(注4) 一般社団法人日本建築学会の建築基礎構造設計指針に基づき、液状化が発生した場合、外構部の概算補修費用としてL-31は1,292万円、L-32は791万円、L-34は546万円、L-35は1,591万円、L-36は98万円、L-39は1,836万円のコストが算出されています。なお、外構部以外の補修が必要となったり、外構部の補修費用が上記金額を上回る可能性があることにご留意下さい。

(2) 個別物件の概要

第19期取得済資産及び取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

なお、後記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、以下のとおりです。

「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）及びI（インフラ施設）の3つに分類し、番号を付したものです。
- ・「物件名称」は、本投資法人が本書の日付現在使用している第19期取得済資産の名称又は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。
- ・「特定資産の種類」は、第19期取得済資産又は各取得予定資産の種類を記載しています。
- ・「取得（予定）年月日」は、売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の譲渡日を記載しています。
- ・「取得（予定）価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切捨て）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、第19期取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の第19期取得済資産又は各取得予定資産に係る信託契約に基づき記載しています。
- ・土地の「所在地」は、原則として登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を、共有及び受益権準共有の場合には全体の地積を、それぞれ記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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。
- ・土地の「容積率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有・それ以外の別」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」について
本投資法人は、第19期取得済資産又は各取得予定資産に関し、建物状況調査、緊急・短期・長期に係る修繕更新費用、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を、日本管財株式会社、株式会社ERIソリューション、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社及び株式会社東京建築検査機構に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。なお、短期に係る修繕更新費用が見込まれる場合、「年平均」は短期及び長期に係る修繕更新費用の合計額の12年間の年平均を記載しています（本投資法人が一部の準共有持分のみを保有する物件についても、建物全体に係る費用を記載しています。）。また、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成されたエンジニアリングレポートに表示された調査年月日を記載しています。
- ・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を、共有及び受益権準共有の場合には一棟の建物全体の構造・階数を、それぞれ記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、増築部分がある場合には、登記簿上の増築年月日もあわせて記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の延床面積を、共有及び受益権準共有の場合には、一棟の建物全体の延床面積を、それぞれ記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「PM会社」は、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務を委託している、又は取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「土壌」は、株式会社フィールド・パートナーズ、ランドソリューション株式会社及びイー・アンド・イー・ソリューションズ株式会社が土壌調査を実施し、本投資法人の委託に基づき作成した土壌環境評価報告書及び土地利用履歴（PHASE 1調査）報告書を基に記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は各信託受益権の権利関係・利用等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

「賃貸借の概要」及び「賃貸借等の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」及び「賃貸借等の概要」は、各不動産及び信託不動産に関し、第19期取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書の内容を記載しています。
- ・「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- ・「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に記載された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約（使用貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関し、第19期取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積を各賃借人欄に、賃貸面積の合計を合計欄にそれぞれ記載しています。
- ・「稼働率」は、総賃貸可能面積（各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積）に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。各賃借人欄においては、総賃貸可能面積に対して第19期取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積が占める割合を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に関し、第19期取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産及び信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- ・「契約期間」及び「敷金・保証金」は、各不動産及び信託不動産に関し、第19期取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、契約期間並びに敷金及び保証金の予定残高の合計額を記載しています。なお、普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新に係る直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を契約期間としています。

「鑑定評価書の概要」欄及び「調査報告書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」及び「調査報告書の概要」は、本投資法人が、一般財団法人日本不動産研究所、シーピーアールイー株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定書に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し作成された各不動産鑑定評価書及び調査報告書（以下、併せて「鑑定評価書」ということがあります。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価又は価格調査は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額又は調査価格での取引可能性等を保証するものではありません。

「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、本資産運用会社が第19期取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続においてシーピーアールイー株式会社、株式会社一五不動産情報サービス及び株式会社三菱総合研究所から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。

第19期取得済資産

L-31 IIF大阪此花ロジスティクスセンター（準共有持分51%）					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	日本管財株式会社	
取得年月日	平成28年7月1日		調査年月日	平成28年5月17日	
取得価格	4,437百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成27年6月26日	建物状況評価の概要	短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	441,160,000円
	信託期間満了日	平成39年2月28日		年平均	36,763,000円（12年平均）
土地	所在地	大阪府大阪市此花区島屋四丁目21番6		構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺7階建 附属建物1：鉄骨造陸屋根平家建 附属建物2：コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物3：コンクリートブロック造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	面積	23,359.57㎡	建築時期	平成3年1月7日	
	用途地域	工業専用地域	延床面積	34,159.61 ㎡	
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	種類	事務所・倉庫 他	
	所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし		PM会社	BMS株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地では過去に実施された土壌調査において土壌で六価クロム、鉛、ふっ素、また、地下水でふっ素及びほう素の汚染が確認されました。更に、一部の土壌及び地下水に油分が確認されましたが、それぞれの影響について以下のとおり評価されています。 対象地には土壌汚染が存在することが確認されましたが、建物はコンクリート等により被覆されており、建物を除く範囲はアスファルト等で被覆され、植栽部の土壌については土壌調査が実施されて汚染が存在しないことが確認されているため、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。 地下水汚染が確認された物質は、ふっ素及びほう素であり、これらの物質を含む地下水が到達し得る一定の範囲（対象地周辺の概ね250m程度）には地下水を飲用していると想定される施設や住宅等はありません。よって、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いと判断されます。					
特記事項					
該当事項はありません。					

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	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	運輸業	1	46,262.20㎡ (100%)	(注)	36.3年間 (平成2年11月16日 から平成39年2月28 日まで)	(注)
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・著しい経済変動及び公租公課等の改正があった時は、賃貸人と賃借人が協議の上改定することができるものとされています。 ・平成39年2月末日までの期間（以下「解約禁止期間」といいます。）は賃貸人及び賃借人いずれからも解約できないものとされており、解約禁止期間中に賃借人が解約を申し出た場合には、賃借人は解約日から解約禁止期間の満了日までの賃料総額に相当する金額を違約金として、一括して直ちに、賃貸人に支払うものとするされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 最寄りの「安治川口」駅は大阪市内に4つあるJR 貨物駅の一つであり、同駅とJR 東京貨物ターミナル駅（品川区八潮）間を、佐川急便専用の貨物列車（スーパーレールカーゴ）が毎日運行しており、「安治川口」駅至近の本施設は同社にとって関西エリアの重要な拠点です。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

調査報告書の概要	
不動産価格調査機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	4,510百万円
価格時点	平成28年12月31日
(注1) 平成28年12月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価格を記載しており、取得時の不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額とは異なります。 (注2) 準共有持分（51%）に対応する調査価格については、本物件全体の調査価格に準共有持分割合を乗じて決定されています。以下は本物件全体の調査価格です。	

< ご参考：本物件全体の調査価格 >

調査報告書の概要		
不動産価格調査機関	シービーアールイー株式会社	
調査価格	8,850百万円	
価格時点	平成28年12月31日	
直接還元法による収益価格	8,980百万円	
	還元利回り	4.4%
DCF法による収益価格	9,010百万円	
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.6%

(注) 本物件全体の調査価格は、土壤汚染除去に要する費用を考慮して決定しています。

本物件の特性

取得のポイント

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

継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

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

汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

利便性の高い優良立地

- ・大阪中心部から約6km、の高速道路出入口に近接し、JR貨物駅へのアクセスに優れる立地
- ・周辺は大阪市内有数の工場の集積地であり、物流施設として24時間稼働が可能
- ・隣地に西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」があり、優れた物流立地として裏付け
- ・最寄のJRゆめ咲線「安治川口」駅が徒歩圏内という雇用確保の優位性

<施設>

賃借人の仕様に合致した大規模施設

- ・賃借人の持込資産であるマテリアルハンドリング(マテハン)設備を備え、賃借人仕様に合致した物流施設
- ・配送機能に特化したフロアと、流通加工用のフロアを複数有する建物仕様であり、集配送に特化した物流拠点として汎用性を有する施設

L-32 IIF加須ロジスティクスセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権			調査業者	株式会社東京建築検査機構	
取得年月日	平成28年9月1日			調査年月日	平成28年8月15日	
取得価格	2,361百万円			緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年9月1日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	69,860,000円	
	信託期間満了日	平成38年9月30日		年平均	5,821,000円(12年平均)	
土地	所在地	埼玉県加須市新利根二丁目6番1他		建物 構造と階数	建物1: 鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 附属建物1: 鉄筋コンクリート造 ビニール板ぶき平家建 建物2: 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亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	面積	20,750.00㎡			建築時期	建物1:平成2年11月26日 建物2:平成1年4月14日
	用途地域	工業地域			延床面積	17,744.41㎡
	容積率/ 建ぺい率	200%/60%			種類	倉庫・事務所
	所有・それ以外の別	所有権			所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	BMS株式会社		
土壌: ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいものと評価されています。						

特記事項
・本件土地の一部に送電線の架設及び架設保守等のための土地立入等を目的とした地役権が設定されています。 ・本物件取得に先立ち、アスベスト含有建材の調査を EAI 株式会社へ依頼しており、当該調査の結果を踏まえ、含有可能性のあるアスベストの除去費用(約136百万円)に係る資産除去債務を平成28年12月期(19期)から計上する予定です。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	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
ピップ株式会社	製造・ 卸売業	1	17,744.41㎡ (100%)	(注)	10年間 (平成28年3月11日 から平成38年3月10 日まで)	(注)
契約種類: 定期建物賃貸借契約 契約更改・改定: ・賃料の改定は行わないものとされています。 ・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ます。						
賃借人にとっての本施設位置付け: 東京都北部及び埼玉・茨城・栃木・群馬4県への集配送をカバーする重要施設です。						
その他の事項: なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

調査報告書の概要	
不動産価格調査機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	2,570百万円
価格時点	平成28年12月31日
(注) 平成28年12月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価格を記載しており、取得時の不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額とは異なります。	
直接還元法による収益価格	2,540百万円
還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格	2,570百万円
割引率	4.7%
最終還元利回り	5.1%

本物件の特性	
<p>取得のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・テナントの重要拠点への投資であり、長期の定期建物賃貸借契約（期間10年、原則解約不可）に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー ・ヒューリック株式会社のウェアハウジング機能を活用した機動的な取得 ・ヘルスケア・ベビー用品製造・卸売業大手、ピップ株式会社の不動産流動化及び長期継続利用ニーズを捉えたCRE提案による首都圏所在の物流施設の取得 <p>継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間10年（契約期間中原則解約不可）の定期建物賃貸借契約による高い継続性 ・卸売大手ピップにとって、東京都北部及び埼玉・茨城・栃木・群馬4県（北関東エリア）への集配送をカバーする重要物流施設 ・空調設備・マテリアルハンドリング（マテハン）設備等、テナント負担による定期的な設備投資実績 <p>汎用性（不動産としての汎用性）</p> <p><立地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・圏央道が平成28年度に埼玉～茨城間で新たに開通予定であり、本物件周辺は東京都心方面のみならず関東広域エリアへのアクセス性も向上し、物流ポテンシャルの高まりが期待されるエリア ・東北自動車道「加須」ICから約4km、埼玉県を横断する国道125号線からも約3kmと主要道路とのアクセスに優れ、都心・関東広域へのアクセスが良好な立地 ・物流施設、製造工場が多く立地する産業用不動産の集積地である加須・大利根工業団地内に所在し、24時間オペレーションが可能な産業用不動産の集積地 <p><施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・4階建・延床面積約4,600坪の「北関東センター棟」と2階建・延床面積約750坪の「大利根デポ棟」の2棟の物流倉庫からなる構成 ・「北関東センター棟」には事務所・会議室・休憩所及び食堂等があり、配送業務に付随する機能を利用可能 ・倉庫部分は、高床式トラックバース、柱間隔10m以上、最大床耐荷重1.5t/m²と天井高（梁下有効）最大7.1mの汎用性を有する物流施設 	



L-33 IIF羽村ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得年月日	平成28年12月22日			調査年月日	平成28年11月7日
取得価格	820百万円			緊急修繕費	0円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成28年12月22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	55,167,000円	
	信託期間満了日	平成38年12月31日	年平均	4,597,000円（12年平均）	
土地	所在地	東京都羽村市神明台四丁目 8番地16	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	6,932.37m ²		建築時期	本棟：平成3年7月31日新築 附属建物：平成3年7月31日新築
	用途地域	工業専用地域		延床面積	3,892.66m ²
	容積率/ 建ぺい率	200% / 60%		種類	本棟：倉庫 附属建物：ごみ置場・ボンベ庫
	所有・それ以外 の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	BMS株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において、土壌汚染が存在する可能性は比較的小さいものとされています。					

特記事項	
・イー・アール・エム日本株式会社によるアスベスト調査において、外壁仕上塗材、内装建材の一部にアスベストの含有（レベル3）が確認されていますが、現状においては劣化は見受けられない旨が報告されています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除去費用（約83百万円）に係る資産除去債務を平成28年12月期（第19期）から計上する予定です。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	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
コカ・コーライースト ジャパン株式会社	卸売及び 小売業	1	3,892.66㎡ (100%)	(注)	8年間 (平成28年10月1日 から平成36年9月30 日まで)	(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃料の改定は行わないものとされています。 ・賃借人は、賃貸借期間のうち当初5年間(以下、本項において「解約禁止期間」といいます。)は本契約の中途解約はできないとされています。ただし、解約禁止期間中であっても、賃借人は、本契約の中途解約の効力が発生する日(以下、本項において「解約日」といいます。)以降の解約禁止期間の残期間と、解約予告期間(解約予告日から解約日までの12か月間)から中途解約告知期間(賃貸人が賃借人に対して解約を通知した日から解約日までの期間)を差し引いた期間のいずれか長い期間分の賃料を、中途解約違約金として賃貸人に一括で支払った場合には、本契約を解除することができるものとされています。 ・賃借人は、解約禁止期間経過後は、解約日の12か月前までに賃貸人に対して書面で通知することにより、本契約を中途解約することができるものとされています。ただし、当該通知期間が12か月に満たない場合には、賃借人は、不足する通知期間分の賃料を賃貸人に一括で支払ったうえで、本契約を即時に解約することができるものとされています。 ・賃貸人が、賃借人が紹介した代替賃借人との間で、解約日までに、本契約と同等以上であると賃貸人が合理的に認める条件によって定期建物賃貸借契約を締結した場合には、中途解約違約金は発生しないものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： ・東京西部における主要な飲料専用配送センターです。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

調査報告書の概要	
不動産価格調査機関	株式会社谷澤総合鑑定所
調査価格	864百万円
価格時点	平成28年12月31日
(注) 平成28年12月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価格を記載しており、取得時の不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額とは異なります。	
直接還元法による収益価格	866百万円
還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格	863百万円
割引率	4.7%(5年度まで)、4.8%(6-8年度)、4.9%(9年度以降)
最終還元利回り	5.0%

本物件の特性

取得のポイント<相対取引>

- ・ 売主の資産流動化ニーズを捉えたCRE提案により、コカ・コーライーストジャパン株式会社の東京西部エリアにおける主要な飲料専用配送センターを相対取引で取得

継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・ 契約期間8年(平成28年10月1日契約開始/契約開始後5年間原則解約不可)の定期建物賃貸借契約による高い継続性

- ・ 中途解約の場合には解約不可期間までの賃料相当を支払うことが必要

- ・ 国道16号、圏央道ICが至近であり、テナントの複数の生産拠点(埼玉工場、岩槻工場等)と良好なアクセスを有する施設として、東京西部エリア(武蔵村山市、羽村市、昭島市等)における主要な飲料専用配送センター

汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

- ・ 大消費地近接エリアに所在
- ・ 東京都心まで約37km
- ・ 都心西部の人口集中エリアにも近接
- ・ 国道16号から約2km、圏央道「日の出」ICから約5.1kmに位置し、東京都内中心部及び広域関東圏へのアクセスが容易な立地
- ・ JR青梅線「羽村」駅から徒歩・自転車等による通勤が可能な距離にあり、周辺に住宅エリアもあることから雇用確保の観点からも優れた立地
- ・ パート等の庫内作業の雇用面問題無し
- ・ 近隣に住宅エリアも所在、自転車通勤も可能
- ・ 稼働時間の制限なし
- ・ 物流施設や工場が集積する工業専用地域に位置し、24時間稼働が可能
- ・ 前面道路に緑地帯を配して騒音対策済

<施設>

- ・ 土地面積は約2,097坪と建物規模に対してゆとりがあり、トラックヤードは大型トラックの取り回しに十分な広さを持つ。
- ・ 大型トラックの取り回しに十分な広さを有するトラックヤードを有し、小型トラックへの積替えが容易なため高頻度配送に便利な施設・倉庫部分は低床仕様の平屋建物のため、トラックやフォークリフトによる直接搬入が容易な仕様であり、飲料だけでなく金属(部品類・金属ロール等)、紙類など重量物も扱うことが可能



F-8 IIF横浜新山下R&Dセンター（準共有持分99.7%）				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	日本管財株式会社
取得年月日	平成28年7月1日		調査年月日	平成27年11月16日
取得価格	3,798百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成18年5月30日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	72,510,000円
	信託期間満了日	平成38年7月31日	年平均	6,042,000円（12年平均）
土地	所在地	神奈川県横浜市中区新山下一丁目2番19	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
	面積	3,872.25㎡	建築時期	平成19年8月
	用途地域	準工業地域	延床面積	4,832.18㎡
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	種類	研究所・事務所
	所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	ジョーンズラングラサル株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地で過去に実施された土壌調査において砒素、鉛、ほう素による土壌汚染が確認されています。それぞれの影響について以下のとおり評価されています。 - 既往調査にて溶出量基準の超過が確認された砒素、鉛、地下水基準を超過したほう素については、対象地は、周囲が海域、運河で囲まれた土地であり、周囲に飲用井戸が存在する可能性が低いと考えられることから、地下水を經由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いとされています。また、含有量基準を超過した鉛は、表層土壌からは確認されておらず、飛散などにより直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいとされています。				

特記事項	
該当事項はありません。	
(注) 平成28年3月1日に取得した準共有持分0.3%（取得価格：11百万円）と併せて、本投資法人は本物件の信託受益権全てを保有しています。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	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
ティーアールダブリュ オートモーティブ ジャパン株式会社	製造業、 卸売業	1	4,887.83㎡ (100%)	(注)	20年間 (平成19年9月1日 から平成39年8月31 日まで)	(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ⑤⑥賃貸借開始日から5年間（平成24年8月31日まで）は賃料を据え置くものとされています。 ・5年経過後は、3年経過毎に総務省統計局の発表する年平均指数の消費者物価指数（CPI）を用いて賃料改定することとされています。初回改定は平成18年12月末日時点で発表されている最新のCPIを、それ以降は前回改定時の最終年度の12月末日時点で発表されているCPIを基準値とし、賃料固定期間の最終の12月末日時点で発表されているCPIを基準値で除した値を改定時に有効な賃料に乗じた値をその後の賃料とすることとされています。 ・なお、賃料は改定時賃料の10%以内で増減するものとされています。ただし、本賃貸借契約締結時点の月額賃料を下回ることとなる賃料の改定を行うことはできないとされています。 ・賃貸借契約期間中解約できないものとされており、賃借人の事由により本契約を解約する場合は、平成29年8月31日までの賃料及び平成29年9月1日から賃貸借期間満了までの賃料の75%を違約金として支払わなければならないとされています。 ・ただし、契約期間中に賃借人が斡旋する後継の賃借人が、本契約と同等以上又は賃貸人の認めるその他の条件により定期建物賃貸借契約を締結した場合、違約金は発生しないものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 世界有数の自動車部品サプライヤーであるZF TRWオートモーティブホールディングスの日本法人であるティーアールダブリュオートモーティブジャパン株式会社の本社兼エンジニアリングセンターです。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

調査報告書の概要	
不動産価格調査機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	4,150百万円
価格時点	平成28年12月31日
(注1) 平成28年12月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価格を記載しており、取得時の不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額とは異なります。 (注2) 準共有持分99.7%部分のみの調査価格を取得していないため、上記は本物件全体の調査価格を記載しています。	
直接還元法による収益価格	4,200百万円
還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格	4,210百万円
割引率	4.4%
最終還元利回り	4.9%

(注) 本物件全体の調査価格は、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定しています。

本物件の特性

物件概要

- ・本投資法人が注力する工場・研究開発施設等のカテゴリーにおいて、世界有数の自動車部品サプライヤーであるZF TRWオートモーティブホールディングスの日本法人の本社兼エンジニアリングセンターを、競争の少ない取得環境を活かし、売主の売却ニーズを捉えた相対取引により取得

取得のポイント

- ・テナントにおける拠点の重要性を背景とした期間20年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュ・フロー

継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・賃借人のために建築されたBTS(Built to Suit:顧客の要望に沿った立地及び設備を有する施設)型施設であり、エアバッグやブレーキ等の品質テストや運転支援等先端システムの開発を行う上で賃借人にとって使い勝手のよい施設
- ・期間20年(残存期間約10.3年)の定期建物賃貸借契約による高い継続性

汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

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

<施設>

- ・個別空調、1F天井高4,600mm(一部6,500mm)、1F最大床耐荷重1.2t/m²、高圧受電など大型検査機器の配置、検査用電力の供給等を充足する汎用的スペックを備え、自動車部品のみならず幅広い製造業の研究開発施設として使い勝手のよい施設
- ・非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機を備える
- ・非接触型ICカードによるセキュリティ体制を完備



取得予定資産

L-34 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成29年2月20日		調査年月日	平成28年6月2日
取得予定価格		3,115百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年2月28日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	113,490,000円
	信託期間満了日	平成39年2月28日		年平均	9,457,000円（12年平均）
土地	所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目38番11		構造と階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	13,400.00㎡		建築時期	平成20年2月18日
	用途地域	準工業地域		延床面積	24,771.74㎡
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地及び対象地の周辺においては、現状において、健康リスクが生じる可能性は小さいと判断されます。地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと判断されます。直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられています。					

特記事項	
<p>・本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び信託受託者との間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の主な内容は、以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお、一定期間内に準共有者間で合意出来なかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。 - 準共有者は、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 - 準共有者は、準共有持分を処分する場合で他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。 	
(注) 本物件は、臨港地区内に位置しています。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	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	運輸業	1	4,499.14m ² (18.0%)	(注)	3年間 (平成27年8月1日 から平成30年7月31 日まで)	(注)
福岡倉庫株式会社	運輸業	1	12,557.37m ² (50.2%)	(注)	10年間 (平成20年3月21日 から平成30年3月20 日まで)	(注)
福岡倉庫株式会社	運輸業	1	7,943.26m ² (31.8%)	(注)	3年間 (平成27年8月1日 から平成30年7月31 日まで)	(注)
<p>佐川急便株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)第32条の規定にかかわらず、賃借人は賃料の減額を請求することができないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃貸人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるものとされています。</p> <p>福岡倉庫株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸人及び賃借人は、引渡日の5年後の応当日及びその後5年毎の応当日までに協議を行い、賃料を改定することができるものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、契約期間中は本契約を解除し又は解約できないものとされています。 ・賃借人は、賃貸人に対して、中途解約時又は中途終了時での賃料を基礎として算定される中途解約時又は中途終了時から本契約期間満了時までの、残存期間に対応する全賃料相当額に当初賃料の1か月分を加算した額を支払うことにより、本契約を中途解約することができるものとされています。</p> <p>福岡倉庫株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃貸人及び賃借人は賃料の増減額を請求することができないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃貸人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるものとされています。</p>						
賃借人にとっての本施設位置付け： 九州エリアにおける賃借人の重要拠点と位置付けられています。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

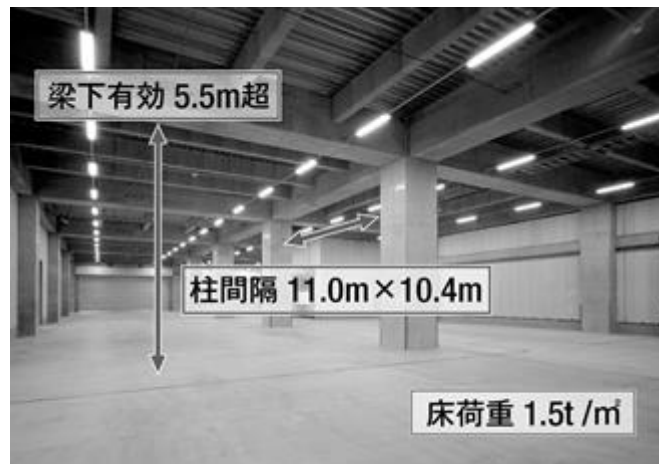
鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	3,170百万円
価格時点	平成28年12月1日
(注) 準共有持分（60％）に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。以下は本物件全体の鑑定評価額です。	

<ご参考：本物件全体の鑑定評価額>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	5,290百万円（太陽光発電設備に相当する価格240百万円を含む。）	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	5,020百万円（太陽光発電設備を含まない。）	
	還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	5,050百万円（太陽光発電設備を含まない。）	
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	3,620百万円（太陽光発電設備を含む。）	
	土地割合	65.1%
	建物割合	34.9%

本物件の特性	
<p>取得のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好でかつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設 <p>継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・九州エリアにおける賃借人の重要拠点として竣工来入居を継続 <p>汎用性（不動産としての汎用性）</p> <p><立地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝 ・市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから、雇用確保も容易な立地 <p><施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年新築の建物であり、荷物用エレベーター4基・垂直搬送機4基を備える多様な貨物の取扱いが可能なマルチテナント型物流施設 ・1階は両面バースを備えクロスドックオペレーションが可能 	

<多様な貨物の取扱いが可能なマルチテナント型物流施設>



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



L-35 IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (準共有持分60%)					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	日本管財株式会社	
取得予定年月日	平成29年2月20日		調査年月日	平成28年6月2日	
取得予定価格	5,451百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成20年3月27日	短期修繕費	0円	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	130,830,000円	
	信託期間満了日	平成39年2月28日	年平均	10,903,000円 (12年平均)	
土地	所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目5番1他	建物状況評価の概要	構造と階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	27,371.86㎡	建物	建築時期	平成20年3月12日
	用途地域	準工業地域		延床面積	44,135.76㎡
	容積率/建ぺい率	200%/60%		種類	倉庫・荷物積卸場
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社		シーピーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地においては、砒素溶出量が指定基準値を超過する濃度で検出されていますが、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと判断され、また、直接摂取による土壤汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び信託受託者との間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の主な内容は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお、一定期間内に準共有者間で合意出来なかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。 準共有者は、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 準共有者は、準共有持分を処分する場合で他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。
(注) 本物件は、臨港地区内に位置しています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
センコー株式会社	運輸業	1	10,682.31m ² (25.3%)	(注)	5年間 (平成28年8月1日 から平成33年7月31 日まで)	(注)
三井倉庫サプライ チェーンソリューション 株式会社	運輸業	1	3,933.20m ² (9.3%)	(注)	5年間 (平成27年4月1日 から平成32年3月31 日まで)	(注)
日本通運株式会社	運輸業	1	6,535.96m ² (15.5%)	(注)	5年間 (平成27年6月1日 から平成32年5月31 日まで)	(注)
株式会社エヌ・ティ・ ティ・ロジスコ	運輸業	1	21,080.17m ² (49.9%)	(注)	10年間 (平成23年1月1日 から平成32年12月 31日まで)	(注)
<p>センコー株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃借人は賃料の減額を請求することができないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃貸人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるものとされています。 三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社 同上 日本通運株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定 ・借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃貸人及び賃借人は賃料の増減額を請求することができないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。 ・賃借人は、中途解約時から期間満了日までの残存期間に対応する賃料相当額全額を違約金として賃貸人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるものとされています。 株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸人及び賃借人は、本契約において借地借家法第32条を適用しないことを合意しており、賃料増減額請求権は排除されています。 ・賃貸人及び賃借人は、本件賃貸借期間中は本契約を中途解約することができないものとされています。ただし、賃貸人及び賃借人は、中途解約時から本契約期間満了時までの残存期間に対応する中途解約時での賃料を基礎として算定される全賃料相当額を支払うことにより、本契約を中途解約することができる、とされています。</p>						
賃借人にとっての本施設位置付け： 九州エリアにおける賃借人の重要拠点と位置付けられています。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	5,530百万円
価格時点	平成28年12月1日
(注) 準共有持分(60%)に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。以下は本物件全体の鑑定評価額です。	

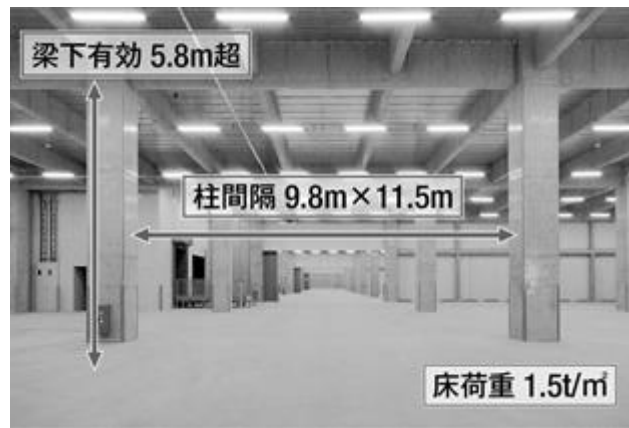
<ご参考：本物件全体の鑑定評価額>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	9,210百万円（太陽光発電設備に相当する価格446百万円を含む。）	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	8,920百万円（太陽光発電設備を含まない。）	
	還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	8,870百万円（太陽光発電設備を含まない。）	
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	7,600百万円（太陽光発電設備を含む。）	
	土地割合	74.2%
	建物割合	25.8%

(注) 本物件全体の鑑定評価額は、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。

本物件の特性	
<p>取得のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・港湾・空港・高速道路へのアクセスが良好でかつ博多エリアからも至近の立地にあり、多種多様な貨物取扱いが可能な汎用性を備えた大型の物流施設 ・将来の増築ポテンシャルに着目した取得 <p>継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・九州エリアにおける賃借人の重要拠点として入居を継続する高い蓋然性 <p>汎用性（不動産としての汎用性）</p> <p><立地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・工場・物流施設が集積し、24時間365日の操業可能な福岡・箱崎ふ頭エリアは高速道路ICや鉄道駅、博多港、福岡空港、鉄道貨物ターミナル駅に至近の交通の要衝 ・市街地に近く、通勤圏内に多くの住宅街があることから、雇用確保も容易な立地 <p><施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年新築の建物であり、荷物用エレベーター3基・垂直搬送機3基を備え、多様な貨物の取扱いが可能な仕様 ・1階は両面バースを備え、最大で4分割対応が可能なフロアプレート形状 	

< 多様な貨物の取扱いが可能な仕様 >



< 将来の増築ポテンシャルに着目した取得 >

本書の日付現在、敷地内における増築プロジェクトを推進中であり、売主である国内事業会社との間で増築建物の売買に関する基本協定書(注)を締結しています。

【増築棟の完成予想図】



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

【増築棟の配置図】



(売買に関する基本協定書の概要)

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

用 途：倉庫・事務所

構 造：鉄骨造地上3階建て

延床面積：約10,000㎡

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

L-36 IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	日本管財株式会社	
取得予定年月日	平成29年2月20日		調査年月日	平成28年5月31日	
取得予定価格	1,031百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	平成19年5月31日	短期修繕費	0円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	34,710,000円	
	信託期間満了日	平成39年2月28日	年平均	2,892,000円（12年平均）	
土地	所在地	東京都板橋区東坂下二丁目28番3他	建物状況評価の概要	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	2,528.90㎡	建物	建築時期	平成19年5月18日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	5,057.68㎡
	容積率／建ぺい率	200%／60%		種類	倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社		BMS株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地においては、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は小さいと判断されます。直接摂取による土壤汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び信託受託者との間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の主な内容は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> - 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお、一定期間内に準共有者間で合意出来なかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。 - 準共有者は、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 - 準共有者は、準共有持分を処分する場合で他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ヒガシ トゥエンティワン	3PL	1	5,057.68㎡ (100%)	(注)	20年間 (平成19年5月31日 から平成39年5月未 日まで)	(注)
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸借開始日から3年経過時及び以降3年経過毎において、物価の変動、土地建物に対する租税公課の増減、近隣土地建物の賃料の変動、その他諸般の経済情勢に著しい変動等があったときは、双方協議し合意の上、これを改定できるものとされています。 ・本契約の期間満了日の6か月前までに、双方協議し合意の上、本契約を更新することができるものとされています。 ・賃借人は、賃貸借開始日より10年経過するまでは本契約を解約することはできないものとされています。 ・賃借人は、賃借人の都合により賃貸借開始日から10年経過するまでに本契約を解約する場合、解約を予定する日の属する月から平成29年5月31日までに賃借人が賃貸人に支払うべき賃料を解約金として賃貸人に支払うものとされています。 ・平成29年6月1日以降、賃借人は解約を予定する日より6か月前までに書面による通知を賃貸人にすることで、解約金を支払うことなく、本契約を解約することができるものとされています。 ・本契約に規定する賃料は、賃貸借開始日から3年間は据え置くものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 賃借人の入居を前提として建築され、「東京総合物流センター」として3PL事業に供されるテナントの重要拠点と位置付けられています。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,070百万円
価格時点	平成28年12月1日
(注) 準共有持分(60%)に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。以下は本物件全体の鑑定評価額です。	

<ご参考：本物件全体の鑑定評価額>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	1,790百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	1,800百万円	
	還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	1,790百万円	
	割引率	4.1%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	1,170百万円	
	土地割合	76.0%
	建物割合	24.0%

本物件の特性

継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・賃借人の入居を前提として建築され、「東京総合物流センター」として3PL事業に供されるテナントの重要拠点
- ・期間20年(平成39年まで)の長期間の契約による高い継続性

汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

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

<施設>

- ・都心型配送拠点として汎用性を有する床荷重・天井高等のスペック



L-37 IIF仙台大和ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社ERIソリューション
取得予定年月日	平成29年2月21日			調査年月日	平成29年1月10日
取得予定価格	1,480百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年3月30日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	61,390,000円	
	信託期間満了日	平成39年2月28日	年平均	5,110,000円（12年平均）	
土地	所在地	宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	建物	構造と階数	建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 建物2：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	27,248.86㎡		建築時期	平成18年1月31日
	用途地域	準工業地域		延床面積	11,990.24㎡
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	建物1：倉庫・事務所 建物2：休憩室・便所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	BMS株式会社		
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において、土壌汚染が存在する可能性は低いと判定されています。					

特記事項
該当事項はありません。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三八五流通株式会社	運輸業	1	15,290.75㎡ (100%)	(注)	3年間 (平成28年3月1日 から平成31年2月28 日まで)	(注)
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・期間満了6か月前までに賃貸人と賃借人が賃貸借契約を継続することに合意したときは、契約終了までに新たな契約書を作成することとされています。 ・賃借人が本契約を解約しようとするときは、6か月前までに相手方に書面をもってその旨を通知しなければならないとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 賃借人である三八五流通は、東北エリアにおける大手3PL事業者であり、建物の全部をエンドテナントである大手飲料メーカーのグループ会社に転貸しており、本物件はエンドテナントにとって全国配送網における主要拠点と位置付けられています。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,560百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	1,560百万円	
	還元利回り	5.5%
DCF法による収益価格	1,560百万円	
	割引率	5.1%
	最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	1,450百万円	
	土地割合	54.6%
	建物割合	45.4%

本物件の特性	
<p>継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・エンドテナントである大手飲料メーカーのグループ会社の全国配送網における主要拠点 ・トラックヤードは十分に広くトラック動線に優れており、重量物を扱う荷主にとって使い勝手のよい低床式倉庫 <p>汎用性（不動産としての汎用性）</p> <p><立地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東北自動車道の「大和」ICより約500mに位置し、交通アクセスに優れ、東北圏の広域配送拠点として機能 <p><施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・2つの倉庫スペースの間に雨天降雪時の荷役を可能にする庇下スペースを有し、効率的なオペレーションを実現 	



L-31 IIF大阪此花ロジスティクスセンター(準共有持分49%)				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日	平成29年2月20日		調査年月日	平成28年5月17日
取得予定価格	4,263百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成27年6月26日	短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	441,160,000円
	信託期間満了日	平成39年2月28日	年平均	36,763,000円(12年平均)
土地	所在地	大阪府大阪市此花区島屋四丁目21番6	建物状況評価の概要	構造と階数
	面積	23,359.57㎡	建物	建築時期
	用途地域	工業専用地域		延床面積
	容積率/建ぺい率	200%/60%		種類
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別
担保設定の有無	なし	PM会社		BMS株式会社
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地では過去に実施された土壌調査において土壌で六価クロム、鉛、ふっ素、また、地下水でふっ素及びほう素の汚染が確認されました。更に、一部の土壌及び地下水に油分が確認されましたが、それぞれの影響について以下のとおり評価されています。 対象地には土壌汚染が存在することが確認されましたが、建物はコンクリート等により被覆されており、建物を除く範囲はアスファルト等で被覆され、植栽部の土壌については土壌調査が実施されて汚染が存在しないことが確認されているため、直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいと考えられます。 地下水汚染が確認された物質は、ふっ素及びほう素であり、これらの物質を含む地下水が到達し得る一定の範囲(対象地周辺の概ね250m程度)には地下水を飲用していると想定される施設や住宅等はありません。よって、現状において、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いと判断されます。				

特記事項

該当事項はありません。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	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	運輸業	1	46,262.20㎡ (100%)	(注)	36.3年間 (平成2年11月16日 から平成39年2月28 日まで)	(注)
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・著しい経済変動及び公租公課等の改正があった時は、賃貸人と賃借人が協議の上改定することができるものとされています。 ・平成39年2月末日までの期間（以下「解約禁止期間」といいます。）は賃貸人及び賃借人いずれからも解約できないものとされており、解約禁止期間中に賃借人が解約を申し出た場合には、賃借人は解約日から解約禁止期間の満了日までの賃料総額に相当する金額を違約金として、一括して直ちに、賃貸人に支払うものとするされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 最寄りの「安治川口」駅は大阪府内に4つあるJR貨物駅の一つであり、同駅とJR「東京貨物ターミナル」駅（品川区八潮）間を、佐川急便専用の貨物列車（スーパーレールカーゴ）が毎日運行しており、「安治川口」駅至近の本施設は同社にとって関西エリアの重要な拠点です。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	4,340百万円
価格時点	平成28年12月1日
(注) 準共有持分（49%）に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。以下は本物件全体の鑑定評価額です。	

< ご参考：本物件全体の鑑定評価額 >

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	8,850百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	8,980百万円	
	還元利回り	4.4%
DCF法による収益価格	9,010百万円	
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	6,020百万円	
	土地割合	72.0%
	建物割合	28.0%

(注) 本物件全体の鑑定評価額は、土壌汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。

本物件の特性

取得のポイント

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

継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・佐川急便の関西エリア重要拠点として継続利用中
- ・最寄のJRゆめ咲線「安治川口」駅は大阪府内に4つあるJR貨物駅の一つであり、同駅とJR東京貨物ターミナル駅(品川区八潮)間を、佐川急便専用の貨物列車(スーパーレールカーゴ)が毎日運行していることから、「安治川口」駅至近の本施設は会社にとって関西エリアの重要な拠点としての位置付け
- ・平成27年にテナントによる大規模設備更新の実施
- ・期間約36年の賃貸借契約(平成2年11月16日～平成39年2月28日、期間内解約不可)に裏付けられた、高い継続性汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

利便性の高い優良立地

- ・大阪中心部から約6kmの高速道路出入口・貨物駅至近の希少立地
- ・周辺は大阪市内有数の工場の集積地であり、物流施設として24時間稼働が可能
- ・隣地に西日本の郵便ネットワークの重要拠点である「新大阪郵便局」があり、優れた物流立地として裏付け
- ・最寄のJRゆめ咲線「安治川口」駅が徒歩圏内という雇用確保の優位性

<施設>

賃借人の仕様に合致した大規模施設

- ・賃借人の持込資産であるマテリアルハンドリング(マテハン)設備を備え、賃借人仕様に合致した物流施設
- ・配送機能に特化したフロアと、流通加工用のフロアを複数有する建物仕様であり、集配送に特化した物流拠点として汎用性を有する施設

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



L-41 IIF盛岡ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社ERIソリューション
取得予定年月日	平成29年5月1日			調査年月日	平成28年11月18日
取得予定価格	1,302百万円			緊急修繕費	260,000円
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年10月31日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	54,060,000円	
	信託期間満了日	平成39年5月31日	年平均	4,505,000円（12年平均）	
土地	所在地	岩手県紫波郡矢巾町流通センター南二丁目4番15		構造と階数	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建
	面積	34,915.11㎡		建築時期	平成9年3月26日
	用途地域	準工業地域		延床面積	12,383.30㎡
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	倉庫・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	シーピーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において、土壤汚染が存在する可能性は低いと評価されています。					

特記事項
・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は治癒することを売主との間で合意しています。 - 倉庫内にプレハブ小屋及び事務室が設けられていたが防火区画が形成されていません。 - 東側外構に確認申請の必要な建築物等であるコンテナ及びプレハブ小屋が確認されています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
三八五流通株式会社	運輸業	1	12,383.30㎡ (100.0%)	(注)	3.0年間 (平成29年5月1日 から平成32年4月30 日まで)	(注)
三八五流通株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・契約期間中、賃料改定はできないものとされています。 ・賃借人は、解約日の6か月前までに賃貸人に書面で通知し、かつ、当該解約日において当該解約日から賃貸借期間の最終日までの賃料合計相当額（ただし、解約日の月額賃料を基準として算出する。）を一括して違約金として賃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ものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 賃借人である三八五流通は、東北エリアにおける大手3PL事業者であり、本物件はエンドテナントである大手ホームセンターのグループ会社にとって北東北エリア広域をカバーする重要拠点と位置付けられています。						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	1,490百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	1,500百万円	
	還元利回り	6.1%
DCF法による収益価格	1,490百万円	
	割引率	5.7%
	最終還元利回り	6.1%
原価法による積算価格	1,060百万円	
	土地割合	76.9%
	建物割合	23.1%

本物件の特性
<p>継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東北エリアにおける大手3PL事業者である三八五流通との間において、取得時に定期建物賃貸借契約を締結予定 ・エンドテナントである大手ホームセンターのグループ会社にとって、北東北エリア広域をカバーする重要拠点 <p>汎用性（不動産としての汎用性）</p> <p><立地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・東北圏の物流主要拠点である盛岡エリアに位置し、青森県、秋田県、岩手県の北東北3県への効率的な配送が可能な立地 <p><施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ・降雪時にも効率的なオペレーションが可能な室内型のトラックバースを備える、地域特性に適した施設形状



L-38 IIF太田ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産		建物状況評価の概要	調査業者	株式会社日本ERIソリューション
取得予定年月日	平成29年2月21日			調査年月日	平成28年11月21日
取得予定価格	1,010百万円			緊急修繕費	100,000円
信託受益権の概要	信託設定日	-		短期修繕費	0円
	信託受託者	-	長期修繕費	55,850,000円	
	信託期間満了日	-	年平均	4,654,000円(12年平均)	
土地	所在地	群馬県太田市安養寺町236番1	建物	構造と階数	本棟： 鉄骨造アルミニウム板ぶき 2階建 附属建物： コンクリートブロック造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	16,447.48m ²		建築時期	平成18年2月28日
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	6,900.01m ²
	容積率/ 建ぺい率	200%/70%		種類	本棟：事務所・倉庫 附属建物：物置
所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし		PM会社	BMS株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいものとされています。					

特記事項	
・建物状況評価上、消防用設備等点検結果報告書に不良の指摘がされており、その是正費用として緊急修繕費100,000円が計上されていますが、売買実行日までに売主にて是正することとされています。	

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
名鉄運輸株式会社	運輸業	1	6,900.01㎡ (100%)	(注)	20年間 (平成18年3月1日 から平成38年2月28 日まで)	(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・契約期間中、賃料改定はできないものとされています。 ・ただし、賃料中の諸経費部分について、公租公課（土地に対するものを含みます。）、その他賃貸人の費用負担が変動した場合、あるいは賃借人が建物に新設又は付加した造作、設備等によって建物に対する公租公課が変動した場合には、賃貸人はこの変動部分に見合うように賃料の改定を賃借人に提示し、賃料を改定するものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、本契約を解約できないものとされています。ただし、賃借人は、6か月前までに賃貸人に対して次の各号の一つの条件を付した書面による申し入れを行って、賃貸人が同意した場合は本契約を解約できるものとされています。 賃借人が、本契約と同等の条件による本件建物の賃貸借契約を賃貸人が了承する第三者に斡旋すること 残賃借料相当額を支払い、かつ退去時の賃借人の義務を履行すること						
賃借人にとっての本施設位置付け： 当該地より東北～大阪までの26拠点への直行便を運行する北関東の重要拠点						
その他の事項： 本物件の水光熱費、維持管理費、修繕費、更新費等について賃借人の負担とされています。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,140百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	1,120百万円	
	還元利回り	5.6%
DCF法による収益価格	1,150百万円	
	割引率	5.5%（9年度まで）、5.7%（10年度以降）
	最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	1,100百万円	
	土地割合	68.9%
	建物割合	31.1%

本物件の特性

継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

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

汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

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

<施設>

- ・ 労働力確保に不可欠な、充実した平面駐車場



L-39 IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成29年3月21日			調査年月日	平成28年11月23日
取得予定価格	9,075百万円			緊急修繕費	0円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成29年3月21日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	192,435,000円	
	信託期間満了日	平成39年3月31日	年平均	16,036,000円（12年平均）	
土地	所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷 一丁目10番34他	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき6階建 附属建物1：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 附属建物2：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	35,386.00㎡		建築時期	平成18年3月31日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	51,846.21㎡
	容積率/ 建ぺい率	200% / 60%		種類	本棟：倉庫・事務所 附属建物1：ゴミ置場 附属建物2：守衛所
	所有・それ以外 の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	BMS株式会社	
土壌： ・調査会社 ランドソリューション株式会社 ・特記事項 対象地で過去に実施された土壌調査において、鉛（溶出量・含有量）の基準不適合土壌が存在することが確認されていますが、それぞれの影響について以下のとおり評価されています。 地下水経由の観点から土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考えられます。 一般的に直接摂取の観点からは評価対象地において土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は否定できないが、裸地は現状、駐輪場として利用されている部分及び植栽として利用されている部分が大部分であり、立ち入ることが限定的であることから、重篤な健康被害のおそれは小さいと評価されます。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・対象土地の一部（3,128.38㎡）について、通行を目的とした地役権が設定されています。 ・売主の責任及び費用負担において、以下の事項について本投資法人による本物件の取得時までに治癒することを、売主との間で合意しています。 <ul style="list-style-type: none"> - 床面積が10㎡を超える自転車置場が増築されているが増築確認申請書類が確認できていない。 - 3階倉庫にメザン床が増築され、昇降機2基が設置されているが、増築確認申請書類が確認できていない。 ・本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び信託受託者との間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の主な内容は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> - 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお、一定期間内に準共有者間で合意出来なかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。 - 準共有者は、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 - 準共有者は、準共有持分を処分する場合で他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
東芝ロジスティクス株式会社	運輸業	1	52,201.30㎡ (100%)	(注)	20.0年間 (平成18年3月31日 から平成38年3月30 日まで)	(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・経済情勢等考慮し協議の上、賃料を改定することができるとされています。 ・賃貸借開始日から10年間後、3年毎に協議の上、賃料を改定するものとされています。 ・賃貸人は賃貸借開始日から10年間は中途解約の申入れができず、10年経過日以降は1年前までに書面により中途解約ができるものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 近畿地方最大の物流施設であり関西の拠点						
その他の事項： 本書の日付現在、土地所有者が建物所有者から本物件を一括で賃借しており、土地所有者が東芝ロジスティクス株式会社へ一括して賃貸しています。本投資法人による本物件に係る信託受益権の取得に伴い、信託受託者が本書の日付現在の建物所有者と東芝ロジスティクス株式会社との間の賃貸借契約における賃貸人の地位を承継することとなります。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,100百万円
価格時点	平成28年12月1日
(注) 準共有持分(75%)に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価相当額に準共有持分割合を乗じて決定されています。以下は本物件全体の鑑定評価相当額です。	

<ご参考：本物件全体の鑑定評価相当額>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価相当額	13,500百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	14,200百万円	
	還元利回り	4.4%
DCF法による収益価格	13,200百万円	
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	13,300百万円	
	土地割合	73.9%
	建物割合	26.1%

(注) 本物件全体の鑑定評価額は、土壤汚染除去に要する費用を考慮して決定されています。

本物件の特性

取得のポイント

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

継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

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

汎用性（不動産としての汎用性）

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

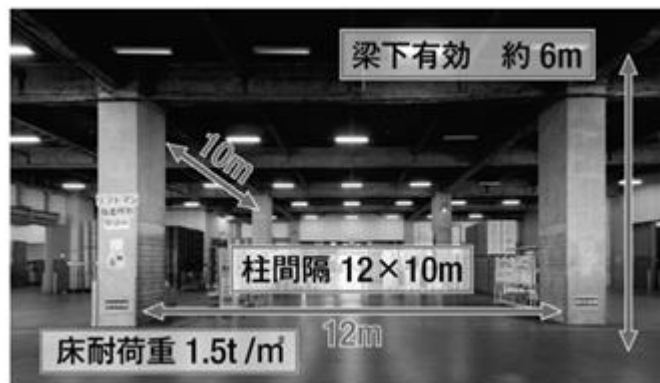
<立地>

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

<施設>

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

<汎用性の高い庫内スペック>



<3面トラックバースを備えた作業効率の高い仕様>



L-40 IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成29年3月21日			調査年月日	平成28年11月23日
取得予定価格	1,905百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成29年3月21日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	長期修繕費	130,921,000円	
	信託期間満了日	平成39年3月31日	年平均	10,910,000円（12年平均）	
土地	所在地	大阪府大阪市住之江区柴谷一丁目10番20他		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺5階建
	面積	7,588.47m ²		建築時期	平成3年7月10日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	12,166.17m ²
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%		種類	倉庫・事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	BMS株式会社	
土壌： ・調査会社 ランドソリューション株式会社 ・特記事項 対象地においては、ふっ素及びその化合物の溶出量が指定基準値未満と同程度の濃度で検出されていますが、地下水経由の観点から土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性はないと考えられます。また、直接摂取の観点から、裸地部は存在するが、裸地部への人の立ち入りは限定的であることが確認されたことから、直ちに重篤な健康リスクが生じる可能性は小さいと評価されています。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・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は治癒することを売主との間で合意しています。 <ul style="list-style-type: none"> - 外壁の屋外広告物の表示面積が7㎡を超えていますが、屋外広告物許可証が確認できていません。 - 外構に増築された休憩所の屋根が不燃材であるか確認できていません。 - 床面積が10㎡を超える自転車置場が増築されていますが、増築確認申請書類が確認できていません。また、屋根の材質が不燃材料であるか確認できていません。 - 1階事務室が増床されていますが、倉庫との異種用途区画について適切に区画されているか確認できていません。 - 1階事務室が増床されていますが、必要な自然排煙設備が確保されていません。 - 1階事務室の一部に会議室が造られていますが、必要な自然排煙設備が確保されていません。 - 2階休憩室の床面積が増えています。必要な自然排煙設備が確保されていません。 - 増設された1階事務室の上部が倉庫として使用されており増築に該当しますが、増築確認申請書類が確認できていません。 - 避雷設備から1.5m以内にあるテレビアンテナと設備基礎架台が接地されていません。 ・本投資法人は、本物件の取得に伴い、他の準共有持分権者及び信託受託者との間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の主な内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> - 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお、一定期間内に準共有者間で合意出来なかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。 - 準共有者は、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）なく準共有持分の全部又は一部につき譲渡その他の処分をすることができません。 - 準共有者は、準共有持分を処分する場合で他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、第三者に優先して当該他の準共有者と譲渡交渉を行う必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で当該準共有持分を譲り受けることができるとされています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
東芝ロジスティクス株式会社	運輸業	1	12,299.76㎡ (100%)	(注)	1.0年間 (平成28年9月1日 から平成29年8月31 日まで)	(注)
契約種類：普通賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。 ・ただし、物件及び物件敷地に対する税制改正並びにその他公租公課の増減、近隣の類似物件との比較、経済情勢の急激な変動等により、賃料が明らかに適当でないと認められたときは契約期間中であっても賃貸人及び賃借人の協議の上、賃料を改定することができるものとされています。 ・賃貸人、賃借人のいずれかより期間満了3か月前までに書面による通知を行うことで賃貸借契約を解約することができますとされています。 ・上記期限までに別段の意思表示がない場合は、賃貸借期間が1年間自動延長されるものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： テナントにとって半導体を扱う倉庫として国内輸送のハブであり、かつ輸出の拠点となる施設						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,000百万円
価格時点	平成28年12月1日
(注) 準共有持分(75%)に対応する鑑定評価額については、本物件全体の鑑定評価相当額に準共有持分割合を乗じて決定されています。以下は本物件全体の鑑定評価相当額です。	

<ご参考：本物件全体の鑑定評価相当額>

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価相当額	2,660百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	2,720百万円	
	還元利回り	4.5%
DCF法による収益価格	2,640百万円	
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	4.7%
原価法による積算価格	2,280百万円	
	土地割合	81.0%
	建物割合	19.0%

本物件の特性

取得のポイント

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

継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

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

汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

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

<施設>

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

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



F-11 IIF横須賀テクノロジーセンター				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社東京建築検査機構
取得予定年月日	平成29年2月20日		調査年月日	平成28年8月31日
取得予定価格	4,000百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	平成28年9月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費	521,610,000円
	信託期間満了日	平成39年2月28日	年平均	43,467,000円（12年平均）
土地	所在地	神奈川県横須賀市神明町1番15	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根4階建 附属建物1：鉄骨造陸屋根2階建 附属建物2：鉄骨造陸屋根2階建 附属建物3：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物4：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物5：鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物6：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物7：鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物8：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	27,000.03㎡	建築時期	本棟：平成7年11月30日 附属建物1：平成7年11月30日、平成10年4月14日増築 附属建物2：平成7年11月30日、平成10年4月14日増築 附属建物3：平成7年11月30日 附属建物4：平成7年11月30日 附属建物5：平成8年7月18日、平成17年8月23日増築 附属建物6：平成10年4月14日 附属建物7：平成16年9月29日 附属建物8：平成19年3月20日
	用途地域	工業地域	延床面積	13,779.77㎡
	容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	種類	工場・事務所他
	所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	関電プロパティーズ株式会社	
土壌： ・調査会社 イー・アンド・イーソリューションズ株式会社 ・特記事項 土壌・地下水汚染に関して重大な問題が存在する可能性は低く、将来においても重大な土壌・地下水汚染及び健康被害が生じる可能性は低いと考えられると評価されています。				

特記事項

・該当事項はありません。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ニコン	製造業	1	13,779.77㎡ (100%)	(注)	10年間 (平成28年9月1日 から平成38年8月31 日まで)	(注)
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃料の改定は原則行わないものとされています。 ・賃借人は、引渡日から5年間が経過するまでは賃貸借契約を解約することはできないとされています。ただし、引渡日から5年後の応当日以降については、賃借人は、解約予定日の18か月前の日までに賃貸人に対し書面により通知することにより、賃貸借契約を解約することができるとされています。 ・また、賃借人は、引渡日から5年後の応当日以降に限り、解約通知書に代えて、解約意向通知書を賃貸人に送付することが可能であり、この場合、賃借人と賃貸人とは解約予定日の12か月前までの間（当該期間は賃借人及び賃貸人の間の合意により延長又は短縮することができます。以下「協議期間」といいます。）、解約に関する協議を行うものとし、賃借人が協議期間の満了までに改めて解約通知書を送付しなかった場合、賃貸借契約は終了しないものとされています。なお、この場合における賃貸借契約の終了日は、当該解約通知書が賃貸人に到達した日から12か月後の応当日、又は賃借人が当該協議後解約通知書において契約終了日を指定している場合には当該契約終了日のいずれか遅い日とされています。 ・賃貸借期間満了の18か月前の日までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対し、更新しない旨の書面による通知をしたときを除き、本契約は賃貸借期間満了の翌日から5年間更新されるものとされています。 						
賃借人にとっての本施設位置付け： ニコンの精機事業において業界トップシェアを誇るFPD露光装置のユニット・部品等の製造を行う拠点						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	4,430百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	4,490百万円	
	還元利回り	5.6%
DCF法による収益価格	4,430百万円	
	割引率	5.3%
	最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格	2,720百万円	
	土地割合	83.9%
	建物割合	16.1%

本物件の特性

取得のポイント

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

継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

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

汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

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

<施設>

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

<俯瞰図及び地図>



< IIF横須賀テクノロジーセンターの主な事業 >

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

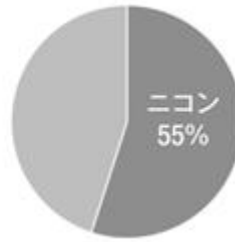
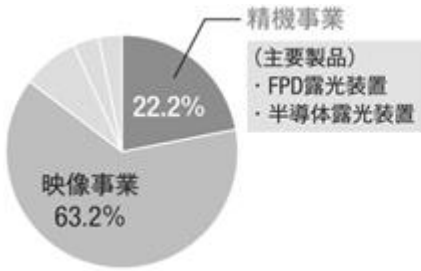
画像はニコンのホームページより転載

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

FPD露光装置製造はニコンの精機事業の主力事業であり、世界のトップシェア(平成28年3月期)(注1)を誇ります。本投資法人は、「IIF横須賀テクノロジーセンター」について、FPD露光装置における同社の高度な技術を支える拠点として、継続的な利用を見込んでいます。

< ニコンの事業構成(注2) >

< FPD露光装置製造に占めるニコンの世界シェア(注1) >



(注1) 平成28年3月期のニコンによる推計です(台数ベース。出所:ニコンホームページ)。

(注2) ニコンの事業構成についてはニコン「平成28年3月期 決算関係データ」を基に計算しています。

F-12 IIF湘南テクノロジーセンター				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建 物 状 況 評 価 の 概 要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
取得予定年月日	平成29年2月20日		調査年月日	平成28年6月27日
取得予定価格	1,200百万円		緊急修繕費	0円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成28年9月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	長期修繕費	183,127,000円
	信託期間満了日	平成39年2月28日	年平均	15,260,000円（12年平均）
土地	所在地	神奈川県高座郡寒川町 一之宮六丁目2001番13	構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 葺2階建 附属建物1：鉄筋コンクリート 造陸屋根3階建 附属建物2：コンクリート・ ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 附属建物3：コンクリート・ ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建
	面積	13,000.38㎡	建築時期	平成6年7月31日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	7,244.71㎡
	容積率/ 建ぺい率	200% / 60%	種類	工場・事務所 他
	所有・それ以外 の別	所有権	所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	関電プロパティーズ株式会社	
土壌： ・調査会社 イー・アンド・イーツリユーズ株式会社 ・特記事項 対象地内に重大な土壌・地下水汚染及び対象地が起因となった土壌・地下水汚染が周辺環境へ影響を及ぼす可能性は低く、また将来においても重大な土壌・地下水汚染及び健康被害が生じる可能性は低いと評価されています。				

特記事項
・本件土地の一部について、送電線路支持物を設置する目的で東京電力株式会社に賃貸されている他、受託者は同社に対して送電線路の保守等のための土地立入等を承諾しています。

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ニコン	製造業	1	7,244.71㎡ (100%)	(注)	10年間 (平成28年9月1日 から平成38年8月31 日まで)	(注)
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃料の改定は原則行わないものとされています。 ・賃借人は、引渡日から3年間が経過するまでは賃貸借契約を解約することはできないとされています。ただし、引渡日から3年後の応当日以降については、賃借人は、解約予定日の18か月前の日までに賃貸人に対し書面により通知することにより、賃貸借契約を解約することができるとされています。 ・また、賃借人は、引渡日から3年後の応当日以降に限り、解約通知書に代えて、解約意向通知書を賃貸人に送付することが可能であり、この場合、賃借人と賃貸人とは解約予定日の12か月前までの間（当該期間は賃借人及び賃貸人の間の合意により延長又は短縮することができます。以下「協議期間」といいます。）、解約に関する協議を行うものとし、賃借人が協議期間の満了までに改めて解約通知書を送付しなかった場合、賃貸借契約は終了しないものとされています。なお、この場合における賃貸借契約の終了日は、当該解約通知書が賃貸人に到達した日から12か月後の応当日、又は賃借人が当該協議後解約通知書において契約終了日を指定している場合には当該契約終了日のいずれか遅い日とされています。 ・賃貸借期間満了の18か月前の日までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対し、更新しない旨の書面による通知をしたときを除き、本契約は賃貸借期間満了の翌日から5年間更新されるものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： ニコンのガラス事業において、主力事業であるFPDフォトマスク用ガラス基板の研磨工程を担う「相模原製作所 湘南分室」として、平成18年から操業を続ける重要な拠点						
その他の事項： なし						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	1,320百万円	
価格時点	平成28年12月1日	
直接還元法による収益価格	1,340百万円	
	還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格	1,320百万円	
	割引率	4.9%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	1,760百万円	
	土地割合	88.6%
	建物割合	11.4%

本物件の特性

取得のポイント

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

継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ニコンのガラス事業において、主力事業であるFPDフォトマスク用ガラス基板の研磨工程を担う「相模原製作所 湘南分室」として、平成18年から操業を続ける事業上重要な拠点

汎用性（不動産としての汎用性）

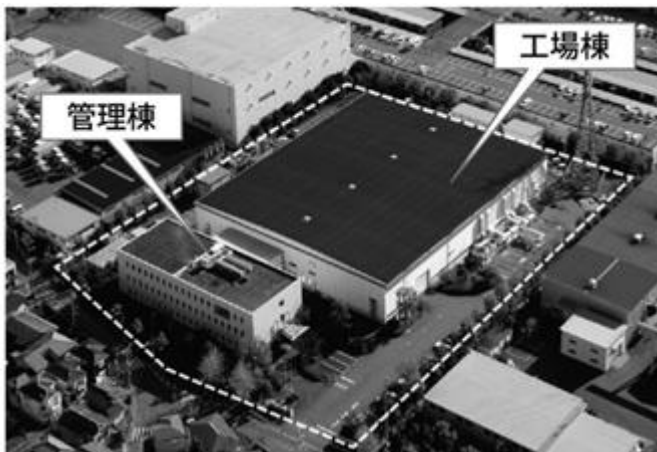
<立地>

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

<施設>

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

<俯瞰図及び地図>



IIF横須賀テクノロジーセンター及びIIF湘南テクノロジーセンターについて

< 広域への交通アクセスに恵まれた立地 >

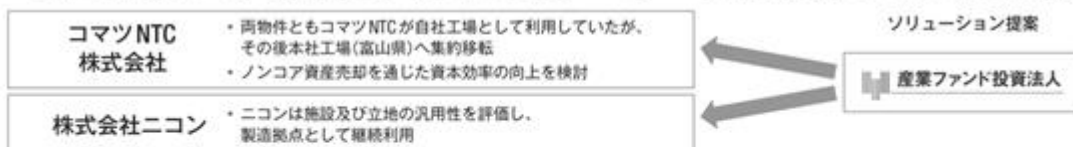
IIF横須賀テクノロジーセンター及びIIF湘南テクノロジーセンターは、共に神奈川県内の産業集積地に所在し、高速道路ICや鉄道駅に近接し、横浜港や羽田空港へのアクセスも良いことから、国内のみならず海外でビジネスを行う企業にとって魅力ある立地にあると本投資法人は考えています。また、両物件共にニコンにとって品川にある本社や神奈川県内の他の製作所へアクセスする上での利便性が高いと、本投資法人は考えています。



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

以下のとおり、IIF横須賀テクノロジーセンター及びIIF湘南テクノロジーセンターの取得は、本資産運用会社による売主であるコマツNTC及びテナントであるニコンへのCRE提案により実現したものであると、本投資法人は考えています。

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



■ 取引スキームのイメージ図



(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要

ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオのうち、不動産及び不動産信託受益権の内訳は、インダストリアル不動産50物件（取得（予定）価格の合計160,515百万円）、インフラ不動産9件（取得価格の合計86,034百万円）となります。

アセット クラス	目標投 資比率	アセット カテゴリー	エリア (注1)	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	対資産 総額比 (%)	期末算定価 額又は鑑定 評価額 (百万円) (注3)
インダス トリアル 不動産	50% ~ 80%	物流施設	東京圏	IIF東雲ロジスティクスセンター (準共有持分53%)	13,700	5.6	16,483
				IIF野田ロジスティクスセンター	6,500	2.6	8,250
				IIF新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.1	6,710
				IIF厚木ロジスティクスセンター	2,100	0.9	2,170
				IIF越谷ロジスティクスセンター	2,000	0.8	2,610
				IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	0.5	2,450
				IIF習志野ロジスティクスセンター (注4)	4,550	1.8	6,190
				IIF厚木ロジスティクスセンター	3,100	1.3	3,800
				IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.0	3,080
				IIFさいたまロジスティクスセンター	1,490	0.6	2,010
				IIF厚木ロジスティクスセンター	2,290	0.9	2,940
				IIF川口ロジスティクスセンター	1,770	0.7	4,010
				IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	0.7	2,660
				IIF三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.4	4,860
				IIF入間ロジスティクスセンター	3,184	1.3	3,980
				IIF印西ロジスティクスセンター	1,060	0.4	1,270
				IIF加須ロジスティクスセンター	2,361	1.0	2,570
			IIF羽村ロジスティクスセンター	820	0.3	864	
			IIF板橋ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	1,031	0.4	1,070	
			大阪圏	IIF西宮ロジスティクスセンター	2,159	0.9	2,900
				IIF神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.1	6,800
				IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,280	0.9	3,040
				IIF泉大津e-shopロジスティクスセン ター(底地)	4,000	1.6	4,350
				IIF泉佐野フードプロセス& ロジスティクスセンター	860	0.3	1,040
				IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.3	6,830
				IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,700	3.5	8,850
				IIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%)	9,075	3.7	10,100
				IIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%)	1,905	0.8	2,000
			名古屋圏	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.4	1,500
			その他	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.6	1,870
IIF盛岡ロジスティクスセンター	600	0.2		1,180			
IIF広島ロジスティクスセンター	3,540	1.4		4,320			
IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクス センター(底地)	860	0.3		962			
IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.8		2,030			

アセット クラス	目標投 資比率	アセット カテゴリー	エリア (注1)	物件名称	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	対資産 総額比 (%)	期末算定価 額又は鑑定 評価額 (百万円) (注3)	
インダス トリアル 不動産	50% ~ 80%	物流施設	その他	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	3,115	1.3	3,170	
				IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (準共有持分60%)	5,451	2.2	5,530	
				IIF仙台大和ロジスティクスセンター	1,480	0.6	1,560	
				IIF太田ロジスティクスセンター	1,010	0.4	1,140	
				IIF盛岡ロジスティクスセンター	1,302	0.5	1,490	
		物流施設 小計				121,897	49.4	148,639
		工場・研究 開発施設等	東京圏	IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,500	1.8	5,310	
				IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.4	1,340	
				IIF三鷹カードセンター	8,700	3.5	9,950	
				IIF蒲田R&Dセンター	7,200	2.9	8,380	
				IIF川崎サイエンスセンター	2,168	0.9	2,900	
				IIF相模原R&Dセンター	3,100	1.3	3,620	
				IIF横浜新山下R&Dセンター	3,810	1.5	4,150	
				IIF浦安マシナリーメンテナンスセン ター(底地)	1,300	0.5	1,670	
				IIF横須賀テクノロジーセンター	4,000	1.6	4,430	
				IIF湘南テクノロジーセンター	1,200	0.5	1,320	
		工場・研究 開発施設等	その他	IIF掛川マニユファクチュアリング センター(底地)	1,540	0.6	1,770	
		工場・研究開発施設等 小計				38,618	15.7	44,840
		インダストリアル不動産 中計				160,515	65.1	193,479
インフラ 不動産	20% ~ 50%	インフラ 施設	東京圏	IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,110	16.7	41,100	
				IIF座間ITソリューションセンター	5,384	2.2	5,540	
				IIF品川データセンター	4,900	2.0	6,850	
				IIF品川ITソリューションセンター	7,200	2.9	7,760	
				IIF東松山ガスタンクメンテナンス センター(底地)	690	0.3	746	
			大阪圏	IIF神戸地域冷暖房センター	18,100	7.3	14,700	
				IIF大阪豊中データセンター	5,600	2.3	5,960	
				IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,150	0.5	2,340	
			名古屋圏	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	1,900	0.8	2,250	
インフラ不動産 中計				86,034	34.9	87,246		
ポートフォリオ 合計				246,549	100.0	280,725		

(注1) エリアについては、以下のとおりです。

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

「その他」とは、上記東京圏、大阪圏及び名古屋圏には該当しないエリアをいいます。

(注2) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された売買代金を記載しています。ただし、「IIF羽田空港メンテナンスセンター」については、売買契約書上には税込みの金額が記載されていますが、税抜きの金額を記載しています。

(注3) 「期末算定価額又は鑑定評価額」は、既存保有資産(前回増資後取得済資産を除く。)については、平成28年6月30日を価格時点とする本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)の定める規則に基づく鑑定評価書又は調査報告書に基づき、前回増資後取得済資産については平成28年12月31日、取得予定資産については平成28年12月1日をそれぞれ価格時点とする、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又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書又は調査報告書に基づいています。

(注4) 「IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)」について、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする二つの信託受益権を保有しています。以下同じです。

テナントとの契約状況

取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオに係る賃貸借契約は、以下のとおりです。

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	テナント名称	賃借 人数 (注1)	契約形態	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	契約 期間 (注4)	賃貸借 契約 残存 期間 (注5)
物流施設	L-1	IIF東雲ロジスティクスセンター (準共有持分53%)	佐川急便株式会社	1	定期建物賃貸借契約	27,493.29 (注6)	795 (注6)	20年	8.8年
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	日本ロジテム株式会社	2	定期建物賃貸借契約	38,828.10	- (注7)	5年	4.0年
			三菱電機ロジスティクス株式会社		定期建物賃貸借契約			10年	4.0年
	L-5	IIF新砂ロジスティクスセンター	佐川急便株式会社	1	普通建物賃貸借契約	5,741.75	358	20年	1.2年
	L-6	IIF厚木ロジスティクスセンター	株式会社富士ロジテック・ネクスト	1	定期建物賃貸借契約	10,959.68	- (注7)	5年	0.2年
	L-7	IIF越谷ロジスティクスセンター	株式会社ツカサ	1	定期建物賃貸借契約	10,113.50	151	10年	3.7年
	L-8	IIF西宮ロジスティクスセンター	鈴與株式会社	2	定期建物賃貸借契約	17,200.00	- (注7)	30.7年	19.1年
					定期建物賃貸借契約			20年	19.1年
	L-9	IIF習志野ロジスティクスセンター (底地)	鹿島リース株式会社 JA三井リース建物株式会社	1 (注8)	事業用定期借地契約	19,834.71 (土地)	- (注7)	20年	4.3年
	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンター	三菱UFJ信託銀行株式会社 (土地) (注9)	2	事業用定期借地契約	83,905.16 (注10)	- (注7)	50年	44.0年
			サッポロビール株式会社 (建物)		定期建物賃貸借契約			15年	11.8年
	L-11	IIF厚木ロジスティクスセンター	サン都市建物株式会社	1	普通建物賃貸借契約	20,661.13	- (注7)	10年	5.3年
	L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー株式会社	1	定期建物賃貸借契約	9,464.03	- (注7)	15年	6.9年
	L-13	IIFさいたまロジスティクスセンター	株式会社MMコーポレーション	1	定期建物賃貸借契約	8,995.00	134	5年	2.6年
	L-14	IIF名古屋ロジスティクスセンター	日本空輸株式会社	1	定期建物賃貸借契約	8,721.01	- (注7)	5年	2.8年
	L-15	IIF厚木ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー株式会社	1	定期建物賃貸借契約	16,584.64	- (注7)	5年	4.8年
	L-16	IIF川口ロジスティクスセンター	株式会社日立物流首都圏	1	定期建物賃貸借契約	11,705.02	- (注7)	10年	7.2年
L-17	IIF神戸ロジスティクスセンター	株式会社日新	1	普通建物賃貸借契約	39,567.74	- (注7)	11.7年	7.4年	

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	テナント名称	賃借 人数 (注1)	契約形態	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	契約 期間 (注4)	賃貸借 契約 残存 期間 (注5)
物流施設	L-18	IIF東大阪ロジス ティクスセンター	摂津倉庫 株式会社	2	定期建物 賃貸借契約	20,495.06	-	12年	5.9年
			株式会社セ ガ・ロジス ティクスサー ビス		普通建物 賃貸借契約			2.2年	1.4年
	L-19	IIF柏ロジス ティクスセンター	日本通運 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	17,373.53	-	5年	0.6年
	L-20	IIF三郷ロジス ティクスセンター	株式会社拓洋	1	普通建物 賃貸借契約	19,019.71	-	15.1年	4.9年
	L-21	IIF入間ロジス ティクスセンター	第一貨物 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	17,881.65	-	30年	23.7年
	L-22	IIF鳥栖ロジス ティクスセンター	佐川急便 株式会社	2	普通建物 賃貸借契約	13,862.05	-	2年	0.4年
			日野出 株式会社		普通建物 賃貸借契約			13.8年	4.2年
	L-23	IIF印西ロジス ティクスセンター	株式会社サン ロジスティッ クス	1	定期建物 賃貸借契約	5,490.00	-	15年	4.9年
	L-24	IIF盛岡ロジス ティクスセンター	株式会社日本 アクセス	1	定期建物 賃貸借契約	8,001.57	-	7年	5.5年
	L-25	IIF広島ロジス ティクスセンター	株式会社ムロ オ	1	定期建物 賃貸借契約	22,768.24	-	15年	11.7年
	L-26	IIF泉大津e-shop ロジスティクス センター(底地)	コーナン商事 株式会社	1	事業用定期 借地権設定 契約	48,932.00 (土地)	-	20年	7.4年
	L-27	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 ナカノ商会	1	定期建物 賃貸借契約	13,947.83	-	10年	7.9年
	L-28	IIF京田辺ロジス ティクスセンター	タカラ物流シ ステム株式会 社	1	普通建物 賃貸借契約	33,243.99	-	10.8年	0.7年
	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)	オリックス自 動車株式会社	1	事業用定期 借地権設定 契約	30,815.97 (土地)	-	20年	18.1年
	L-30	IIF福岡東ロジス ティクスセンター	トールエクス プレスジャパ ン株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	11,262.86	-	15年	13.8年
	L-31	IIF大阪此花ロジ スティクスセン ター	佐川急便 株式会社	1	普通建物 賃貸借契約	46,262.20	-	36.3年	9.8年
	L-32	IIF加須ロジス ティクスセンター	ピップ株式会 社	1	定期建物 賃貸借契約	17,744.41	-	10年	8.9年
L-33	IIF羽村ロジス ティクスセンター	コカ・コーラ イーストジャ パン株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	3,892.66	-	8年	7.4年	
L-34	IIF福岡箱崎ロジ スティクスセン ター(準共有持 分60%)	福岡倉庫 株式会社	3	定期建物 賃貸借契約	14,999.86 (注6)	-	10年	0.9年	
		佐川急便 株式会社		定期建物 賃貸借契約			3年	1.3年	
				定期建物 賃貸借契約			3年	1.3年	

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	テナント名称	賃借 人数 (注1)	契約形態	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	契約 期間 (注4)	賃貸借 契約 残存 期間 (注5)
物流施設	L-35	IIF福岡箱崎ロジ スティクスセン ター(準共有持 分60%)	株式会社エ ヌ・ティ・ ティ・ロジス コ	4	定期建物 賃貸借契約	25,338.99 (注6)	-(注7)	10年	3.7年
			センコー 株式会社		定期建物 賃貸借契約			5年	4.3年
			日本通運 株式会社		定期建物 賃貸借契約			5年	3.1年
			三井倉庫サブ ライチェーン ソリューション 株式会社		定期建物 賃貸借契約			5年	2.9年
	L-36	IIF板橋ロジス ティクスセン ター(準共有持 分60%)	株式会社ヒガ シトウエン ティワン	1	普通建物 賃貸借契約	3,034.61 (注6)	-(注7)	20年	10.1年
	L-37	IIF仙台大和ロジ スティクスセン ター	三八五流通 株式会社	1	普通建物 賃貸借契約	15,290.75	-(注7)	3年	1.8年
	L-38	IIF太田ロジス ティクスセン ター	名鉄運輸 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	6,900.01	-(注7)	20年	8.8年
L-39	IIF大阪住之江ロ ジスティクスセン ター(準共有持 分75%)	東芝ロジス ティクス株式 会社	1	定期建物 賃貸借契約	39,150.98 (注6)	-(注7)	20年	8.9年	
L-40	IIF大阪住之江ロ ジスティクスセン ター(準共有持 分75%)	東芝ロジス ティクス株式 会社	1	普通建物 賃貸借契約	9,224.82 (注6)	-(注7)	1年	0.3年	
L-41	IIF盛岡ロジス ティクスセン ター	三八五流通 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	12,383.30	-(注7)	3年	3.0年	
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)	大成建設 株式会社	1	事業用定期 借地権設定 契約	31,442.47 (土地)	276	30年	22.9年
	F-2	IIF横浜都筑テク ノロジーセンター	テュフライン ランドジャパ ン株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	4,655.48	117	22年	13.4年
	F-3	IIF三鷹カード センター	株式会社 ジェーシー ビー	1	普通建物 賃貸借契約	21,615.01	730	16.5年	1.8年
	F-5	IIF蒲田R&D センター	東京計器 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	21,896.56	-(注7)	14.9年	8.9年
	F-6	IIF川崎サイエン スセンター	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	1	定期建物 賃貸借契約	4,857.73	-(注7)	15年	12.0年

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	テナント名称	賃借 人数 (注1)	契約形態	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	契約 期間 (注4)	賃貸借 契約 残存 期間 (注5)	
工場・研究 開発施設等	F-7	IIF相模原R&D センター	マイクロンメ モリ ジャパン 株式会社	5	普通建物 賃貸借契約 (事務所部 分)	14,304.37	-	1年	0.9年	
					普通建物 賃貸借契約 (機械室部 分)			1年	0.9年	
			株式会社 シンシア		普通建物 賃貸借契約			1年	0.9年	
			日通NEC ロジスティク ス株式会社		普通建物 賃貸借契約			1年	0.9年	
			日本電気 株式会社		建物使用 賃貸借契約			1年	0.9年	
	F-8	IIF横浜新山下R&D センター	ティーアール ダブリュオー トモーティブ ジャパン株式 会社	1	定期建物 賃貸借契約	4,887.83	-	20年	10.3年	
	F-9	IIF掛川マニュ ファクチュアリン グセンター(底 地)	シーバイエス 株式会社	1	事業用定期 借地権設定 契約	66,171.92 (土地)	-	30年	28.7年	
	F-10	IIF浦安マシナ リーメンテナン スセンター(底 地)	西尾レント オール株式 会社	1	事業用定期 借地権設定 契約	7,925.94 (土地)	-	49年	47.9年	
	F-11	IIF横須賀テクノ ロジーセンター	株式会社ニコ ン	1	普通建物 賃貸借契約	13,779.77	-	10年	9.3年	
	F-12	IIF湘南テクノ ロジーセンター	株式会社ニコ ン	1	普通建物 賃貸借契約	7,244.71	-	10年	9.3年	
	インフラ 施設	I-1	IIF神戸地域冷暖 房センター	大阪ガス 株式会社	3	定期建物 賃貸借契約	11,292.79	661	12年	7.1年
						定期建物 賃貸借契約			12年	7.1年
定期建物 賃貸借契約						8.8年			7.1年	
I-2		IIF羽田空港メイ ンテナンスセン ター	日本航空 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	81,995.81	1,888	15.4年	8.7年	
I-3		IIF座間ITソ リューションセン ター	日本アイ・ ビー・エム 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	10,931.89	-	10年	4.2年	
I-4		IIF品川データ センター	株式会社 ザイマックス	1	定期建物 賃貸借契約	19,547.11	-	10年	4.9年	
I-5		IIF大阪豊中デー タセンター	関電プロパ ティーズ株式 会社	1	定期建物 賃貸借契約	20,027.14	-	10年	8.4年	
I-6		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	1	定期建物 賃貸借契約	18,435.93	-	10.1年	5.8年	
I-7	IIF名古屋港タン クターミナル(底 地)	ケミカルロジ テック株式 会社	1	事業用定期 借地権設定 契約	51,583.70 (土地)	-	49.9年	46.7年		

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	テナント名称	賃借 人数 (注1)	契約形態	総賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注3)	契約 期間 (注4)	賃貸借 契約 残存 期間 (注5)
インフラ 施設	I-8	IIF品川IT ソリューション センター	株式会社 日立システムズ	5	普通建物 賃貸借契約	7,089.62	-	- (注7)	- (注7)
					普通建物 賃貸借契約			- (注7)	- (注7)
			国内大手通信 会社のシステム 子会社(注7)		普通建物 賃貸借契約			2年	0.3年
					普通建物 賃貸借契約			2年	0.3年
		大手クラウド サービス企業 (注7)	普通建物 賃貸借契約	4年	3.4年				
I-9	IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	株式会社Jシンダーサービス	1	事業用定期 借地権設定 契約	12,880.38 (土地)	- (注7)	30.1年	28.6年	
合計 / 平均				79	-	1,219,657.97	16,275	15.1年	8.3年

(注1) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に記載された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約（使用賃貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。

(注2) 「総賃貸可能面積」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（使用賃貸借契約書を含みます。以下同じです。）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積（使用賃貸面積を含みます。以下同じです。）及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、「IIF新砂ロジスティクスセンター」については、登記簿上の延床面積を記載しています。なお、「IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）」については、平成28年6月21日付で土地の一部（53.48㎡）を分筆し、掛川市に寄付しています。

(注3) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各不動産及び信託不動産の年間賃料の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) 「契約期間」は、普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新に係る直近の合意、原契約の更新状況又は法令により延長された期間を契約期間としています。以下同じです。

(注5) 「賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成29年5月1日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日又は使用賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。

(注6) 「IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」、「IIF板橋ロジスティクスセンター（準共有持分60%）」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）」及び「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）」については、賃貸借契約書に表示された年間賃料及び総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、年間賃料については百万円未満を、総賃貸可能面積については小数第3位をそれぞれ四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注7) 「IIF野田ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンター」、「IIF西宮ロジスティクスセンター」、「IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）」、「IIF習志野ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンター」、「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」、「IIF名古屋ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンター」、「IIF川口ロジスティクスセンター」、「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」、「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」、「IIF京田辺ロジスティクスセンター」、「IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）」、「IIF福岡東ロジスティクスセンター」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター」、「IIF加須ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF板橋ロジスティクスセンター」、「IIF仙台大和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太田ロジスティクスセンター」、「IIF羽村ロジスティクスセンター」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」、「IIF蒲田R&Dセンター」、「IIF川崎サイエンスセンター」、「IIF相模原R&Dセンター」、「IIF横浜山下R&Dセンター」、「IIF掛川マニュファクチャリングセンター（底地）」、「IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）」、「IIF横須賀テクノロジーセンター」、「IIF湘南テクノロジーセンター」、「IIF座間ITソリューションセンター」、「IIF品川データセンター」、「IIF大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（底地）」、「IIF名古屋港タンクターミナル（底地）」、「IIF品川ITソリューションセンター」及び「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）」の年間賃料並びに「IIF品川ITソリューションセンター」の一部のテナント名称、契約期間及び賃貸借契約残存期間については、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8) 「IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)」における共同借地人については、賃借人数を1として計算しています。以下同じです。
- (注9) 「IIF習志野ロジスティクスセンター」の底地上に存する建物は三菱UFJ信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人は三菱UFJ信託銀行株式会社ですが、建物のエンドテナントは異なります。
- (注10) IIF習志野ロジスティクスセンター については、底地の総賃貸可能面積と借地権付建物の総賃貸可能面積とを合算した数値に基づき計算しています。合計値についても同様です。

主な賃借人への賃貸条件

年間賃料比率において10%以上を占める賃借人の状況は、以下のとおりです。

賃借人の名称	年間賃料(消費税別) (百万円)(注1)	賃料比率 (%) (注2)
日本航空株式会社	1,888	11.6
佐川急便株式会社	1,721	10.6
小計	3,609	22.2
賃借人全体の合計	16,275	100.0

(注1) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る当該賃借人との間の賃貸借契約書(取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書)に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「賃料比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率を記載しています。

主要な不動産等に関する情報

本投資法人の既存保有資産及び取得予定資産のうち、本書の日付現在において、「年間賃料合計」が「全年間賃料合計」の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

11F羽田空港メンテナンスセンター

テナント総数	1	
年間賃料(消費税別)(注1)	1,888百万円	
賃料比率(注2)	11.6%	
総賃貸面積(注3)	81,995.81m ²	
総賃貸可能面積	81,995.81m ²	
最近5年の稼働率の推移	平成28年12月31日	100.0%
	平成28年6月30日	100.0%
	平成27年12月31日	100.0%
	平成27年6月30日	100.0%
	平成26年12月31日	100.0%
	平成26年6月30日	100.0%
	平成25年12月31日	100.0%
	平成25年6月30日	100.0%
	平成24年12月31日	100.0%
平成24年6月30日	100.0%	

(注1) 「年間賃料」は、当該不動産に係る賃貸借契約書に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「賃料比率」は、当該賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率を記載しています。

(注3) 「総賃貸面積」は、当該不動産に係る賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。

ポートフォリオ分散の状況

(イ) アセットカテゴリー別

アセットカテゴリー	物件数	期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円)(注1)	比率(%) (注2)
物流施設	39	148,639	52.9
工場・研究開発施設等	11	44,840	16.0
インフラ施設	9	87,246	31.1
合計	59	280,725	100.0

(注1) 「期末算定価額又は鑑定評価額」は、既存保有資産については、平成28年6月30日を価格時点とする規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づく鑑定評価書又は調査報告書に基づき、第19期取得済資産については平成28年12月31日、取得予定資産については平成28年12月1日をそれぞれ価格時点とする、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又は株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書又は調査報告書に基づいています。以下、(ロ)、(ハ)及び(ホ)において同じです。

(注2) 「比率」は、期末算定価額又は鑑定評価額の合計に対する比率を記載しています。以下、(ロ)、(ハ)及び(ホ)において同じです。

(ロ) エリア別

エリア	物件数	期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円)	比率(%)
東京圏	34	183,043	65.2
大阪圏	12	68,910	24.5
名古屋圏	2	3,750	1.3
その他	11	25,022	8.9
合計	59	280,725	100.0

(ハ) 立地カテゴリー別

立地カテゴリー	物件数	期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円)	比率(%)
都市近郊型又は工業集積地型	56	276,185	98.4
独立立地型	3	4,540	1.6
合計	59	280,725	100.0

(ニ) 賃貸借契約期間別

(契約期間)

賃貸借契約期間	賃借人数(注1)	年間賃料(消費税別) (百万円)(注2)	比率(%) (注3)
10年以上	50	13,773	84.6
2年以上10年未満	23	2,022	12.4
2年未満	6	480	2.9
合計	79	16,275	100.0

(注1) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に記載された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸借契約(使用賃貸借契約を含みます。)の数に基づき記載しています。以下、「(残存期間)」についても同じです。

(注2) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書)に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額(ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。後記「(残存期間)」についても同じです。

(注3) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率を記載しています。後記「(残存期間)」についても同じです。

(残存期間)

賃貸借契約残存期間 (注)	賃借人 数	年間賃料(消費税別) (百万円)	比率(%)
10年以上	17	2,676	16.4
2年以上10年未満	41	10,666	65.5
2年未満	21	2,933	18.0
合計	79	16,275	100.0

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成29年5月1日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書)に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

(ホ) 総賃貸可能面積別

総賃貸可能面積 (注1)	物件数	期末算定価額又は鑑定評価額 (百万円)	比率(%) (注2)
30,000㎡以上	12	102,762	36.6
10,000㎡以上30,000㎡未満	31	137,999	49.2
10,000㎡未満	16	39,964	14.2
合計	59	280,725	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に記載された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積です。

(注2) 「比率」は、期末算定価額の合計に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

資本的支出の予定

既存保有資産に関し、本書の日付現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF品川ITソリューションセンター	東京都品川区	ESCO事業 (空調・照明設備更新工事)	平成29年3月	247	-	-
IIF越谷ロジスティクスセンター	埼玉県越谷市	昇降設備更新工事	平成29年3月	35	-	-
IIF羽田空港メンテナンスセンター	東京都大田区	外壁改修工事	平成29年3月	25	-	-
IIF横浜都筑テクノロジーセンター	神奈川県横浜市	中央監視装置更新工事	平成29年6月	25	-	-
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	空調機部品交換工事	平成29年6月	24	-	-

IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）を予定通りに取得できないこととなった場合について

前記「(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載のとおり、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）（以下本において「本物件」と総称することがあります。）に係る売買契約に基づく売主の義務の履行については、平成29年1月26日に開催予定である、本書の日付現在のIIF大阪住之江ロジスティクスセンター及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターの所有者である国内事業会社の取締役会において、本物件の譲渡が承認されることが停止条件とされています。

このため、本書の日付現在、本投資法人が本物件を取得することができるかどうかは未定です。同社の取締役会において本物件の譲渡が否決された場合や同社の取締役会の開催が延期された場合、本投資法人は本物件を予定通りに取得できない可能性があります。本投資法人が本物件を取得できないこととなった場合、本書記載の本投資法人の取得予定資産取得後の各種情報は、本物件を除外した以下の情報に読み替える必要があります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 オファリングハイライト(本募集において訴求するポイント) (イ) オファリングハイライト1: 『工場セクターの開拓』と『プライムロケーションへの投資』による資産規模の拡大」における、「本募集により追加で取得予定資産11物件（取得予定価格の合計338億円。内1物件はIIF大阪此花ロジスティクスセンターの準共有持分49%の追加取得。）」との文言は「本募集により追加で取得予定資産9物件（取得予定価格の合計228億円。内1物件はIIF大阪此花ロジスティクスセンターの準共有持分49%の追加取得。）」との文言に変更され、「前回増資後取得済資産及び取得予定資産（以下『前回増資後取得（予定）資産』と総称します。）の合計は、18(注1)物件、取得（予定）価格(注2)の合計は、506億円」との文言は「前回増資後取得済資産及び取得予定資産（以下『前回増資後取得（予定）資産』と総称します。）の合計は、16(注1)物件、取得（予定）価格(注2)の合計は、396億円」との文言に変更され、「独自のネットワークを活用する中から厳選したプライムロケーションに立地する物流施設6物件」との文言は「独自のネットワークを活用する中から厳選したプライムロケーションに立地する物流施設4物件」との文言に変更されます。また、(注6)の記載から「『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）』、『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）』、『』が削除されます。さらに、1つ目の図中の「前回増資後取得（予定）資産 18物件 506億円」「平均NO1利回り」「平均償却後NO1利回り」「含み益合計」「含み益率」及び「平均賃貸借契約期間」はそれぞれ「前回増資後取得（予定）資産 16物件 396億円」、5.3%、4.7%、+26.8億円、+6.8%及び18.5年と、2つ目の図中の「17物件」、「取得予定資産」及び「前回増資後取得（予定）資産 18物件 506億円」はそれぞれ「15物件」、22,852百万円及び「前回増資後取得（予定）資産 16物件 396億円」となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 オファリングハイライト(本募集において訴求するポイント) (ハ) オファリングハイライト3: ポートフォリオの分散効果を高め、収益安定性の向上を目指す」における「ポートフォリオにおける上位6物件(注1)の割合（取得（予定）価格ベース）は40.3%、上位5テナントの割合（年間賃料(注2)ベース）は33.9%、テナント数は63社となる予定であり（平成24年12月期（第11期）末時点の上位6物件の割合（取得価格ベース）は66.3%、上位5テナントの割合（年間賃料ベース）は57.4%、テナント数は22社）」との文言は「ポートフォリオにおける上位5物件の割合（取得（予定）価格ベース）は38.3%、上位5テナントの割合（年間賃料(注)ベース）は34.9%、テナント数は62社となる予定であり（平成24年12月期（第11期）末時点の上位5物件の割合（取得価格ベース）は61.4%、上位5テナントの割合（年間賃料ベース）は57.4%、テナント数は22社）」との文言に変更され、(注1)の記載は削除され、(注2)は「(注)」となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 前回増資後取得（予定）資産ハイライト (イ) 日本全国の産業集積エリアと交通の要衝に所在する18物件を取得」の「(イ) 日本全国の産業集積エリアと交通の要衝に所在する18物件を取得」との文言は「(イ) 日本全国の産業集積エリアと交通の要衝に所在する16物件を取得」との文言に変更されます。また、図中から、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターが削除され、(注2)の記載は削除され、「(注3)」「(注4)」及び「(注5)」はそれぞれ「(注2)」「(注3)」及び「(注4)」となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 前回増資後取得（予定）資産ハイライト (ロ) 前回増資後取得（予定）資産ハイライト」における「<前回増資後取得（予定）資産一覧（売主・テナント・取得（予定）年月日）>」及び「<前回増資後取得（予定）資産一覧（含み益・収益性・安定性）>」からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）が削除されます。また、「<前回増資後取得（予定）資産一覧（売主・テナント・取得（予定）年月日）>」の(注2)から「（『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター』及び『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター』については元の売主とは別の国内事業会社）」が削除されます。さらに、「<前回増資後取得（予定）資産一覧（含み益・収益性・安定性）>」の表の取得（予定）価格、鑑定評価額、含み益（含み益率）、NO1利回り、（参考）直接還元法NO1を用いた場合のNO1利回り、償却後NO1利回り、（参考）直接還元法NO1を用いた場合の償却後NO1利回り、賃貸借契約期間及び残存期間（平成29年5月1日時点）について、合計又は平均が、それぞれ39,671、42,360、+2,688（+6.8%）、5.3、5.6、4.7、4.9、18.5年及び10.5年となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 本募集の効果 ~ポートフォリオ分散の進展と投資主価値の継続的な成長~ (イ) 取得(予定)資産の価格上位6物件の割合推移及び、上位5テナントの分散状況とテナント数の推移」における「(イ) 取得(予定)資産の価格上位6物件の割合推移及び、上位5テナントの分散状況とテナント数の推移」及び「ポートフォリオにおける取得(予定)資産の価格上位6物件の割合(取得(予定)価格ベース)は40.3%まで減少し、また、年間賃料上位5テナントの割合(年間賃料ベース)は33.9%まで減少、テナント数については63社となり」との文言は、それぞれ「(イ) 取得(予定)資産の価格上位5物件の割合推移及び、上位5テナントの分散状況とテナント数の推移」及び「ポートフォリオにおける取得(予定)資産の価格上位5物件の割合(取得(予定)価格ベース)は38.3%まで減少し、また、年間賃料上位5テナントの割合(年間賃料ベース)は34.9%まで減少、テナント数については62社となり」に変更されます。また、「取得(予定)資産の取得(予定)価格上位6物件(注)の割合推移」の図中における「上位6物件」との文言は「上位5物件」に、平成24年12月期末時点の割合が61.4%に、取得予定資産取得後の割合が38.3%に、取得(予定)価格合計が2,355億円に、また「上位5テナントの割合とテナント数の推移」の図中における取得予定資産取得後の上位5テナント割合が34.9%に、ポートフォリオ全体のテナント数が62社となり、「(注)取得(予定)価格が第5位の物件が2物件あるため上位6物件としています。」との注記は削除されます。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 本募集の効果 ~ポートフォリオ分散の進展と投資主価値の継続的な成長~ (ロ) 投資主価値の継続的な成長を実現する戦略の実行」における「<ポートフォリオの安定性を追求しながら、投資主価値の更なる向上を目指す> a. アセット」の取得予定資産取得後の物件数、取得(予定)価格の合計、平均償却後NO1利回り、鑑定評価額に対する含み益及び総テナント数はそれぞれ57物件、235,569百万円、4.8%、35,360百万円(+171百万円)及び62社となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 本募集の効果 ~ポートフォリオ分散の進展と投資主価値の継続的な成長~ (ロ) 投資主価値の継続的な成長を実現する戦略の実行」における「<ポートフォリオの安定性を追求しながら、投資主価値の更なる向上を目指す> b. デット」における取得予定資産取得後のLTV(簿価LTV)、平均借入残存期間及び平均適用金利は48.5%、5.6年及び1.20%となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 本募集の効果 ~ポートフォリオ分散の進展と投資主価値の継続的な成長~ (ロ) 投資主価値の継続的な成長を実現する戦略の実行」における「<ポートフォリオの安定性を追求しながら、投資主価値の更なる向上を目指す> c. エクイティ」における取得予定資産取得後の1口当たりNAVは374,728円となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 成長戦略 ~継続的な成長を実現する独自の運用戦略~ (ロ) 既存ポートフォリオの内部成長と強固なバランスシートの構築による収益性・安定性向上の追求 c. 一貫したALM戦略に基づく長期安定的で強固な財務基盤の構築」における「<取得予定資産の取得に充当予定の新規借入れ及び調達先(130億円)>」の「130億円」は「30億円」となり、「借入期間」欄は「平均借入期間」欄となり、平均借入期間は「8.9年」となり、「借入金融機関」は「未定」となり、「借入実行予定日」は「平成29年2月17日及び平成29年3月17日」となり、本件新規借入れの平均適用金利(試算値)及び借入額の合計はそれぞれ0.60%及び13,700百万円となり、かつ、(注3)の次に「(注4) 取得予定資産の取得に充当予定の新規借入れ(30億円)に記載の項目には、本書の日付現在における本投資法人による見込値を記載しており、実際とは異なる場合があります。また、取得予定資産の取得に充当予定の新規借入れ(30億円)の内容が変更された場合には、本件新規借入れの内容も実際と異なることとなる場合があります。」との文言が追加され、「<返済期限の分散状況(取得予定資産取得後、長期借換え後)>」の図のうち、第36期が6,650百万円、第37期が7,400百万円、第38期が4,450百万円、第40期が4,700百万円、第44期が1,500百万円となるほか、「(注) 取得予定資産の取得に充当予定の新規借入れ(30億円)に係る返済期限及び返済額については本書の日付現在における本投資法人による見込値を記載しており、実際とは異なる場合があります。」との文言が追加されます。さらに、「(b) 本募集におけるALM戦略の推進」のうち、取得予定資産取得に伴う新規借入れは30億円となり、「計237億円の長期固定借入れ」との文言は、「計137億円の長期固定借入れ」との文言に変更されます。また、「本募集におけるALM(Asset Liability Management)戦略の推進」の図中の前回増資後取得(予定)資産の平均賃貸借残存期間、前回増資後取得(予定)資産の平均NO1利回り及び本募集に伴う新規借入れの平均適用金利(試算値)はそれぞれ10.5年、5.3%及び0.60%となり、「IIF東雲R&Dセンターの売却及び当該売却による手取金を活用したLTV水準のコントロール」の図中の取得予定資産取得後の簿価LTV及び時価LTVがそれぞれ48.5及び42.5となります。

前記「1 本募集の意義及び運用状況 (3) 運用環境 都道府県人口、県内総生産」における本投資法人の東京圏及び大阪圏の割合はそれぞれ68.1%及び21.1%となり、また、県内総生産において10位以内に位置する県に所在する物件は16物件中13物件に、総人口において15位以内に位置する県に所在する物件は16物件中14物件となります。

前記「(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要」における取得予定資産であるインダストリアル不動産は9物件となり、「なお、本書の日付現在におけるIIF大阪住之江ロジスティクスセンター及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターの現所有者である国内事業会社(ただし、同社はIIF大阪住之江ロジスティクスセンターの建物について売主が同社から取得するまでに第三者から取得する予定です。以下同じです。)は、平成29年1月26日に開催予定の取締役会において当該各物件の売却について決議することを予定しており、当該決議において当該各物件の売却について承認が得られることが、当該各物件に係る売買契約に基づく売主の義務の履行の停止条件とされています。したがって、同社の取締役会において当該各物件の譲渡が否決された場合や同社の取締役会の開催が延期された場合、本投資法人はこれらの物件を予定通りに取得できない可能性があります(詳細については後記『(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 IIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)を予定通りに取得できないこととなった場合について』をご参照下さい。)」との文言が削除されます。また、「IIF盛岡ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)に係る売買契約は」との文言は、「IIF盛岡ロジスティクスセンターに係る売買契約は」との文言に変更されます。さらに、「IIF盛岡ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)に係る売買契約においては」及び「ただし、IIF盛岡ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)に係る売買契約においては」との文言は、それぞれ「IIF盛岡ロジスティクスセンターに係る売買契約においては」及び「ただし、IIF盛岡ロジスティクスセンターに係る売買契約においては」との文言に変更されます。

前記「(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要 第19期取得済資産及び取得予定資産一覧」からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)が削除され、取得(予定)価格、NOI利回り及び償却後NOI利回りについて、取得予定資産 小計/平均及び第19期取得済資産及び取得予定資産 合計/平均がそれぞれ22,852、5.3及び4.7並びに34,269、5.3及び4.6となります。

前記「(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要 『継続性』及び『汎用性』の分析」からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)が削除されます。

前記「(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要 第19期取得済資産及び取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関」からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)が削除されます。

前記「(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要 第19期取得済資産及び取得予定資産に関する地震リスク分析報告書の概要」における「、IIF太田ロジスティクスセンターについては平成28年12月27日付、並びに、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)については平成29年1月5日付」との文言は「並びに、IIF太田ロジスティクスセンターについては平成28年12月27日付」となり、表からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)が削除されます。

前記「(1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要 第19期取得済資産及び取得予定資産についての津波又は地震による被害の可能性に関するデュー・デリジェンスの結果の概要」からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)が削除され、(注4)から「、L-39は1,836万円」が削除されます。

前記「(2) 個別物件の概要 取得予定資産」からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)に関する記載が削除されます。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ポートフォリオ一覧」におけるインダストリアル不動産は48物件、取得(予定)価格の合計は149,535百万円となります。また、表中からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)が削除され、対資産総額比について、IIF東雲ロジスティクスセンター(準共有持分53%)は5.8、IIF野田ロジスティクスセンターは2.8、IIF新砂ロジスティクスセンターは2.2、IIF習志野ロジスティクスセンターは1.9、IIF厚木ロジスティクスセンターは1.0、IIF川口ロジスティクスセンターは0.8、IIF柏ロジスティクスセンターは0.8、IIF三郷ロジスティクスセンターは1.5、IIF入間ロジスティクスセンターは1.4、IIF神戸ロジスティクスセンターは2.2、IIF東大阪ロジスティクスセンターは1.0、IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター(底地)は1.7、IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンターは0.4、IIF京田辺ロジスティクスセンターは2.4、IIF大阪此花ロジスティクスセンターは3.7、IIF鳥栖ロジスティクスセンターは0.7、IIF盛岡ロジスティクスセンターは0.3、IIF広島ロジスティクスセンターは1.5、IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)は0.4、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター(準共有持分60%)は2.3、IIF盛岡ロジスティクスセンターは0.6、IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)は1.9、IIF横浜都筑テクノロジーセンターは0.5、IIF三鷹カードセンターは3.7、IIF蒲田R&Dセンターは3.1、IIF横浜新山下R&Dセンターは1.6、IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地)は0.6、IIF横須賀テクノロジーセンターは1.7、IIF掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)は0.7、IIF羽田空港メンテナンスセンターは17.5、IIF座間ITソリューションセンターは2.3、IIF品川データセンターは2.1、IIF品川ITソリューションセンターは3.1、IIF神戸地域冷暖房センターは7.7、IIF大阪豊中データセンターは2.4となります。また、対資産総額比について、物流施設 小計は47.1、工場・研究開発施設 小計は16.4、インダストリアル不動産 中計は63.5、インフラ施設 中計は36.5となります。また、取得(予定)価格及び期末算定価額又は鑑定評価額について、物流施設 小計及びインダストリアル不動産 中計がそれぞれ110,917及び136,539、並びに149,535及び181,379となり、ポートフォリオ 合計が235,569及び268,625となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 テナントとの契約状況」における表中からIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)が削除され、賃借人数、総賃貸可能面積、年間賃料(消費税別)、契約期間及び賃貸借契約残存期間について合計/平均がそれぞれ77、1,171,282.17、15,750、15.0年及び8.4年となります。また、(注6)における「、『IIF板橋ロジスティクスセンター(準共有持分60%)』、『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)』及び『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター(準共有持分75%)』」との文言は「及び『IIF板橋ロジスティクスセンター(準共有持分60%)』」となり、(注7)から「『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター』、『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター』」が削除されます。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 主な賃借人への賃貸条件」における表中の年間賃料(消費税別)の賃借人全体の合計が15,750となり、日本航空株式会社、佐川急便株式会社及び小計の賃料比率が12.0、10.9及び22.9となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 主要な不動産等に関する情報」における表中の賃料比率が12.0%となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ポートフォリオ分散の状況 (イ) アセットカテゴリー別」における物流施設の物件数、期末算定価額又は鑑定評価額及び比率が37、136,539及び50.8、工場・研究開発施設等及びインフラ施設の比率がそれぞれ16.7及び32.5となり、物件数及び期末算定価額又は鑑定評価額について合計がそれぞれ57及び268,625となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ポートフォリオ分散の状況 (ロ) エリア別」における東京圏、名古屋圏及びその他の比率がそれぞれ68.1、1.4及び9.3、大阪圏の物件数、期末算定価額又は鑑定評価額及び比率がそれぞれ10、56,810及び21.1となり、物件数及び期末算定価額又は鑑定評価額の合計がそれぞれ57及び268,625となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ポートフォリオ分散の状況 (ハ) 立地カテゴリー別」における物件数、期末算定価額又は鑑定評価額及び比率について都市近郊型又は工業集積地型がそれぞれ54、264,085及び98.3、比率について独立立地型が1.7、物件数及び期末算定価額又は鑑定評価額の合計が57及び268,625となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ポートフォリオ分散の状況 (ニ) 賃貸借契約期間別 (契約期間)」における10年以上の賃借人数、年間賃料(消費税別)及び比率がそれぞれ49、13,348及び84.8、2年以上10年未満の比率が12.8、2年未満の賃借人数、年間賃料(消費税別)及び比率がそれぞれ5、379及び2.4、賃借人数及び年間賃料(消費税別)の合計が77及び15,750となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ポートフォリオ分散の状況 (ニ) 賃貸借契約期間別 (残存期間)」における10年以上の比率が17.0、2年以上10年未満の賃借人数、年間賃料(消費税別)及び比率が40、10,241及び65.0、2年未満の賃借人数及び年間賃料(消費税別)が20及び2,832となり、賃借人数及び年間賃料(消費税別)の合計が77及び15,750となります。

前記「(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要 ポートフォリオ分散の状況 (ホ) 総賃貸可能面積別」における30,000㎡以上及び10,000㎡未満の物件数、期末算定価額又は鑑定評価額及び比率がそれぞれ11、92,662及び34.5、並びに、15、37,964、14.1となり、10,000㎡以上30,000㎡未満の比率が51.4となり、物件数及び期末算定価額又は鑑定評価額の合計が57及び268,625となります。

後記「3 投資リスク (1) リスク要因 本投資法人の運用方針に関するリスク (二) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類の偏在に関するリスク」における東京圏所在の物件の割合が66.4%となります。

後記「3 投資リスク (1) リスク要因 不動産及び信託受益権に関するリスク (ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」における「、IIF板橋ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター 及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター」との文言が「及びIIF板橋ロジスティクスセンター」との文言に変更され、また「、『IIF板橋ロジスティクスセンター』、『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター』及び『IIF大阪住之江ロジスティクスセンター』」との文言が「及び『IIF板橋ロジスティクスセンター』」との文言に変更されます。

後記「3 投資リスク (1) リスク要因 その他 (イ) 取得予定資産の組入れに関するリスク」における「取得予定資産のうち、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%) 及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター (準共有持分75%) (以下、本(イ)において「本物件」と総称することがあります。)」に関し、本書の日付現在のIIF大阪住之江ロジスティクスセンター 及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター の所有者である国内事業会社は、平成29年1月26日に開催予定の取締役会において本物件の売却について決議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。」との文言が削除されます。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、__ 罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「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 その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で、本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測によるものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク
- (ロ) 公的セクターに対する投資が予定どおり進捗しないリスク
- (ハ) 少数の賃借人に依存していることによるリスク
- (ニ) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類の偏在に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の成長戦略に関するリスク
- (ヘ) 保有物件の再開発に関するリスク
- (ト) インフラ施設を投資対象としていることによるリスク

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

- (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 土地の境界等に係るリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) マスターリース契約に関するリスク
- (ル) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク

- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 底地物件に関するリスク
- (コ) 借地物件に関するリスク
- (ク) 借家物件に関するリスク
- (ケ) 使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク
- (コ) 開発物件に関するリスク
- (ツ) 埋立地に関するリスク
- (ネ) 有害物質等に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ム) 減損会計の適用に関するリスク
- (ウ) 太陽光発電設備が設置されている物件に係るリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他

- (イ) 取得予定資産の組入れに関するリスク
- (ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ニ) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配」に記載のとおり、一時的な利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、出資の払戻しに相当するため、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、想定外の事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出を行う必要が生じた場合などに手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託受益権に関するリスク（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去する賃借人への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する支出、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割割が減少します。また、本投資法人の計算期間中に発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク

本投資法人は、インダストリアル不動産及びインフラ不動産からなる産業用不動産を投資対象としており、この投資対象の特性による特有のリスクを有しています。

a. 産業用不動産全体に対する需要が減少するリスク

産業用不動産は、歴史的に工場・研究所の立地件数や設備投資額等について、景気動向の影響を受けています。したがって、今後の我が国の景気動向、為替動向、人口推移、国際競争力、生産活動の海外移転等の進捗状況等の如何によっては、本投資法人が投資対象とする産業用不動産に対する全般的需要が減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の我が国の産業構造、交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化等により、特定の種類の産業用不動産に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、産業用不動産には、ガスターミナル、発電所その他の天然資源等の需給変動により当該施設に対する需要が減少し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性もあります。

c. 個別の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

産業用不動産全体又は特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少しない場合でも、個別の産業用不動産に対する需要が減少する可能性もあります。例えば、ある産業用不動産の周辺地域の宅地化・市街地化、周辺のインフラの利便性の低下、将来の生産活動、物流及び交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化による特定の産業用不動産の用途適合性の低下、喪失等を理由として当該不動産の産業用不動産としての価値が損なわれ、その結果、当該産業用不動産に対する賃借需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 用途が限定されていること及び単一賃借人、少数賃借人物件であることによるリスク

産業用不動産は、インダストリアル不動産、インフラ不動産いずれについても、特定の又は特殊な用途に適合するように建設され、用途の変更が困難である場合が多く、多くの場合、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されることとなります。したがって、既存の賃借人が退去した場合、オフィス、住居、商業施設などに比べ、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する可能性があります。

また、本投資法人の運用資産は、産業用不動産としての特性から、すべて、単一の賃借人又は少数の賃借人が物件全体を賃借する形態となっており、今後の取得資産についても同様の場合が多いと考えられます。

したがって、これらの賃借人が退去した場合、賃貸スペースの広さ等から、代替賃借人となりうる者が限定され、代替賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

これらの結果、当該物件の稼働率が大きく減少したり、代替賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

e. 環境関連法による規制及び環境関連法規制の変更に關するリスク

産業用不動産においては、立地の特性及び施設の用途から、土壤汚染や地下水汚染又は有害物質使用等の問題が生じる可能性が比較的高く、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）等様々な環境関連法規制の対象となっており、問題が生じた場合は賃借人等の本投資法人以外の者の行為による場合であっても本投資法人が責任を負担することになる可能性があります。また、環境関連法規制が強化された場合には、かかる規制を遵守するために、本投資法人が多大なコストを負担することになる可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 産業用不動産に關する法規制等に伴うリスク

産業用不動産は、環境関連法規制に加え、用途に応じた多くのかつ厳格な安全規制などの様々な法規制の対象となっています。これらの規制については今後強化される可能性が高く、このような規制強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性もあります。また、産業用不動産に關する用途規制、地域規制等の変更・強化により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

g. 産業用不動産固有の事故等に關するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産においては、工場操業、危険物の運送その他の本質的に危険性のある活動が行われる場合があり、万が一、運用資産において、火災、爆発その他の事故（以下「事故等」と総称します。）が発生した場合、不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない事故等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、インフラ不動産の場合、公衆が多数利用する場合も想定され、事故等が発生し第三者に損害を与えた場合、本投資法人に故意又は過失がない場合であっても、本投資法人も民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の土地工作物責任等の理論により、責任を負担する可能性があり、その結果、本投資法人に損害が生じる可能性があります（詳しくは、後記「不動産及び信託受益権に關するリスク（二）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に關するリスク」をご参照下さい。）。

更に、本投資法人の運用資産において事故等が発生した場合、本投資法人が法的責任を負担しない場合又は損害が損害保険等によって填補され実害が生じない場合等であっても、事故等が生じたことから資産を保有する本投資法人に対する社会からの評価（いわゆるレピュテーション）が低下し、その結果、投資主が損失を被る可能性もあります。

h. 産業用不動産に設置された設備等に關するリスク

産業用不動産には、その用途のために様々な特別な設備等が設置されることがあり、その価格は高額になる場合もあります。当該設備等の設置、補修等が賃借人の費用と責任により行われる場合であっても、当該賃借人が当該不動産から退去する場合には、当該不動産の効用を維持するために当該設備等を本投資法人が買い取らざるを得なくなる場合も想定されます。仮に無償譲渡を受けた場合であっても、この場合、本投資法人に当該設備等の補修等のための費用が発生する可能性もあります。これらにより、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 公的セクターに対する投資が予定どおり進捗しないリスク

本投資法人は、現在公的セクターが保有している産業用不動産についても、将来本投資法人のような民間セクターによる取得・保有ニーズが増加するものと考え、このような公的セクターが現在保有している産業用不動産への投資を引き続き検討していくこととしています。

しかし、公的セクターが保有している産業用不動産の取得に当たっては、法規制の改正その他の規制緩和、政府、地方公共団体その他の諸機関との調整を必要とする場合があり、このような場合において、かかる規制緩和、調整が本投資法人の想定どおり進捗するとは限りません。

したがって、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定どおり取得できないリスクがあります。

また、公的セクターが保有している産業用不動産を取得できたとしても、政府、地方公共団体その他の諸機関によって、賃料等が規制される可能性があり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

更に、公的セクター以外が保有している場合であっても、産業用不動産固有の法的、経済的、事実上の制約により、本投資法人の投資方針にもかかわらず、これらの産業用不動産を予定どおり取得できないリスクがあります。

(八) 少数の賃借人に依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、少数の賃借人へ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかる賃借人に大きく依存しています。したがって、これらの賃借人の営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(二) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類の偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産及び信託受益権並びに取得予定資産の取得(予定)価格の総額に占める東京圏所在の物件の割合は、取得予定資産取得後63.5%となる予定であり、東京圏における産業構造の変化、経済情勢の悪化、地震その他の災害などの理由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

また、今後の運用次第では、本投資法人の運用資産の立地にその他の地域的な偏在が生じたり、特定の種類の不動産の割合が高くなる可能性もあります。地域的な偏在が生じた場合には、上記同様、当該地域に特有の事由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、特定の種類の不動産に利用される不動産の割合が高くなった場合には、当該特定の種類の不動産に特有の事由により(詳しくは、前記「(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク」をご参照下さい。)、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 本投資法人の成長戦略に関するリスク

本投資法人は、保有資産の拡大に当たって、本資産運用会社による積極的な提案型の物件取得活動を行っていますが、かかる活動が成果を上げるとは限りません。また、本投資法人は、稼働率の低い物件や未竣工の物件の場合にはフォワード・コミットメントにより物件を取得する仕組みを三菱商事株式会社その他の適切と考えるパートナーと構築すべく取り組んでいますが、本投資法人が希望する場合にかかる仕組みが構築できない可能性もあります。

更に、本投資法人は、三菱商事株式会社等との協働による物件の取得を、外部成長戦略の一つとしていますが、三菱商事株式会社等との間でかかる協働関係を規律する契約は存在しません。

したがって、本投資法人は、三菱商事株式会社等から本投資法人が適切であると判断する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

また、本投資法人は、運用資産について、施設拡張工事・改築等を実施することを内部成長戦略の一つとしていますが、法規制上の制限その他の理由により、必ずしも本投資法人の希望する工事・改築等が行えるとは限りません。

(ヘ) 保有物件の再開発に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があります。

本投資法人は、今後保有物件の状況に照らし必要と判断される場合には保有物件の再開発を実行していく予定です。しかし、再開発事業は、不動産の開発にかかる各種リスク(開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等)を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、再開発事業による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。また、再開発事業に伴い本投資法人の保有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

(ト) インフラ施設を投資対象としていることによるリスク

本投資法人は、交通、通信、エネルギー、水道、公共施設等産業活動の基盤として整備される施設（以下、本項において「インフラ施設」といいます。）を投資対象としていますが、インフラ施設には、本書の日付現在、制度上本投資法人による投資が困難なものも有ります。

加えて、本書の日付現在、インフラ施設の一部（空港、港湾施設、鉄道施設、道路・自動車道、水道、下水道、熱供給施設等のうち、公共的な性質を有するもの）は、平成27年4月30日付で東京証券取引所が開設したインフラファンド市場における投資対象にも指定されています。

本書の日付現在、同市場に上場しているファンドは2銘柄のみであり、かつ、本投資法人の投資対象と実質的な投資対象が重複する事態も生じていないものの、同市場に上場するファンド増加により本投資法人の投資対象と投資対象が実質的に一部重複する上場ファンドが現れ又は増加する可能性があります。この場合、本投資法人の投資対象であるインフラ施設に関する投資が活発化し、インフラ施設への需要が拡大する可能性があります。ただし、この場合においてもインフラ施設への需要が必ずしも増大するとは限らず、また、仮にインフラ施設への需要が拡大した場合においても、かかる需要の拡大に伴い取得競争が活発化した場合、本投資法人は、必ずしも希望するインフラ施設を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。

本投資法人の運用に関する一般的リスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産のうちインダストリアル不動産については、一般的に、オフィス、住宅、商業施設といった他の種類の不動産に比べて取得機会が少なく、また、インフラ不動産については、未だその流通市場が形成されているとはいえません。他方、不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資は一般的に活発化する傾向にあり、産業用不動産への需要も拡大する可能性があります。したがって、本投資法人は、必ずしも、希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。加えて、本投資法人が不動産等の取得を決定し、売主と譲渡について合意した場合であっても、売主との間で締結した不動産等にかかる売買契約において定められた一定の条件が満たされない等の場合には、本投資法人が当該不動産等を予定した期日に取得できない可能性があります。更に、本投資法人が不動産等を取得した後これらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、現在設定されている資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する等の財務制限条項のほかに、追加的に、投資主への金銭の分配を制約する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。過去10年以上にわたり日本では低金利状態が続いていますが、今後、新規借入れや新規発行投資法人債に適用される金利が上昇したり、変動金利の適用金利が上昇する可能性があります。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。ただし、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク

三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーのグループ会社であるユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ51%及び49%を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事株式会社又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。三菱商事株式会社及びユービーエス・エイ・ジーの双方の関連会社等である者から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合には、本投資法人に対してより強い影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、三菱商事株式会社若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者、特に本資産運用会社の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反行為を行わない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。特に、本投資法人のために資産の運用を行う本資産運用会社において、その利害関係者のために本投資法人の利益を害する取引が行われるリスクがあり、本資産運用会社では、かかるリスクに適切に対処するための社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定めています（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本投資法人の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、本投資法人のほか、日本リテールファンド投資法人からも資産の運用を受託しています(詳細については参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。)。また、本資産運用会社の子会社であるMCUBS MidCity株式会社(以下「MidCity」といいます。)は、MCUBS MidCity投資法人(以下「MidCity REIT」といいます。)から資産の運用に係る業務を受託しています。更に、本資産運用会社の子会社であるMCUBSジャパン・アドバイザーズ株式会社(以下「MJA」といいます。)は、私募ファンド(投資用のピークルである特別目的会社その他の形態の法人又は組合、信託受託者等を含みますが、これらに限りません。以下同じです。)等の顧客からアセット・マネジメント業務を受託しています。日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、MidCity REITは、主としてオフィスビルを投資対象とする投資法人であることから、産業用不動産を投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なっていますが、私募ファンドの投資対象は、本投資法人の投資対象と重複することがあります。なお、MidCity REITは主としてオフィスビルを投資対象としており、かつ、MidCity REITの規約及びMidCityの資産運用ガイドラインによれば、産業用不動産については新規取得を行わないこととされています。本資産運用会社は、各投資法人の資産の運用並びにMidCity及びMJAへの投資情報の提供に際して各投資法人、MidCity REIT及び私募ファンド間における利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成しています(参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。)が、かかるチェックリストが想定どおり機能しない場合もあり得ます。

また、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部及び日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部に係る運用の意思決定はそれぞれ独立して行うものとされていますが、投資対象資産の発掘、情報の管理及び配分並びに取得及び処分に関する交渉等を行うアクイジション本部及びコーポレート本部においてはかかる区別はなされていません。MidCity及びMJAは本資産運用会社とは別個の法人ですが、本資産運用会社の役職員がその役員を兼任し、また、本資産運用会社は親会社としてMidCity及びMJAの事業運営に関与する立場にあります。加えて、本資産運用会社においては、インダストリアル本部、リテール本部、MidCity及びMJAの間で生じ得る投資物件を取得する機会の競合に関し、投資情報に係る優先検討権ルール(詳細については参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 c. 投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照下さい。)を設けていますが、当該ルールに反する物件の取得検討が行われる可能性は否定できません。更に、かかるルールは今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本資産運用会社のインダストリアル本部のみならずリテール本部、MidCity又はMJAにおいて不適切な行為が行われた場合、行政処分が本資産運用会社、MidCity又はMJAに対して課せられ、その結果、本投資法人の資産運用に悪影響を与える可能性や、本投資法人のレピュテーションも低下する可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(八) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人は、資産運用を本資産運用会社に委託しており、その運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しています。したがって、本資産運用会社の人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(二) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めた、より詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配に与ることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (2) 投資法人の目的及び基本的性格 投資法人の目的及び基本的性格」に記載のとおり、不動産等資産です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合とほぼ同様の経済的状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられます。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主が損失を被る可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により、保有物件に空室が生じることとなった場合、本投資法人は新たな賃借人を誘致するよう努めますが、新たな賃借人の獲得競争が激しく、新たな賃借人を早期に誘致できない場合には、当該不動産の空室状態が長期化して稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産法上の破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主が損失を被る可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

不動産賃貸借契約においては、契約期間が長期間であっても、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しが行われます。

したがって、このような見直しが行われた場合には、本投資法人が締結する賃貸借契約が長期のものであっても、本書に記載の賃料が維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、定期建物賃貸借契約を新たに締結し又は既存の建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更した上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件が少数の核となる大規模テナントが存在する核テナント物件を投資対象としています。これらの物件の賃貸借契約においては、賃借人との間で優先的購入や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）をすることにより、賃貸人等が物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に賃借人に優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利（いわゆる優先的購入権や先買権）が与えられたり、その他賃貸人による物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

本投資法人が現在保有する物件の一部においてもかかる合意が存在しますが、かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、火山の噴火、高潮、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」と総称します。）により不動産が滅失、毀損若しくは劣化し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、毀損又は劣化した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。例えば、災害等により、不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合に、本投資法人に損害賠償義務が発生する可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上の土地工作物責任等の理論により、無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要し、修繕のために一定期間建物を不稼働とすることを余儀なくされる場合には賃料収入が減少する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 土地の境界等に係るリスク

国内においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ハ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域及び土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）による土地区画整理事業施行地区における工作物の新築等の制限及び清算金の徴収の決定、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務並びに雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法並びにフロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号。その後の改正を含みます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主との間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、売主と買主との間の売買が否認され、本投資法人に対してもその効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(リ) 転貸に関するリスク

本投資法人の運用資産である不動産の賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居する賃借人を自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) マスターリース契約に関するリスク

本投資法人は、マスターレシーが本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ル) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

不動産の賃貸借においては、日常の管理等が賃借人等に委託されている場合が多く、そうでない場合であっても、賃借人等による不動産の利用状況等により、当該不動産の資産価値、ひいては本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合、又は定期建物賃貸借契約において借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

(ウ) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との共有物件である場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

上記の分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者が倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権や先買権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却しようとする場合に他の共有者が優先的に又は排他的に購入できる機会又は権利を与えるようにする義務を負い、またその他物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合がありますが、かかる場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されることとなります。これを回避するために、賃借人からの賃料を、賃貸人ではない共有者の口座に払い込むように取り決めることがあります。かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各賃借人に対する賃料債権が差し押さえられることもあり、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。また、複数の共有者が、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与する場合、かかる複数の共有者の他の共有者に対する賃料分配債権が不可分債権と解される可能性があり、共有者はかかる他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び規約（規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。規約の設定、変更及び廃止は、集会において区分所有者及び議決権（規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の決議が、また、建替え決議をする場合には集会において区分所有者及び議決権の各5分の4以上の多数の決議が必要とされる等（区分所有法第31条、第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権、先買権又は処分禁止の合意をする場合があることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といえます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(カ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

(コ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人又は信託受託者が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人又は信託受託者は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（ただし、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権とその借地上に存在する建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の低下要因が増す可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、賃借人へ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記(三)の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者と賃借人との間の転貸借契約も終了するとされているため、賃借人から、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク

本投資法人は、国等から、敷地について使用許可を取得した上で、当該敷地上の建物を取得することがあります。かかる使用許可を受けてする敷地の使用については、借地借家法の適用はありません(国有財産法(昭和23年法律第73号。その後の改正を含みます。)第18条第8項)。使用許可の期間が終了した後、使用許可が更新される保証はなく、使用許可には、一定の場合には一方的に使用許可の取消しができるなどの本投資法人に不利益となる条件が付される可能性もあります。このように、使用許可を取得した敷地上に所在する物件については、通常の借地物件とは異なった固有のリスクが存在し、これらの要因により、本投資法人が当該物件の使用収益を継続できなくなったり、収益性が低下する可能性があります。なお、本投資法人の保有する資産のうち、IIF羽田空港メンテナンスセンターは、国からこのような使用許可を取得した敷地上に所在する物件です。

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約その他建物等の所有権等を取得するための契約(以下、本項において「売買契約」といいます。)を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおり物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク(開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等)を負担する可能性があります。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 埋立地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産は埋立地に立地することがありますが、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスク、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、建物が沈下するリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該不動産が損害を被った場合、当該不動産の価値が下落し、投資主が損失を被る可能性があります。

(ネ) 有害物質等に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性、地下水に有害物質が含まれている可能性や、近隣の施設や賃借人の活動によりかかる有害物質で当該土地が汚染される可能性があり、これらの場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質の除去及びかかる有害物質による汚染拡大の防止のために、土壌の入替えや洗浄、水質の測定、揚水や遮水壁等による地下水汚染拡大の防止、継続的モニタリング等の措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

上記に加え、土壌に含まれる油分により油臭や油膜等が発生した場合には、土壌汚染対策法上の特定有害物質に該当しない場合であっても、同様に土壌の入替えや洗浄を余儀なくされる可能性があります。

これらの場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

特に、本投資法人が投資対象とする産業用不動産の場合、立地が工場跡地、工業地域内等の土壌汚染が懸念される地域であったり、当該産業用不動産において土壌汚染を惹起する可能性のある活動が行われていることもあり、上記リスクは他の資産を取得する場合に比して相対的に高いものとなる可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。これらの場合についても、仮に売主やテナント等との間でこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的に同じリスクを負担することになります。

信託契約においては、信託受益権を譲渡しようとする場合に信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は原則として私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、私法上の有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主が損害を被る可能性があります。

借地権が信託財産となっている場合において、当該借地の所有者から信託受益権の譲渡に関して承諾を得なければならないものとされている場合において当該借地の所有者が当該承諾をしない場合においても、信託受益権の譲受人は、当該借地の所有者に対して、借地借家法上の借地非訟手続を利用することはできません。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため(民法第264条、民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務づけられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。IIF東雲ロジスティクスセンター、IIF大阪此花ロジスティクスセンター(注)、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター、IIF板橋ロジスティクスセンター、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターは、このような信託受益権を準共有している物件であり、受益者間協定書において、受益者としての意思形成には、原則として、準共有者全員の合意が必要である旨、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分ができない旨や優先的購入に関する定めなどが設けられています(参照有価証券報告書「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 その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別資産の概要 L-1 IIF東雲ロジスティクスセンター」並びに前記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 第19期取得済資産 L-31 IIF大阪此花ロジスティクスセンター」並びに「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 取得予定資産」の「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF板橋ロジスティクスセンター」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」及び「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」をご参照下さい。)。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

(注) 取得予定資産である、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター」に係る信託受益権の準共有持分(持分割合49%)を本投資法人が取得した場合には、本投資法人が信託受益権を単独で保有することとなります。

(ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するにあたり、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)を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産又は不動産を信託する信託の受益権の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに1月以上の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ル) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益や分配金の支払能力に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ウ) 太陽光発電設備が設置されている物件に係るリスク

本投資法人の既存保有資産及び取得予定資産の一部においては太陽光発電設備が設置されており、かかる太陽光発電設備はテナントその他の者に対して賃貸されているか、又は、信託受託者が当該太陽光発電設備を用いて売電事業を営んでいます。信託受託者が売電事業を営んでいる場合、信託受託者による売電事業の経済的成果は信託受益者である本投資法人に（本投資法人が信託受益権の準共有持分を保有する場合は当該持分割合に応じて）帰属することとなります。しかしながら、売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、売電事業から得られる収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人にかかる課税の特例規定」により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項第1号口（2）に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努めていますが、今後、下記に記載する要因又はその他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

a. 会計処理と税務処理との取扱いの不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、平成27年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになり本リスクを軽減するための手当てがとられていますが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象とならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 借入先要件に関するリスク

本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合若しくは本投資法人の既存借入金に関する貸付債権が機関投資家以外に譲渡された場合、又はこの要件の下における借入金の税法上の定義が明確ではないため、賃借人等からの預り金等が借入金に該当すると解釈された場合においては、借入先要件を満たせなくなる可能性があります。

- c. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
本投資法人は、規約における投資制限において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を100分の75以上とすること（規約第13条第2項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかると軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。
- (二) 一般的な税制の変更に関するリスク
不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 取得予定資産の組入れに関するリスク

本投資法人は、本募集に係る払込期日後遅滞なく、前記「2 投資対象 (1) 第19期取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。取得予定資産のうち、IIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンター（準共有持分75%）（以下、本（イ）において「本物件」と総称することがあります。）に関し、本書の日付現在のIIF大阪住之江ロジスティクスセンター及びIIF大阪住之江ロジスティクスセンターの所有者である国内事業会社は、平成29年1月26日に開催予定の取締役会において本物件の売却について決議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。

これらの場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の保有及び取得予定資産の取得のみを目的とはしておらず、今後、新たな資産を取得し又は保有資産の一部を売却することがあります。

(ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

建物状況調査報告書の作成者並びに確認検査機関からは特に問題点が指摘されているようなものはないとの調査結果が記載された報告書を得ていますが、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLは、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(八) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資するかかる匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資することとなりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。また、不動産等匿名組合出資持分への投資は、営業者が保有する不動産等に係る優先交渉権又は優先購入権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権又は優先購入権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(二) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該戻入れの計上に起因した税会不一致が解消したタイミングでその戻入れが求められます。当該戻入れは本投資法人の利益をもって行われることから、当期末処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

なお、純資産控除項目(主に繰延ヘッジ損益のマイナス)に起因する一時差異等調整引当額に関しては、その戻入れの原資となる利益が過年度から繰り越されるため、当該戻入れによって当期の利益に対応する利益分配金が減少することはありません。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のような投資リスクを踏まえ、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかし、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

更に、半年に一度、定期的に一般事務受託会社及び資産保管会社から執行状況、法令遵守や内部管理態勢等について報告させることとしています。

加えて、監督役員による監視機能の実効性を高めるため、原則2年に1回外部専門家を活用し監督役員主導による業務監査を実施することとしています。

一方、本投資法人の委託を受けた本資産運用会社では、以下のような重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じて、投資運用に係るリスクその他のリスク等について、各リスクの内容と程度に合わせて、必要・適正なレベルで、複数の検証システムによる管理を行っており、重要な事項は取締役会に報告されています。

まず、本資産運用会社は、インダストリアル本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク(主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産に伴うリスク、共有物件に伴うリスク、開発物件に関するリスク、有害物質に関するリスク)、資産の運用管理に伴う各種リスク(主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク)及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、リスク管理責任者(代表取締役副社長)の下で、内部統制室が、他の各本部・部・室(以下、本(2)において「各本部」といいます。)から独立した、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の企画・立案を行うと共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

次に、本資産運用会社は、資産の取得・処分・運用管理、運用管理方針・基準、予算及び資金調達等に関するポートフォリオ全体の総合的なリスクを、資産運用検討委員会において検証・議論し、また同時にそれらのリスクに対する対応策を決定しています。

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、コンプライアンス管理室長、内部監査室長及び内部統制室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として3か月に1度開催され、資産運用検討委員会に所属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べる事ができます。なお、各委員会の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。また、内部監査室は、全社及び各本部におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には内部統制室による社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程(自主ルール)として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています(参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。)。

このように、投資リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社の重層的かつ相互牽制的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。

4 投資主総会の開催並びに規約及び役員の変更

本投資法人は、平成28年9月30日に第6回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を開催し、規約を一部変更するとともに、執行役員及び監督役員の選任を行いました。

(1) 規約変更

規約変更の主な内容は、以下のとおりです。

投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第221条の2第1項に規定する法人の発行済株式を本投資法人の投資対象として追加するため、第11条第1項第9号を新設し、また関連する規定を整備するため、第12条第5項を新設しました。

租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）の改正により、投資法人が課税の特例適用を受けるための要件が変更されたため、不要となった第13条第3項を削除しました。産業用不動産の取得機会の拡大のため、資金調達時期等を勘案し、本投資法人の決算期を各年6月末日及び12月末日から各年1月末日及び7月末日とするため、第24条を変更しました。また、これに伴い本投資法人の第20期の営業期間を平成29年1月1日から7月31日までとするとともに、関連する附則を整備するため、第53条を変更しました。

分配可能金額の定義について、投信法の内容と平仄を合わせるため、第25条第1項第1号を変更しました。投資法人における税務と会計の不一致の問題に関して、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）及び租税特別措置法等が改正されたことに伴い、配当積立金及びこれに類する積立金並びにその他の任意積立金等の留保等の処理ができることを明示するほか、本投資法人における課税負担の軽減を目的として、利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配）を行うことを可能とし、また関連する規定を整備するため、第25条第1項第2号及び第2項を変更しました。

新投資口予約権の無償割当てに関する費用を本投資法人が負担することを明確化するため、第32条第2項第1号を変更しました。

投信法上、投資主総会の招集手続きにおける公告の省略を可能とするため、一定の日及びその日以後、遅滞なく、投資主総会を招集する旨を規約に定めることができるとされているところ、上記に記載の決算期の変更を踏まえ、当該「一定の日」を9月5日から10月5日とするため、第33条第2項を変更しました。

投資主総会における普通決議について、定足数を設けないこととするため、第40条第1項を変更しました。

執行役員及び監督役員の任期について、投信法の改正を踏まえ、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを可能とするため、第44条第1項を変更しました。

その他、投信法の改正の施行等により不要となった附則の削除及び規定内容の明確化を行うとともに、表現の変更及び明確化、字句の修正及び条項整備等のために、所要の変更を行いました。

(2) 執行役員及び監督役員の異動

本投資法人の執行役員である倉都康行から、本投資主総会終結のときをもって辞任したい旨の申出があったことから、本投資主総会において、執行役員として倉都康行を選任しました。また、本投資法人の監督役員である滝口勝昭及び本多邦美の2名から、本投資主総会終結のときをもって辞任したい旨の申出があったことから、本投資主総会において、監督役員として滝口勝昭及び本多邦美を選任しました。

更に、執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資主総会において、補欠執行役員として深井聡明を、補欠監督役員として宇佐美豊をそれぞれ選任しました。

5 本資産運用会社の状況

(1) 本資産運用会社の役員の異動

以下のとおり本資産運用会社の役員の異動がありました。

（新任）平成28年9月30日付就任
取締役（非常勤）久我 卓也

（退任）平成28年9月30日付退任
取締役（非常勤）石川 隆次郎

新たに就任した取締役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
取締役 (非常勤)	久我 卓也 (くが たくや)	昭和61年4月	三菱商事株式会社入社 汎用機器部	0
		昭和63年3月	同社 開発プロジェクト本部 国内建設部	
		平成8年10月	同社 開発プロジェクト本部 国際開発建設部	
		平成9年12月	MC Realty, Inc. (米国テキサス州ダラス) (現 Diamond Realty Investments, Inc.) 出向	
		平成11年6月	MC Realty, Inc. (米国カリフォルニア州ロサンゼルス) 出向	
		平成15年3月	三菱商事株式会社 不動産事業企画ユニット	
		平成19年4月	同社 新産業金融事業グループ 不動産開発事業ユニット	
		平成20年5月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 代表取締役社長	
		平成21年7月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 取締役	
		平成21年10月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 代表取締役社長	
		平成25年7月	三菱商事株式会社 開発建設本部 戦略企画室長	
		平成27年4月	同社 開発建設本部 都市化事業部長	
		平成28年3月	三菱商事都市開発株式会社 非常勤取締役(現任)	
		平成28年4月	三菱商事株式会社 開発建設本部長 兼 北米不動産開発部長	
		平成28年5月	エム・エム・エス・ティラワ事業開発株式会社 代表取締役社長(非常勤)(現任)	
		平成28年9月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤取締役(現任)	
		平成28年10月	三菱商事株式会社 不動産事業本部長 兼 北米不動産開発部長	
		平成28年10月	ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 非常勤取締役(現在)	
		平成28年10月	UBS MC GENERAL PARTNER - UBS-PREMF LIMITED 非常勤Director(現在)	
		平成29年1月	三菱商事株式会社 不動産事業本部長(現在)	

(2) 本資産運用会社の役職員の状況

平成28年12月1日現在における本資産運用会社の役職員の状況は、以下のとおりです。

役 職 員	
役職員数(非常勤役職員を除きます。)	117名
うち有資格者数	
宅地建物取引士	38名
一級建築士	9名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	6名
公認会計士	1名
税理士	1名
MBA(米国・英国を含みます。)	2名

6 投資法人債の発行

本投資法人は、平成28年12月27日を償還期限とする第1回無担保投資法人債50億円の償還資金の一部に充当するため、以下のとおり第4回無担保投資法人債を発行しました。

< 第4回無担保投資法人債の発行 >

- ・ 年限 10年
- ・ 発行総額 30億円
- ・ 発行価格 金額100円につき100円
- ・ 利率 0.40%
- ・ 発行日 平成28年12月26日
- ・ 償還日 平成38年12月25日
- ・ 格付 AA（株式会社日本格付研究所（JCR））
- ・ 財務代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

産業ファンド投資法人 本店
(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)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	なし
代理人の名称及び住所	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。