

【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】	2024年2月15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 本多 邦美
【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】	株式会社KJRマネジメント 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 33,010,000,000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 1,703,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、2024年2月2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、2024年2月2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（引受人の買取引受けによる国内一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

産業ファンド投資法人

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

（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「国内一般募集」といいます。）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】

261,664口

（注1）国内一般募集及び後記「(注2)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は409,609口であり、国内一般募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は261,664口を目処とし、海外募集における発行数（以下「海外募集口数」といいます。）は147,945口（海外引受会社（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 海外市場における本投資口の募集について」に定義します。以下同じです。）による買取引受けの対象口数140,896口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数7,049口）を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、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。

海外募集の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 海外市場における本投資口の募集について」をご参照ください。

（注2）国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がKKR Alternative Assets LLCから13,091口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

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 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注3）本募集及びオーバーアロットメントによる売出し（以下、併せて「グローバル・オフリング」といいます。）のジョイント・グローバル・コーディネーターは、SMB C日興証券株式会社、野村証券株式会社、Morgan Stanley & Co. International plc及びKKR Capital Markets LLC（以下、併せて「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーは、SMB C日興証券株式会社、野村証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社です。

(4)【発行価額の総額】

33,010,000,000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、2024年2月2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円未満端数切捨て）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、2024年2月21日（水）から2024年2月26日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内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（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社による買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内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及び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】

2024年2月22日（木）

(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、2024年2月16日（金）から、最短で2024年2月21日（水）まで、最長で2024年2月26日（月）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、2024年2月21日（水）から2024年2月26日（月）までを予定しています。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2024年2月21日（水）の場合、

上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が2024年2月22日（木）の場合、

「2024年2月26日（月）」

発行価格等決定日が2024年2月26日（月）の場合、

「2024年2月27日（火）」

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】

2024年2月28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、2024年2月16日（金）から、最短で2024年2月21日（水）まで、最長で2024年2月26日（月）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、2024年2月21日（水）から2024年2月26日（月）までを予定しています。

したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が2024年2月21日（水）の場合、

上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2024年2月22日（木）の場合、

「2024年2月29日（木）」

発行価格等決定日が2024年2月26日（月）の場合、

「2024年3月1日（金）」

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いりません。

(13)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2024年2月21日（水）から2024年2月26日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に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）で国内一般募集を行います。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、国内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
S M B C 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	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番7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	
合計	-	261,664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株式会社KJRMネジメント（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）として国内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国内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) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内募集口数）は、発行価格等決定日に決定します。

(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兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

国内一般募集における手取金33,010,000,000円については、海外募集における手取金上限18,664,000,000円と併せて、発行価格等決定日が2024年2月21日（水）又は2024年2月22日（木）の場合は、新規取得資産（注1）及び本匿名組合出資持分（注2）の取得資金の一部に充当し、また、発行価格等決定日が2024年2月26日（月）の場合は、新規取得資産の取得資金の一部に充当します。

なお、国内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1,651,000,000円については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（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。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

（注1）「新規取得資産」とは、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の概要 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分一覧」の「新規取得資産」欄に記載の本投資法人が取得予定の資産28物件を総称していいます。以下同じです。

（注2）「本匿名組合出資持分」とは、後記「第二部参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の概要 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分一覧」の「本匿名組合出資持分」欄に記載の本投資法人が取得予定の匿名組合出資持分をいいます。なお、新規取得資産及び本匿名組合出資持分を併せて「新規取得資産等」ということがあります。以下同じです。

（注3）上記の各手取金は、2024年2月2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。

(16)【その他】

申込みの方法等

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで（以下「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、申込証拠金の入金期間は、

- (イ) 発行価格等決定日が2024年2月21日（水）の場合、
「2024年2月22日（木）から2024年2月26日（月）まで」
- (ロ) 発行価格等決定日が2024年2月22日（木）の場合、
「2024年2月26日（月）から2024年2月27日（火）まで」
- (ハ) 発行価格等決定日が2024年2月26日（月）の場合、
「2024年2月27日（火）から2024年2月28日（水）まで」

となりますので、ご注意ください。

申込証拠金には利息をつけません。

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。

国内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2024年2月21日（水）の場合、
「2024年2月29日（木）」
- (ロ) 発行価格等決定日が2024年2月22日（木）の場合、
「2024年3月1日（金）」
- (ハ) 発行価格等決定日が2024年2月26日（月）の場合、
「2024年3月4日（月）」

となりますので、ご注意ください。

国内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（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（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（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（2）内国投資証券の形態等」に同じ

(3)【売出数】

13,091口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹会社であるS M B C日興証券株式会社がKKR Alternative Assets LLCから13,091口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出しです。

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する場合、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 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 今後、売出数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】

1,703,000,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、2024年2月2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) 上記売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（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】

2024年2月22日（木）

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（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】

S M B C 日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2024年2月29日（木）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（16）その他」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】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（14）振替機関に関する事項」に同じ

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16)【その他】

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申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込証拠金の入金期間に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

(注) 上記の申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）（16）その他」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

申込証拠金には利息をつけません。

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 海外市場における本投資口の募集について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における本投資口の募集（海外募集）が行われます。Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Nomura International plc、Mizuho International plc及びKKR Capital Markets LLCを共同主幹会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社（以下、総称して「海外引受会社」といいます。）は、発行価格等決定日に本投資法人及び本資産運用会社との間でInternational Purchase Agreementを締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の海外募集を総額個別買取引受けにより行います。また、本投資法人は海外引受会社に対して追加的に発行する本投資口を買い取る権利を付与します。

なお、海外募集の概要は以下のとおりです。

海外募集における発行数（海外募集口数）

147,945口

(注) 本募集の総発行数は409,609口であり、国内募集口数261,664口及び海外募集口数147,945口（海外引受会社による買取引受けの対象口数140,896口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数7,049口）を目標として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

海外募集における発行価額の総額

18,664,000,000円（上限）

(注) 海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、2024年2月2日（金）現在の株式会社東京証券取引所における普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口並びに国内一般募集及び海外募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

その他

海外の投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹会社であるSMBC日興証券株式会社がKKR Alternative Assets LLCから13,091口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（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数は、13,091口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少する場合、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、借入投資口の返還に必要な本投資口をSMBC日興証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2024年2月15日（木）開催の本投資法人役員会において、SMBC日興証券株式会社が割当先とする本投資口13,091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、2024年3月26日（火）から2024年4月1日（月）までのいずれかの日（ただし、国内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翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日とします。）を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」といいます。（注））として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、国内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翌日から本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（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」ということがあります。）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。SMBC日興証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、SMBC日興証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ない場合、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。

さらに、SMBC日興証券株式会社は、国内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。また、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、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

SMBC日興証券株式会社は、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、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数がその限度で減少する場合、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は、S M B C日興証券株式会社によるKKR Alternative Assets LLCからの本投資口の借入れは行われません。したがって、S M B C日興証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。

上記の取引に関して、S M B C日興証券株式会社、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、モルガン・スタンレーM U F G証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

- (注) 本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、
発行価格等決定日が2024年2月21日(水)の場合、本第三者割当の払込期日は「2024年3月26日(火)」、
シンジケートカバー取引期間は「2024年2月23日(金)から2024年3月22日(金)までの間」、
発行価格等決定日が2024年2月22日(木)の場合、本第三者割当の払込期日は「2024年3月29日(金)」、
シンジケートカバー取引期間は「2024年2月27日(火)から2024年3月27日(水)までの間」、
発行価格等決定日が2024年2月26日(月)の場合、本第三者割当の払込期日は「2024年4月1日(月)」、
シンジケートカバー取引期間は「2024年2月28日(水)から2024年3月28日(木)までの間」
となりますので、ご注意ください。

3 売却・追加発行等の制限

- (1) 本資産運用会社は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日に始まり、国内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、本募集の前から所有している本投資口につき、ジョイント・グローバル・コーディネーター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ます。
- (2) KKR Alternative Assets LLCは、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日に始まり、国内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、本募集の前から所有している本投資口につき、ジョイント・グローバル・コーディネーター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S M B C日興証券株式会社への本投資口の貸付け等を除きます。)を行わない旨を合意します。
- (3) 本投資法人は、本募集に関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日に始まり、国内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、ジョイント・グローバル・コーディネーター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、本募集、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ます。
- (4) 上記(1)乃至(3)のいずれの場合においても、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、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ます。

4 目論見書の電子交付について

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(注)。

- (注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(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条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)(以下「特定有価開示府令」といいます。))第32条の2第1項)。投資家は目論見書の書面による交付を選択することはできません。引受人等が目論見書の電子交付を行う場合において、投資家から当該同意が得られないとき、また、当該同意が撤回されたとき(特定有価開示府令第32条の2第7項)は、当該投資家に対しては目論見書の電子交付はできず、また国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第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32期(自2023年2月1日 至2023年7月31日) 2023年10月26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】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2024年2月15日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価開示府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、2024年2月15日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

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

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2023年10月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

(注) 以下の文中において記載する数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数は切り捨て、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、唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、日本経済の力を生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きます。本投資法人は、企業活動の基盤となる産業用不動産を長期保有することで、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(注1)及び工場・研究開発施設(注1)等並びにインフラ施設(注1)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、計11回の公募増資(注2)及び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3)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。

本投資法人のスポンサーはKKR & Co. Inc.（以下、同社並びに同社の子会社であるKKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Holdco LLC、KKR & Co. GP LLC、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P.、KKR Asia LLC及び76株式会社を、個別に又は総称して「KKR」といいます。）です。KKRは、ニューヨーク証券取引所に上場し、世界26都市に拠点を持つ国際的な投資会社であり、2023年9月末日現在、その運用資産残高は約5,280億米ドル（約77兆円）(注4)で、グループ全体の投資・資産運用のプロフェッショナルは750名超となっています。KKRは、1976年に設立され長年の投資実績を有しており、現在、プライベート・エクイティ、クレジット、不動産などのリアルアセット等のアセットクラスに投資しています。不動産については、1981年にプライベート・エクイティ戦略を通じて不動産への投資機会の追求を始めて以来、KKRの投資戦略の一部であり、2011年には不動産専門の統合されたプラットフォームを構築しました。この不動産投資に係るプラットフォームでは、日本企業やグローバル企業、関連企業（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）との広範なネットワークを活用することで、不動産のディールフローを大幅に創出しています。また、KKRのM&Aや資本市場に関する知見を活かし、非連続的な成長機会を創出しています。2023年9月末日現在、KKRの不動産エクイティ・デットでの運用資産（KKRによる自己投資やREITを含む運用資産をいいます。）は約650億米ドル（約9兆円）(注4)となっています。日本においては、2006年に日本オフィスを開設して以来、ビジネス及び資本戦略に関するトータルソリューションを提供し、2023年9月末日までに約180億米ドル（約2兆円）(注4) (注5)の企業投資を実施してきました。

(注1) 「物流施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、「工場・研究開発施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち研究開発、原材料調達・備蓄、保管、製造・生成、組立・加工、リサイクル等を行うための諸施設の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいい、「インフラ施設」とは、不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち交通、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の床面積が最大である不動産又はこれらを裏付けとする資産をいいます。以下同じです。

(注2) 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、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、総称して「第2回公募増資」といいます。）、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、総称して「第3回公募増資」といいます。）、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、総称して「第4回公募増資」といいます。）、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、総称して「第5回公募増資」といいます。）、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、総称して「第6回公募増資」といいます。）、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、総称して「第7回公募増資」といいます。）、2019年5月29日を払込期日とする公募増資及び同年6月25日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第8回公募増資」といいます。）、2019年12月18日を払込期日とする公募増資及び2020年1月15日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第9回公募増資」といいます。）、2020年8月11日を払込期日とする公募増資及び2020年9月8日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第10回公募増資」といいます。）並びに2023年3月23日を払込期日とする公募増資（以下「第11回公募増資」といいます。）をいいます。

(注3) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めた、各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。別途の記載がある場合を除き、以下同じです。

1口当たりNAV = NAV ÷ 各期末現在の発行済投資口総口数

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す。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、該当する各期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

(注4) 2024年1月31日時点における三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社の対顧客外国為替相場の公表仲値(1米ドル = 147.55円)により換算しています。以下同じです。

(注5) 日本への企業投資の金額にはKKRグループによる本資産運用会社への投資も含まれています。以下同じです。

< 本投資法人の理念 >

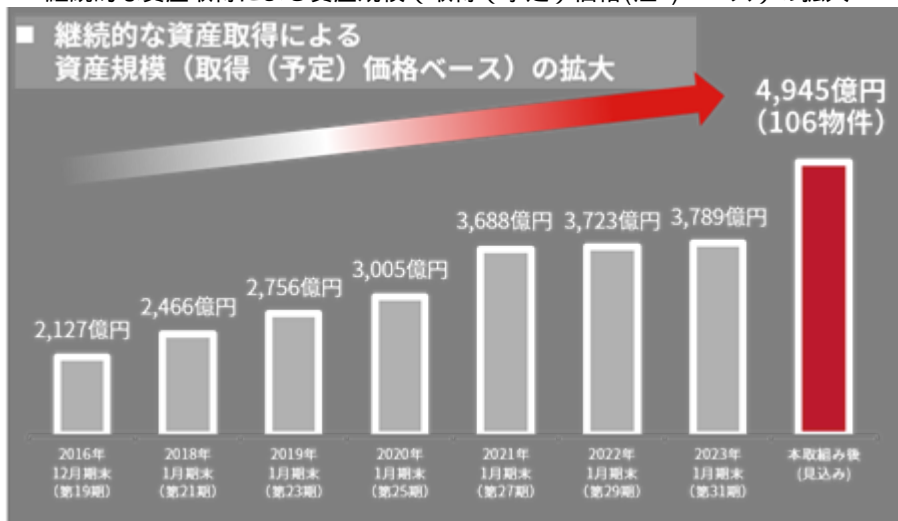
唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、
日本経済の力を産み出す源泉としての
社会基盤に投資し、
日本の産業活動を不動産面から支えていく

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追求します。

< 本投資法人の概要 >

- 唯一の産業用不動産特化型J-REIT
- 企業活動の基盤となる産業用不動産を長期保有
- 独自のCRE/PRE提案を通じた投資戦略

< 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 >



< 本投資法人の資産及び負債 >

資産		
資産規模	鑑定評価額の合計	平均稼働率
494,524百万円	596,855百万円	100.0 %

負債		
格付 (JCR)	平均借入期間	固定比率
AA (安定的)	8.5 年	91.0 %

(注1) 「取得（予定）価格」は、2023年7月期末時点の保有資産、第33期取得済資産及び新規取得資産の売買契約書に記載された各不動産又は各不動産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。

「第33期取得済資産」とは、後記「2 投資対象 (1) 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の概要

第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分一覧」の「第33期取得済資産」欄に記載の資産5物件を総称してまいります。

新規取得資産及び本匿名組合出資持分の取得完了後である2024年3月4日時点を「新規取得資産等取得後」ということがあります。また、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の取得と、「IIF神戸ロジスティクスセンター」、「IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）」及び「IIF横浜都筑R&Dセンター」（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡を併せて「本取組み」ということがあります。また、新規取得資産等取得後である2024年3月4日時点を「本取組み後」ということがあり、本取組み後における数値の算出にあつては、譲渡予定資産については全て譲渡済のものとして算出しています。以下同じです。なお、譲渡予定資産の譲渡の詳細については、後記「5 譲渡予定資産の譲渡について」をご参照ください。

(注2) 「資産規模」は、本取組み後の数値を記載しています。なお、本匿名組合出資持分の出資予定金額（本匿名組合出資持分に係る匿名組合契約に記載された本投資法人の出資予定額をいいます。以下同じです。）は含みません。

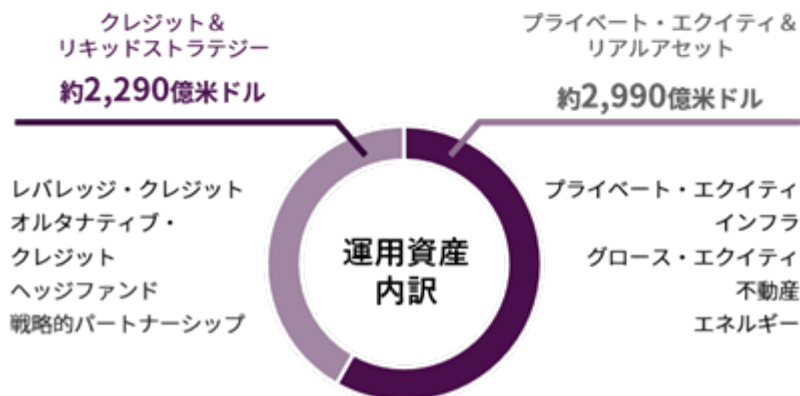
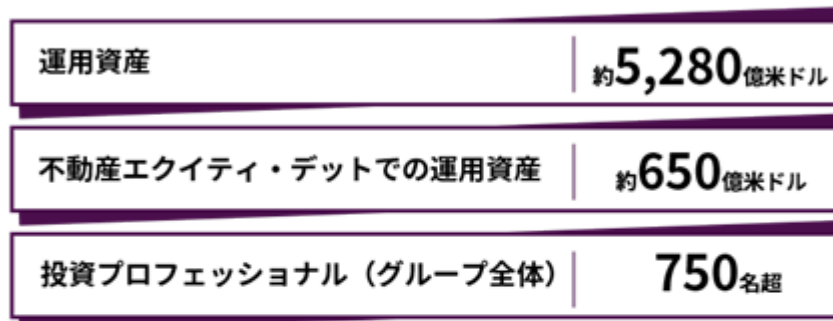
(注3) 「鑑定評価額の合計」は、2023年7月期末時点の保有資産（IIF厚木ロジスティクスセンター及び譲渡予定資産を除きます。）については2023年7月31日、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル（底地）、IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）及びIIF北九州門司港タンクターミナル（底地）については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）については2023年12月15日、新規取得資産については2024年2月1日をそれぞれ価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社による鑑定評価書（第33期取得済資産及び新規取得資産に係る鑑定評価書を「取得時鑑定評価書」ということがあります。）に記載された鑑定評価額の合計を記載しています。なお、第33期取得済資産のうち、IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（建物）については取得価格が僅少なため、除外しています。また、本匿名組合出資持分については、鑑定評価額が存在しないため、鑑定評価額の合計には本匿名組合出資持分を考慮していません。

- (注4) 「平均稼働率」は、総賃貸可能面積（新規取得資産等取得後において効力を有する又は有する予定の2023年7月期末時点の保有資産（ただし、譲渡予定資産は除きます。）、第33期取得済資産及び新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（使用貸借面積を含みます。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）の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 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。
- (注6) 「平均借入期間」は、新規取得資産等取得後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。
- (注7) 「固定比率」は、新規取得資産等取得後において存在する予定の固定金利による有利子負債の総額を有利子負債の総額で除して算出しています。

< 国際的な投資会社であるKKR >

KKR

ニューヨーク証券取引所に上場し、
世界26都市に拠点を持つ国際的な投資会社



(注) 上図中の数値は2023年9月末日時点のものです。

< 日本における約180億米ドルの豊富な投資実績 >



(注) 上図中のロゴは2023年9月末日時点のKKR投資先企業を示したものです。

< 統合された不動産投資プラットフォーム >

- 日本企業やグローバル企業、関連企業（プライベート・エクイティ、不動産、インフラ等）との広範なネットワークを活用し、**不動産のディーラフローを大幅に創出**
- M&Aや資本市場への知見を活かし、**非連続的な成長機会を創出**

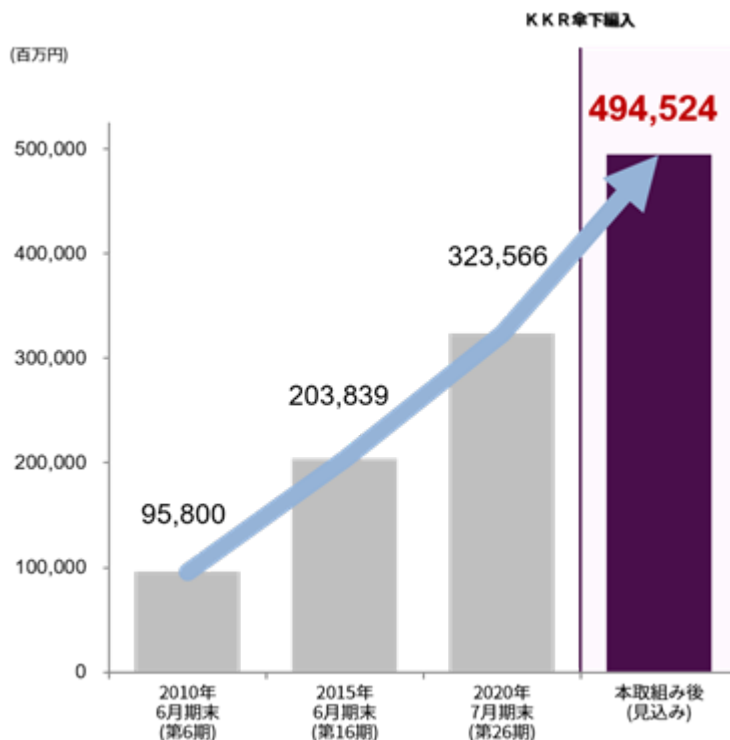


< 資産規模は約5,000億円になり、新たな成長ステージへ >

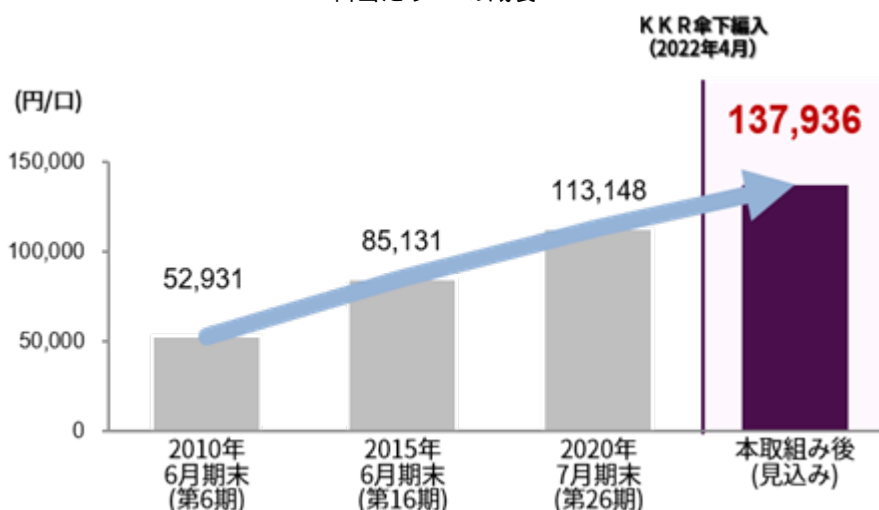
本投資法人は、更なる成長を実現すべく、KKRがスポンサーとなって以降初となる公募増資を2023年3月に行っています。本募集は、スポンサーが変更されてから2回目の公募増資であり、KKRのネットワークを活かしてKKRの投資先の一つである大手物流企業ロジスティード株式会社（以下「ロジスティード」ということがあります。）からカープアウトされる物流施設28物件及び物流施設4物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分を取得するものです。

本募集による新たな資産取得を通じて、本投資法人の本取組み後の資産規模（取得（予定）価格ベース）は494,524百万円に、1口当たりNAVは137,936円となる予定です。本投資法人は、今後もKKRとの協働を通じて着実な投資主価値向上の実現を目指してまいります。

< 資産規模（取得（予定）価格ベース）の拡大 >



< 1口当たりNAVの成長 >



(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、2010年6月期（第6期）及び2015年6月期（第16期）については各期の1口当たりNAVを8で除し小数点以下を切り捨てた数値を前提としています。以下同じです。

(注2) 本取組み後（見込み）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（見込み）の1口当たりNAV = { 2023年7月期末時点の出資総額 + 本募集における発行価額の総額上限* + 本第三者割当における発行価額の総額の上限* + 2023年7月期末時点の保有資産（IIF厚木ロジスティクスセンター及び譲渡予定資産を除きます。）の含み益(注3) + 第33期取得済資産（IIF岡崎マニュファクチャリングセンター（建物）を除きます。）の含み益 + 新規取得資産の含み益 } ÷ 本取組み後の発行済投資口総口数**

* 本募集における発行価額の総額の上限及び本第三者割当における発行価額の総額の上限として、それぞれ51,674,000,000円及び1,651,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は、2024年2月2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126,157円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、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、S M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の本取組み後の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。

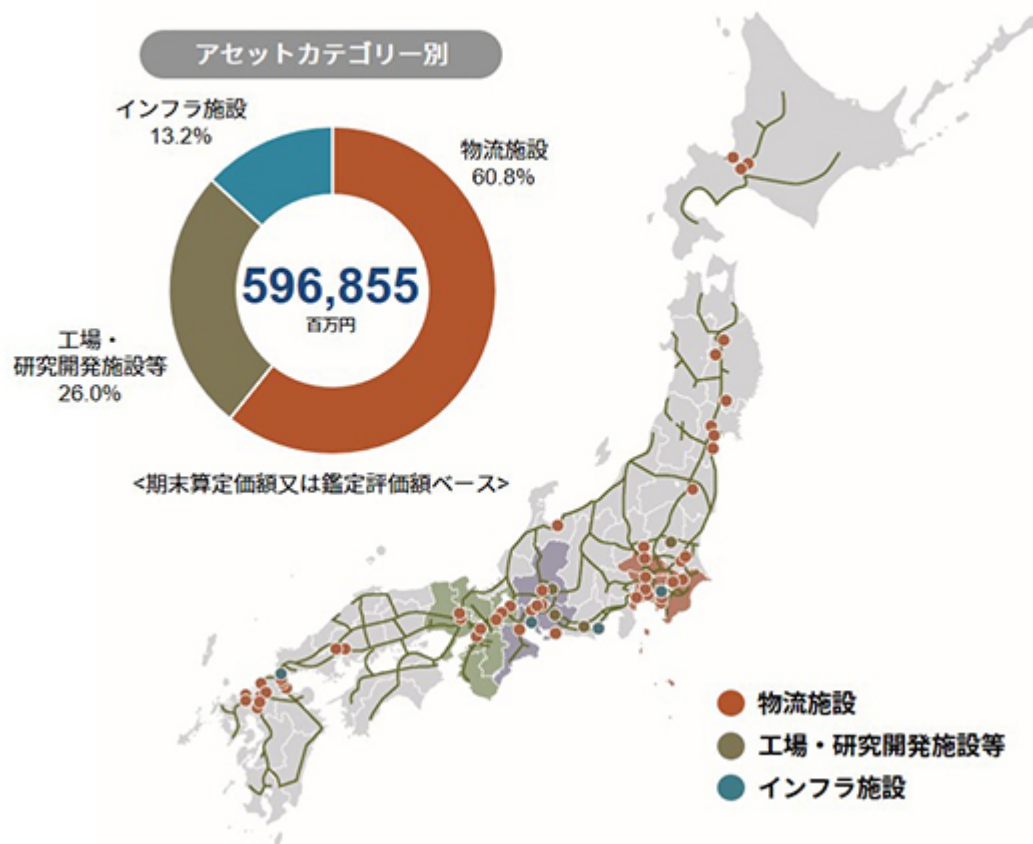
**本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

本取組み後(見込み)の「1口当たりNAV」は、上記の仮定の下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。

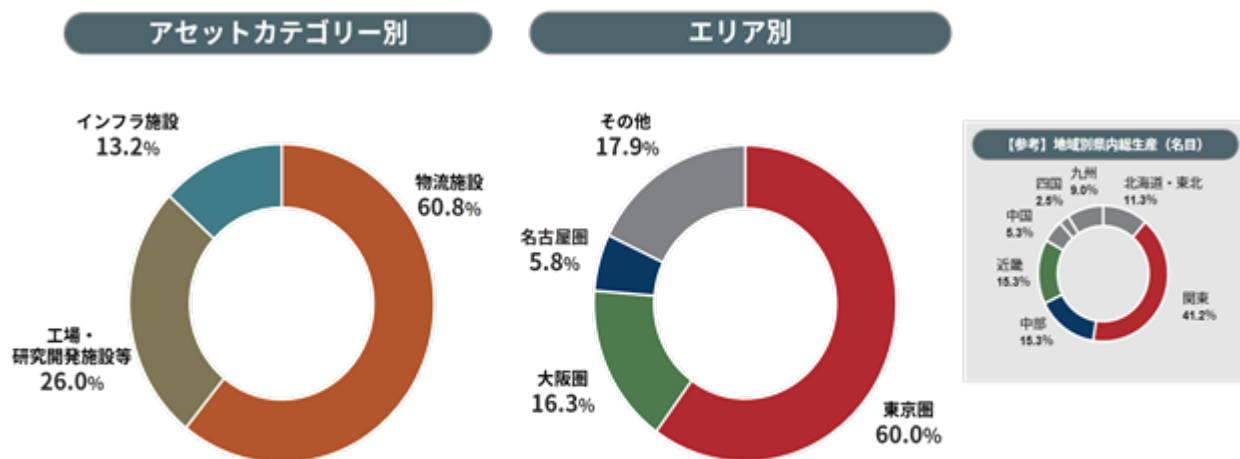
(注3) 「含み益」とは、2023年7月期末時点の保有資産(IIF厚木ロジスティクスセンター 及び譲渡予定資産を除きます。)については2023年7月31日、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル(底地)、IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)及びIIF北九州門司港タンクターミナル(底地)については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンター(再開発)については2023年12月15日、新規取得資産については取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額と期末簿価又は取得(予定)価格の差額(IIF厚木ロジスティクスセンター (再開発)については、上記日付にて取得した取得時鑑定評価書の鑑定評価額と、2012年2月15日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格との差額をいいます。以下同じです。)をいいます。なお、第33期取得済資産のうち、IIF岡崎マニュファクチャリングセンター(建物)については取得価格が僅少なため、上記含み益の算定から除外しています。また、本匿名組合出資持分については、鑑定評価額が存在しないため、含み益の算出に際しては本匿名組合出資持分を考慮していません。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。以下同じです。

また、複数のアセットタイプや全国各地の物件を保有してポートフォリオを分散することにより、収益の安定化を図ります。本取組み後の本投資法人のポートフォリオの分布状況は以下のとおりです。

<分散の効いたポートフォリオ>



<ポートフォリオ（本取組み後）>



<期末算定価額又は鑑定評価額ベース>

- (出所) 「地域別県内総生産（名目）」について、内閣府経済社会総合研究所「令和2年度県民経済計算について」（2023年9月25日公表）を基に本資産運用会社が作成
- (注1) 「アセットカテゴリー別」及び「エリア別」の比率の計算にあたっては、期末算定価額又は鑑定評価額をベースとしています。「期末算定価額又は鑑定評価額」は、2023年7月期末時点の保有資産（IIF厚木ロジスティクスセンター及び譲渡予定資産を除きます。）については2023年7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、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル（底地）、IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）及びIIF北九州門司港タンクターミナル（底地）については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）については2023年12月15日を価格時点とする鑑定評価書に基づき、新規取得資産については取得時鑑定評価書に基づいています。以下同じです。
- (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。
- (注3) 「エリア別」記載のエリアは、以下のとおりです。以下同じです。
「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
「その他」とは、上記に該当しないエリアをいいます。
- (注4) 「地域別県内総生産（名目）」記載の各地域の分類は、以下のとおりです。以下同じです。
「北海道・東北」とは、北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県及び新潟県をいいます。
「関東」とは、茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、山梨県及び長野県をいいます。
「中部」とは、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県及び三重県をいいます。
「近畿」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。
「中国」とは、鳥取県、島根県、岡山県、広島県及び山口県をいいます。
「四国」とは、徳島県、香川県、愛媛県及び高知県をいいます。
「九州」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県及び沖縄県をいいます。

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1)（以下「CRE戦略」ということがあります。）及びPRE（Public Real Estate）戦略(注2)（以下「PRE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)各企業又は公的主体のCRE/PRE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。CRE/PRE提案の詳細については、後記「成長戦略：既存ポートフォリオの運用戦略（イ）外部成長 a. CRE/PRE提案を通じた本投資法人による資産取得」をご参照ください。

また、昨今の本邦資本市場では、企業の収益性を図る代表的な指標としてROE（Return on Equity）(注5)等の財務指標が重視されていますが、先進国の中で日本企業のROEは低位であり、効率的に資本が利用されているとはいえない状況です。こうした指標を改善するためには、低収益事業や低リターンの投資を本業と切り離し資本効率性を向上させることが不可欠であり、指標の改善に向けた施策の一環として、本業との相乗効果が見込めない事業やそれに紐づく不動産等の売却が一般的に行われています。日本企業の総資産に対する不動産保有比率は各国に比べて高い状況にありますが、2023年3月の東京証券取引所によるPBR（Price Book-value Ratio）(注6)改善要請を受けて、各企業の資本コストに対する意識は高まっており、不動産を外部に売却することでバランスシートの負担を軽くするバランスシートのスリム化ニーズは増加しています。

本投資法人は、このような資本コストに対する企業の意識変化を適切に捉え、CRE戦略の一環としてKKRグループ(注7)等との協働を通じて、企業価値向上を企図した企業からカーブアウトされる不動産に係る案件(以下「CREカーブアウト案件」といいます。)に取り組めます。具体的には、バランスシートやROE等の財務指標の改善・向上を志向する企業に対してセールアンドリースバックの提案を行い、当該企業から切り出される不動産を本投資法人が取得又はブリッジ等によりパイプライン化してリースバックを実現します。本投資法人は、こうしたCREカーブアウト案件へ取り組むことにより、不動産の中長期的な保有と不動産価値の最大化及び競争の少ない相対取引を実現することで投資主価値向上を目指すとともに、日本企業の資本効率化による収益性の向上及び売却資金を活用した戦略的投資による競争力の向上を通じたガバナンス強化に貢献します。従来より、本投資法人は様々なCRE戦略を実施してきましたが、今後はCRE戦略の新たな投資戦略としてCREカーブアウト案件にも積極的に取り組んでいくことで、新たな資産の取得機会の大幅な増加を目指します。本募集においては、ロジスティードからカーブアウトされる不動産に係る信託受益権である新規取得資産、及び同様にロジスティードからカーブアウトされる不動産に係る信託受益権を裏付資産とする本匿名組合出資持分を取得する予定です。また、2024年1月期(第33期)においては、KKRグループであるセントラル・タンクターミナル株式会社から初のKKRグループとの協業でのCREカーブアウト案件として「IIF川崎港タンクターミナル(底地)」、「IIF静岡大井川港タンクターミナル(底地)」及び「IIF北九州門司港タンクターミナル(底地)」を取得しています。

(注1) 「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、CRE戦略又は企業が保有する不動産それ自体を、単に「CRE」ということがあります。以下同じです。

(注2) 「PRE戦略」とは、公的不動産(Public Real Estate)について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進する考え方に基づく戦略をいい、PRE戦略又は公的不動産それ自体を、単に「PRE」ということがあります。以下同じです。

(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、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提案を通じた本投資法人による資産取得」には、本資産運用会社が物件の保有者に直接又は間接的に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等、本投資法人及び本資産運用会社がこれまで培ってきた独自のノウハウを活用して取得する場合のほか、今後想定される本資産運用会社とKKRが協働した上での提案及び取得を含みます。以下同じです。

また、「PRE戦略に基づいた提案型取得手法」とは、公的主体の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、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手法のことをいい、PRE戦略に基づく提案を行うことを「PRE提案」ということがあります。また、「CRE提案」及び「PRE提案」の両方又はいずれかの性質を含む提案を行うことを「CRE/PRE提案」ということがあります。なお、「PRE提案を通じた本投資法人による資産取得」には、本資産運用会社が物件の保有者に直接PRE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PRE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等、本投資法人及び本資産運用会社がこれまで培ってきた独自のノウハウを活用して取得する場合のほか、今後も想定される本資産運用会社とKKRが協働した上での提案及び取得を含みます。以下同じです。

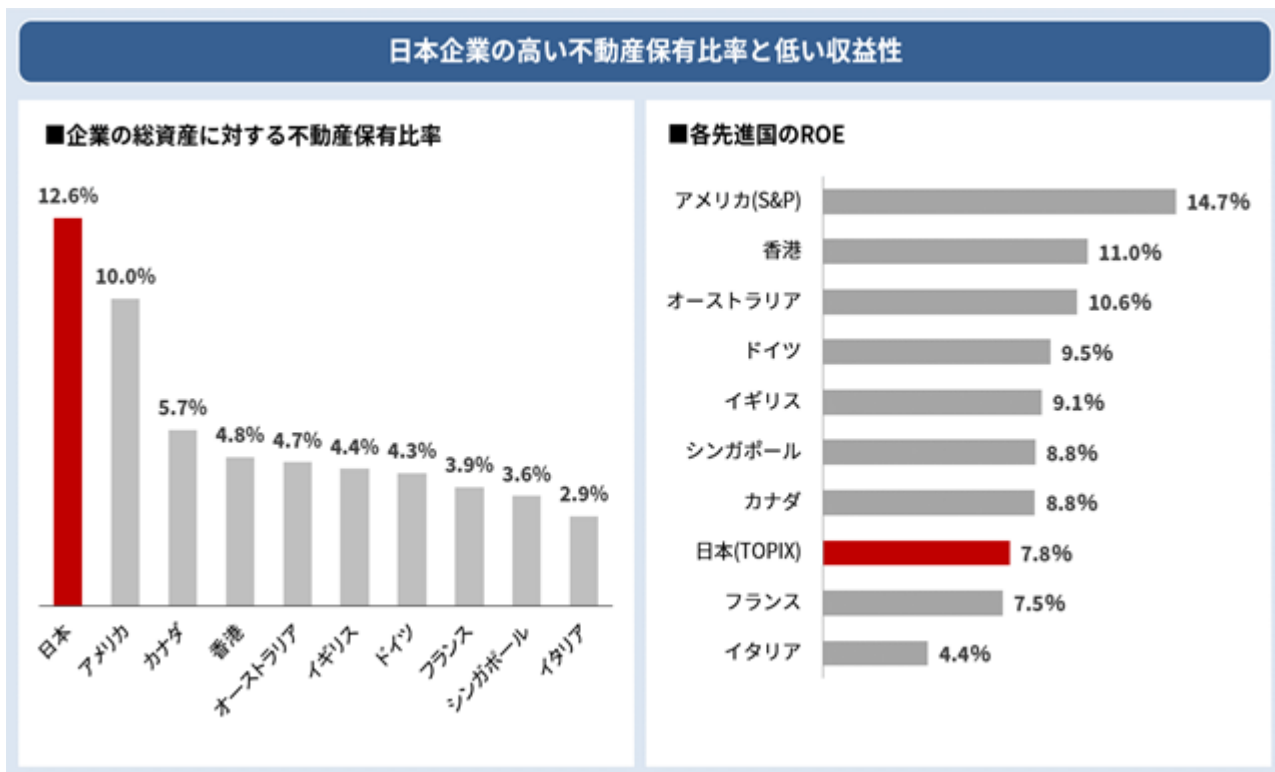
(注4) 「CRE/PREニーズ」とはCREニーズ及びPREニーズをいい、「CREニーズ」又は「PREニーズ」とは、企業又は公的主体が保有する不動産を活用することによる経営課題又は行政問題の解決や経営戦略や行政課題の達成等の企業又は公的主体のニーズのことをいい、例としては、セールアンドリースバックを通じたバランスシートのスリム化(オフバランス化)、損益計算書のコントロール(P/Lコントロール)等の財務体質の改善、セールアンドリースバック、バリューアップ工事等を通じた基幹施設の長期利用、事業拠点の集約化、ノンコアアセットの売却、新規投資に向けたキャッシュニーズ(現金需要)等が挙げられます。

(注5) 「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。

(注6) 「PBR(Price Book-value Ratio)」とは、企業の時価総額が、会計上の解散価値である純資産(株主資本)の何倍であるかを表す指標をいいます。PBRは、現在の株価が企業の資産価値に対して割高か割安かを判断する目安として利用されています。

(注7) 「KKRグループ」とは、KKR及びKKRの投資先企業を総称していいます。以下同じです。

< 投資主価値向上に資する新たな投資戦略 >



(出所) 「企業の総資産に対する不動産保有比率」については、FactSetのデータに基づき本資産運用会社が作成。「各先進国のROE」については、Bloombergのデータに基づき本資産運用会社が作成。

(注1) 「企業の総資産に対する不動産保有比率」は、各国(地域)別の「MSCI Developed Markets Indexes」の構成銘柄のうち、FactSetの分類においてReal Estate Investment Trusts、Finance/Rental/Leasing、Major Banks、Investment Banks/Brokers、Regional Banks、Property/Casualty Insurance、Savings Banks、Investment Managers、Financial Conglomerates、Multi-Line Insurance、Life/Health Insurance、Specialty Insurance、Insurance Brokers/Servicesに該当する企業を除外したものを対象銘柄として算出しています。

(注2) 「企業の総資産に対する不動産保有比率」は、上記「(注1)」に記載の各国別の対象銘柄の、2022年12月31日時点で終了した直近の営業期間における総資産の合計額に対する、土地及び減価償却費控除後の建物の価格の合計の比率を記載しています。

(注3) 「各先進国のROE」は、以下の各インデックスの構成銘柄を対象として算出しています。

アメリカ：S&P 500 INDEX

香港：HANG SENG INDEX

オーストラリア：S&P/ASX 200 INDEX

ドイツ：DAX INDEX

イギリス：FTSE 100 INDEX

シンガポール：Straits Times Index STI

カナダ：S&P/TSX COMPOSITE INDEX

日本：TOPIX

フランス：CAC 40 INDEX

イタリア：FTSE MIB INDEX

(注4) 「各先進国のROE」は、上記「(注3)」に記載の各国(地域)別の集計対象銘柄について、以下の計算式に基づき算出される2013年から2022年までの各年の年末時点における当該集計対象銘柄のROEを、当該集計対象銘柄の時価総額に基づき加重平均し、これにより算出された2013年から2022年までの各年の年末時点における各インデックスのROEの値を単純平均した10年平均値を記載しています。

(各年の年末時点以前の直近12か月の普通株主割当純利益* ÷ 平均普通株式資本合計**) × 100

*普通株主割当純利益 = 純利益(損失) - 優先株現金配当合計 - その他調整項目

**普通株式資本合計 = 資本金・払込剰余金 + 剰余金・その他持分

なお、平均普通株式資本合計は、普通株式資本合計の期首残高と期末残高の平均値です。

< バランスシートのスリム化の潮流を捉えたCREカーブアウト案件 >

資産譲渡を通じて日本企業のガバナンス強化に貢献



オフリングハイライト（本募集において訴求するポイント）

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

ロジスティードが全国に保有する基幹物流施設への一括投資

1

総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引

2

CPI連動賃料の導入により、
インフレ耐性を備えた長期賃貸借契約を締結

3

将来の再開発ポテンシャルを有する物件も複数取得

(注1) 「総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引」は、本投資法人による新規取得資産の取得予定価格合計1,082億円と、本匿名組合出資持分に係る匿名組合の営業者であるHKロジスティクス合同会社（以下「本SPC」ということがあります。）による裏付不動産に係る本信託受益権（後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要 本匿名組合出資持分」に定義します。以下同じです。）の取得予定価格合計1,044億円を合計して算出しています。詳細については、後記「(イ) オフリングハイライト1：総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引」をご参照ください。

(注2) 「CPI連動賃料」とは、消費者物価指数（CPI）に連動して自動的に増減する賃料をいいます。以下同じです。詳細については、後記「(ロ) オフリングハイライト2：CPI連動賃料の導入により、インフレ耐性を備えた長期賃貸借契約を締結」をご参照ください。

(注3) 「将来の再開発ポテンシャルを有する物件」の詳細については、後記「(ハ) オフリングハイライト3：将来の再開発ポテンシャルを有する物件も複数取得」をご参照ください。

< 投資主価値向上に資する新規取得資産等 >

「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」（Portfolio growth）

本募集を通じ、本取組み後は、2023年7月期（第32期）期末時点と比較し、本投資法人の保有する物件数(注1)は78物件から106物件に、取得（予定）価格の合計は389,393百万円から494,524百万円に、鑑定評価額の合計は484,557百万円から596,855百万円に増加する予定です。また、本募集により、簿価LTV(注2)は49.0%から50.6%、時価LTV（鑑定評価額ベース。以下同じです。）は40.0%から42.5%とそれぞれ1.6pt、2.5pt上昇する見込みです(注2)（注3）。

< 「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」 >

		2023年7月期（第32期） 期末時点	→	本取組み後
アセット	物件数	78物件	<ul style="list-style-type: none"> ・新規取得資産 28 物件の追加 ※物件数、取得(予定)価格の合計及び鑑定評価額の合計の計算においては、2024年1月期(第33期)に取得した3物件を加算しています。 ・譲渡予定資産 3物件の譲渡 	106物件
	取得(予定)価格の合計	389,393百万円		494,524百万円
	鑑定評価額の合計	484,557百万円		596,855百万円
デット	簿価LTV	49.0%	→	50.6%
	時価LTV (鑑定評価額ベース)	40.0%		42.5%
エクイティ	1口当たりNAV	135,613円/口	→	137,936円/口 (+1.7%)

(注1) 「物件数」については、第33期取得済資産のうち「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」及び「IIF岡崎マニファクチュアリングセンター（建物）」は、それぞれ同物件の既存保有部分と合わせて1物件として2023年7月期（第32期）期末時点の物件数（78物件）に含めて計算しています。なお、本匡名組合出資持分の裏付不動産は物件数に含めていません。

(注2) 2023年7月期（第32期）期末時点の各指標は、以下の計算式により求めています。

・簿価LTV = 有利子負債の総額* ÷ 総資産額**

・時価LTV (鑑定評価額ベース) = 有利子負債の総額* ÷ (総資産額** + 2023年7月期末時点保有資産の含み益)

*有利子負債の総額 = 2023年7月期末時点の有利子負債の総額

**総資産額 = 2023年7月期末時点の負債総額 + 2023年7月期末時点の純資産額

(注3) 本取組み後の各指標は、以下の計算式により求めています。なお、本取組み後の各指標は、一定の仮定の下、2023年7月期末時点の指標に、本募集に関連して行われる新規借入れ（以下「本件新規借入れ」といいます。）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。なお、本投資法人は、本募集の発行価額の総額に照らし、新規取得資産等の取得資金及びその関連費用の支払に支障が生じると判断する場合には、取得資金の一部として充当する手元資金の増額の検討に加え、本件新規借入れとは別に、100億円の追加借入れ（以下「本バックアップローン」といいます。）を行うことを予定しています。しかしながら、本バックアップローンについて、本投資法人は金銭消費貸借契約を締結しておらず、実際に本バックアップローンが行われることが保証されているものではありません。更に、取得資金の一部として充当する手元資金の増額や本バックアップローン等によっても新規取得資産等の取得資金及びその関連費用の支払に支障が生じると判断する場合、本投資法人は、本投資法人が締結しているコミットメント・ライン契約及びコミットメント型タームローン契約（以下「コミットメント・ライン契約等」といいます。詳細については、後記「成長戦略：既存ポートフォリオの運用戦略（二）財務戦略 c. 機動的かつ安定的な資金調達手段としてのコミットメント・ライン契約等」をご参照ください。）に基づく借入れを行う場合があります。しかしながら、本取組み後の各指標の算出においては、本バックアップローンやコミットメント・ライン契約等に基づく借入れは考慮していません。このため、これらの本バックアップローンやコミットメント・ライン契約等に基づく借入れが行われた場合、実際の本取組み後の各指標は上記とは異なる場合があります。以下同じです。

・本取組み後の簿価LTV =

(2023年7月期末時点の有利子負債の総額 + 2024年1月期実行新規借入れの金額（80億円。以下同じ。） + 本件新規借入れの金額) ÷ (本取組み後の総資産額*)

・本取組み後の時価LTV (鑑定評価額ベース) =

(2023年7月期末時点の有利子負債の総額 + 2024年1月期実行新規借入れの金額 + 本件新規借入れの金額) ÷ (本取組み後の総資産額* + 本取組み後の含み益**)

*本取組み後の総資産額 = 2023年7月期末時点の総資産額 + 2024年1月期実行新規借入れの金額 + 本件新規借入れの金額 + 第33期取得済資産及び新規取得資産に係る敷金・保証金額 - 譲渡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上限 + 本第三者割当における発行価額の総額上限

**本取組み後の含み益 = 2023年7月期末時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。） - 第33期取得済資産（IIF岡崎マニファクチュアリングセンター（建物）は除きます。以下本注内において同じです。）及び新規取得資産の期末算定価額又は鑑定評価額の合計 - 2023年7月期末時点の保有資産の期末簿価 - 第33期取得済資産及び新規取得資産の取得（予定）価格の合計 - 2023年7月期末時点のIIF厚木ロジスティクスセンターの含み益 - 譲渡予定資産に係る2023年7月期末時点の含み益

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、並びに、もし必要となった場合には、本バックアップローン及びコミットメント・ライン契約等に基づく借入れにより、新規取得資産等の取得等に伴う資金調達額を調達します。なお、本取組み後の「簿価LTV」及び「時価LTV（鑑定評価額ベース）」は、本募集における発行価額の総額の上限及び本第三者割当における発行価額の総額の上限として、それぞれ51,674,000,000円及び1,651,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は2024年2月2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126,157円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、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、S M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の簿価LTV及び時価LTV（鑑定評価額ベース）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の合計額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際の簿価LTV及び時価LTV（鑑定評価額ベース）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及び本第三者割当の発行価額の総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（本バックアップローンやコミットメント・ライン契約等に基づく場合を含みます。）等には、実際の簿価LTV及び時価LTV（鑑定評価額ベース）が変動する可能性があります。

本募集を通じて取得する新規取得資産は、全国主要都市圏に所在しています。主要な大都市圏における大規模産業集積地・消費地近郊に所在する各種産業の物流ネットワークを支える施設を取得することで、本投資法人があらゆる産業活動の基盤となる不動産に投資することとなり、継続的な投資主価値の向上を目指します。

(イ) オフリングハイライト1：総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引

a. 新規取得資産等の概要

本投資法人は、KKRグループとの協働を通じたCREカーブアウト案件として、本資産運用会社からの提案を契機に、ロジスティードによる総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引の実現に至りました。今回の提案により、ロジスティードは同社が全国に保有する基幹物流施設を一括して売却し、本投資法人及び本投資法人が国内大手不動産会社と協働して匿名組合出資を行う合同会社が、当該基幹物流施設を一括して取得することで、ロジスティードのバランスシートのスリム化ニーズの充足を実現します。

今回のセールアンドリースバック取引により、本投資法人が取得する新規取得資産等の概要は以下のとおりです。

総額2,100億円超のセールアンドリースバック取引

(1) 新規取得資産

新規取得資産	物件数	取得予定価格の合計		
	28物件	1,082億円		
収益性	平均NOI利回り	平均償却後NOI利回り		
	4.3%	3.8%		
含み益の合計・平均含み益率	含み益の合計	平均含み益率		
	+113億円	+10.5%		

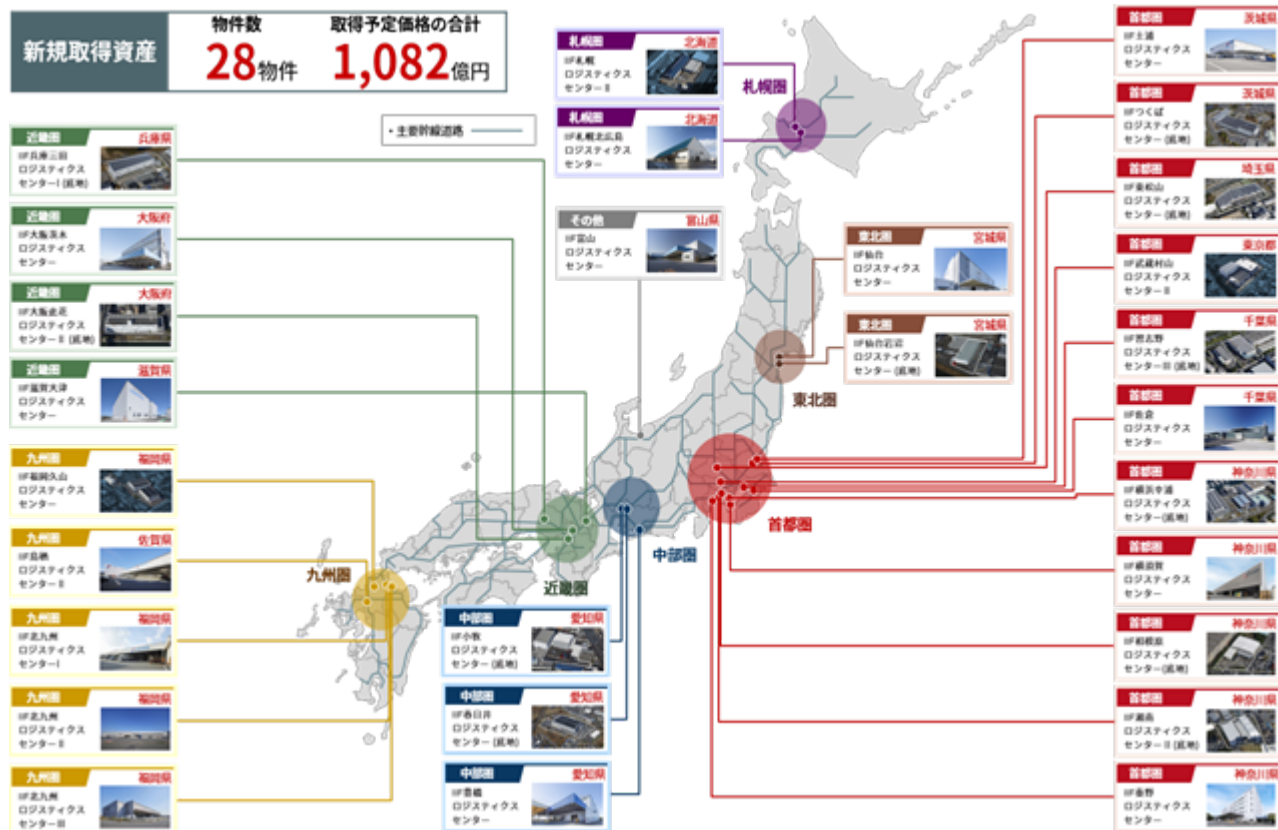
(2) 本匿名組合出資持分

本匿名組合出資持分	出資予定金額	想定配当利回り	裏付不動産	物件数	取得予定価格の合計
	166億円	6.7%		4物件	1,044億円

- (注1) 新規取得資産の「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」、「含み益」及び「平均含み益率」の詳細については、後記「 新規取得資産ハイライト <新規取得資産一覧>」をご参照ください。
- (注2) 新規取得資産の「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不動産信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。本匿名組合出資持分の「裏付不動産」欄に記載の本匿名組合出資持分に係る本信託受益権の「取得予定価格」は、本SPCが締結した信託受益権売買契約書に記載された各本信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。本匿名組合出資持分の「想定配当利回り」の詳細については、後記「c. 共同投資スキームを通じた大型物流施設への長期安定的な投資」をご参照ください。
- (注3) 本書に記載する物件名については、略称を用いる場合があります。「CC」はカードセンター、「HIP」はヘルスイノベーションパーク、「ITSC」はITソリューションセンター、「LC」はロジスティクスセンター、「MC」はマニファクチュアリングセンター又はメンテナンスセンター、「R&DC」はR&Dセンター、「SC」はサイエンスセンター、「TC」はテクノロジーセンター、「TT」はタンクターミナルの略称です。以下同じです。

b. 産業集積地である全国の大都市圏における不動産ポートフォリオの取得

新規取得資産は、主要な大都市圏における大規模産業集積地・消費地近郊に所在する各種産業の物流ネットワークを支える施設です。



(注1) 新規取得資産のうち底地資産については、破線内の土地を取得する予定です。以下同じです。

(注2) 図中のエリアについては、以下のとおりです。以下同じです。

「首都圏」とは、茨城県、栃木県、群馬県、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、山梨県をいいます。

「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県をいいます。

「中部圏」とは、愛知県、岐阜県、三重県をいいます。

「東北圏」とは、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県、新潟県をいいます。

「九州圏」とは、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県をいいます。

「札幌圏」とは、北海道の札幌市、江別市、北広島市、石狩市、小樽市をいいます。

c. 共同投資スキームを通じた大型物流施設への長期安定的な投資

本投資法人は、本募集を通じ、新規取得資産の取得と併せて、ロジスティードが保有する物流施設4物件を裏付不動産とする本匿名組合出資持分を取得します。これにより、想定配当利回り6.7%の高い収益性を得るとともに、国内大手不動産会社との共同投資スキームによる約10年間の長期安定的な投資を予定しています。また、裏付不動産である当該4物件の取得に関する優先交渉権を取得し、長期保有による一定程度の簿価引き下げを見込んで将来の物件取得機会も確保します。

＜共同投資スキームを通じた大型物流施設への長期安定的な投資＞

本匿名組合出資持分の取得のポイント

- 1 国内大手不動産会社との共同投資スキームにより長期安定的に投資予定
- 2 長期保有を通じて一定程度の薄価の引き下げも企図
- 3 裏付不動産の優先交渉権を取得し、将来の取得機会を確保

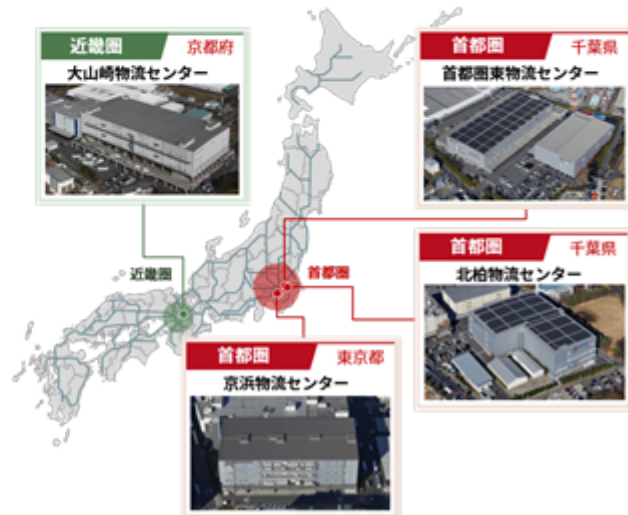
本匿名組合出資持分の概要

本投資法人の出資予定額	16,630百万円（匿名組合出資持分の49.9%）
想定配当利回り	6.7%
匿名組合出資期間	約10年間（2024年2月29日～2034年2月28日）
テナント	ロジスティード株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約又は事業用定期借地権設定契約
平均賃貸借契約期間	20.0年
中途解約／賃料改定	不可／CPI連動（フロアあり） ^(注5)

※賃料改定については、北柏物流センターの事業用定期借地権設定契約を除く

本共同投資スキーム

裏付不動産 4物件	ノンリコース・ローン 74,500百万円
取得予定価格合計 104,411百万円	匿名組合出資等 33,327百万円
鑑定評価額合計 (取得予定価格合計対比) 116,530百万円 (+11.6%)	本投資法人 49.9%
リザーブ・諸費用等	国内大手 不動産会社 50.0%
	その他 0.1%



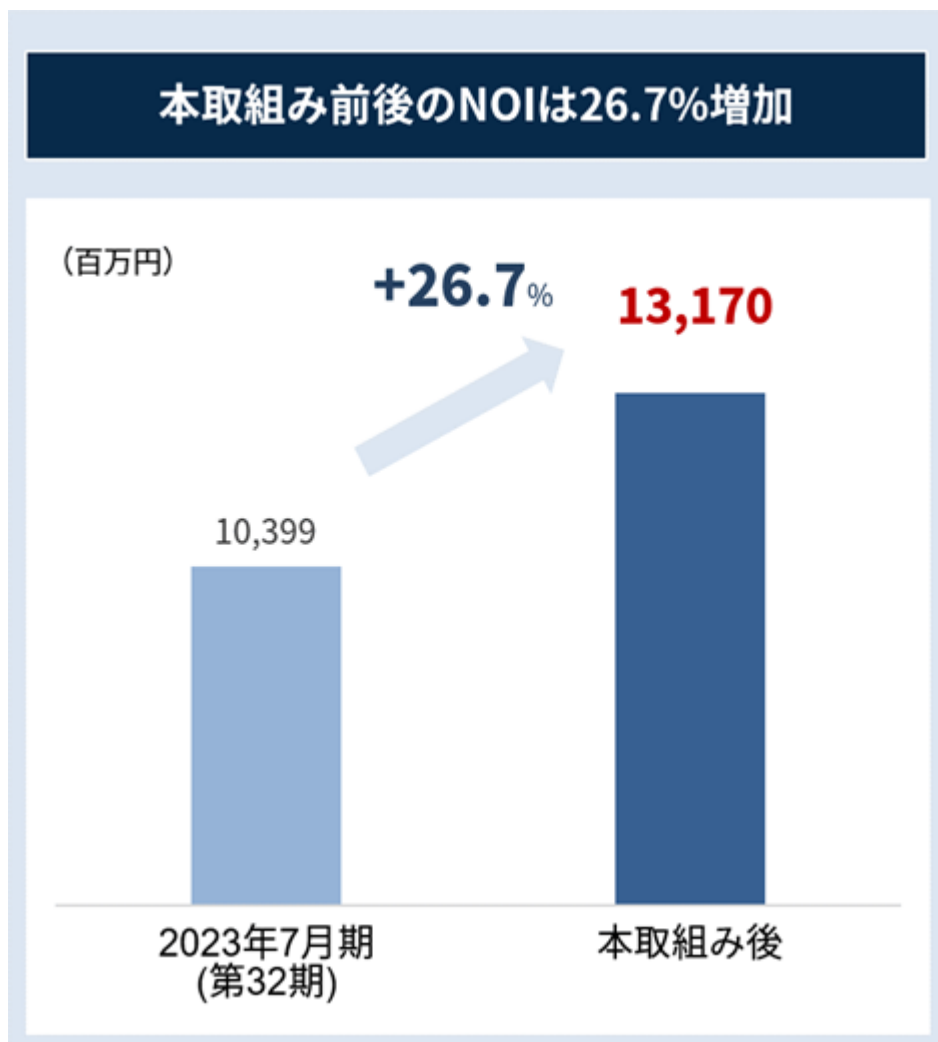
- (注1) 「ノンリコース・ローン」は、消費税還付対応借入金（消費税及び地方消費税の還付金の受領に伴い、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入れをいいます。）を除いた金額を記載しています。
- (注2) 「想定配当利回り」は、裏付不動産に係る、2024年2月1日を価格時点とする株式会社谷澤総合鑑定所による不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益から、本SPCの運営管理、借入利息等の各種費用の想定額を差し引いて算出した想定配当額に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合に相当する49.9%を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分に係る出資予定金額で除して算出しています。また、各種費用の想定額については本資産運用会社が算定する数値を用いた参考値であり、実際の配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われぬ可能性があります。
- (注3) 本投資法人が優先交渉権に基づき本匿名組合出資持分の裏付不動産である物件を取得できる保証はありません。なお、本投資法人が保有する優先交渉権の内容については、後記「成長戦略：既存ポートフォリオの運用戦略（イ）外部成長 b. CREカーブアウト案件・再開発案件を軸に、パイプラインを拡充」をご参照ください。
- (注4) 「平均賃貸借契約期間」は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。
- (注5) 「CPI連動（フロアあり）」とは、賃料改定に関し、本匿名組合出資持分の営業者による裏付不動産の取得予定日において効力を有する予定の裏付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）に係る賃料を下限とするCPI連動賃料が導入されていることを指しています。以下同じです。
- (注6) 「鑑定評価額合計」は2024年2月1日をそれぞれ価格時点とする、裏付不動産に係る株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計を記載しており、「取得予定価格合計対比」は取得予定価格の合計に対する、取得予定価格と鑑定評価額との差額の合計の比率を記載しています。

- (ロ) オファリングハイライト2：CPI連動賃料の導入により、インフレ耐性を備えた長期賃貸借契約を締結
第33期取得済資産及び新規取得資産の取得並びに譲渡予定資産の譲渡により、NOI(注)は2023年7月期（第32期）時点の10,399百万円から、本取組み後においては13,170百万円に増加します。
- (注) 「NOI」の算出方法については、後記「<本取組み前後のNOI>」をご参照ください。

インフレ耐性の強化を目指したCPI連動賃料の導入

- ・CPI連動賃料の導入によるインフレ耐性と中期的な成長ポテンシャル

<本取組み前後のNOI>



(注) 「2023年7月期（第32期）」については、2023年7月期（第32期）時点の保有資産（譲渡予定資産を除きます。）のNOI実績の合計を記載しています。

「本取組み後」については、2023年7月期（第32期）時点の保有資産のNOI実績の合計に、第33期取得済資産及び新規取得資産のNOI（取得時鑑定評価書に記載された直接還元法上の運営純収益）の合計を6か月換算して算出のうえ加算したものを記載しています。

新規取得資産のうち、テナントであるロジスティードが借地のマスターレシーとなっているIIF兵庫三田ロジスティクスセンター（底地）、IIF大阪此花ロジスティクスセンター（底地）及びIIF富山ロジスティクスセンターの底地部分に係る賃貸借契約を除く全ての物件において、ロジスティードとの間でCPI連動賃料が導入されています(注)。CPI連動賃料は、消費者物価指数（CPI）に連動して賃料が決定されるため、強いインフレ耐性を有しています。初回賃料更改時のCPI連動賃料は、それぞれ、年平均CPI変動率が+0.5%、+1.0%、+1.5%である場合において、新規取得資産合計で1期あたり178百万円、232百万円、288百万円（本取組み後の発行済投資口総口数2,536,216口を前提とした場合、それぞれ1口当たり70円、91円、113円）の賃料増分となります。

(注) 新規取得資産に係るCPI連動賃料の詳細については、後記「新規取得資産ハイライト <新規取得資産一覧>」をご参照ください。以下同じです。

< 新規取得資産における賃料改定方法 >

テナントとの間でのCPI連動賃料導入率

100.0%

※テナントが借地のマスターレシーとなっている契約を除きます。

初回賃料更改時のCPI連動賃料の増加分（イメージ図）

CPI	賃料の増分の絶対値 (1期あたり)	賃料の増分の絶対値 / 想定発行済投資口数
+0.5%/年	178 百万円	70 円/口
+1.0%/年	232 百万円	91 円/口
+1.5%/年	288 百万円	113 円/口

- (注1) 「CPI連動賃料導入率」とは、新規取得資産における賃貸借契約のうち、CPI連動条項が定められている賃貸借契約の割合（賃料ベース）（ただし、テナントが借地のマスターレシーとなっている「IIF兵庫三田ロジスティクスセンター（底地）」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター（底地）」及び「IIF富山ロジスティクスセンター」の底地部分に係る賃貸借契約の3物件に係る賃貸借契約を除きます。）をいいます。
- (注2) CPI連動による賃料の増分の絶対値は、各新規取得資産における賃貸借契約に基づき、取得時から初回賃料更改時まで各想定CPI変動率が継続したと仮定した際における参考値であり、その実現を保証するものではありません。実際の賃料の増分はかかる参考値と大きく乖離する、又は賃料の増分が全く発生しない可能性があります。加えて、新規取得資産及び本匿名組合出資持分に係る裏付不動産に係る賃貸借契約においては、CPI連動による賃料の計算に際して、CPIにつき+2%を上限とすることが合意されており、CPIが+2%超であったとしても、CPI連動による賃料の計算との関係では+2%とみなされることとなります。以下同じです。

(八) オファリングハイライト3: 将来の再開発ポテンシャルを有する物件も複数取得

本投資法人は、新規開発、再開発及び増築に係る豊富なトラックレコードを有しており、これまでも多くの開発等を実施して資産規模を拡大してきました。新規取得資産においても、未消化の容積率・建蔽率があることにより大きな再開発ポテンシャルを有する物件が複数存在しています。新規取得資産全体の未消化容積は約630,000㎡、再開発ポテンシャルを有する物件(注3)は17物件であり、再開発及び増築の推進によるバリューアップの余地(アップサイドポテンシャル)を多く残しています。

< 将来の再開発ポテンシャルを有する物件も複数取得 >

■ロジスティード新規開発物件(優先交渉権取得)



優先交渉価格	9,240百万円
竣工予定年月	2024年11月
想定延床面積	33,759.84㎡

■未消化容積率・建蔽率より再開発ポテンシャルを有する物件が複数存在

新規取得資産全体に占める未消化容積	約630,000㎡
再開発ポテンシャルを有する新規取得資産数	17物件/28物件中

■本投資法人の豊富な開発・増築実績(再開発予定物件含む)



- (注1) (仮称) IIF兵庫三田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(再開発)及びIIF習志野ロジスティクスセンター(再開発)の画像は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、竣工後の実際の建物と異なる可能性があります。また、本書の日付現在、(仮称) IIF兵庫三田ロジスティクスセンター及び再開発後の「IIF習志野ロジスティクスセンター」について本投資法人が再開発の開始及び取得を決定した事実はありません。以下同じです。
- (注2) (仮称) IIF兵庫三田ロジスティクスセンターの「想定延床面積」は、開発事業における現時点での計画に基づく想定延床面積を記載しています。そのため、実際の開発物件の「延床面積」は、開発事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注3) 本投資法人は、未消化の容積率を基に1,500坪(約4,958.68㎡)以上の増築可能床面積があり、かつ、未消化の建蔽率を基に500坪(約1,652.89㎡)以上の増築可能建築面積を有する物件について、再開発ポテンシャルを有すると判断しており、かかる物件を「再開発ポテンシャルを有する物件」といいます。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産全体の未消化容積は、各新規取得資産の指定容積率の上限と使用容積率の差を基に算定した試算値の合計です。必ずしもこの未消化容積を利用できる保証はないことにご留意ください。以下同じです。

新規取得資産ハイライト

本投資法人は、KKRとの協働によるCREカーブアウト案件を通じて新規取得資産を取得し、将来のインフレや環境変化に対応できる成長性・安定性を兼ね備えた資産の取得を継続する予定です。

< 新規取得資産一覧 >

物件名	含み益			収益性		安定性			
	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益(百万円) (含み益率)	NOI 利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	平均賃貸借契約期間 (契約形態)	平均賃貸借契約 残存期間 (2023年10月31日現在)	中途解約/ 資料不詳
IIF北九州LCI	1,250	1,400	+150 (+12.0%)	6.2%	5.5%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF北九州LCII	2,210	2,430	+220 (+10.0%)	5.1%	3.9%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF北九州LCIII	7,350	7,720	+370 (+5.0%)	5.2%	3.9%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF福岡久山LC	14,630	15,400	+770 (+5.3%)	4.2%	3.4%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF鳥栖LCII	5,350	5,680	+330 (+6.2%)	4.4%	3.7%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF豊橋LC	1,780	1,860	+80 (+4.5%)	5.0%	4.3%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF小牧LC(底地)	2,320	2,550	+230 (+9.9%)	4.8%	4.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF春日井LC(底地)	7,700	8,010	+310 (+4.0%)	5.3%	5.3%	100%	31.1年 (定借)	31.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF札幌北広島LC	2,650	2,760	+110 (+4.2%)	4.9%	4.1%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF札幌LCII	750	867	+117 (+15.6%)	4.8%	4.7%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF仙台LC	3,540	3,680	+140 (+4.0%)	4.4%	3.9%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF仙台岩沼LC(底地)	450	533	+83 (+18.4%)	5.0%	5.0%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIFつくばLC(底地)	6,000	6,710	+710 (+11.8%)	4.0%	4.0%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF武蔵村山LCII	16,800	17,100	+300 (+1.8%)	3.6%	3.1%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)

物件名	含み益			収益性		安定性			
	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益(百万円) (含み益率)	NOI 利回り	償却後 NOI利回り	稼働率	平均賃貸借契約期間 (契約形態)	平均賃貸借契約 残存期間 (2023年10月31日現在)	中途解約/ 資料不詳
IIF湘南LCII(底地)	6,590	7,790	+1,200 (+18.2%)	3.9%	3.9%	100%	29.1年 (定借)	29.1年	原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF土浦LC	3,930	4,220	+290 (+7.4%)	4.7%	3.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF秦野LC	3,170	3,520	+350 (+11.0%)	4.1%	3.5%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF横浜幸浦LC(底地)	1,170	2,830	+1,660 (+141.9%)	3.5%	3.5%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF習志野LCIII(底地)	1,450	1,590	+140 (+9.7%)	3.8%	3.8%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	1年間不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF東松山LC(底地)	1,140	1,320	+180 (+15.8%)	4.1%	4.1%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF横須賀LC	1,970	2,160	+190 (+9.6%)	4.3%	3.7%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF相模原LC(底地)	730	920	+190 (+26.0%)	3.9%	3.9%	100%	14.1年 (定借)	14.1年	10年間原則不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF佐倉LC	2,180	2,260	+80 (+3.7%)	4.5%	3.9%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF兵庫三田LCI(底地)	520	1,620	+1,100 (+211.5%)	3.6%	3.6%	100%	23.9年 (定借)	23.9年	原則不可/ 不可
IIF大阪此花LCII(底地)	1,030	1,930	+900 (+87.4%)	3.7%	3.7%	100%	15.1年 (定借)	15.1年	1年間不可/ 不可
IIF大阪茨木LC	7,150	7,430	+280 (+3.9%)	3.9%	3.6%	100%	16.1年 (定借)	16.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF滋賀大津LC	980	1,636	+656 (+67.0%)	4.5%	4.1%	100%	30.1年 (定借)	30.1年	不可/ CPI連動(フロアあり)
IIF富山LC	3,470	3,655	+185 (+5.3%)	4.9%	3.9%	100%	14.8年 (定借)	14.8年	不可/ CPI連動(フロアあり)
合計/平均	108,260	119,581	+11,321 (+10.5%)	4.3%	3.8%	100%	18.9年 (定借)	18.9年	-

(注1) 新規取得資産の「鑑定評価額」は、取得時鑑定評価書に基づいています。

(注2) 新規取得資産の「含み益」とは、取得時鑑定評価書に記載された鑑定評価額と取得予定価格の差額をいい、「含み益率」は含み益を取得予定価格で除して算出しています。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3) 新規取得資産の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求めています。

NOI利回り = $\text{NOI} \div \text{取得予定価格}$

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

* NOIの計算には、別途注記する場合を除き、新規取得資産については新規取得資産に係る2024年2月1日を価格時点とする、取得時鑑定評価書に記載された直接還元法の運営純収益を使用しており、鑑定評価において直接還元法が採用されていない場合は鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用しています。

** 減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、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。

したがって、新規取得資産の（償却後）NOI利回りは、取得時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4) 新規取得資産の「稼働率」は、総賃貸可能面積（新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書（使用貸借面積を含みます。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）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5) 新規取得資産の「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。

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

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

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

なお、新規取得資産の平均（償却後）NOI利回りは、取得時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) 新規取得資産の「平均賃貸借契約期間」は、新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、新規取得資産等取得後から、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。なお、新規取得資産において、同一の物件において事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約が締結されている場合については、両契約については、年間賃料に基づき加重平均した数値を記載しています。また、平均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。

- (注7) 「契約形態」としての「定借」とは、事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約をいい、新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る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8) 新規取得資産の「平均賃貸借契約残存期間（2024年3月4日時点）」は、2024年3月4日から、新規取得資産等取得後において効力を有する予定の各新規取得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を記載しています。なお、新規取得資産において、同一の物件において事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約が締結されている場合については、両契約については、年間賃料に基づき加重平均した数値を記載しています。また、平均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9) 「中途解約/賃料改定」については、中途解約に関し、一定期間又は残存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又は残存期間の賃料を支払うことが必要となる場合には、「原則不可」としてきます。また、賃料改定に関し、各新規取得資産の取得予定日において効力を有する予定の各新規取得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）に係る賃料を下限とするCPI連動賃料を「CPI連動（フロアあり）」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（CPI連動を含みます。）を理由とする改定について合意していない場合には、「不可」に含めています。以下同じです。

成長戦略：既存ポートフォリオの運用戦略

本投資法人は、「First Mover」（先行者）として、競合の少ない環境を活かし他社に先行して新しいセクターへの投資を行う独自の戦略による「投資主価値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、「強固な財務基盤の構築」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。

(イ) 外部成長

a. CRE/PRE提案を通じた本投資法人による資産取得

本投資法人は、本資産運用会社の卓越した「案件獲得能力（オリジネーション力）」を通して、企業、公的主体に対し、ROE向上に寄与する様々なCRE/PRE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の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提案及びPRE提案により、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/PRE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)物件取得実績を積み上げることにより、(ii)CRE/PRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii)CRE/PRE提案による物件取得を通じて積み上げた実績・ノウハウを、更なる次の取得機会へ活かすという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「First Mover」（先行者）として独自のCRE/PRE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。

本募集においては、独自のCRE提案の結果として、前記「オフアリングハイライト（本募集において訴求するポイント）＜投資主価値向上に資する新規取得資産等＞」に記載のとおり、継続的に収益性の高い物件取得を実現しています。

b. CREカーブアウト案件・再開発案件(注1)を軸に、パイプラインを拡充

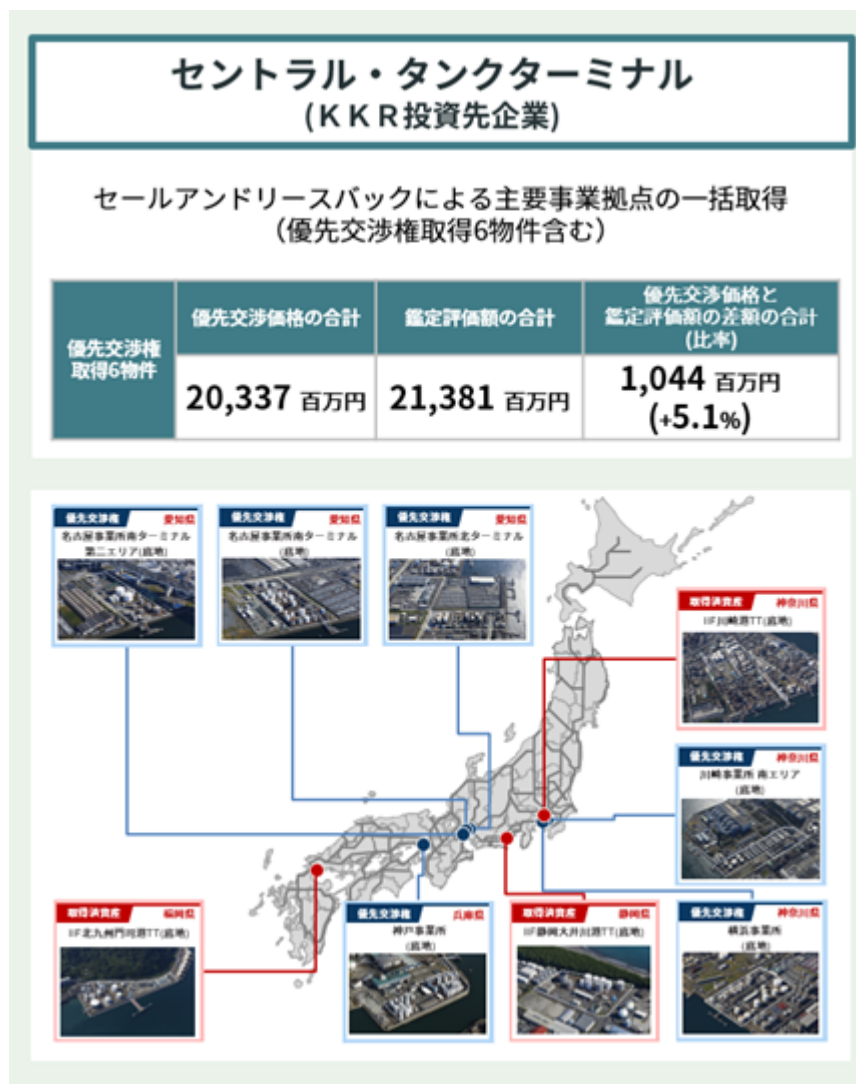
日本企業においては、保有資産の売却等を通じたアセットライトニーズの高まりが顕著となっています。本投資法人は、こうした企業のニーズを捉えて、企業側がカーブアウトを企図する物件の取得を目指します。かかる戦略の一環として、本投資法人は第33期（2024年1月期）中にKKRグループであるセントラル・タンクターミナル株式会社から「IIF川崎港タンクターミナル（底地）」、「IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）」及び「IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）」を取得しました。KKRグループとの協働を通じた上記3物件の取得は、本投資法人初のCREカーブアウト案件への取組みであり、企業価値向上を企図するセントラル・タンクターミナル株式会社のアセットライトニーズを捉えた、安定性と収益性の高い希少なタンクターミナルアセットの取得となりました。なお、上記3物件以外にも同社が保有する全国の主要事業拠点（優先交渉権取得6物件(注2)）の優先交渉権を取得しています(注3)。

(注1) 「再開発案件」とは、「IIF羽村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）」及び「IIF習志野ロジスティクスセンター」に係る再開発物件をいいます。また、「IIF羽村ロジスティクスセンター」及び「IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）」に係る再開発物件を「再開発決定物件」といい、「IIF習志野ロジスティクスセンター」に係る再開発物件を「再開発計画物件」ということがあります。なお、「IIF習志野ロジスティクスセンター」の再開発物件については計画中であり、本書の日付現在において、再開発の決定はされておらず、また再開発事業後の建物について本投資法人が取得を決定した事実もありません。以下同じです。

(注2) 「優先交渉権取得6物件」とは、セントラル・タンクターミナル株式会社の事業拠点のうち、川崎事業所南エリア（底地）、横浜事業所（底地）、名古屋事業所北ターミナル（底地）、名古屋事業所南ターミナル（底地）、名古屋事業所南ターミナル第二エリア（底地）及び神戸事業所（底地）をいいます。以下同じです。

(注3) 本書の日付現在、優先交渉権を取得した物件について本投資法人が取得を決定した事実はありません。以下、全ての優先交渉権を取得した物件につき同じです。

<アセットライトニーズを捉えたCREカーブアウト案件>



(注1) 「優先交渉価格の合計」は、優先交渉権取得6物件について2023年11月30日付でブリッジャーから受領した売渡意向表明書に記載された2024年8月末時点を売買実行日とした場合の購入予定価格の合計額を記載しています。なお、本投資法人が当該物件を優先交渉価格で取得できる保証はありません。

(注2) 「優先交渉価格と鑑定評価額の差額の合計」は、優先交渉権取得6物件に係る鑑定評価書に記載の鑑定評価額の合計と、優先交渉価格の合計との差額を記載しています。また、「優先交渉価格と鑑定評価額の差額の合計(比率)」は、優先交渉価格と鑑定評価額の差額の合計が、優先交渉価格の合計に占める比率を記載しています。

また、本投資法人は、産業用不動産の運用・開発ノウハウを活かした再開発案件に取り組んでいます。本投資法人の保有資産である「IIF羽村ロジスティクスセンター」及び「IIF習志野ロジスティクスセンター」については再開発を決定しており、「IIF習志野ロジスティクスセンター」においても再開発が計画されています。なお、「IIF習志野ロジスティクスセンター」及び「IIF羽村ロジスティクスセンター」の建物部分については、オフバランス再開発(注1)が、「IIF羽村ロジスティクスセンター」については、オンブック再開発(注1)が、それぞれ決定又は計画されています。「IIF習志野ロジスティクスセンター」の新築建物については、2023年8月30日に売主との間で当該新築建物に係る信託受益権について本投資法人が取得する旨の契約が締結されています(注2)。なお、「IIF習志野ロジスティクスセンター」の再開発については、本書の日付現在、本投資法人が正式な再開発の実施及び取得を決定した事実はありません。再開発決定物件の取得予定価格(注3)の合計(本投資法人が既に保有する土地部分の取得価格を含みます。)は9,526百万円、取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計(比率)(注4)は2,872百万円(+30.2%)となる見込みです。

< 産業用不動産の運用・開発ノウハウを活かした再開発案件 >



- (注1) 「オンブック再開発」とは、物件の開発に係る資本的支出・費用等を本投資法人で計上して行う再開発を意味し、「オフバランス再開発」とは、ブリッジャー等の起用を通じて物件の開発に係る資本的支出・費用等を本投資法人で計上せずに行う再開発を意味します。以下同じです。
- (注2) 「IIF習志野ロジスティクスセンター」の新築建物に係る信託受益権の取得予定日は、2025年9月1日です。なお、当該取得予定日は本書の日付現在における引渡し予定日であり、変更となる可能性があります。
- (注3) 「IIF羽村ロジスティクスセンター」の取得予定価格は、2016年12月22日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を、「IIF習志野ロジスティクスセンター」の取得予定価格は、2010年2月16日の当初取得時の不動産売買契約書に記載された土地の取得価格に、2023年8月30日の新築建物に係る信託受益権売買契約書に記載された建物の取得予定価格を加算した価格を、それぞれ記載しています。
- (注4) 「取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計」は、各再開発物件の再開発後の建物の竣工を前提とした未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書（「IIF羽村ロジスティクスセンター」については2022年8月31日、「IIF習志野ロジスティクスセンター」については2023年7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及び株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価書）に記載された鑑定評価額と、取得予定価格の合計（本投資法人が既に保有する土地部分の取得価格を含みます。以下本注において同じです。）との差額をいい、「取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計（比率）」は取得予定価格の合計に対する、取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計の比率を記載しています。なお、「取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計」は、本書の日付現在における試算値であり、再開発後の実際の差額と一致する保証はなく、取得予定価格と鑑定評価額の差額の合計は、再開発計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。以下同じです。
- (注5) 「想定延床面積」は各再開発案件における現時点での計画に基づく参考値をそれぞれ記載しています。そのため、実際の再開発物件の「延床面積」は、各再開発案件の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。
- (注6) 各再開発後の新築建物の竣工予定日は、再開発事業計画の内容の変更等により今後変動する可能性があります。特に、「IIF習志野ロジスティクスセンター」については、本投資法人は再開発について決定しておらず、再開発そのものを行わない可能性もあります。以下同じです。
- (注7) 上記の各資産の再開発後イメージについては、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際と異なる場合があります。また、本書の日付現在、再開発を計画中の「IIF習志野ロジスティクスセンター」について本投資法人が再開発の開始及び再開発事業後の建物の取得を決定した事実はありません。

c. CRE/PRE戦略にCREカーブアウト案件が加わり取得機会は大幅増加へ

CRE/PRE戦略にCREカーブアウト案件が加わるにより、本投資法人の物件の取得機会は今後大幅に増加することが見込まれます。本投資法人は多様な投資戦略に基づき継続的に物件を取得し、資産規模の拡大を目指します。

<CRE/PRE戦略の進化により資産規模拡大の加速を目指す>



(ロ) 戦略的な資産売却による譲渡益の分配

本投資法人は、保有資産を戦略的に売却することにより、ポートフォリオの質の向上とリスクの低減と同時に投資主に安定的に売却益を還元してきました。

本投資法人では、保有資産の価値向上に向けた様々な取組みを実施しており、かかる取組みを通じて多くの含み益を蓄積してきました。本投資法人は、資産運用戦略の一環として、保有資産の将来の収益性低下やテナント退去等のリスクを早期に掴み、適切なタイミングで保有資産を売却することで含み益を実現しています。この戦略の下、本投資法人は2021年から2023年にかけて7物件を売却しており、また、2024年2月15日には「IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）」及び「IIF横浜都筑R&Dセンター」の売却を決定しました。これにより2021年から本書の日付現在までに譲渡を決定した物件数は9物件となり、その帳簿価額累計額（譲渡予定資産については譲渡決定時点における帳簿価額の見込額に基づき算定しています。以下同じです。）は33,968百万円、譲渡（予定）価格（注）累計額は42,875百万円、譲渡（予定）価格累計額と帳簿価額累計額の差額は8,906百万円となる見込みです。

(注) 「譲渡（予定）価格」は、2021年から本書の日付現在までに譲渡を決定した物件の売買契約書に記載された各不動産又は各不動産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。）をいいます。

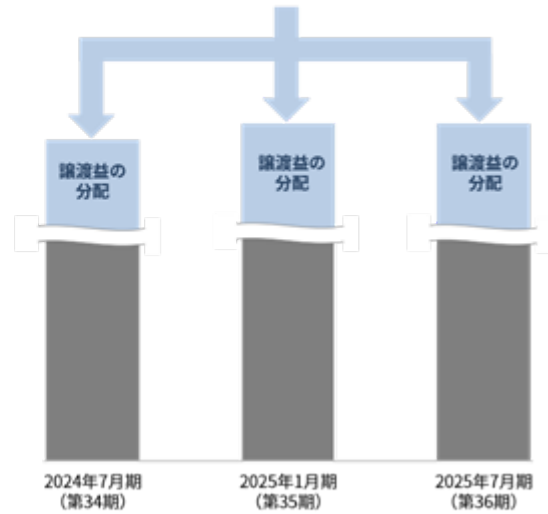
< 戦略的な資産売却により投資主へ譲渡益を還元 >

将来の収益性低下リスクと投資主還元に鑑み、IIF戸塚TC(底地)及びIIF横浜都筑R&DCの早期売却を決定

IIF戸塚TC(底地)	IIF横浜都筑R&DC
	
2物件合計	
帳簿価額 (2023年7月31日時点)	10,545 百万円
譲渡予定価格	13,500 百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差額	2,954 百万円

< 譲渡益の分配イメージ >

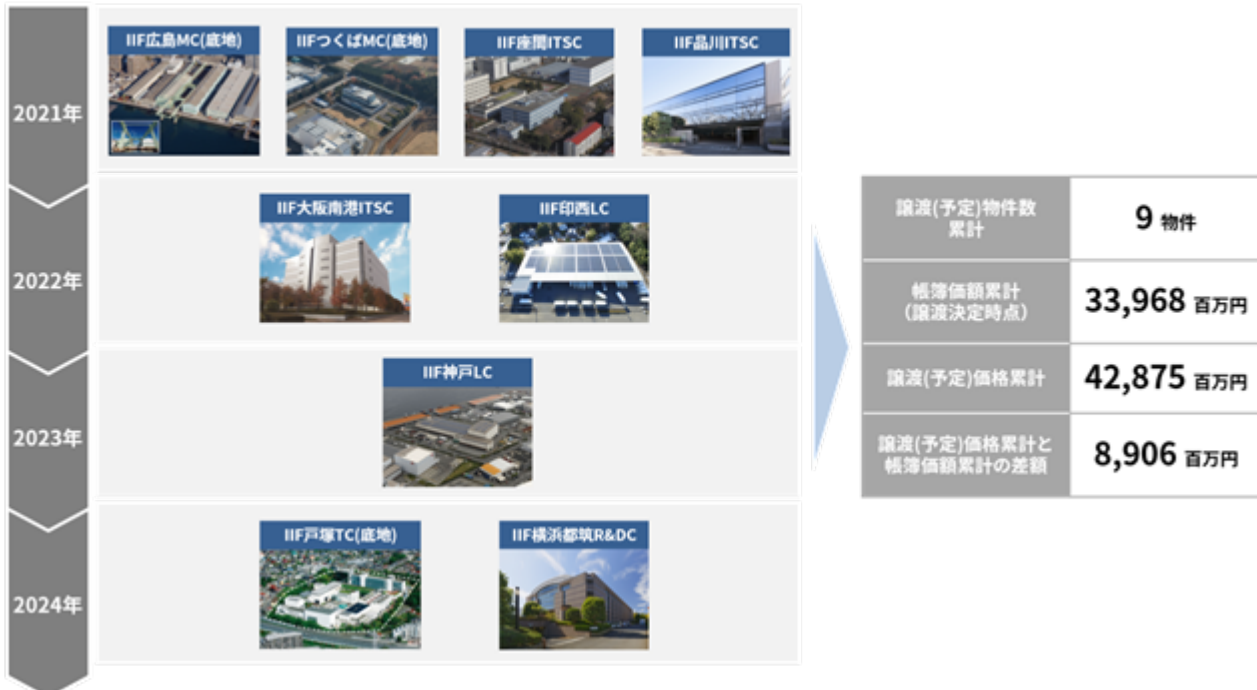
IIF戸塚TC(底地)は3期に亘って分割譲渡予定
発生する譲渡益については、
2024年7月期以降の3期に亘って分配



- (注1) 「IIF横浜都筑R&Dセンター」の帳簿価額については、2023年7月期末時点の「IIF横浜都筑R&Dセンター」における資産除去債務相当分を控除した金額を基に算定しています。以下同じです。
- (注2) 「譲渡予定価格」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「譲渡予定価格と帳簿価額の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。
- (注4) 「譲渡益の分配イメージ」は、「IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)」の譲渡益が3期に亘って分配されることを分かりやすく説明するためのイメージ図であり、各グラフの高さや譲渡益が占める割合は、必ずしも実際の数値と一致するとは限らず、また、各営業期間の分配金額や譲渡益の額を示唆又は保証するものでもありません。

< 直近3年で約430億円の物件売却を決定し、多額の含み益を投資主へ還元 >

産業ファンド投資法人の資産売却のトラックレコード



(注1) 「帳簿価額累計（譲渡決定時点）」は各譲渡（予定）物件の譲渡を決定した直前期の決算期末における帳簿価額の累計を記載しています。

(注2) 「譲渡（予定）価格累計」は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。

(注3) 「譲渡（予定）価格累計と帳簿価額累計の差額」は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。

(八) 内部成長

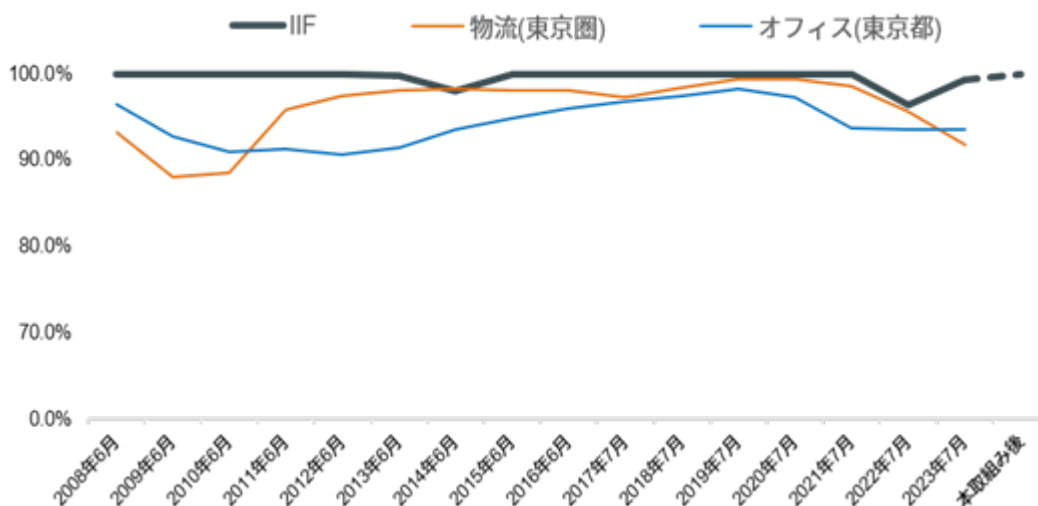
a. 高い安定性

(a) 保有物件の稼働率と契約期間満了時期の状況

高稼働率を維持しつつ、賃貸借契約の満了時期等を捉え、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、賃貸借契約の満了時期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。

< 高い稼働率 (2008年6月～本取組み後) (注) >

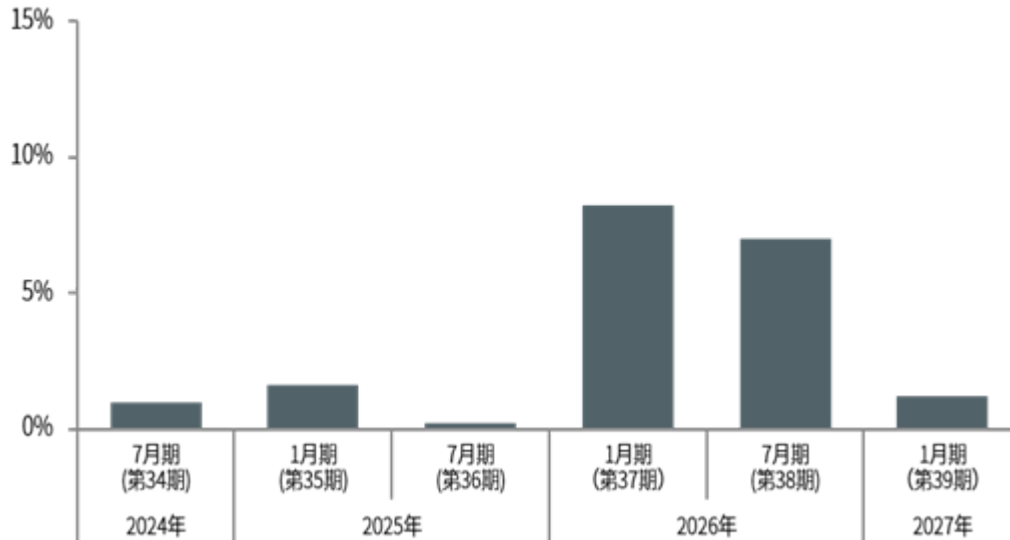


(出所) 「物流(東京圏)」についてはシービーアールイー株式会社「CREIS Japan」、「オフィス(東京都)」については三鬼商事株式会社「オフィスデータ」を基に本資産運用会社が作成

(注) 「本投資法人」については、各決算期末時点における本投資法人の保有資産の平均稼働率について、「平均稼働率 = 総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積」として、賃貸面積ベースで加重平均して算出しています。なお、本取組み後の本投資法人の平均稼働率については、前記「(1) 本募集の意義 < 本投資法人の資産及び負債 >」の(注4)をご参照ください。「物流(東京圏)」は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在し、延床面積10,000坪以上、かつ、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設の平均稼働率を記載しています。「オフィス(東京都)」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区内に所在する基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルの平均稼働率を記載しています。

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

対ポートフォリオ賃料比率



- (注1) 「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（新規取得資産については、各新規取得資産の取得予定日において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書）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、その合計額によります。）を、百万円未満を切り捨てて算出しています。また、「対ポートフォリオ賃料比率」は、本取組み後の本投資法人のポートフォリオ全体に係る年間賃料合計に占める今後3年で期間満了を迎える賃貸借契約に係る年間賃料合計の比率を記載しています。また、譲渡予定資産は除外しています。
- (注2) 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を基準に記載しています。

< 契約満了等のタイミングで着実な賃料増額を実現 >

物件名	NOIの推移 (百万円)		NOI増加率
	(1)取得時	(2)契約更改後	
IIF川口LC  <small>2012年12月取得, 運用期間11.2年</small>	120	269	+123.0%
IIF柏LC  <small>2013年2月取得, 運用期間11.1年</small>	127	171	+34.4%
IIF東大阪LC  <small>2013年4月取得, 運用期間10.9年</small>	164	198	+20.8%
IIF大阪住之江LCI  <small>2017年3月取得・2018年3月追加取得, 運用期間7.0年</small>	506	601	+18.8%
IIF市原MC (底地)  <small>2020年10月取得, 運用期間3.4年</small>	911	1,155	+26.8%

(注) 上図の「NOI」は、各物件に係る運営純収益の実績値を指し、「取得時」のNOIは各物件の取得時以降、固定資産税及び都市計画税の費用化が開始した決算期（IIF川口LCは2013年12月期、IIF柏LCは2014年12月期、IIF東大阪LCは2014年12月期、IIF大阪住之江LCは2020年1月期及びIIF市原MCは2022年1月期）におけるNOI実績を年額ベースに修正したものをそれぞれ記載しており、「契約更改後」のNOIは各物件の2023年7月期のNOI実績を年額ベースに修正した額に、2023年7月期後から本書の日付現在までに締結した各契約更改に関する契約書による年間賃料の上昇額（IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）については、2023年11月21日付でテナント候補に提示した賃貸条件の協議に係る通知書及び2023年12月15日付でテナント候補から受領した賃貸借意向通知書に基づいた年間想定賃料と年間実績賃料の差額）を加算したものをそれぞれ記載しています。なお、契約更改後のNOIは、契約更改に関する契約書等に基づき算出した想定値であり、実際のNOIと一致する保証はありません。また、IIF市原マニファクチュアリングセンター（底地）の契約更改後のNOIは上記賃貸借意向通知書に基づく想定値であり、実際に契約が締結された際の賃料を保証するものではなく、また、必ずしもNOI増額が実現する保証はありません。以下同じです。

(b) 一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」を継続

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）

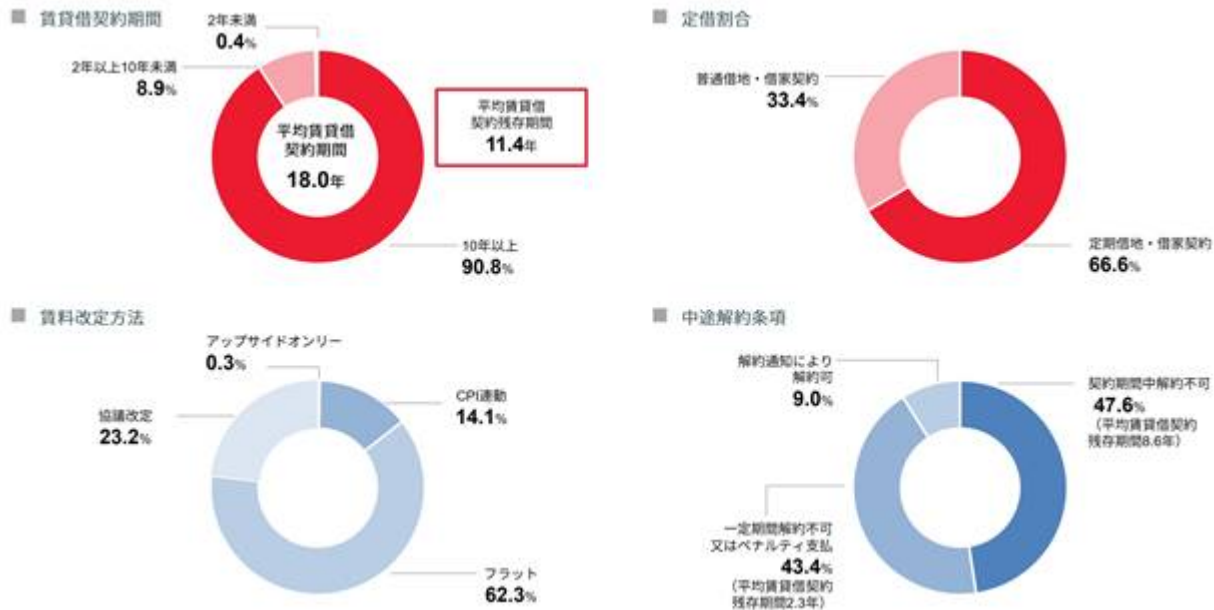
本投資法人は、入居テナントにとって重要な拠点である資産に重点的に投資することによりテナントと長期の賃貸借契約を締結し、安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオを構築していく方針です。本取組み後のポートフォリオにおける平均賃貸借契約期間(注1)は18.0年、平均賃貸借契約残存期間(注1)は11.4年となります。特に、賃貸借契約期間については、10年以上の契約割合(注2)が90.8%を占めるなど、長期の契約期間を有する賃貸借契約（以下「長期賃貸借契約」といいます。）が多いことが、本投資法人の特徴として挙げられます。

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66.6%となり、長期賃貸借契約とともに定借割合を増加させることで、保有資産から安定的なキャッシュフローを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47.6%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43.4%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。

<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、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約（賃貸借予約契約を含みます。本「<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）>」に係る注記において以下同じです。）に定めら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、本取組み後から、当該各賃貸借契約に定めら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。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に定められた賃貸借条件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3) 「CPI連動」とは、賃料に関してCPI等の物価指数に連動して賃料の見直しが行われる旨が規定されている賃貸借契約をいいます。
- (注4) 「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5) 「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6) 「協議改定」とは、上記「(注3)」、「(注4)」及び「(注5)」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7) 定期建物賃貸借契約を締結し、賃貸借契約において賃料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（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく賃借人の賃料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 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8) 「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 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。下記「(注9)」についても同様です。
- (注9) 「一定期間解約不可又はペナルティ支払」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10) 「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。

(二) 財務戦略

a. 安定性の向上：返済期限の分散とLTVマネジメントによる強固な財務基盤の構築

本投資法人は、高い信用力を活かした財務施策を企画し、柔軟性の高い借入れを実行します。本募集においては、計620億円の本件新規借入れを行うことを企画しています。本件新規借入れの内容は、以下のとおりです。

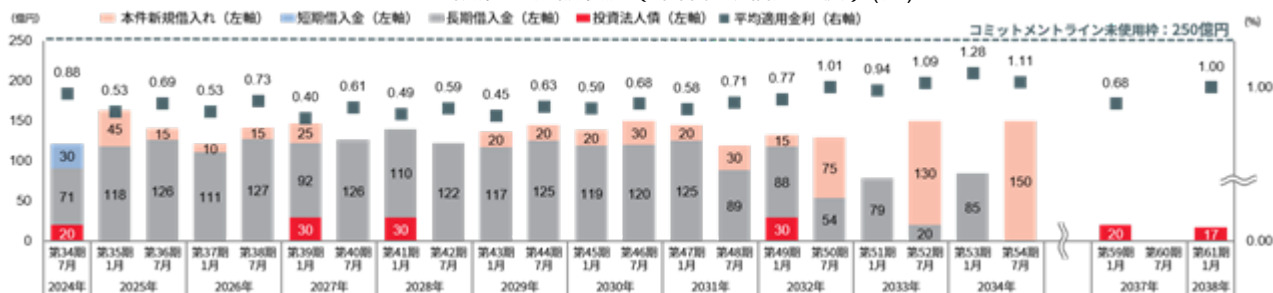
<新規取得資産の取得資金に充当予定の本件新規借入れ及び調達先（計620億円）（注）>

借入期間 (年)	借入額 (百万円)	借入金融機関	借入実行予定日	資金用途
0.5	2,000	株式会社 三菱UFJ銀行	2024年 2月29日	新規取得資産の 取得資金に充当
1.5	1,000			
6.0	3,000			
7.0	2,000			
9.0	2,000			
10.0	4,000			
0.5	500	株式会社 みずほ銀行		
1.0	1,500			
7.5	1,500			
8.0	2,500			
9.0	4,000			
10.0	3,000	株式会社 三井住友銀行		
0.5	2,000			
2.0	1,500			
2.5	2,500			
4.5	2,000			
7.0	1,000			
8.0	500			
10.0	3,000	農林中央金庫		
8.0	3,000			
9.0	4,000			
10.0	3,000	株式会社 SBI新生銀行		
6.5	2,000			
9.0	2,000			
10.0	1,000	株式会社 福岡銀行		
8.0	1,000			
9.0	1,000			
10.0	1,000	三井住友信託銀行 株式会社		
5.0	2,000			
5.5	2,000	株式会社 日本政策投資銀行		
8.0	500	株式会社 西日本シティ銀行		

(注) 前記「 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） 「継続的な投資主価値の向上」と「更なる安定性の向上」（Portfolio growth）」に記載のとおり、本投資法人は、本件新規借入れに加えて、本バックアップローンやコミットメント・ライン契約等に基づく借入れを行う場合があります。

本投資法人は、長期固定の借入れを中心としつつ、金融環境の変化による調達コストも勘案しながら、返済期限の分散を図り、長期安定的な財務基盤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、2024年1月31日時点の各有利子負債については、2024年1月31日時点（但し、2024年2月6日に返済期限の到来する借入れについては、2024年2月2日時点）で適用されている金利を使用し、2024年3月13日に返済期限の到来する同額で借換えを行う予定の借入れ及び本件新規借入れについては、2024年2月1日時点の利率として公表された一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物又は3か月物の日本円TIBOR及び2024年2月1日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（RefinitivスクリーンTKFX9154ページ）のオファーレート等に基づき試算したレートを使用し、借入額に基づき加重平均して算出しています。実際に適用される金利は借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。

b. 公募増資等を通じたLTV水準のコントロール

2023年3月に行われた第11回公募増資による資産取得後の本投資法人の簿価LTV及び時価LTVはそれぞれ49.0%及び40.4%であり、2023年7月期（第32期）期末における簿価LTV及び時価LTVはそれぞれ49.0%及び40.0%でした。本取組み後においては、簿価LTV及び時価LTVはそれぞれ50.6%及び42.5%となる予定であり、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。



c. 機動的かつ安定的な資金調達手段としてのコミットメント・ライン契約等

本投資法人は、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、以下のとおり、各金融機関との間でコミットメント・ライン契約等を締結し、総額250億円の融資枠を確保しています。

コミットメント・ライン

- (1) 借入極度額：100億円
 - (2) 契約期限：2026年6月30日(注)
 - (3) 契約形態：シンジケーション方式のコミットメント・ライン契約
 - (4) 参加行：株式会社三菱UFJ銀行・三井住友信託銀行株式会社・株式会社みずほ銀行
 - (5) 担保・保証の有無：無担保・無保証
- (注) 1年毎にコミットメント期間の延長協議可能

コミットメント・ライン

- (1) 借入極度額：50億円
 - (2) 契約期限：2026年6月30日(注)
 - (3) 契約形態：シンジケーション方式のコミットメント・ライン契約
 - (4) 参加行：株式会社三菱UFJ銀行・三井住友信託銀行株式会社
 - (5) 担保・保証の有無：無担保・無保証
- (注) 1年毎にコミットメント期間の延長協議可能

コミットメント型タームローン契約

- (1) 借入極度額：100億円
 - (2) 契約期限：2027年3月15日(注)
 - (3) 実行時借入期間：7年間
 - (4) 契約形態：コミットメント型タームローン契約
 - (5) 契約締結先：株式会社日本政策投資銀行
 - (6) 担保・保証の有無：無担保・無保証
- (注) 1年毎にコミットメント期間の延長協議可能

(ホ) ESG

a. 更なるESG施策の推進と、外部機関からの評価及び認証の取得状況

<新たなGHG（Greenhouse Gas）削減目標の設定とSBTi認定の取得、生物多様性イニシアティブへの賛同>

本投資法人は、本資産運用会社が掲げるサステナビリティ戦略「責任不動産投資を实践し、世界的課題の解決に貢献していく」に基づき、持続可能な社会の実現を目指し、ESG（環境・社会・ガバナンス）(注1)への取組みを積極的に行ってきました。特に、気候変動への対応は重要な社会課題であると考え、本資産運用会社は、「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」(注2)へ署名、「気候変動イニシアティブ（JCI）」(注3)へ賛同するとともに、本投資法人はこれまでの本資産運用会社のESGの取組みに賛同し、保有資産に対する環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に積極的に取り組んできました。ネットゼロ社会の実現に向け、世界各国における気候変動対策への取組みが加速する中、本投資法人としてその実現を目指すことは、保有資産のみならず、中長期的な日本の産業活動の発展に寄与し、ひいては投資主価値の向上に資するものと認識しています。その一環として、バリューチェーン全体を温室効果ガス（GHG）削減対象とすべく、新たな温室効果ガス排出量削減目標を設定しました。かかる新規削減目標に基づき、本投資法人は2023年3月13日付でSBTi認定(注4)を取得しています。本投資法人はネットゼロに向け更なる温室効果ガス排出量の削減を推進していきます。

また、本資産運用会社は、生物多様性の保全を推進するため、「企業と生物多様性イニシアティブ（JBIB）」(注5)及び「生物多様性のための30by30アライアンス（30by30アライアンス）」(注6)の2つの生物多様性イニシアティブに参画・賛同しました。本投資法人においても、生態系がもたらす様々な恩恵の重要性を認識し、引き続き生物多様性の保全の推進に努めてまいります。

(注1) 「ESG」とは、Environmental（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) 「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会（FSB）により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。TCFDは、2023年のStatus Reportの発行を以てタスクフォースとしては解散しています。

(注3) 「気候変動イニシアティブ（JCI：Japan Climate Initiative）」とは、「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」という宣言に賛同する企業、自治体、団体、NGO等の参加による脱炭素社会の実現に向けた取組みをいいます。

(注4) 「SBTi」とは、「Science Based Targets」の略称であり、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2度を十分に下回る水準（Well Below 2度）に抑え、また1.5度に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことです。「SBTi認定」とは、当該SBTiに対してCDP（カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト）、世界資源研究所、国連グローバル・コンパクト及び世界自然保護基金による共同イニシアティブです。本投資法人が取得したSBTi認定は中小企業版であり、SME（Small and Medium-Sized Enterprises、従業員500人未満の非子会社の独立した企業。ただし、金融機関（FI）や石油・ガス（O&G）企業を除きます。）向けに設定されている申請ルートのことを指します。

(注5) 「企業と生物多様性イニシアティブ（JBIB）」とは、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目的に2008年に設立された一般社団法人です。

- (注6) 「生物多様性のための30by30アライアンス(30by30アライアンス)」とは、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させるというゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成を目指し、各種施策の促進、取組みの積極的な発信を目的とする、行政、企業、NPO等の有志連合です。

SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

2023年2月に設定した
新たなGHG削減目標に基づき
SBTi認定を取得

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

新規GHG削減目標

- 2030年までにScope1+2の総排出量を42%削減(2021年対比)
- 2050年までにバリューチェーン全体でGHG総排出量のネットゼロを目指す

生物多様性イニシアティブに賛同

生物多様性の保全を推進するため、
新たに2つの生物多様性イニシアティブに参画・賛同

■企業と生物多様性イニシアティブ(JBIB)



JBIBは、多様な企業が共同で研究を進めることにより、単独の企業活動のみでは成し遂げられない成果を生み出し、真に国内外の生物多様性の保全に貢献することを目的に2008年に設立されました。

■生物多様性のための30by30アライアンス



30by30アライアンスは、2030年までに生物多様性の損失を食い止め、回復させるというゴールに向け、2030年までに自国の陸域・海域の少なくとも30%を保全・保護することの達成を目指し、各種施策の促進、取組みの積極的な発信を目的とする、行政、企業、NPO等の有志連合です。

- (注) 「Scope1」とは、事業者自らによる温室効果ガスの直接排出を、「Scope2」とは、他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出をいいます。

< CDP (カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト) 気候変動プログラムへの参加 >

本投資法人は、2022年から引き続き2023年においても気候変動情報開示に対する活動を評価するCDP (カーボン・ディスクロージャー・プロジェクト) 気候変動プログラムに参加し、最上位レベルのリーダーシップに位置する「A」(注)のスコアを取得しました。CDPとは、2022年5月時点で運用総額130兆米ドルの資産を保有する世界の機関投資家のサポートの元で上場企業の温暖化対策を調査している国際NPOであり、2016年11月4日に発効となったパリ協定の実効性を担保する民間の取組みとして、注目を集めているものとなります。

(注) CDPは、世界の主要企業を対象に、温室効果ガスの排出や気候変動による事業リスク・機会などの情報開示を求める質問書を年に1回送付し、その回答をもとに企業の気候変動問題への対応を評価しており、評価はA, A-, B, B-, C, C-, D, D-の8段階で付与されます。



2023年度のCDP気候変動プログラムに参加
最上位レベルのリーダーシップに位置する「A」のスコアを取得

< 環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証・登録を完了 >

本投資法人は、サステナビリティの推進として環境に関する各種PDCAサイクルの社内体制の構築を推進してきており、当該環境経営に関し、環境省が策定した環境マネジメントシステムである「エコアクション21」の認証・登録を2023年1月19日に完了しました。エコアクション21は、環境省が環境マネジメントシステムの一環として策定した「エコアクション21ガイドライン」に基づき、環境経営を推進する事業者を第三者機関が認証・登録する制度です。エコアクション21ガイドラインには、環境経営システムの構築、運用、維持に関する14の取り組み項目(要求事項)が定められており、当該要求事項から構成されるPDCAサイクル推進による経営力向上や組織の活性化、環境経営レポートの作成及び公表による透明性の確保、環境経営に対する継続的な改善取組みが期待されています。



b. 外部機関からの評価と認証の取得状況

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、保有資産における環境・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及び認証を取得しています。

<GRESBリアルエステイト評価：4スターを獲得及び開示評価は「A」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、2023年10月に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される「GRESBレーティング」で「4スター」を取得しました。また、GRESB開示評価の最上位「A」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。2023年のGRESBリアルエステイト評価には2,084の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加し、その保有資産額は総計7兆2,000億米ドル(約1,062兆円。1米ドル=147.55円で換算、以下同じです。)に上ります。そして、計約51兆米ドル(約7,525兆円)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。



<CASBEE®不動産評価認証：2017年に、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(現一般財団法人住宅・建築SDGs推進センター)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。

本投資法人の保有資産においては、2017年に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」を取得しており、直近では「IIF東雲ロジスティクスセンター」及び「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」にてAランク評価を取得しています。その結果、2024年1月末日現在、25物件で本認証を取得しています。



(注) 「CASBEE®」は、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターの登録商標であり、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。

<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、2014年にJ-REITが保有する物流施設で初となるBELS評価を取得しており、直近では「IIF兵庫たつの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」にて評価を取得しています。その結果、2024年1月末日現在、22物件で本評価を取得しています。



<DBJ Green Building認証(注)：J-REIT初の物流施設における認証取得>

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が保有する物流施設として初となるDBJ Green Building認証（評価ランク：ゴールド）を、2012年10月5日付で、「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」について取得しました。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」（譲渡予定資産）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」がなされた物流施設としての認証（4つ星）を受けました。その結果、2024年1月末日現在、5物件で本認証を取得しています。



DBJ Green Building

(注) 「DBJ Green Building 認証」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）に基づく認証を行うものです。

< ResReal 認証：J-REIT初の産業用不動産における認証取得 >

ResReal（レジリアル）認証とは、認証機関を一般財団法人日本不動産研究所、評価機関を株式会社イー・アール・エス及び株式会社建設技術研究所として、自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量化・可視化する認証制度です。具体的には、水害（外水氾濫、内水氾濫）、地震・津波、高潮、土砂災害など、自然災害の 카테고리毎に不動産のレジリエンスを評価します(注)。

本投資法人は、2023年3月31日付で「IIF品川データセンター」及び「IIF川崎サイエンスセンター」の2物件において、J-REITが保有する産業用不動産では初となる「レジリエンスが高い」とされるシルバー評価（水害評価カテゴリー）を取得しました。その結果、2024年1月末日現在、2物件で本認証を取得しています。

(注) 2024年1月末日現在、「水害」のカテゴリーについてのみ認証が行われており、その他の災害カテゴリーについては順次認証が開始される予定です。



c. 本資産運用会社が参画するイニシアティブ

本投資法人の資産運用会社である株式会社KJRマネジメントは、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、様々な取り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、同年同月に制定した「責任不動産投資に係る基本方針（「サステナビリティ基本方針」に改称）」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・コミッティを組織するとともに、同年8月にJ-REITの資産運用会社として初めて、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、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、2016年10月には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3）」への署名、2019年8月には「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同をいずれもJ-REITの資産運用会社として初めて行っています。また、2020年5月には気候変動イニシアティブ（JCI）への参加も表明しています。更に、2020年にはサステナビリティ・コミッティを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化し、最高サステナビリティ責任者（CSO）の設置を行うなど、サステナビリティの活動に積極的に取り組んでいます。2022年には、人権課題への取り組みの一環として、本資産運用会社にて「KJRマネジメント人権方針」を制定するとともに、責任投資原則（PRI）が創設した人権イニシアティブである「Advance」へエンドーサーとして署名しその取り組みを支持しています。

- (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の視点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、環境省が提唱する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) 「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。2021年時点では、世界約160か国で1万7,500を超える企業・団体が署名し、「人権」、「労働」、「環境」及び「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。

■ 責任投資原則（PRI）

ESG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す原則

署名年月：2013年8月（J-REITの資産運用会社初）



■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

中長期的気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言

賛同表明年月：2019年8月（J-REITの資産運用会社初）



■ 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）

環境省が提唱する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

署名年月：2013年6月



■ 国連グローバル・コンパクト（UNGC）^(注)

「人権」、「労働」、「環境」及び「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

署名年月：2016年10月（J-REITの資産運用会社初）



^(注) 2016年より、本資産運用会社は、国連グローバル・コンパクト（UNGC）における企業責任イニシアティブと、「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の各分野におけるその原則に賛同しています。

■ 気候変動イニシアティブ（JCI）

「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」という宣言に賛同する企業、自治体、団体、NGO等の参加による脱炭素社会の実現に向けた取組み

参加年月：2020年5月



■ Advanceへの賛同

PRIが創設したAdvanceにエンドーサーとして署名。投資家が人権及び社会的課題に対して行動を起こすことにより、労働者、地域及び社会に対して良い影響を生み出すことを目指す取組み

署名年月：2022年12月



(ハ) 主要指標（インデックス）への組入れ状況

本投資法人は、2023年12月31日現在、以下の主要指標（インデックス）に組み入れられています。

a. 東証REIT Core指数

東証REIT Core指数とは、東証REIT指数（東京証券取引所に上場するREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。）の算出対象を母集団とし、基準日における浮動株時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選定する指数をいい、30銘柄で構成されたインデックスです（2023年6月7日現在）。

b. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズとは、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、502銘柄で構成されるインデックスです（2023年9月29日現在）。

c. GPR 250 Index/GPR 250 REIT Index

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

GPR 250 REIT Indexとは、GPR 250 Indexに組み入れられている202銘柄のうち、REITのみ（2023年12月31日現在、199銘柄）で構成されたインデックスです。

d. MSCI Japan Small Cap Index

MSCI Japan Small Cap Indexとは、日本市場における小型株（日本株式の浮動株調整後時価総額の約14%）をカバーする863銘柄（2023年12月29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。

e. 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（2023年12月29日現在、456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439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（2023年12月29日現在、361銘柄）で構成されたインデックスです。

f. TR GPR APREA Composite REIT Index

TR GPR APREA Composite REIT Indexとは、アジア太平洋地域13か国を代表する181銘柄（2023年12月31日現在）のREITによって構成されたインデックスです。

g. Dow Jones Global Select REIT Index

Dow Jones Global Select REIT Indexとは、世界中のREITやREIT類似の証券199銘柄（2023年12月29日現在）によって構成されたインデックスです。

(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J-REITとして、競合の少ない取得環境を活かした資産取得により、収益の向上・安定を実現することで、分配金水準の更なる向上・安定化を目指します。

運用状況

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。

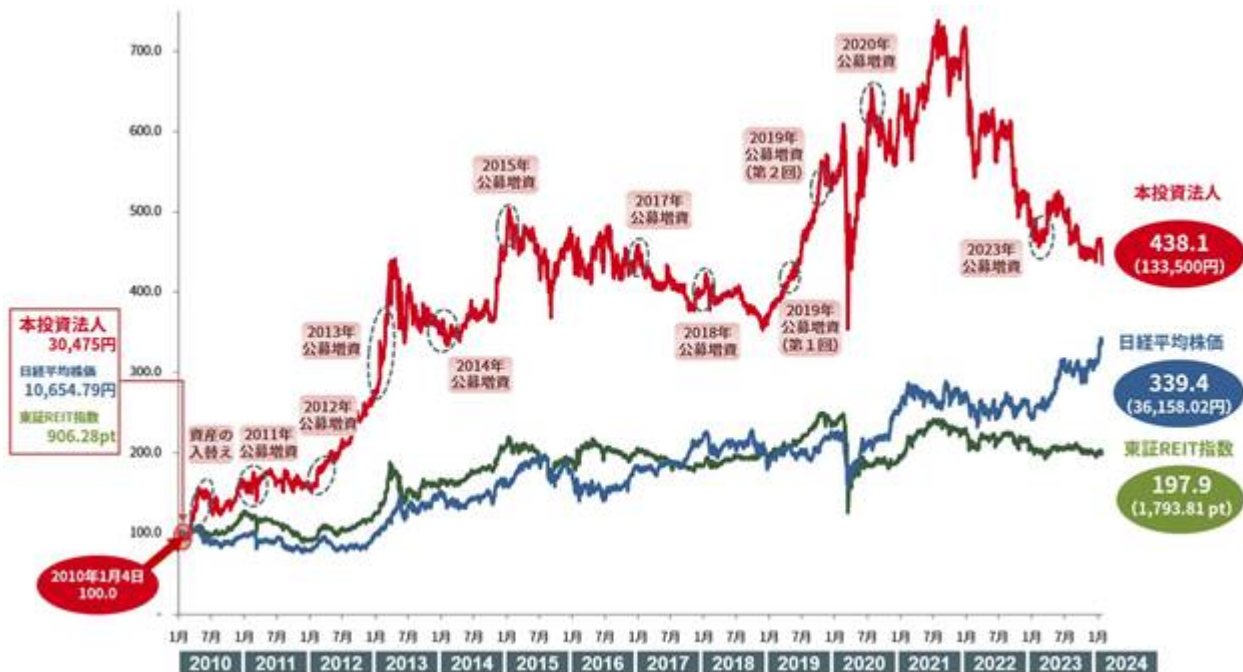
その後、本投資法人は物件の厳選投資を継続することで、ポートフォリオを拡大してきました。また、第8期の2011年3月、第10期の2012年3月、第12期の2013年2月、第14期の2014年2月、第16期の2015年3月、第20期の2017年2月、第22期の2018年3月、第24期の2019年5月、第25期の2019年12月、第27期の2020年8月、第32期の2023年3月に公募増資を実施し物件を取得することで着実な成長を実現し、2023年7月31日現在、総物件数78物件（取得価格の合計389,393百万円）（うち、物流施設48物件（取得価格の合計176,454百万円）、工場・研究開発施設等24物件（取得価格の合計140,639百万円）、インフラ施設6物件（取得価格の合計72,300百万円））を保有しています。

投資口価格の推移

2010年1月4日から2024年2月2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円に基づき投資口分割を考慮した後の投資口価格30,475円、日経平均株価10,654.79円、東証REIT指数906.28ポイント）をそれぞれ100.0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～2024年2月2日）>

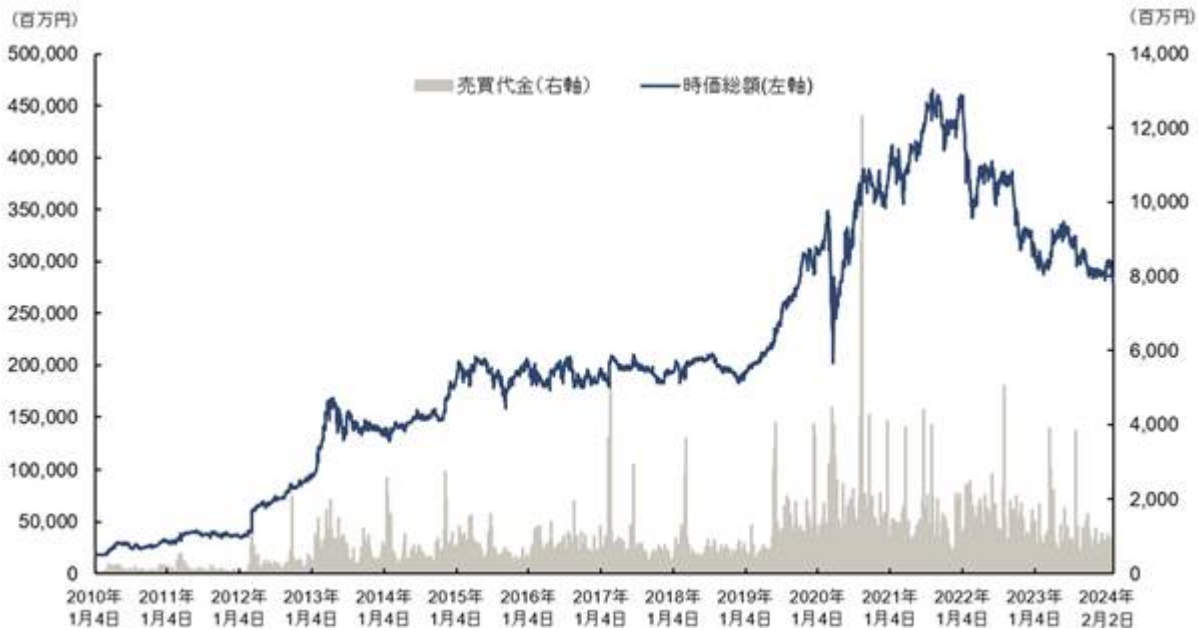


(出所) Bloombergのデータに基づき本資産運用会社が作成

(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100.0とした相対的な本投資法人の投資口価格（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口当たり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～2024年2月2日） >



（出所） Bloombergのデータを基に本資産運用会社が作成

（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。

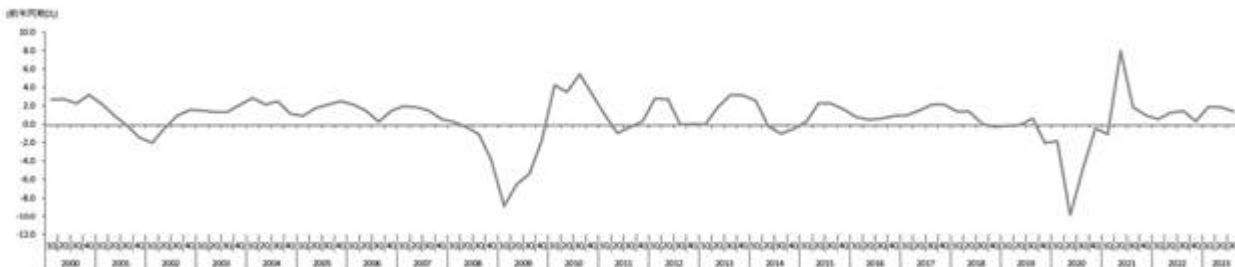
(3) 運用環境

日本及び海外のマクロ環境

足元の日本経済は、実質国内総生産（GDP）成長率は2019年10～12月期以降2021年1～3月期まで継続して前年同期比マイナスで推移していましたが、2021年4～6月期以降は前年同期比プラスに転じています（図1）。これらのマイナスの主な要因は、消費増税に伴う駆け込み需要の反動減や大型台風の影響による家計消費の減少、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済活動の停滞であり、これらのプラスの主な要因は新型コロナウイルス感染症のワクチン接種や感染対策の進展による経済活動の再開であると考えています。

資本市場は、2019年10月31日の米国連邦準備理事会（FRB）による利下げ後リスクオンに加速しましたが、新型コロナウイルス感染症のパンデミックへの懸念が高まった2020年2月下旬から大幅に下落しました。その後、各国の政府による財政政策や中央銀行による金融緩和策、経済活動再開への期待から資本市場は大きく回復しましたが、2022年にはロシアのウクライナ侵攻や米国連邦準備理事会（FRB）による利上げの影響からリスクオフに傾きました。2023年に入り、米国地銀破綻等による金融不安や景気後退懸念が台頭した局面はあったものの、インフレ鈍化に伴うFRBの利上げ局面終結と利下げ期待、賃金上昇をはじめとする日本のデフレ脱却期待等から大きく回復し、日経平均株価は一時バブル崩壊後の高値を上回る局面もありました。J-REIT市場は、2020年2月下旬以降は新型コロナウイルス感染症の世界的な拡散に伴い急落し、その後2021年8月後半には2,100pt後半まで上昇しました。しかし、足元は日経平均株価が大きく上昇する一方で、米国金利の上昇や日銀の金融政策変更による金利上昇懸念等から上値を迫る動きは限られ、東証REIT指数は2024年2月2日時点において、1,793.81ptで推移しています。

図1： < 実質GDP成長率（前年同期比）の推移 >



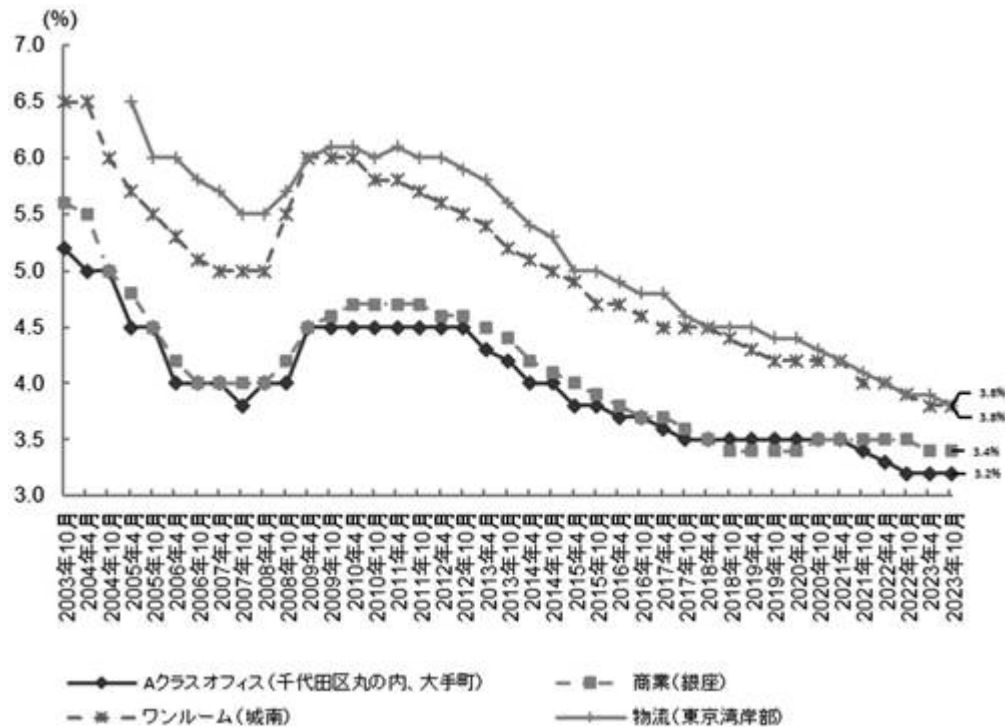
（出所） 内閣府「四半期別GDP速報」（2000年1-3月期～2023年7-9月期1次速報値（2015年（平成27年）基準））を基に本資産運用会社が作成

（注） 実質季節調整系列のデータです。

不動産マーケットの動向

新型コロナウイルス感染症やロシアのウクライナ侵攻等によるマクロ経済への影響も懸念されますが、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い水準で推移しています（図2）。

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」を基に本資産運用会社が作成

(注1) 2023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2,800mm以上、フリーアクセス床、ゾーン空調、セキュリティシステム、マルチテナント(10社以上)、市場賃料並み、普通借家契約、完全所有のその地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを想定しています。「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都心型高級専門店を想定しています。「ワンルーム(城南)」は、目黒区、世田谷区において、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戸程度の賃貸住宅を想定しています。「物流(東京湾岸部)」は、東京都江東区の湾岸部の幹線道路、高速インターチェンジへのアクセスが良好な地区に位置し、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な物件施設及び倉庫を想定しています。

物流施設の動向

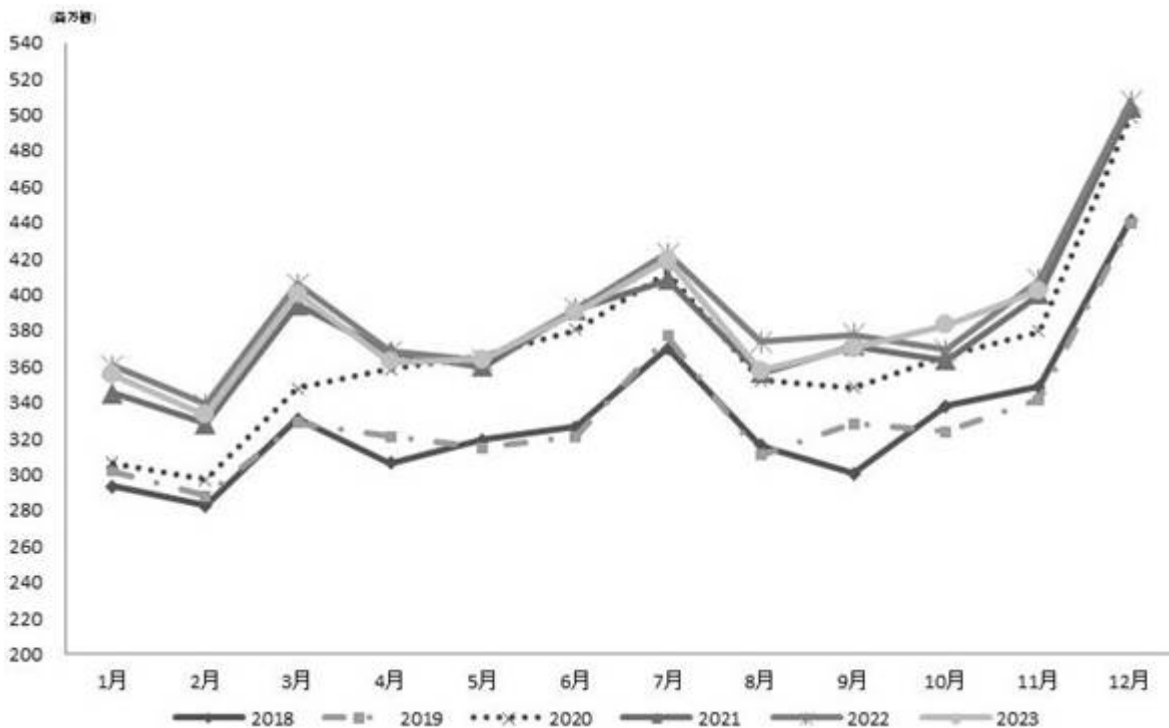
近年の生活スタイルの多様化、IT化の進展による通信販売の利用者の増加や小売業のニーズの変化に伴う貨物の小口化、多頻度配送化、短納期化等が進展した結果、物流施設は単なる保管拠点から加工及び配送拠点としての役割も有するものへと変化してきています。これに伴い、日本の企業においては、自社物流の全部又は一部を専門業者に委託して物流コストを削減したり、仕分け、値札付けや梱包といった付加価値サービスを包括的に請け負う3PL（Third Party Logistics）（注）企業を利用したりする機会が増えています。このような環境変化に伴い、本投資法人は、保管機能に加えて、3PL企業の付加価値サービスを伴う施設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

（注）「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「3PL企業」といいます。

（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増加しており、特に新型コロナウイルス感染症が拡大した2020年3月以降、宅配貨物の取扱個数は大きく増加しました（図3）。

図3：＜宅配貨物取扱個数の動向＞



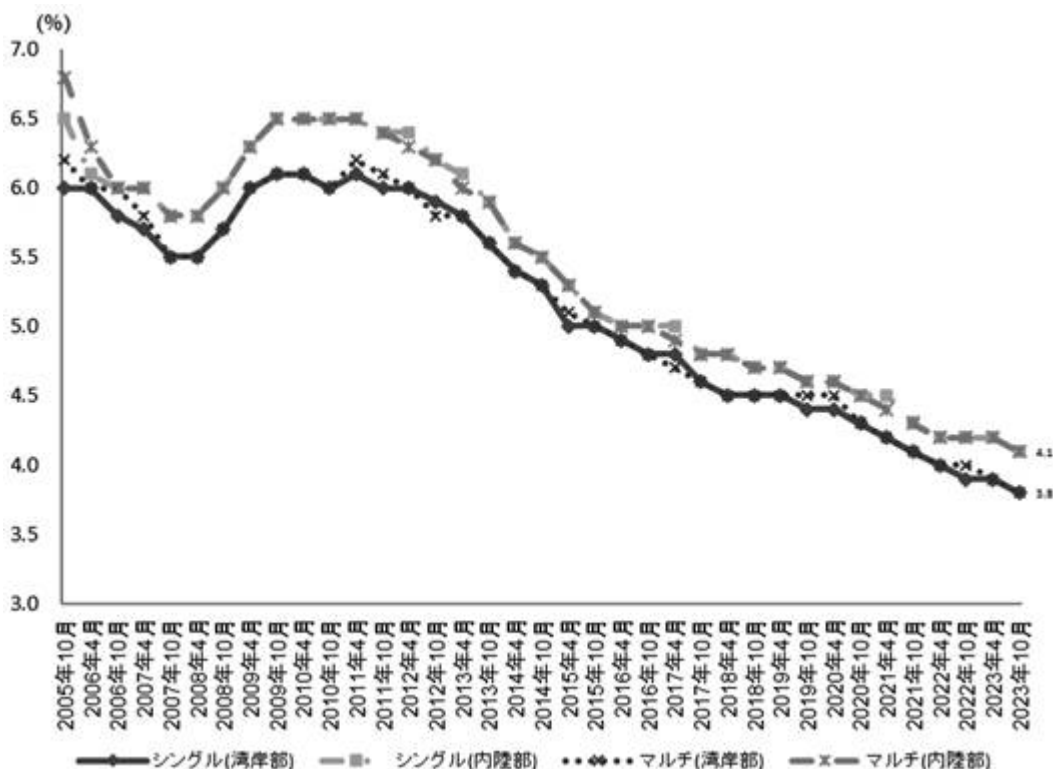
（出所）国土交通省「国土交通月例経済（令和5年12月号）」を基に本資産運用会社が作成

(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期待利回り（キャップレート）は低下傾向にあります。

物流施設及び倉庫の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ます。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、直近の湾岸部のシングルテナント型及びマルチテナント型で3.8%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4.1%まで低下しており、リーマンショック前を大きく下回る水準まで低下しています。足元、新型コロナウイルス感染症や金利動向による一部不動産マーケットへの影響も懸念されますが、物流施設及び倉庫に関してはその需給環境や巣ごもり消費の進展等からいずれのタイプの施設においてもキャップレートは同水準で推移しています（図4）。

図4：＜不動産投資家の期待する物流施設及び倉庫（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」を基に本資産運用会社が作成

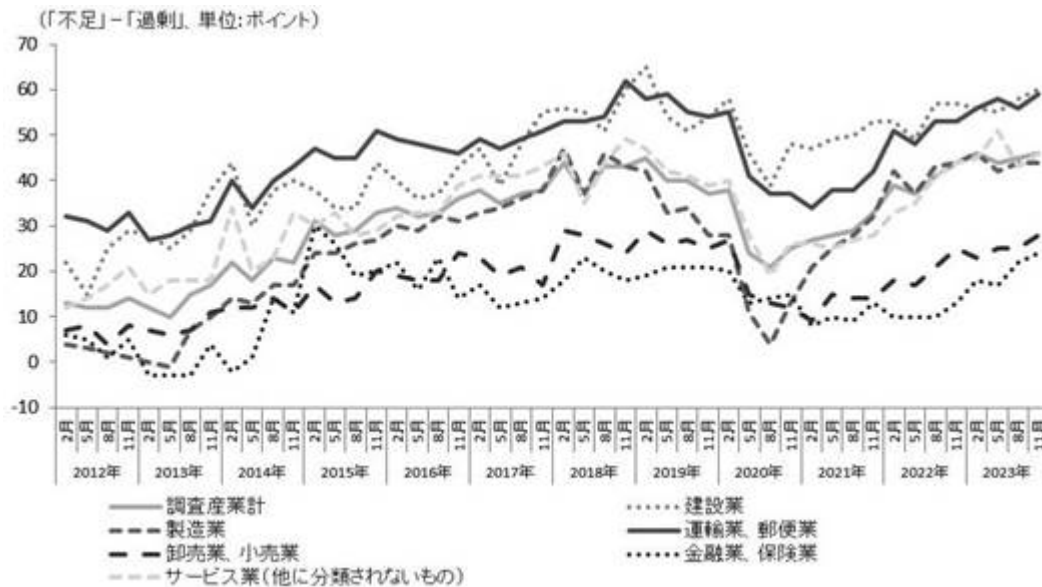
(注1) 「シングル」は、シングルテナント型であり、階層2～3階、延床面積10,000㎡（2008年4月以前は5,000㎡）程度、建物スペックは汎用性を有する、契約内容はオーダリース、ただし残存契約期間が10年以上で、テナントの信用力は標準的という物件を想定しています。「マルチ」は、マルチテナント型であり、階層3～4階、延床面積50,000㎡程度、1・3階にトラックバスを有し、建物スペックは汎用性を有する、テナント数は4テナント程度という物件を想定しています（2008年4月以前は階層5～6階、延床面積20,000㎡程度の物件を想定）。

(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。

(八) 物流施設における雇用の状況

2023年11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46ポイントと50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~2023年11月)を基に本資産運用会社が作成

(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」と回答した事業所の割合から「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。

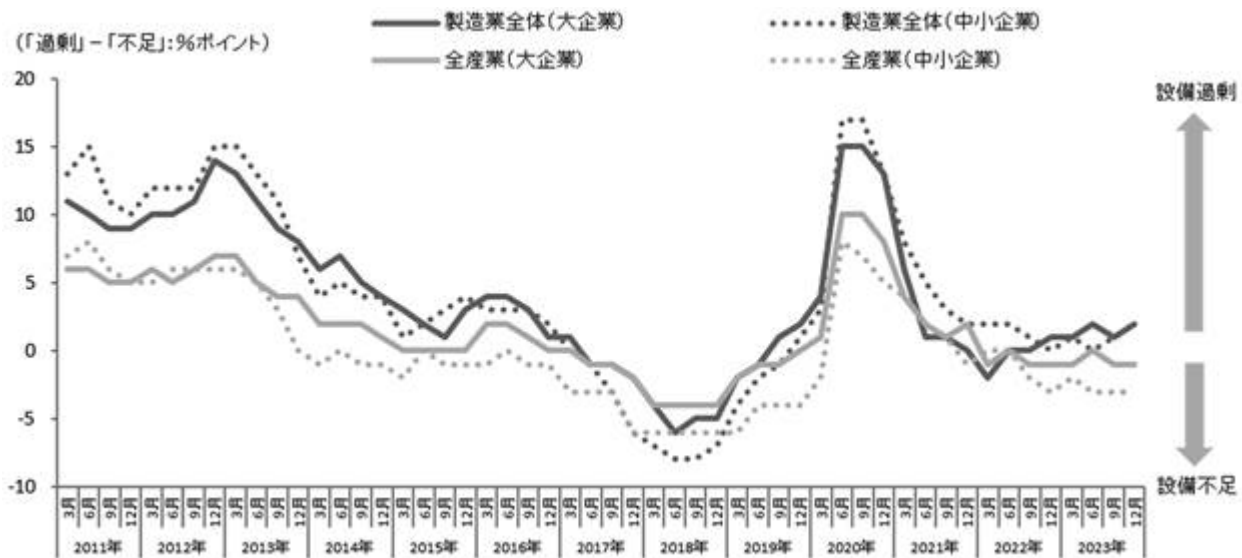
(注3) 「サービス業(他に分類されないもの)」は、(i)製造業、(ii)卸売業、小売業、(iii)建設業、(iv)運輸業、郵便業、(v)金融業、保険業、(vi)情報通信業、(vii)不動産業、物品賃貸業、(viii)学術研究、専門・技術サービス業、(ix)宿泊業、飲食サービス業、(x)生活関連サービス業、娯楽業、(xi)医療、福祉のいずれにも含まれないものを意味します。

工場の動向

(イ) 設備投資の動向

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2019年以降、大企業及び中小企業の全産業において生産・営業用設備が不足超過の状況は解消し、2020年には大幅な設備過剰の状況となりましたが、足元では大企業及び中小企業の全産業において生産・営業用設備が設備過剰の状況は解消されています（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」を基に本資産運用会社が作成

(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＞

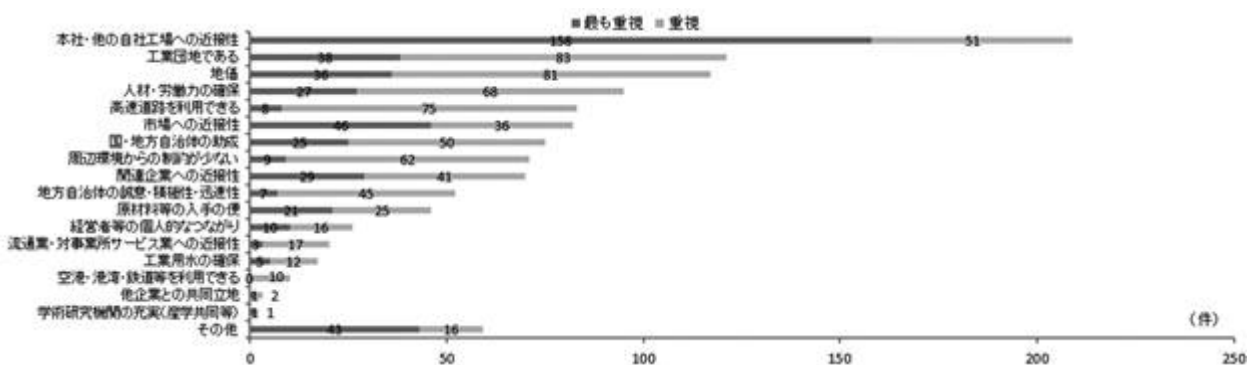


(出所) 経済産業省「令和4年工場立地動向調査」を基に本資産運用会社が作成

(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、同調査において本社と同じ県内に立地する件数（県内立地件数）は、全立地件数の6～7割で推移しており、立地地点の選定理由は、「本社・他の自社工場への近接性」を重視する企業が最も多く、「工業団地である」及び「地価」等も挙げられています（図8）。

図8：＜県内立地の動向（立地地点の選定理由）＞



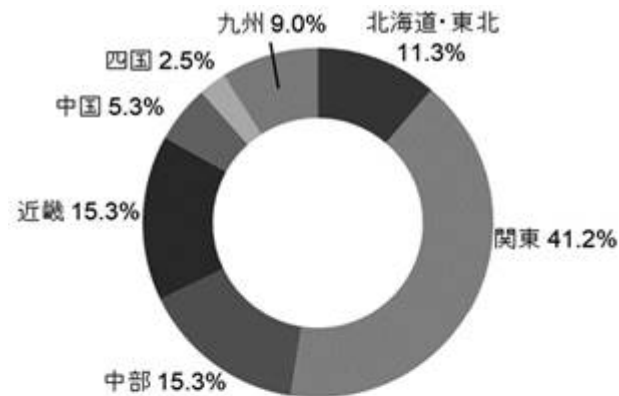
(出所) 経済産業省「令和4年工場立地動向調査」を基に本資産運用会社が作成

(注) 主な選定理由を3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1つだけ選び、最も重視した理由と重視した理由とを合わせた数が、全体の選定理由数です。

県内総生産、都道府県別総人口

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、60.0%が東京圏に、16.3%が大坂圏に所在しています（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41.2%、近畿が15.3%となっています（図9）。

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
東京都	109.6
大阪府	39.7
愛知県	39.6
神奈川県	33.9
埼玉県	22.9
兵庫県	21.7
千葉県	20.7
北海道	19.7
福岡県	18.8
静岡県	17.1

（出所） 内閣府経済社会総合研究所「令和2年度県民経済計算について」（2023年9月25日公表）を基に本資産運用会社が作成

（注） 0.1兆円未満を四捨五入して表示しています。

図10：<都道府県別総人口>

(単位:万人)

都道府県名	総人口
東京都	1,404.7
神奈川県	923.7
大阪府	883.7
愛知県	754.2
埼玉県	734.4
千葉県	628.4
兵庫県	546.5
北海道	522.4
福岡県	513.5
静岡県	363.3
茨城県	286.7
広島県	279.9
京都府	257.8
宮城県	230.1
新潟県	220.1

(出所) 内閣府経済社会総合研究所「令和2年度県民経済計算について」(2023年9月25日公表)を基に本資産運用会社が作成

(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) 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の概要

本投資法人は、第33期（自 2023年8月1日至 2024年1月31日）に、後記「第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分一覧」の「第33期取得済資産」欄に記載する5物件（以下「第33期取得済資産」といいます。）を取得しました。

更に、本投資法人は、本募集の完了後、本募集において調達される資金、借入金及び手元資金により、後記「第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分一覧」の「新規取得資産」欄に記載する28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。）及び「本匿名組合出資持分」欄に記載する物流施設4物件を裏付不動産とする匿名組合出資持分の取得を行う予定です。

第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の概要は、後記の各表に記載のとおりです。なお、各表は、原則として新規取得資産及び本匿名組合出資持分を取得完了後の2024年3月4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、新規取得資産について、LDS合同会社との間で信託受益権売買契約（以下、個別に又は総称して「売買契約」といいます。）を締結しており、売主であるロジスティードは、新規取得資産の譲渡実行日までに、売買契約におけるLDS合同会社の地位を承継した上で、本投資法人に新規取得資産を譲渡する予定です。また、本匿名組合出資持分について、本投資法人は、HKロジスティクス合同会社との間で2024年2月15日付で匿名組合出資契約書を締結しており、出資先であるHKロジスティクス合同会社は、2024年2月15日付で、裏付不動産たる物流施設4物件に係る不動産信託受益権売買契約書（以下「裏付不動産譲渡契約」といいます。）を、LDS合同会社との間で締結しています。売主であるロジスティードは、裏付不動産の譲渡実行日までに、裏付不動産譲渡契約におけるLDS合同会社の地位を承継した上で、HKロジスティクス合同会社に裏付不動産を譲渡する予定です。なお、新規取得資産には、売主における借入先金融機関のために、担保権が設定されているものがありますが、かかる担保権は、新規取得資産の本投資法人への譲渡の際に解除される予定です。また、売買契約上、本投資法人は、売買代金を2024年3月1日付で支払うこととされていますが、本投資法人は、売買契約に基づき本投資法人が有することとなる債権（代金返還請求権を含みます。）を被担保債権として、新規取得資産に係る信託受益権に質権を設定すること等について売主等と合意しています。

第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分一覧

	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)
第 33 期 取 得 済 資 産	インダストリアル 不動産	物流施設	L-15	IIF厚木 ロジスティクスセンター (再開発)	神奈川県 厚木市	2023年 12月25日 (注3)	再開発	4,476(注4)
	インフラ不動産	インフラ 施設	I-10	IIF川崎港 タンクターミナル(底地)	神奈川県 川崎市	2023年 12月11日	セントラル・ タンクターミナル株式会社	7,109
			I-11	IIF静岡大井川港 タンクターミナル(底地)	静岡県 焼津市	2023年 12月11日	セントラル・ タンクターミナル株式会社	134
			I-12	IIF北九州門司港 タンクターミナル(底地)	福岡県 北九州市	2023年 12月11日	セントラル・ タンクターミナル株式会社	586
	インダストリアル 不動産	工場・研究 開発施設等	F-21	IIF岡崎 マニュファクチュアリング センター(建物)	愛知県 岡崎市	2023年 8月1日	国内事業会社	2
第33期取得済資産 小計								12,308

	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)
新規 取得 資産	インダスト リアル 不動産	物流施設	L-54	IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	東京都 武蔵村山市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	16,800
			L-55	IIF福岡久山 ロジスティクスセンター	福岡県 糟屋郡 久山町	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	14,630
			L-56	IIF春日井 ロジスティクスセンター (底地)	愛知県 春日井市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	7,700
			L-57	IIF北九州 ロジスティクスセンター	福岡県 京都郡 苅田町	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	7,350
			L-58	IIF大阪茨木 ロジスティクスセンター	大阪府 茨木市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	7,150
			L-59	IIF湘南 ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県 高座郡 寒川町	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	6,590
			L-60	IIFつくば ロジスティクスセンター (底地)	茨城県 つくば市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	6,000
			L-61	IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	佐賀県 鳥栖市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	5,350
			L-62	IIF土浦 ロジスティクスセンター	茨城県 かすみ がうら市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	3,930
			L-63	IIF仙台 ロジスティクスセンター	宮城県 仙台市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	3,540
			L-64	IIF富山 ロジスティクスセンター	富山県 中新川郡 上市町	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	3,470
			L-65	IIF秦野 ロジスティクスセンター	神奈川県 秦野市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	3,170
			L-66	IIF札幌北広島 ロジスティクスセンター	北海道 北広島市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	2,650
			L-67	IIF小牧 ロジスティクスセンター (底地)	愛知県 小牧市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	2,320
			L-68	IIF北九州 ロジスティクスセンター	福岡県 京都郡 苅田町	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	2,210
			L-69	IIF佐倉 ロジスティクスセンター	千葉県 佐倉市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	2,180
			L-70	IIF横須賀 ロジスティクスセンター	神奈川県 横須賀市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	1,970
			L-71	IIF豊橋 ロジスティクスセンター	愛知県 豊橋市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	1,780
			L-72	IIF習志野 ロジスティクスセンター (底地)	千葉県 習志野市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	1,450
			L-73	IIF北九州 ロジスティクスセンター	福岡県 京都郡 苅田町	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	1,250
			L-74	IIF横浜幸浦 ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県 横浜市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	1,170
			L-75	IIF東松山 ロジスティクスセンター (底地)	埼玉県 比企郡 滑川町	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	1,140
			L-76	IIF大阪此花 ロジスティクスセンター (底地)	大阪府 大阪市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	1,030

	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)
新規 取得 資産	インダスト リアル 不動産	物流施設	L-77	IIF滋賀大津 ロジスティクスセンター	滋賀県 大津市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	980
			L-78	IIF札幌 ロジスティクスセンター	北海道 札幌市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	750
			L-79	IIF相模原 ロジスティクスセンター (底地)	神奈川県 相模原市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	730
			L-80	IIF兵庫三田 ロジスティクスセンター (底地)	兵庫県 三田市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	520
			L-81	IIF仙台岩沼 ロジスティクスセンター (底地)	宮城県 岩沼市	2024年 3月4日	ロジスティード株式会社	450
新規取得資産 小計								108,260
本 匿 名 組 合 出 資 持 分	その他	HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分		千葉県 柏市ほか		2024年 2月29日	HKロジスティクス合同会社	16,630
第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分 合計								137,198

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

(注2) 「売主」については、取得に関してブリッジ機能を利用している場合には、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています。なお、売主より開示について承諾が得られていない場合には、属性に応じて国内事業会社と記載しています。また、再開発物件において、本投資法人が自ら開発工事の発注者となる場合においては、再開発と記載しています。

(注3) 「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」の取得年月日は、新築建物の引渡日を記載しています。なお、既存の土地の当初取得日は2012年3月7日です。

(注4) 「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」の取得価格については、2012年3月7日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を記載しています。以下同じです。

「継続性」及び「汎用性」の分析(注)

物件番号	物件名称	継続性	汎用性
L-15	IIF厚木 ロジスティクスセンター (再開発)	期間15年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い継続性 本資産運用会社と東京ロジファクトリー株式会社（テナント）及び鈴与建設株式会社（工事請負業者）との良好なリレーションシップから、オイシックス・ラ・大地株式会社（エンドテナント）の拠点新設ニーズを掴み、4社で協議を重ねたことにより実現に至ったプロジェクト 宅配需要の高まりを背景にしたオイシックス・ラ・大地株式会社の重要物流拠点となる冷凍冷蔵倉庫であり、オイシックス・ラ・大地株式会社は本物件にマテハン機材等の大規模設備投資を実施予定	首都圏中央連絡自動車道「相模原愛川」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地 床荷重1.5t/m ² 、有効天井高5.0m～5.5m、柱スパン10.65m×10.00mに加え、14基のドックシェルターを備えた配送効率に優れた汎用性の高い物流施設 建物内区分については分割などの変更にも対応できる仕様となっており、複数テナントが入居するマルチテナント型物流施設へ変更可能な高い汎用性を具備
I-10	IIF川崎港 タンクターミナル（底地）	期間49.9年（原則解約不可・5年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性 テナントは1973年に本施設の操業を開始し、本書の日付現在67基を運用中（2018年にタンク4基を建替え実施済）であり、首都圏の物流を支える重要な役目を担うテナントにとっての重要拠点	首都高速湾岸線「東扇島」ICから約2.4kmに位置し、幹線道路への交通アクセスが良好 化学品貯蔵施設が建設可能な希少かつ競争力の高い用途地域に所在する整形地であり、周辺には化学品工場やコンビナート等が集積 国際戦略港湾である川崎港内に位置し、接岸バースの水深は10.4mの喫水と効率的な海上輸送が可能
I-11	IIF静岡大井川港 タンクターミナル（底地）	期間49.9年（原則解約不可・5年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性 テナントは2017年に本施設を取得し操業を開始し、本書の日付現在10基を運用中であり、駿河湾近隣及び県内外の顧客への重要なストックポイントとして貢献するテナントにとっての重要拠点	東名高速道路「大井川焼津藤枝」スマートICから約5.0kmに所在し、高速道路を利用して静岡県全域、首都圏及び中部圏等への広域配送にも対応可能な立地 本物件が立地する大井川港は一級河川である「大井川」の河口の海岸を切り込んで建設された焼津市営の港であり、主にはばら積み（原材料）貨物を輸送する貨物船による静岡県中部の物流拠点として機能
I-12	IIF北九州門司港 タンクターミナル（底地）	期間49.9年（原則解約不可・5年毎に賃料改定協議可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性 テナントは2008年に本施設の操業を開始し、本書の日付現在30基を運用中であり、危険品倉庫及びマルチワークステーション（荷姿変更設備）を設置し、細かな顧客サービスが提供可能なテナントにとっての重要拠点	関門自動車道「門司港」ICまで約0.6kmに所在し、高速道路への良好なアクセス性を有することに加え、北九州北部の工業地域は一般道でも網羅可能 物流会社が集積する太刀浦コンテナターミナルにも近接しており、九州と本州を結ぶ広域輸送の中継拠点としても機能可能な立地 テナントは船舶が接岸可能な棧橋を保有しており、陸送だけでなく船舶輸送にも対応可能
L-54	IIF武蔵村山 ロジスティクスセンター	ロジスティード東日本株式会社が多摩エリアにおける主要営業拠点 期間16.1年（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	国道16号線から約5.2kmに位置しており、多摩地域を東西南北に貨物配送が可能 期棟・期棟・期棟ともに床荷重約1.5t/m ² を確保しており、垂直搬送機や荷物用エレベーターを備えた汎用性の高いスペック
L-55	IIF福岡久山 ロジスティクスセンター	ロジスティード九州株式会社の福岡エリアにおける主要物流拠点 期間16.1年（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	九州自動車道「福岡」ICから約1.7kmに位置し、博多中心部にも直線距離約9kmと近接性を有することから、圏域一帯を管轄する広域配送拠点として機能 建物内には事務所の他、食堂やドライバー休憩室、応接室、会議室等が設置されており、地域拠点としての活用が可能
L-56	IIF春日井 ロジスティクスセンター (底地)	ロジスティード中部株式会社の春日井エリアにおける主要営業拠点 期間31.1年（原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	東名高速道路「春日井」ICから約4.3kmに立地し、名古屋市中心部へ約20km圏内にあり、大規模消費地である名古屋市へのアクセスに優れた立地 名鉄小牧線「小牧口」駅から約2.2kmに立地し、小牧市だけでなく、春日井市・名古屋市北部等の人口集積地からの労働力確保も可能

物件番号	物件名称	継続性	汎用性
L-57	IIF北九州 ロジスティクスセンター	ロジスティードの子会社である株式会社バンテック九州の本社兼基幹物流施設 期間15.1年（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	東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約5.7kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在 ボックス型の物流施設であり、3面での接車が可能なため高い庫内作業効率を備える他、事務所・駐車場が確保されており、拠点としての活用が可能
L-58	IIF大阪茨木 ロジスティクスセンター	ロジスティード西日本株式会社の北大阪エリアにおける主要営業拠点 期間16.1年（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	国道171号沿いに位置し、名神高速道路「茨木」ICから約1.0km圏内にあり、京阪神エリアにおける都市間輸送の中継地として優れた立地 搬送設備としてエレベーター2基、垂直搬送機5基を有しており、北側出入口より直接トラックの進入・退出が可能
L-59	IIF湘南 ロジスティクスセンター （底地）	ロジスティード東日本株式会社の湘南エリアにおける主要営業拠点 期間29.1年（原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	首都圏中央連絡自動車道「寒川北」ICから約1.7km、新東名高速道路「厚木南」ICから約4.1kmと交通アクセスが良好で首都圏をカバーする広域配送拠点としても見込める立地 労働力確保の点においても、海老名市や平塚市等の周辺市町村から集めることが可能であり、雇用環境も良好
L-60	IIFつくば ロジスティクスセンター （底地）	ロジスティード東日本株式会社のつくばエリアにおける主要営業拠点 期間30.1年（原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	首都圏中央連絡自動車道「つくば牛久」ICから約0.8km、常磐自動車道「桜土浦」ICから約5.3kmと幹線道路への交通アクセスが良好な立地 周辺に住宅地が立地しており、労働力確保の点においても雇用環境は良好
L-61	IIF鳥栖 ロジスティクスセンター	ロジスティード九州株式会社の鳥栖エリアにおける主要拠点 期間16.1年（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	交通の要衝である九州縦貫自動車道「鳥栖」ICまで約1.9kmに立地し、福岡市中心部へのアクセス性にも優れる 床荷重が1.5t/m ² 、柱スパン10.0m×10.5mと汎用性の高い仕様が確保されている他、自動倉庫もあり保管能力も高い
L-62	IIF土浦 ロジスティクスセンター	ロジスティード東日本株式会社の霞ヶ浦エリアにおける主要営業拠点 期間15.1年（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	常磐自動車道「土浦北」ICから約3.9kmに位置しており、国道6号線にも面していることから幹線道路への交通アクセスは良好で、首都圏全域にアクセス可能な立地 期棟・期棟ともに床荷重約1.5t/m ² を確保しており、低層倉庫ながら垂直搬送機や荷物用エレベーターを備えた汎用性の高いスペック
L-63	IIF仙台 ロジスティクスセンター	ロジスティード東日本株式会社の仙台エリアにおける主要拠点の一つ 期間14.1年（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	仙台東部道路「仙台港」ICまで約4.5km、仙台中心部へは約5.9kmに立地し、主要幹線道路や大消費地へのアクセス利便性が高い 約10mの長さをもつ庇を備えた両面パースにより天候に左右されることなくオペレーションが可能な汎用性の高い施設
L-64	IIF富山 ロジスティクスセンター	ロジスティード中部株式会社の富山エリアにおける主要拠点 期間14.8年（平均）（解約不可）の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性	北陸自動車道「上市」スマートICまで約2.2kmに立地し、富山中心部へも約12kmと、人口集積地である富山市周辺へのアクセスや広域アクセスが良好 2階建てのボックス型物流施設であり、高床式トラックパースを備える他、搬送設備としてエレベーター2基、垂直搬送機3基を備える等、庫内オペレーションが容易な施設
L-65	IIF秦野 ロジスティクスセンター	ロジスティードの首都圏と中部圏を結ぶ重要物流中継拠点 期間14.1年（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	新東名高速道路「新秦野」ICから約2.9km、東名高速道路「秦野中井」ICから約5.2kmに位置し、幹線道路への交通アクセスが良好な立地 周辺の住宅街の他、最寄駅である小田急小田原線「渋沢」駅からも徒歩圏であり、近隣市町村からの雇用が期待可能
L-66	IIF札幌北広島 ロジスティクスセンター	ロジスティード北日本株式会社の北広島エリアにおける主要拠点 期間15.1年（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	道央自動車道「北広島」ICまで約3.2kmに位置し、札幌中心部にも約25km圏と近接しており、消費財を中心とした集配送拠点として良好な立地 3階建てのボックス型物流施設であり、搬送設備としてエレベーター1基、垂直搬送機2基が設置されており、効率的なオペレーションが可能

物件番号	物件名称	継続性	汎用性
L-67	IIF小牧 ロジスティクスセンター (底地)	ロジスティード中部株式会社の小牧エリアにおける主要営業拠点 期間15.1年(原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	東名高速道路「小牧」ICから約1.9kmに立地し、名古屋都市圏の地域配送に加え、首都圏や近畿圏等の広域物流ハブとしても機能する立地 名鉄小牧線「小牧口」駅から約2.0kmの距離であり、小牧市だけでなく、春日井市・名古屋市北部等の人口集積地から労働力確保も可能
L-68	IIF北九州 ロジスティクスセンター	ロジスティードの子会社である株式会社パンテック九州の北九州エリアにおける主要営業拠点 期間15.1年(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	東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約5.0kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在 建物北側・南側はトラックヤードとなっており、直接荷物の荷捌きが可能な上、西・東側は高床式でありトラックパースでの接車も可能
L-69	IIF佐倉 ロジスティクスセンター	ロジスティード東日本株式会社が新築した千葉エリアの基幹危険物倉庫 期間30.1年(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	東関東自動車道「佐倉」ICから約1.4kmに位置し、東京・千葉等の消費地を広域的にカバー可能 平屋建ての新築の危険物倉庫であり、仕分け場や事務所も併設されており効率性の高いオペレーションが可能
L-70	IIF横須賀 ロジスティクスセンター	ロジスティードの子会社である株式会社パンテックの横須賀エリアの主要物流拠点 期間14.1年(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	国道16号から約2.0km、横浜横須賀道路「逗子」ICから約3.6kmに位置し、神奈川県東及び南関東をカバー可能な立地 10台分のトラックパースに加え、貨物用エレベーター4基、垂直搬送機2基を兼ね備え、高い配送効率と搬送能力を具備
L-71	IIF豊橋 ロジスティクスセンター	ロジスティード中部株式会社の豊橋エリアにおける主要拠点 期間16.1年(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	国道23号名豊道路「豊橋港」ICまで約1.6kmに立地し交通アクセスに優れ、名豊道路の全線開通により名古屋だけでなく浜松へのアクセス性も向上が見込まれる 低床平屋の希少性の高い建物仕様であり、余剰敷地もあることから増築余地も存在
L-72	IIF習志野 ロジスティクスセンター (底地)	ロジスティード東日本株式会社の習志野エリアにおける主要営業拠点	東関東自動車道「谷津船橋」ICから約1.3km、湾岸道路から約0.6kmに立地しており、60分程度で東京都心部と千葉県、神奈川県湾岸の主要消費地をカバー可能な競争力の高い立地 工業専用地域に所在し24時間オペレーションが可能な他、JR京葉線「新習志野」駅から約0.7kmと雇用確保でも優位
L-73	IIF北九州 ロジスティクスセンター	ロジスティード九州株式会社の北九州エリアにおける主要拠点 期間15.1年(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	東九州自動車道「苅田北九州空港」ICまで約3.4kmに立地し周辺は日産自動車を始めとした自動車関連工場が多く存在 沿岸部の工業地域である新浜町に位置し、フェリー等での移出入や、周辺に広がる関連工場・倉庫への輸送も容易な立地
L-74	IIF横浜幸浦 ロジスティクスセンター (底地)	ロジスティードの子会社である株式会社パンテックが国内外の貨物を扱う重要物流中継拠点 期間14.1年(10年間原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	首都高速湾岸線「幸浦」ICから約1.8kmに立地し高速道路へのアクセスは良好で、羽田空港へのアクセスも約30km圏内 平屋の物流施設であり上下搬送が発生しないため配送効率性が高い施設
L-75	IIF東松山 ロジスティクスセンター (底地)	ロジスティードの子会社である株式会社パンテックイーストの東松山エリアにおける主要物流拠点 期間15.1年(10年間原則解約不可)の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	国道254号から約0.9km、関越自動車道「東松山」ICから約2.4kmに位置していることから、埼玉県南部や多摩地区等の消費地を担当する地域配送拠点として利用可能 東武東上線「森林公園」駅徒歩約16分と徒歩圏内で、近隣市街地を中心に住宅の集積もあることから、雇用環境も良好
L-76	IIF大阪此花 ロジスティクスセンター (底地)	ロジスティード西日本株式会社の大阪中心部における主要営業拠点	阪神高速道路17号西大阪線「安治川」IC、阪神高速道路16号大阪港線「本田」IC等複数のICが利用可能であり、都市高速アクセスに優れた立地であり、大消費地である阪神エリア全般をカバー可能 周辺には住宅地域が広がり、JR大阪環状線「西九条」駅より徒歩5分と通勤アクセスに優れた立地

物件番号	物件名称	継続性	汎用性
L-77	IIF滋賀大津 ロジスティクスセンター	ロジスティードケミカル株式会社の近畿エリアにおける希少な危険物倉庫 期間30.1年（解約不可）の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性	京滋バイパス「石山」ICから約3.3kmに位置し、名神高速道路や京滋バイパスの複数路線へのアクセスが可能であり都市間輸送の中継拠点として広域配送が可能 2021年竣工の築浅の危険物倉庫であり、内部には自動倉庫も備えており危険物配送のオペレーションに優位なスペック
L-78	IIF札幌 ロジスティクスセンター	ロジスティード北日本株式会社の札幌エリアにおける主要拠点 期間14.1年（10年間解約不可）の定期建物賃貸借契約等に裏付けられた高い継続性	札幌自動車道「札幌西」ICまで約1.4kmに立地し、苫小牧港からの貨物配送が可能な他、札幌市中心部まで約8.0kmと国道452号を利用して札幌市へのアクセスにも優位性がある 近隣に住宅が広がっている他、JR函館本線「発寒」駅にも近接しており広域からの雇用確保が可能で、労働力確保も良好
L-79	IIF相模原 ロジスティクスセンター （底地）	ロジスティードの子会社である株式会社バンテックの相模原エリアの主要物流拠点 期間14.1年（10年間原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	首都圏中央連絡自動車道「相模原愛川」ICから約3.4kmに立地し高速道路だけでなく、相模原市内や町田市等の周辺消費地へのアクセス性にも優れる 人口集積地である政令指定都市の相模原市内に立地しており、雇用確保の面でも優位性のある立地
L-80	IIF兵庫三田 ロジスティクスセンター （底地）	ロジスティード西日本株式会社の兵庫エリアの主要物流拠点 期間23.9年（原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	舞鶴若狭自動車道「三田西」ICから約0.5kmに立地し、中国自動車道・名神高速道路等と接続することで、兵庫県・大阪府市街地等の隣接都市圏に向けた広域配送が可能 工業団地内に立地し、24時間稼働や多頻度配送等も可能
L-81	IIF仙台岩沼 ロジスティクスセンター （底地）	ロジスティード東日本株式会社の仙台エリアにおける主要拠点 期間14.1年（原則解約不可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	仙台東部道路「仙台空港」ICまで約3.9kmに立地し、宮城県・福島県・岩手県を管轄可能であり、近接する国道4号線により仙台中心部へのアクセス性も高い 平屋建ての物流施設であり、上下搬送に起因する時間的ロスがなく、高い配送効率性を備える

(注) 「継続性」及び「汎用性」の分析は、本資産運用会社が第33期取得済資産及び新規取得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。

第33期取得済資産及び新規取得資産の設計者、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-15	IIF厚木ロジスティクスセンター(再開発)	鈴与建設株式会社	鈴与建設株式会社	鈴与建設株式会社	日本ERI株式会社
L-54	IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	期：株式会社日立建設設計 期：株式会社日立建設設計 期：株式会社フジター級建築士事務所	期：株式会社日立建設設計 期：株式会社日立建設設計 期：株式会社フジター級建築士事務所	期：株式会社フジタ東京支店 期：株式会社竹中工務店 西関東支店 期：株式会社フジタ東京支店	期：東京都建築主事 期：東京都建築主事 期：ビューローベリタスジャパン株式会社
L-55	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	第1：株式会社日立建設設計 第2：柏屋殖産株式会社 第3：(新築)株式会社日立建設設計、(増築)株式会社鴻池組九州支店一級建築士事務所	第1：株式会社日立建設設計 第2：柏屋殖産株式会社 第3：(新築)株式会社日立建設設計、(増築)不明	第1：株式会社竹中工務店九州支店 第2：株式会社竹中工務店 第3：(新築)不明、(増築)株式会社鴻池組九州支店	日本ERI株式会社
L-57	IIF北九州ロジスティクスセンター	A/B棟：大和ハウス工業株式会社北九州支店建築部門一級建築士事務所(カーポート増築：藤崎剛建築設計事務所) C/D棟：鹿島建設株式会社九州支店一級建築士事務所	A棟：大和ハウス工業株式会社北九州支店建築部門一級建築士事務所 B棟：大和ハウス工業株式会社福岡支店建築一級建築士事務所、大和ハウス工業株式会社九州構造一級建築士事務所(カーポート増築：不明) C/D棟：鹿島建設株式会社九州支店一級建築士事務所	A/B棟：大和ハウス工業株式会社北九州支店(カーポート増築：株式会社正興電機製作所) C/D棟：鹿島建設株式会社九州支店	A/B棟：日本ERI株式会社(カーポート増築：ビューローベリタスジャパン株式会社) C/D棟：ビューローベリタスジャパン株式会社
L-58	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	新築倉庫・事務所：株式会社日立建設設計、株式会社西川建築設計事務所	新築倉庫・事務所：株式会社西川建築設計事務所	新築倉庫・事務所：鹿島建設・明和工務店共同企業体 廃材置場増築：株式会社明和工務店 危険物倉庫増築：大森建設株式会社	新築・廃材置場増築：茨木市 危険物倉庫増築：日本ERI株式会社
L-61	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	新築・増築1：株式会社日立建設設計 増築2：株式会社ダイフク一級建築士事務所 増築3：吉原建設株式会社一級建築士事務所	新築：株式会社日立建設設計 増築1・増築2：不明 増築3：葵建築設計一級建築士事務所	新築・増築1：株式会社浅沼組 増築2：株式会社ダイフク 増築3：不明	新築：佐賀県 増築1・増築2・増築3：日本ERI株式会社
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	新築：株式会社日立建設設計 増築：株式会社フクダ・アンド・パートナーズ一級建築士事務所	新築：株式会社日立建設設計 増築：株式会社フクダ・アンド・パートナーズ一級建築士事務所	新築：株式会社熊谷組 増築：西松建設株式会社関東建築支店	新築：茨城県建築主事 増築：株式会社国際確認検査センター
L-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	株式会社日立建設設計日立事務所 増築1：株式会社佐元工務店一級建築士事務所 増築2：りんかい日産建設株式会社東北支店一級建築士事務所	株式会社日立建設設計日立事務所 増築1：株式会社佐元工務店一級建築士事務所 増築2：りんかい日産建設株式会社東北支店一級建築士事務所	日産建設株式会社東北支店 増築1：中央営繕サービス株式会社 増築2：りんかい日産建設株式会社	仙台市 増築1・増築2：財団法人宮城県住宅センター
L-64	IIF富山ロジスティクスセンター	株式会社日立建設設計	株式会社日立建設設計	1期：佐藤工業株式会社 2期：林建設工業株式会社 3期：作業場：前田建設工業株式会社	富山県建築主事

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-65	11F秦野 ロジスティクスセンター	株式会社日立建設設計	不明	黒沢建設株式会社、 日産建設株式会社	秦野市建築主事
L-66	11F札幌北広島 ロジスティクスセンター	期：大和ハウス工業 株式会社札幌支店 一級建築士事務所 期：株式会社日立建設 設計	期：大和ハウス工業 株式会社札幌支店 一級建築士事務所 期：株式会社日立建設 設計	期：大和ハウス工業 株式会社札幌支店 期：鹿島建設株式会社 札幌支店	期：北海道 建築主事 期：北海道 石狩市庁建築主事
L-68	11F北九州 ロジスティクスセンター	新築・第 期・第 期： 株式会社フジタ九州支店 一級建築士事務所 第 期増築：不明	株式会社フジタ九州支店 一級建築士事務所	新築・第 期増築： 株式会社フジタ九州支店 第 期増築・ 第 期増築：不明	新築・第 期 増築： 日本ERI株式会社 第 期増築・ 第 期増築： 福岡県建築主事
L-69	11F佐倉 ロジスティクスセンター	株式会社巴 コーポレーション 一級建築士事務所	株式会社巴 コーポレーション 一級建築士事務所	株式会社巴 コーポレーション 東京支店	ハウスプラス 確認検査株式会社
L-70	11F横須賀 ロジスティクスセンター	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 横浜支店	日本ERI株式会社
L-71	11F豊橋 ロジスティクスセンター	棟 ~ : 株式会社日立建設設計	棟 : 不明 棟 : 株式会社日立建設 設計 棟 : 株式会社日立建設 設計 棟 : 株式会社日立建設 設計	棟 : 日産建設株式会社 棟 : 不明	棟 ~ : 豊橋市建築主事
L-73	11F北九州 ロジスティクスセンター	新築：株式会社日立設計 第 期増築：不明 第 期・第 期増築： 高藤建設株式会社 一級建築士事務所	新築：株式会社 日立建設設計 第 期増築：不明 第 期・第 期増築： 高藤建設株式会社 一級建築士事務所	不明	福岡県建築主事
L-77	11F滋賀大津 ロジスティクスセンター	村田機械株式会社 一級建築士事務所	A/B棟：村田機械 株式会社一級建築士事務所 仕分場・ボンベ室： 東洋建設株式会社 一級建築士事務所・ 株式会社あい設計	村田機械株式会社	ビューロー ペリタスジャパン 株式会社
L-78	11F札幌 ロジスティクスセンター	事務所棟：大和ハウス 工業株式会社札幌支店 倉庫棟：大和ハウス 工業株式会社	事務所棟：鹿島建設 株式会社、 大和ハウス工業株式会社 札幌支店 倉庫棟：大和ハウス 工業株式会社	事務所棟：鹿島建設 株式会社、 大和ハウス工業株式会社 札幌支店 倉庫棟：鹿島建設 株式会社、 大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社

(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工事若しくは増築工事の検査済証及び確認済証取得時における名称を記載しています。なお、前所有者から資料を受領していない箇所については不明としています。

第33期取得済資産及び新規取得資産に関する地震リスク分析報告書の概要

第33期取得済資産及び新規取得資産に係る建物については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については2021年11月24日付、「IIF武蔵村山ロジスティクスセンター」、「IIF福岡久山ロジスティクスセンター」、「IIF北九州ロジスティクスセンター」、「IIF大阪茨木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土浦ロジスティクスセンター」、「IIF仙台ロジスティクスセンター」、「IIF富山ロジスティクスセンター」、「IIF秦野ロジスティクスセンター」、「IIF札幌北広島ロジスティクスセンター」、「IIF北九州ロジスティクスセンター」、「IIF佐倉ロジスティクスセンター」、「IIF横須賀ロジスティクスセンター」、「IIF豊橋ロジスティクスセンター」、「IIF北九州ロジスティクスセンター」、「IIF滋賀大津ロジスティクスセンター」及び「IIF札幌ロジスティクスセンター」については2023年12月26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。以下同じです。

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-15	IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）	5.1
L-54	IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	2.5
L-55	IIF福岡久山ロジスティクスセンター	0.3
L-57	IIF北九州ロジスティクスセンター	1.7
L-58	IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	4.0
L-61	IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1.3
L-62	IIF土浦ロジスティクスセンター	3.0
L-63	IIF仙台ロジスティクスセンター	1.1
L-64	IIF富山ロジスティクスセンター	3.1
L-65	IIF秦野ロジスティクスセンター	14.8
L-66	IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	1.7
L-68	IIF北九州ロジスティクスセンター	3.1
L-69	IIF佐倉ロジスティクスセンター	6.1
L-70	IIF横須賀ロジスティクスセンター	10.2
L-71	IIF豊橋ロジスティクスセンター	18.6
L-73	IIF北九州ロジスティクスセンター	2.4
L-77	IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	2.3
L-78	IIF札幌ロジスティクスセンター	2.0

(2) 個別物件の概要

第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の裏付不動産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

なお、後記の各表の各欄の記載に関する説明は、別途記載される場合を除き、以下のとおりです。

- ・「特定資産の概要」又は「資産の概要」欄に関する説明
- ・「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）及びI（インフラ施設）の3つに分類し、番号を付したものです。
- ・「物件名称」は、本投資法人が本書の日付現在使用している第33期取得済資産の名称若しくは新規取得資産を取得後に使用する予定の名称、又は、営業者（以下に定義します。以下同じです。）が本信託受益権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」又は「資産の種類」は、第33期取得済資産若しくは新規取得資産又は本信託受益権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。ただし、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「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、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、第33期取得済資産若しくは新規取得資産の取得（予定）日において効力を有する若しくは効力を有する予定の第33期取得済資産若しくは新規取得資産に係る信託契約、又は、営業者による本信託受益権の取得予定日において効力を有する予定の本信託受益権に係る信託契約に基づき記載しています。
- ・土地の「所在地」は、原則として住居表示を記載しており、住居表示がない場合には登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの筆）を記載しています。ただし、本投資法人又は信託受託者が底地のみ保有し又は保有する予定の物件については、登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの筆）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を、共有及び受益権準共有の場合には全体の地積を、それぞれ記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」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、第33期取得済資産又は新規取得資産に関し、また、営業者は、本信託受益権に関し、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、SOMPOリスクマネジメント株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び日本建築検査協会株式会社に委託し、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厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については20年間）の年平均を記載しています。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又は調査業者より調査年月日として報告を受けた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。かかる記載は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を、共有及び受益権準共有の場合には一棟の建物全体の構造・階数を、それぞれ記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、増築部分がある場合には、登記簿上の増築年月日もあわせて記載しています。

- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積を含めて記載しています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の延床面積及び専有部分の延床面積を、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、本投資法人又は営業者がプロパティ・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、本投資法人又は営業者の委託に基づき、株式会社フィールド・パートナーズ、SOMPOリスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション、日本建築検査協会株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社エンパイオ・エンジニアリング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、作成した土壌調査の結果に係る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。
- ・「PML(予想最大損失率)」は、本投資法人又は営業者の委託に基づき、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社が作成した2023年12月26日、2024年1月18日又は2024年1月19日付の地震リスク評価報告書を基に記載しています。

「特記事項」欄に関する説明

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

「賃貸借の概要」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並びに裏付不動産に関し、第33期取得済資産若しくは新規取得資産の取得(予定)日又は営業者による本信託受益権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。なお、新規取得資産又は裏付不動産の「賃借人名」については、新規取得資産又は本信託受益権の取得予定日における商号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(使用賃貸借契約を含みます。)の数に基づき記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関し、第33期取得済資産若しくは新規取得資産の取得(予定)日又は営業者による本信託受益権の取得予定日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸面積を各賃借人欄に、賃貸面積の合計を合計欄にそれぞれ記載しています。
- ・「稼働率」は、総賃貸可能面積(各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積)に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。各賃借人欄においては、総賃貸可能面積に対して第33期取得済資産若しくは新規取得資産の取得(予定)日又は営業者による本信託受益権の取得予定日において効力を有する又は効力を有する予定の各賃貸借契約書に表示された建物又は土地(底地の場合)に係る賃貸面積が占める割合を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に関し、第33期取得済資産若しくは新規取得資産の取得(予定)日又は営業者による本信託受益権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、第33期取得済資産若しくは新規取得資産の取得(予定)日又は営業者による本信託受益権の取得予定日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、契約期間並びに敷金及び保証金の予定残高の合計額を記載しています。なお、普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新に係る直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を契約期間としています。

「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人又は営業者が、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各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。

第33期取得済資産

L-15 IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）					
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	SOMPOリスクマネジメント株式会社	
取得年月日	2023年12月25日		調査年月日	2023年11月29日	
取得価格	4,476百万円		緊急修繕更新費	0円	
信託受益 権の概要	信託設定日		2023年12月25日	短期修繕更新費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕更新費	201,000,000円	
	信託期間満了日	2026年10月27日	年平均	10,050,000円（20年平均）	
土地	所在地	神奈川県厚木市上依知 字上ノ原3007番7	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
	面積	17,415.20m ²		建築時期	2023年12月25日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	22,839.32m ²
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%		種類	倉庫
	所有・それ以外 の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	東京美装興業株式会社		
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られています。					
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
東京ロジファクトリー株式会社	運輸業	1	22,879.35m ² (100.0%)	- (注)	15年間 (2023年12月26日から2038年12月31日まで)	- (注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、事由の如何を問わず賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の規定は適用されないものとしています。 ・賃借人は、本賃貸借契約を中途解約する場合には、解約日の6か月前までに賃貸人に書面で通知し、かつ、当該解約日において当該解約日から契約期間の最終日までの賃料合計相当額（ただし、解約日の月額賃料を基準として算出しています。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で解約することができるとされています。ただし、賃借人が代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料、敷金の額その他の条件が本契約と同等の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続した場合には、賃貸人は敷金全額をただちに賃借人に返還し、違約金・残契約期間賃料相当額等の請求を行わないものとされています。賃借人は上記の場合を除き、賃貸借期間中、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： <p>なし</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	7,590百万円	
価格時点	2023年12月15日	
直接還元法による収益価格	7,600百万円	
	還元利回り	3.9%
DCF法による収益価格	7,570百万円	
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	7,830百万円	
	土地割合	63.0%
	建物割合	37.0%

I-10 IIF川崎港タンクターミナル（底地）						
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	-	
取得年月日	2023年12月11日			調査年月日	-	
取得価格	7,109百万円			緊急修繕更新費	-	
信託受益 権の概要	信託設定日	2023年12月11日		短期修繕更新費	-	
	信託受託者	株式会社SMBC信託銀行		長期修繕更新費	-	
	信託期間満了日	2033年11月30日		年平均	-	
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区 千鳥町4-12他		建物	構造と階数	-
	面積	42,186.88㎡(注1) (注2)			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	所有権			所有・それ以外 の別	-
担保設定の有無	なし		PM会社	東京美装興業株式会社		
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、砒素、ベンゼン等による地下水汚染が存在すると評価されていますが、対象地は、地下水の飲用利用はなく、また、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壌汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当すると考えられるため、健康被害が生じる可能性は小さいとされています。また、対象地は埋立地であり、埋立地における地下水は、海面の潮汐による上下への変動と降雨による浅層から深度方向への圧力による移動が主となり、一定方向の流向を持たず、水平方向への地下水の移動性は低いいため、対象地における地下水汚染による周囲への影響は比較的低いとされています。						

(注1) 本物件は臨港地区に位置しています。

(注2) 私道部分（約852.95㎡）を含みます。

特記事項
・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。

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
セントラル・ タンクターミナル 株式会社	運輸業	1	42,186.88㎡ (100.0%)	- (注)	49年11か月間 (2023年12月11 日から2073年11 月10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： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、引渡日から満5年間（2023年12月11日から2028年12月10日まで）（以下「本賃料改定不可期間」といいます。）は、賃料の改定を行わないものとされていますが、本賃料改定不可期間経過後の引渡日の5年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃貸人又は賃借人は、賃料の改定の協議を申し入れることができるものとされています。また賃料の改定の協議を申し入れる場合、申入れを行う者は、専門家による経済事情及び賃料相場に関するレポート等を提示する等、契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。 						
その他の事項： <p>賃貸人又は信託受益者が本物件又は本物件に係る信託受益権（以下「本物件等」といいます。）を売却しようとする場合、賃貸人は、自ら又は信託受益者をして、第三者に先立ち、賃借人に対して、本物件等の売買条件を書面により通知しなければならないとされており、賃借人が当該通知の受領後30日以内に賃貸人又は信託受益者に対し当該通知に記載される売買条件による本物件等の購入意思を書面により通知した場合、賃貸人又は信託受益者は賃借人又はその指定する者へ本物件等を売却するものとされています。また、賃借人が、本物件等の購入を希望する日から60日以上前に、賃貸人又は信託受益者に対して本物件等の購入を希望する旨の書面による通知をした場合、賃貸人又は信託受益者は、当該通知の受領後60日間、賃借人又は賃借人の指定する者のみと本物件等の売買契約の締結に向けて誠実に交渉するものとされています（ただし、当該通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	7,490百万円	
価格時点	2023年10月31日	
直接還元法による収益価格	7,480百万円	
	還元利回り	3.7%
DCF法による収益価格	7,490百万円	
	割引率	3.2%
	最終還元利回り	3.8%
割合法による価格	6,280百万円	
	土地割合	-
	建物割合	-

I-11 IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）					
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	-	
取得年月日	2023年12月11日		調査年月日	-	
取得価格	134百万円		緊急修繕更新費	-	
信託受益権の概要	信託設定日		2023年12月11日	短期修繕更新費	-
	信託受託者	株式会社SMBC信託銀行	長期修繕更新費	-	
	信託期間満了日	2033年11月30日	年平均	-	
土地	所在地	建物	構造と階数	-	
	面積		10,967.00㎡(注)	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		所有権	所有・それ以外の別	-
担保設定の有無	なし	PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
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、鉛が溶出量基準を超過する濃度で検出されましたが、対象地内の井戸の飲用利用はなく、また、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壌汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当すると考えられるため、健康被害が生じる可能性は小さいとされています。また、鉛は土壌環境中において陽イオン性を示し、移動性の低い物質であり、かつ、地下水中においては分散による濃度低下することが確認されているため、対象地において鉛の基準不適合土壌により地下水汚染が生じ、周囲へ影響を与える可能性は比較的低いとされています。					

(注) 本物件は臨港地区に位置しています。

特記事項
・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。

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
セントラル・ タンクターミナル 株式会社	運輸業	1	10,967.00㎡ (100.0%)	- (注)	49年11か月間 (2023年12月11 日から2073年 11月10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： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、引渡日から満5年間（2023年12月11日から2028年12月10日まで）（以下「本賃料改定不可期間」といいます。）は、賃料の改定を行わないものとされていますが、本賃料改定不可期間経過後の引渡日の5年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃貸人又は賃借人は、賃料の改定の協議を申し入れることができるものとされています。また賃料の改定の協議を申し入れる場合、申入れを行う者は、専門家による経済事情及び賃料相場に関するレポート等を提示する等、契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。 						
その他の事項： <p>賃貸人又は信託受益者が本物件又は本物件に係る信託受益権（以下「本物件等」といいます。）を売却しようとする場合、賃貸人は、自ら又は信託受益者をして、第三者に先立ち、賃借人に対して、本物件等の売買条件を書面により通知しなければならないとされており、賃借人が当該通知の受領後30日以内に賃貸人又は信託受益者に対し当該通知に記載される売買条件による本物件等の購入意思を書面により通知した場合、賃貸人又は信託受益者は賃借人又はその指定する者へ本物件等を売却するものとされています。また、賃借人が、本物件等の購入を希望する日から60日以上前に、賃貸人又は信託受益者に対して本物件等の購入を希望する旨の書面による通知をした場合、賃貸人又は信託受益者は、当該通知の受領後60日間、賃借人又は賃借人の指定する者のみと本物件等の売買契約の締結に向けて誠実に交渉するものとされています（ただし、当該通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	162百万円	
価格時点	2023年10月31日	
直接還元法による収益価格	還元利回り	5.0%
	162百万円	
DCF法による収益価格	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.1%
	161百万円	
割合法による価格	140百万円	
	土地割合	-
	建物割合	-

I-12 IIF北九州門司港タンクターミナル（底地）					
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	-	
取得年月日	2023年12月11日		調査年月日	-	
取得価格	586百万円		緊急修繕更新費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2023年12月11日	短期修繕更新費	-	
	信託受託者	株式会社SMBC信託銀行	長期修繕更新費	-	
	信託期間満了日	2033年11月30日	年平均	-	
土地	所在地	建物	構造と階数	-	
	面積		33,789.08㎡(注)	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	シービーアールイー株式会社		
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において、トリクロロエチレン、砒素、ふっ素が溶出量基準、鉛が含有量基準を超過する濃度で存在すると評価されていますが、対象地は、地下水の飲用利用はなく、また、敷地内には関係者以外の立ち入りは制限されており対象地内への第三者の侵入は考えにくいことから、土壌汚染対策法の想定する人のばく露の可能性の抑制に相当すると考えられるため、健康被害が生じる可能性は小さいとされています。また、対象地において、砒素及びふっ素については、対象地において使用履歴のない物質であること、1962年に埋め立て造成された土地であり浚渫土により埋め立てられた可能性が高いこと、観測井において海水混入率が3割～5割で確認されていること、ふっ素や砒素は海水中にも含まれていることから、対象地において確認されている砒素及びふっ素の土壌地下水汚染は対象地に起因するものではなく、埋立柱あるいは海水に影響して生じているものと考えられ、また、トリクロロエチレンについては、現行の基準に照らして土壌溶出量基準超過が認められるものの、地下水基準には適合していることが確認されていることから、当該汚染は対象地を起因として周辺への影響を及ぼすものではないとされています。					

(注) 本物件は臨港地区に位置しています。

特記事項
・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。

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
セントラル・ タンクターミナル 株式会社	運輸業	1	33,789.08㎡ (100.0%)	- (注)	49年11か月間 (2023年12月11 日から2073年 11月10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： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、引渡日から満5年間（2023年12月11日から2028年12月10日まで）（以下「本賃料改定不可期間」といいます。）は、賃料の改定を行わないものとされていますが、本賃料改定不可期間経過後の引渡日の5年毎の応当日の属する月の翌月分以降の賃料につき、賃貸人又は賃借人は、賃料の改定の協議を申し入れることができるものとされています。また賃料の改定の協議を申し入れる場合、申入れを行う者は、専門家による経済事情及び賃料相場に関するレポート等を提示する等、契約締結日以降の周辺土地の価格の上昇又は低下その他の経済事情の変動による本土地の周辺の賃料相場の変動を説明してかかる申入れを行うものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、債務不履行、強制執行等の申し立て、廃業・解散の決議等の契約解除事由に該当する場合を除き、契約の中途解約はできないものとされています。 						
その他の事項： <p>賃貸人又は信託受益者が本物件又は本物件に係る信託受益権（以下「本物件等」といいます。）を売却しようとする場合、賃貸人は、自ら又は信託受益者をして、第三者に先立ち、賃借人に対して、本物件等の売買条件を書面により通知しなければならないとされており、賃借人が当該通知の受領後30日以内に賃貸人又は信託受益者に対し当該通知に記載される売買条件による本物件等の購入意思を書面により通知した場合、賃貸人又は信託受益者は賃借人又はその指定する者へ本物件等を売却するものとされています。また、賃借人が、本物件等の購入を希望する日から60日以上前に、賃貸人又は信託受益者に対して本物件等の購入を希望する旨の書面による通知をした場合、賃貸人又は信託受益者は、当該通知の受領後60日間、賃借人又は賃借人の指定する者のみと本物件等の売買契約の締結に向けて誠実に交渉するものとされています（ただし、当該通知は一定期間ごとにしか行うことができないものとされています。）。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	624百万円	
価格時点	2023年10月31日	
直接還元法による収益価格	還元利回り	5.0%
	626百万円	
DCF法による収益価格	621百万円	
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.1%
割合法による価格	541百万円	
	土地割合	-
	建物割合	-

新規取得資産

L-54 IIF武蔵村山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	SOMPOリスクマネジメント株式会社	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日	
取得予定価格	16,800百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日		2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	470,530,000円	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	39,211,000円（12年平均）	
土地	所在地	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番38他	構造と階数	期棟：鉄骨造陸屋根4階建 附属建物1：鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物2：コンクリートブロック・鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺平家建 期棟：鉄骨造陸屋根4階建 期棟：鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建	
	面積	36,617.08㎡	建築時期	期棟：2001年9月28日 期棟：2002年5月2日 期棟：2009年4月24日	
	用途地域	工業地域	延床面積	51,687.63㎡	
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%	種類	期棟：倉庫・事務所 附属建物1：倉庫・事務所 附属建物2：物置 期棟：倉庫・事務所 期棟：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	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社		
土壌： ・調査会社 SOMPOリスクマネジメント株式会社 ・特記事項 期・期・期：土壌汚染が存在する可能性は小さいと判断されています。					

特記事項

<ul style="list-style-type: none"> 一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。
--

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	51,687.63㎡ (100.0%)	- (注)	16年1か月間 (2024年3月1日から2040年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から約6.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の8年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（以下「賃料改定日」といいます。）において、総務省統計局発表の消費者物価指数のうち、総合指数から生鮮食品を除く数値（以下「コアCPI」といいます。）の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	17,100百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	還元利回り	3.3%
	17,500百万円	
DCF法による収益価格	16,900百万円	
	割引率	3.3%
	最終還元利回り	3.5%
原価法による積算価格	17,300百万円	
	土地割合	77.6%
	建物割合	22.4%



L-55 IIF福岡久山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	SOMPOリスクマネジメント株式会社
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	14,630百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日		2024年3月1日	短期修繕費
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	245,760,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	20,481,000円（12年平均）
土地	所在地	福岡県糟屋郡久山町 大字久原字原2859番1他	構造と階数	建物1：鉄骨造合金メッキ 鋼板葺4階建 附属建物1：鉄骨造合金メッキ 鋼板葺平家建 建物2：鉄骨造合金メッキ 鋼板葺2階建 建物3：鉄骨造合金メッキ 鋼板葺3階建 附属建物1：鉄骨造合金メッキ 鋼板葺平家建 附属建物2：コンクリート ブロック造合金メッキ 鋼板葺平家建 附属建物3：鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 附属建物4：コンクリート ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建
	面積	44,932.28㎡	建築時期	建物1：2004年2月10日 附属建物1：2004年2月10日 建物2：2003年3月20日 建物3：2004年2月10日 附属建物1：2004年2月10日 附属建物2：2004年2月10日 附属建物3：2004年8月31日 附属建物4：2004年8月31日
	用途地域	工業専用地域、工業地域	延床面積	49,855.23㎡
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%	種類	建物1：倉庫・事務所 附属建物1：物置 建物2：倉庫・事務所 建物3：倉庫・事務所 附属建物1：物置 附属建物2：倉庫 附属建物3：倉庫 附属建物4：便所
	所有・それ以外 の別	所有権	所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 SOMPOリスクマネジメント株式会社 ・特記事項 第1・第2・第3：土壌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

- ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。
- ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。
- ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。
本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	49,855.23m ² (100.0%)	- (注)	16年1か月間 (2024年3月1日から2040年3月31日まで)	- (注)

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

< 中途解約 >

賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。

< 賃料改定 >

本契約締結日から約3.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日(「賃料改定日」)において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。

なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。

その他の事項：

- ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならない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	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	15,400百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	還元利回り	3.8%
	15,700百万円	
DCF法による収益価格	15,200百万円	
	割引率	3.7%
	最終還元利回り	3.9%
原価法による積算価格	14,000百万円	
	土地割合	62.9%
	建物割合	37.1%



L-56 IIF春日井ロジスティクスセンター（底地）					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	7,700百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	-	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	-	
土地	所在地	愛知県春日井市上田楽町 字野元2211番		構造と階数	-
	面積	55,255.00m ²		建築時期	-
	用途地域	市街化調整区域		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	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性は「小さい」とされています。また、周辺地に起因する土 壌・地下水汚染が存在する可能性は「小さい」とされています。					

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	55,255.00m ² (100.0%)	- (注)	31年1か月間 (2024年3月1日から2055年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされており、上記の場合を除き賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 なお、本物件以外における賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。</p> <p>ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナント（賃貸人が事前に承認した者に限ります。以下同じです。）との間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項： ・賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	8,010百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	8,010百万円	
	割引率	4.9%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格	- 百万円	



L-57 IIF北九州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	SOMPOリスクマネジメント 株式会社
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月24日
取得予定価格	7,350百万円		緊急修繕費	0円
信託受益 権の概要	信託設定日		2024年3月1日	短期修繕費
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	467,730,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	38,978,000円（12年平均）
土地	所在地	福岡県京都郡苅田町 大字与原字白石2220番 11他	構造と階数	建物1：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき2階建 建物2：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき2階建 建物3：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき2階建
	面積	106,964.05㎡(注)	建築時期	建物1：2009年3月25日新築、 2009年5月27日増築 建物2：2011年12月22日 建物3：2012年8月2日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	82,373.19㎡
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%	種類	建物1：荷捌所・倉庫・事務所 建物2：荷捌所・休憩所 建物3：荷捌所・休憩所
	所有・それ以外 の別	所有権	所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 SOMPOリスクマネジメント株式会社 ・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されています。				

(注) 私道部分（約1,583㎡）を含みます。

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	82,373.19m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日から2039年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	7,720百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	8,130百万円	
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	7,540百万円	
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	8,090百万円	
	土地割合	33.0%
	建物割合	67.0%



L-58 IIF大阪茨木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	SOMPOリスクマネジメント株式会社	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日	
取得予定価格	7,150百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日		2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	144,060,000円	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	12,005,000円（12年平均）	
土地	所在地	大阪府茨木市三咲町621番3他	建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 附属建物2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物3：鉄骨造アルミニウム板葺平家建 附属建物4：鉄骨造アルミニウム板葺平家建
	面積	12,089.87㎡		建築時期	倉庫：1993年8月1日 附属建物1：1993年8月1日 附属建物2：1993年8月1日 附属建物3：2004年7月5日 附属建物4：2004年7月5日
	用途地域	工業地域		延床面積	21,570.04㎡
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%		種類	倉庫 附属建物1：事務所 附属建物2：物置 附属建物3：倉庫 附属建物4：倉庫
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社		
土壌： ・調査会社 SOMPOリスクマネジメント株式会社 ・特記事項 対象地において土壌汚染は否定できないとされています。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	21,570.04㎡ (100.0%)	- (注)	16年1か月間 (2024年3月1日から2040年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から約3.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・ 賃貸人又は賃借人が、本契約期間中に本物件の建替え等を検討する場合、当該建替え等について相手方と協議することができるものとされています。 ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	7,430百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	7,610百万円	
	還元利回り	3.6%
DCF法による収益価格	7,360百万円	
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	3.8%
原価法による積算価格	7,330百万円	
	土地割合	88.3%
	建物割合	11.7%

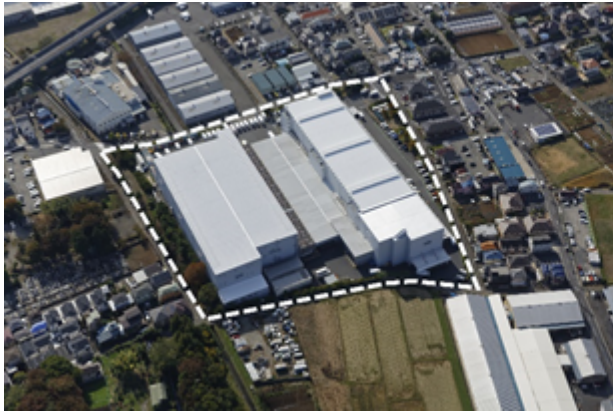


L-59 IIF湘南ロジスティクスセンター（底地）					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価の概要	調査業者	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	6,590百万円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	建物	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	-
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	-
土地	所在地	神奈川県高座郡寒川町倉見1339番2他	建物	構造と階数	-
	面積	27,434.97m ²		建築時期	-
	用途地域	工業地域		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	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社	
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「否定できない」と評価されています。また周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性は「小さい」と評価されています。					

特記事項	
・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	27,434.97m ² (100.0%)	- (注)	29年1か月間 (2024年3月1日から2053年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされており、上記の場合を除き賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 なお、本物件以外における賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。 ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項： ・賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	7,790百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格(注)	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	7,800百万円	
	割引率	3.3%
	最終還元利回り	3.4%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-60 IIFつくばロジスティクスセンター（底地）					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	6,000百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日	建物	短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	-
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	-
土地	所在地	茨城県つくば市稲岡字寺基 821番1他	建物	構造と階数	-
	面積	81,187.97㎡(注)		建築時期	-
	用途地域	市街化調整区域		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	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社	
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」、また周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性は「否定できない」とされていますが、対象地において健康被害が生じる可能性は小さいと判断されています。また、将来にわたり井戸が設置されず、また、人の立ち入りのある地表面が被覆されている場合、油汚染対策ガイドラインの想定する生活環境保全上の支障が生じる可能性は小さいと判断されています。					

(注) 私道部分（約5,055㎡）を含み、売主は当該土地の共有持分6分の2を保有しています。

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の一部について、給水管等の維持・管理及び掘削等を目的とした地役権が設定されています。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	79,502.97m ² (100.0%)	- (注)	30年1か月間 (2024年3月1日から2054年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされており、上記の場合を除き賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 なお、本物件以外における賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。 ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項： ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	6,710百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格(注)	-	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	6,720百万円	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-61 IIF鳥栖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	SOMPOリスクマネジメント株式会社
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	5,350百万円			緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	233,580,000円	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	19,465,000円（12年平均）	
土地	所在地	佐賀県鳥栖市弥生が丘七丁目32番他		構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 附属建物1：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 附属建物2：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
	面積	39,254.11㎡		建築時期	2002年10月31日新築、 2006年12月10日増築、 2007年8月29日増築 附属建物1： 2002年10月31日 附属建物2： 2002年10月31日
	用途地域	準工業地域		延床面積	24,768.34㎡
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%		種類	倉庫 附属建物1：休憩所 附属建物2：物置
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
	担保設定の有無	なし		PM会社	シービーアールイー株式会社
土壌： ・調査会社 SOMPOリスクマネジメント株式会社 ・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されています。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本件建物の一部について、構造計算書が本書の日付現在において確認できていませんが、構造計算書が確認できないことにより本件建物の修繕等に際して所有者に生じる費用等については本件建物の賃借人がこれを負担する旨が合意されています。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	24,768.34㎡ (100.0%)	- (注)	16年1か月間 (2024年3月1日から2040年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から約3.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。</p> <p>・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p> <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						

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	5,680百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	5,880百万円	
	還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	5,590百万円	
	割引率	3.8%
	最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	5,560百万円	
	土地割合	65.1%
	建物割合	34.9%



L-62 IIF土浦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	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	3,930百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	88,850,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	7,400,000円（12年平均）
土地	所在地	茨城県かすみがうら市 下稲吉字庚申塚2644番 1他	構造と階数	建物1： 鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき3階建 附属建物1：鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物2：鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物3：鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき2階建 建物2： 鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき2階建 附属建物1：鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	25,433.29m ²	建築時期	建物1：1995年5月日不詳 新築 附属建物1： 1995年5月日不詳新築 附属建物2： 1995年5月日不詳新築 附属建物3： 1995年5月日不詳新築 建物2：2016年12月2日 附属建物1：2016年12月2日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	21,904.15m ²
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%	種類	建物1：倉庫・事務所 附属建物1：物置 附属建物2：物置 附属建物3：事務所 建物2：倉庫 附属建物1：守衛所
	所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において汚染の可能性は高いですが、健康被害の可能性は低いとされています。				

特記事項

<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。
--

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	21,904.15m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日から2039年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	4,220百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	4,240百万円	
	還元利回り	4.2%
DCF法による収益価格	4,220百万円	
	割引率	4.2%
	最終還元利回り	4.4%
原価法による積算価格	4,010百万円	
	土地割合	60.7%
	建物割合	39.3%



L-63 IIF仙台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	SOMPOリスクマネジメント株式会社
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	3,540百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日		2024年3月1日	短期修繕費
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	95,760,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	7,980,000円（12年平均）
土地	所在地	宮城県仙台市宮城野区扇町三丁目2番12他	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建 附属建物2：鉄骨造スレートぶき平家建 附属建物3：コンクリートブロック造スレートぶき平家建 附属建物4：コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物5：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	12,966.28㎡	建築時期	1990年7月20日 附属建物1：1990年7月20日 附属建物2：1990年7月20日 附属建物3：1990年7月20日 附属建物4：2003年12月25日 附属建物5：2004年7月16日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	17,346.66㎡
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%	種類	事務所 附属建物1：倉庫 附属建物2：倉庫 附属建物3：倉庫 附属建物4：倉庫 附属建物5：倉庫
	所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 SOMPOリスクマネジメント株式会社 ・特記事項 対象地における土壌汚染が存在する可能性は小さいとされています。				

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	17,346.66㎡ (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日から2038年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・ 賃貸人及び賃借人が、本契約期間中に本物件の建替え等を検討する場合、当該建替え等について賃貸人又は賃借人と協議することができるものとされています。 ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

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	3,680百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	3,750百万円	
	還元利回り	4.0%
DCF法による収益価格	3,650百万円	
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格	3,650百万円	
	土地割合	82.6%
	建物割合	17.4%



L-64 IIF富山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	2024年3月4日			調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	3,470百万円			緊急修繕費	0円
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日	建物	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	107,988,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	8,999,000円(12年平均)
土地	所在地	富山県中新川郡上市町 久金新155番5他		構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき2階建 附属建物1:鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 附属建物2:鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	41,311.81㎡		建築時期	1996年11月27日新築、 1999年月日不詳増築、 2006年10月2日増築 附属建物1:1996年11月27日 附属建物2:2006年月日不詳
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	19,514.11㎡
	容積率/ 建蔽率	200%/60%		種類	倉庫・事務所 附属建物1:倉庫 附属建物2:倉庫
	所有・それ以外 の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌: ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は低いとされています。					

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の一部について、鉄道構築物の設置を目的とした地上権が設定されています。 ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	19,514.11m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日から2039年3月31日まで)	- (注)
ロジスティード株式会社	運輸業	1	20,773.96m ² (100.0%)	- (注)	10年4か月間 (2024年3月1日から2034年6月5日まで)	- (注)
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から約3.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項： ・ 本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要（土地・建物）		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,480百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	3,590百万円	
	還元利回り	4.4%
DCF法による収益価格	3,430百万円	
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	3,370百万円	
	土地割合	42.8%
	建物割合	57.2%

鑑定評価書の概要（底地）		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	175百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格(注)	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	175百万円	
	割引率	3.8%
	最終還元利回り	3.9%
原価法による積算価格	- 百万円	

(注) 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。



L-65 IIF秦野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	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月25日
取得予定価格	3,170百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	124,030,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	10,330,000円(12年平均)
土地	所在地	神奈川県秦野市堀山下 字荒井ヶ谷戸320番2他	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・ 亜鉛メッキ 鋼板ぶき6階建 附属建物1:鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき2階建 附属建物2:コンクリート ブロック造スレートぶき 平家建 附属建物3:軽量鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物4:鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 附属建物5:軽量鉄骨造亜鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 (注)
	面積	13,110.46㎡	建築時期	1990年2月14日新築、 1992年月日不詳増築 附属建物1:1990年2月14日 附属建物2:1990年2月14日 附属建物3:1992年月日不詳 新築 附属建物4:1990年2月14日 新築、1992年月日不詳増築 附属建物5:年月日不詳新築 (注)
	用途地域	工業専用地域	延床面積	20,302.85㎡(注)
	容積率/ 建蔽率	200%/60%	種類	倉庫 附属建物1:事務所・車庫 附属建物2:物置 附属建物3:物置 附属建物4:守衛所 附属建物5:守衛所 (注)
	所有・それ以外 の別	所有権	所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は低いとされています。				

(注) 2024年1月29日付の表示登記申請書類に基づき記載しています。

特記事項

- ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。
- ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。
- ・本件建物の一部について、構造計算書が本書の日付現在において確認できていませんが、構造計算書が確認できないことにより本件建物の修繕等に際して所有者に生じる費用等については本件建物の賃借人がこれを負担する旨が合意されています。
- ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。
本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	20,302.85㎡ (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日から2038年3月31日まで)	- (注)

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

< 中途解約 >

賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。

ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。

< 賃料改定 >

本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。

なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。

その他の事項：

- ・賃貸人及び賃借人が、本契約期間中に本物件の建替え等を検討する場合、当該建替え等について賃貸人又は賃借人と協議することができるものとされています。
- ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならない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	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	3,520百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	3,480百万円	
	還元利回り	3.5%
DCF法による収益価格	3,530百万円	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	3,100百万円	
	土地割合	65.6%
	建物割合	34.4%



L-66 IIF札幌北広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	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	2,650百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	90,550,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	7,545,000円（12年平均）
土地	所在地	北海道北広島市 大曲工業団地四丁目6番1	構造と階数	建物1：鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺3階建 附属建物1：コンクリート ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 附属建物2：コンクリート ブロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 建物2： 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2階建
	面積	16,253.00㎡	建築時期	建物1：1990年7月5日 附属建物1：1990年7月5日 附属建物2：1990年7月5日 建物2：2006年10月25日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	14,104.14㎡
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%	種類	建物1： 倉庫・事務所 附属建物1：ポンプ室 附属建物2：物置 建物2：倉庫
	所有・それ以外 の別	所有権	所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は低いとされています。				

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	14,104.14㎡ (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日か ら2039年3月31日ま で)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・ 賃貸人及び賃借人が、本契約期間中に本物件の建替え等を検討する場合、当該建替え等について賃貸人又は賃借人と協議することができるものとされています。 ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,760百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	2,790百万円	
	還元利回り	4.4%
DCF法による収益価格	2,740百万円	
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	2,680百万円	
	土地割合	69.1%
	建物割合	30.9%



L-67 IIF小牧ロジスティクスセンター（底地）					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	2,320百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概 要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	-	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	-	
土地	所在地	愛知県小牧市元町四丁目 79番他	建物	構造と階数	-
	面積	16,608.55m ²		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	シービーアールイー株式会社		
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性は「否定できない」とされており、周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性は「留意が必要」とされています。また、対象地において健康被害が生じる可能性は小さいと考えられています。将来にわたり井戸が設置されず、また、人の立ち入りのある地表面が被覆されている場合、油汚染対策ガイドラインの想定する生活環境保全上の支障が生じる可能性は小さいと判断されています。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	16,608.55㎡ (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日から2039年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされており、上記の場合を除き賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 なお、本物件以外における賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。 ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項： ・賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,550百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	2,560百万円	
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-68 IIF北九州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	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日		
取得予定価格	2,210百万円		緊急修繕費	0円		
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円		
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	35,620,000円		
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	2,960,000円(12年平均)		
土地	所在地	福岡県京都郡苅田町新浜町9番17	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	面積	39,669.00㎡(注)		建築時期	2002年12月27日新築、 2004年3月25日増築、 2006年10月26日増築	
	用途地域	工業専用地域		延床面積	23,807.52㎡	
	容積率/ 建蔽率	200%/60%		種類	倉庫	
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権	
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社			
土壌： ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において、土壌汚染の可能性は「否定できない」が、健康被害のリスクは低いとされています。						

(注) 本物件は臨港地区に位置しています。

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	23,807.52m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日から2039年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,430百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	2,570百万円	
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	2,390百万円	
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	2,350百万円	
	土地割合	48.8%
	建物割合	51.2%



L-69 IIF佐倉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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月30日
取得予定価格	2,180百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	6,640,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	553,000円（12年平均）
土地	所在地	千葉県佐倉市太田字外新割 2415番16他	構造と階数	建物1：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 建物2：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 建物3：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 建物4：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 建物5：鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	9,747.00m ²	建築時期	建物1：2024年1月25日 建物2：2024年1月25日 建物3：2024年1月25日 建物4：2024年1月25日 建物5：2024年1月25日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	4,314.32m ²
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%	種類	建物1：倉庫 建物2：倉庫 建物3：倉庫 建物4：倉庫 建物5：作業所・事務所
	所有・それ以外 の別	所有権	所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社	
土壌： ・調査会社 大和不動産鑑定株式会社 ・特記事項 対象地において土壌汚染に関するリスクは低いとされています。				

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	4,314.32m ² (100.0%)	- (注)	30年1か月間 (2024年3月1日から2054年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p> <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,260百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	2,270百万円	
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	2,260百万円	
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	2,100百万円	
	土地割合	62.4%
	建物割合	37.6%



L-70 IIF横須賀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	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日	
取得予定価格	1,970百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	21,585,000円	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	1,799,000円（12年平均）	
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町 2873番15他	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造合金 メッキ鋼板ぶき3階建
	面積	22,555.69m ²		建築時期	2005年8月4日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	13,148.63m ²
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%		種類	倉庫・事務所
	所有・それ以外 の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社		
土壌： ・調査会社 大和不動産鑑定株式会社 ・特記事項 対象地において土壌汚染に関するリスクは低いとされています。					

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> 一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	13,148.63㎡ (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日から2038年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃借人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃借人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃借人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃借人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃借人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃借人に通知した場合に限り、賃借人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃借人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,160百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	2,190百万円	
	還元利回り	3.8%
DCF法による収益価格	2,160百万円	
	割引率	3.8%
	最終還元利回り	4.0%
原価法による積算価格	2,250百万円	
	土地割合	74.6%
	建物割合	25.4%



L-71 IIF豊橋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	大和不動産鑑定株式会社
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	1,780百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	76,308,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	6,359,000円（12年平均）
土地	所在地	愛知県豊橋市明海町33番20	構造と階数	建物1：鉄骨造鋼板葺2階建 建物2：鉄骨造垂鉛メッキ 鋼板ぶき2階建 附属建物1：鉄骨造垂鉛メッキ 鋼板ぶき2階建 附属建物2：鉄骨造垂鉛メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	21,819.00m ²	建築時期	建物1：1996年2月16日 建物2：1992年6月29日 附属建物1：1994年3月17日 附属建物2：1992年6月29日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	8,017.05m ²
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%	種類	建物1：事務所・倉庫 建物2：事務所 附属建物1：倉庫 附属建物2：倉庫
	所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 大和不動産鑑定株式会社 ・特記事項 対象地において土壌汚染に関するリスクは低いとされています。				

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	8,017.05m ² (100.0%)	- (注)	16年1か月間 (2024年3月1日から2040年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から約3.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,860百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	1,940百万円	
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	1,830百万円	
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	1,680百万円	
	土地割合	79.0%
	建物割合	21.0%



L-72 IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）					
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	-	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	-	
取得予定価格	1,450百万円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	-	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	-	
土地	所在地	建物	構造と階数	-	
	面積		7,273.00m ²	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% / 50%	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	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社		
土壌： ・調査会社 株式会社エンパイオ・エンジニアリング ・特記事項 対象地において特定有害物質の取扱いが懸念される施設は確認されなかったことから、対象地の土地利用に由来する土壤汚染が発生している可能性はないと判断されています。					

特記事項
・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	7,273.00m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日 から2039年3月31日 まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、本契約を解約しようとするときは、12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。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項： ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,590百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	1,630百万円	
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-73 IIF北九州ロジスティクスセンター					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社ERIソリューション	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日	
取得予定価格	1,250百万円		緊急修繕費	0円	
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	建物状況 評価の概要	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	192,280,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	16,020,000円（12年平均）
土地	所在地	福岡県京都郡苅田町新浜町1番58	建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物2：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	19,875.00m ²		建築時期	1986年11月日不詳新築、 1988年8月3日増築、 1991年9月日不詳増築 附属建物1：1986年11月日不詳新築、 1991年9月日不詳増築 附属建物2：年月日不詳新築
	用途地域	工業専用地域		延床面積	12,466.77m ²
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%		種類	倉庫 附属建物1：事務所 附属建物2：事務所
	所有・それ以外の別	所有権		所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし	PM会社	シービーアールイー株式会社		
土壌： ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地における土壌汚染の可能性は低いとされています。					

(注) 本物件は臨港地区に位置しています。

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	12,466.77m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日から2039年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・ 賃貸人及び賃借人が、本契約期間中に本物件の建替え等を検討する場合、当該建替え等について賃貸人又は賃借人と協議することができるものとされています。 ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,400百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	1,480百万円	
	還元利回り	4.4%
DCF法による収益価格	1,370百万円	
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.6%
原価法による積算価格	1,250百万円	
	土地割合	77.1%
	建物割合	22.9%



L-74 IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター（底地）					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	1,170百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	-
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	-
土地	所在地	神奈川県横浜市金沢区幸浦 一丁目3番2		構造と階数	-
	面積	16,783.21㎡(注)		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	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は否定できないが、健康被害のリスクは低いとされています。					

(注) 本物件は臨港地区に位置しています。

特記事項	
・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	16,783.21m ² (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日から2038年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、2034年2月28日までの間は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされています。</p> <p>また、2034年3月1日以降に本契約を解約しようとするときは、12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ず、賃借人が月額賃料の3か月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。</p> <p>なお、本契約以外の賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項： ・賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	2,830百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	2,870百万円	
	割引率	3.4%（初年度～10年度） 3.5%（11年度以降）
	最終還元利回り	3.5%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-75 IIF東松山ロジスティクスセンター(底地)					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	1,140百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	-
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	-
土地	所在地	埼玉県比企郡滑川町大字都 25番31他		構造と階数	-
	面積	20,320.97㎡		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	所有権		所有・それ以外 の別	-
担保設定の有無	なし		PM会社	シーピーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地に起因する土壌汚染が存在する可能性は「小さい」と評価されています。また周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性は「留意が必要」と評価されています。対象地において健康被害が生じる可能性は小さいと考えられます。資料調査及び現地踏査より、鉱油類の取り扱いが懸念される事業所の立地は確認されませんでした。					

特記事項	
・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	20,320.97m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日 から2039年3月31日 まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <p>< 中途解約 ></p> <p>賃借人は、2034年2月28日までの間は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされています。</p> <p>また、2034年3月1日以降に本契約を解約しようとするときは、12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ず、賃借人が月額賃料の3か月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。</p> <p>なお、本契約以外の賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。</p> <p>ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p>< 賃料改定 ></p> <p>本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。 <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,320百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	1,320百万円	
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-76 IIF大阪此花ロジスティクスセンター (底地)					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	1,030百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	-
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	-
土地	所在地	大阪府大阪市此花区西九条一丁目19番1他		構造と階数	-
	面積	6,125.09㎡		建築時期	-
	用途地域	準工業地域		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	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社	
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「否定できない」と評価されています。また周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性は「留意が必要」と評価されています。対象地において健康被害が生じる可能性は小さいと考えられています。					

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	6,125.09m ² (100.0%)	- (注)	15年1か月間 (2024年3月1日 から2039年3月31日 まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <p>< 中途解約 ></p> <p>賃借人は、本契約を解約しようとするときは、12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。</p> <p>< 賃料改定 ></p> <p>賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。 <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,930百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	1,940百万円	
	割引率	3.6%
	最終還元利回り	3.6%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-77 IIF滋賀大津ロジスティクスセンター				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社ERIソリューション
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月26日
取得予定価格	980百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	32,260,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	2,680,000円（12年平均）
土地	所在地	滋賀県大津市関津四丁目 字十時ヶ原104番55他	建物状況 評価の概要	構造と階数
	面積	21,292.08㎡	建物	建築物
	用途地域	工業地域		建築時期
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%		延床面積
	所有・それ以外 の別	所有権		種類
担保設定の有無	なし	PM会社		所有・それ以外 の別
東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社				
土壌： ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地における土壌汚染の可能性は低いとされています。				

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	2,247.73m ² (100.0%)	- (注)	30年1か月間 (2024年3月1日 から2054年3月31日 まで)	- (注)
ロジスティード株式会社	運輸業	1	4,665.81m ² (100.0%)	- (注)	30年1か月間 (2024年3月1日 から2054年3月31日 まで)	- (注)
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p>						
<p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 本契約と同日付で締結される事業用定期借地権設定契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。 						
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p>						

その他の事項：

- ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、本件土地の全部を賃借人に対し明け渡さなければならないものとされています。
- ・本契約と同日付で締結される定期建物賃貸借契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。
- ・賃借人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- ・賃借人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃借人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃借人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃借人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃借人に通知した場合に限り、賃借人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃借人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならない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（底地）

鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	138百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	138百万円	
	割引率	3.7%
	最終還元利回り	3.7%
原価法による積算価格	- 百万円	

(注) 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。

鑑定評価書の概要（土地・建物）

鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	975百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	968百万円	
	還元利回り	4.0%
DCF法による収益価格	978百万円	
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格	1,000百万円	
	土地割合	70.5%
	建物割合	29.5%

鑑定評価書の概要（更地）		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額(注)	523百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	- 百万円	
	割引率	- %
	最終還元利回り	- %
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 鑑定機関による評価では、更地のため比準価格を標準として、収益還元法（土地残余法）による収益価格等を比較考量した価格を鑑定評価額として記載しています。		



L-78 IIF札幌ロジスティクスセンター				
特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	日本建築検査協会株式会社
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月
取得予定価格	750百万円		緊急修繕費	0円
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	0円
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	6,720,000円
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	560,000円（12年平均）
土地	所在地	北海道札幌市西区発寒十条十二丁目1020番246他	構造と階数	建物1：鉄骨造陸屋根2階建 建物2：鉄骨造陸屋根2階建
	面積	14,820.00m ²	建築時期	建物1：2003年9月12日 建物2：2003年8月4日
	用途地域	工業専用地域	延床面積	2,175.48m ²
	容積率 / 建蔽率	200% / 60%	種類	建物1：倉庫 建物2：事務所
	所有・それ以外の別	所有権	所有・それ以外の別	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	シービーアールイー株式会社
土壌： <ul style="list-style-type: none"> ・調査会社 日本建築検査協会株式会社 ・特記事項 「土壌汚染リスクが潜在する。念のため土壌調査を推奨する。（土壌汚染状況調査等の実施に関して、現状で土地利用等を行う場合は不要）」とされています。 				

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	2,175.48m ² (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日 から2038年3月31日 まで)	- (注)
ロジスティード株式会社	運輸業	1	7,616.00m ² (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日 から2038年3月31日 まで)	- (注)
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、2034年2月28日までの間は、本契約を解約することはできないとされています。 また、2034年3月1日以降に本契約を解約しようとするときは、12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ず、賃借人が月額賃料の3か月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・ 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・ 本契約と同日付で締結される事業用定期借地権設定契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。 ・ 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						

ロジスティード株式会社

契約種類：事業用定期借地権設定契約

契約更改・改定：

< 中途解約 >

賃借人は、2034年2月28日までの間は、本契約を解約することはできないとされています。

また、2034年3月1日以降に本契約を解約しようとするときは、12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ず、賃借人が月額賃料の3か月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。

< 賃料改定 >

本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。

なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。

その他の事項：

- ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。
- ・本契約と同日付で締結される定期建物賃貸借契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。
- ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならない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（土地建物）

鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	281百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	282百万円	
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	281百万円	
	割引率	4.3%
	最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	253百万円	
	土地割合	84.2%
	建物割合	15.8%

鑑定評価書の概要（一部底地）		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	586百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	586百万円	
	割引率	4.1%（初年度～10年度） 4.2%（11年度以降）
	最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-79 IIF相模原ロジスティクスセンター(底地)					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	-	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	-	
取得予定価格	730百万円		緊急修繕費	-	
信託受益権の概要	信託設定日	2024年3月1日	短期修繕費	-	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	-	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	-	
土地	所在地	神奈川県相模原市南区 麻溝台一丁目1988番2	建物	構造と階数	-
	面積	4,552.78m ²		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	所有権		所有・それ以外の別	-
担保設定の有無	なし	PM会社	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社		
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「否定できない」、周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性は「小さい」とされています。対象地において健康被害が生じる可能性は小さいと考えられます。将来にわたり井戸が設置されず、また、人の立ち入りのある地表面が被覆されている場合、油汚染対策ガイドラインの想定する生活環境保全上の支障が生じる可能性は小さいと判断されています。					

特記事項
・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	4,552.78m ² (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日 から2038年3月31日 まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <p>< 中途解約 ></p> <p>賃借人は、2034年2月28日までの間は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされています。</p> <p>また、2034年3月1日以降に本契約を解約しようとするときは、12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ず、賃借人が月額賃料の3か月相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。</p> <p>なお、本契約以外の賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。</p> <p>ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p>< 賃料改定 ></p> <p>本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。 <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						

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	920百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	923百万円	
	割引率	3.1%
	最終還元利回り	3.2%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-80 IIF兵庫三田ロジスティクスセンター (底地)					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	520百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	-	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	-	
土地	所在地	兵庫県三田市テクノパーク 37番	建物	構造と階数	-
	面積	25,920.95m ²		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	所有権		所有・それ以外 の別	-
担保設定の有無	なし		PM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「否定できない」、周辺地に起因する土壌・地下水汚染が存在する可能性は「小さい」とされています。また、資料調査及び現地踏査より特定有害物質の取り扱いが懸念される事業所の立地は確認されず、現地踏査より少量危険物貯蔵所（A重油）が確認されています。対象地内に井戸は設置されておらず、また、人の立ち入りのある地表面はコンクリート、アスファルト舗装又は植栽土により覆われています。将来にわたり井戸が設置されず、また、人の立ち入りのある地表面が被覆されている場合、油汚染対策ガイドラインの想定する生活環境保全上の支障が生じる可能性は小さいと判断されています。					

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の借借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、借借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	25,920.95m ² (100.0%)	- (注)	23年11か月間 (2024年3月1日 から2048年1月31日 まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <p>< 中途解約 ></p> <p>賃借人は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされており、上記の場合を除き賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>なお、本物件以外における賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。</p> <p>ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p>< 賃料改定 ></p> <p>賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。 <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,620百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格(注)	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	1,620百万円	
	割引率	3.4%
	最終還元利回り	3.5%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



L-81 IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター(底地)					
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	-
取得予定年月日	2024年3月4日			調査年月日	-
取得予定価格	450百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2024年3月1日		短期修繕費	-
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	長期修繕費	-	
	信託期間満了日	2034年2月28日	年平均	-	
土地	所在地	宮城県岩沼市空港南二丁目 3番2	建物	構造と階数	-
	面積	12,253.28m ²		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	所有権		所有・それ以外 の別	-
担保設定の有無	なし	PM会社	シーピーアールイー株式会社		
土壌： <ul style="list-style-type: none"> ・調査会社 日本建築検査協会株式会社 ・特記事項 対象地の土地利用状況及び対象地周辺地域からのもらい汚染等による、土壌汚染の可能性は極めて小さいとされています。 					

特記事項	
<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 本投資法人は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。 	

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	12,253.28m ² (100.0%)	- (注)	14年1か月間 (2024年3月1日 から2038年3月31日 まで)	- (注)
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <p>< 中途解約 ></p> <p>賃借人は、本契約を解約しようとするときは、24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ず、賃借人が解約予定日から賃貸借契約満了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、本契約を解約することができるものとされており、上記の場合を除き賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>なお、本物件以外における賃貸人及び賃借人間の賃貸借契約（ただし、賃借人と本投資法人が別途合意する物件に係る契約は除きます。）を含め、賃借人は本投資法人の同じ営業期間内に複数物件の解約はできないものとされています。</p> <p>< 賃料改定 ></p> <p>本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。 <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						

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	533百万円	
価格時点	2024年2月1日	
直接還元法による収益価格	- 百万円	
	還元利回り	- %
DCF法による収益価格	533百万円	
	割引率	4.0%
	最終還元利回り	4.1%
原価法による積算価格	- 百万円	
(注) 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。		



本匿名組合出資持分

(イ) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要

取得予定資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権4物件（以下「本信託受益権」といいます。）を裏付資産とする匿名組合出資持分																	
名称	HKロジスティクス合同会社匿名組合出資持分																	
営業者名	HKロジスティクス合同会社																	
匿名組合契約の有効期間	2034年2月末日までとします。ただし、当該期間満了日の時点において、HKロジスティクス合同会社（以下「営業者」といいます。）が融資関連契約に基づく全ての債務の履行を完了していない場合には、本契約の有効期間はその完済の日まで当然に延長されるものとし、また、営業者と匿名組合への出資者（以下「本出資者」といいます。）が別途書面により合意した場合にも、当該合意に従って本契約の有効期間は延長されるものとし、																	
匿名組合出資等総額	33,327百万円																	
出資額	16,630百万円（匿名組合出資等総額の49.9%）																	
取得予定年月日	2024年2月29日																	
概要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">HKロジスティクス合同会社</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">裏付不動産等 本信託受益権の合計4物件、104,411百万円 (参考)不動産鑑定評価額の合計 116,530百万円 (注1)(注2)</td> <td colspan="3" style="text-align: center;">ノンリコース・ローン(注3) 74,500百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">匿名組合出資等 33,327百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">リザーブ・諸費用等</td> <td style="text-align: center;">本投資法人 49.9% (注4)</td> <td style="text-align: center;">国内大手 不動産会社 50.0%</td> <td style="text-align: center;">その他 0.1%</td> </tr> </table> <p>(注1) 営業者は、2024年3月4日付で、本信託受益権を取得する予定です。</p> <p>(注2) 営業者による本信託受益権の取得予定価格の合計は104,411百万円（取得予定日：2024年3月4日）、不動産鑑定評価額の合計は116,530百万円（価格時点：2024年2月1日）です。</p> <p>(注3) 株式会社三井住友銀行によるノンリコース・ローンを予定しています。</p> <p>(注4) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は16,630百万円（匿名組合出資等総額の49.9%）を出資する予定です。また、本投資法人以外の出資者は、国内大手不動産会社等を予定しています。</p> <p>(注5) 本資産運用会社が営業者のアセットマネージャーとなる予定です。</p> <p>(注6) 株式会社KKRキャピタル・マーケットが匿名組合の私募取扱業者となる予定です。</p> <p>計算期間：毎年6月1日から同年11月末日まで（11月期）、毎年12月1日から翌年5月末日まで（5月期）の各期間とします。ただし、最初の計算期間は当初出資実行日から2024年5月末日までとし、最後の計算期間は契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から契約終了日までとします。</p> <p>損益分配：各計算期間の末日において、当該計算期間に対応する利益又は損失は、各計算期間末日時点の各出資者の出資の割合に応じて各出資者に分配されます。出資者は、本事業に関して、利益の分配を受け、あるいは損失を負担する義務を負います。</p>			HKロジスティクス合同会社				裏付不動産等 本信託受益権の合計4物件、104,411百万円 (参考)不動産鑑定評価額の合計 116,530百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン(注3) 74,500百万円			匿名組合出資等 33,327百万円				リザーブ・諸費用等	本投資法人 49.9% (注4)	国内大手 不動産会社 50.0%
HKロジスティクス合同会社																		
裏付不動産等 本信託受益権の合計4物件、104,411百万円 (参考)不動産鑑定評価額の合計 116,530百万円 (注1)(注2)	ノンリコース・ローン(注3) 74,500百万円																	
匿名組合出資等 33,327百万円																		
リザーブ・諸費用等	本投資法人 49.9% (注4)	国内大手 不動産会社 50.0%	その他 0.1%															
その他	営業者が本信託受益権又は裏付不動産を第三者に売却する場合、営業者は、アセットマネージャーの助言を踏まえて本投資法人及び共同出資者を含む各本出資者との間で優先的に当該売却に係る協議又は交渉を行うこととされています。かかる協議又は交渉の全部又は一部が成立しなかった場合、原則として、営業者は指名競争方式による入札を実施することとされています。																	

(口) 匿名組合出資先の営業者の概要

商号	HKロジスティクス合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 HKロジスティクス一般社団法人
主な事業内容	不動産信託受益権の取得、保有、及びその処分に関する事業 不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2024年1月24日
投資法人・本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	本資産運用会社は、当該会社からAM業務を受託しています。また、本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち49.9%の匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(八) 本信託受益権に係る信託の対象不動産の概要

物件名称:首都圏東物流センター							
資産の概要							
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社ERIソリューション			
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月19日			
取得予定価格	37,667百万円		建物状況 評価の概要	緊急修繕費	0円		
鑑定評価額	40,400百万円 (価格時点:2024年 2月1日)						
信託受益 権の概要	信託設定予定日	2024年3月1日		短期修繕費	0円		
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	323,830,000円		
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	26,980,000円(12年平均)		
				PML(予想最大損失率)	7.9%		
土地	所在地	千葉県野田市西三ヶ尾 355番15他		建物	構造と階数	建物1:鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造合金メッキ 鋼板葺6階建 附属建物1:鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 附属建物2:鉄骨造合金メッキ 鋼板葺平家建 附属建物3:コンクリート ブロック造合金メッキ 鋼板葺平家建 附属建物4:軽量鉄骨造合金 メッキ鋼板葺平家建 建物2:鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき5階建	
	面積	68,429.74m ²				建築時期	建物1:2004年10月29日 建物2:2006年12月27日
	用途地域	工業専用地域				延床面積	115,377.50m ²
	容積率/ 建蔽率	200%/60%				種類	建物1:倉庫・事務所 附属建物1:倉庫 附属建物2:守衛所 附属建物3:倉庫 附属建物4:倉庫 建物2:倉庫・事務所
	所有・それ以外 の別	所有権					所有・それ以外 の別
				PM会社	シービーアールイー株式会社		
土壌: ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において懸念施設が確認されたことから土壌汚染の可能性は否定できないとされていますが、敷地内は大部分が舗装されており、地下水の飲用もないことから人への健康上のリスクは低いと考えられます。							

特記事項

- ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。
- ・本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。
営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	115,377.50m ² (100%)	- (注)	20年1か月間 (2024年3月1日から2044年3月31日まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から約4.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日(「賃料改定日」)において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。</p> <p>・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						



物件名称:北柏物流センター					
資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社ERIソリューション	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月19日	
取得予定価格	20,553百万円		建物状況 評価の概要	緊急修繕費	0円
鑑定評価額	21,360百万円 (価格時点:2024年 2月1日)			短期修繕費	0円
信託受益 権の概要	信託設定予定日	2024年3月1日	長期修繕費	144,920,000円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	年平均	12,070,000円(12年平均)	
	信託期間満了日	2034年2月28日	PML(予想最大損失率)	8.1%	
土地	所在地	千葉県柏市十余二 506番1他	建物	構造と階数	建物1:鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造合金メッキ 鋼板ぶき6階建 附属建物1:鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 附属建物2:鉄筋コンクリート 造合金メッキ鋼板ぶき平家建 建物2:鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 建物3:軽量鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 建物4:鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建(注2) 附属建物1:軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 建物5:鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき5階建 附属建物1:コンクリート ブロック造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建 建物6:鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建(注2)
	面積	36,736.43m ² (注1)		建築時期	建物1:2008年3月31日 建物2:2021年7月6日 建物3:2021年6月28日 建物4:1983年月日不詳(注2) 建物5:1988年7月21日 建物6:1985年月日不詳(注2)
	用途地域	工業専用地域		延床面積	54,140.82m ² (注2)
	容積率/ 建蔽率	200%/60%		種類	建物1:事務所・倉庫 附属建物1:守衛所 附属建物2:物置 建物2:倉庫 建物3:ポンプ室 建物4:倉庫(注2) 附属建物1:守衛所 建物5:倉庫 附属建物1:ポンプ室 建物6:倉庫(注2)
	所有・それ以外 の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
			PM会社	シービーアールイー株式会社	

土壌：

- ・調査会社 株式会社ERIソリューション
- ・特記事項 対象地において懸念施設が確認されたことから土壌汚染の可能性は否定できないとされていますが、敷地内は大部分が舗装されており、地下水の飲用もないことから人への健康上のリスクは低いと考えられます。

(注1) 私道部分(約25.85㎡)を含みます。

(注2) 2024年1月29日付の表示登記申請書類に基づき記載しています。

特記事項

- ・一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。
- ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。
- ・本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。
営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	54,140.82m ² (100%)	- (注)	20年1か月間 (2024年3月1日 から2044年3月31日 まで)	- (注)
ロジスティード株式会社	運輸業	1	6,694.22m ² (100%)	- (注)	20年1か月間 (2024年3月1日 から2044年3月31日 まで)	- (注)
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 本契約締結日から約3.1年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃借人が本物件の土地に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 ・本契約と同日付で締結される事業用定期借地権設定契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <中途解約> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p><賃料改定> 賃貸人及び賃借人は、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。</p>						

その他の事項：

- ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。
- ・本契約と同日付で締結される定期建物賃貸借契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。
- ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならない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。



物件名称:京浜物流センター					
資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社ERIソリューション	
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月18日	
取得予定価格	18,060百万円		建物状況 評価の概要	緊急修繕費	0円
鑑定評価額	20,700百万円 (価格時点:2024年 2月1日)			短期修繕費	0円
信託受益 権の概要	信託設定予定日	2024年3月1日	長期修繕費	34,480,000円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	年平均	2,870,000円(12年平均)	
	信託期間満了日	2034年2月28日	PML(予想最大損失率)	12.9%	
土地	所在地	東京都大田区平和島 五丁目3番2	建物	構造と階数	建物:鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき6階建 附属建物1:軽量鉄骨造合金 メッキ鋼板ぶき2階建 附属建物2:軽量鉄骨造垂鉛 メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物3:鉄筋コンクリート 造合金メッキ 鋼板ぶき平家建 附属建物4:鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	9,842.60m ²		建築時期	建物:2008年12月5日
	用途地域	準工業地域		延床面積	27,444.43m ²
	容積率/ 建蔽率	300%/60%		種類	建物:倉庫・事務所 附属建物1:守衛所 附属建物2:ゴミ置場 附属建物3:物置 附属建物4:駐車場
	所有・それ以外 の別	所有権		所有・それ以外 の別	所有権
			PM会社	シービーアールイー株式会社	
土壌: ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は低いとされています。					

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> 一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	27,444.43m ² (100%)	- (注)	20年1か月間 (2024年3月1日 から2044年3月31日 まで)	- (注)
<p>契約種類：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。</p> <p>なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。</p> <p>・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p> <p>(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。</p>						



物件名称: 大山崎物流センター						
資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	株式会社ERIソリューション		
取得予定年月日	2024年3月4日		調査年月日	2024年1月19日		
取得予定価格	28,131百万円		建物状況 評価の概要	緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	34,070百万円 (価格時点: 2024年 2月1日)					
信託受益 権の概要	信託設定予定日	2024年3月1日		短期修繕費	0円	
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	181,460,000円	
	信託期間満了日	2034年2月28日		年平均	15,120,000円(12年平均)	
		PML(予想最大損失率)		8.8%		
土地	所在地	京都府乙訓郡大山崎町 字大山崎小字鏡田 38番他		建物	構造と階数	建物: 鉄骨造合金メッキ鋼板葺 7階建 附属建物1: 鉄骨造合金メッキ 鋼板葺平家建 附属建物2: 鉄骨造合金メッキ 鋼板葺平家建
	面積	64,814.95m ²				建築時期
	用途地域	工業地域			延床面積	78,795.40m ²
	容積率/ 建蔽率	200% / 60%			種類	建物: 倉庫 附属建物1: 休憩所 附属建物2: 便所
	所有・それ以外 の別	所有権			所有・それ以外 の別	所有権
		PM会社		シーピーアールイー株式会社		
土壌: ・調査会社 株式会社ERIソリューション ・特記事項 対象地において懸念施設が確認されたことから土壌汚染の可能性は否定できないとされていますが、敷地内は大部分が舗装されており、地下水の飲用もないことから人への健康上のリスクは低いと考えられます。						

特記事項
<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の一部について、線路構造物(高架橋)の設置を目的とした地上権が設定されています。 ・一部の隣地との境界につき境界確認書が締結されていません。 ・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主の責任及び負担により是正される予定です。 ・本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2029年2月28日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。

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
ロジスティード株式会社	運輸業	1	78,795.40m ² (100%)	- (注)	20年1か月間 (2024年3月1日 から2044年3月31日 まで)	- (注)
ロジスティード株式会社	運輸業	1	38,556.05m ² (100%)	- (注)	20年1か月間 (2024年3月1日 から2044年3月31日 まで)	- (注)
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p>その他の事項： ・賃借人が本物件の土地に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。 ・本契約と同日付で締結される事業用定期借地権設定契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>						
<p>ロジスティード株式会社 契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： < 中途解約 > 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされています。 ただし、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナントとの間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず賃貸人は本契約の解約に応じるものとされています。</p> <p>< 賃料改定 > 本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。 なお、上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、変動率の計算結果が100%を下回る場合は、変動率は100%になります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、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。</p>						

その他の事項：

- ・賃借人が本物件の土地上に存在する建物の建替え等を検討する場合、本契約期間の延長について賃貸人と協議することができるものとされています。
- ・本契約と同日付で締結される定期建物賃貸借契約が解除、解約、その他理由の如何にかかわらず終了する場合、本契約も同時に自動的に終了するものとされています。
- ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日まで、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、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ものとされています。
- ・賃貸人は、賃貸借開始日から2029年2月28日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。
- ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならないとされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。



(3) 本取組み後のポートフォリオ全体の概要

ポートフォリオ一覧

本取組み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97物件(取得(予定)価格の合計414,394百万円)、インフラ不動産9物件(取得価格の合計80,130百万円)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	2.8	19,080
				IIF野田ロジスティクスセンター	6,500	1.3	10,000
				IIF新砂ロジスティクスセンター	5,300	1.1	8,210
				IIF越谷ロジスティクスセンター	2,000	0.4	3,400
				IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)(注4)	1,190	0.2	1,950
				IIF習志野ロジスティクスセンター(注5)	4,550	0.9	6,910
				IIF厚木ロジスティクスセンター	3,100	0.6	4,310
				IIF横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	0.5	3,720
				IIFさいたまロジスティクスセンター	1,490	0.3	2,620
				IIF厚木ロジスティクスセンター(注6)	4,476	0.9	7,590
				IIF川口ロジスティクスセンター	1,770	0.4	5,860
				IIF柏ロジスティクスセンター	1,810	0.4	3,830
				IIF三郷ロジスティクスセンター	3,550	0.7	6,860
				IIF入間ロジスティクスセンター	3,184	0.6	4,650
				IIF加須ロジスティクスセンター	2,361	0.5	3,100
				IIF羽村ロジスティクスセンター(注7)	672	0.1	899
				IIF板橋ロジスティクスセンター	1,717	0.3	2,350
				IIF昭島ロジスティクスセンター	8,019	1.6	9,010
				IIF湘南ロジスティクスセンター	7,380	1.5	9,220
				IIF武蔵村山ロジスティクスセンター	16,800	3.4	17,100
				IIF湘南ロジスティクスセンター(底地)	6,590	1.3	7,790
				IIF秦野ロジスティクスセンター	3,170	0.6	3,520
				IIF佐倉ロジスティクスセンター	2,180	0.4	2,260
				IIF横須賀ロジスティクスセンター	1,970	0.4	2,160
				IIF習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,450	0.3	1,590
				IIF横浜幸浦ロジスティクスセンター(底地)	1,170	0.2	2,830
				IIF東松山ロジスティクスセンター(底地)	1,140	0.2	1,320
				IIF相模原ロジスティクスセンター(底地)	730	0.1	920

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	大阪圏	IIF西宮ロジスティクスセンター	2,159	0.4	3,260
				IIF東大阪ロジスティクスセンター	2,280	0.5	4,470
				IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター (底地)	4,000	0.8	4,740
				IIF泉佐野フードプロセス& ロジスティクスセンター	860	0.2	1,180
				IIF京田辺ロジスティクスセンター	5,730	1.2	8,660
				IIF大阪此花ロジスティクスセンター	8,700	1.8	11,100
				IIF大阪住之江ロジスティクスセンター	12,100	2.4	16,200
				IIF大阪住之江ロジスティクスセンター	2,540	0.5	3,060
				IIF神戸西ロジスティクスセンター (底地)	1,960	0.4	2,530
				IIF兵庫たつのロジスティクスセンター	3,915	0.8	4,640
				IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター	3,500	0.7	3,920
				IIF近江八幡ロジスティクスセンター	1,810	0.4	2,270
				IIF大阪茨木ロジスティクスセンター	7,150	1.5	7,430
				IIF大阪此花ロジスティクスセンター (底地)	1,030	0.2	1,930
				IIF滋賀大津ロジスティクスセンター	980	0.2	1,636
				IIF兵庫三田ロジスティクスセンター (底地)	520	0.1	1,620
			名古屋圏	IIF名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.2	1,610
				IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター	2,343	0.5	3,330
				IIF四日市ロジスティクスセンター(注8)	8,912	1.8	10,400
				IIF春日井ロジスティクスセンター (底地)	7,700	1.6	8,010
				IIF小牧ロジスティクスセンター(底地)	2,320	0.5	2,550
			その他	IIF豊橋ロジスティクスセンター	1,780	0.4	1,860
				IIF鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.3	2,730
				IIF盛岡ロジスティクスセンター	600	0.1	1,560
IIF広島ロジスティクスセンター	3,540	0.7		5,040			

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福岡古賀ヴィークルロジスティクス センター(底地)	860	0.2	1,070
				IIF福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.4	2,330
				IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター	5,170	1.0	5,840
				IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (注9)	10,179	2.1	12,000
				IIF仙台大和ロジスティクスセンター (注10)	1,546	0.3	1,950
				IIF太田ロジスティクスセンター	1,010	0.2	1,210
				IIF盛岡ロジスティクスセンター	1,302	0.3	1,540
				IIF札幌ロジスティクスセンター	2,480	0.5	2,760
				IIF郡山ロジスティクスセンター	2,585	0.5	3,350
				IIF広島西風新都ロジスティクスセンター	6,208	1.3	6,750
				IIF福岡久山ロジスティクスセンター	14,630	3.0	15,400
				IIF北九州ロジスティクスセンター	7,350	1.5	7,720
				IIFつくばロジスティクスセンター (底地)	6,000	1.2	6,710
				IIF鳥栖ロジスティクスセンター	5,350	1.1	5,680
				IIF土浦ロジスティクスセンター	3,930	0.8	4,220
				IIF仙台ロジスティクスセンター	3,540	0.7	3,680
				IIF富山ロジスティクスセンター	3,470	0.7	3,655
				IIF札幌北広島ロジスティクスセンター	2,650	0.5	2,760
				IIF北九州ロジスティクスセンター	2,210	0.4	2,430
				IIF北九州ロジスティクスセンター	1,250	0.3	1,400
				IIF札幌ロジスティクスセンター	750	0.2	867
				IIF仙台岩沼ロジスティクスセンター (底地)	450	0.1	533
物流施設 小計				284,152	57.5	362,650	

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%	工場・研究 開発施設等	東京圏	IIF横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.2	1,360
				IIF三鷹カードセンター	8,700	1.8	9,830
				IIF蒲田R&Dセンター	7,200	1.5	8,380
				IIF川崎サイエンスセンター	2,168	0.4	3,000
				IIF相模原R&Dセンター	3,100	0.6	4,790
				IIF横浜新山下R&Dセンター	3,810	0.8	4,240
				IIF浦安マシナリーメンテナンス センター(底地)	1,300	0.3	1,700
				IIF横須賀テクノロジーセンター	4,000	0.8	4,520
				IIF湘南テクノロジーセンター	1,200	0.2	1,360
				IIF戸塚マニュファクチュアリング センター(底地)	2,300	0.5	2,620
				IIF厚木マニュファクチュアリング センター(注11)	12,200	2.5	16,300
				IIF新川崎R&Dセンター	6,300	1.3	8,720
				IIF市川フードプロセスセンター	6,200	1.3	6,610
				IIF湘南ヘルスイノベーションパーク	38,500	7.8	44,500
				IIF市原マニュファクチュアリング センター(底地)	15,910	3.2	18,810
				IIF入間マニュファクチュアリング センター(底地)	2,550	0.5	2,920
				IIF飯能マニュファクチュアリング センター(底地)	2,335	0.5	3,020
			IIF大田マニュファクチュアリング センター	4,570	0.9	5,020	
			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	0.0	261
				IIF岡崎マニュファクチュアリング センター(注12)	3,932	0.8	4,320
			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	0.3	1,770
IIF栃木真岡マニュファクチュアリング センター(底地)	1,100	0.2		1,340			
工場・研究開発施設等 小計					130,241	26.3	155,391
インダストリアル不動産 中計					414,394	83.8	518,041
インフラ 不動産	20% ~ 50%	インフラ 施設	東京圏	IIF羽田空港メンテナンスセンター	41,110	8.3	41,400
				IIF品川データセンター	4,900	1.0	7,470
				IIF東松山ガスタンクメンテナンス センター(底地)	690	0.1	808
				IIF川崎港タンクターミナル(底地)	7,109	1.4	7,490
			大阪圏	IIF神戸地域冷暖房センター	18,100	3.7	12,100
				IIF大阪豊中データセンター	5,600	1.1	6,520
			名古屋圏	IIF名古屋港タンクターミナル(底地)	1,900	0.4	2,240
			その他	IIF静岡大井川港タンクターミナル (底地)	134	0.0	162
IIF北九州門司港タンクターミナル (底地)	586	0.1		624			
インフラ不動産 中計					80,130	16.2	78,814
ポートフォリオ 合計					494,524	100.0	596,855

- (注1) エリアについては、以下のとおりです。
- 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。
- 「大阪圏」とは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。
- 「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。
- 「その他」とは、上記に該当しないエリアをいいます。
- (注2) 「取得（予定）価格」は、売買契約書に記載された売買代金を記載しています。ただし、「IIF羽田空港メンテナンスセンター」については、売買契約書上には税込みの金額が記載されていますが、税抜きの金額を記載しています。
- (注3) 「期末算定価額又は鑑定評価額」は、既存保有資産については2023年7月31日を価格時点とする本投資法人の規約（以下「規約」ということがあります。）に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル（底地）、IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）及びIIF北九州門司港タンクターミナル（底地）については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンターについては2023年12月15日、新規取得資産については2024年2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、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社による鑑定評価書に基づいています。
- (注4) 「IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）」については、底地上の新築建物について売買契約を締結しており、売買契約書に記載された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。）は5,126百万円となります。また、底地の取得価格については、取得済みの土地価格（2010年取得時の本物件に係る不動産売買契約書に記載された土地の取得価格）に加え、本物件と隣接する「IIF習志野ロジスティクスセンター」の底地部分から、当該底地部分のうち本物件へ元本交付予定の面積（1,777.88㎡）が占める割合により按分した価額を合計した参考値を記載しています。
- (注5) 「IIF習志野ロジスティクスセンター」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2つの信託受益権を保有しています。以下同じです。
- (注6) 「IIF厚木ロジスティクスセンター」の「取得（予定）価格」は、2012年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を記載しています。
- (注7) 「IIF羽村ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2023年1月19日に解体工事が完了しています。なお、「取得価格」は、2016年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格を記載しています。また、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別資産の概要」に記載の当該物件にかかる「再開発事業の日程」の新築工事期間及び新規運用開始の予定時期、並びに、「再開発後の物件概要」の建物（本再開発物件）の取得予定年月日、建物の建築時期及び建物価格については、本書の日付現在、未定となります。
- (注8) 「IIF四日市ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、2021年12月13日付で既存棟を取得（取得価格：3,530百万円）しており、当該物件に係る各数値等は、既存棟に係るものを含みます。以下同じです。
- (注9) 「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」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（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（増築棟）」に係るものを含みます。以下同じです。
- (注10) 「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。
- (注11) 「IIF厚木マニュファクチャリングセンター」について、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする2つの信託受益権を保有しています。以下同じです。
- (注12) 「IIF岡崎マニュファクチャリングセンター」について、本投資法人は、2023年8月1日付で底地上の建物を取得（取得価格：250万円）しています。なお、「期末算定価額又は鑑定評価額」の数値は建物を含まない、2023年7月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

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)	20.0年	2.0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)	5.0年	2.2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	20.0年	14.4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	166	5.0年	1.8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	12.2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	1	(新築建物 竣工前) 一般定期 借地権設定 予約契約 (新築建物 竣工後) 一般定期 借地権設定 契約	20,809.47 (土地)	- (注8)	71.5年 (注9)	71.0年 (注9)
	L-10	IIF習志野 ロジスティクス センター	サッポロ ビール 株式会社等	2	定期建物 賃貸借契約 等	84,020.30 (注10)	- (注8)	28.2年	17.1年
	L-11	IIF厚木 ロジスティクス センター	サン都市建物 株式会社	1	普通建物 賃貸借契約	20,661.13	- (注8)	15.0年	3.5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	1	普通建物 賃貸借契約	9,615.82	- (注8)	15.0年	10.6年
	L-13	IIFさいたま ロジスティクス センター	株式会社 MMコーポ レーション	1	定期建物 賃貸借契約	8,995.00	133	13.0年	8.8年
	L-14	IIF名古屋 ロジスティクス センター	日本空輸 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	8,721.01	- (注8)	4.5年	0.4年
	L-15	IIF厚木 ロジスティクス センター (再開発)	東京ロジ ファクトリー 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	22,879.35	- (注8)	15.0年	14.8年
	L-16	IIF川口 ロジスティクス センター	ロジスティード 東日本 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	11,705.02	- (注8)	10.0年	0.3年
	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	20,528.42	- (注8)	26.4年	13.8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-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)	5.0年	3.7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)	30.1年	13.1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)	30.0年	16.9年
	L-22	IIF鳥栖 ロジスティクス センター	山下医科器械 株式会社	2	定期建物 賃貸借契約	13,862.05	- (注8)	7.3年	6.3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)	7.0年	5.6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)	15.0年	4.9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 借地権設定 契約	48,932.00 (土地)	- (注8)	20.0年	0.6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)	10.0年	1.1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)	10.0年	3.8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 借地権設定 契約	30,815.97 (土地)	- (注8)	20.0年	11.2年
	L-30	IIF福岡東 ロジスティクス センター	JP ロジスティクス 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	11,262.86	- (注8)	15.0年	7.0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	3.0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)	10.0年	2.0年
	L-33	IIF羽村 ロジスティクス センター(注11)	-	-	-	-	-	-	-
L-34	IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター	福岡倉庫 株式会社	3	定期建物 賃貸借契約	24,967.58	- (注8)	6.5年	4.8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-35	IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター	株式会社 エヌ・ティ・ ティ・ ロジスコ等	4	定期建物 賃貸借契約	51,530.51	- (注8)	8.6年	4.8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)	20.0年	3.2年
	L-37	IIF仙台大和 ロジスティクス センター(注12)	三八五流通 株式会社	1	普通建物 賃貸借契約	15,555.15	- (注8)	5.0年	3.8年
	L-38	IIF太田 ロジスティクス センター	名鉄運輸 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	6,900.01	- (注8)	20.0年	2.0年
	L-39	IIF大阪住之江 ロジスティクス センター	SBS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)	30.0年	12.1年
	L-40	IIF大阪住之江 ロジスティクス センター	SBS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)	1.0年	0.5年
	L-41	IIF盛岡 ロジスティクス センター	三八五流通 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	12,383.30	- (注8)	6.0年	2.2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)	12.0年	5.2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)	20.0年	1.7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)	20.0年	14.1年
	L-46	IIF兵庫たつの ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	25,186.78	- (注8)	10.0年	4.1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)	5.0年	4.6年
	L-48	IIF岐阜各務原 ロジスティクス センター	澁澤倉庫 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	16,708.51	- (注8)	10.0年	5.0年
	L-49	IIF広島西風新都 ロジスティクス センター	株式会社 ネストロジス ティクス	1	定期建物 賃貸借契約	28,988.91	- (注8)	20.0年	16.2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-50	IIF湘南 ロジスティクス センター	株式会社 スズケン	1	定期建物 賃貸借契約	23,728.15	- (注8)	20.0年	5.8年
	L-51	IIF四日市 ロジスティクス センター	鹿島建物 総合管理 株式会社	2	定期建物 賃貸借契約	51,504.25	- (注8)	10.0年	8.3年
	L-52	IIF滋賀竜王 ロジスティクス センター	株式会社 ワークマン	1	定期建物 賃貸借契約	17,916.90	- (注8)	5.0年	2.2年
	L-53	IIF近江八幡 ロジスティクス センター	株式会社 関西丸和 ロジスティクス	1	定期建物 賃貸借契約	25,111.07	- (注8)	20.0年	12.9年
	L-54	IIF武蔵村山 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	51,687.63	- (注8)	16.1年	16.1年
	L-55	IIF福岡久山 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	49,855.23	- (注8)	16.1年	16.1年
	L-56	IIF春日井 ロジスティクス センター(底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	55,255.00 (土地)	- (注8)	31.1年	31.1年
	L-57	IIF北九州 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	82,373.19	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-58	IIF大阪茨木 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	21,570.04	- (注8)	16.1年	16.1年
	L-59	IIF湘南 ロジスティクス センター (底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	27,434.97 (土地)	- (注8)	29.1年	29.1年
	L-60	IIFつくば ロジスティクス センター(底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	79,502.97 (土地)	- (注8)	30.1年	30.1年
	L-61	IIF鳥栖 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	24,768.34	- (注8)	16.1年	16.1年
	L-62	IIF土浦 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	21,904.15	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-63	IIF仙台 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	17,346.66	- (注8)	14.1年	14.1年
	L-64	IIF富山 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	2	定期建物 賃貸借契約 等	40,288.07	- (注8)	14.8年	14.8年
L-65	IIF秦野 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	20,302.85	- (注8)	14.1年	14.1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 (m ²) (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-66	IIF札幌北広島 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	14,104.14	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-67	IIF小牧 ロジスティクス センター(底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	16,608.55 (土地)	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-68	IIF北九州 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	23,807.52	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-69	IIF佐倉 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	4,314.32	- (注8)	30.1年	30.1年
	L-70	IIF横須賀 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	13,148.63	- (注8)	14.1年	14.1年
	L-71	IIF豊橋 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	8,017.05	- (注8)	16.1年	16.1年
	L-72	IIF習志野 ロジスティクス センター (底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	7,273.00 (土地)	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-73	IIF北九州 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	12,466.77	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-74	IIF横浜幸浦 ロジスティクス センター(底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	16,783.21 (土地)	- (注8)	14.1年	14.1年
	L-75	IIF東松山 ロジスティクス センター(底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	20,320.97 (土地)	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-76	IIF大阪此花 ロジスティクス センター (底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	6,125.09 (土地)	- (注8)	15.1年	15.1年
	L-77	IIF滋賀大津 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	2	定期建物 賃貸借契約 等	6,913.54	- (注8)	30.1年	30.1年
	L-78	IIF札幌 ロジスティクス センター	ロジスティード 株式会社	2	定期建物 賃貸借契約 等	9,791.48	- (注8)	14.1年	14.1年
	L-79	IIF相模原 ロジスティクス センター(底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	4,552.78 (土地)	- (注8)	14.1年	14.1年
	L-80	IIF兵庫三田 ロジスティクス センター (底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	25,920.95 (土地)	- (注8)	23.9年	23.9年
L-81	IIF仙台岩沼 ロジスティクス センター(底地)	ロジスティード 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	12,253.28 (土地)	- (注8)	14.1年	14.1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-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	121	32.0年	16.6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	28.5年	7.0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	2.1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	1	定期建物 賃貸借契約	4,857.73	- (注8)	15.0年	5.2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 株式会社	2	普通建物 賃貸借契約	19,328.40	- (注8)	9.9年	3.7年
	F-8	IIF横浜新山下R&D センター	ゼット・ エフ・ ジャパン 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	4,887.83	- (注8)	20.0年	3.5年
	F-9	IIF掛川 マニファク 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)	30.0年	21.8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)	49.0年	41.1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)	10.0年	2.5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)	10.0年	2.5年
	F-14	IIF戸塚 マニファク 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)	49.9年	44.0年
	F-15	IIF厚木 マニファク チュアリング センター (注13)	市光工業 株式会社等	2	定期建物 賃貸借契約 等	97,153.03	- (注8)	10.0年	5.2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	1	定期建物 賃貸借契約	11,865.54	- (注8)	10.0年	6.1年
	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)	20.0年	13.1年
F-19	IIF岐阜各務原 マニファク 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)	30.0年	25.1年	

アセット カテゴリ	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-21	IIF岡崎 マニファク チュアリング センター	株式会社 アイシン等	5	定期建物 賃貸借契約 等	62,050.46	- (注8)	4.7年	0.6年
	F-22	IIF湘南ヘルス イノベーション パーク	武田薬品工業 株式会社等	7	普通建物 賃貸借契約 等	131,241.29	- (注8)	18.9年	15.3年
	F-23	IIF市原 マニファク チュアリング センター(底地)	株式会社 三井E&S	2	事業用 借地権設定 契約	637,802.64 (土地)	- (注8)	18.5年	14.6年
	F-24	IIF入間 マニファク チュアリング センター(底地)	鬼怒川ゴム 工業株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	34,384.62 (土地)	- (注8)	49.9年	47.0年
	F-25	IIF栃木真岡 マニファク チュアリングセン ター(底地)	鬼怒川ゴム 工業株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	92,826.16 (土地)	- (注8)	49.9年	47.0年
	F-26	IIF飯能マニユ ファクチュアリン グ センター(底地)	日建リース 工業株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	145,759.02 (土地)	- (注8)	30.0年	26.8年
	F-27	IIF大田 マニファク チュアリング センター	大田区	1	定期建物 賃貸借契約	8,285.90	- (注8)	20.0年	8.1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	12.0年	0.3年
	I-2	IIF羽田空港 メンテナンス 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	1,946	15.4年	1.8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)	10.0年	8.0年
	I-5	IIF大阪豊中 データセンター	関電 ファシリ ティーズ 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	20,027.14	- (注8)	10.0年	1.6年
	I-7	IIF名古屋港 タンクターミナル (底地)	NRS 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	39.9年
	I-9	IIF東松山 ガスタンク メンテナンス センター(底地)	伊藤忠工業 ガス株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	12,880.38 (土地)	- (注8)	30.1年	21.8年
	I-10	IIF川崎港 タンクターミナル (底地)	セントラル・ タンク ターミナル 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	42,186.88 (土地)	- (注8)	50.0年	49.7年
	I-11	IIF静岡大井川港 タンクターミナル (底地)	セントラル・ タンク ターミナル 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	10,967.00 (土地)	- (注8)	50.0年	49.7年
	I-12	IIF北九州門司港 タンクターミナル (底地)	セントラル・ タンク ターミナル 株式会社	1	事業用 定期借地権 設定契約	33,789.08 (土地)	- (注8)	50.0年	49.7年
合計/平均				137	-	3,505,453.15	35,198	18.0年	11.4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。
- (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（新規取得資産については、各新規取得資産の取得予定日において効力を有する予定の各新規取得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、新規取得資産の取得予定日である2024年3月4日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（新規取得資産については、各新規取得資産の取得予定日において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日又は使用貸借契約満了日までの各期間を、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」、「IIF厚木ロジスティクスセンター」、「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」、「IIF名古屋ロジスティクスセンター」、「IIF川口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盛岡ロジスティクスセンター」、「IIF広島ロジスティクスセンター」、「IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）」、「IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター」、「IIF京田辺ロジスティクスセンター」、「IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）」、「IIF福岡東ロジスティクスセンター」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター」、「IIF加須ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF板橋ロジスティクスセンター」、「IIF仙台大和ロジスティクスセンター」、「IIF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」、「IIF大阪住之江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札幌ロジスティクスセンター」、「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岐阜各務原ロジスティクスセンター」、「IIF広島西風新都ロジスティクスセンター」、「IIF湘南ロジスティクスセンター」、「IIF四日市ロジスティクスセンター」、「IIF近江八幡ロジスティクスセンター」、「IIF滋賀竜王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」、「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岡崎マニュファクチュアリングセンター」、「IIF湘南ヘルスイノベーションパーク」、「IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF入間マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF栃木真岡マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF大田マニュファクチュアリングセンター」、「IIF品川データセンター」、「IIF大阪豊中データセンター」、「IIF名古屋港タンクターミナル（底地）」、「IIF東松山ガスタクメンテナンスセンター（底地）」、第33期取得資産及び新規取得資産の年間賃料については、賃借人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）」の平均契約期間及び平均賃貸借契約残存期間は、新築建物竣工前の土地一時使用賃貸借契約の期間1年4か月と、新築建物の竣工後に締結する予定の一般定期借地権設定契約の期間70年を合算して算出しています。
- (注10) 「IIF習志野ロジスティクスセンター」については、底地の総賃貸可能面積と借地権付建物の総賃貸可能面積とを合算した数値に基づき算出しています。合計値についても同様です。
- (注11) 「IIF羽村ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しています。
- (注12) 「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13) 「IIF厚木マニュファクチュアリングセンター」については、底地の総賃貸可能面積と底地上の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。なお、「平均契約期間」及び「平均賃貸借契約残存期間」については、底地と借地権付建物について、それぞれの賃料で加重平均して算出した期間を記載しています。

主要な賃借人への賃貸条件

(イ) 主要な賃借人の状況は、以下のとおりです。

本取組み後の賃貸面積比率において、ロジスティード株式会社及び株式会社三井E&Sは、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に該当します。ロジスティード株式会社の業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約に関して特記すべき事項等については、以下のとおりです。株式会社三井E&Sの業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約に関して特記すべき事項等については、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 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ル) 主要なテナントに関する情報」をご参照ください。

テナント名	ロジスティード株式会社
業種	運輸業
入居物件	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター及び新規取得資産
年間賃料（百万円）(注1)	4,941(注2)
賃貸面積（㎡）(注3)	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター：参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別資産の概要 L-46 IIF兵庫たつのロジスティクスセンター 賃貸借概況」をご参照ください。 新規取得資産：前記「(2) 個別物件の概要 新規取得資産」をご参照ください。
契約満了日	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター：2028年3月28日 新規取得資産：前記「(2) 個別物件の概要 新規取得資産」をご参照ください。
契約形態	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター：前記「(3) 本取組み後のポートフォリオ全体の概要 テナントとの契約状況」をご参照ください。 新規取得資産：前記「(2) 個別物件の概要 新規取得資産」をご参照ください。
契約更改の方法	IIF兵庫たつのロジスティクスセンター：参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別資産の概要 L-46 IIF兵庫たつのロジスティクスセンター その他事項」をご参照ください。 新規取得資産：前記「(2) 個別物件の概要 新規取得資産」をご参照ください。
敷金・保証金	- (注2)

(注1) 「年間賃料」は、各信託不動産及び不動産に係る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契約されている信託不動産及び不動産については、その合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 入居物件毎の賃料開示については、テナントからの同意が得られていないため、当該テナントが入居する物件の賃料総額を記載しています。なお、敷金・保証金については、テナントからの同意が得られていないため、非開示としています。

(注3) 「賃貸面積」は、各信託不動産及び不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積を記載しています。

(ロ) 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、以下のとおりです。

賃借人の名称	年間賃料（消費税別） （百万円）(注1)	賃料比率 （％）(注2)
ロジスティード株式会社	4,941(注3)	14.0(注3)
武田薬品工業株式会社	- (注3)	- (注3)
小計	4,941(注3)	14.0(注3)
賃借人全体の合計	35,198	100.0

(注1) 「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（新規取得資産については、各新規取得資産の取得予定日において効力を有する予定の各新規取得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。

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

(注3) 入居物件毎の賃料開示についてロジスティード株式会社からの同意が得られていないため、当該テナントが入居する物件の年間賃料の合計を記載しています。なお、賃借人である武田薬品工業株式会社から開示の同意を得られていないため非開示としており、小計はロジスティード株式会社の年間賃料と比率のみを記載しています。

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、以下のとおりです。

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

テナント総数	7
年間賃料（消費税別）	- (注)
賃料比率	- (注)
総賃貸面積	130,178.03㎡
総賃貸可能面積	131,241.29㎡

(注) テナントからの同意を得られていないため非開示としています。

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。なお、本「ポートフォリオ分散の状況」に記載の以下の各数値の算出に当たっては、譲渡を予定している「IIF神戸ロジスティクスセンター」、「IIF戸塚テクノロジーセンター（底地）」及び「IIF横浜都筑R&Dセンター」については全て譲渡済とみなして計算しています。

(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	75	362,650	60.8
工場・研究開発施設等	22	155,391	26.0
インフラ施設	9	78,814	13.2
合計	106	596,855	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2023年7月31日を価格時点とする規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、第33期取得済資産のうち、IIF川崎港タンクターミナル（底地）、IIF静岡大井川港タンクターミナル（底地）及びIIF北九州門司港タンクターミナル（底地）については2023年10月31日、IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）については2023年12月15日、新規取得資産については2024年2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、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー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 (注)	期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円)	比率(%)
東京圏	50	357,927	60.0
大阪圏	18	97,266	16.3
名古屋圏	9	34,581	5.8
その他	29	107,081	17.9
合計	106	596,855	100.0

(注) 東京圏に所在する物件の内訳は、物流施設28物件、工場・研究開発施設等18物件、インフラ施設4物件となります。大阪圏に所在する物件の内訳は、物流施設16物件、インフラ施設2物件となります。名古屋圏に所在する物件の内訳は、物流施設6物件、工場・研究開発施設等2物件、インフラ施設1物件となります。その他のエリアに所在する物件の内訳は、物流施設25物件、工場・研究開発施設等2物件、インフラ施設2物件となります。

(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	91	537,005	90.0
独立立地型	15	59,850	10.0
合計	106	596,855	100.0

(二) 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	106	31,945	90.8
2年以上10年未満	30	3,119	8.9
2年未満	1	133	0.4
合計	137	35,198	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(新規取得資産については、各新規取得資産の取得後において効力を有する予定の各新規取得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。後記「(残存期間)」についても同じです。

(残存期間)

賃貸借契約残存期間 (注)	賃借人数	年間賃料(消費税別) (百万円)	比率(%)
10年以上	64	17,778	50.5
2年以上10年未満	46	11,422	32.5
2年未満	27	5,997	17.0
合計	137	35,198	100.0

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、本取組み後である2024年3月4日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書(新規取得資産については、各新規取得資産の取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書)に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

(ホ) 総賃貸可能面積別

総賃貸可能面積 (注)	物件数	期末算定価額又は鑑定評価額 (百万円)	比率(%)
30,000㎡以上	29	295,949	49.6
10,000㎡以上30,000㎡未満	56	250,984	42.1
10,000㎡未満	21	49,922	8.4
合計	106	596,855	100.0

(注) 「総賃貸可能面積」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。

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（ただし、本投資口に係る投資リスクに関連する記載に限ります。）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」ということがあります。）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のではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の概要」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 其他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) KKRへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 土地の境界等に係るリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) 転賃に関するリスク

- (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
 - (ロ) 共有物件に関するリスク
 - (ワ) 区分所有建物に関するリスク
 - (カ) 底地物件に関するリスク
 - (コ) 借地物件に関するリスク
 - (ク) 借家物件に関するリスク
 - (ケ) 使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク
 - (コ) 開発物件に関するリスク
 - (ツ) 埋立地に関するリスク
 - (ネ) 有害物質等に関するリスク
 - (ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
 - (ム) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ウ) 太陽光発電設備が設置されている物件に係るリスク
- 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- その他
- (イ) 新規取得資産の組入れに関するリスク
 - (ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
 - (ニ) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換金する手段は、第三者に対する売却に限定されます。
本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。
そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。
本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

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

加えて、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配」に記載のとおり、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。しかしながら、このような方針にかかわらず、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

一方、収入の減少だけでなく、退去する賃借人への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する支出、多額の資本的支出、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。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク

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

a. 産業用不動産全体に対する需要が減少するリスク

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

b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

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

c. 個別の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

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

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

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

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

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

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

e. 環境関連法による規制及び環境関連法規制の変更に関するリスク

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ます、その結果、本投資法人に損害が生じる可能性があります（詳しくは、後記「不動産及び信託受益権に関するリスク（二）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク」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。

(二) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類の偏在に関するリスク

新規取得資産取得後及び譲渡予定資産譲渡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、58.2%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。

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。

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ます。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

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

(ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) KKRへの依存、利益相反に関するリスク

KKRの子会社である76株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有し、また、本資産運用会社の役員には、KKRの子会社等の出身者が含まれます。したがって、KKR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。KKRは、本投資法人がKKR又はその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、KKR又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 投資運用の意思決定機構」及び「第二部投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。)が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本投資法人の資産運用会社である株式会社KJRマネジメントは、本投資法人のほか、日本都市ファンド投資法人及び私募ファンド等からもAM業務を受託しています(詳細については参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。)。なお、日本都市ファンド投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設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。本資産運用会社は、各ファンドのAM業務に際して各ファンド間における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、日本都市ファンド投資法人に係る資産運用に従事する都市事業本部及び私募ファンド等に係るAM業務に従事するプライベートソリューションズ本部におけ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投資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。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、都市事業本部及びプライベートソリューションズ本部の間で生じ得る投資物件を取得する機会の競合に関し、投資情報に係る優先検討権ルール(詳細については参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制 c. 投資情報に係る優先検討権ルール」をご参照下さい。)を設けていますが、当該ルールに反する物件の取得検討が行われる可能性は否定できません。更に、かかるルールは今後変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人が本書の日付現在と同様の物件取得機会を確保できないこととなる可能性もあります。その場合、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本資産運用会社のインダストリアル本部のみならず都市事業本部又はプライベートソリューションズ本部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。

(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、これらに変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

不動産及び信託受益権に関するリスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、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、契約不適合責任を追及できるようにする予定ですが、表明及び保証を行わせ、又は契約不適合責任を追及できるようにすることができない可能性があるほか、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契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられます。

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

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、契約不適合責任に関し、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、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

本投資法人は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件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、賃借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、その他賃借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。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 土地の境界等に係るリスク

国内においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに実質的な障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等に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（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）による土地区画整理事業施行地区における工作物の新築等の制限及び清算金の徴収の決定、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務並びに雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) 転貸に関するリスク

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

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

(ヌ) マスターリース契約に関するリスク

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

(ル) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

不動産の賃貸借においては、日常の管理等が賃借人等に委託されている場合が多く、そうでない場合であっても、賃借人等による不動産の利用状況等により、当該不動産の資産価値、ひいては本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。賃借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3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、共有者と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借人となる場合、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、共有者は他の賃借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、共有者の収入は賃借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、賃借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できますが、かかる取決めによっても、賃借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）によつて
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1筆又は数筆の土地について、単独で、所有
権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して
処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分さ
れた場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(カ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得するこ
とがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に
定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶
しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、
本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地
法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）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ます。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との間の転貸借契約も終了するとされているため、賃借人から、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク

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

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約その他建物等の所有権等を取得するための契約（以下、本項において「売買契約」といいます。）を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。更に、本投資法人は、保有物件の状況によっては、既存の建物を取り壊した上で、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負契約を締結し、自ら保有物件の再開発を行うこともあります。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、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、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。加えて、既存建物の取壊しに際しては解体費用を負担する必要があるほか、一時的に賃料収入が得られなくなる等のリスクも存在します。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はありません。

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契約上の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる契約上の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 其他投資資産の主要なもの (ホ) 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。

(ル) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 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。

(ロ) 太陽光発電設備が設置されている物件に係るリスク

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、「投資法人に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。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15第1項第1号ロ(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において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口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、一定の海外子会社の株式又は出資を除く)

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。

(二) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 新規取得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) 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分の概要 第33期取得済資産、新規取得資産及び本匿名組合出資持分一覧」に記載の新規取得資産の取得を予定しています。

しかし、締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、新規取得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。実際、新規取得資産に係る売買契約等においては、売主が、本投資法人に対する新規取得資産の譲渡と同時に実施することを予定している、本投資法人以外の第三者（本匿名組合出資持分に係る営業者であるHKロジスティクス合同会社を含みます。）への不動産及び不動産信託受益権の譲渡が実行されることが合理的に確実であること等が本投資法人に対する譲渡実行の条件とされており、かかる条件が成就しなかった場合には、本投資法人は新規取得資産を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新規取得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新規取得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。

加えて、新規取得資産に係る売買契約において、本投資法人は、新規取得資産の取得予定日の前営業日である2024年3月1日までに売買代金を支払うこととされています。本投資法人は、売買契約に基づき本投資法人が有することとなる債権（代金返還請求権を含みます。）を被担保債権として、新規取得資産である不動産信託受益権に本投資法人のための質権を設定すること等について売主等と合意していますが、これらの措置にもかかわらず、新規取得資産の引渡しを受けられない場合において、本投資法人が売買代金全額の返還を受けられない可能性があります。

(ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

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

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

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

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

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

(八) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

なお、本投資法人は、本募集の完了後、本匿名組合出資持分を取得する予定ですが、本匿名組合出資持分に係る営業者のAM業務は、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社において、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と独立して意思決定を行うものとされているプライベートソリューションズ本部が行う予定です。また、本投資法人は、本匿名組合出資持分の裏付資産である不動産信託受益権の取得について、匿名組合出資者として、他の匿名組合出資者と同様に、取得に係る優先交渉権の付与を受けています。このため、本投資法人が本匿名組合出資持分の裏付資産である不動産信託受益権の取得を行う場合等において、本資産運用会社がAM業務を提供する営業者と、本投資法人との利益が相反する可能性があります。本資産運用会社は、かかる利益相反リスクへの対応のため、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リスクを適切に管理することを企図していますが、適切なリスク管理がなされない等の場合には、かかる利益相反により本投資法人の利益が害される可能性があります。

(二) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

本投資法人が貸借対照表の純資産の部に一時差異等調整引当額を計上している場合、一時差異等調整引当額の計上は、会計と税務における損益の認識のタイミングの調整のために行われるものであるため、当該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、当期末処分利益が一時差異等調整引当額の戻入れに充当される結果、分配可能金額が減少する可能性があります。

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員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、主としてインダストリアル本部及び投資本部において、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、売手の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク）、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、代表取締役社長及びリスク管理統括者（コンプライアンス&リスク管理室長）の下で、コンプライアンス&リスク管理室が、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、コンプライアンス&リスク管理室長を委員長とし、社長、インダストリアル本部長、都市事業本部長、プライベートソリューションズ本部長、投資本部長、コーポレート本部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3か月に1度開催され、資産運用検討委員会に所属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

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、意見を述べるすることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べるすることができます。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 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&リスク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、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 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

(i) 源泉徴収税率

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

1 2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する個人）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

(ii) 確定申告

大口個人投資主(注1)を除き、金額にかかわらず、分配時の源泉徴収だけで納税を完結させることが可能です（確定申告不要制度）。ただし、次のケースでは、上場株式等の配当等について確定申告を行う方が有利になることがあります。

- ・ 総合課税による累進税率が上記(i)の税率より低くなる場合
- ・ 上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡したこと等により生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）がある場合（下記d. (ii)をご参照ください。）

	確定申告をする （下記のいずれか一方を選択）		確定申告をしない （確定申告不要制度） （注2）
	総合課税	申告分離課税	
借入金利子の控除	あり	あり	
税率	累進税率	上記(i)と同じ	
配当控除	なし(注3)	なし	
上場株式等に係る譲渡損失との損益通算	なし	あり	
扶養控除等の判定	合計所得金額に含まれる	合計所得金額に含まれる(注4)	合計所得金額に含まれない

(注1) 配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有する者をいいます。なお、配当等の支払いを受ける者とその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口を合算して発行済投資口総数の3%以上を保有する場合におけるその者も大口個人投資主となります。

(注2) 大口個人投資主が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります。

(注3) 投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

(注4) 上場株式等に係る譲渡損失との損益通算を行う場合にはその通算後の金額に、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除を行う場合にはその控除前の金額になります。

(iii) 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。この場合、配当金の受取方法については『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

(iv) 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

- ・一般NISA及びつみたてNISA（以下「旧NISA」といいます。）（～2023年12月31日）

2014年1月1日から2023年12月31日までの間に金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。（以下、当該非課税制度を「一般NISA」といいます。）なお、年間投資上限額は120万円です。ただし、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について『株式数比例配分方式』を選択する必要があります。

また、2023年12月31日までは一般NISA又は非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（以下「つみたてNISA」といいます。）の選択制となっていますが、つみたてNISAの対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

- ・ジュニアNISA（～2023年12月31日）

2016年4月1日から2023年12月31日までの間に未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、年間投資上限額は80万円です。

- ・新NISA（2024年1月1日～）

一般NISAの非課税管理勘定及びつみたてNISAの累積投資勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年1月1日から非課税保有期間の無期限化と口座開設期間の恒久化が図られた非課税制度が導入されました。（以下、当該非課税制度を「新NISA」といいます。）新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定（以下「つみたて投資枠」といいます。）で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定（以下「成長投資枠」といいます。）で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除きます。）に係る配当等については、所得税及び住民税が課されません。非課税口座はつみたて投資枠及び成長投資枠の併用で設定が可能ですが、つみたて投資枠の対象商品はつみたてNISAの対象商品と同様であるため、本投資法人の投資口を含む上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

なお、成長投資枠の年間投資上限額は240万円であり、新NISAの一生涯にわたる非課税限度額は1800万円ですが、そのうち1200万円が成長投資枠の一生涯にわたる非課税限度額となります。

新NISAはその年の1月1日において成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

つみたて投資枠の年間投資上限額は120万円です。

旧NISAで投資した商品は、新NISAの非課税限度額の外枠で旧制度の取扱いが継続されます。

一般NISAで取得した上場株式等や公募株式投資信託等を新NISAに移管（ロールオーバー）することはできません。

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記d.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整(減額)(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 払戻等割合

払戻等割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

d. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

(i) 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
2038年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税(所得税の額の2.1%相当)を含みます。

(ii) 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等に係る譲渡損失の金額がある場合は、確定申告により、その年に申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額と損益通算することができます。また、損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。なお、譲渡損失の繰越控除の適用を受けるためには、損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

(iii) 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡による所得は、上記(i)と同じ税率による源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。また、上場株式等の配当等を上記a.(iii)により源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その年にその源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に口座内で損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の初めに還付されます。

(iv) 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

・旧NISA

一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、一般NISA口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記()及び()の損益通算や繰越控除は適用できません。

一般NISAの年間投資上限額については上記a.()をご参照ください。

・新NISA

成長投資枠で取得した上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。新NISAでは非課税保有期間が無期限化されたため、譲渡の時期にかかわらず譲渡所得等について非課税の適用を受けることが可能です。なお、非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記(ii)及び(iii)の損益通算や繰越控除は適用できません。

成長投資枠の年間投資上限額については上記a.()をご参照ください。

(口) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年1月1日～	15%

b. 一時差異等調整引当額の分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配は、法人税法上本則配当として扱われ、上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。また、所得税額控除においては、利益の分配と同様に所有期間の按分が必要となります。

c. その他の利益超過分配に係る税務

投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配以外のものは、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

(i) みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。なお、所得税額控除においては、所有期間の按分を行いません。

(ii) みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

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	投資法人規約において、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において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社の株式又は出資を除く）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2025年3月31日まで	2025年4月1日から 2026年3月31日まで	2026年4月1日 以降
土地（一般）	1.5%	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	上記のとおり	

b. 不動産取得税

本投資法人が2025年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

- 共同住宅とその敷地は、全ての居住用区画が50㎡以上（サービス付き高齢者向け住宅にあっては30㎡以上）のものに限り適用されます。
- 倉庫とその敷地は、建物の床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものに限り適用されます。
- 介護施設等とその敷地は、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律（平成元年法律第64号。その後の改正を含みます。）第2条に規定する公的介護施設等と特定民間施設に限り適用されます。

5 譲渡予定資産の譲渡について

本投資法人は、IIF神戸ロジスティクスセンターについては2023年3月1日付で、IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)及びIIF横浜都筑R&Dセンターについては2024年2月15日付で、それぞれ以下のとおり譲渡予定資産の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しており、以下のとおり譲渡予定資産を譲渡する予定です。

譲渡予定資産の名称：IIF神戸ロジスティクスセンター

譲渡予定資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権

譲渡(予定)日：第1回譲渡2023年4月7日(信託受益権の準共有持分(持分割合：3%))

第2回譲渡2023年7月31日(信託受益権の準共有持分(持分割合：32%))

第3回譲渡2024年1月19日(信託受益権の準共有持分(持分割合：40%))

第4回譲渡2024年3月22日(信託受益権の準共有持分(持分割合：25%))

譲渡予定価格：8,520百万円

(注1) 本物件の譲渡先は国外事業会社が組成する特定目的会社ですが、譲渡先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。

(注2) 本投資法人は、譲渡先との間で、本投資法人が譲渡先へ当該不動産信託受益権の持分全てを譲渡するまでの間、第三者への持分の譲渡を不可とする旨、及び信託受託者への指図等については、一定の重要事項に対しては準共有者全員の合意によって定める旨等を内容とする協定書を、2023年3月1日付で締結しました。

譲渡予定資産の名称：IIF戸塚テクノロジーセンター(底地)

譲渡予定資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権

譲渡予定日：第1回譲渡2024年3月29日(信託受益権の準共有持分(持分割合：30%))

第2回譲渡2024年11月29日(信託受益権の準共有持分(持分割合：35%))

第3回譲渡2025年3月31日(信託受益権の準共有持分(持分割合：35%))

譲渡予定価格：7,500百万円

譲渡予定資産の名称：IIF横浜都筑R&Dセンター

譲渡予定資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権

譲渡予定日：2024年2月29日

譲渡予定価格：6,000百万円

6 本資産運用会社の役職員の状況

2023年12月31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。）	162名
うち有資格者数	
宅地建物取引士	74名
不動産証券化協会認定マスター	96名
一級建築士	10名
不動産鑑定士	12名
日本証券アナリスト協会検定会員	4名
弁護士	1名
公認会計士	7名
税理士	3名
MBA（米国・英国を含みます。）	1名
CFA認定証券アナリスト	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となります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙に、本投資法人の名称及び英文名称(Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation)を記載します。
- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり金融サービスの提供及び利用環境の整備等に関する法律(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届出目論見書の表紙の次頁に、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、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、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又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間(*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、2024年2月16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又は臨時報告書の訂正報告書が提出され、当該訂正届出書又は当該訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間となります。かかる有価証券届出書の訂正届出書及び臨時報告書の訂正報告書は、2024年2月21日から2024年2月26日までの間のいずれかの同一の日に提出されます。なお、上記臨時報告書及びその訂正報告書は、この目論見書により行う投資口の募集及び売出しと同時に決議された海外市場における投資口の募集に関し提出されるものです。
*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届出目論見書の表紙の次頁に、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(国内募集口数)、海外募集口数、海外引受会社による買取引受けの対象口数、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内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及び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。」