【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】	2019年5月14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　上田　英彦
【電話番号】	03-5293-7091
【届出の対象とした募集（売出）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（売出）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：一般募集　10,763,459,700円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　552,150,000円 (注1)　発行価額の総額は、2019年4月19日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2)　売出価額の総額は、2019年4月19日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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	1．今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2．上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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【募集内国投資証券】

(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又は売出し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】

90,700口

(注1) 2019年5月14日（火）開催の本投資法人の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）においては、発行投資口数90,700口のうちの一部が欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。
上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売口数」といいます。）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売口数」といいます。）は、本書の日付現在、未定です。
なお、国内販売口数（発行数）及び海外販売口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。以下同じです。）に決定されます。ただし、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般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（販売）される本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。
海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

(注2) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、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4,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

10,763,459,700円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。発行価額の総額は、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものであり、2019年4月19日（金）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1) 発行価格等決定日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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2019年5月22日（水）から2019年5月28日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕https://www.iif-reit.com/ir/news.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。
発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(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】

2019年5月23日（木）から2019年5月24日（金）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年5月17日（金）から、最短で2019年5月22日（水）まで、最長で2019年5月28日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年5月22日（水）から2019年5月28日（火）までを予定しています。
したがって、申込期間は、
① 発行価格等決定日が2019年5月22日（水）の場合、
上記申込期間のとおり
② 発行価格等決定日が2019年5月23日（木）の場合、
「2019年5月24日（金）から2019年5月27日（月）まで」
③ 発行価格等決定日が2019年5月24日（金）の場合、
「2019年5月27日（月）から2019年5月28日（火）まで」
④ 発行価格等決定日が2019年5月27日（月）の場合、
「2019年5月28日（火）から2019年5月29日（水）まで」
⑤ 発行価格等決定日が2019年5月28日（火）の場合、
「2019年5月29日（水）から2019年5月30日（木）まで」
となりますので、ご注意ください。

(9)【申込証拠金】

1口につき発行価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【払込期日】

2019年5月29日（水）

(注)　払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年5月17日（金）から、最短で2019年5月22日（水）まで、最長で2019年5月28日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年5月22日（水）から2019年5月28日（火）までを予定しています。
したがって、払込期日は、
①　発行価格等決定日が2019年5月22日（水）の場合、
　上記払込期日のとおり
②　発行価格等決定日が2019年5月23日（木）の場合、
　「2019年5月30日（木）」
③　発行価格等決定日が2019年5月24日（金）の場合、
　「2019年5月31日（金）」
④　発行価格等決定日が2019年5月27日（月）の場合、
　「2019年6月3日（月）」
⑤　発行価格等決定日が2019年5月28日（火）の場合、
　「2019年6月4日（火）」
となりますので、ご注意ください。

(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
(注)　上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年5月22日（水）から2019年5月28日（火）までの期間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	未定
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合計	－	90,700口

(注1)　本投資法人及び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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。
(注2)　上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
(注3)　一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社です。
(注4)　各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（発行数）は、発行価格等決定日に決定します。なお、引受投資口数及び引受投資口数の合計は、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）（引受投資口数は未定）に係るものです。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）
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】

国内販売における手取金10,763,459,700円については、海外販売における手取金（未定）及び一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限534,019,500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) 前回公募増資後取得（予定）資産の概要 ① 取得予定資産一覧」に記載の本投資法人が新たに取得を予定している特定資産（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。）の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、2019年4月19日（金）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、国内販売における手取金は、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

(16)【その他】

申込みの方法等

① 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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、受渡期日は、

(イ) 発行価格等決定日が2019年5月22日（水）の場合、
「2019年5月30日（木）」

(ロ) 発行価格等決定日が2019年5月23日（木）の場合、
「2019年5月31日（金）」

(ハ) 発行価格等決定日が2019年5月24日（金）の場合、
「2019年6月3日（月）」

(ニ) 発行価格等決定日が2019年5月27日（月）の場合、
「2019年6月4日（火）」

(ホ) 発行価格等決定日が2019年5月28日（火）の場合、
「2019年6月5日（水）」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券　(1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券　(2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

4,500口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、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4,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕https://www.iif-reit.com/ir/news.html）（新聞等）において公表します。
また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

552,150,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、2019年4月19日（金）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)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券　(5) 発行価格」に記載の発行価格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】

2019年5月23日（木）から2019年5月24日（金）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券　(8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

1口につき売出価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2019年5月30日（木）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券　(16) その他　申込みの方法等　④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(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】

該当事項はありません。

(16)【その他】

申込みの方法等

① 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に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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　オーバーアロットメントによる売出し等について

(1)　一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、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4,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出口数は4,500口を予定していますが、当該売出口数は上限の売出口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、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、本投資法人は2019年5月14日（火）開催の本投資法人の役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口4,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2019年6月25日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般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2019年6月18日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、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至ら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、一般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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出口数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、野村證券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注)　シンジケートカバー取引期間は、
①　発行価格等決定日が2019年5月22日（水）の場合、
「2019年5月25日（土）から2019年6月18日（火）までの間」
②　発行価格等決定日が2019年5月23日（木）の場合、
「2019年5月28日（火）から2019年6月18日（火）までの間」
③　発行価格等決定日が2019年5月24日（金）の場合、
「2019年5月29日（水）から2019年6月18日（火）までの間」
④　発行価格等決定日が2019年5月27日（月）の場合、
「2019年5月30日（木）から2019年6月18日（火）までの間」
⑤　発行価格等決定日が2019年5月28日（火）の場合、
「2019年5月31日（金）から2019年6月18日（火）までの間」
となります。

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

2　売却・追加発行等の制限

(1)　本資産運用会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、一般募集の前から所有している本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。

(2)　三菱商事株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、一般募集の前から所有している本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

(3)　本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本第三者割当及び投資口分割による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

(4)　上記(1)乃至(3)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

3　本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数90,700口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は次のとおりです。

(1)　当該特定有価証券の名称

投資証券(振替法の規定の適用を受ける振替投資口)

(2)　海外販売に係る発行数(海外販売口数)

未定

(注)　上記発行数は、海外販売口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

(3)　海外販売に係る発行価格

未定

(注1)　発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外販売に係る価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

(注2)　海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「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 募集内国投資証券　(5) 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

(4)　海外販売に係る発行価額の総額

未定

(5)　引受人の名称

前記「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 募集内国投資証券　(13) 引受け等の概要」に記載の引受人

(6)　募集をする地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）

(7)　海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2019年5月29日（水）

(注)　海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「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 募集内国投資証券　(11) 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

(8)　安定操作に関する事項

①　今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

②　上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、東京証券取引所です。

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」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ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第23期（自2018年8月1日　至2019年1月31日）　2019年4月25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】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（前記1の有価証券報告書の訂正報告書）を2019年5月14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2019年4月25日付の有価証券報告書（2019年5月14日付の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。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合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、継続的な投資主価値の向上を追求します。

本投資法人は、2007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、2011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。）、2012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。）、2013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。）、2014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。）、2015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」と総称します。）、2017年2月14日を払込期日とする公募増資及び同年3月3日を払込期日とする第三者割当増資（以下「第6回公募増資」と総称します。）、2018年3月7日を払込期日とする公募増資及び同年4月4日を払込期日とする第三者割当増資（以下「第7回公募増資」又は「前回公募増資」と総称します。）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継続的な投資主価値の向上を追求します。

（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。

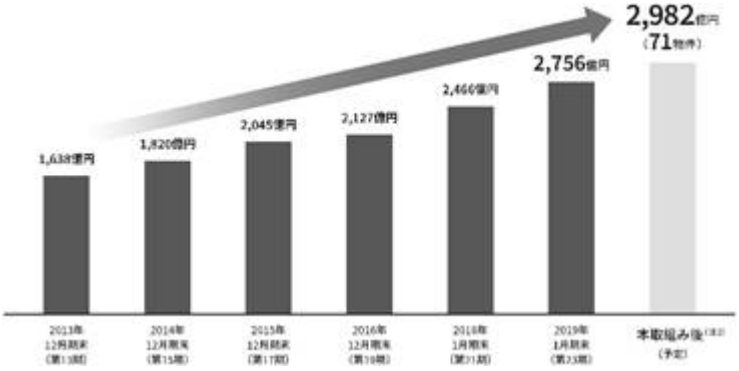
1口当たりNAV = NAV÷直近期末現在の発行済投資口数

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）をいい、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。

■ 継続的な資産取得による資産規模（取得（予定）価格(注1)ベース）の拡大



(注1) 「取得（予定）価格」とは、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2) 取得予定資産*の取得及び譲渡予定資産**の譲渡を総称して以下「本取組み」といい、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後である2019年8月1日時点を以下「本取組み後」ということがあります。以下同じです。

*「取得予定資産」とは、本募集及び本第三者割当による手取金を取得資金に充当することを予定している、後記「② 前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト （イ）前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト ＜前回公募増資後取得（予定）資産一覧＞」に記載のIIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）を除く資産5物件を総称していいます。以下同じです。

**「譲渡予定資産」とは、2019年8月1日に譲渡予定のIIF厚木ロジスティクスセンターの準共有持分（持分割合：50%）をいいます。以下同じです。

① 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）

本投資法人の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）は、以下のとおりです。

（イ） オファリングハイライト1：独自のCRE提案が工場・研究開発施設等のセクターの開拓を加速させ、相対取引を通じた収益性の高い資産の取得を実現

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、継続的な投資主価値の向上を目指しています。

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、競合の少ない新しいアセットカテゴリーの開拓を進め、着実に資産取得の実績を積み重ねてきており、前回公募増資以降、1物件（取得価格9億円）（以下「前回公募増資後取得済資産」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、本募集により取得予定資産5物件（取得予定価格の合計246億円）の取得を予定しており、前回公募増資後取得済資産及び取得予定資産（以下「前回公募増資後取得（予定）資産」と総称します。）の合計は、6物件、255億円（取得（予定）価格の合計）（平均NOI利回り(注1)は5.5%、平均償却後NOI利回り(注1)は4.9%、含み益の合計及び平均含み益率(注1)はそれぞれ37.3億円及び14.6%）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2)（以下「CRE戦略」ということがあります。）に基づいた提案型取得手法(注3)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4)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・ノウハウ及び独自のネットワークを活用し、更なる外部成長を目指します。

本募集においては、蓄積された実績・ノウハウを活かした独自のCRE提案により、競合の少ない新しいアセットクラスである工場・研究開発施設等のセクターの更なる開拓を進め、工場・研究開発施設等を含む収益性、継続性及び汎用性に優れた資産を新規に取得する予定であり、前回公募増資後取得（予定）資産のうち68.6%（取得（予定）価格ベース）（取得（予定）価格の合計175億円）がCRE提案を通じた取得(注3)となります。CRE提案の詳細については、後記「④ 成長戦略」をご参照ください。

上記のように、本投資法人は、CRE提案を通じて、競合の少ない新しいセクターについて独自のビジネスモデルで開拓を行っており、本募集においても新たに開拓した工場・研究開発施設等3物件（底地を含みます。）及び物流施設2物件を含め、収益性、継続性及び汎用性に優れた資産の取得を継続します。

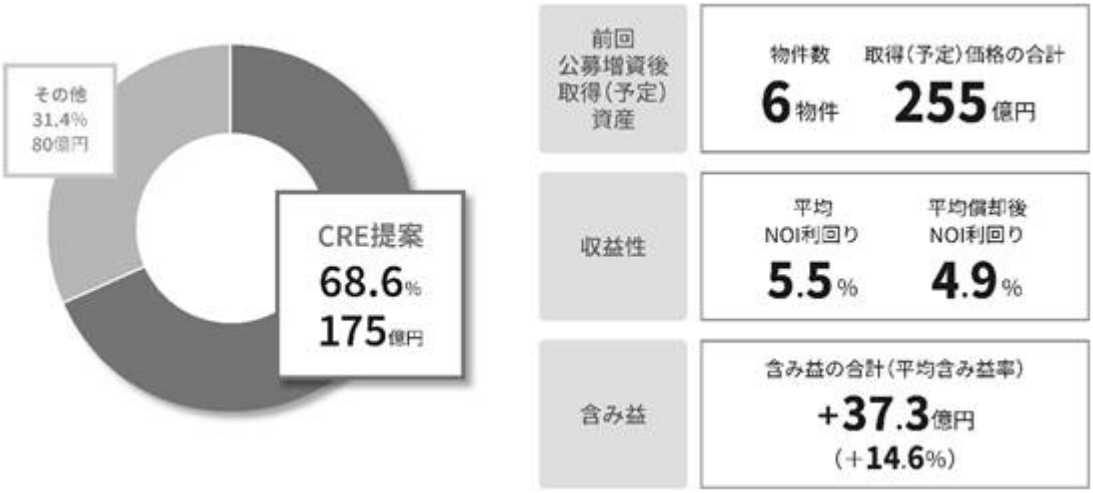
(注1) 前回公募増資後取得（予定）資産の「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「平均含み益率」については、後記「② 前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト （イ）前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト ＜前回公募増資後取得（予定）資産一覧＞」をご参照ください。また、前回公募増資後取得（予定）資産における「含み益」とは、取得に際して取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と取得（予定）価格との差額をいいます。以下同じです。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

(注2) 「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。

(注3) 「CRE戦略に基づいた提案型取得手法」とは、企業の経営・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、「CRE提案型取得手法」ということがあり、CRE戦略に基づく提案を行うことを「CRE提案」ということがあります。なお、「CRE提案を通じた取得」には、本資産運用会社が物件の保有者に直接CRE提案を行い、当該保有者から本投資法人が物件を取得した場合に加え、本資産運用会社が物件の保有者にCRE提案を行った上で、ブリッジ機能を活用しブリッジ先から本投資法人が当該物件を取得する場合や、本資産運用会社が三菱商事株式会社又はそのグループ会社と協働して物件の保有者に対してCRE提案を行い、三菱商事株式会社若しくはそのグループ会社又はブリッジ先が当該物件を取得し、大規模改修やリノベーション等を行った上で本投資法人が取得する場合を含みます。なお、本「オファリングハイライト1：独自のCRE提案が工場・研究開発施設等のセクターの開拓を加速させ、相対取引を通じた収益性の高い資産の取得を実現」に記載のとおり、IIF市川フードプロセスセンターは、本資産運用会社が三菱商事株式会社のグループ会社である三菱商事都市開発株式会社と協働して保有者に対してCRE提案を行い、三菱商事都市開発株式会社が当該保有者から当該物件を取得し大規模改修を行った上で本投資法人が取得した物件であり、CRE提案を通じた取得に含めています。

（注4）　「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、セールアンドリースバックを通じた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）等の財務体質の改善、セールアンドリースバック、バリューアップ工事等を通じた基幹施設の長期利用、事業拠点の集約化、ノンコア資産の売却、新規投資に向けたキャッシュニーズ（現金需要）等が挙げられます。

■　前回公募増資後取得（予定）資産の取得手法別内訳（取得（予定）価格ベース）



本投資法人は、本募集において、上記のような継続的な「独自のCRE提案型取得手法」によるビジネスモデルを通じた新しいセクターの開拓の成果として、賃料アップの実現が予定されている研究開発施設及びスポンサーグループ（本資産運用会社の株主及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。）のサポートを活用して新たに開拓した工場・物流施設の複合型施設を取得する予定であり、また、制御機器製造大手メーカーへのセールアンドリースバックニーズを捉え、工場の底地を取得しています。また、本募集を通じ、本投資法人の所有する工場・研究開発施設等は全部で18物件（底地を含みます。）へと増加することになり、複数の産業にわたる工場・研究開発施設等のセクターの更なる開拓を含む継続的な外部成長を着実に実現する予定です。

具体的には、IIF新川崎R&Dセンターについては、財務体質の改善というCREニーズを抱えていたスポンサーグループの系列企業に対して、経営基盤の強化のためのアセットマネジメントの一環として、セールアンドリースバックでのノンコア資産の売却というソリューション提案を行いました。

また、IIF市川フードプロセスセンターについては、スポンサーグループのCRE・バリューアップ機能(注1)を活用した工場兼冷凍冷蔵倉庫の取得となります。本物件は、千葉県市川市に所在する築約30年の物件であり、現テナントが重要拠点として長期にわたって利用してきた工場兼冷凍冷蔵倉庫における大規模改修ニーズを捉え、三菱商事株式会社の100%子会社である三菱商事都市開発株式会社と本資産運用会社が共同してCRE提案を行い取得に至ったものです。具体的には、三菱商事都市開発株式会社が当該物件を取得した上で同社の開発機能を活用した大規模改修（バリューアップ工事）を実施し、改修後の物件を本投資法人が取得するものです。基幹施設の長期利用とのCREニーズをもっていた本物件の現テナント兼前々所有者に対するCRE提案において、スポンサーグループが建物・設備について大規模改修工事を実施することにより施設の機能改善を図るとともに、長期利用のための長期賃貸借契約への切替えを行う等の提案を、三菱商事都市開発株式会社と本資産運用会社が共同で行い、取得が実現しました。なお、本物件の取得は、本投資法人がスポンサーグループのバリューアップ機能によるサポートを活用して、スポンサーグループによる大規模なバリューアップ工事が行われた物件を取得する、本投資法人にとって初の案件です。本投資法人は、スポンサーグループのCRE・バリューアップ機能の活用を、CRE戦略を更に推進する上での足がかりとして位置付けており、当該機能の活用により新しい投資セクターの更なる開拓を進めていきます。

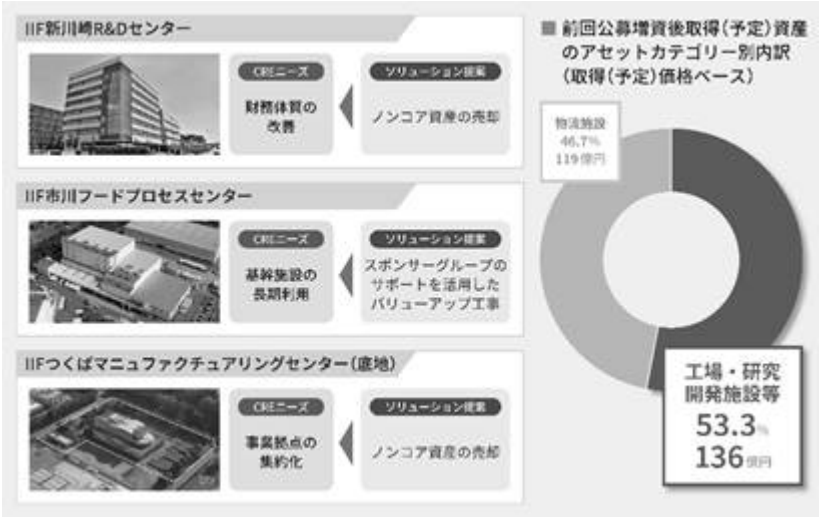
IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）については、本投資法人が注力する工場・研究開発施設等の底地案件であり、制御機器製造大手であるIDEC株式会社における事業拠点の集約化というCREニーズに対して、セールアンドリースバックでのノンコア資産の売却というソリューション提案を行うことで取得に至りました。本物件は「つくばの里工業団地」内に位置し、労働力確保に優位性のある住宅団地近郊という立地優位性から物流倉庫としての賃貸ニーズも見込まれることから、当該工業団地内の入居企業からの拡張ニーズも高く、加えて高い汎用性を有しているものと、本投資法人は考えています。

これら継続的な「独自のCRE提案型取得手法」における多様なCREニーズへのソリューション提案により、更なる工場・研究開発施設等の取得を実現し、前回公募増資後取得（予定）資産のアセットカテゴリー別内訳（取得（予定）価格ベース）は、工場・研究開発施設等が53.3%（取得（予定）価格の合計136億円）、物流施設が46.7%（取得予定価格の合計119億円）となり、取得の競合が少ない新しいアセットカテゴリーである工場・研究開発施設等が過半を占めています(注2)。本投資法人は独自のCRE提案により工場・研究開発施設等のセクターの取得検討を行い、継続的な外部成長を目指しています。

（注1） 「バリューアップ機能」は、劣化又は陳腐化した内外装の一新等のデザイン性の向上、建物の修繕・大規模改修及び各種設備機器の改修や機能付加等の手段により、物件の価値向上を実現する機能をいいます。以下同じです。

（注2） IIF市川フードプロセスセンターについては、物流施設用途で利用されている部分と工場用途で利用されている部分とが存在しますが、工場用途が賃料ベースで過半を占めていることから、物件全体につき工場・研究開発施設等に分類しています。以下同じです。

■ 前回公募増資後取得（予定）資産のアセットカテゴリー別内訳（取得（予定）価格ベース）(注)



（注） 点線内の土地を取得しています。IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）について、以下同じです。

■ オフバランス型開発案件(注1)の具体的な取組み

オフバランス型開発案件については、これまでに3件のプロジェクトに着手しており、加えて新たに第4弾となる開発案件に取り組んでいます。

まず第1弾として、2014年5月竣工のIIF川崎サイエンスセンターにおいて、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のオフバランスでの研究・研修施設の開発ニーズを捉えた、本投資法人初となるオフバランス型開発案件を実施しました。この案件では2013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であるジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニーが建物の開発を行い、開発期間中には同社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、2014年5月16日付で同社との間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するなど、工事の進捗管理・予定スキームに沿った各種契約の締結を行うとともに、建設工事費のモニタリング等により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。

更に、前回公募増資時には第2弾及び第3弾となるオフバランス型開発案件に着手しました。第2弾のIIF厚木マニュファクチュアリングセンター（2019年5月竣工予定）は、大手自動車部品製造企業（市光工業株式会社）のオフバランスでの工場新設ニーズを捉えた開発案件となります。当該開発案件では、2018年4月27日付で本投資法人が取得した底地部分において建物の開発が行われており、開発期間中にはブリッジ先の国内事業会社が土地賃借人として本投資法人に地代を支払い、建物竣工後には建物賃借人（予定）としての市光工業株式会社が土地賃借人に建物賃借料を支払った上で、土地賃借人が本投資法人に地代を支払うことが想定されています。更に、本投資法人は、竣工後の建物部分の取得について優先交渉権を取得しており、将来的に本投資法人が建物部分の取得を検討することが可能となるという点で、更なる外部成長の可能性を有する開発型スキームを採用しています(注2)。本投資法人は、かかる開発型スキームを採用することにより、開発リスクを回避するとともに、ポートフォリオの外部成長を実現することを目指しています。

また、第3弾となる（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンター（2019年2月竣工）は、大手物流企業の新規開発ニーズを捉えた、BTS型物流施設(注3)の開発案件となります。当該開発案件については、ブリッジ機能を活用して開発を実施し、建物竣工後に土地及び建物を信託受益権化し、当該信託受益権について本投資法人が優先交渉権を取得することで、本投資法人が適切と判断するタイミングで信託受益権の取得を検討できるという開発スキームを採用しています(注2)。

加えて、本投資法人は、（仮称）広島西風新都ロジスティクスセンター（2020年4月竣工予定）において第4弾となるオフバランス型開発案件に着手しています。当該開発案件は、地元3PL(注4)企業の賃貸ニーズと売主の土地売却ニーズを捉えた、汎用性の高い物流施設の開発案件であり、売主とテナントとなる予定の当該地元3PL企業との間で長期賃貸借予約契約を締結済みです。地元3PL企業の賃貸ニーズと地場企業の土地売却ニーズを合致させ、土地の取得と建物の開発をブリッジ先の国内事業会社にて行い、建物竣工後に土地及び建物を信託受益権化し、当該信託受益権について本投資法人が優先交渉権を取得することで、本投資法人が適切と判断する取得タイミングで信託受益権の取得を検討できるという開発スキームを採用しています(注2)。

(注1) 「オフバランス型開発案件」とは、物件施設の開発を希望する企業において、財務健全性維持を図るため、当該企業自身のバランスシート上に開発中及び開発後まで一貫して開発対象の土地及び建物を計上させることなく、第三者に開発中及び開発後の土地及び建物を保有させ、当該企業自らの利用を目的とした施設を開発し、竣工後には当該企業がテナントとして開発された施設を使用する開発案件をいいます。

(注2) IIF厚木マニュファクチュアリングセンターにおいて建設される予定の建物、（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンターの土地及び建物並びに（仮称）広島西風新都ロジスティクスセンターの土地及び建設される予定の建物について、本投資法人は、取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人は、これらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。更に、2019年4月1日現在、（仮称）広島西風新都ロジスティクスセンター及びIIF厚木マニュファクチュアリングセンターの建物は未竣工であり、これらの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。

(注3) 「BTS型物流施設」とは、顧客の要望に沿った立地及び設備を有する施設として開発された物流施設をいいます。以下同じです。

(注4) 「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、3PLを事業として行う企業又は事業者をそれぞれ「3PL企業」又は「3PL事業者」といいます。以下同じです。

■ 継続的な開発案件への取組み：多様な新設・増築ニーズに対し本投資法人の開発ノウハウを活用し、「取得パイプラインの拡充」と「収益性の高い物件取得」を実現

本投資法人は蓄積された実績・ノウハウに基づく開発により、継続的な外部成長と賃料収入のアップを実現してきており、今後も開発案件を手掛けることで取得パイプラインの拡充を図っていきます。

これまでに本投資法人が手掛けてきた開発案件の実績が示すとおり、本投資法人は、テナントのニーズに基づいた研究施設や増築棟の開発に際して、本投資法人が建物の設計段階から関与することで、建物建設コストを適切にコントロールし、また当該建設コストに鑑みてテナントとの賃料設定協議を行うことで、収益性の高い物件の取得を実現しています。

本投資法人は、優先交渉権を取得している3物件においても、従来どおりテナントニーズへの対応と新たな収益源の確保を両立させ、継続的に外部成長を行っていくことを目指します。

また、増築案件については、IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟は2016年5月竣工）において本投資法人として初めて増築を実行しました。続いて、IIF仙台大和ロジスティクスセンター（増築棟は2017年12月竣工）及びIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII（増築棟は2018年3月竣工）においてもそれぞれ増築を実行し、継続的にポートフォリオの収益性及び安定性の向上の実現を図ってきました。また、取得予定資産のうち、IIF新川崎R&Dセンターは敷地内に増築可能なスペース（増築ポテンシャル）を有しています。

本投資法人は、こうした開発案件及び増築案件に積極的に取り組むことで、将来の外部成長及び収益性向上の蓋然性を高め、継続的な投資主価値の向上に資する成長を目指します。

＜継続的な新規開発案件及び増築案件への取組みにより、取得パイプラインの拡充を実現＞

(注1)　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。

(注2)　本投資法人は、優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人は、これらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。更に、2019年4月1日現在、（仮称）広島西風新都ロジスティクスセンター及びIIF厚木マニュファクチュアリングセンターの建物は未竣工であり、これらの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。

(注3)　IIF川崎サイエンスセンターの竣工後のNOI利回りは、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。IIF西宮ロジスティクスセンター及びIIF仙台大和ロジスティクスセンターの増築棟のNOI利回りは、増築に際してそれぞれ取得した2016年5月16日及び2017年12月15日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。また、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIの増築棟のNOI利回りは、2018年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に基づき算出しています。なお、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIの増築棟のNOIについては、増築棟の取得により、当該増築棟部分に係る地代を得られなくなることから、これを反映するため、増築棟に係る不動産鑑定評価書に記載の、増築棟単体のDCF法における運営純収益ではなく、増築棟を含むIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIのDCF法における運営純収益から増築棟を含まないIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターIIに係る不動産鑑定評価書に記載のDCF法における運営純収益を控除した金額を用いています。

（ロ） オファリングハイライト2：産業用不動産の豊富な運用ノウハウを活用したリーシングにより、大幅な賃料アップを実現

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実績を有しており、着実な内部成長を実現しています。3C Managementの詳細については、後記「④　成長戦略」をご参照ください。

IIF新川崎R&Dセンターについては、研究開発施設としての高い汎用性及び賃料アップの可能性に着目し、本投資法人独自のCRE提案を通じて取得する予定です。なお、本資産運用会社の独自のネットワークやノウハウ及び本物件の高い汎用性により、本投資法人取得前の2018年12月に、後継テナントとなることが予定されるNECネッツエスアイ株式会社と定期建物賃貸借契約(注)を締結済みであり、テナント入替により、本投資法人による本物件取得後の2020年4月より、賃料アップが実現する予定です。更に、テナント入替前は5.7%であった本物件のNOI利回りは、テナント入替後7.4%まで、テナント入替前は4.6%であった本物件の償却後NOI利回りは6.3%まで、それぞれ上昇する見込みです。

また、本投資法人が2015年3月に取得したIIF相模原R&Dセンターは、本投資法人がCRE提案により売主のノンコア資産の売却ニーズを捉え、取得に至った物件です。本投資法人は、主要テナントであったマイクロンメモリジャパン合同会社（以下「マイクロン」といいます。）の長期利用ニーズを捉え、段階的にバリューアップ工事を実施し、2017年11月には本棟をマイクロンへの一棟貸に変更しました。更に、2018年10月には敷地内駐車場の全区画につきマイクロンと一括での利用契約を締結し、2019年3月には別棟（アメニティ棟）をオフィス化し、マイクロンとの間で当該別棟に係る新規賃貸借契約の締結を実現しました。このような継続的なバリューアップ施策の実施により、本投資法人は、物件取得時には1年であったマイクロンとの本棟に係る賃貸借契約の契約期間を、バリューアップ施策実施後には10年とすることに成功しています。これにより、物件取得時には7.7%であった本物件のNOI利回りを9.6%まで、物件取得時は6.9%であった本物件の償却後NOI利回りを8.2%まで、それぞれ上昇させ、安定性及び収益性の向上を実現しています。このように、本投資法人は、テナントニーズを捉えた継続的なバリューアップ施策により、保有資産の安定性、資産価値及び収益性を大きく向上させています。

（注）当該契約には、現テナントから解約通知を受領することを停止条件として効力を生じる旨が規定されていますが、2019年4月16日付で現テナントからの解約通知を受領しており、かかる停止条件は既に成就しています。詳細については、後記「2 投資対象（2）個別物件の概要⑦取得予定資産」をご参照ください。

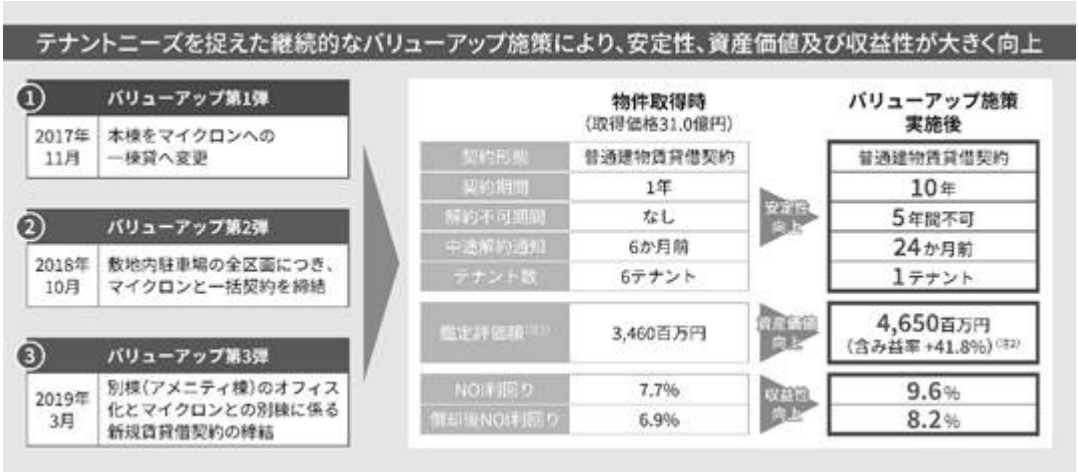
（注1）NOIは、「テナント入替前」については、2019年4月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、「テナント入替後」については、同鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。

（注2）NOIは、「物件取得時」については、2015年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、「バリューアップ施策実施後」については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。なお、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書のDCF法における2年目の運営純収益においては、2019年3月にマイクロンとの間で締結した別棟に係る新規賃貸借契約に基づく賃料も考慮されています。また、減価償却費は、「物件取得時」については、2015年6月期の実績値を年換算した数字を、「バリューアップ施策実施後」については、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。

≪安定性の高いポートフォリオを基盤としつつ、テナントニーズを捉えた施策の実施により着実な賃料アップを実現≫

■　内部成長事例：IIF相模原R&Dセンターにおける継続的なバリューアップ施策の取組み

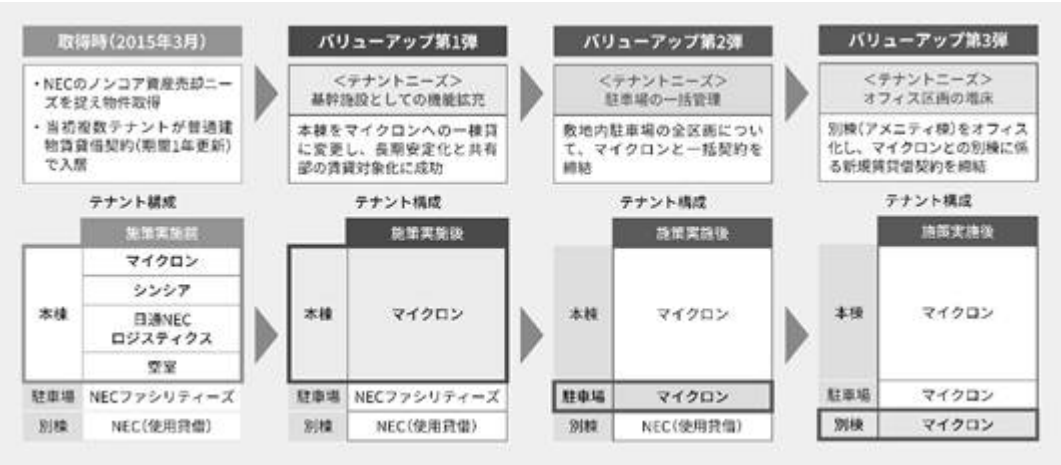
＜テナントであるマイクロンのニーズを的確に捉えた一連のバリューアップ施策による投資主価値向上＞



(注1)　鑑定評価額は、「物件取得時」については、2015年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「バリューアップ施策実施後」については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

(注2)　「含み益率」は、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額と2019年1月31日時点の帳簿価格との差額を同帳簿価格で除することで算出しています。なお、必ずこの含み益率が実現する保証はないことにご留意ください。

＜テナント構成の推移＞



■　長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（本取組み後）

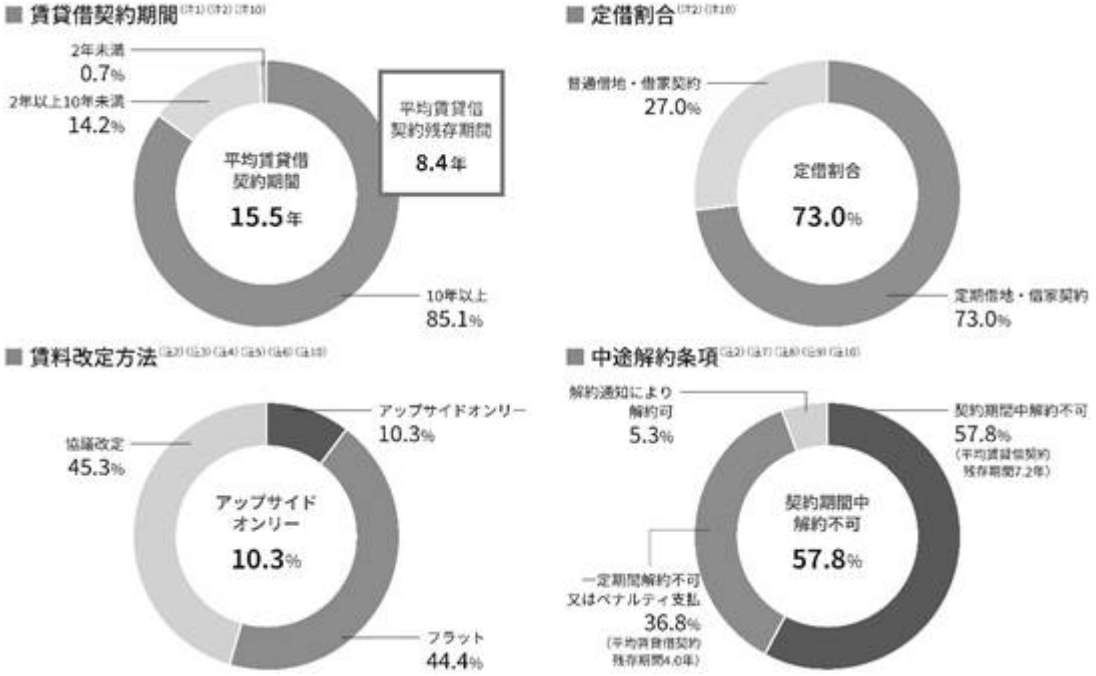
本投資法人は、入居テナントにとって重要な拠点である資産に重点的に投資することによりテナントと長期の賃貸借契約を締結し、安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオを構築していく方針です。本取組み後のポートフォリオにおける平均賃貸借契約期間(注1)は15.5年、平均賃貸借契約残存期間(注1)は8.4年となります。特に、賃貸借契約期間については、10年以上の契約割合(注2)が85.1%を占めるなど、長期の契約期間を有する賃貸借契約が多いことが、本投資法人の特徴として挙げられます。

加えて、本取組み後のポートフォリオにおける定期借地・借家契約の割合（以下「定借割合」といいます。）は、年間賃料ベースで73.0%となり、長期賃貸借契約と共に定借割合を増加させることで、安定的なキャッシュフローを保有資産から生み出すことが期待されます。

また、長期賃貸借契約又は定期借地・借家契約の安定性を担保すべく、契約期間中の中途解約を一切不可としている契約及び中途解約時の違約金として残存期間賃料全額の支払が規定されている契約が、本取組み後のポートフォリオにおける年間賃料ベースで57.8%あるほか、一定期間内の中途解約を不可としている契約及び一定期間内の中途解約に際しペナルティの支払を要求している契約が年間賃料ベースで36.8%あります。

本投資法人は、賃貸借契約の締結に際し上記のような取組みを行っていることに加え、テナントの財務状況や信用力にも留意したテナント選定を行うことにより、更なる安定性の確保に努めています。更に、賃貸借契約における賃料改定に関しては一般的に様々な条項がありますが、本取組み後のポートフォリオにおけるアップサイドオンリー(注3)型賃料形態の割合が年間賃料ベースで10.3%となっており、契約期間が長期安定しているのみならず、将来の賃料アップを追求できる点が、本投資法人の強みとなっています。

＜長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（本取組み後）＞



(注1)　「平均賃貸借契約期間」及び「平均賃貸借契約残存期間」は、年間賃料に基づき加重平均しています。「平均賃貸借契約期間」は、本取組み後の2019年8月1日において効力を有する予定の、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。ただし、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター、IIFさいたまロジスティクスセンター及びIIF新川崎R&Dセンターについては、後継テナントと締結済みの新規賃貸借契約書。以下同じです。）に表示された賃貸借契約期間に基づき算出しています。「平均賃貸借契約残存期間」は、本取組み後の2019年8月1日から、当該各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き算出しています。IIF横浜都筑ロジスティクスセンター、IIFさいたまロジスティクスセンター及びIIF新川崎R&Dセンターに係る後継テナントとの間の新規賃貸借契約書の内容の詳細につきましては、後記「2 投資対象　(3) 取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ全体の概要②テナントとの契約状況」をご参照ください。以下同じです。

(注2)　「賃貸借契約期間」、「定借割合」、「賃料改定方法」及び「中途解約条項」の各割合は、上記(注1)記載の賃貸借契約に基づく年間賃料及び賃貸借契約条件をベースに算出しています。以下同じです。

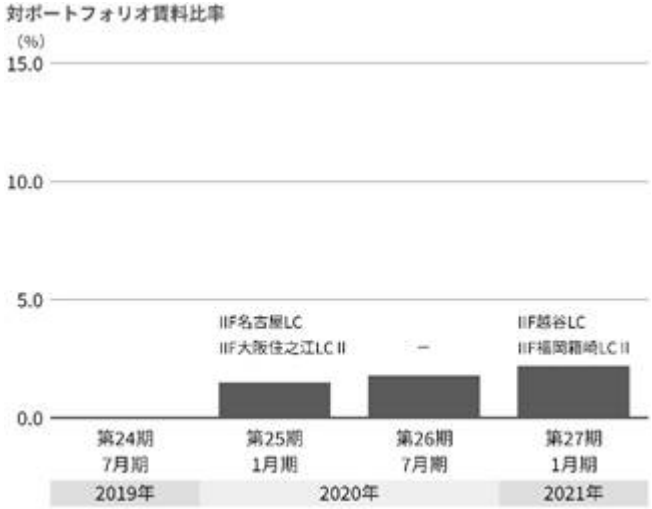
(注3)　「アップサイドオンリー」とは、賃料に関して一定期間毎に自動増額改定がされる旨、又は増額改定についてのみ協議が可能である旨が規定されている賃貸借契約をいいます。

(注4) 「フラット」とは、取得（予定）日以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、又は原則的には賃料改定がないものとされている賃貸借契約をいいます。
(注5) 「協議改定」とは、上記(注3)及び(注4)以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。
(注6) 定期建物賃貸借契約を締結し、賃貸借契約において賃料（地代）減額請求権を排除する旨を明記している場合を除き、賃貸借契約の条項によっても、借地借家法に基づく賃借人の賃料（地代）減額請求権を排除することはできません。詳細については、後記「3 投資リスク (1) リスク要因⑤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 d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク」をご参照ください。
(注7) 「契約期間中解約不可」とは、賃貸借契約において、契約期間中の中途解約が一切不可と規定されている契約及び中途解約時の違約金として残存期間賃料全額の支払が規定されている契約をいいます。ただし、これらの契約については、裁判所によって所定の金額から減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。詳細については、後記「3 投資リスク (1) リスク要因⑤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 a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク」をご参照ください。後記(注8)についても同様です。
(注8) 「一定期間解約不可」とは、賃貸借契約において、一定期間の賃料若しくは違約金を支払わなければ中途解約できない旨が定められている場合、又は中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる契約をいいます。
(注9) 「解約通知により解約可」とは、賃貸借契約において、事前通知での解約予告により解約が可能と規定されている契約をいいます。
(注10) 「賃貸借契約期間」、「定借割合」、「賃料改定方法」及び「中途解約条項」の各割合は、年間賃料をベースに算出した、本取組み後の数値です。本書の日付現在から本取組み後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提としています。

■ 賃貸借契約の満了や賃料の改定時期を捉え賃料アップを追求

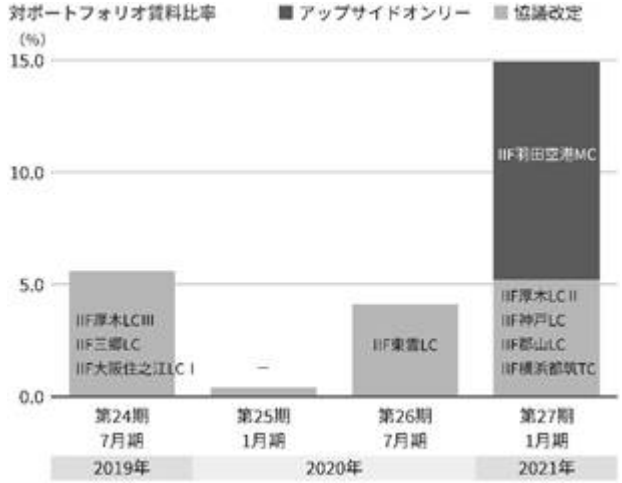
本投資法人は、長期安定的なポートフォリオを基盤としつつ、良好なテナントリレーションと産業用不動産の豊富な運用ノウハウを活用し、賃貸借契約期間の満了や賃料の改定時期を捉え、内部成長による賃料アップを追求していきます。

＜今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況(注1)(注2)(注3) （年間賃料ベース）＞



(注1) 対ポートフォリオ賃料比率が0.5%以上のテナントが入居する物件名のみを記載しています。
(注2) 物件名については、賃借人から開示の同意を得られている物件のみ記載しています。
(注3) 本書の日付現在において、本書の日付時点で有効な賃貸借契約の期間が満了した後に賃貸借を開始する内容の新規賃貸借契約を後継テナントとの間で締結済みの物件に関しては、当該新規賃貸借契約に基づいた期間満了時点で記載しています。

＜今後2年で賃料の改定時期を迎える物件(注1)（注2)（注3)（年間賃料ベース）＞



(注1)　対ポートフォリオ賃料比率が0.5%以上のテナントが入居する物件名のみを記載しています。
(注2)　物件名については、賃借人から開示の同意を得られている物件のみ記載しています。
(注3)　IIF羽田空港メインテナンスセンターについては、賃貸借契約上、2021年1月1日より年間賃料が1,888百万円から1,946百万円に増額される旨が規定されており、かかる賃料の変更時期を「改定時期」として記載しています。

(ハ)　オファリングハイライト3：収益性及び安定性の向上に資する資産の取得による、継続的な投資主価値の向上

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。

1口当たり分配金(注1)については、過去約5年半（第12期から第23期）で実質的に39.3%(注2)、1口当たりNAV(注1)については、過去約6年間（第12期から本取組み後）で59.2%(注2)の増加となる見込みであり、本取組み後の1口当たりNAVは、106,456円となる見込みです(注3)。

本投資法人は、前回公募増資後取得（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、「継続的な投資主価値の向上」を目指します。

(注1)　2015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、更に、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2015年6月期（第16期）から2018年1月期（第21期）までについては1口当たり分配金及び1口当たりNAVを4で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、2014年12月期（第15期）以前については1口当たり分配金及び1口当たりNAVを8で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、それぞれ前提としています。以下同じです。
(注2)　1口当たり分配金の増加率は、2013年6月期（第12期）の1口当たり分配金と2019年1月期（第23期）の1口当たり分配金の差額に基づき、1口当たりNAVの増加率は、2013年6月期（第12期）末時点の1口当たりNAVと本取組み後の1口当たりNAV（見込み）との差額に基づき算出しています。
(注3)　「本取組み後の1口当たりNAV」の算出方法については、後記「③　Portfolio Growth:本募集を通じて実現する「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」　(イ)　継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現」をご参照ください。

② 前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト

（イ） 前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト

本投資法人は、前回公募増資後取得（予定）資産として、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）」を活かし、収益性、継続性及び汎用性の高い資産を取得し、又は取得する予定です。CRE提案による築浅の研究開発施設、スポンサーグループによるCRE・バリューアップ機能を活用した希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫を始めとする4物件の工場・研究開発施設等を含め、収益性、継続性及び汎用性に優れた資産の取得を継続します。

＜前回公募増資後取得（予定）資産一覧＞

取得手法	物件名称	売主(注1)(注2)	テナント(注3)	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4)	償却後NOI利回り(%)(注4)	稼働率(注6)	賃貸借契約期間(注7)(契約形態)(注8)	賃貸借契約残存期間(2019年8月1日時点)(注9)	中途解約/賃料改定(注10)
				含み益（百万円）（含み益率）(注4)							
CRE提案	IIFつくば マニュファクチュアリングセンター（底地）	IDEC株式会社	IDEC株式会社	900	1,320	8.3	8.3	100.0%	30.0年（定借）	28.7年	5年間不可/原則不可
				＋420（＋46.7%）							
	IIF新川崎R&Dセンター	三菱ロジスネクスト株式会社	（現テナント）三菱ロジスネクスト株式会社 （後継テナント）NECネッツエスアイ株式会社	6,300	8,480	7.4	6.3	100.0%	（現テナント）10.0年（定借） （後継テナント）10.0年（定借）	10.7年(注11)	（現テナント）2年間不可/不可 （後継テナント）不可/不可
				＋2,180（＋34.6%）							
	IIF市川フードプロセスセンター	三菱商事都市開発株式会社	株式会社兵食等	6,200	6,330	4.5	4.1	100.0%	20.0年（定借）	17.7年	原則不可/不可
				＋130（＋2.1%）							
	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	国内事業会社	テルモ・クリニカルサプライ株式会社	225	264	5.4	5.4	100.0%	30.0年（普通借）	29.7年	2年間不可(注12)/原則不可
				＋39（＋17.3%）							
	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	株式会社日立物流	株式会社日立物流	3,915	4,380	5.6	4.7	100.0%	10.0年（定借）	8.7年	5年間不可/原則不可
				＋465（＋11.9%）							
その他	IIF昭島ロジスティクスセンター	国内事業会社	東京ロジファクトリー株式会社	8,019	8,520	4.3	4.0	100.0%	5.0年（普通借）	4.2年	5年間不可/原則不可
				＋500（＋6.2%）							
合計又は平均				25,559	29,294	5.5(注5)	4.9(注5)	100.0%	11.7年	11.1年	－
				＋3,734（＋14.6%）(注5)							

(注1) 全ての前回公募増資後取得（予定）資産について、取得に関してブリッジ機能を利用しているため、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、元の売主より開示について承諾が得られていない場合には、国内事業会社と記載しています。

(注2) ブリッジ先は国内事業会社（IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）及びIIF昭島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) 前回公募増資後取得（予定）資産の「含み益率」、「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。

含み益率＝含み益÷取得（予定）価格

NOI利回り＝NOI*÷取得（予定）価格

償却後NOI利回り＝（NOI*－減価償却費**）÷取得（予定）価格

* NOIの計算には、別途注記する場合を除き、前回公募増資後取得（予定）資産に係る不動産鑑定評価書については後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 ⑦取得予定資産 鑑定評価書の概要」に記載の価格時点を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。）に記載されたDCF法における初年度の運営純収益（特殊要因がある場合等には2年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）を使用しています。

**減価償却費は、前回公募増資後取得（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5) 前回公募増資後取得（予定）資産の「平均含み益率」、「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。以下同じです。

平均含み益率＝含み益の合計÷取得（予定）価格の合計

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

なお、前回公募増資後取得（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。

(注6) 「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。また、「平均稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。

(注7) 「賃貸借契約期間」は、2019年8月1日において効力を有する予定の、各前回公募増資後取得（予定）資産に係る賃貸借契約上（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）の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、本取組み後の2019年8月1日から、当該各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（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8) 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、それ以外の賃貸借契約をいい、賃貸借契約書の表題及び文言に基づき分類して記載しています。なお、契約形態については、主要なテナントとの契約に関するもののみを記載しています。

(注9) 「賃貸借契約残存期間」は、本取組み後の2019年8月1日から、2019年8月1日において効力を有する予定の各前回公募増資後取得（予定）資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を記載しています。賃貸借契約残存期間の平均は、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10) 中途解約に関し、一定期間の賃料又は違約金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、又は賃貸借契約上、中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる場合には、「一定期間不可」としています。なお、賃料改定に関し、固定資産税・都市計画税の金額に連動して賃料が変動する旨の定めがある場合でも、その他の原因を理由とする改定について合意していない場合には、「原則不可」又は「不可」に含めています。

(注11) IIF新川崎R&Dセンターの賃貸借契約残存期間については、現行の賃貸借契約及び後継テナントとなる予定のNECネッツエスアイ株式会社との間で締結した2020年4月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約（以下「新契約」ということがあります。）の期間に基づき記載しています。現テナントである三菱ロジスネクスト株式会社との定期建物賃貸借契約に基づき、同社からの2019年4月16日付解約通知も考慮して算出した場合の賃貸借契約残存期間は、0.7年です。以下同じです。

(注12) テナントが中途解約を希望する場合、解約日の2年前に事前通知を行うことが必要とされています。

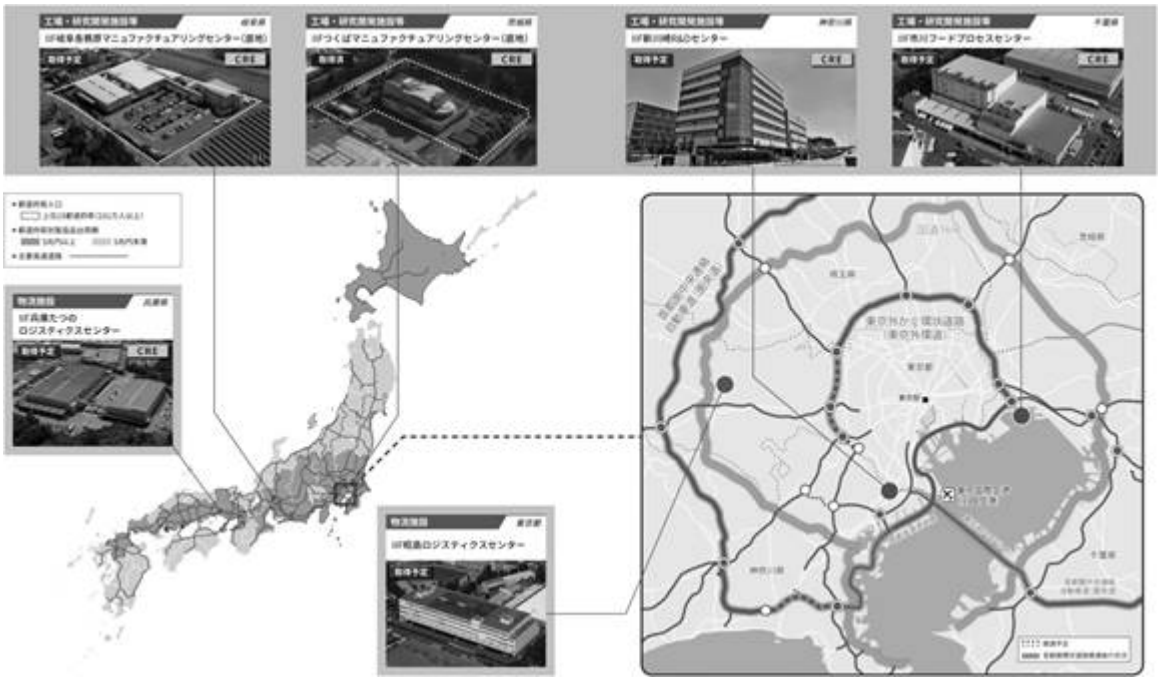
（ロ） 東京近郊の優良立地に所在する物件を中心に、日本全国の産業集積エリアに所在する6物件を取得

本投資法人は、本募集を通じて、人口、製造品出荷額及び都道府県別県内総生産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、又は交通の要衝として高い優位性を持つエリアへの投資を行います。

前回公募増資後取得（予定）資産の所在地は、以下のとおりであり、東京近郊の優良立地に所在する物件が中心となっています。

また、本投資法人が優先交渉権を取得している開発計画中の3物件についても、広島市や名古屋市近郊の各務原市等の都心部の消費地を支える物流立地に所在し、テナントが基幹配送拠点として利用予定である等の理由により高い優位性を保有している物件と、工業団地など国内主力製造企業の集積エリアであり、かねてから工場立地として需要の高い神奈川県内陸部の厚木市に所在している物件となっています。

＜前回公募増資後取得（予定）資産の所在地＞



(注1) 点線内の土地を取得する予定です。IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）について、以下同じです。

(注2) (i)都道府県人口上位15位以内（出所：内閣府「平成27年度県民経済計算について」（2018年8月31日公表））、(ii)都道府県別製造品出荷額5兆円以上（出所：総務省統計局「平成28年経済センサス－活動調査」）、(iii)都道府県別県内総生産上位10位以内（出所：内閣府「平成27年度県民経済計算について」（2018年8月31日公表））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、当該物件の所在地の都道府県名を斜体にしています。

③ Portfolio Growth:本募集を通じて実現する「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

（イ） 継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現

本投資法人は、継続的な投資主価値の向上のため、これまでCRE提案を通じた物件取得を中心とする外部成長により、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

	2019年 1月期末時点 （第23期末）	CRE提案による継続的な外部成長	本取組み後(注4)
物件数	67物件	→	71物件
取得（予定）価格の合計	275,664百万円	→	298,224百万円
平均NOI利回り	5.8%(注1)	→	5.7%
平均償却後NOI利回り	4.8%(注2)	→	4.8%
鑑定評価額に対する含み益(注3)	＋51,621百万円	→	＋54,306百万円
総テナント数	85社	→	94社

(注1) 2019年1月期末（第23期末）現在の本投資法人の保有資産（以下「第23期末現在保有資産」といいます。）の平均NOI利回りは、2019年1月期（第23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。
平均NOI利回り＝第23期末現在保有資産に係るNOIの合計*÷第23期末現在保有資産の取得価格の合計
* NOIの合計＝（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用）の合計＋減価償却費の合計
NOIの合計は、第23期（2018年8月1日～2019年1月31日）の実績値を年換算して使用しています。

(注2) 第23期末現在保有資産の平均償却後NOI利回りは、2019年1月期（第23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。
平均償却後NOI利回り＝第23期末現在保有資産に係る償却後NOIの合計*÷第23期末現在保有資産の取得価格の合計
* 償却後NOIの合計＝（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用）の合計
償却後NOIの合計は、第23期（2018年8月1日～2019年1月31日）の実績値を年換算して使用しています。

(注3) 第23期末現在保有資産の含み益については、2019年1月期末（第23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、本取組み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、2019年3月29日に譲渡済のIIF厚木ロジスティクスセンターの準共有持分（持分割合：50%）（以下「譲渡済資産」といいます。）及び譲渡予定資産を除く第23期末現在保有資産（以下「各譲渡後保有資産」といいます。）の含み益に、取得予定資産に係る後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 ⑦取得予定資産」に記載の鑑定評価額と取得予定価格との差額を基に算出した取得予定資産の含み益を加えて算出した数値を記載しています。

(注4) 本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、2019年1月期末（第23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から、譲渡済資産及び譲渡予定資産に関する指標を除いた上で、取得予定資産に係る指標を加えて算出した本書の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。なお、本取組み後の平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、各譲渡後保有資産及び取得予定資産に係るNOI利回り及び償却後NOI利回りを、取得（予定）価格に基づき加重平均して算定しています。取得予定資産に係るNOI利回り及び償却後NOI利回りについては、前記「② 前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト（イ）前回公募増資後取得（予定）資産ハイライト＜前回公募増資後取得（予定）資産一覧＞」に記載の方法により算出しています。
前回公募増資後取得（予定）資産の物件全体の鑑定評価額及び取得（予定）価格については、後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 ⑦取得予定資産」をご参照ください。

b.　デット

	2019年1月期末時点 （第23期末） （注1）	長期安定を追求する ALM（Asset Liability Management）戦略	本取組み後 （注2）
LTV（簿価LTV）	50.1%	→	50.1%
長期比率	100.0%	→	100.0%
固定比率	100.0%	→	100.0%
平均借入期間	9.3年	→	9.3年
平均適用金利	0.95%	→	0.87%

（注1）　2019年1月期末（第23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（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。）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。
・平均借入期間は、2019年1月期末（第23期末）時点において存在する各有利子負債の借入期間を、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、2019年1月期末（第23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）　本取組み後の各数値は、以下の計算式により求めています。なお、本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、2019年1月期末（第23期末）現在の指標に、2019年7月期（第24期）における有利子負債の変動、及び、本募集と並行して行われる、取得予定資産の取得資金に充当予定の新規借入れ（以下「本件新規借入れ」と総称します。）の内容を反映した本書の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

・本取組み後のLTV＝（2019年1月期末（第23期末）現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの金額）÷（本取組み後総資産額*）
　*本取組み後総資産額＝2019年1月期末（第23期末）現在の負債総額＋2019年1月期末（第23期末）現在の純資産額＋本件新規借入れの金額＋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の上限

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、当該取得予定資産の取得に伴う資金調達額を調達します。また、本取組み後の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の上限として、それぞれ10,763,459,700円及び534,019,550円を見込んで算出しています。これらの金額は2019年4月19日（金）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118,671円と仮定して算出したものです。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金額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。

・本取組み後の長期比率＝（2019年1月期末（第23期末）現在の長期有利子負債金額＋本件新規借入れのうち長期借入れに該当するものの金額（122億円））÷（2019年1月期末（第23期末）現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの金額）
・本取組み後の固定比率＝（2019年1月期末（第23期末）現在の固定金利による有利子負債の総額＋本件新規借入れの金額）÷（2019年1月期末（第23期末）現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの金額）
・本取組み後の平均借入期間は、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2019年5月31日において存在する予定の各有利子負債の借入期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。
・本取組み後の平均適用金利は、2019年1月期末（第23期末）時点の各有利子負債並びに2019年7月期（第24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2019年3月末日時点の適用金利及び2019年7月期（第24期）において借り入れる予定の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の試算値とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。

c.　　エクイティ

	2019年1月期末時点 （第23期末）	1口当たりNAVの 継続的な向上	本取組み後
1口当たりNAV	104,189円	→	106,456円(注)

（注）　本取組み後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。

本取組み後の1口当たりNAV=｛2019年1月期末（第23期末）の出資総額＋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の上限*＋本取組み後の鑑定評価額に対する含み益の合計（譲渡済資産及び譲渡予定資産に関する含み益を除く）｝÷本取組み後の発行済投資口総数**

* 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の上限は、2019年4月19日（金）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118,671円と仮定して算出したものです。また、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、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、実際の本取組み後の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、実際の本取組み後の1口当たりNAVは前記よりも高くなります。

**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。

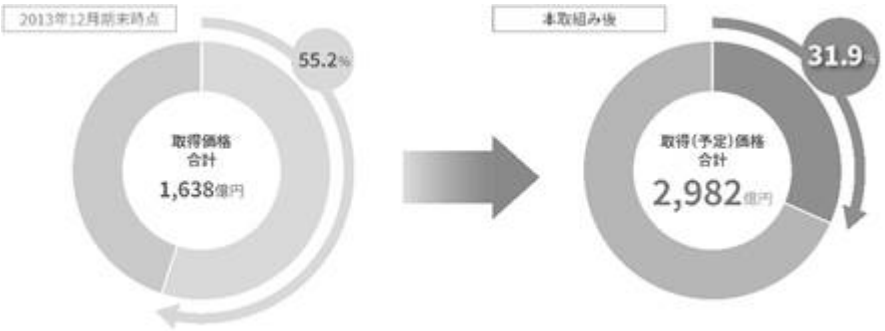
本取組み後の1口当たりNAVは、上記の仮定のもと、各譲渡後保有資産の鑑定評価額及び2019年1月期（第23期）の貸借対照表に記載された各数値を基に算出した2019年1月期（第23期）のNAVに、取得予定資産の含み益等を加え、本取組み後の発行済投資口総数で除して算出した本書の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。

（ロ）　資産規模拡大を通じたポートフォリオの分散効果の向上

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。本取組み後においては、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31.9%(注)（2013年12月期末時点は55.2%（取得価格ベース））となる予定であり、ポートフォリオの分散が進展する予定です。

(注)　譲渡予定資産を除いたポートフォリオ全体に対する比率を記載しています。

＜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）の変化＞



④　成長戦略

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「投資主価値の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、投資主価値の向上を追求しています(注)。

(注)　本投資法人は、独自のCRE提案型取得手法を通じて(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を実現できると考えており、本投資法人は、このようなこれまでのCRE戦略を更に進化させた戦略（以下「CRE Beyond」といいます。）により、本投資法人の外部成長における競争優位性を更に高めることが可能と考えています。

(イ)　外部成長（CRE Beyond）

a.　CRE提案を通じた本投資法人による資産取得

本投資法人は、「CRE Beyond」をキーワードとして掲げ、MC-UBSグループ(注1)の卓越した「案件獲得能力（オリジネーション力）」を通して、一般事業会社に対し、ROE（Return on Equity）(注2)向上に寄与する様々なCRE提案を行い、着実に取得実績を積み上げています。

本投資法人は、「First Mover」（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。具体的には、キャッシュニーズを有する企業への売却提案にはじまり、資本効率に対する意識の高まりの中でオフバランス型開発の提案、そしてCRE提案とPRE提案(注3)を組み合わせた複合型案件の提案というように、本投資法人の知見・ノウハウを活用して時流や企業のニーズに合致した取得手法を展開してきました。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を実現できると、本投資法人は考えています。

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。本投資法人は、上記の取得手法及びネットワークを背景に、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。

独自のCRE提案の結果として、前記「①　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：独自のCRE提案が工場・研究開発施設等のセクターの開拓を加速させ、相対取引を通じた収益性の高い資産の取得を実現」に記載のとおり、継続的に収益性の高い物件取得が実現できています。

(注1)　「MC-UBSグループ」とは、本資産運用会社及びその子会社であるMCUBS MidCity株式会社（以下「MidCity」といいます。）の2社からなる企業グループをいいます。なお、本資産運用会社とMidCityは、2019年7月1日を効力発生日として、本資産運用会社を吸収合併存続会社、MidCityを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行うことを内容とする合併契約を、2019年4月12日付で締結しています。

(注2)　「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。以下同じです。

(注3)　「PRE提案」とは、PRE（Public Real Estate）戦略（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に基づく戦略をいいます。）に基づく提案を行うことをいいます。

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、国内外約90の国・地域に200超の拠点を持ちグローバルに事業展開する総合商社として、不動産業のみならず、天然ガス鉱業、石炭鉱業、小売業及び食料品製造業をはじめとした国内外の製造・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クイジション本部が設けられており、当該本部においては16名のアクイジション担当社員が物件取得業務に従事しており、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）及びデュー・デリジェンスを一貫して行っており、「充実したアクイジション体制」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「充実したアクイジション体制」を最大限活用してソーシング（投資対象資産の発掘等）を行うことにより、継続的な外部成長を図ります。

(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新川崎R&Dセンターは、売主である三菱ロジスネクスト株式会社が自社で所有していた研究開発施設に対するCRE提案によって実現した案件です。売主は、合併後の財務体質の改善を目的として、2020年度を最終年度とする4か年の新中期経営計画「Perfect Integration 2020」に取り組んでおり、経営基盤の強化を掲げていました。その中で生産効率・資産効率の改善に取り組み、本物件からの中期的な退去ニーズを抱えていたところに対し、本物件の高い汎用性と賃料アップの可能性に着目した本投資法人が、セールアンドリースバックを提案し、売主のアセットマネジメントの一環としての資産流動化を実現するものになります。本投資法人は、売主のCREニーズを的確に把握し、適切なCRE提案を行うことで、後継テナントの誘致を前提とした本物件の取得を可能とするスキームを実現させており、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・ノウハウを活用した多様な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・研究開発施設等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。

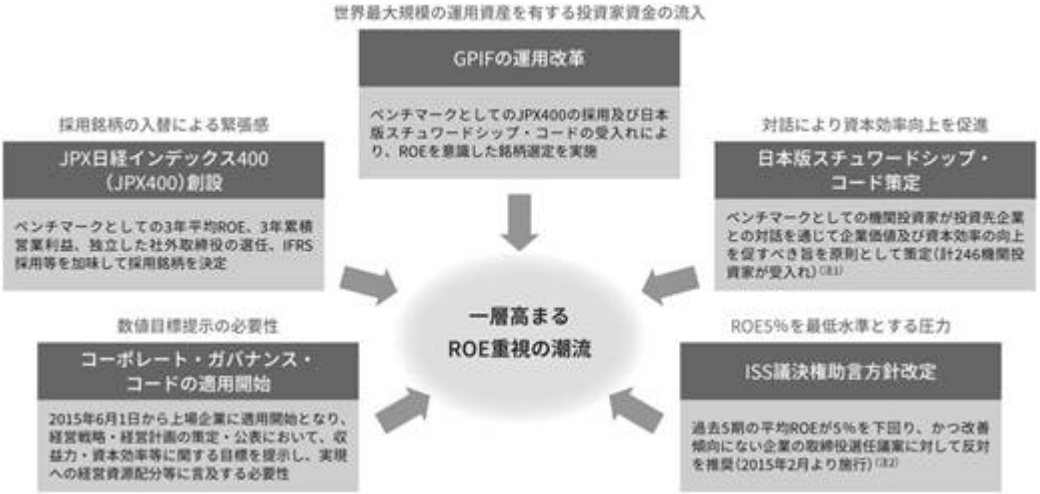
c. 日本企業のROEに対する意識改革の潮流

本投資法人は、本募集においてCRE提案等を通じて新たに5物件を取得する予定ですが、これらのCRE提案等が物件の保有者に受け入れられた背景として、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。

2013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、更なる取得機会の開拓を目指し

ます。

＜日本企業のROEに対する意識改革の潮流＞



(注1)　2014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」にて策定され、2017年5月に改訂されました。受入れ機関投資家数は2019年4月12日時点の数値を記載しています。
(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。

（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及び安定性の向上

本投資法人は、既存ポートフォリオにおけるリーシング（賃貸）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、サステナビリティを意識した財務戦略を実行することにより、堅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（意思疎通）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ムメイド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+α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． ALM戦略推進と安定的なバランスシートの構築

本投資法人は、良好な金融環境と、本投資法人の高い信用力を活かした財務施策を企図し、柔軟性の高い借入れを実行します。本募集に伴い計122億円の本件新規借入れを行います。本件新規借入れの内容は、以下のとおりです。

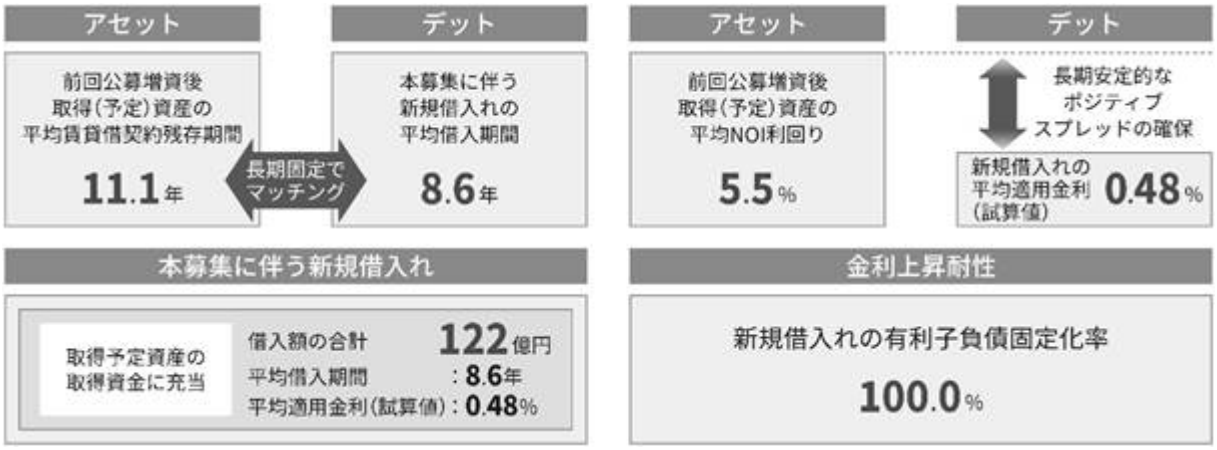
＜取得予定資産の取得に充当予定の本件新規借入れ及び調達先（122億円）＞

借入期間（年）	借入額（百万円）	金利	借入金融機関	借入実行予定日	資金使途
2.5	1,000	固定	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年5月31日	取得予定資産の取得資金に充当
3.0	800		三井住友信託銀行株式会社		
7.5	800		三井住友信託銀行株式会社		
8.2	1,000		農林中央金庫		
8.5	800		株式会社三井住友銀行		
9.0	1,000		株式会社みずほ銀行		
9.5	900		株式会社三菱ＵＦＪ銀行		
9.5	800		株式会社三井住友銀行		
10.0	1,000		株式会社みずほ銀行		
10.0	1,000		株式会社新生銀行		
11.0	1,600		株式会社日本政策投資銀行		
11.0	1,500		日本生命保険相互会社		

また、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。

前回公募増資後取得（予定）資産の平均賃貸借契約残存期間は11.1年であり、本募集に伴う本件新規借入れの平均借入期間は8.6年と、アセットに合わせた長期・固定の借入れを行う予定です。また、前回公募増資後取得（予定）資産の平均NOI利回りは5.5%である一方で、本件新規借入れの平均適用金利（試算値）は0.48%であり、長期安定的なポジティブスプレッド（前回公募増資後取得（予定）資産の平均NOI利回りが本件新規借入れの平均適用金利の試算値を上回っていることを意味します。）の確保を実現できる予定です。本投資法人は長期・固定での借入れを継続することにより、金利の上昇に耐えうる安定的なバランスシートの構築を実現する見込みです。

＜本募集に伴う本件新規借入れの内容(注1)(注2)(注3)＞



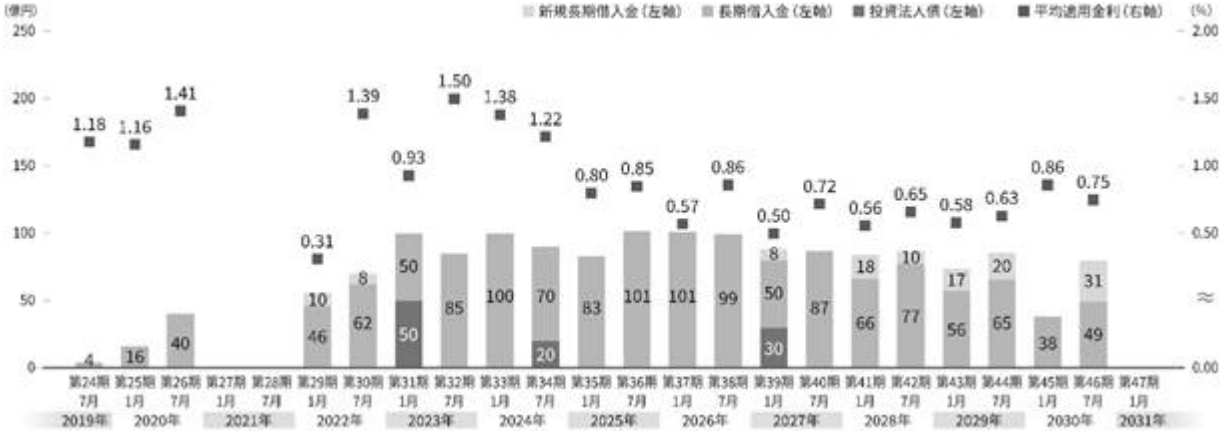
(注1)　「平均借入期間」は、各有利子負債の借入期間を、借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注2)　「平均適用金利（試算値）」は、本件新規借入れに適用される金利が本書の日付現在確定していないため、2019年5月14日に締結された本件新規借入れに係る各金銭消費貸借契約を基に、2019年4月19日午前11時00分（東京時間）時点の利率として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利率を借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される金利は、2019年5月14日に締結された各金銭消費貸借契約に基づき、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（試算値）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。

(注3)　「有利子負債固定化率」は、本件新規借入れのうち固定金利の借入れの占める割合を記載しています。

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。

＜返済期限の分散状況（本件新規借入れ後）(注)＞



(注)　「平均適用金利」は、2019年1月期末（第23期末）時点の各有利子負債及び2019年7月期（第24期）において借り入れ又は発行を実行した各有利子負債については、2019年3月末日時点で適用されている金利を、2019年7月期（第24期）において借り入れる予定の有利子負債については、当該有利子負債に係る適用金利を、本件新規借入れについては前記「＜本募集に伴う本件新規借入れの内容＞」に記載の試算値を、それぞれ使用し、借入額に基づき加重平均して算出しています。

本投資法人は、2012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、2012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、2013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与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。

＜本投資法人の格付の状況＞

c．　公募増資等を通じたLTV水準のコントロール

本投資法人は、2016年12月期（第19期）において借入金を活用して物件取得を行っており、同期末において一時的に簿価LTV及び時価LTV（鑑定評価額ベース。以下同じです。）がそれぞれ52.7%及び45.3%まで上昇したものの、2018年2月の公募増資を経て2019年1月期末（第23期末）に簿価LTV及び時価LTVはそれぞれ50.1%及び42.5%まで低下しています。本取組み後においては、簿価LTV及び時価LTVはそれぞれ50.1%及び42.7%(注)になる予定であり、本投資法人は、今後も簿価LTVについて50%前後の水準を維持していく予定です。

(注)　本取組み後の時価LTV＝（2019年1月期末（第23期末）現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの金額）÷（本取組み後総資産額*＋本取組み後の含み益）**

***　本取組み後総資産額＝2019年1月期末（第23期末）現在の負債総額＋2019年1月期末（第23期末）現在の純資産額＋本件新規借入れの金額＋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の上限**

****　本取組み後の含み益＝後記「2 投資対象（3）取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ全体の概要①ポートフォリオ一覧」に記載の期末算定価額又は鑑定評価額の合計－各譲渡後保有資産の期末簿価－取得予定資産の取得予定価格の合計**

なお、本取組み後の簿価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、実際の本取組み後の簿価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、2007年3月26日に設立され、2007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（証券コード：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。

① 運用状況

（イ） 運用の状況

本投資法人は、2007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2011年3月、第10期の2012年3月、第12期の2013年2月、第14期の2014年2月、第16期の2015年3月、第20期の2017年2月、第21期の2018年3月には公募増資を実施しており、過去7回の公募増資によって、合計59物件を取得しています。

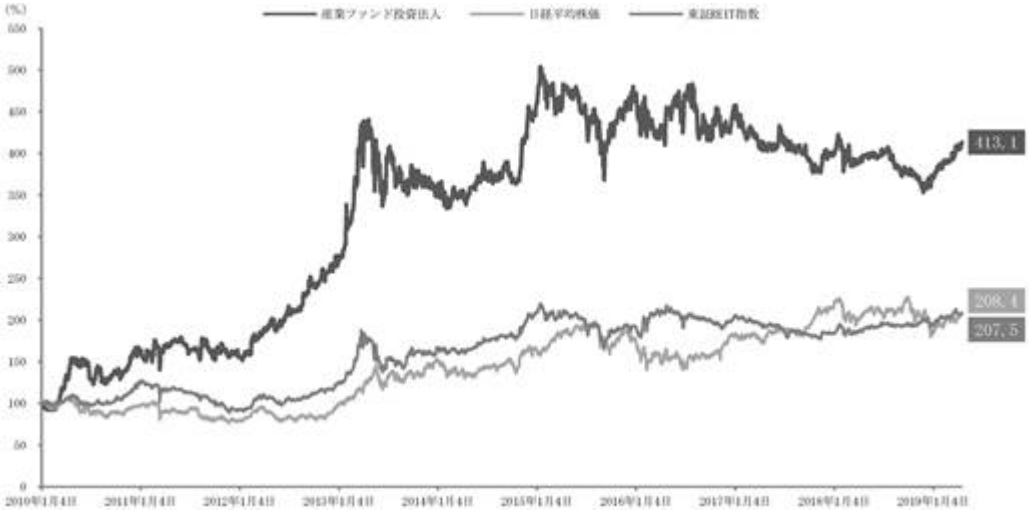
その結果、2019年1月31日現在、総物件数67物件（取得価格の合計275,664百万円）（うち、物流施設43物件（取得価格の合計141,263百万円）、工場・研究開発施設等15物件（取得価格の合計48,366百万円））、インフラ施設9物件（取得価格の合計86,034百万円）を保有しています。

（ロ） 投資口価格の推移

2010年1月4日から2019年4月19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。

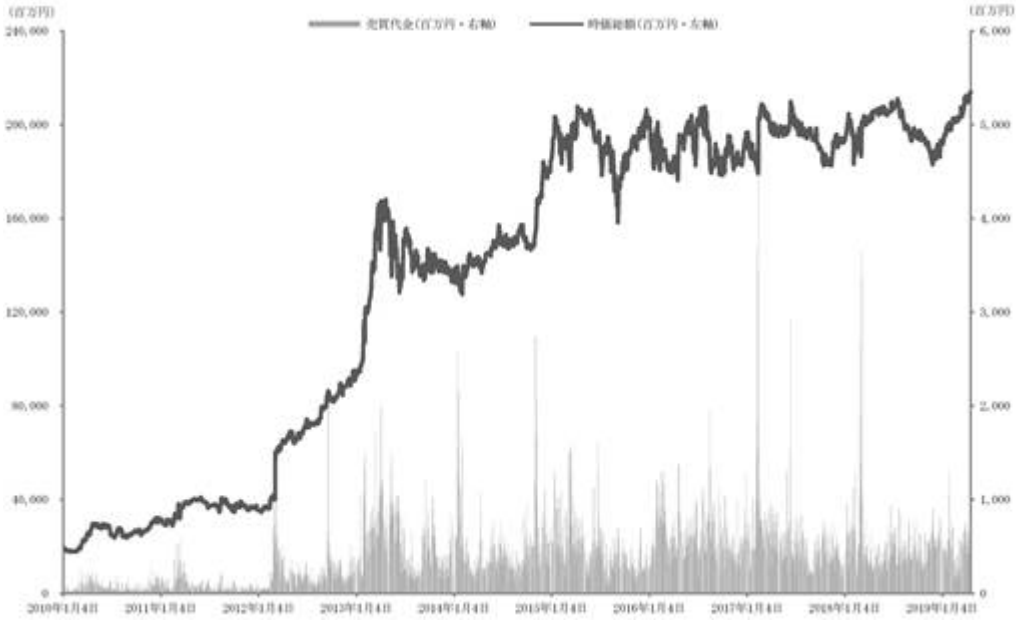
なお、本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価の推移の比較を容易にするため、本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価について、2010年1月4日の終値（本投資法人の投資口価格243,800円、東証REIT指数906.29ポイント、日経平均株価10,654.79円）をそれぞれ100%として指数化して表示しています。

＜2010年以降の相対投資口価格の推移（2010年1月4日～2019年4月19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2010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、2015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おり、更に、2018年2月1日を効力発生日として投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施していますが、これらの投資口分割が2010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（2010年1月4日～2019年4月19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。

② サステナビリティ

（イ） 外部評価・各認証

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化等の対応を進めています。本投資法人の取組みに対し、外部から以下のような評価を得ています。

a．MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、MSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に、不動産業種として組み入れられました。MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数とは、ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）の要素に配慮したESG(注1)指数として、今般、新たに開発されたインデックスであると同時に、2017年7月3日にGPIFが公表した三つのESG指数のうちの一つとなります。本投資法人のESG格付は、2019年3月末日現在、Aを付与されています。本投資法人は、本指数への組入れが、更なる投資主層の拡大や流動性の向上に寄与するものと考えています。

本指数は、MSCIジャパンIMI Top 700指数の構成銘柄を対象としており、中でもESG評価が高い268銘柄(注2)を選別して構築されています。

（注1） 「ESG」とは、Environment（環境）、Social（社会）及びGovernance（企業統治：ガバナンス）のことをいいます。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、更に、資本市場の健全な育成・発展につながると、本投資法人は考えています。以下同じです。
（注2） MSCI社公表資料に基づく2019年3月末日時点の数値です。

b．GRESBリアルエステイト評価において最高位の「Green Star」を6年連続で取得

本投資法人は、2013年に実施されたGRESB(注)（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、2018年9月に実施された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6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、2009年に国連責任投資原則を主導した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（ESG）のパフォーマンスに関するベンチマーク評価及びその運営組織です。2018年のGRESBリアルエステイト評価には903の不動産会社、REIT、ファンド、デベロッパーが参加し、その保有資産額は総計3兆6,000億米ドル（約396兆円。1米ドル=110円で換算、以下同じです。）に上ります。そして、計約18兆ドル（約1,980兆円）を運用する機関投資家たちが、GRESB投資家メンバーとして、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」ということがあります。）が2012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(注)（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、2012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、2015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）を受けました。その結果、2019年4月末日現在、5物件で本認証を取得しています。

（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®不動産評価認証取得：J-REIT初の物流施設における評価を2物件で取得

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、2001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）の格付が付与されます。

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。

2017年には、J-REITが保有する物流施設として初となる「CASBEE不動産評価認証」をIIF東大阪ロジスティクスセンター及びIIF京田辺ロジスティクスセンターにて取得しました。IIF東大阪ロジスティクスセンターにおいては、LED照明の導入など省エネルギーに対する取組み、IIF京田辺ロジスティクスセンターにおいてはLED照明及び太陽光発電の導入など省エネルギー・自然エネルギーに対する取組みがそれぞれ評価されたことにより、Aランク評価となっています。その後、2018年7月にはIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ、IIF柏ロジスティクスセンター及びIIF入間ロジスティクスセンターにおいて本認証を新規に取得しました。IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにおいては太陽光発電設備の導入など省エネルギーに対する取組み、IIF柏ロジスティクスセンターにおいてはLED照明の導入など省エネルギーに対する取組み、IIF入間ロジスティクスセンターにおいては太陽光発電設備の導入など省エネルギーに対する取組みがそれぞれ評価されたことにより、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡはSランク評価、IIF柏ロジスティクスセンター及びIIF入間ロジスティクスセンターはAランク評価となっています。また、2019年3月には、IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）及びIIF加須ロジスティクスセンターにおいて、本認証を新規に取得しました。IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）及びIIF加須ロジスティクスセンターにおいてはLED照明の導入など省エネルギーに対する取組みが評価されたことにより、それぞれ、IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）はSランク評価、IIF加須ロジスティクスセンターはAランク評価となっています。その結果、2019年4月末日現在、7物件で本認証を取得しています。

（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います。

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2014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になります。

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2014年に取得し、2016年にIIF横浜都筑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、2017年にIIF羽田空港メインテナンスセンター、2018年1月に、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF柏ロジスティクスセンター及びIIF品川ITソリューションセンターにてBELS評価を新規に取得しました。また、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター及びIIF柏ロジスティクスセンターにおいては最高ランクである5つ星を取得しており、2019年4月末日現在、8物件で本評価を取得しています。

(ロ) ESGに対する継続的な取組み

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、ESGへの対応を推進しており、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、様々な取組みを行っています。本投資法人においても同様の考えを共有し、ESGに配慮した運用を行っています。

具体的には、2013年6月に「環境憲章」を制定し、また、2013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、本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティーを組織するとともに、国連事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI）(注1)」に署名しました。また、J-REITの資産運用会社として初めて、環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）(注2)」に署名しました。また、2015年には、J-REITの資産運用会社として初めての国連PRI総会で策定されたCO_2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3)」への署名、2016年にはJ-REITの資産運用会社として初めて、「国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）(注4)」への署名及びワーキンググループへの参加、並びにJ-REITの資産運用会社として初めての国連事務総長室傘下の組織「国連グローバル・コンパクト（UNGC）(注5)」への署名等を行うなど、サステナビリティの活動に積極的に取り組んでいます。

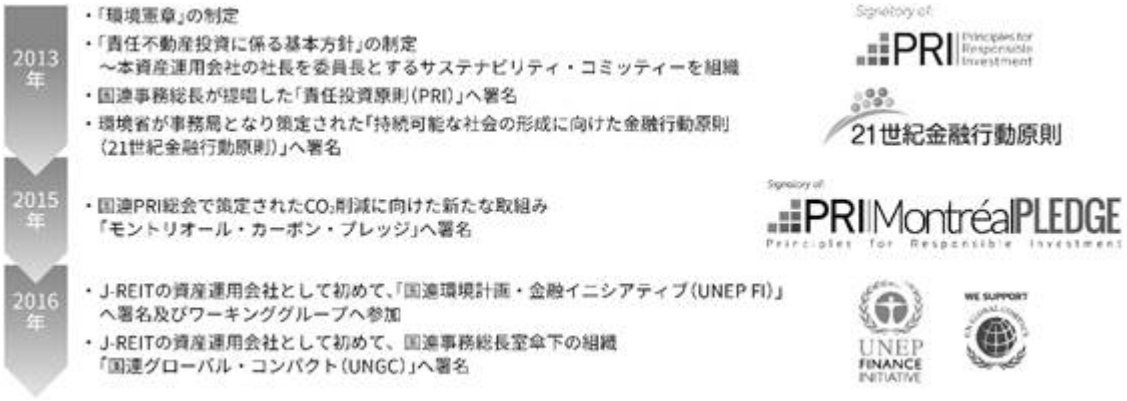
(注1) 「責任投資原則（PRI：Principles for Responsible Investment Initiative）」は、2006年に当時の国連事務総長が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、ESGの課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、これらの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。本資産運用会社は、PRIの基本的な考え方に賛同し、2013年8月16日に署名機関となりました。

(注2) 「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）」は、環境省が事務局となり、持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として2011年10月に策定された原則です。本資産運用会社は、本原則の考え方に賛同し、2013年6月11日に署名しました。

(注3) 「モントリオール・カーボン・プレッジ」は、2014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」にて策定されたCO_2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4) 「国連環境計画（UNEP）・金融イニシアティブ（UNEP FI）」は、1972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5) 「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組みです。2015年7月時点では、世界約160か国で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。



（ハ） グローバル指標（インデックス）への組入れ状況

本投資法人は、2019年3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、336銘柄で構成されるインデックスです。（2019年3月末日現在）

(ii) GPR 250 Index／GPR 250 REIT Index

GPR 250Index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 250REIT 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（2019年3月末日現在、208銘柄）で構成されたインデックスです。

(iii) MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

前記(イ) a.をご参照ください。

(iv) MSCI Japan Small Cap Index

MSCI Japan Small Cap Indexとは、日本市場における小型株（時価総額の下位14%）をカバーする976銘柄（2019年3月末日現在）の上場会社によって構成されたインデックスです。

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

S&P Global REIT Indexとは、先進国及び新興国市場に上場しているREITのみ（2019年3月末日現在、404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404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（2019年3月末日現在、365銘柄）で構成されたインデックスです。

(vi) TR GPR APREA Composite REIT Index

TR GPR APREA Composite REIT Indexとは、アジア太平洋地域11か国を代表する150銘柄以上のREITによって構成されたインデックスです。

③　資金調達と返済の状況

＜借入金明細表（2019年1月期末（第23期末）現在）＞

区分	借入先	借入日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	担保
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年3月30日	1,085,000	-	-	1,085,000	1.3(注2)	2019年3月29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	2012年3月30日	415,000	-	-	415,000	1.3(注2)	2019年3月29日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年3月30日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.9(注2)	2022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	2012年3月30日	1,500,000	-	-	1,500,000	1.6(注2)	2020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	2012年3月30日	1,000,000	-	-	1,000,000	2.2	2024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	2012年3月30日	2,000,000	-	-	2,000,000	1.9	2022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	2012年3月30日	500,000	-	-	500,000	1.9(注2)	2022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	2012年3月30日	1,500,000	-	-	1,500,000	1.3(注2)	2019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	2012年6月29日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.4	2020年6月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年6月29日	583,000	-	-	583,000	1.2(注2)	2019年6月28日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年6月29日	417,000	-	-	417,000	1.2(注2)	2019年6月28日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2012年9月28日	2,274,000	-	-	2,274,000	1.2(注2)	2019年9月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2012年9月28日	1,626,000	-	-	1,626,000	1.2(注2)	2019年9月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2013年2月6日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.8	2025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ＵＦＪ銀行	2013年2月6日	2,534,000	-	-	2,534,000	1.4(注2)	2023年2月6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	2013年2月6日	966,000	-	-	966,000	1.4(注2)	2023年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証

区分	借入先	借入日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	担保
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年2月6日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.3	2023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	2013年2月6日	500,000	-	-	500,000	1.4(注2)	2023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	2013年2月6日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.5(注2)	2023年2月6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	2013年2月6日	500,000	-	-	500,000	1.6	2023年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2013年2月6日	500,000	-	-	500,000	1.4(注2)	2023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ＵＦＪ銀行	2013年2月6日	362,000	-	-	362,000	1.2(注2)	2022年2月4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	2013年2月6日	138,000	-	-	138,000	1.2(注2)	2022年2月4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	2013年2月6日	500,000	-	-	500,000	1.2(注2)	2022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	2013年6月28日	2,000,000	-	-	2,000,000	1.8	2024年6月28日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2013年6月28日	2,500,000	-	-	2,500,000	1.7(注2)	2023年6月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2013年6月28日	1,500,000	-	-	1,500,000	1.6(注2)	2022年6月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	野村信託銀行株式会社	2013年6月28日	500,000	-	-	500,000	1.2(注2)	2020年6月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2013年6月28日	500,000	-	-	500,000	1.2(注2)	2020年6月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2013年6月28日	500,000	-	-	500,000	1.2(注2)	2020年6月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2013年10月18日	7,500,000	-	-	7,500,000	1.4(注2)	2023年10月18日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2013年12月30日	2,000,000	-	-	2,000,000	1.4(注2)	2023年12月29日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年2月6日	700,000	-	-	700,000	1.3	2024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	2014年2月6日	900,000	-	-	900,000	1.2(注2)	2024年2月6日	不動産等購入資金	無担保無保証

区分	借入先	借入日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	担保
長期借入金	株式会社山口銀行	2014年2月6日	500,000	-	-	500,000	1.1	2023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	2014年2月6日	500,000	-	-	500,000	1.0(注2)	2022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ＵＦＪ銀行	2014年2月6日	868,800	-	-	868,800	0.9(注2)	2022年2月4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	2014年2月6日	331,200	-	-	331,200	0.9(注2)	2022年2月4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	2014年3月13日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.7	2026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ＵＦＪ銀行	2014年3月13日	724,000	-	-	724,000	1.7(注2)	2026年3月13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	2014年3月13日	276,000	-	-	276,000	1.7(注2)	2026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ＵＦＪ銀行	2014年3月13日	1,158,400	-	-	1,158,400	1.3(注2)	2024年3月13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	2014年3月13日	441,600	-	-	441,600	1.3(注2)	2024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ＵＦＪ銀行	2015年3月16日	1,350,000	-	-	1,350,000	1.0	2025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	2015年3月16日	850,000	-	-	850,000	1.0(注2)	2025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	2015年3月16日	850,000	-	-	850,000	1.0(注2)	2025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ＵＦＪ銀行	2015年3月16日	2,570,200	-	-	2,570,200	0.9(注2)	2024年9月13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	2015年3月16日	979,800	-	-	979,800	0.9(注2)	2024年9月13日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社中国銀行	2015年3月16日	700,000	-	-	700,000	0.7(注2)	2022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	2015年3月31日	1,000,000	-	-	1,000,000	1.3	2027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	2015年3月31日	850,000	-	-	850,000	1.2	2026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	2015年3月31日	1,500,000	-	-	1,500,000	1.0	2025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ＵＦＪ銀行	2015年3月31日	832,600	-	-	832,600	0.9(注2)	2024年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証

区分	借入先	借入日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	担保
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2015年3月31日	317,400	-	-	317,400	0.9(注2)	2024年9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	2016年4月15日	800,000	-	-	800,000	0.5(注2)	2026年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2016年4月15日	800,000	-	-	800,000	0.5	2026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ＵＦＪ銀行	2016年8月31日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.4	2026年8月31日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年2月17日	1,600,000	-	-	1,600,000	0.5	2025年8月15日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月6日	3,255,600	-	-	3,255,600	0.6	2026年3月6日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月6日	1,244,400	-	-	1,244,400	0.6	2026年3月6日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月6日	2,170,400	-	-	2,170,400	0.7	2026年9月4日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月6日	829,600	-	-	829,600	0.7	2026年9月4日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年3月6日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.5	2025年3月6日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月17日	2,099,600	-	-	2,099,600	0.6	2025年9月17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	2017年3月17日	800,400	-	-	800,400	0.6	2025年9月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月17日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.5	2026年3月17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	2017年3月17日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.9	2029年3月16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	2017年3月17日	1,500,000	-	-	1,500,000	0.5	2025年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年3月17日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.6	2027年3月17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	2017年3月17日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7	2027年3月17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	2017年3月17日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7	2027年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証

区分	借入先	借入日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	担保
長期借入金	株式会社福岡銀行	2017年3月17日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7	2027年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	農林中央金庫	2017年3月17日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.5	2025年3月17日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月31日	4,054,400	-	-	4,054,400	0.6	2025年9月30日	既存短期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月31日	1,545,600	-	-	1,545,600	0.6	2025年9月30日	既存短期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年3月31日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7	2027年3月31日	既存短期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2017年3月31日	600,000	-	-	600,000	0.5	2025年3月31日	既存短期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社新生銀行	2017年3月31日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.7	2027年3月31日	既存短期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年3月31日	1,300,000	-	-	1,300,000	0.8	2029年3月30日	既存短期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2017年3月31日	1,200,000	-	-	1,200,000	0.6	2027年3月31日	既存短期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月29日	2,791,000	-	-	2,791,000	0.3	2022年9月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,009,000	-	-	1,009,000	0.3	2022年9月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月29日	2,938,000	-	-	2,938,000	0.7	2027年9月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,062,000	-	-	1,062,000	0.7	2027年9月30日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年9月29日	2,791,000	-	-	2,791,000	0.9	2029年9月28日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年9月29日	1,009,000	-	-	1,009,000	0.9	2029年9月28日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年2月1日	2,099,600	-	-	2,099,600	0.5	2024年8月1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	2018年2月1日	800,400	-	-	800,400	0.5	2024年8月1日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社かんぽ生命保険	2018年2月1日	2,300,000	-	-	2,300,000	0.9	2030年2月1日	不動産等購入資金	無担保無保証

区分	借入先	借入日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	担保
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2018年2月1日	100,000	-	-	100,000	0.9	2030年2月1日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年2月1日	700,000	-	-	700,000	0.7	2028年2月1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	2018年2月27日	2,500,000	-	-	2,500,000	0.7	2028年8月31日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年2月27日	2,500,000	-	-	2,500,000	0.9	2030年2月28日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2018年3月7日	400,000	-	-	400,000	0.7	2028年9月7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	2018年3月7日	400,000	-	-	400,000	0.6	2027年9月7日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年3月7日	400,000	-	-	400,000	0.6	2028年3月7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	2018年3月7日	1,100,000	-	-	1,100,000	0.6	2028年3月7日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月9日	1,808,000	-	-	1,808,000	0.3	2021年9月9日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年3月9日	692,000	-	-	692,000	0.3	2021年9月9日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月9日	3,618,000	-	-	3,618,000	0.7	2028年3月9日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年3月9日	1,382,000	-	-	1,382,000	0.7	2028年3月9日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月9日	724,000	-	-	724,000	0.8	2029年3月9日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2018年3月9日	276,000	-	-	276,000	0.8	2029年3月9日	既存長期借入金の借換え	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月30日	796,400	-	-	796,400	0.3	2021年9月30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	2018年3月30日	303,600	-	-	303,600	0.3	2021年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年3月30日	434,400	-	-	434,400	0.6	2027年9月30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	2018年3月30日	165,600	-	-	165,600	0.6	2027年9月30日	不動産等購入資金	無担保無保証

区分	借入先	借入日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	平均利率（%）(注1)	返済期限	使途	担保
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2018年3月30日	1,200,000	-	-	1,200,000	0.7	2028年9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	2018年3月30日	1,000,000	-	-	1,000,000	0.3	2021年9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	2018年3月30日	600,000	-	-	600,000	0.6	2027年9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	2018年3月30日	500,000	-	-	500,000	0.6	2028年3月31日	不動産等購入資金	無担保無保証
合　計		-	134,800,000	-	-	134,800,000	-	-	-	-

(注1)　「平均利率」は、期中加重平均利率の小数第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。

＜投資法人債明細表（2019年1月期末（第23期末）現在）＞

銘柄	発行年月日	第22期末残高（千円）	第23期増加額（千円）	第23期減少額（千円）	第23期末残高（千円）	利率（%）	償還期限	使途	担保
第2回無担保投資法人債	2012年12月27日	5,000,000	-	-	5,000,000	1.40	2022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	2014年6月26日	2,000,000	-	-	2,000,000	0.89	2024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	2016年12月26日	3,000,000	-	-	3,000,000	0.40	2026年12月25日	既存投資法人債の償還	無担保無保証
合　計	-	10,000,000	-	-	10,000,000	-	-	-	-

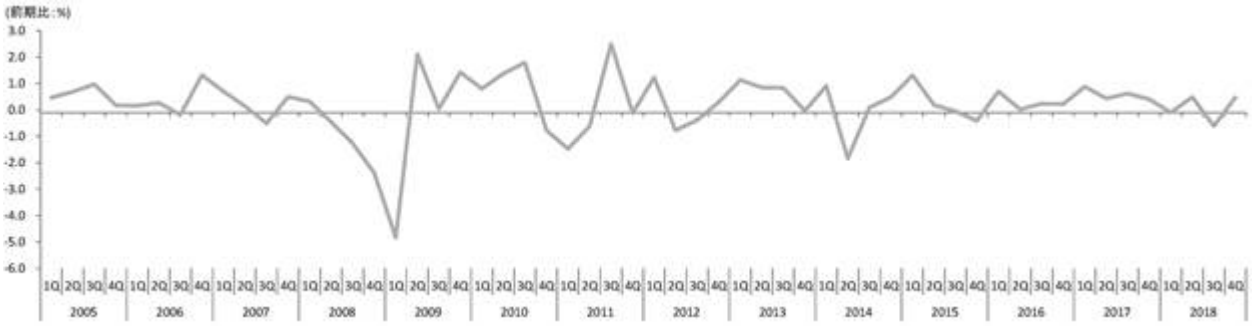
(3) 運用環境

① 日本及び海外のマクロ環境

足許の日本経済は、台風や豪雨などの自然災害により2018年7～9月期の国内総生産（GDP）成長率はマイナスに振れた後、2018年10～12月期はプラスに戻しましたが（図1）、中国経済に減速感が見られるほか、電子部品やIT関連需要にもピークアウトの傾向が見られることから、これまで好調だった企業の設備投資の伸びに一服感が見られます。

資本市場は、米中貿易交渉の展開や各国の政治・政策運営の混乱によりボラティリティの高い展開が続いていますが、J-REIT市場はディフェンシブ性と安定した利回りが評価され堅調に推移しています。特に2018年11月以降はリスクを懸念した海外投資家の資金が流入し、時価総額の高い銘柄を中心に投資口価格が上昇しました。その後2018年12月後半は世界的な株式市場の全面安の影響を受け、東証REIT指数は一時低下しましたが、2019年に入り再び上昇傾向を示しています。

図1：＜実質GDP成長率（前期比）の推移＞

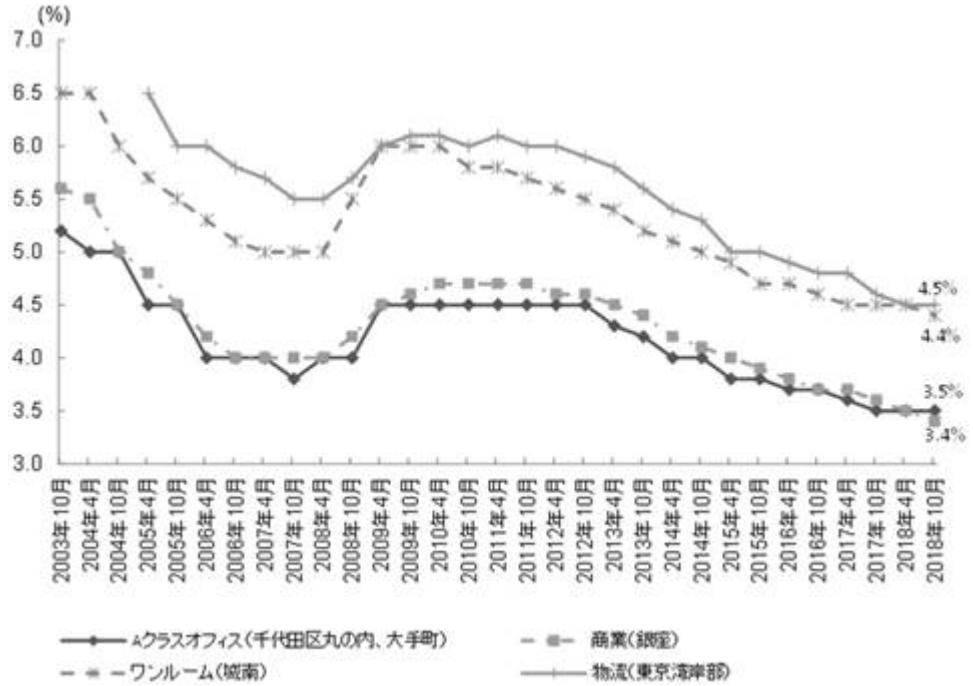


(出所）内閣府「四半期別GDP速報」（2018年10-12月期2次速報値）
(注）実質季節調整系列のデータです。

② 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。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2）が続いています。

図2：＜不動産価格の期待利回り＞



(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) 2018年10月時点。物流（東京湾岸部）については、2005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及び大手町地区に位置し、最寄駅より徒歩5分以内、築年数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2,800㎜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、東京都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の経過年数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。「ワンルーム（城南）」は、渋谷駅、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（東京湾岸部）」は、東京都の湾岸部に位置し、シングルテナント型で、階層2～3階、延床面積10,000㎡（2008年4月以前は5,000㎡）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、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。

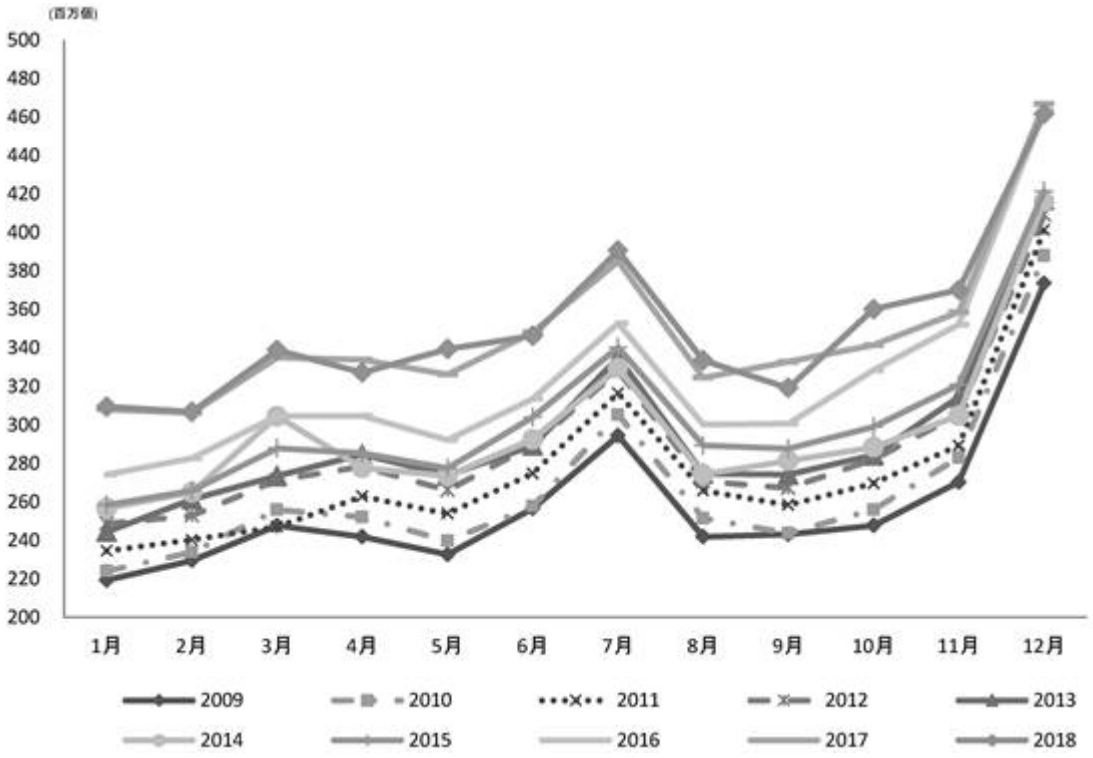
③ 物流施設の動向

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3PL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。

（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端末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、2009年以降、多くの月において前年を上回って推移しています（図3）。

図3：＜宅配貨物取扱個数の動向＞



（出所）国土交通省「国土交通月例経済」2009年1月～2018年12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、不動産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4.5%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4.7%まで低下しており、リーマンショック前を下回る水準まで低下しています（図4）。

図4：＜不動産投資家の期待する物流施設、倉庫（東京都）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」

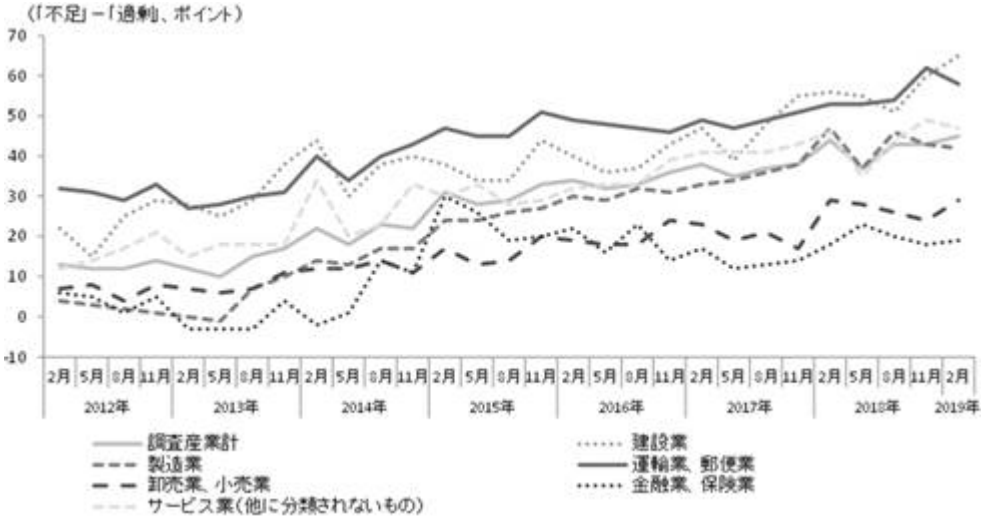
（注1）シングルテナント型については、階層2～3階、延床面積10,000㎡（2008年4月以前は5,000㎡）程度、建物スペックは汎用性を有する、契約内容はオーダーリース、ただし残存契約期間が10年以上で、テナントの信用力は標準的という物件を想定しています。マルチテナント型については、階層3～4階、延床面積50,000㎡程度、1・3階にトラックバースを有し、建物スペックは汎用性を有する、テナント数は4テナント程度という物件を想定しています（2008年4月以前は階層5～6階、延床面積20,000㎡程度の物件を想定）。

（注2）「湾岸部」は東京（江東地区）を、「内陸部」は東京（多摩地区）を指します。

（ハ）物流施設における雇用の状況

2019年2月1日現在の正社員等労働者過不足判断D.I.をみると、調査産業計で45ポイントと31期連続して不足超過となっており、全ての産業で不足超過となっています。特に「建設業」及び「運輸業、郵便業」で人手不足を感じている事業所の割合が多くみられます（図5）。

図5：＜正社員等(注1)の労働者過不足状況＞



(出所) 厚生労働省「労働経済動向調査」（2012年2月～2019年2月）
(注1) 「正社員等」とは、雇用期間を定めないで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。）。
(注2) 「労働者過不足判断D.I.」に基づき記載しています。なお、「労働者過不足判断D.I.」とは、厚生労働省が実施した調査に対して、労働者数について「不足（やや不足、おおいに不足）」と回答した事業所の割合から「過剰（やや過剰、おおいに過剰）」と回答した事業所の割合を差し引いた値をいいます。

④ 工場の動向

（イ）設備投資の動向

本邦企業の設備投資については、生産・営業用設備及び生産能力に対して過剰感が薄れていると本投資法人は判断しており、全国企業短期経済観測調査（日銀短観）の調査結果によれば、大企業及び中小企業の全産業において生産・営業用設備が不足している状況がみられます（図6）。

図6：＜生産・営業用設備の過不足状況＞

（出所）日本銀行調査統計局「全国企業短期経済観測調査（短観）（2019年3月調査全容）」
（注）上記は実績値を記載しています。

（ロ）工場用地の動向

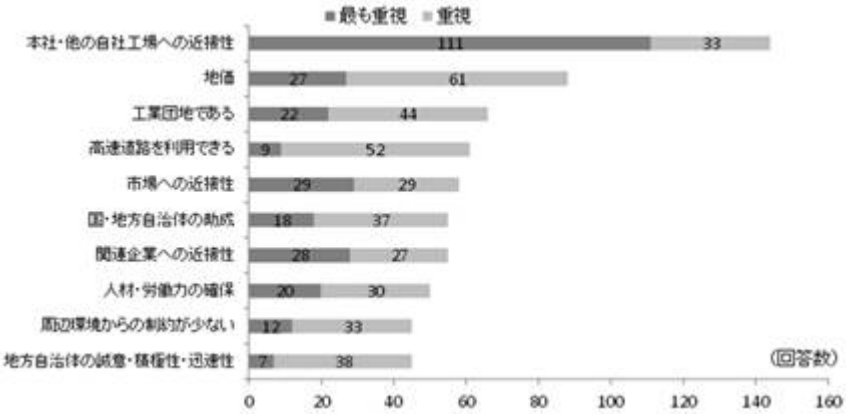
本投資法人は、取得対象としての工場用地のポテンシャルは大きいと考えています。経済産業省の工場立地動向調査によれば、工場立地件数、工場立地面積ともに安定的に推移しています（図7）。

図7：＜工場立地件数及び工場立地面積の推移＞

(出所) 経済産業省「2018年上期（1月～6月）工場立地動向調査結果（速報）」
(注)　工場を建設する目的で1,000㎡以上の用地を取得した製造業、ガス業、熱供給業、電気業の事業者が対象です。

なお、同調査において県内立地の立地選定にあたっては、「本社・自社工場への近接性」及び「地価」に次いで「工業団地である」等が挙げられています（図8）。

図8：＜県内立地（本社地内での立地）の動向＞



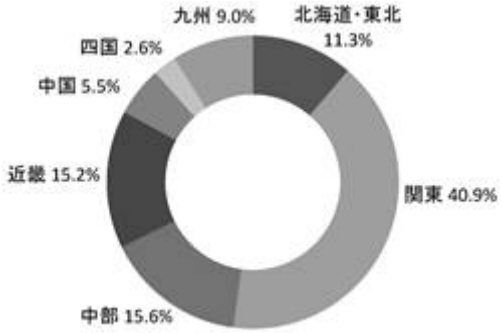
(出所) 経済産業省「平成29年（1月～12月）工場立地動向調査結果（速報）」
(注)　主な選定理由を三つ以内で選び、最も重視した理由があれば、更にその中から一つだけ選び、最も重視した理由と重視した理由とをあわせた数が、全体の選定理由数です。選定の多い上位10の理由を記載しています。

⑤ 都道府県人口、県内総生産

本投資法人の本取組み後におけるポートフォリオのうち、62.8%が東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）に、23.7%が大阪圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県）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40.9%、近畿が15.2%となっています（図9）。また、前回公募増資後取得（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位以内に位置する都道府県に所在する物件が、6物件中5物件存在します。

なお、IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）を除く全ての前回公募増資後取得（予定）資産が、総人口15位以内に位置する都道府県に所在しています（図10）。

図9：＜地域別・都道府県別県内総生産（名目）＞



（単位：兆円）

	都道府県名	県内総生産
1	東京都	104.3
2	愛知県	39.5
3	大阪府	39.1
4	神奈川県	33.9
5	埼玉県	22.3
6	兵庫県	20.4
7	千葉県	20.2
8	北海道	18.9
9	福岡県	18.8
10	静岡県	17.2

（出所）内閣府「平成27年度県民経済計算について」（2018年8月31日公表）
（注）　0.1兆円未満は切り捨てて表示しています。

図10：＜都道府県別総人口＞

（単位：万人）

	都道府県名	総人口
1	東京都	1,351.5
2	神奈川県	912.6
3	大阪府	883.9
4	愛知県	748.3
5	埼玉県	726.6
6	千葉県	622.2
7	兵庫県	553.4
8	北海道	538.1
9	福岡県	510.1
10	静岡県	370.0
11	茨城県	291.6
12	広島県	284.3
13	京都府	261.0
14	宮城県	233.3
15	新潟県	230.4

（出所）内閣府「平成27年度県民経済計算」（2018年8月31日公表）
（注）0.1万人未満は切り捨てて表示しています。

2　投資対象

(1) 前回公募増資後取得（予定）資産の概要

本投資法人は、第23期（自 2018年8月1日　至 2019年1月31日）に、IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）を取得価格900百万円で取得しました。

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「①取得予定資産一覧」に記載する5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。

前回公募増資後取得（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2019年5月1日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、IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）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岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）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不実の表明保証を行い、売買契約が解除された場合には、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支払うものとされています。ただし、IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）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（融資、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。

①　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(注2)	取得予定価格(百万円)
取得予定資産	インダストリアル不動産	物流施設	L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	兵庫県たつの市	2019年6月3日	株式会社日立物流	3,915
			L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	東京都昭島市	2019年6月3日	国内事業会社(注3)	8,019
		工場・研究開発施設等	F-17	IIF新川崎R&Dセンター	神奈川県川崎市	2019年6月3日	三菱ロジスネクスト株式会社	6,300
			F-18	IIF市川フードプロセスセンター	千葉県市川市	2019年6月3日	三菱商事都市開発株式会社	6,200
			F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	岐阜県各務原市	2019年7月16日	国内事業会社(注3)	225
取得予定資産　合計								24,659

(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　①基本方針　(イ) 投資対象とする資産」をご参照ください。

(注2)　全ての取得予定資産について、取得に関してブリッジ機能を利用しているため、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、元の売主より開示について承諾が得られていない場合には、国内事業会社と記載しています。

(注3)　ブリッジ先は、国内事業会社（IIF昭島ロジスティクスセンター及びIIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）については元の売主とは別の国内事業会社）です。

② 「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-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	■期間10年（解約不可期間5年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性 ■大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点	■山陽自動車道「龍野西」ICから約2.4㎞、神戸と岡山の中間地点に位置し、大阪・中国・四国方面の広域をカバー可能 ■「播磨龍野企業団地」内の、工場や物流施設が集積立地するエリアにあり、24 時間稼働及び多頻度配送が可能な良好な立地 ■建物は2棟構成であり、1期棟は柱スパン11.2m×9.8m、床荷重約1.2t/㎡、階高1階6.6m・2階7.5m、3面の入出庫バースを有し、2期棟は柱スパン9.3m×9.0m、階高1階6.47m・2階7.09m、2面の入出庫バースを有する、汎用性の高い施設
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	■西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングス株式会社の子会社である、東京ロジファクトリー株式会社が長期にわたり継続利用している重要営業拠点 ■昭島市周辺は東京システム運輸ホールディングス株式会社の本社を含め、テナントの関連拠点が集中する重要エリア ■長期利用を前提としたテナントニーズの解決と更新工事等の付加価値の提供により、ブリッジ先取得直後の賃貸借契約（解約不可期間なし）を期間5年（解約不可期間5年）へと変更し、契約安定化を実現	■中央自動車道「八王子」ICから約6.0㎞に所在し、国道16号から国道20号への接続により東京都心部への配送が可能であり、また国道16号により首都圏西部エリアを管轄できる広域配送も可能 ■JR青梅線「昭島」駅から約0.7㎞に位置し、本物件の所在する昭島市の南部には住宅集積地があるため、労働力確保に優位性のある立地 ■工場や物流施設の集積地でもあり、24時間稼働が可能 ■建物は床荷重1階 2.0t/㎡・2-4階 1.5t/㎡、梁下1階 5.3m・2-4階4.5m 、柱スパン 9.0mを有する、汎用性を備えた仕様
F-16	IIFつくば マニュファクチュアリングセンター（底地）	■現テナントとの賃貸借契約において、2023年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な建物利用の継続性を確保	■首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「阿見東」ICから約7.0㎞、つくば国際戦略総合特区にも指定された「つくばの里工業団地」内に位置し、24時間稼働が可能 ■龍ヶ崎ニュータウン龍ヶ岡地区など複数の住宅団地の近郊であり、労働力確保に優位性のある立地 ■首都圏中央連絡自動車道（圏央道）において2017年2月に「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通したため、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	■解約不可期間の経過後に現テナントが退去する可能性及び賃料のアップサイドポテンシャルを見込み、ブリッジ期間中に後継テナントであるNECネッツエスアイ株式会社のニーズを捉え、同社（後継テナント）と期間10年（中途解約不可）の長期安定的な定期建物賃貸借契約を締結済み	■新川崎は羽田空港から至近であり、JR湘南新宿ライン・横須賀線を通じて新宿、品川、東京へのアクセスも容易な立地 ■本物件が位置するエリアは「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」として、産学交流施設及び研究開発施設が集積するエリア ■「実験棟」は、大型貨物用エレベーターを有し、階高1-2階吹き抜け9.4m・3階4.8m・4階6.0m、柱スパン8.5～9.0m×7.0～7.25m、床荷重1.5t/㎡と幅広く試験等が可能なスペックであり、屋外には増築が可能なスペースを有する、汎用性の高い施設 ■「オフィス棟」は天井高2.7m、柱スパン6.4～7.0m×10.0m、床荷重290kg/㎡と汎用性の高いスペック
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	■期間20年（原則解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ■千葉港及び東京港から水揚げされた水産物の加工・冷凍保管・出荷といった全工程を賄うことが可能 ■超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な、テナントにとって希少性の高い施設	■大消費地である東京都心部に至近であり、東関東自動車道「湾岸市川」ICから約2.8㎞に位置し、東京外かく環状道路を通じて広域へのアクセスも可能な立地 ■有効天井高は、1-5階 5.2m、床荷重は1.5t/㎡以上、荷物用エレベーター4基、荷物用パレットリフター6基を備えた汎用性のあるスペック ■冷凍冷蔵設備はテナントの持込み資産であり、建物は売主により改修済み

物件番号	物件名称	継続性	汎用性
F-19	IIF岐阜各務原 マニュファクチュアリング センター（底地）	■期間30年（解約不可期間2年）の普通借地契約に裏付けられた高い継続性 ■テナントであるテルモ・クリニカルサプライ株式会社はテルモ株式会社の100%子会社で、テルモグループ本体の2018年3月期における売上の約55%を占める「心臓血管カンパニー」部門に属しており、業績は安定的に推移	■本投資法人が優先交渉権(注2)を有する2019年2月に竣工した(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地 ■大消費地である名古屋市中心部から約20.0㎞に位置し、東海北陸自動車道「岐阜各務原」ICから約4.0㎞、「一宮木曽川」ICから約4.7㎞に位置し広域へのアクセスも可能な立地

(注1)　「継続性」及び「汎用性」の分析は、本資産運用会社が前回公募増資後取得（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)　本投資法人は、(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンターについて取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。以下同じです。

③　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-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	株式会社日立建設設計、大森建設一級建築設計事務所	株式会社日立建設設計、大森建設一級建築設計事務所	株式会社竹中工務店神戸支店、大森建設株式会社	兵庫県建築主事
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社一級建築士事務所	三井建設株式会社東京建築支店	東京都建築主事
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	株式会社鴻池組東京本店一級建築士事務所	株式会社鴻池組東京本店一級建築士事務所	株式会社鴻池組東京本店	ビューローベリタスジャパン株式会社
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	石川建築事務所、有限会社日建ハウス	石川建築事務所	鹿島建設株式会社、株式会社駅ビルハウジングセンター	市川市建築主事

（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若しくは増築の検査済証取得時における名称を記載しています。

④　取得予定資産に関する地震リスク分析報告書の概要

取得予定資産に係る建物については、IIF兵庫たつのロジスティクスセンターについては2018年3月19日、IIF昭島ロジスティクスセンターについては2018年2月14日、IIF新川崎R&Dセンターについては2018年4月13日付、及び、IIF市川フードプロセスセンターについては2018年8月24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-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	3.7
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	3.6
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	6.7
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	2.3

⑤　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-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	－	－	－
L-47	IIF昭島ロジスティクスセンター	－	－	
F-17	IIF新川崎R&Dセンター	－	低い	株式会社イー・アール・エス
F-18	IIF市川フードプロセスセンター	0.89m(注4)	高い(注5)	株式会社イー・アール・エス
F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	－	低い	株式会社イー・アール・エス

(注1) 取得予定資産に係る建物の一部については、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) 「IIF市川フードプロセスセンター」については、高潮による浸水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・エスにより高潮リスク評価報告書が作成されています。
調査会社である株式会社イー・アール・エスにより、本物件については高潮による浸水被害の可能性があると判定されており、想定される被害浸水深は5.0m、これによる想定被害額は157.3百万円と算出されています。ただし、この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。

(注5) 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643万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ください。

(2) 個別物件の概要

前回公募増資後取得（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。

① 「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前回公募増資後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、前回公募増資後取得（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、前回公募増資後取得（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前回公募増資後取得（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、住居表示（複数ある場合にはそのうちの一つ）を記載しています。ただし、住居表示が実施されていない物件については、登記簿上の家屋番号（複数ある場合にはそのうちの一つ）を、底地については、土地地番（複数ある場合にはそのうちの一筆）を、それぞれ記載しています。
・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「建蔽率」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、前回公募増資後取得（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、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、EAI株式会社及び株式会社イー・アール・エスに委託し、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（IIF新川崎R&Dセンターについては20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・作成された建物状況調査報告書（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・パートナーズ及びランドソリューション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。**

② 「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。

③ 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- 「賃貸借の概要」は、各不動産及び信託不動産に関し、前回公募増資後取得（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表題及び文言に基づき記載しています。
- 「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、前回公募増資後取得（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前回公募増資後取得（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、前回公募増資後取得（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。
- 「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、前回公募増資後取得（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。

④ 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、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での取引可能性等を保証するものではありません。

⑤ 「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、本資産運用会社が前回公募増資後取得（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。

⑥　前回公募増資後取得済資産

F-16　IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）					
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	―
取得年月日		2019年1月11日		調査年月日	―
取得価格		900百万円		緊急修繕費	―
信託受益権の概要	信託設定日	―		短期修繕費	―
	信託受託者	―		長期修繕費	―
	信託期間満了日	―		年平均	―
土地	所在地	茨城県龍ケ崎市向陽台一丁目9番1	建物	構造と階数	―
	面積	17,721.03㎡		建築時期	―
	用途地域	工業専用地域		延床面積	―
	容積率／建蔽率	200%／60%		種類	―
	所有・それ以外の別	所有		所有・それ以外の別	―
担保設定の有無		なし	PM会社		関電不動産開発株式会社

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、過去に鉛・フッ素が使用されており、過去の調査で砒素が検出されていましたが、2018年3月に行われた土壌ガス調査では第一種特定有害物質は不検出、土壌調査では第二種特定有害物質はすべて基準に適合しており、直ちに土壌汚染に起因する健康被害が生じる可能性は小さいと考え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
IDEC株式会社	製造業	1	17,721.03㎡（100.0%）	―（注）	30年間（2018年4月19日から2048年4月18日まで）	―（注）

契約種類：事業用定期借地権設定契約
契約更改・改定：
・賃貸人及び賃借人は、本契約期間中、賃料の改定を行なわないものとされています。ただし、経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃貸人及び賃借人は、賃料の改定について協議するものとされています。
・賃借人は、2023年4月18日までの間、本契約を解約することはできず、その後も、2021年4月19日以降、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知日から2年後の応当日に本契約を解約する場合を除き、本契約を解約することはできないものとされています。
・上記にかかわらず、賃借人は、解約日から2023年4月18日までの賃料相当額を違約金として賃貸人に支払う場合には、2021年4月18日までに賃貸人に対して書面による通知を行うことにより、当該通知日から2年後の応当日に、本契約を解約することができるものとされています。また、賃借人は、2021年4月19日以降に賃借人が賃貸人に対して書面により解約の通知を行なう場合、上記の記載にかかわらず、賃借人が解約日から当該通知日の2年後の応当日までの賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、当該通知日から2年後の応当日より前の日を解約日として本契約を解約することできるものとされています。
・上記にかかわらず、賃借人が新たに本件土地の借地権者となる者を賃貸人に紹介し、賃貸人及び当該新賃借人の間で賃貸人が満足する内容の事業用定期借地権設定契約を締結できると賃貸人が判断し、賃借人に書面により通知した場合、賃借人は、解約による終了予定日の1年前までに賃貸人に通知することにより、当該終了予定日をもって本契約を解約することができるものとされています。

その他の事項：
・賃借人は、本契約に基づき本件土地を使用収益することに起因して賃貸人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本契約に基づき本件土地を使用収益することにより発生した、本件土地の有害物質による汚染により、本件土地の土壌を本件土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本件土地及び本件土地上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本件土地の有害物質による汚染に起因して賃貸人又は第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。
・賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は直ちに自らの費用によって本土地上の建物等を収去して本件土地を更地の状態にした上で、本件土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。

(注)　賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

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		2019年1月31日
DCF法による収益価格(注1)		1,320百万円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り(注2)	－%

(注1)　鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF法による収益価格のみ記載しています。
(注2)　借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

本物件の特性

■取得のポイント
・創業約70年の制御機器製造大手、IDEC株式会社へのCRE提案により相対取引で取得
・つくば国際戦略総合特区の一つである「つくばの里工業団地」内に所在し、労働力確保に優位性のある住宅団地近郊の優良立地に位置する工場施設の底地の取得
・2017年2月に首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通し、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上
■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）
・現テナントとの賃貸借契約において、2023年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な建物利用の継続性を確保
■汎用性（不動産としての汎用性）
＜立地＞
・首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「阿見東」ICから約7.0㎞、つくば国際戦略総合特区にも指定された「つくばの里工業団地」内に位置し、24時間稼働が可能
・龍ヶ崎ニュータウン龍ヶ岡地区など複数の住宅団地の近郊であり、労働力確保に優位性のある立地
・首都圏中央連絡自動車道（圏央道）において2017年2月に「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通したため、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上

＜多くの企業が集積するつくば国際戦略総合特区に所在＞

＜本物件に関するCRE提案の内容＞

⑦　取得予定資産

L-46　IIF兵庫たつの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
取得予定年月日		2019年6月3日		調査年月日	2018年3月5日、2018年8月15日及び2019年3月20日
取得予定価格		3,915百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2019年6月3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	115,404,000円
	信託期間満了日	2029年6月30日		年平均	9,617,000円（12年平均）
土地	所在地	兵庫県たつの市揖西町長尾字タイ山300番2他	建物	構造と階数	建物1：鉄骨造アルミニウム板・亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物2：鉄骨造アルミニウム板葺平家建 建物2：鉄骨造アルミニウム板葺2階建
	面積	34,564.97㎡		建築時期	建物1：2002年7月6日 建物2：2003年2月28日
	用途地域	工業地域		延床面積	建物1：15,086.51㎡ 附属建物1：100.00㎡ 附属建物2：63.00㎡ 建物2：7,905.96㎡
	容積率／建蔽率	200%／60%		種類	建物1：倉庫、事務所、工場 附属建物1：休憩所 附属建物2：倉庫 建物2：工場・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　対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えるとされています。					

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
株式会社日立物流	運輸業	1	25,186.78㎡ （100.0%）	―(注)	10年間 （2018年3月29日から2028年3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：
・賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条の規定にかかわらず、賃料の増減額を請求することができず、賃貸借期間中の賃料の改定は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、賃貸借期間内といえども、法令の改正や経済情勢の著しい変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、又は近隣の建物に比較して、賃料が不相当となった場合、合意の上、これを改定することができるものとされています。
・賃借人は、賃貸借期間中に本契約を解約しようとするときは、6か月前までに、賃貸人に対し書面によりその予告をしなければならないものとされています（ただし、賃借人は本契約を解約することを決定した場合には、可能な限り速やかに賃貸人に対し予告を行うものとされています）。ただし、賃借人は当該予告に代えて6か月分の賃料相当額を賃貸人に支払い、本契約を即時解約することができるものとされています。
・上記にかかわらず、賃借人は、2018年3月29日から2023年3月28日までの期間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。

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		4,380百万円
価格時点		2019年4月1日
直接還元法による収益価格		4,500百万円
	還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格		4,330百万円
	割引率	5.0%（4年度まで）、5.1%（5年度以降）
	最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格		3,690百万円
	土地割合	65.9%
	建物割合	34.1%

本物件の特性

■取得のポイント
・大手3PL企業である株式会社日立物流へのCRE提案により取得
・山陽自動車道「龍野西」IC至近の広域搬送に優位性の高い立地にあり、大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点
■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）
・期間10年（解約不可期間5年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
・大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点
■汎用性（不動産としての汎用性）
＜立地＞
・山陽自動車道「龍野西」ICから約2.4㎞、神戸と岡山の中間地点に位置し、大阪・中国・四国方面の広域をカバー可能
・「播磨龍野企業団地」内の、工場や物流施設が集積立地するエリアにあり、24時間稼働及び多頻度配送が可能な良好な立地
＜施設＞
・建物は2棟構成であり、1期棟は柱スパン11.2m×9.8m、床荷重約1.2t/㎡、階高1階6.6m・2階7.5m、3面の入出庫バースを有し、2期棟は柱スパン9.3m×9.0m、階高1階6.47m・2階7.09m、2面の入出庫バースを有する、汎用性の高い施設

＜複数の入出庫バースを備えた作業効率の高い施設＞

＜本物件に関するCRE提案の内容＞

L-47　IIF昭島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		2019年6月3日		調査年月日	2018年3月8日 及び2019年4月2日
取得予定価格		8,019百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2018年3月14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	267,170,000円
	信託期間満了日	2029年6月30日		年平均	22,264,000円（12年平均）
土地	所在地	東京都昭島市拝島町字小欠3928番4	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根4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	17,189.00㎡		建築時期	本棟：1992年1月31日 附属建物：1992年3月4日
	用途地域	工業地域		延床面積	本棟：30,308.21㎡ 附属建物：7.70㎡
	容積率／建蔽率	200%／60%		種類	本棟：倉庫、事務所 附属建物：ゴミ置場
	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		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　対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えるとされています。また、周辺からのもらい汚染が存在する可能性は否定できないとされています。

特記事項

・本件土地は公道に直接接道していないため、当初委託者は、本件土地の西側の私道（以下、本項において「本私道」といいます。）の所有者（以下、本項において「私道所有者」といいます。）との間で、2018年2月20日付で当初委託者が本私道を通行並びに上下水管、電線及びガス管の埋設等の目的で無償にて使用することについて私道所有者が承諾すること等を内容とする合意書（以下、本項において「本合意書」といいます。）を締結しており、当初委託者の本合意書上の地位は受託者に承継されています。なお、本私道について通行地役権設定登記は行われていませんが、本合意書において、受託者又は私道所有者が本物件又は本私道を第三者に譲渡する場合、本合意書に定める合意事項を当該第三者に承継させ、遵守させるものとされています。

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
東京ロジファクトリー株式会社	運輸業	1	31,071.21㎡（100.0%）	―(注)	5年間（2018年10月1日から2023年9月30日まで）	―(注)

契約種類：普通建物賃貸借契約
契約更改・改定：
・契約期間中、賃料は、本物件並びに敷地、土地に対する租税公課等の負担の増減又は経済情勢の急激な変動、その他の事由により、賃料を改定することが相当であると認められたときは、賃貸人及び賃借人協議の上、これを改定することができるものとされています。
・賃借人は、2018年10月1日から2023年9月30日までの期間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。
・契約満了日の1年前までに賃貸人及び賃借人のいずれからも本契約を更新しない旨の書面による通知がない場合、契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとされており、以後も同様とされています。なお、本契約が更新された後の契約期間においては、賃借人は、1年前に文書をもって相手方に通知することにより、契約期間内に本契約の解約ができるものとされています。この場合、通知のあった日から1年をもって本契約は終了するものとされています。

その他の事項： なし
(注)　賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

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	8,520百万円	
価格時点	2019年4月1日	
直接還元法による収益価格	8,800百万円	
	還元利回り	4.2%
DCF法による収益価格	8,400百万円	
	割引率	4.1%（4年度まで）、4.2%（5年度以降）
	最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格	8,050百万円	
	土地割合	84.8%
	建物割合	15.2%

本物件の特性
■取得のポイント ・西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングス株式会社の子会社である、東京ロジファクトリー株式会社が長期にわたり継続利用している重要営業拠点 ・東京ロジファクトリー株式会社は既存保有資産であるIIF厚木ロジスティクスセンターⅢのテナントであり、同社とのリレーションを活かし取得前に契約安定化を実現 ・国道16号から約1.5㎞、中央自動車道「八王子」ICから約6.0㎞に所在し、東京都心部及び首都圏全域へのアクセス性に優れた施設 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングス株式会社の子会社である、東京ロジファクトリー株式会社が長期にわたり継続利用している重要営業拠点 ・昭島市周辺は東京システム運輸ホールディングス株式会社の本社を含め、テナントの関連拠点が集中する重要エリア ・長期利用を前提としたテナントニーズの解決と更新工事等の付加価値の提供により、ブリッジ先取得直後の賃貸借契約（解約不可期間なし）を期間5年（解約不可期間5年）へと変更し、契約安定化を実現 ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ ・中央自動車道「八王子」ICから約6.0㎞に所在し、国道16号から国道20号への接続により東京都心部への配送が可能であり、また国道16号により首都圏西部エリアを管轄できる広域配送も可能 ・JR青梅線「昭島」駅から約0.7㎞に位置し、本物件の所在する昭島市の南部には住宅集積地があるため、労働力確保に優位性のある立地 ・工場や物流施設の集積地でもあり、24時間稼働が可能 ＜施設＞ ・建物は床荷重1階2.0t/㎡・2-4階1.5t/㎡、梁下1階5.3m・2-4階4.5m 、柱スパン9.0mを有する、汎用性を備えた仕様

＜昭島市周辺にテナント拠点が集中＞

＜2面の入出庫バースを備えた大型施設＞

＜ブリッジ期間中に契約安定化を実現＞

	変更前		変更後
解約不可期間	なし	▶	5.0年

F-17　IIF新川崎R&D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		2019年6月3日		調査年月日	2018年4月13日、2018年9月5日及び2019年4月2日
取得予定価格		6,300百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2018年4月24日		短期修繕費	0円
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	324,950,000円
	信託期間満了日	2029年6月30日		年平均	16,240,000円（20年平均）
土地	所在地	神奈川県川崎市幸区新小倉1番2号	建物	構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根7階建 附属建物1：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 附属建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物3：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物4：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	10,910㎡		建築時期	2015年8月15日
	用途地域	準工業地域		延床面積	本棟：11,801.42㎡ 附属建物1：2.50㎡ 附属建物2：48.12㎡ 附属建物3：28.75㎡ 附属建物4：13.50㎡
	容積率／建蔽率	300%／60%(注)		種類	本棟：事務所・研究所 附属建物1：物置 附属建物2：機械室 附属建物3：機械室 附属建物4：機械室
	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		関電不動産開発株式会社
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小さいと考えられるとされています。					

（注）　本物件が所在する準工業地域の容積率及び建蔽率はそれぞれ200%及び60%ですが、本物件に適用される新川崎地区地区計画によりそれぞれ300%及び50%となっています。さらに建蔽率については、神奈川県建築基準法施行細則第20条第1項の規定に基づく角地による緩和により60%となっています。

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
（現テナント） 三菱ロジスネクスト株式会社 （後継テナント） NECネッツエスアイ株式会社	（現テナント） 製造業 （後継テナント） 専門・技術サービス業	1	（現テナント） 11,894.29㎡ （100.0%） （後継テナント） 11,801.42㎡	―(注1)	（現テナント） 10年間 （2018年4月24日から2028年4月23日まで）(注2) （後継テナント） 10年間 （2020年4月1日から2030年3月31日まで）(注2)	―(注1)

（現テナント）
契約種類：定期建物賃貸借契約
契約更改・改定：
・本契約では借地借家法第32条の規定を適用せず、賃料の改定は行なわないものとされています。
・賃借人は、2019年4月23日までに賃貸人に書面で通知することにより、2020年4月23日を解約日として本契約を中途で解約することできるものとされています。また、賃貸人が承諾した場合に限り、賃借人は、解約日の1年前までに賃貸人に書面で通知することにより、2020年4月23日より前の日を解約日として、本契約を中途で解約することできるものとされています。
・2020年4月23日より後の日を解約日とする場合、賃借人は、解約日の2年前までに賃貸人に書面で通知することにより、本契約を中途で解約することができるものとされています。
・賃借人が賃貸人に紹介した賃借人候補者が、①賃貸人の満足する信用（賃料支払能力に満足できること、及び、本契約に定義される反社会的勢力等に該当しないこと等を含みますがこれらに限られません。）を有し、かつ、②賃貸人との間で、賃貸人の満足する内容の賃貸借契約を締結した場合、賃貸人及び賃借人の間で合意した日をもって本契約を解約することできるものとされています。
・上記の場合を除いて、賃借人は、賃貸借期間満了まで本契約を中途で解約又は解除することはできないものとされています。
（後継テナント）
契約種類：定期建物賃貸借契約
契約更改・改定：
・賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとされています。また、借地借家法第32条の適用はないものとされています。
・賃借人は、解約日を12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の翌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、本契約を中途で解約することができるものとされています。

その他の事項：
なし

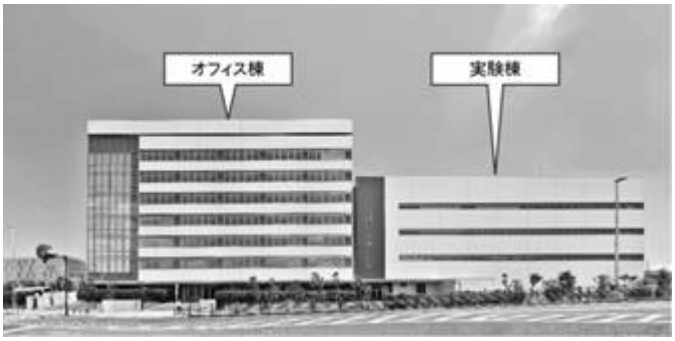
(注1)　賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。
(注2)　現テナントより2019年4月16日付で、2020年4月23日をもって賃貸借契約を解約する旨の通知を受領しています。ただし、売主と現テナントとの間で、2020年3月31日をもって賃貸借契約を解約することについて協議を行っていることから、現テナントとの賃貸借契約は2020年3月31日付で解約され、後継テナントとの賃貸借契約が2020年4月1日から有効となることを前提としています。

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		8,480百万円
価格時点		2019年4月1日
直接還元法による収益価格		8,540百万円
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格		8,410百万円
	割引率	5.1%
	最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格		6,980百万円
	土地割合	71.1%
	建物割合	28.9%

本物件の特性
■取得のポイント ・研究開発施設等が集積する新川崎エリアに所在する築浅の研究開発施設を、三菱重工グループである三菱ロジスネクスト株式会社へのCRE提案により取得 ・現テナントとの定期建物賃貸借契約が2020年4月に中途解約される予定であるが、研究開発施設としての高い汎用性が評価され、後継テナントであるNECネッツエスアイ株式会社との間で定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人の取得後にダウンタイムなしでのテナント入替えによる賃料アップが実現予定 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・解約不可期間の経過後に現テナントが退去する可能性及び賃料のアップサイドポテンシャルを見込み、ブリッジ期間中に後継テナントであるNECネッツエスアイ株式会社のニーズを捉え、同社（後継テナント）と期間10年（中途解約不可）の長期安定的な定期建物賃貸借契約を締結済み ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ ・新川崎は羽田空港から至近であり、JR湘南新宿ライン・横須賀線を通じて新宿、品川、東京へのアクセスも容易な立地 ・本物件が位置するエリアは「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」として、産学交流施設及び研究開発施設が集積するエリア ＜施設＞ ・「実験棟」は、大型貨物用エレベーターを有し、階高1-2階吹き抜け9.4m・3階4.8m・4階6.0m、柱スパン8.5～9.0m×7.0～7.25m、床荷重1.5t/㎡と幅広く試験等が可能なスペックであり、屋外には増築が可能なスペースを有する、汎用性の高い施設 ・「オフィス棟」は天井高2.7m、柱スパン6.4～7.0m×10.0m、床荷重290kg/㎡と汎用性の高いスペック

■敷地内に増築ポテンシャルを有する、汎用性の高い研究開発施設

＜オフィス棟・実験棟の2棟からなる建物配置＞



＜敷地内の増築ポテンシャル(注)＞

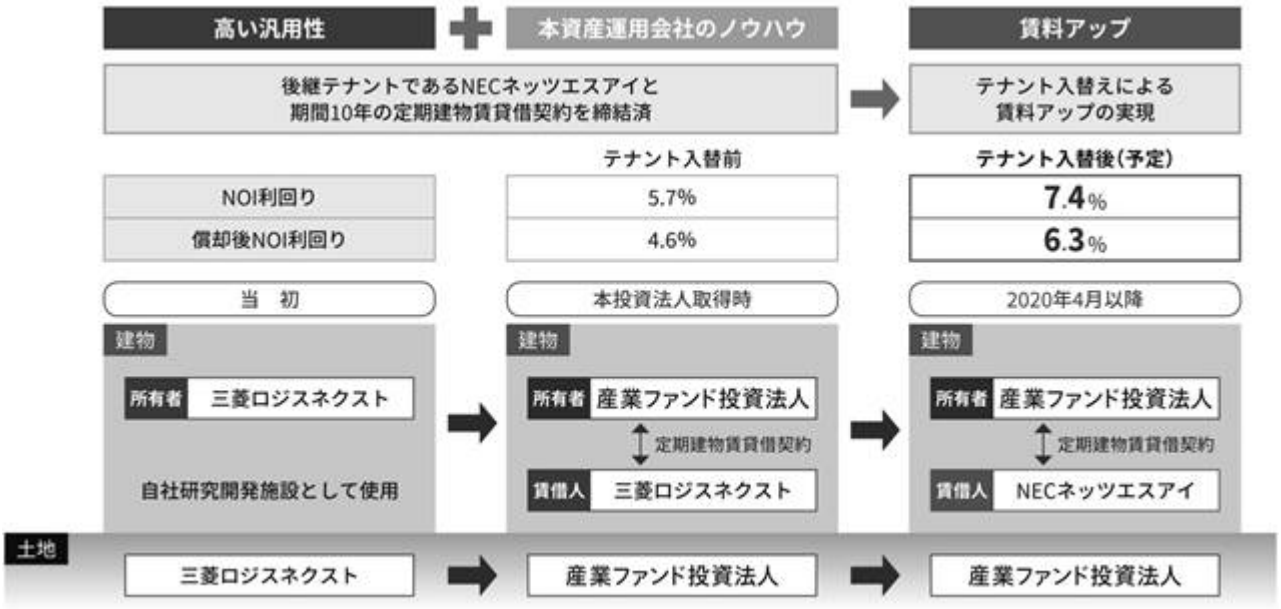
（注）本投資法人は点線内の土地上の増築を決定しておらず、本書の日付現在増築の予定はありません。

■「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」に指定された、産学交流施設及び研究開発施設が集積する新川崎エリア

■取得に向けて機動的にリーシングを実施し、賃料アップが実現予定

研究開発施設としての高い汎用性及び賃料アップの可能性に着目し、本投資法人独自のCRE提案を通じて取得予定です。本資産運用会社の独自のネットワークやノウハウ及び物件の高い汎用性により、本投資法人取得前の2018年12月に後継テナントであるNECネッツエスアイ株式会社と定期建物賃貸借契約を締結済みであり、テナント入替えにより2020年4月より賃料アップが実現する予定です。

＜本投資法人による取得からテナント入替えまでのイメージ＞



F-18　IIF市川フードプロセスセンター					
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		2019年6月3日		調査年月日	2018年9月6日、2018年10月10日、及び2019年4月9日
取得予定価格		6,200百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2017年4月17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	61,000,000円
	信託期間満了日	2029年6月30日		年平均	5,080,000円（12年平均）
土地	所在地	千葉県市川市東浜一丁目1番1の2他	建物	構造と階数	建物1：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺陸屋根地下1階付7階建 建物2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	面積	17,291.29㎡		建築時期	建物1：1989年8月31日 建物2：1999年4月1日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	建物1：27,478.04㎡(注) 建物2：52.98㎡
	容積率／建蔽率	200%／60%		種類	建物1：冷蔵倉庫、事務所 建物2：事務所、休憩室
	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　対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えるとされています。					

（注）　建物1の登記簿上の延床面積については、本書の日付現在変更登記手続の申請を行っており、かかる変更登記手続が完了した場合、27,322.25㎡となる予定です。

特記事項
・下記の賃借人①との賃貸借契約において、受託者は、一定の期間内に賃借人①から本物件の購入を希望する旨の申し入れがあった場合、一定期間、賃借人①との間のみで本物件の譲渡について誠実に協議することが義務づけられており、受託者が本物件を第三者に譲渡する場合、当該第三者との売買契約において、上記の義務を当該第三者に承継させるものとされています。 ・受託者は、隣接地の所有者との間で、本件土地及び隣接地の一部について、相互に車両の通行のために利用することを合意しています。 ・本件建物について、一部の増改築の際の検査済証がありませんが、従前の所有者である株式会社ツインフーズ（現株式会社兵食）は市川市に対して建築基準法に基づく報告書を提出する等一定の手続を得ることにより、増改築に支障のないことを確認しています。 ・EAI株式会社によるアスベスト調査において、内装仕上塗材及び外壁仕上塗材の一部にアスベストの含有が確認されていますが、これらの仕上塗材の状態は良好で、通常利用者が曝露するような状況では無く、直ぐの対策は必要無いものとされています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除去費用（約188百万円）に係る資産除去債務を2019年7月期（第24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
賃借人①(注)	製造業	1	10,039.77㎡（36.6%）	―(注)	20年間（2017年4月17日から2037年4月16日まで）	―(注)
株式会社兵食	運輸業	1	17,384.45㎡（63.4%）	―(注)	20年間（2017年4月17日から2037年4月16日まで）	―(注)

●賃借人①
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、また、賃貸人及び賃借人は本契約期間中においていずれも賃料を改定することはできないものとされています。
・賃貸人及び賃借人は、本契約を中途解約することはできないものとされています。
・上記にかかわらず、賃借人は、2026年3月17日から1か月を経過する日までの期間に本契約の解約を希望する旨を通知した場合に限り、2027年4月16日をもって本契約を解約することができます。
・上記にかかわらず、賃貸人が、賃借人と同等の財務条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の条件で賃貸借契約を締結できた場合には、賃貸人は、本契約の解約に応じるものとされています。

●株式会社兵食
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、賃貸人及び賃借人はいずれも賃料を改定することはできないものとされています。
・賃貸人及び賃借人は、本契約を中途解約することはできないものとされています。
・上記にかかわらず、賃貸人が、賃借人と同等の財務条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の条件で賃貸借契約（以下本項において「新契約」といいます。）を締結できることが確実となった場合には、賃貸人は、賃借人に対し、本契約の残存期間のうち新契約における賃料発生日以降の期間分の賃料支払義務を猶予して本契約の解約に応じ、新契約の締結をもって、賃借人の当該賃料支払義務を免除することはできるものとされています。

その他の事項：
なし

(注)　賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額		6,330百万円
価格時点		2019年4月1日
直接還元法による収益価格		6,460百万円
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格		6,270百万円
	割引率	4.1%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格		5,920百万円
	土地割合	82.7%
	建物割合	17.3%

本物件の特性
■取得のポイント ・テナントの重要拠点としての長期利用のニーズを捉え、スポンサーグループのバリューアップ機能を活用し、テナント継続性と収益安定性が向上した物件の取得 ・超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な施設であり、かつ水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫 ・東京都心部から至近であり、高速道路、鉄道、港等、広域のあらゆる交通アクセスに優れた立地 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・期間20年（原則解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ・千葉港及び東京港から水揚げされた水産物の加工・冷凍保管・出荷といった全工程を賄うことが可能 ・超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な、テナントにとって希少性の高い施設 ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ ・大消費地である東京都心部に至近であり、東関東自動車道「湾岸市川」ICから約2.8㎞に位置し、東京外かく環状道路を通じて広域へのアクセスも可能な立地 ＜施設＞ ・有効天井高は、1-5階5.2m、床荷重は1.5t/㎡以上、荷物用エレベーター4基、荷物用パレットリフター6基を備えた汎用性のあるスペック ・冷凍冷蔵設備はテナントの持込み資産であり、建物は売主により改修済み

■三菱商事都市開発株式会社によるバリューアップを実施

テナントが長期にわたって重要拠点として利用してきた施設における大規模改修ニーズを捉え、三菱商事都市開発株式会社の開発機能を活用したバリューアップ工事を実施し、長期賃貸借契約への契約更改を行いました。

■荷捌きから、水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫の取得

水産加工だけでなく、冷凍保管・出荷までのあらゆる機能を賄うことのできる施設であり、東京都心部に至近という交通アクセスに優れた立地特性から大消費地への出荷を担う重要拠点として、テナント継続性が高いと判断しています。

＜本物件の各施設のイメージ＞

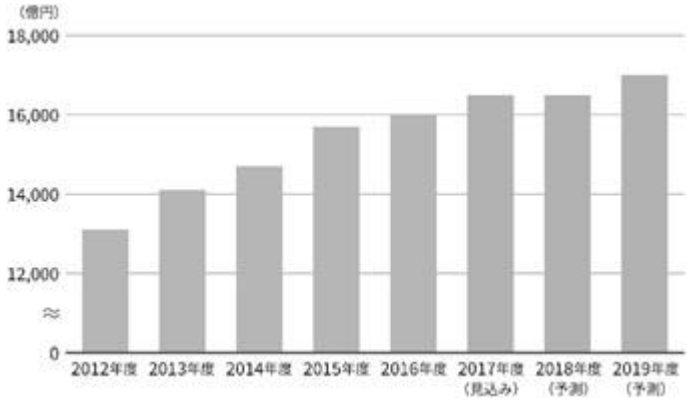
＜超低温倉庫を備えた施設であり、ほぼ全ての温度帯に対応可能なテナントにとって希少性の高い冷凍冷蔵倉庫＞

本物件において対応可能な温度帯

-50℃		-40℃	-30℃	-20℃	-10℃	-2℃	10℃		
F4級	F3級	F2級	F1級	C1級	C2級	C3級	―	―	
【超低温】		【冷凍】		【冷蔵】			【常温】	【加温】	

■低温物流事業の市場規模は堅調に拡大

＜低温物流事業者の市場規模の推移＞



＜本物件周辺＞

（出所）　株式会社矢野経済研究所「2017年版　低温物流市場の現状と将来展望」
（注）　株式会社矢野経済研究所は、1958年に創業した、国内外の市場、産業調査、戦略・政策提言を行うシンクタンクです。上記の低温物流事業者の市場規模並びにその見込み及び予測については、同社が大手低温物流事業者や地場物流事業者等に対するヒアリング等に基づき推計・予測したものです。

F-19　IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）					
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	―
取得予定年月日		2019年7月16日		調査年月日	―
取得予定価格		225百万円		緊急修繕費	―
信託受益権の概要	信託設定日	―		短期修繕費	―
	信託受託者	―		長期修繕費	―
	信託期間満了日	―		年平均	―
土地	所在地	岐阜県各務原市川島竹早町字竹早3番他	建物	構造と階数	―
	面積	12,551.51㎡		建築時期	―
	用途地域	工業地域		延床面積	―
	容積率／建蔽率	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		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ
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小さいと考えられるとされています。					

特記事項
・該当事項はありません。

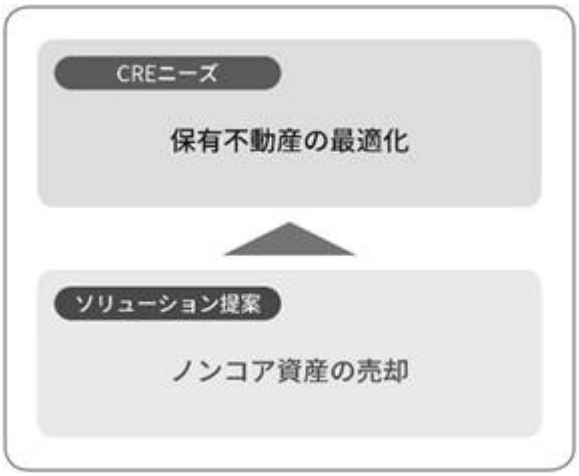
賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 （稼働率）	年間賃料 （消費税別）	契約期間	敷金・保証金
テルモ・クリニカル サプライ株式会社	製造業	1	12,551.51㎡ （100.0%）	―(注)	30年間 （2019年4月1日 から2049年3月 31日まで）	―(注)
契約種類：土地賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸人及び賃借人は、賃料が公租公課の増減、その他の経費の増減又は著しい経済事情の変動等により、近隣の相場から推定して不相当と認められるに至ったときは、賃料の改定について協議するものとされています。 ・賃借人は、本契約の中途解約を希望する場合、本契約の中途解約を希望する日の2年前までに、賃貸人に対して、解約意向通知書を提出するものとし、賃貸人及び賃借人は、解約意向通知書提出以降、本契約の解約につき協議を行い、賃借人が本契約の解約を正式に決定した場合には、賃借人は、本契約の解約日の1年6か月前までに、賃貸人に対して協議後解約通知書を提出するものとし、賃借人は協議後解約通知書に記載された本契約の解約日をもって、本契約を中途解約することができるものとするとされています。						
その他の事項： なし						
(注)　賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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		264百万円
価格時点		2019年4月1日
直接還元法による収益価格		268百万円
	還元利回り	4.5%
DCF法による収益価格		259百万円
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.7%
割合法による積算価格		251百万円
	土地割合	-
	建物割合	-

本物件の特性
■取得のポイント ・国内大手製造企業へのCRE提案により、テルモ・クリニカルサプライ株式会社の重要拠点である本社兼工場施設の底地を取得 ・2019年2月に竣工した（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地の取得 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・期間30年（解約不可期間2年）(注)の普通借地契約に裏付けられた高い継続性 ・テナントであるテルモ・クリニカルサプライ株式会社はテルモ株式会社の100%子会社で、テルモグループ本体の2018年3月期における売上の約55%を占める「心臓血管カンパニー」部門に属しており、業績は安定的に推移 ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ ・本投資法人が優先交渉権を有する2019年2月に竣工した（仮称）岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地 ・大消費地である名古屋市中心部から約20.0㎞に位置し、東海北陸自動車道「岐阜各務原」ICから約4.0㎞、「一宮木曽川」ICから約4.7㎞に位置し広域へのアクセスも可能な立地 (注) テナントが中途解約を希望する場合、解約日の2年前に事前通知を行うことが必要とされています。

■2019年2月に竣工した(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在

■本物件に関するCRE提案の内容



(3) 取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ全体の概要

① ポートフォリオ一覧

本取組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62物件（取得（予定）価格の合計212,189百万円）、インフラ不動産9物件（取得価格の合計86,034百万円）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	4.6	17,119
				IIF野田ロジスティクスセンター	6,500	2.2	9,100
				IIF新砂ロジスティクスセンター	5,300	1.8	7,460
				IIF越谷ロジスティクスセンター	2,000	0.7	2,780
				IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）	1,190	0.4	2,810
				IIF習志野ロジスティクスセンターII (注4)	4,550	1.5	6,600
				IIF厚木ロジスティクスセンターII	3,100	1.0	4,040
				IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	0.8	3,280
				IIFさいたまロジスティクスセンター	1,490	0.5	2,130
				IIF厚木ロジスティクスセンターIII	2,290	0.8	3,130
				IIF川口ロジスティクスセンター	1,770	0.6	4,380
				IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	0.6	2,950
				IIF三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.2	5,310
				IIF入間ロジスティクスセンター	3,184	1.1	4,160
				IIF印西ロジスティクスセンター	1,060	0.4	1,370
				IIF加須ロジスティクスセンター	2,361	0.8	2,760
				IIF羽村ロジスティクスセンター	820	0.3	928
				IIF板橋ロジスティクスセンター	1,717	0.6	1,920
				IIF昭島ロジスティクスセンター	8,019	2.7	8,520
			大阪圏	IIF西宮ロジスティクスセンター	2,159	0.7	3,000
				IIF神戸ロジスティクスセンター	5,193	1.7	7,560
				IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,280	0.8	3,240
				IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）	4,000	1.3	4,420
				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	1,090
				IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,730	1.9	7,390
				IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,700	2.9	9,580
				IIF大阪住之江ロジスティクスセンターI	12,100	4.1	14,100
				IIF大阪住之江ロジスティクスセンターII	2,540	0.9	2,800
				IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	1,960	0.7	2,180
				IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	3,915	1.3	4,380
			名古屋圏	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.4	1,610
			その他	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.5	1,960
				IIF盛岡ロジスティクスセンター	600	0.2	1,220
				IIF広島ロジスティクスセンター	3,540	1.2	4,500
				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	988
				IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.6	2,050

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Ⅰ	5,170	1.7	5,220
				IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ(注5)	10,179	3.4	10,900
				IIF仙台大和ロジスティクスセンター(注6)	1,546	0.5	1,700
				IIF太田ロジスティクスセンター	1,010	0.3	1,160
				IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	1,302	0.4	1,580
				IIF札幌ロジスティクスセンター	2,480	0.8	2,610
				IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	1,145	0.4	1,210
				IIF郡山ロジスティクスセンター	2,585	0.9	3,170
		物流施設小計			151,098	50.7	190,365
		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	1.5	5,390
				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	2.9	10,100
				IIF蒲田R&Dセンター	7,200	2.4	8,400
				IIF川崎サイエンスセンター	2,168	0.7	2,950
				IIF相模原R&Dセンター	3,100	1.0	4,650
				IIF横浜新山下R&Dセンター	3,810	1.3	4,230
				IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）	1,300	0.4	1,660
				IIF横須賀テクノロジーセンター	4,000	1.3	4,470
				IIF湘南テクノロジーセンター	1,200	0.4	1,340
				IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	2,300	0.8	2,590
				IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	4,940	1.7	5,270
				IIF新川崎R&Dセンター	6,300	2.1	8,480
				IIF市川フードプロセスセンター	6,200	2.1	6,330
			名古屋圏	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	225	0.1	264
			その他	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）	1,540	0.5	1,760
				IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	1,608	0.5	1,860
				IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	900	0.3	1,320
		工場・研究開発施設等 小計			61,091	20.5	72,404
インダストリアル不動産 中計					212,189	71.2	262,769

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)
インフラ不動産	20%～50%	インフラ施設	東京圏	IIF羽田空港メインテナンスセンター	41,110	13.8	41,300
				IIF座間ITソリューションセンター	5,384	1.8	5,530
				IIF品川データセンター	4,900	1.6	6,870
				IIF品川ITソリューションセンター	7,200	2.4	7,130
				IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）	690	0.2	754
			大阪圏	IIF神戸地域冷暖房センター	18,100	6.1	14,700
				IIF大阪豊中データセンター	5,600	1.9	6,020
				IIF大阪南港ITソリューションセンター	1,150	0.4	2,420
			名古屋圏	IIF名古屋港タンクターミナル（底地）	1,900	0.6	2,240
インフラ不動産 中計					86,034	28.8	86,964
ポートフォリオ 合計					298,224	100.0	349,733

(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、東京圏、大阪圏及び名古屋圏に該当しないエリアをいいます。

(注2)　「取得（予定）価格」は、売買契約書又は基本協定書に記載された売買代金を記載しています。ただし、「IIF羽田空港メイ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、既存保有資産については2019年1月31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投資信託協会の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、取得予定資産については2019年4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、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社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Ⅱ」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。

(注5)　「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ」について、本投資法人は、2018年3月14日付でIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）を増築により追加取得（取得価格：1,135百万円）しており、当該物件に係る各数値等は、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）に係るものを含みます。以下同じです。

(注6)　「IIF仙台大和ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、2017年12月22日付で仙台大和増築棟を増築により追加取得（取得価格：66百万円）しており、当該物件に係る各数値等は、仙台大和増築棟に係るものを含みます。以下同じです。

② テナントとの契約状況

本取組み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(注1)	賃借人数(注2)	契約形態	総賃貸可能面積(㎡)(注3)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注4)	平均契約期間(注5)	平均賃貸借契約残存期間(注6)
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7)	795(注7)	20年	6.6年
	L-4	IIF野田ロジスティクスセンター	三菱電機ロジスティクス株式会社等	2	定期建物賃貸借契約	38,828.10	－(注8)	7.5年	1.8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	19.0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	1.4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8)	26.7年	16.8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9)	事業用定期借地契約	19,834.71（土地）	－(注8)	20年	2.1年
	L-10	IIF習志野ロジスティクスセンターII	サッポロビール株式会社等	2	定期建物賃貸借契約等	83,905.16(注10)	－(注8)	28年	21.5年
	L-11	IIF厚木ロジスティクスセンターII	サン都市建物株式会社	1	普通建物賃貸借契約	20,661.13	－(注8)	10年	3.1年
	L-12	IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	株式会社拓洋(注11)	1(注11)	普通建物賃貸借契約(注11)	9,615.82(注11)	－(注8)(注11)	15年(注11)	15.2年(注11)
	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(注12)	133(注12)	3年(注12)	3.3年(注12)
	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8)	5年	0.5年
	L-15	IIF厚木ロジスティクスセンターIII	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8)	5年	2.5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8)	10年	4.9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8)	11.7年	5.2年

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	テナント名称(注1)	賃借人数(注2)	契約形態	総賃貸可能面積(㎡)(注3)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注4)	平均契約期間(注5)	平均賃貸借契約残存期間(注6)
物流施設	L-18	IIF東大阪ロジスティクスセンター	摂津倉庫株式会社等	2	定期建物賃貸借契約等	20,495.06	－(注8)	11.7年	3.6年
	L-19	IIF柏ロジスティクスセンター	ピップ物流株式会社	1	定期建物賃貸借契約	17,379.78	－(注8)	5年	3.3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	－(注8)	15.1年	2.7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	－(注8)	30年	21.5年
	L-22	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	日野出株式会社等	2	普通建物賃貸借契約	13,862.05	－(注8)	8.1年	1.1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	－(注8)	15年	2.7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	－(注8)	7年	3.2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	－(注8)	15年	9.4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)	－(注8)	20年	5.2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	－(注8)	10年	5.7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	－(注8)	10年	8.4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)	－(注8)	20年	15.8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	－(注8)	15年	11.6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	－(注8)	36.3年	7.6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	－(注8)	10年	6.6年
	L-33	IIF羽村ロジスティクスセンター	コカ・コーラボトラーズジャパン株式会社	1	定期建物賃貸借契約	3,892.66	－(注8)	8年	5.2年

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	テナント名称(注1)	賃借人数(注2)	契約形態	総賃貸可能面積(㎡)(注3)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注4)	平均契約期間(注5)	平均賃貸借契約残存期間(注6)
物流施設	L-34	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	福岡倉庫株式会社	3	定期建物賃貸借契約	24,967.58	－(注8)	4年	2.8年
	L-35	IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ	株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ等	5	定期建物賃貸借契約	51,385.32	－(注8)	7.9年	2.9年
	L-36	IIF板橋ロジスティクスセンター	株式会社ヒガシトゥエンティワン	1	普通建物賃貸借契約	5,057.68	－(注8)	20年	7.8年
	L-37	IIF仙台大和ロジスティクスセンター(注13)	三八五流通株式会社	1	普通建物賃貸借契約	15,555.15	－(注8)	5年	3.4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8)	20年	6.6年
	L-39	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	東芝ロジスティクス株式会社	1	定期建物賃貸借契約	52,201.30	－(注8)	20年	6.7年
	L-40	IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ	東芝ロジスティクス株式会社	1	普通建物賃貸借契約	12,299.76	－(注8)	1年	0.1年
	L-41	IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ	三八五流通株式会社	1	定期建物賃貸借契約	12,383.30	－(注8)	3年	0.8年
	L-42	IIF札幌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	13,064.75	－(注8)	7年	4.8年
	L-43	IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）	青野産業株式会社	1	事業用定期借地権設定契約	20,000.00(土地)	－(注8)	30年	28.2年
	L-44	IIF郡山ロジスティクスセンター	株式会社ニチレイロジグループ本社	2	定期建物賃貸借契約	17,533.15	－(注8)	20年	6.3年
	L-45	IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）	コーナン商事株式会社	1	事業用借地権設定契約	33,000.00(土地)	－(注8)	20年	18.7年
	L-46	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	株式会社日立物流	1	定期建物賃貸借契約	25,186.78	－(注8)	10年	8.7年
	L-47	IIF昭島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	普通建物賃貸借契約	31,071.21	－(注8)	5年	4.2年

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	テナント名称(注1)	賃借人数(注2)	契約形態	総賃貸可能面積(㎡)(注3)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注4)	平均契約期間(注5)	平均賃貸借契約残存期間(注6)
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	20.7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	118	22年	11.2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	729	18.5年	1.6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8)	14.9年	6.7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8)	15年	9.8年
	F-7	IIF相模原R&Dセンター	マイクロンメモリジャパン合同会社	2	普通建物賃貸借契約	19,328.40	－(注8)	9.9年	8.3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	－(注8)	20年	8.1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）	－(注8)	30年	26.4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）	－(注8)	49年	45.7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	－(注8)	10年	7.1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	－(注8)	10年	7.1年
	F-13	IIF広島マニュファクチュアリングセンター（底地）	株式会社メタルワン	1	事業用借地権設定契約	23,106.75（土地）	－(注8)	20年	17.7年
	F-14	IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）	三池工業株式会社	1	事業用定期借地権設定契約	19,458.49（土地）	－(注8)	50年	48.6年

アセットカテゴリー	物件番号	物件名称	テナント名称(注1)	賃借人数(注2)	契約形態	総賃貸可能面積(㎡)(注3)	年間賃料(消費税別)(百万円)(注4)	平均契約期間(注5)	平均賃貸借契約残存期間(注6)
工場・研究開発施設等	F-15	IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）	ケイエル・リース&エステート株式会社	1	建物竣工前：土地一時使用賃貸借契約 建物竣工後：事業用定期借地権設定契約	64,327.54（土地）	－(注8)	31.1年(注14)	29.9年(注14)
	F-16	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	IDEC株式会社	1	事業用定期借地権設定契約	17,721.03（土地）	－(注8)	30年	28.7年
	F-17	IIF新川崎R&Dセンター	NECネッツエスアイ株式会社(注15)	1	定期建物賃貸借契約(注15)	11,801.42(注15)	－(注8)	10年(注15)	10.7年(注15)
	F-18	IIF市川フードプロセスセンター	株式会社兵食等	2	定期建物賃貸借契約	27,424.22	－(注8)	20年	17.7年
	F-19	IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）	テルモ・クリニカルサプライ株式会社	1	土地賃貸借契約	12,551.51（土地）	－(注8)	30年	29.7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	4	定期建物賃貸借契約	11,476.05	665	12年	4.9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	6.4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	－(注8)	10年	2.0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	－(注8)	10年	2.6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	－(注8)	10年	6.2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	－(注8)	10.1年	3.6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）	－(注8)	49.9年	44.5年
	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等	7	普通建物賃貸借契約	7,057.03	－(注8)	2.2年	1.4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シリンダーサービス(注16)	1	事業用定期借地権設定契約	12,880.38（土地）	－(注8)	30.1年	26.4年
合計／平均				94	－	1,584,704.66	19,511	15.5年	8.4年

(注1)　「テナント名称」については、主要なテナントに関するもののみを記載しています。

(注2)　「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。

(注3)　「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（使用貸借面積を含みます。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ュアリングセンター（底地）」については、2016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4)　「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、百万円未満を切り捨てて記載しています。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5)　「平均契約期間」は、各不動産及び信託不動産について、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、賃料で加重平均して算出しています。以下同じです。

(注6)　「平均賃貸借契約残存期間」は、本取組み後の2019年8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。ただし、IIF横浜都筑ロジスティクスセンター、IIFさいたまロジスティクスセンター及びIIF新川崎R&Dセンターについては、後継テナントと締結済みの新規賃貸借契約書）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各期間を、賃料で加重平均して算出した期間を記載しています。

(注7)　「IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）」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切り捨てて、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。

(注8)　「IIF野田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Ⅱ」、「IIF厚木ロジスティクスセンターⅡ」、「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Ⅲ」、「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羽村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Ⅰ」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ」、「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太田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Ⅰ」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅡ」、「IIF盛岡ロジスティクスセンターⅡ」、「IIF札幌ロジスティクスセンター」、「IIF常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）」、「IIF郡山ロジスティクスセンター」、「IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）」、「IIF兵庫たつのロジスティクスセンター」、「IIF昭島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横浜新山下R&Dセンター」、「IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（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広島マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF新川崎R&Dセンター」、「IIF市川フードプロセスセンター」、「IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「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大阪豊中データセンター」、「IIF大阪南港ITソリューションセンター（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）」の年間賃料については、賃借人（「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」については後記(注11)記載の後継テナント、「IIF新川崎R&Dセンター」については後記(注15)記載の後継テナント）の全部又は一部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9)　「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として算出しています。以下同じです。

(注10)　「IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ」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算出しています。合計値についても同様です。

(注11)　「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」の現テナントである東京ロジファクトリー株式会社から解約通知を受領しており、2019年9月30日付で賃貸借契約が解約される予定ですが、2019年4月24日付で後継テナントである株式会社拓洋と2019年10月1日以降に有効となる普通建物賃貸借契約を既に締結しており、「テナント名称」、「賃借人数」、「契約形態」、「総賃貸可能面積」、「年間賃料」及び「平均契約期間」については、当該賃貸借契約に基づいて記載しています。また、「平均賃貸借契約残存期間」については、2019年8月1日から当該賃貸借契約に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。なお、現テナントである東京ロジファクトリー株式会社との定期建物賃貸借契約に基づき、同社からの2019年3月29日付解約通知も考慮して算出した場合の残存期間は、0.2年です。

(注12)　「IIFさいたまロジスティクスセンター」については、現行の賃貸借契約が2019年11月30日をもって終了する予定ですが、2018年12月12日付で現テナントである株式会社MMコーポレーションと2019年12月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約を既に締結しており、「総賃貸可能面積」、「年間賃料」及び「平均契約期間」については、当該賃貸借契約内容に基づいて記載しています。また、「平均賃貸借契約残存期間」については、2019年8月1日から当該賃貸借契約に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。なお、現テナントである株式会社MMコーポレーションとの賃貸借契約に基づいて算出した場合の残存期間は、0.3年です。

(注13)　「IIF仙台大和ロジスティクスセンター」についての各数値等は、仙台大和増築棟に係るものを含みます。

(注14)　「IIF厚木マニュファクチュアリングセンター（底地）」の平均契約期間及び平均賃貸借契約残存期間は、土地一時使用賃貸借契約の期間1年1か月と、その後の建物の竣工後に締結する予定の事業用定期借地権設定契約の期間30年を合算して算出しています。

(注15)　「IIF新川崎R&Dセンター」の現テナントである三菱ロジスネクスト株式会社から解約通知を受領しており、2020年4月23日付で賃貸借契約が解約される予定ですが、2018年12月3日付で後継テナントであるNECネッツエスアイ株式会社と2020年4月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約を既に締結しており、「テナント名称」、「賃借人数」、「契約形態」、「総賃貸可能面積」、「年間賃料」、「平均契約期間」については、新契約に基づいて記載しています。また、「平均賃貸借契約残存期間」については、2019年8月1日からに新契約に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。現テナントである三菱ロジスネクスト株式会社との賃貸借契約に基づき、同社からの2019年4月16日付解約通知も考慮して算出した場合の残存期間は、0.7年です。

(注16)　2019年7月1日付で、吸収合併に伴う社名変更により、テナント名が伊藤忠工業ガス株式会社になる予定です。

③　主な賃借人への賃貸条件

本取組み後の年間賃料比率において10%以上を占める賃借人は存在せず、該当事項はありません。

④　主要な不動産等に関する情報

本取組み後の資産のうち、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存在せず、該当事項はありません。

⑤　ポートフォリオ分散の状況

本取組み後におけるポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

（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	44	190,365	54.4
工場・研究開発施設等	18	72,404	20.7
インフラ施設	9	86,964	24.9
合計	71	349,733	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2019年1月31日を価格時点とする本投資法人の規約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の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、取得予定資産については2019年4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、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価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おり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が100.0%にならない場合があります。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	38	219,531	62.8
大阪圏	14	82,880	23.7
名古屋圏	3	4,114	1.2
その他	16	43,208	12.4
合計	71	349,733	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	66	339,943	97.2
独立立地型	5	9,790	2.8
合計	71	349,733	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	64	16,609	85.1
2年以上10年未満	29	2,767	14.2
2年未満	1	133	0.7
合計	94	19,511	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（使用貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。後記「（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。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。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。

(注4)　上記の表は、「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」、「IIFさいたまロジスティクスセンター」及び「IIF新川崎R&Dセンター」については後継テナントとの賃貸借契約の内容に基づいています。各物件の後継テナントについては、前記「②　テナントとの契約状況」をご参照ください。

（残存期間）

賃貸借契約残存期間(注1)	賃借人数	年間賃料（消費税別）（百万円）	比率（%）
10年以上	24	3,716	19.0
2年以上10年未満	50	12,852	65.9
2年未満	20	2,942	15.1
合計	94	19,511	100.0

(注1)　「賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産の取得予定後、IIF厚木ロジスティクスセンターの譲渡完了予定日である2019年8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。

(注2)　上記の表は、「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」、「IIFさいたまロジスティクスセンター」及び「IIF新川崎R&Dセンター」については後継テナントとの賃貸借契約の内容に基づいています。各物件の後継テナントについては、前記「②　テナントとの契約状況」をご参照ください。

(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	16	137,298	39.3
10,000㎡以上30,000㎡未満	40	172,707	49.4
10,000㎡未満	15	39,728	11.4
合計	71	349,733	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、期末算定価額又は鑑定評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。

⑥　資本的支出の予定

既存保有資産（譲渡予定資産を除きます。）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羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	M1棟防災設備更新工事	2019年6月	96	―	―
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	チラーユニット更新工事	2019年5月	73	―	―
IIF神戸ロジスティクスセンター	兵庫県神戸市	本館・新館外壁改修工事（1～3工区）	2019年7月	72	―	―
IIF大阪住之江ロジスティクスセンターⅠ	大阪府大阪市	照明器具LED化工事	2019年7月	51	―	―
IIF川口ロジスティクスセンター	埼玉県川口市	荷物用ELV1号機改修工事	2019年6月	26	―	―
IIF相模原R&Dセンター	神奈川県相模原市	外気調和機更新工事	2019年8月	73	―	―
IIF羽田空港メインテナンスセンター	東京都大田区	M1棟　エレベーター更新（4基）工事（1期/全2期）	2019年12月	68	―	―
IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	大阪府泉佐野市	外壁塗装改修工事（南・東面）	2019年12月	41	―	―
IIF蒲田R&Dセンター	東京都大田区	乗用EV制御リニューアル（3台）	2020年1月	38	―	―
IIF三鷹カードセンター	東京都三鷹市	エレベーター更新工事（2台/5台）	2020年1月	36	―	―

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) 前回公募増資後取得（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　③ 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。

① 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

② 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的な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

③ 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

④ 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

⑤　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

（ヨ）　借地物件に関するリスク

（タ）　借家物件に関するリスク

（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

（ソ）　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

⑥　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

⑦　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

① 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　② 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。

（ニ） 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みます。）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「⑤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、多額の資本的支出、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合が減少します。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。

② 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になります。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関するリスク

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、土壌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、土壌汚染対策法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.　産業用不動産に関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、産業用不動産に関する用途規制、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「⑤不動産及び信託受益権に関するリスク　（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」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関するリスク

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。

(ハ)　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。

(ニ)　運用資産の立地の地域的な偏在及び種類的な偏在に関するリスク

本取組み後において本投資法人が保有することとなる不動産及び信託受益権の取得（予定）価格の総額に占める東京圏所在の物件の割合は、62.8%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・コミットメント等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、2015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の投資対象と、本投資法人の投資対象との間に実質的な重複が生じる事態は生じていないものの、同市場に上場するファンドの増加により、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。

③ 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

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係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に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、本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行と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係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、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。

④ 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、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もあります。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、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　③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おらず、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　②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MidCityは、MidCity REITから資産の運用に係る業務を受託しています（注）。なお、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。また、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、各本資産運用会社受託投資法人の資産の運用及びMidCityへの投資情報の提供に際して各本資産運用会社受託投資法人及びMidCity REIT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の事業運営に関与しうる立場にあります。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、リテール本部及びMidCity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 ②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又はMidCity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又はMidCity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。

（注）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 (1) 主要な経営指標等の推移 ②資産の運用等の経過 （ニ）決算後に生じた重要な事実 b.本資産運用会社による合併契約の締結」に記載のとおり、本資産運用会社はMidCityとの間で、本資産運用会社を吸収合併存続会社とし、MidCityを吸収合併消滅会社とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を2019年7月1日付で行うことを内容とする合併契約を同年4月12日付で締結しています。また、本資産運用会社は、本合併に伴い、MidCity REITの資産運用に係る業務を所管する部署として、同年7月1日付で本資産運用会社にオフィス本部を設置すると共に、投資情報の配分先をMidCityから本資産運用会社のオフィス本部に変更することを主な内容とする投資情報に係る優先検討権ルールの変更を行うことについて、同年4月12日付で決定しています。

(ハ) 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。

(ニ) 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、これらが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。

⑤　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　①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、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。更に、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えます。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、賃借人との交渉の結果、契約締結時に合意した金額からの減額に応じざるを得ない可能性があるほか、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、定期的に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か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、その他賃貸人等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。

(ハ)　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。

(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

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。

(ヘ)　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

土壌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、マスターレッ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ッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッ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、マスターレッ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。

（ヲ） 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が、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います。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、その敷地のうちの一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。

（ヨ） 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(ヨ)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羽田空港メイ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、放射性物質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ことがあります。

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　③ 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」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。

（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。

なお、取得予定資産の取得に係る売買契約の一部はフォワード・コミットメント等に該当します。詳細については前記「2 投資対象　(1) 前回公募増資後取得（予定）資産の概要」をご参照ください。

（ム） 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　2002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　2003年10月31日）が、2005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。

⑥　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、「投資法人に係る課税の特例規定」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。）第67条の15第1項第1号ロ（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の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（匿名組合出資を含み、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、2015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。

(ニ)　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。

⑦　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、前記「2 投資対象　(1) 前回公募増資後取得（予定）資産の概要①取得予定資産一覧」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかし、取得予定資産について法的拘束力を有する売買契約を締結することができない場合又は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。

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にとどまり、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にとどまり、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。

(ハ)　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。

(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

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、当該引当額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、当期未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3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、不動産に係る所有者責任、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、リスク管理統括者（コーポレート本部長）の下で、リスク管理部が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、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、投資方針・基準、運用管理方針・基準、予決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、COO（最高執行責任者）を委員長とし、社長、副社長、本部長、リスク管理部長、コンプライアンス管理室長及び経営企画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2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係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、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べることができます。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　② 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・部・室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　匿名組合出資持分の取得

本投資法人は、2019年2月28日付で以下の匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を取得しました。

（1）本匿名組合出資持分の概要

取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号（以下「本SPC」といいます。）の匿名組合出資持分
信託の対象不動産	東糀谷六丁目工場アパート（OTAテクノCORE）
出資金額	100百万円（本匿名組合出資持分のうち6.06%）
出資持分取得日	2019年2月28日
出資持分取得資金	自己資金

（注）本SPCは、2019年3月1日付で本信託受益権を取得しました。なお、本投資法人は当該取得に伴い、2024年2月末日を行使期限とし、また、同日を決済予定日とする、本信託受益権の取得に関する優先交渉権を付与されました。なお、本投資法人は本書の日付現在において本信託受益権の取得の意思決定をしておらず、本投資法人による本信託受益権の取得の予定はありません。また、当該優先交渉権に基づき本投資法人が本信託受益権を取得できる保証はありません。

（2）匿名組合出資先の営業者の概要

名称		合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス6号
所在地		東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名		代表社員　一般社団法人OMMアセット・ホールディングス 職務執行者　　菊池　省吾
事業内容		1.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3.その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金		10万円
設立年月日		2018年12月11日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係		
	資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5　本資産運用会社の役職員の状況

2019年4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　数	
役職員数（非常勤役職員、派遣スタッフ及び社外出向者を除きます。）	133名
うち有資格者数	
宅地建物取引士	39名
一級建築士	8名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
公認会計士	3名
税理士	3名
MBA（米国・英国を含みます。）	1名

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になります（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】

1　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称（Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation）並びに本投資法人及び本資産運用会社のロゴマークを記載します。

2　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1)　金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(＊1)）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(＊2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うことはできません。

(2)　金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(＊2)に係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

＊1　取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2019年5月15日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年5月22日から2019年5月28日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

＊2　取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

＊3　取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕https://www.iif-reit.com/ir/news.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏以降に、本投資法人の保有資産及び取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。

確かな今を、豊かな明日へ。
MC-UBS GROUP

産業ファンド投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

2019年5月

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation

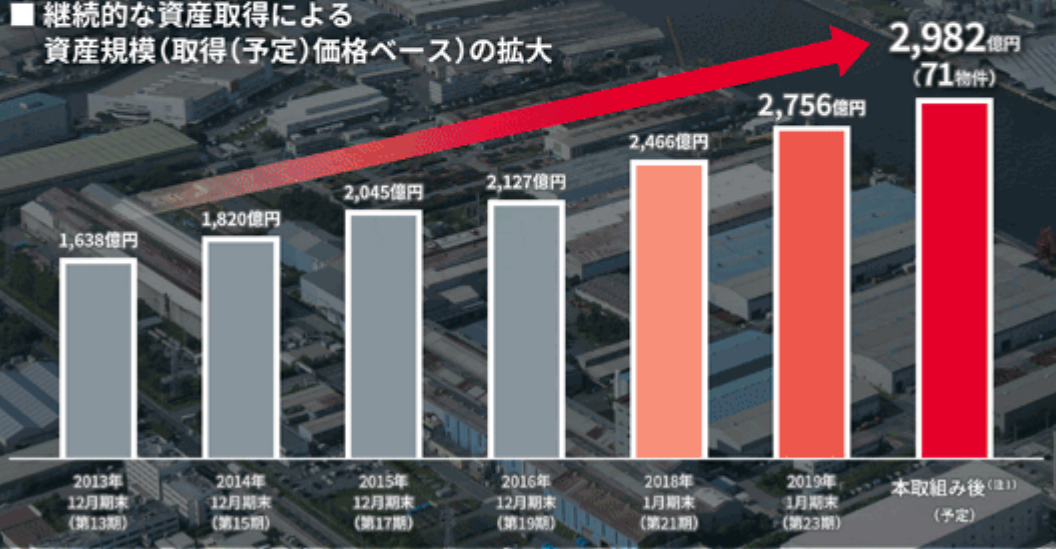
【証券コード】3249

産業ファンド投資法人の理念

唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、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

産業ファンド投資法人は、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、
継続的な投資主価値の向上を目指しています。

■ 継続的な資産取得による
資産規模（取得（予定）価格ベース）の拡大



【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の6に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間(＊1)をいいます。)において、当該有価証券と同一の銘柄に係る取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(＊2)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(＊2)に係る有価証券の借入れ(＊3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

＊1. 取引等規制府令第15条の6に定める期間は、2019年5月15日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年5月22日から2019年5月28日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

＊2. 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)、投資法人債券等の空売り

・取引所金融商品市場における公合外売買による空売り

＊3. 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項説明】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

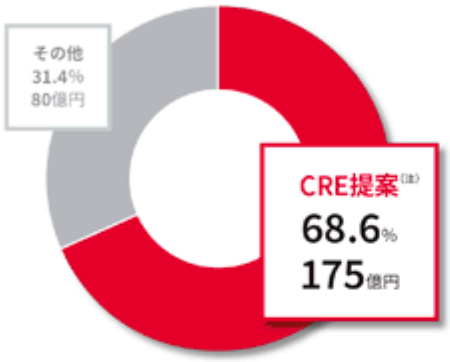
オファリングハイライト

オファリングハイライト1

独自のCRE提案が工場・研究開発施設等のセクターの開拓を加速させ、相対取引を通じた収益性の高い資産の取得を実現

蓄積された実績・ノウハウを活かした独自のCRE提案により、競合の少ない新しいアセットクラスである工場・研究開発施設等のセクターの更なる開拓を進めます。

■ 前回公募増資後取得(予定)資産(注1)の取得手法別内訳(取得(予定)価格ベース)



前回公募増資後取得(予定)資産	物件数 6物件	取得(予定)価格の合計 255億円
収益性	平均NOI利回り(注1) 5.5%	平均償却後NOI利回り(注1) 4.9%
含み益(注1)	含み益の合計(平均含み益率(注3)) +37.3億円 (+14.6%)	

(注1) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。以下同じです。

多様なCREニーズ(注1)へのソリューション提案により、更なる工場・研究開発施設等の取得を実現

IIF新川崎R&Dセンター

CREニーズ：財務体質の改善

ソリューション提案：ノンコア資産の売却

IIF市川フードプロセスセンター(注2)

CREニーズ：基幹施設の長期利用

ソリューション提案：スポンサーグループのサポートを活用したバリューアップ工事

IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)

CREニーズ：事業拠点の集約化

ソリューション提案：ノンコア資産の売却

■ 前回公募増資後取得(予定)資産のアセットカテゴリー別内訳(取得(予定)価格ベース)

(注1) 「CREニーズ」の定義については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。以下同じです。
(注2) IIF市川フードプロセスセンターについては、物流施設用途で利用されている部分と工場用途で利用されている部分とが存在しますが、工場用途が賃料ベースで過半を占めていることから、物件全体につき工場・研究開発施設等に分類しています。以下同じです。
(注3) 点線内の土地を取得しています。IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)について、以下同じです。

オファリングハイライト2

産業用不動産の豊富な運用ノウハウを活用したリーシングにより、大幅な賃料アップを実現(注1)

IIF新川崎R&Dセンター

- 後継テナントと定期建物賃貸借契約(注2)を締結済み
- 本投資法人による本物件取得後の2020年4月より、賃料アップが実現する予定

	テナント入替前(注3)	テナント入替後(注3)（予定）
NOI利回り	5.7%	7.4%
償却後NOI利回り	4.6%	6.3%

IIF相模原R&Dセンター

- 2019年3月には別棟をオフィス化し、当該別棟に係る新規賃貸借契約を締結
- 継続的なバリューアップ施策により収益性は大きく向上

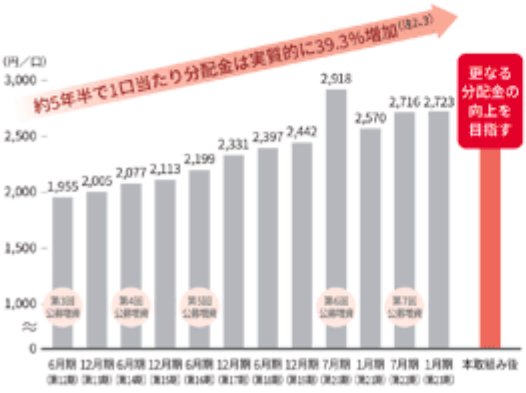
	物件取得時(注4)	バリューアップ施策実施後(注4)
NOI利回り	7.7%	9.6%
償却後NOI利回り	6.9%	8.2%

(注1) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。
(注2) 当該契約には、現テナントから解約通知を受領することを停止条件として効力を生じる旨が規定されていますが、2019年4月16日付で現テナントからの解約通知を受領しており、かかる停止条件は既に成就しています。詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。
(注3) NOIは、「テナント入替前」については、2019年4月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、「テナント入替後」については、同鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。また、減価償却費は、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。
(注4) NOIは、「物件取得時」については、2015年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し、「バリューアップ施策実施後」については、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して、それぞれ算出しています。なお、2019年1月31日を価格時点とする鑑定評価書のDCF法における2年目の運営純収益においては、2019年3月にマイクロンとの間で締結した別棟に係る新規賃貸借契約に基づく賃料も考慮されています。また、減価償却費は、「物件取得時」については、2015年6月期の実績値を年換算した数字を、「バリューアップ施策実施後」については、2020年1月期の見込み値を年換算して、それぞれ算出しています。以下同じです。

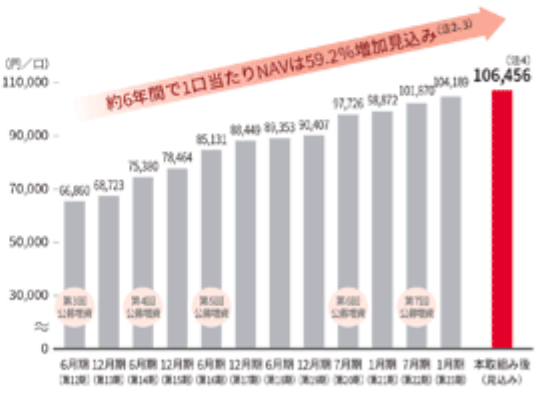
オファリングハイライト3

収益性及び安定性の向上に資する資産の取得による、継続的な投資主価値の向上(注1)

継続的な1口当たり分配金(注2)の成長



継続的な1口当たりNAV(注2)の成長



(注1) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。
(注2) 2015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、更に、2018年2月1日付で投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施したため、2015年6月期（第16期）から2018年1月期（第21期）までについては1口当たり分配金及び1口当たりNAVを4で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、2014年12月期（第15期）以前については1口当たり分配金及び1口当たりNAVを8で除し小数点以下を切り捨てた各期の数値を、それぞれ記載としています。以下同じです。
(注3) 1口当たり分配金の増加率は、2013年6月期（第12期）の1口当たり分配金と2019年1月期（第23期）の1口当たり分配金の差額に基づき、1口当たりNAVの増加率は、2013年6月期（第12期）末時点の1口当たりNAVと本取組み後の1口当たりNAV（見込み）との差額に基づき算出しています。
(注4) 「本取組み後の1口当たりNAV」の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

前回公募増資後取得（予定）資産

東京近郊の優良立地に所在する物件を中心に、日本全国の産業集積エリアに所在する6物件を取得

本投資法人は、本募集を通じて、人口、製造品出荷額及び都道府県別県内総生産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、又は交通の要衝として高い優位性を持つエリアへの投資を行います。

（注1） 点線内の土地を取得する予定です。IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）について、以下同じです。
（注2） (i)都道府県人口上位15位以内（出所：内閣府「平成27年度県民経済計算について」（2018年6月30日公表））、(ii)都道府県別製造品出荷額5兆円以上（出所：総務省統計局「平成28年経済センサス 活動調査」）、(iii)都道府県別県内総生産上位10位以内（出所：内閣府「平成27年度県民経済計算について」（2018年6月30日公表））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、当該物件の所在地の都道府県名を赤字にしています。

工場・研究開発施設等
神奈川県
IIF新川崎R&Dセンター
取得予定
CRE
工場・研究開発施設等
千葉県
IIF市川フードプロセスセンター
取得予定
CRE
国道16号
茨城県
埼玉県
首都圏中央連絡自動車道（圏央道）
東京外かく環状道路（東京外環道）
東京都
東京駅
東京国際空港（羽田空港）
千葉県
神奈川県
首都圏中央連絡自動車道（圏央道）
開通予定
首都圏環状道路開通後の状況

5

前回公募増資後取得(予定)資産

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)」を活かし、収益性、継続性及び汎用性の高い資産を取得

CRE提案による築浅の研究開発施設、スポンサーグループによるCRE・バリューアップ機能を活用した希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫を始めとする4物件の工場・研究開発施設等を含め、収益性、継続性及び汎用性に優れた資産の取得を継続します。

取得手法	物件名称		売主(注1)(注2)	テナント(注3)
CRE提案	研究開発施設 CRE 取得予定 IIF新川崎R&Dセンター		三菱ロジスネクスト	(現テナント) 三菱ロジスネクスト (後継テナント) NECネッツエスアイ
CRE提案	工場／物流複合 CRE 取得予定 IIF市川フードプロセスセンター		三菱商事都市開発	兵食 等
CRE提案	工 場 CRE 取得済 IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)		IDEC	IDEC
CRE提案	工 場 CRE 取得予定 IIF岐阜各務原(ぎふかかみがはら)マニュファクチュアリングセンター(底地)		国内事業会社	テルモ・クリニカルサプライ
CRE提案	物 流 CRE 取得予定 IIF兵庫たつのロジスティクスセンター		日立物流	日立物流
その他	物 流 取得予定 IIF昭島ロジスティクスセンター		国内事業会社	東京ロジファクトリー
				合計又は平均

(注1) 全ての前回公募増資後取得(予定)資産について、取得に関してブリッジ機能を利用しているため、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、元の売主より開示について承諾が得られていない場合には、国内事業会社と記載しています。
(注2) ブリッジ先は国内事業会社(IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター(底地)及びIIF昭島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) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。以下同じです。

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4）	償却後NOI利回り（注4）	稼働率（注4）	賃貸借契約期間（注4）（契約形態）（注4）	賃貸借契約残存期間（2019年8月1日時点）（注4）	中途解約／賃料改定（注5）
含み益（百万円）（含み益率）							
6,300	8,480	7.4%	6.3%	100.0%	（現テナント）10.0年（定借）（後継テナント）10.0年（定借）	10.7年（注6）	（現テナント）2年間不可／不可（後継テナント）不可／不可
＋2,180（＋34.6%）							
6,200	6,330	4.5%	4.1%	100.0%	20.0年（定借）	17.7年	原則不可／不可
＋130（＋2.1%）							
900	1,320	8.3%	8.3%	100.0%	30.0年（定借）	28.7年	5年間不可／原則不可
＋420（＋46.7%）							
225	264	5.4%	5.4%	100.0%	30.0年（普通借）	29.7年	2年間不可（注4）／原則不可
＋39（＋17.3%）							
3,915	4,380	5.6%	4.7%	100.0%	10.0年（定借）	8.7年	5年間不可／原則不可
＋465（＋11.9%）							
8,019	8,520	4.3%	4.0%	100.0%	5.0年（普通借）	4.2年	5年間不可／原則不可
＋500（＋6.2%）							
25,559	*29,294*	*5.5%*	*4.9%*	*100.0%*	*11.7年*（注7）	*11.1年*（注7）	－
＋3,734（＋14.6%）							

（注5）中途解約に関し、一定期間の賃料又は違約金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、又は賃貸借契約上、中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる場合には、「一定期間不可」としています。なお、賃料改定に関し、固定資産税・都市計画税の金額に連動して賃料が変動する旨の定めがある場合でも、その他の原因を理由とする改定について合意していない場合には、「原則不可」又は「不可」に含めています。

（注6）ililil 三井不動産ロジスティクスパーク市川塩浜センターの賃貸借契約残存期間については、現行の賃貸借契約及び後継テナントとなる予定のNECネッツエスアイとの間で締結した2020年4月1日以降に有効となる定期建物賃貸借契約（以下「新契約」ということがあります。）の期間に基づき記載しています。現テナントである三菱ロジスネクストとの定期建物賃貸借契約に基づき、同社からの2019年4月10日付解約通知も考慮して算出した場合の賃貸借契約残存期間は、0.7年です。以下同じです。

（注7）賃貸借契約期間及び賃貸借契約残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

（注8）テナントが中途解約を希望する場合、解約日の2年前に事前通知を行うことが必要とされています。詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

成長戦略 外部成長

CRE IIF新川崎R&Dセンター

研究開発施設 工場・研究開発施設等

取得のポイント

- 研究開発施設等が集積する新川崎エリアに所在する築浅の研究開発施設を、三菱重工グループである三菱ロジスネクストへのCRE提案により取得
- 現テナントとの定期建物賃貸借契約が2020年4月に中途解約される予定であるが、研究開発施設としての高い汎用性が評価され、後継テナントであるNECネッツエスアイとの間で定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人の取得後にダウンタイムなしでのテナント入替えによる賃料アップが実現予定

所在地：神奈川県川崎市

取得予定価格	6,300百万円
NOI利回り（テナント入替後）	7.4%
償却後NOI利回り（テナント入替後）	6.3%

テナント	（現テナント） 三菱ロジスネクスト （後継テナント） NECネッツエスアイ
稼働率	100.0%
契約形態	（現テナント） 定期建物賃貸借契約 （後継テナント） 定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	（現テナント） 10.0年 （後継テナント） 10.0年 （10.7年）(注1)
中途解約／賃料改定	（現テナント） 2年間不可／不可 （後継テナント） 不可／不可

継続性 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 解約不可期間の経過後に現テナントが退去する可能性及び賃料のアップサイドポテンシャルを見込み、ブリッジ期間中に後継テナントであるNECネッツエスアイのニーズを捉え、同社（後継テナント）と期間10年（中途解約不可）の長期安定的な定期建物賃貸借契約を締結済み

汎用性 不動産としての汎用性

- 新川崎は羽田空港から至近であり、JR湘南新宿ライン・横須賀線を通じて新宿、品川、東京へのアクセスも容易な立地
- 本物件が位置するエリアは「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」として、産学交流施設及び研究開発施設が集積するエリア
- 「実験棟」は、大型貨物用エレベーターを有し、階高 1-2階吹き抜け 9.4m・3階 4.8m・4階 6.0m、柱スパン 8.5～9.0m×7.0～7.25m、床荷重1.5t/㎡と幅広く試験等が可能なスペックであり、屋外には増築が可能なスペースを有する、汎用性の高い施設
- 「オフィス棟」は天井高 2.7m、柱スパン 6.4～7.0m×10.0m、床荷重 290kg/㎡と汎用性の高いスペック

■ 敷地内に増築ポテンシャルを有する、汎用性の高い研究開発施設

【オフィス棟・実験棟の2棟からなる建物配置】

【敷地内の増築ポテンシャル(注2)】

(注1) 新契約に基づいて記載しています。
(注2) 本投資法人は敷地内の土地上の増築を決定しておらず、本書の日付現在増築の予定はありません。

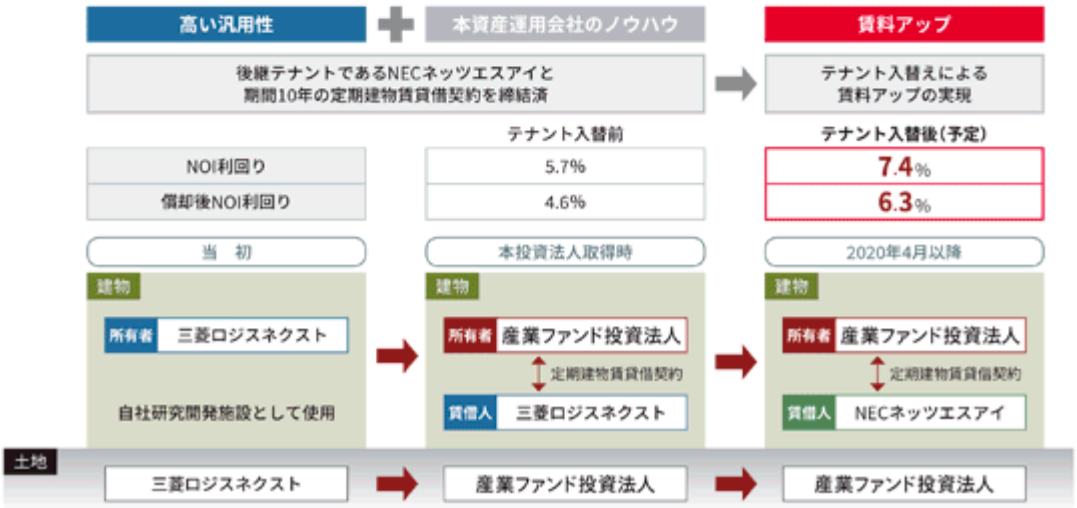
■「京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区」に指定された、産学交流施設及び研究開発施設が集積する新川崎エリア

■ 取得に向けて機動的にリーシングを実施し、賃料アップが実現予定

▶研究開発施設としての高い汎用性及び賃料アップの可能性に着目し、本投資法人独自のCRE提案を通じて取得予定です。本資産運用会社の独自のネットワークやノウハウ及び物件の高い汎用性により、本投資法人取得前の2018年12月に後継テナントであるNECネッツエスアイと定期建物賃貸借契約(注)を締結済みであり、テナント入替えにより2020年4月より賃料アップが実現する予定です。

(注) 当該契約には、現テナントから解約通知を受領することを停止条件として効力を生じる旨が規定されていますが、2019年4月16日付で現テナントからの解約通知を受領しており、かかる停止条件は既に成就しています。詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

■ 本投資法人による取得からテナント入替えまでのイメージ



9

成長戦略 外部成長

CRE IIF市川フードプロセスセンター

工場 工場・研究開発施設等

取得のポイント

- テナントの重要拠点としての長期利用のニーズを捉え、スポンサーグループのバリューアップ機能を活用し、テナント継続性と収益安定性が向上した物件の取得
- 超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な施設であり、かつ水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫
- 東京都心部から至近であり、高速道路、鉄道、港等、広域のあらゆる交通アクセスに優れた立地

所在地：千葉県市川市

取得予定価格	6,200百万円
NOI利回り	4.5%
償却後NOI利回り	4.1%
テナント	兵食 等
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	20.0年(17.7年)
中途解約／賃料改定	原則不可／不可

継続性 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 期間20年(原則解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- 千葉港及び東京港から水揚げされた水産物の加工・冷凍保管・出荷といった全工程を賄うことが可能
- 超低温倉庫を有し、ほぼ全ての温度帯に対応可能な、テナントにとって希少性の高い施設

汎用性 不動産としての汎用性

- 大消費地である東京都心部に至近であり、東関東自動車道「湾岸市川」ICから約2.8kmに位置し、東京外かく環状道路を通じて広域へのアクセスも可能な立地
- 有効天井高は、1-5階 5.2m、床荷重は1.5t/㎡以上、荷物用エレベーター4基、荷物用パレットリフター6基を備えた汎用性のあるスペック
- 冷凍冷蔵設備はテナントの持込み資産であり、建物は売主により改修済み

■ 三菱商事都市開発によるバリューアップを実施

テナントが長期にわたって重要拠点として利用してきた施設における大規模改修ニーズを捉え、三菱商事都市開発の開発機能を活用したバリューアップ工事を実施し、長期賃貸借契約への契約更改を行いました。

リノベーション前

リノベーション後

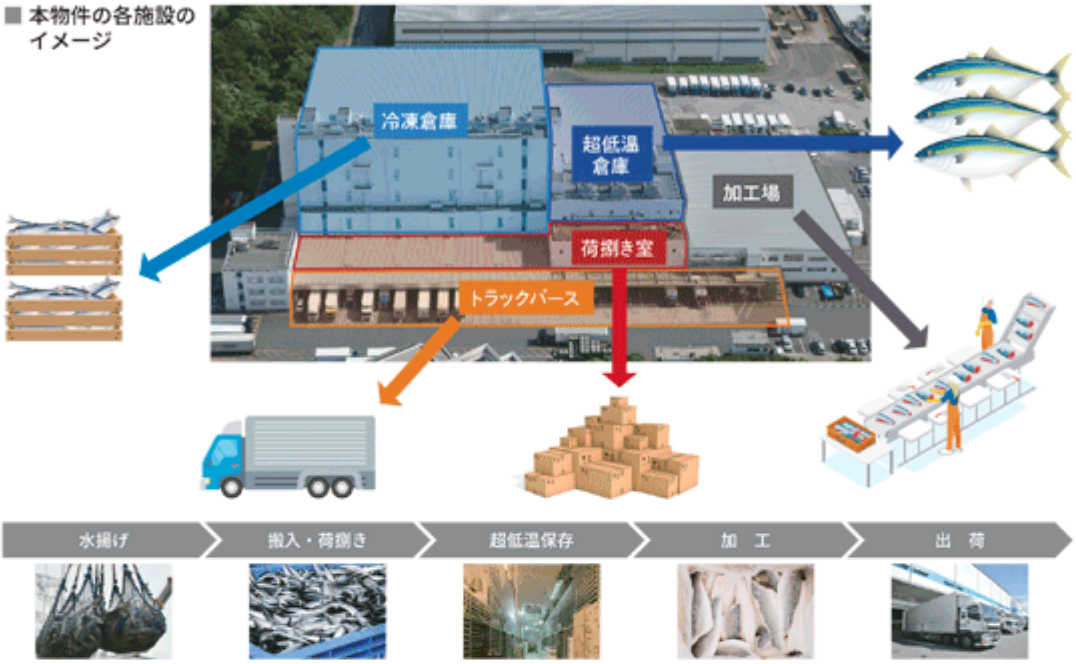
バリューアップの主な内容

- 外壁、荷捌き室の改修工事
- 老朽化した各種設備の更新工事
- 長期賃貸借契約への契約更改

■ 荷捌きから、水産加工・冷凍保管・出荷までの全工程を賄うことのできる、テナントにとって希少性の高い工場兼冷凍冷蔵倉庫の取得

水産加工だけでなく、冷凍保管・出荷までのあらゆる機能を賄うことのできる施設であり、東京都心部に至近という交通アクセスに優れた立地特性から大消費地への出荷を担う重要拠点として、テナント継続性が高いと判断しています。

■ 本物件の各施設のイメージ



■ 超低温倉庫を備えた施設であり、ほぼ全ての温度帯に対応可能なテナントにとって希少性の高い冷凍冷蔵倉庫

本物件において対応可能な温度帯

-50℃	-40℃	-30℃	-20℃	-10℃	-2℃	10℃		
F4級	F3級	F2級	F1級	C1級	C2級	C3級	―	―
【超低温】		【冷凍】		【冷蔵】			【常温】	【加温】

■ 低温物流事業の市場規模は堅調に拡大

■ 低温物流事業者の市場規模の推移

（出所）矢野経済研究所「2017年版 低温物流市場の現状と将来展望」
（注）矢野経済研究所は、1958年に創業した、国内外の市場、産業調査、戦略・政策提言を行うシンクタンクです。上記の低温物流事業者の市場規模並びにその見込み及び予測については、同社が大手低温物流事業者や地場物流事業者等に対するヒアリング等に基づき推計・予測したものです。

■ 本物件周辺

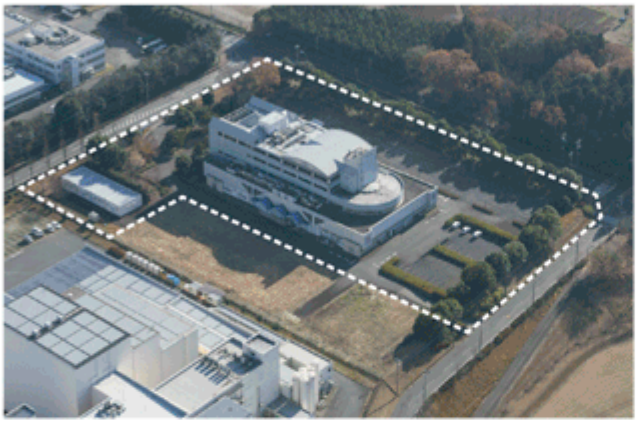
成長戦略 外部成長

CRE IIFつくばマニュファクチュアリングセンター(底地)

工場 工場・研究開発施設等

取得のポイント

- 創業約70年の制御機器製造大手、IDECへのCRE提案により相対取引で取得
- つくば国際戦略総合特区の一つである「つくばの里工業団地」内に所在し、労働力確保に優位性のある住宅団地近郊の優良立地に位置する工場施設の底地の取得
- 2017年2月に首都圏中央連絡自動車道(圏央道)の「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通し、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上



所在地：茨城県龍ケ崎市

取得価格	900百万円
NOI利回り	8.3%
償却後NOI利回り	8.3%
テナント	IDEC
稼働率	100.0%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	30.0年(28.7年)
中途解約／賃料改定	5年間不可／原則不可

継続性 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 現テナントとの賃貸借契約において、2023年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な建物利用の継続性を確保

汎用性 不動産としての汎用性

- 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)「阿見東」ICから約7.0km、つくば国際戦略総合特区にも指定された「つくばの里工業団地」内に位置し、24時間稼働が可能
- 龍ケ崎ニュータウン龍ケ岡地区など複数の住宅団地の近郊であり、労働力確保に優位性のある立地
- 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)において2017年2月に「境古河」IC～「つくば中央」IC間が開通したため、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上

■ 多くの企業が集積するつくば国際戦略総合特区に所在

■ 本物件に関するCRE提案の内容

CREニーズ

事業拠点の集約化

ソリューション提案

ノンコア資産の売却

CRE IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター(底地)

工場 工場・研究開発施設等

取得のポイント

- 国内大手製造企業へのCRE提案により、テルモ・クリニカルサプライの重要拠点である本社兼工場施設の底地を取得
- 2019年2月に竣工した(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地の取得

所在地：岐阜県各務原市

取得予定価格	225百万円
NOI利回り	5.4%
償却後NOI利回り	5.4%
テナント	テルモ・クリニカルサプライ
稼働率	100.0%
契約形態	土地賃貸借契約
契約期間(残存期間)	30.0年(29.7年)
中途解約／賃料改定	2年間不可(注1)／原則不可

継続性 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 期間30年(解約不可期間2年)(注1)の普通借地契約に裏付けられた高い継続性
- テナントであるテルモ・クリニカルサプライはテルモの100%子会社で、テルモグループ本体の2018年3月期における売上の約55%を占める「心臓血管カンパニー」部門に属しており、業績は安定的に推移

汎用性 不動産としての汎用性

- 本投資法人が優先交渉権(注2)を有する2019年2月に竣工した(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在し、物流施設等他用途への転用も可能な汎用性の高い工場底地
- 大消費地である名古屋市中心部から約20.0kmに位置し、東海北陸自動車道「岐阜各務原」ICから約4.0km、「一宮木曽川」ICから約4.7kmに位置し広域へのアクセスも可能な立地

■ 2019年2月に竣工した(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター近隣に所在

(仮称)岐阜各務原
ロジスティクスセンター

- 2019年2月竣工
- 土地及び建物の信託受益権の取得について本投資法人が優先交渉権(注2)を取得

(注1) テナントが中途解約を希望する場合、解約日の2年前に事前通知を行うことが必要とされています。詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。
(注2) 本投資法人は、(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンターについて取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。

■ 本物件に関するCRE提案の内容

CREニーズ

保有不動産の最適化

ソリューション提案

ノンコア資産の売却

成長戦略 外部成長

CRE IIF兵庫たつのロジスティクスセンター

物流施設

取得のポイント

- 大手3PL(注)企業である日立物流へのCRE提案により取得
- 山陽自動車道「龍野西」IC至近の広域搬送に優位性の高い立地にあり、大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点

(注)「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、3PLを事業として行う企業又は事業者をそれぞれ「3PL企業」又は「3PL事業者」といいます。以下同じです。

所在地：兵庫県たつの市

取得予定価格	3,915百万円
NOI利回り	5.6%
償却後NOI利回り	4.7%
テナント	日立物流
稼働率	100.0%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	10.0年(8.7年)
中途解約／賃料改定	5年間不可／原則不可

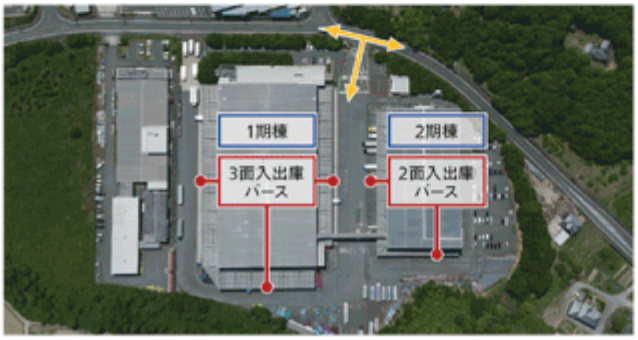
継続性 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 期間10年(解約不可期間5年)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- 大阪・中国・四国方面までの広域をカバーする、テナントにとっての基幹配送拠点

汎用性 不動産としての汎用性

- 山陽自動車道「龍野西」ICから約2.4km、神戸と岡山の中間地点に位置し、大阪・中国・四国方面の広域をカバー可能
- 「播磨龍野企業団地」内の、工場や物流施設が集積立地するエリアにあり、24時間稼働及び多頻度配送が可能な良好な立地
- 建物は2棟構成であり、1期棟は柱スパン11.2m×9.8m、床荷重約1.2t/㎡、階高1階6.6m・2階7.5m、3面の入出庫バースを有し、2期棟は柱スパン9.3m×9.0m、階高1階6.47m・2階7.09m、2面の入出庫バースを有する、汎用性の高い施設

■ 複数の入出庫バースを備えた作業効率の高い施設



■ 本物件に関するCRE提案の内容

CREニーズ

P/Lコントロール

ソリューション提案

セールアンドリースバックによる
長期継続利用

IIF昭島ロジスティクスセンター

物流施設

取得のポイント

- 西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングスの子会社である、東京ロジファクトリーが長期にわたり継続利用している重要営業拠点
- 東京ロジファクトリーは既存保有資産であるIIF厚木ロジスティクスセンターIIIのテナントであり、同社とのリレーションを活かし取得前に契約安定化を実現
- 国道16号から約1.5km、中央自動車道「八王子」ICから約6.0kmに所在し、東京都心部及び首都圏全域へのアクセス性に優れた施設

所在地：東京都昭島市

取得予定価格	8,019百万円
NOI利回り	4.3%
償却後NOI利回り	4.0%

テナント	東京ロジファクトリー
稼働率	100.0%
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	5.0年(4.2年)
中途解約／賃料改定	5年間不可／原則不可

継続性 現賃借人の継続利用の蓋然性

- 西東京を拠点としている東京システム運輸ホールディングスの子会社である、東京ロジファクトリーが長期にわたり継続利用している重要営業拠点
- 昭島市周辺は東京システム運輸ホールディングスの本社を含め、テナントの関連拠点が集中する重要エリア
- 長期利用を前提としたテナントニーズの解決と更新工事等の付加価値の提供により、ブリッジ先取得直後の賃貸借契約(解約不可期間なし)を期間5年(解約不可期間5年)へと変更し、契約安定化を実現

汎用性 不動産としての汎用性

- 中央自動車道「八王子」ICから約6.0kmに所在し、国道16号から国道20号への接続により東京都心部への配送が可能であり、また国道16号により首都圏西部エリアを管轄できる広域配送も可能
- JR青梅線「昭島」駅から約0.7kmに位置し、本物件の所在する昭島市の南部には住宅集積地があるため、労働力確保に優位性のある立地
- 工場や物流施設の集積地でもあり、24時間稼働が可能
- 建物は床荷重1階2.0t/㎡・2-4階1.5t/㎡、梁下1階5.3m・2-4階4.5m、柱スパン9.0mを有する、汎用性を備えた仕様

■ 昭島市周辺にテナント拠点が集中

■ 2面の入出庫バースを備えた大型施設

■ ブリッジ期間中に契約安定化を実現

	変更前		変更後
解約不可期間	なし	▶	5.0年

Portfolio Growth

本募集を通じて実現する「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」

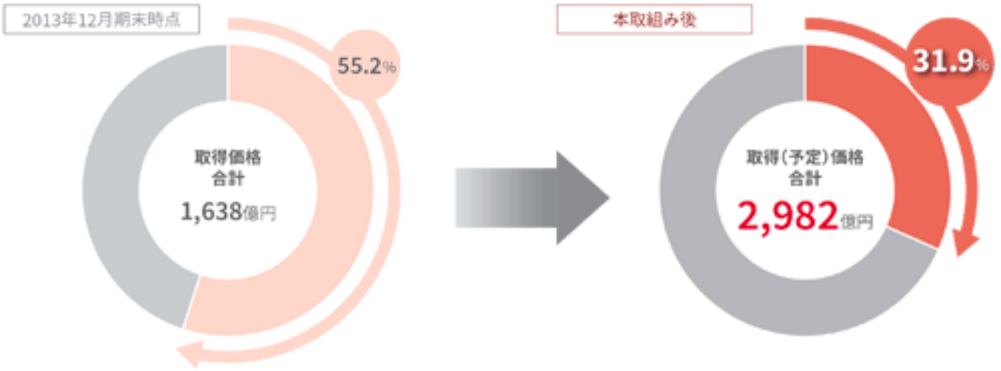
継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現

		2019年1月期末時点（第23期末）		本取組み後(注1)
アセット	物件数	67物件	CRE提案による継続的な外部成長	71物件
	取得(予定)価格の合計	275,664百万円		298,224百万円
	平均NOI利回り	5.8%		5.7%
	平均償却後NOI利回り	4.8%		4.8%
	鑑定評価額に対する含み益	+51,621百万円		+54,306百万円
	総テナント数	85社		94社
デット	LTV(簿価LTV)	50.1%	長期安定を追求するALM(Asset Liability Management)戦略	50.1%
	長期比率	100.0%		100.0%
	固定比率	100.0%		100.0%
	平均借入期間	9.3年		9.3年
	平均適用金利	0.95%		0.87%
エクイティ	1口当たりNAV	104,189円	1口当たりNAVの継続的な向上	106,456円

(注1) 本取組み後の各数値は、一定の仮定の下、2019年1月期末(第21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から、譲渡済資産及び譲渡予定資産に関する指標を除いた上で、取得予定資産に係る指標を加えて算出した本書の日付現在における見込値であり、本取組み後の実際の指標と一致するとは限りません。
(注2) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

資産規模拡大を通じたポートフォリオの分散効果の向上

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)の変化



継続的な開発案件への取組み

多様な新設・増築ニーズに対し本投資法人の開発ノウハウを活用し、「取得パイプラインの拡充」と「収益性の高い物件取得」を実現

継続的な新規開発案件及び増築案件への取組みにより、取得パイプラインの拡充を実現

2020年

(仮称)広島西風新都ロジスティクスセンター
(2020年4月竣工予定)

建物 / 土地 / 優先交渉権

テナント: 大手物流企業
延床面積(予定): 41,649.92㎡

- 地元3PL企業(注2)の賃貸ニーズと売主の土地売却ニーズを捉えた、汎用性の高い物流施設の開発案件
- 竣工後の土地及び建物の信託受益権の取得について、本投資法人が優先交渉権を取得(注3)

2019年

(仮称)岐阜各務原ロジスティクスセンター
(2019年2月竣工)

建物 / 土地 / 優先交渉権

テナント: 大手物流企業
延床面積: 17,387.51㎡

- 大手物流企業の新規開発ニーズを捉えた、BTS型物流施設(注2)の開発案件
- 竣工後の土地及び建物の信託受益権の取得について、本投資法人が優先交渉権を取得(注3)

IIF厚木マニュファクチュアリングセンター
(2019年5月竣工予定)

建物 / 優先交渉権
土地 / 2018年4月取得済

テナント: 市光工業
延床面積(予定): 13,020.28㎡

- 大手自動車部品製造企業(市光工業)のオフバランスでの工場新設ニーズを捉えた開発案件
- 竣工後の建物部分の取得について、本投資法人が優先交渉権を取得(注3)

2018年

IIF仙台大和ロジスティクスセンター 増築棟
(2017年12月竣工)

NOI利回り(増築棟)(注2): 6.2%
テナント名: 三八五流通
契約期間: 5.0年

IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターII 増築棟
(2018年3月竣工)

NOI利回り(増築棟)(注2): 7.1%
テナント名: オノウン
契約期間: 10.0年

2017年

2016年

IIF川崎サイエンスセンター
(2014年5月竣工)

NOI利回り(竣工後)(注2): 7.5%
テナント名: ジョンソン・エンド・ジョンソン
契約期間: 15.0年

IIF西宮ロジスティクスセンター 増築棟
(2016年5月竣工)

NOI利回り(増築棟)(注2): 7.1%
テナント名: 鈴興
契約期間: 20.0年

2015年

2014年

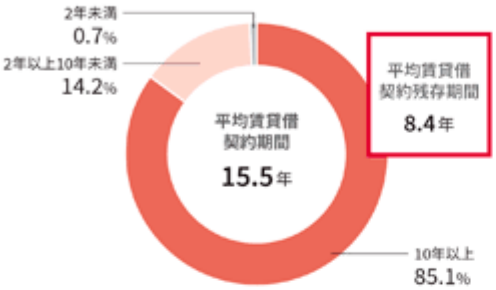
(注1) 本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
(注2) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。
(注3) 本投資法人は、優先交渉権の対象物件について取得の意思決定をしておらず、本書の日付現在本投資法人による取得の予定はありません。また、本投資法人は、これらの物件の取得について優先交渉権を保有していますが、当該優先交渉権に基づき本投資法人がこれらの物件を取得できる保証はありません。更に、2019年4月1日現在、(仮称)広島西風新都ロジスティクスセンター及び(仮称)厚木マニュファクチュアリングセンターの建物は未竣工であり、これらの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。

成長戦略　内部成長

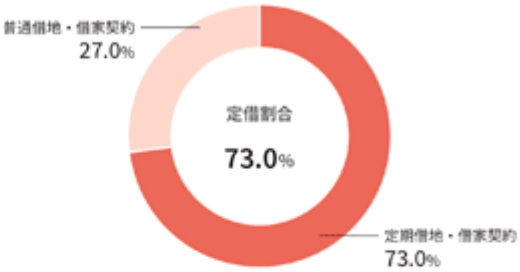
安定性の高いポートフォリオを基盤としつつ、テナントニーズを捉えた施策の実施により着実な賃料アップを実現

長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（本取組み後）

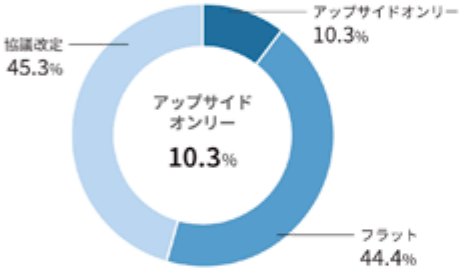
■ 賃貸借契約期間(注1)



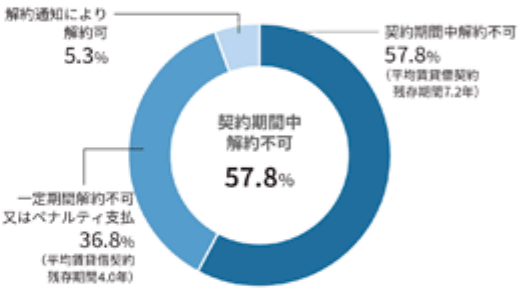
■ 定借割合(注1)



■ 賃料改定方法(注1)



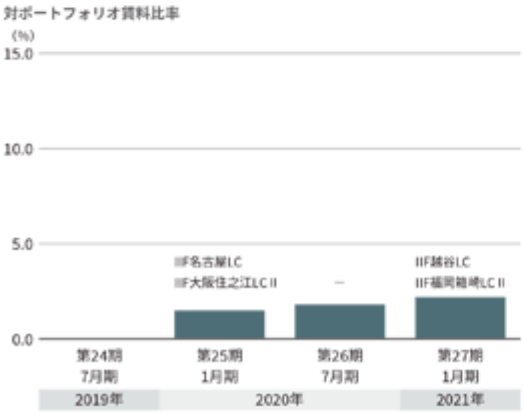
■ 中途解約条項(注1)



（注1）「賃貸借契約期間」、「定借割合」、「賃料改定方法」及び「中途解約条項」の各割合は、年間賃料をベースに算出した、本取組み後の数値です。本書の日付現在から本取組み後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提としています。
（注2）各用語の定義及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

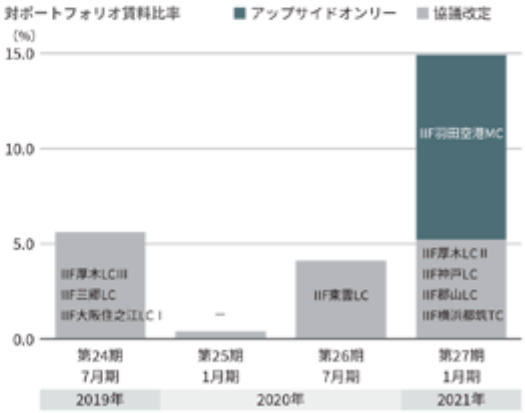
賃貸借契約の満了や賃料の改定時期を捉え賃料アップを追求

■ 今後2年で期間満了を迎える賃貸借契約の分散状況(注1,2,3)（年間賃料ベース）



（注1）対ポートフォリオ賃料比率が0.5%以上のテナントが入居する物件名のみを記載しています。
（注2）物件名については、賃借人から開示の同意を得られている物件のみ記載しています。
（注3）本書の日付現在において、本書の日付時点で有効な賃貸借契約の期間が満了した後に賃貸借を開始する内容の新規賃貸借契約を後継テナントとの間で締結済みの物件に関しては、当該新規賃貸借契約に基づいた期間満了時点で記載しています。

■ 今後2年で賃料の改定時期を迎える物件(注1,2,3)（年間賃料ベース）



（注1）対ポートフォリオ賃料比率が0.5%以上のテナントが入居する物件名のみを記載しています。
（注2）物件名については、賃借人から開示の同意を得られている物件のみ記載しています。
（注3）IIF羽田空港メインテナンスセンターについては、賃貸借契約上、2021年1月1日より年間賃料が1,888百万円から1,946百万円に増額される旨が規定されており、かかる賃料の変更時期を「改定時期」として記載しています。

【内部成長事例】IIF相模原R&Dセンターにおける継続的なバリューアップ施策の取組み

■ テナントであるマイクロンのニーズを的確に捉えた一連のバリューアップ施策による投資主価値向上

テナントニーズを捉えた継続的なバリューアップ施策により、安定性、資産価値及び収益性が大きく向上

	バリューアップ第1弾
2017年11月	本棟をマイクロンへの一棟貸へ変更

	バリューアップ第2弾
2018年10月	敷地内駐車場の全区画につき、マイクロンと一括契約を締結

	バリューアップ第3弾
2019年3月	別棟（アメニティ棟）のオフィス化とマイクロンとの別棟に係る新規賃貸借契約の締結

	物件取得時（取得価格31.0億円）		バリューアップ施策実施後
契約形態	普通建物賃貸借契約	安定性向上	普通建物賃貸借契約
契約期間	1年		10年
解約不可期間	なし		5年間不可
中途解約通知	6か月前		24か月前
テナント数	6テナント		1テナント
鑑定評価額(注1)	3,460百万円	資産価値向上	4,650百万円（含み益率 +41.8%）(注2)
NOI利回り	7.7%	収益性向上	9.6%
償却後NOI利回り	6.9%		8.2%

(注1) 鑑定評価額は、「物件取得時」については、2015年3月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「バリューアップ施策実施後」については、2019年3月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、それぞれ記載しています。

(注2) 「含み益率」は、2019年3月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額と2019年3月31日時点の帳簿価格との差額を同帳簿価格で除することで算出しています。なお、必ずこの含み益率が実現する保証はないことにご留意ください。

■ テナント構成の推移

取得時（2015年3月）

- NECのノンコア資産売却ニーズを捉え物件取得
- 当初複数テナントが普通建物賃貸借契約（期間1年更新）で入居

テナント構成

	施策実施前
本棟	マイクロン
	シンシア
	日通NEC ロジスティクス
	空室
駐車場	NECファシリティーズ
別棟	NEC（使用貸借）

バリューアップ第1弾

<テナントニーズ>
基幹施設としての機能拡充

本棟をマイクロンへの一棟貸に変更し、長期安定化と共有部の賃貸対象化に成功

テナント構成

	施策実施後
本棟	マイクロン
駐車場	NECファシリティーズ
別棟	NEC（使用貸借）

バリューアップ第2弾

<テナントニーズ>
駐車場の一括管理

敷地内駐車場の全区画について、マイクロンと一括契約を締結

テナント構成

	施策実施後
本棟	マイクロン
駐車場	マイクロン
別棟	NEC（使用貸借）

バリューアップ第3弾

<テナントニーズ>
オフィス区画の増床

別棟（アメニティ棟）をオフィス化し、マイクロンとの別棟に係る新規賃貸借契約を締結

テナント構成

	施策実施後
本棟	マイクロン
駐車場	マイクロン
別棟	マイクロン

成長戦略 財務戦略

ALM戦略推進と安定的なバランスシートの構築

■ 本投資法人の格付の状況

長期発行体格付(JCR)
AA(安定的)(注1)

■ 本募集に伴う本件新規借入れの内容(注2)

アセット	デット	アセット	デット
前回公募増資後取得(予定)資産の平均賃貸借契約残存期間 **11.1**年	本募集に伴う新規借入れの平均借入期間 **8.6**年	前回公募増資後取得(予定)資産の平均NOI利回り **5.5**%	長期安定的なポジティブスプレッドの確保 新規借入れの平均適用金利(試算値) **0.48**%

長期固定でマッチング

本募集に伴う新規借入れ	金利上昇耐性
取得予定資産の取得資金に充当 借入額の合計 **122**億円 平均借入期間 : **8.6**年 平均適用金利(試算値) : **0.48**%	新規借入れの有利子負債固定化率 **100.0**%

(注1) 本投資法人は、日本格付研究所(JCR)より長期発行体格付を取得していますが、当該格付は、本募集の対象である本投資口に付与された格付ではありません。
(注2) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

返済期限の分散状況(本件新規借入れ後)

(注) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

公募増資等を通じたLTV水準のコントロール

(注) 各用語の定義及び数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。なお、本取組み後の簿価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、実際の本取組み後の簿価LTV及び時価LTVと一致するとは限りません。

サステナビリティ

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ

本投資法人は、MSCI社が2017年7月3日より提供を開始したMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に、不動産業種として組み入れられました。本投資法人のESG格付は、2019年3月末日現在、Aを付与されています。本投資法人は、本指数への組入れが、更なる投資主層の拡大や流動性の向上に寄与するものと考えています。

MSCI 2018 Constituent MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数とは

ニューヨーク証券取引所に上場するMSCI社が提供する環境(Environment)、社会(Social)及びガバナンス(Governance)の要素に配慮したESG(注1)指数として、今般、新たに開発されたインデックスです。本指数は、MSCIジャパンIMI Top700指数の構成銘柄を対象としており、中でもESG評価が高い268銘柄(注2)を選別して構築されています。

(注1) 「ESG」とは、Environment(環境)、Social(社会)及びGoverrance(企業統治：ガバナンス)のことをいいます。企業がESGの課題に適切に配慮・対応を行うことが、地球環境問題や社会的な課題の解決・改善、更に、資本市場の健全な育成・発展につながると、本投資法人は考えています。以下同じです。

(注2) MSCI社公表資料に基づく2019年3月末日時点の数値です。

外部評価・各認証

■ GRESBリアルエスティト評価(注)

GRESB ★★★★☆ 2018

2018年9月に、GRESB最高位の「Green Star」を6年連続で取得

■ BELS評価(注)

BELS

2019年4月末日現在、8物件で本認証を取得

■ CASBEE不動産評価認証(注)

2019年3月に、IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）及びIIF加須ロジスティクスセンターにおいて、本認証を新規に取得

CASBEE

IIF西宮ロジスティクスセンター（増築棟）

IIF加須ロジスティクスセンター

■ DBJ Green Building認証(注)

DBJ Green Building

2019年4月末日現在、5物件で本認証を取得

(注) 各用語の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

ESGに対する継続的な取組み

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・リアルティは、ESGへの対応を推進しており、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、様々な取組みを行っています。本投資法人においても同様の考えを共有し、ESGに配慮した運用を行っています。

2013年
- 「環境憲章」の制定
- 「責任不動産投資に係る基本方針」の制定
  ～本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティーを組織
- 国連事務総長が提唱した「責任投資原則(PRI)」へ署名
- 環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則(21世紀金融行動原則)」へ署名

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

21世紀金融行動原則

2015年
- 国連PRI総会で策定されたCO_2削減に向けた新たな取組み「モントリオール・カーボン・プレッジ」へ署名

Signatory of: PRI Montréal PLEDGE Principles for Responsible Investment

2016年
- J-REITの資産運用会社として初めて、「国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)」へ署名及びワーキンググループへ参加
- J-REITの資産運用会社として初めて、国連事務総長傘下の組織「国連グローバル・コンパクト(UNGC)」へ署名

UNEP FINANCE INITIATIVE　WE SUPPORT

(注) 各用語の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

ポートフォリオ(本取組み後)

東京圏(注1)　物流施設19物件　工場・研究開発施設等14物件　インフラ施設5物件

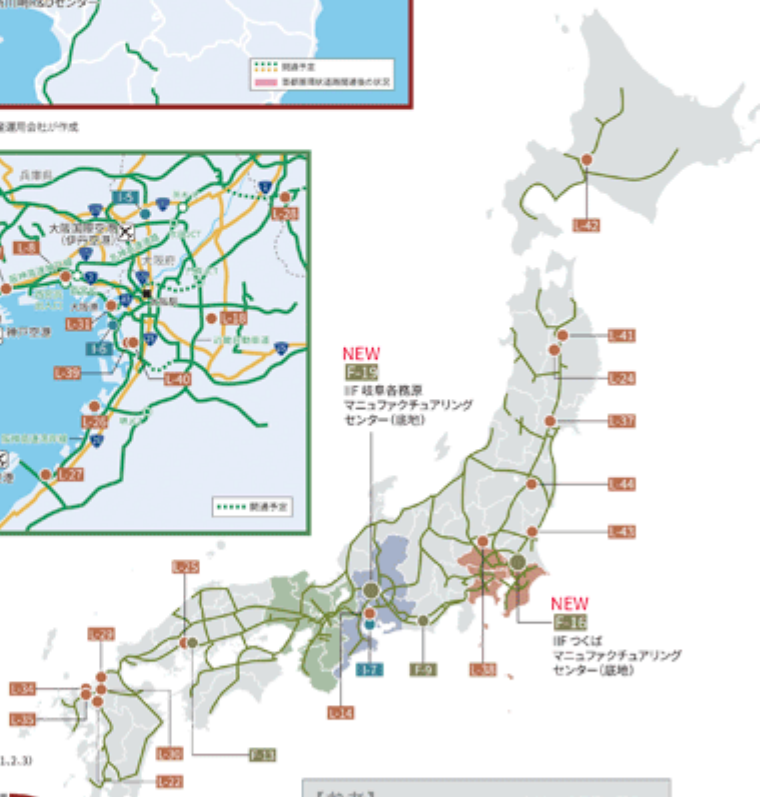
名古屋圏(注1)　物流施設1物件　工場・研究開発施設等1物件　インフラ施設1物件

大阪圏(注2)　物流施設11物件　インフラ施設3物件

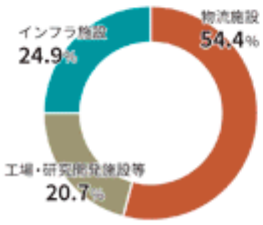
その他(注4)　物流施設13物件　工場・研究開発施設等3物件

(注1)「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。
(注2)「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。
(注3)「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
(注4)「その他」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏に該当しないエリアをいいます。
(注5)所存保有資産のうち底地資産については、点線内の土地を保有しています。

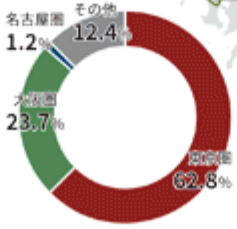
(出所) 国土交通省「首都高速の再生に関する有識者会議 提言書」(2012年9月)を基に本資産運用会社が作成

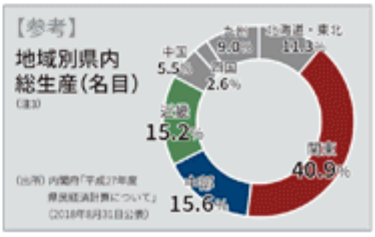


■ アセットカテゴリー別(注1.2.3)



■ エリア別(注1.2.3)





(注1) 期末算定価額又は鑑定評価額をベースとしています。所有保有資産については2019年1月31日を価格時点とする本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、取得予定資産については2019年4月1日をそれぞれ価格時点とする、日本不動産研究所、谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定による鑑定評価書に基づいています。
(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。
(注3) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が100.0%にならない場合があります。

オファリングスケジュール　発行価格等決定日が2019年5月22日(水)の場合

日	月	火	水	木	金	土
5月 5日	5月 6日	5月 7日	5月 8日	5月 9日	5月10日	5月11日
5月12日	5月13日	5月14日 有価証券届出書の提出日	5月15日	5月16日	5月17日 需要状況等の把握期間(注1)	5月18日
5月19日	5月20日	5月21日	5月22日 発行価格等決定日(注2)	5月23日	5月24日 申込期間(注2)	5月25日
5月26日	5月27日	5月28日	5月29日 払込期日(注2)	5月30日 受渡期日(注2)	5月31日	6月 1日
6月 2日	6月 3日	6月 4日	6月 5日	6月 6日	6月 7日	6月 8日

(注1)　需要状況等の把握期間は、2019年5月17日(金)から、最短で2019年5月22日(水)まで、最長で2019年5月26日(火)までを予定しています。
(注2)　発行価格等決定日は、2019年5月22日(水)から2019年5月28日(火)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2019年5月22日(水)の場合を示しています。
なお、
①発行価格等決定日が2019年5月22日(水)の場合、
申込期間は「2019年5月23日(木)から2019年5月24日(金)まで」、払込期日は「2019年5月29日(水)」、受渡期日は「2019年5月30日(木)」
②発行価格等決定日が2019年5月23日(木)の場合、
申込期間は「2019年5月24日(金)から2019年5月27日(月)まで」、払込期日は「2019年5月30日(木)」、受渡期日は「2019年5月31日(金)」
③発行価格等決定日が2019年5月24日(金)の場合、
申込期間は「2019年5月27日(月)から2019年5月28日(火)まで」、払込期日は「2019年5月31日(金)」、受渡期日は「2019年6月3日(月)」
④発行価格等決定日が2019年5月27日(月)の場合、
申込期間は「2019年5月28日(火)から2019年5月29日(水)まで」、払込期日は「2019年6月3日(月)」、受渡期日は「2019年6月4日(火)」
⑤発行価格等決定日が2019年5月28日(火)の場合、
申込期間は「2019年5月29日(水)から2019年5月30日(木)まで」、払込期日は「2019年6月4日(火)」、受渡期日は「2019年6月5日(水)」
となりますので、ご注意ください。

資産運用会社の状況

■ 大株主の状況

三菱商事
三菱商事株式会社

UBS
ユービーエス・アセット・マネジメント・エイ・ジー

出資比率 51.0%　出資比率 49.0%

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

■ 資産運用会社の役職員数

役職員数　133名(非常勤役職員、派遣スタッフ及び社外出向者を除く)

うち有資格者数

宅地建物取引士	39名
一級建築士	8名
不動産鑑定士	5名
日本証券アナリスト協会検定会員	5名
公認会計士	3名
税理士	3名
MBA(米国・英国を含む)	1名

(2019年4月1日現在)

■ 組織図(2019年4月25日現在)

確かな今を、豊かな明日へ。
MC-UBS GROUP
産業ファンド投資法人