

新投資口発行及び 投資口売出届出目論見書

平成26年1月



【証券コード】 **3249**



産業ファンド投資法人の理念

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

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行う産業ファンド投資法人投資口3,478,893,132円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口179,647,200円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、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。)第5条により有価証券届出書を平成26年1月15日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても、訂正されることがあります。

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、海外引受会社の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、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内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の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL <http://www.iif-reit.com/>)(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。

本届出目論見書口絵(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本書「第二部 参照情報」(参照書類である第12期有価証券報告書を含みます。))の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は、本文の各該当箇所をご参照下さい。本届出目論見書口絵(カラーページ)に使用する写真には、本投資法人の保有資産又は取得予定資産以外のものも含まれています。特に底地資産については、本投資法人は土地のみを保有しておりますのでご注意下さい。

【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「金融法施行令」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」(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



本募集においても、引き続き 「エクイティの継続的な成長」を 実現するための戦略を継続

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その行った空売り(*2)に係る有価証券の借入れ(*3)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

*1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、平成26年1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、平成26年1月27日から平成26年1月29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。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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旨とした商品です。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。

(注) 上記の写真は、本投資法人の取得予定資産であるIIF名古屋港タンクターミナル（底地）を含む周辺地域一帯を撮影したものであり、取得予定資産以外のものも含まれています。また、本投資法人は底地のみを取得する予定であり、タンク、橋梁等の設備及び船舶は取得予定資産ではありません。

本募集のハイライト

オファリング ハイライト

1

CRE提案を 通じた 成長の継続

CRE提案とは

企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。

■ 独自のCRE提案により、「収益力」、「含み益」及び「安定性」の向上に資する資産を取得

取得予定資産 **8物件166億円**

収益力の向上

平均NOI利回り^(注2)
7.1%

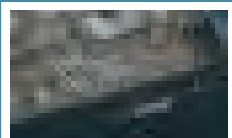
含み益の向上

含み益合計(含み益率)^(注2,3)
+26億円(+15.9%)

安定性の向上

平均賃貸借契約期間^(注2)
19.1年

IIF名古屋港タンクターミナル(底地)



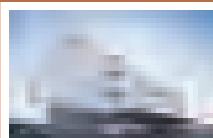
取得予定価格: 1,900 百万円
NOI利回り^(注2): 6.6 %
含み益: +280 百万円
竣工年: —

IIF広島ロジスティクスセンター



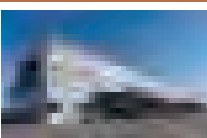
取得予定価格: 3,540 百万円
NOI利回り: 6.6 %
含み益: +350 百万円
竣工年: 平成25 年(新築)

IIF三郷ロジスティクスセンター



取得予定価格: 3,550 百万円
NOI利回り: 6.5 %
含み益: +670 百万円
竣工年: 平成19 年

IIF入間ロジスティクスセンター



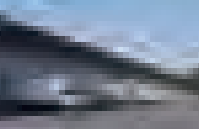
取得予定価格: 3,184 百万円
NOI利回り: 6.6 %
含み益: +406 百万円
竣工年: 平成22 年

IIF習志野ロジスティクスセンターII
(借地権付建物)



取得予定価格: 1,200 百万円
NOI利回り: 11.1 %
含み益: +210 百万円
竣工年: 平成3 年

IIF印西ロジスティクスセンター



取得予定価格: 1,060 百万円
NOI利回り: 7.1 %
含み益: +80 百万円
竣工年: 平成19 年

IIF鳥栖ロジスティクスセンター



取得予定価格: 1,570 百万円
NOI利回り: 6.5 %
含み益: +170 百万円
竣工年: 平成19 年

IIF盛岡ロジスティクスセンター



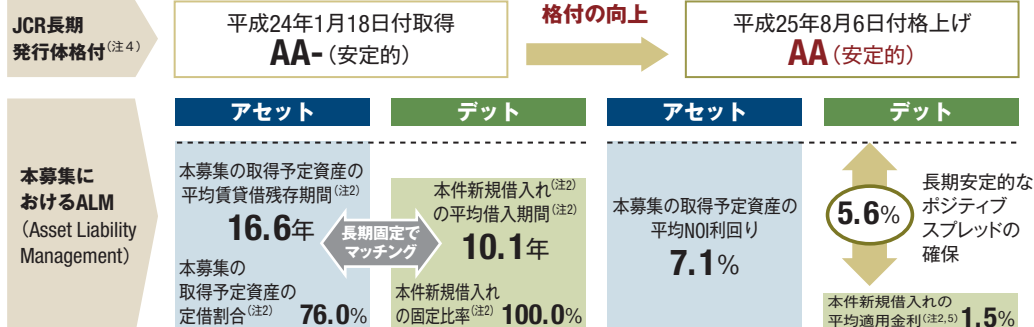
取得予定価格: 600 百万円
NOI利回り: 12.4 %
含み益: +480 百万円
竣工年: 平成17 年

オファリング ハイライト

2

安定性の 更なる向上

■ アセットとデットを長期固定でマッチングさせる一貫したALM戦略の継続による安定性の向上



オファリング ハイライト

3

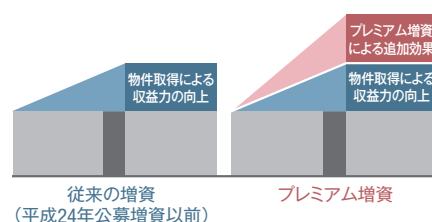
エクイティの 継続的な成長

■ 本募集においても、プレミアム増資による追加効果を目指す

プレミアム増資とは

投資口価格が直近の期末における1口当たりNAV^(注2)を上回る状態 (NAV倍率^(注2)が1.0倍超の場合) で、増資を実行することをいいます (Premium Offeringも同じ意味です。)。同じ収益力の物件を取得する場合と比較すると、発行口数が少なく済むため、1口当たり分配金の向上効果及び1口当たりNAVの向上効果が高くなります。ただし、プレミアム増資という用語は、本募集の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。

プレミアム増資における成長イメージ



(注1) 本書において記載した数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数を切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の合計と一致しない場合があります。

(注2) 各用語の定義及び各数値の算出方法につきましては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。以下同じです。

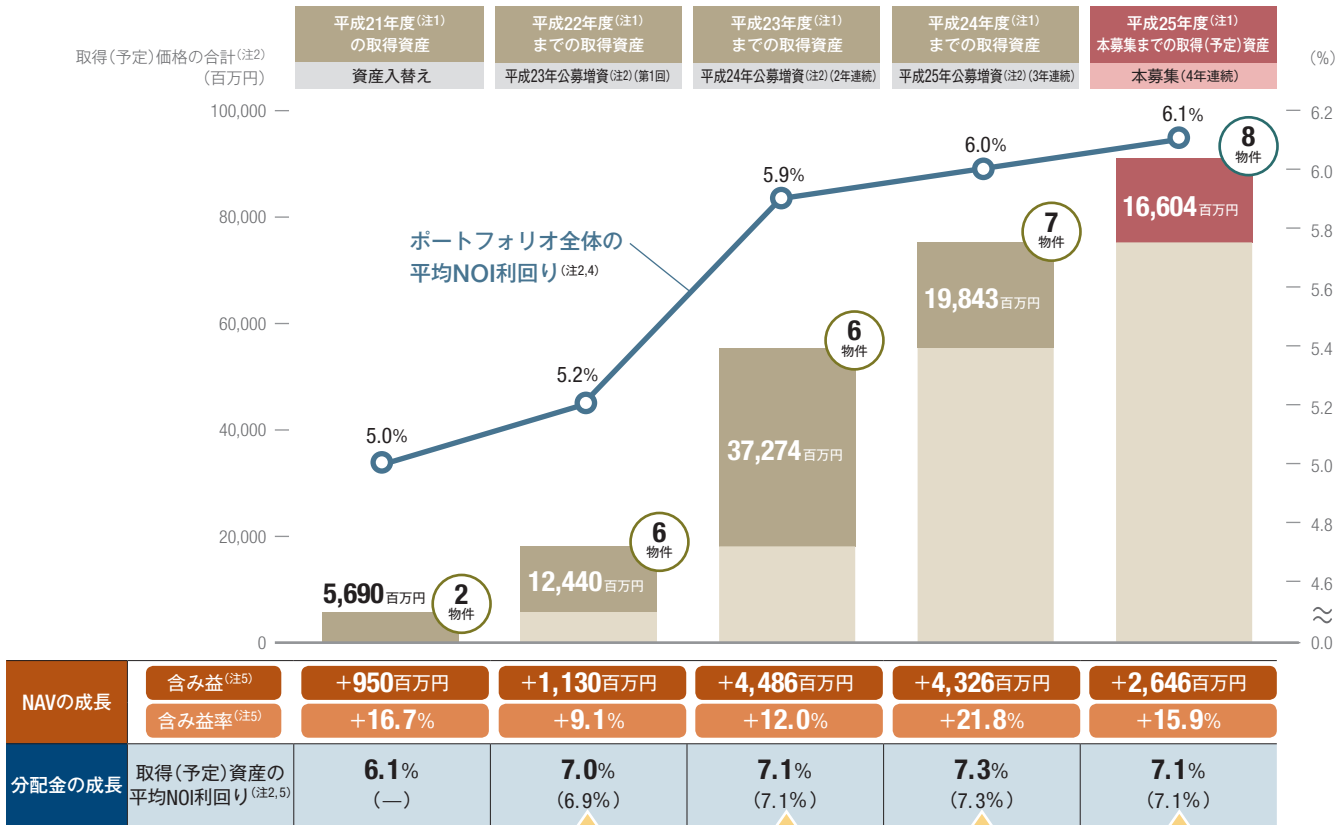
(注3) 「含み益」とは、本書において、鑑定評価額 (又は調査価格) と取得 (予定) 価格との差額をいいます。なお、取得 (予定) 価格は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金 (税金を含みません) を記載しています。また、必ずこの含み益が現実化しているわけではないことにご留意下さい。以下同じです。

(注4) 本投資法人は、株式会社日本格付研究所 (JCR) より、長期発行体格付を取得しています。国内募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

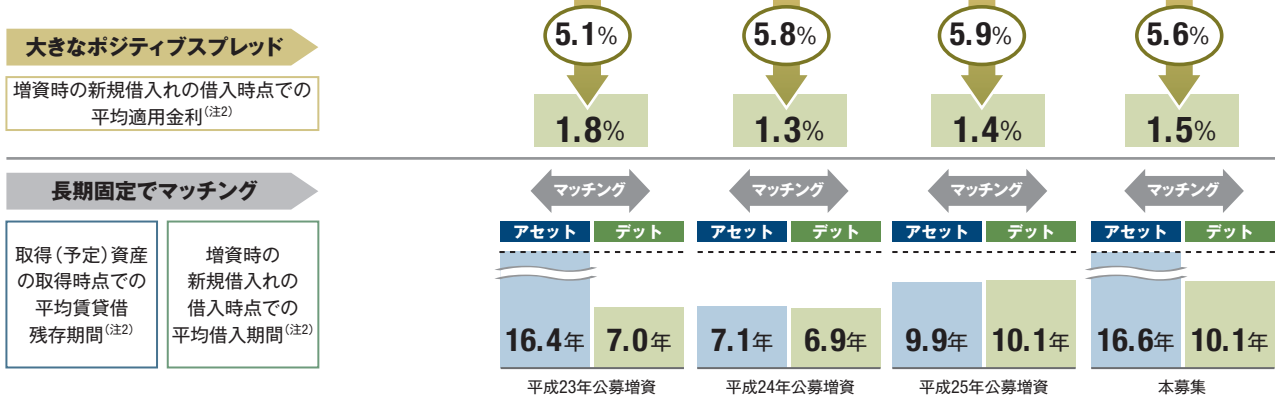
(注5) 本件新規借入れの平均適用金利は、現時点における想定適用金利に基づき算出した試算値であり、実際の平均適用金利は異なる可能性があります。以下同じです。

一貫した成長戦略による実績

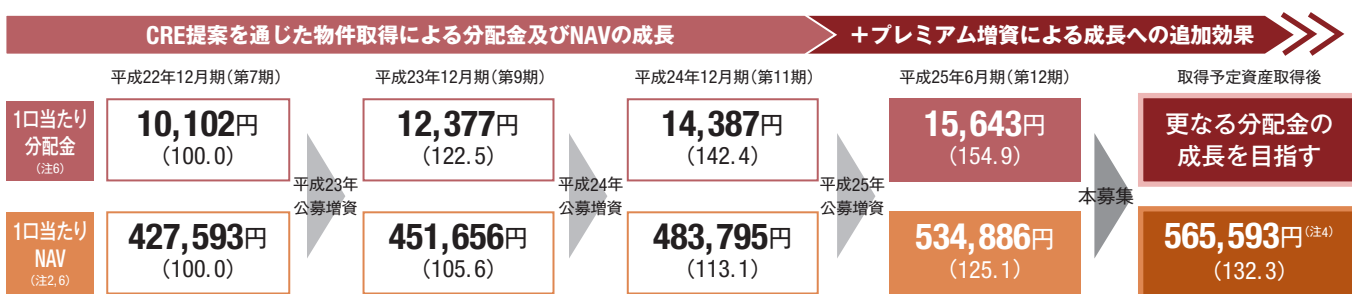
■ CRE提案型取得手法^(注2)により「分配金の成長」及び「NAVの成長」を実現する外部成長を継続



■ 一貫したALM戦略で長期安定的なポジティブスプレッドを積み上げ、分配金の「安定性の向上」を継続



■ 「収益力」及び「含み益」の向上に加え、「プレミアム増資による追加効果」により分配金及びNAVの成長を継続



(注1) 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。

(注2) 各用語の定義及び各数値の算出方法並びに各数値の算出におけるIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取扱についてにつきましては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。なお、川崎サイエンスセンター(開発物件)のNOI利回り、取得予定価格、調査価格及び含み益については参考値に過ぎず、これらを用いた各種指標についても同様です。以下同じです。

(注3) 各年度の取得(予定)資産は、各年度中に売買契約書又は基本協定書の締結を完了した資産について記載しています。

(注4) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

(注5) 取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しています。取得後の含み益の変動は反映しておらず、また、取得(予定)資産の平均NOI利回りについては本投資法人の取得後の実績値とは異なります。また、取得(予定)資産の平均NOI利回りの括弧内は、各年度に実施した公募増資による取得(予定)資産のみの平均NOI利回りを記載しています。

(注6) 平成22年12月期(第7期)を100.0とした場合の数値を括弧内に記載しています。

CRE Beyond

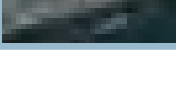
CRE提案型取得の継続

継続

開拓

CRE提案型取得手法

- 継続1 全物件がスポンサー以外の第三者からの取得
- 継続2 多様なCREニーズに応じてカスタマイズした提案
- 継続3 独自のネットワークによる入札を避けた相対取引

	物件名		売主 ^(注1)	CREニーズ	独自のネットワーク
物流施設	IIF三郷 ロジスティクスセンター		SPC (売主の意向により非開示) ^(注2)	キャッシュニーズ	相対取引
	IIF広島 ロジスティクスセンター		開拓2 PRE 土地: 広島県 ^(注3) 建物: ムロオ ^(注3)	財政健全化 開拓3 新規投資ニーズ オフバランス開発	相対取引
	IIF入間 ロジスティクスセンター		SPC (売主の意向により非開示) ^(注4)	キャッシュニーズ	相対取引
	IIF鳥栖 ロジスティクスセンター		SPC (売主の意向により非開示) ^(注2)	キャッシュニーズ	相対取引
	IIF習志野 ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)		茜浜プロパティ 特定目的会社	開拓3 新規投資ニーズ テナントの 拠点政策ニーズ	相対取引
	IIF印西 ロジスティクスセンター		SPC (売主の意向により非開示) ^(注2)	キャッシュニーズ	相対取引
	IIF盛岡 ロジスティクスセンター		SPC (売主の意向により非開示) ^(注2)	キャッシュニーズ	相対取引
インフラ施設	開拓1 港湾インフラ IIF名古屋港 タンクターミナル(底地)		ケミカルロジテック	開拓3 新規投資ニーズ 新規投資に向けた キャッシュニーズ	相対取引

合計又は平均

<ご参考> 優先購入権取得済資産(第16期以降取得検討予定資産)は、以下のとおりです。

(本投資法人が現受益者から取得に関する優先購入権を付与されている物件をいいます。本投資法人は当該物件を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しています)

	物件名		受益者 ^(注1)	CREニーズ
物流施設	京田辺 ロジスティクスセンター		SBSロジファンド1号(準共有持分51%) (本投資法人が匿名組合出資持分の一部を保有) SBSホールディングス(準共有持分49%) ^(注9)	開拓3 新規投資ニーズ 新規投資に向けた キャッシュニーズ

(注1) 売主及びテナント等については略称を記載しています。各売主及びテナント等の正式名称については本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。以下同じです。
(注2) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主は合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス3号となります。
(注3) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物をブリッジファンドが買い受け(新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人が当該ブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。詳細は本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。
(注4) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。
(注5) 平成25年6月末現在の数値です。

■ CRE提案型取得手法により、「収益力」、「含み益」及び「安定性」の向上に資する資産の取得を継続

- 競合の少ないセクターにおいて、新たな種類のアセットを開拓 (開拓1 港湾インフラ)
- 昨年に引き続きパブリックセクターからの物件取得を実現し、PRE市場を開拓 (開拓2 PRE)
- 蓄積したCRE提案における実績・ノウハウを活用し、新たなCREニーズを開拓 (開拓3 新規投資ニーズ)

収益力の向上		含み益の向上		安定性の向上		
継続4 全物件が既存ポートフォリオの平均NOI利回り6.0% ^(注5) を上回る		継続5 全物件平均で+15.9%の大きな含み益		継続6 優良テナントとの長期契約による安定した収益を生み出す資産		
NOI利回り	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)	テナント ^(注1)	賃貸借契約期間 ^(注6) (契約形態) ^(注7)	中途解約 ^(注7) / 賃料改定
6.5%	3,550	4,220	+670 (+18.9%)	拓洋	15.1年(普通借)	不可/可
6.6%	3,540	3,890	+350 (+9.9%)	ムロオ	15.0年(定借)	不可/不可
6.6%	3,184	3,590	+406 (+12.8%)	第一貨物	30.0年(定借)	10年間不可/ 原則20年間 不可
6.5%	1,570	1,740	+170 (+10.8%)	佐川急便	5.0年(普通借)	可/可
				日野出	13.8年(普通借)	可/可
11.1%	1,200	1,410	+210 (+17.5%)	サッポロビール	15.0年(定借)	原則10年間 不可/ 不可
7.1%	1,060	1,140	+80 (+7.5%)	サンロジスティックス	15.0年(定借)	不可/不可
12.4%	600	1,080	+480 (+80.0%)	花王システム物流	3.1年(定借)	不可/不可
6.6%	1,900	2,180	+280 (+14.7%)	ケミカルロジテック ^(注8)	49.9年(定借)	8年間不可/ 10年間不可
7.1%	16,604	19,250	+2,646 (+15.9%)	—	19.1年	—

(出資の総額800百万円のうち本投資法人の出資金額は10百万円(1.25%))が、現時点で信託受益権の取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。)

優先購入権取得の経緯	鑑定評価額 (百万円)	テナント ^(注1)	賃貸借契約期間 ^(注6) (契約形態) ^(注7)	中途解約 ^(注7) / 賃料改定
・SBSホールディングスに対するCRE提案により匿名組合出資持分を取得 ・SBSロジファンド1号が残りの準共有持分49%に関する優先購入権を保有 ・本投資法人はSBSロジファンド1号に対し優先購入権を保有	3,120 (準共有持分 51%相当)	タカラ物流システム	10.8年(普通借)	不可/可

(注6) 賃貸借契約期間は、契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定日から賃貸借終了日までの期間(賃貸借残存期間)とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。

(注7) 各用語の定義については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

(注8) 伊藤忠商事株式会社がテナントの賃貸借契約における義務の履行について連帯保証しています。

(注9) 実際には有限会社新橋キャピタルが準共有持分の49%を保有していますが、特別目的会社のオリジネーターであるSBSホールディングス株式会社を実質的な受益者として記載しています。

CRE Beyond

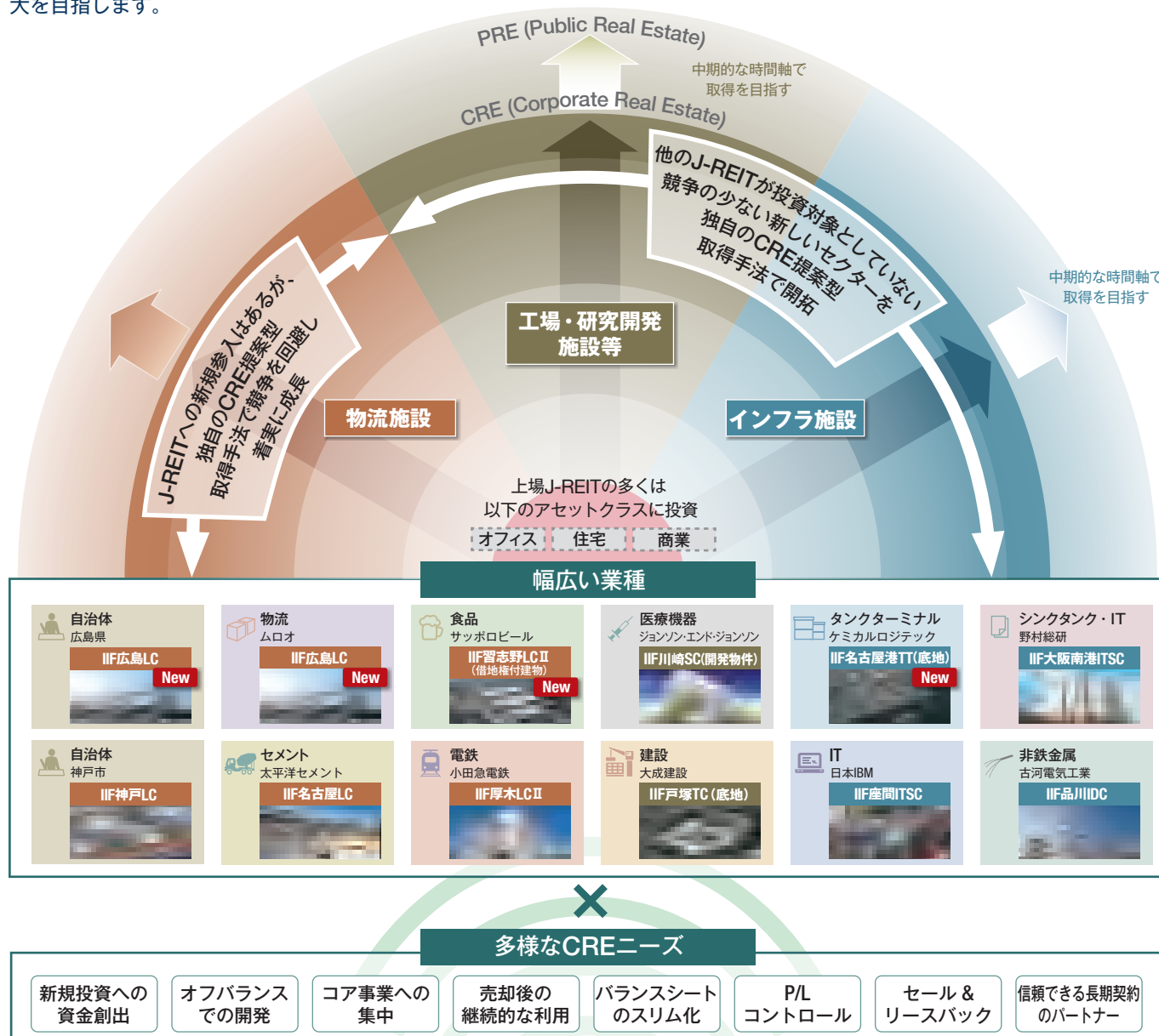
CREの大きな成長ポテンシャル

継続

開拓

「多様なCREニーズ」×「幅広い業種」の大きな成長ポテンシャルをCRE提案型取得手法で開拓

本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有するCRE (Corporate Real Estate) 及びPRE (Public Real Estate) の両分野を、本投資法人の強みを活かして開拓していくことにより、今後も「収益力」、「含み益」及び「安定性」の向上を伴った外部成長による資産規模の拡大を目指します。



産業ファンド投資法人

強み

ステイタス

CRE提案型取得手法

- 唯一の産業用不動産特化型J-REIT
- 施設の長期保有を前提とした継続企業としての安定性
- 三菱商事をスポンサーの1社とする信用力

- 各企業のCREニーズごとにカスタマイズした提案
- 実績、ノウハウ及びネットワークを確立したことによる先行者アドバンテージ
- 蓄積した実績・ノウハウを活用し、次の実績につなげるポジティブスパイラル

(注1) インフラ施設には、本書の日付現在、本投資法人による投資が制度上困難なものが含まれています。

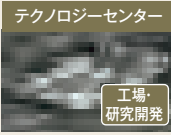
(注2) 物件名及びCRE提案先は略称を使用しています。正式名称については本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

- 競争の少ない大きな成長ポテンシャルのあるセクターにおける先行者アドバンテージ
- 多様なCREニーズへのソリューション提案による実績の広がり

- 蓄積した実績・ノウハウを活用し、次の実績につなげるポジティブスパイラル
- 変化する企業のニーズに柔軟に対応し、増加するコアビジネスでの新規投資ニーズを開拓

蓄積した実績・ノウハウを活用し、次の実績につなげるポジティブスパイラル

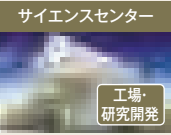
競争の少ないセクターにおける多様な取得実績



テクノロジーセンター
工場・研究開発
IIF戸塚TC (底地)



データセンター
インフラ
IIF品川IDC



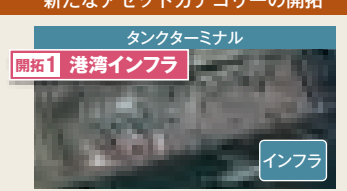
サイエンスセンター
工場・研究開発
IIF川崎SC (開発物件)

幅広い業種における優良企業に対する
CRE提案型取得手法で開拓

蓄積した
実績・ノウハウ
の活用

本募集における新たな実績

新たなアセットカテゴリーの開拓



タンクターミナル
開拓1 港湾インフラ
インフラ
IIF名古屋港タンクターミナル (底地)

更なる
アセットカテゴリー
の開拓を目指す

多様なCREニーズへのソリューション提案実績

PRE



物流
IIF神戸LC

市有地売却ニーズへのソリューション提案

オフバランス開発



工場・研究開発
IIF川崎SC (開発物件)

オフバランスでの施設開発ニーズへのソリューション提案

蓄積した
実績・ノウハウ
の活用

本募集における新たな実績

複合ニーズへのソリューション提案

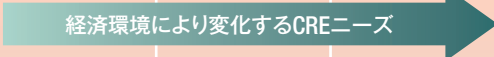
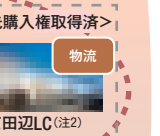
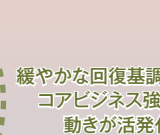
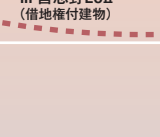
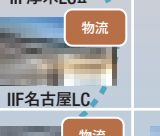
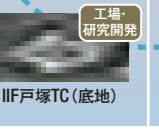
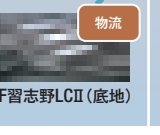
PRE + オフバランス開発



開拓2 PRE 物流
IIF広島ロジスティクスセンター

更なる
CRE・PREニーズの
開拓を目指す

変化する企業のCREニーズに柔軟に対応し、更なる実績の積上げを目指す

CREニーズ	平成21年度 ^(注1)	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	
コアビジネスでの新規投資	 経済環境により変化するCREニーズ			 工場・研究開発 IIF川崎SC	 物流 IIF広島LC  インフラ IIF名古屋港TT (底地)	 物流 京田辺LC^(注2)
コアビジネスでの資本効率向上				 物流 IIF座間ITSC  インフラ IIF大阪南港ITSC	 物流 IIF習志野LCII (借地権付建物) 開拓3 新規投資ニーズ	景気回復の見通しを受けて 新規投資に向けた動きが増加
ノンコア資産の売却	景気減退を受け 益出しや ノンコア資産の リストラニーズ が増加  物流 IIF厚木LCII  物流 IIF名古屋LC			 物流 IIF川口LC  物流 IIF東大阪LC		
P/Lコントロール	 工場・研究開発 IIF戸塚TC (底地)	 物流 IIF習志野LCII (底地)	 インフラ IIF品川IDC			

(注1) 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。

(注2) 本投資法人は、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しており、現受益者から取得に関する優先購入権を付与されていますが、現時点で信託受益権の取得を決定した事実はなく、今後取得できる保証はありません。

(注3) 上記は各年度に本投資法人が取得した(又はする予定の)物件及び優先購入権を保有する物件のうち、本投資法人が代表的と判断した物件を掲載したものです。取得(予定)資産の全部を記載したものではありません。

CRE Beyond

セレクトティブな物件取得の継続

継続

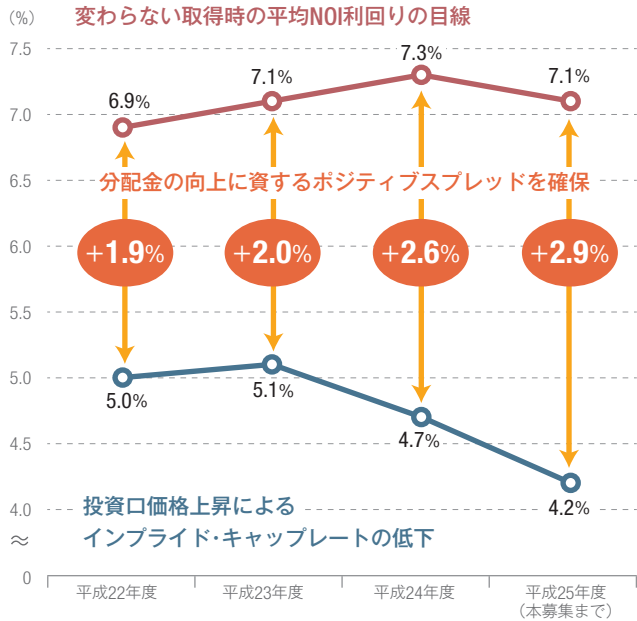
継続4

収益力の追求

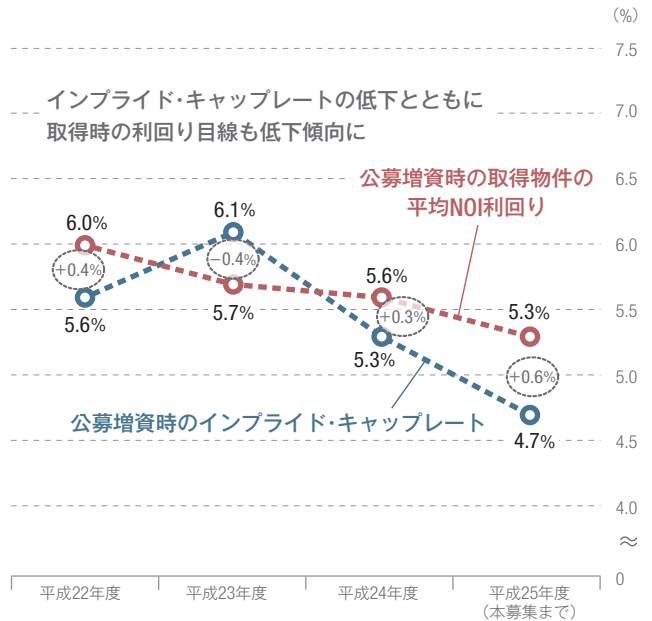
不動産市場におけるキャップレートが低下する中、物件取得時の利回り目線を維持

■ 公募増資時の取得物件平均NOI利回り^(注1)とインプライド・キャップレート^(注2)のスプレッド

■ 本投資法人



■ J-REIT平均(本投資法人を除く)



(注1) 各年度に実施した公募増資による取得(予定)資産のみの平均NOI利回りを、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しています。本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

(注2) インプライド・キャップレートは、(時価総額+有利子負債+預かり敷金・保証金-現預金)を投資法人の「保有資産の資産価値総額」とみなし、その資産価値に基づいて平均NOI利回りを算出した指標です。公募増資にあたって、ポジティブスプレッド(取得(予定)資産の平均NOI利回りからインプライド・キャップレートを控除した数値)が生じる場合、このポジティブスプレッドは、最終的には資金の出し手である投資主に配分されるため、分配金の向上に資すると期待されます。J-REIT平均(本投資法人を除く)の公募増資時の取得物件の平均NOI利回り及び公募増資時のインプライド・キャップレートは、平成25年12月26日までに公表された本投資法人以外のJ-REITの公募増資を集計対象とし、各公募増資における数値を単純平均しています。なお、詳細につきましては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

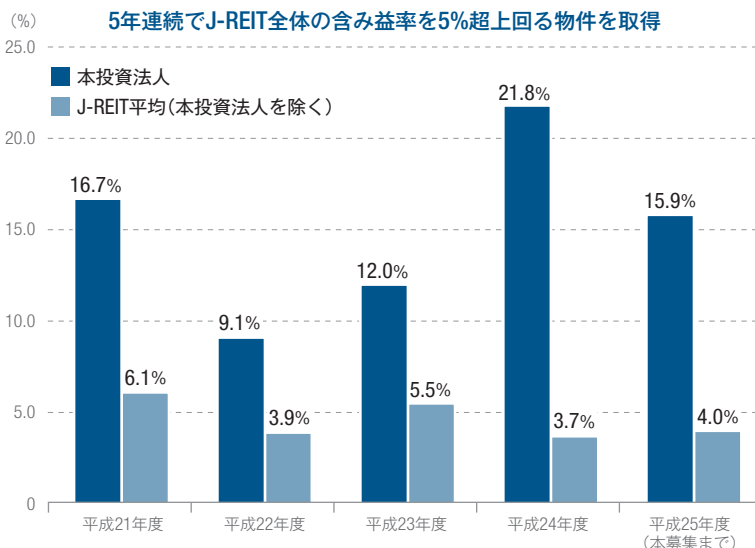
(注3) 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。

継続5

含み益の追求

スポンサー以外の第三者から相対取引での物件取得を継続

■ 取得(予定)資産の取得時点における含み益率^(注1)の推移



本投資法人の
含み益率平均^(注2)

15.1%

J-REIT全体
(本投資法人を除く)
の含み益率平均^(注2)

4.6%

(注1) 本投資法人の各年度の取得(予定)資産の含み益率は、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づき、各年度の各取得(予定)資産の取得(予定)価格に応じ、加重平均した含み益率を記載しています。J-REIT全体(本投資法人を除く)の含み益率は、平成25年12月26日までに公表された本投資法人以外のJ-REITの資産取得を集計対象とし、各年度の各取得(予定)資産の取得(予定)価格に応じ、加重平均した含み益率を算出しています。そのため、取得後の含み益の変動を反映していません。

(注2) 本投資法人の含み益率平均及びJ-REIT全体(本投資法人を除く)の含み益率平均は、平成21年度から平成25年度(本募集まで)の各年度の含み益率を単純平均して記載しています。

(注3) 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。

■ 物件取得環境が変化する中でも、「収益力」、「含み益」及び「安定性」の全てを妥協なく追求

継続6

安定性の追求

継続性と汎用性の2つの基準で取得候補物件を厳しくスクリーニング

継続性

テナントにとっての重要施設へ投資

長期安定的な賃貸借契約の裏付け

賃貸借契約期間
10年以上の契約
82.7%

平均賃貸借契約期間
14.5年

上場以来6年間でテナント入替は2回のみ

(注)年間賃料をベースに換算しています。また、取得予定資産取得後の数値を記載しています。



汎用性

現テナントが退去した場合の汎用性もチェック



空室期間なし

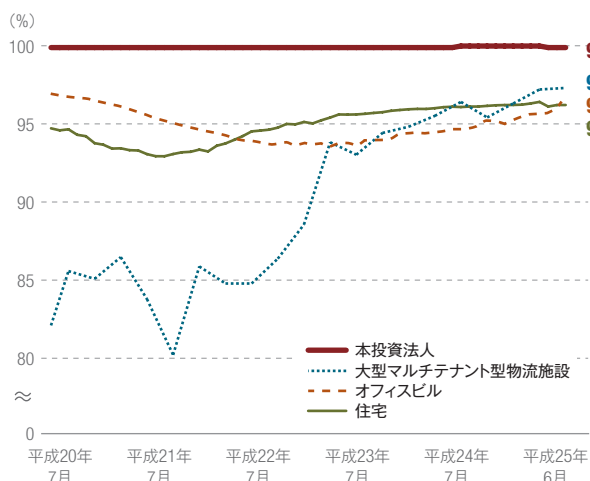


過去2回のテナント入替えでは、
いずれも空室期間なく新規テナント
を誘致し物件の汎用性を証明

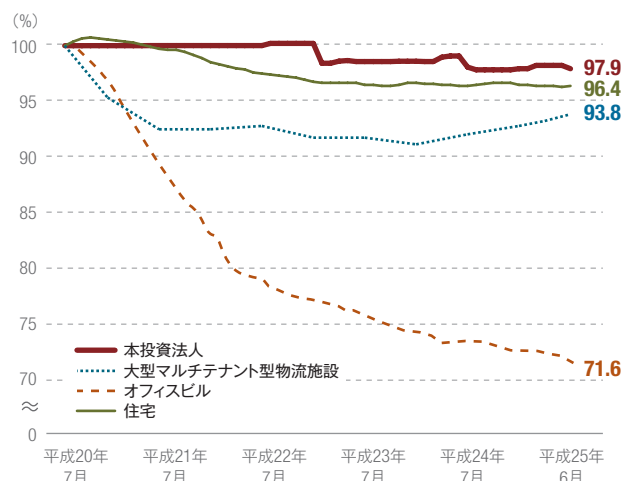
長期安定的なポートフォリオを構築

上場以来6年間の稼働率 **99.9%**以上

安定した高い稼働率



安定した賃料収入



(出所) 本投資法人以外は、オフィスビル、住宅は一般社団法人不動産証券化協会(以下「ARES」といいます。)、大型マルチテナント型物流施設はシービーアールイー株式会社

(注) オフィスビル、住宅は、ARESが公表している平成25年6月までのデータに基づき、J-REITが保有する各アセットクラス別の稼働率を記載しています。

大型マルチテナント型物流施設は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県に所在し、延床面積10,000坪以上、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・設計された施設の稼働率を記載しています。

本投資法人の稼働率は、「稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積」として算出しています。

(出所) 本投資法人以外は、オフィスビルは三鬼商事株式会社の東京ビジネス地区月次平均賃料、住宅はリクルート住宅価格インデックス住宅賃料指数(東京都区部)、大型マルチテナント型物流施設はCBRE平均募集賃料(東京都全体平均)

(注) 本投資法人については、各物件の取得時賃料を100とした指数を、月末現在の保有物件にかかる賃料で加重平均して算出しています。本投資法人以外は、各アセットクラスの新規募集賃料の平均を、平成20年7月の数値を100として相対的に計算しています。

Solid Balance Sheet

安定性の更なる向上

一貫した長期固定化戦略等
が評価され、長期発行体
格付が向上^(注)

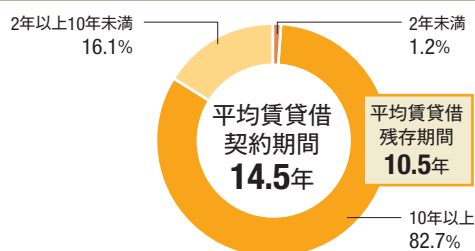
一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」

アセット

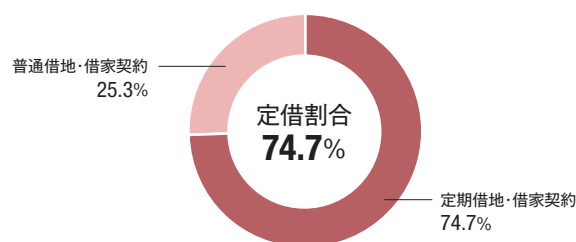
長期安定したキャッシュフローを生み出す賃貸借契約

長期固定で

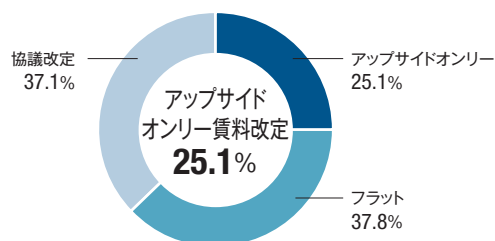
賃貸借契約期間



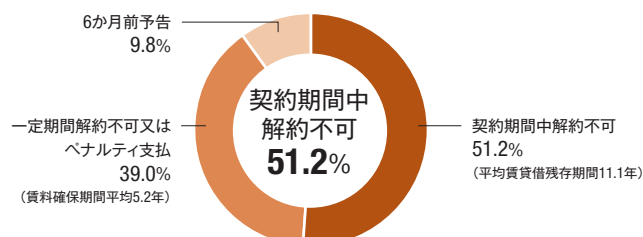
定借割合



賃料改定方法



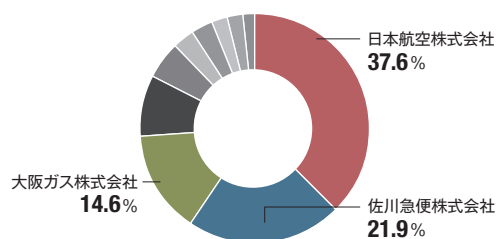
中途解約条項



(注1) 年間賃料をベースに換算しています。また、取得予定資産取得後の数値です。平成26年3月13日に終了する予定のIF名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めていません。なお、当該契約におけるテナントから賃借意向表明を受領しています。下記「テナント分散の向上 取得予定資産取得後」及び「契約満了時期の分散 (取得予定資産取得後)」において同じです。
(注2) 各用語の定義及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

テナント分散の向上

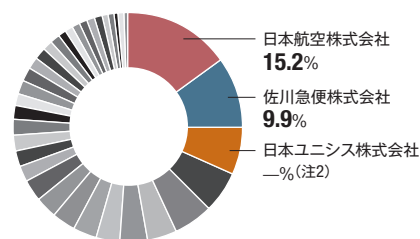
平成22年12月末日



取得予定資産取得後

4年連続の公募増資に伴う資産取得
によるテナント分散の向上

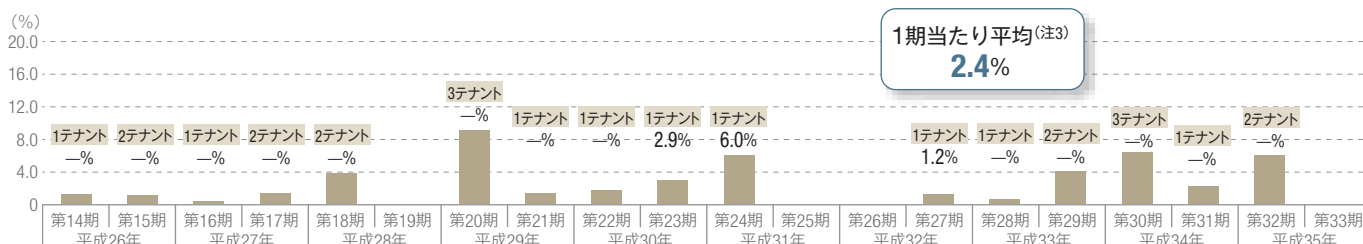
総テナント数 10社 → 36社



(注1) 年間賃料をベースにしています。
(注2) 賃借人の同意を得られていないため非開示としています。

平成27年末までに期限を迎える賃貸借契約は3.5%^(注1)

契約満了時期の分散 (取得予定資産取得後)



(注1) 年間賃料をベースにしています。また、取得予定資産取得後の数値です。
(注2) 賃借人の同意を得られていないために非開示としている賃料割合については、「—%」と記載しています。
(注3) 1期当たり平均は、第14期から第33期までに契約満了期日を迎える契約を対象として計算しています。

平成24年1月取得
AA- (安定的)

格付
見通しの
向上

平成24年8月見直し変更
AA- (ポジティブ)

格付の
向上

平成25年8月格上げ
AA (安定的)

(注) 本投資法人は、株式会社日本格付研究所より、長期発行体格付を取得しています。本募集の対象である本投資法人の投資口に付された格付ではありません。

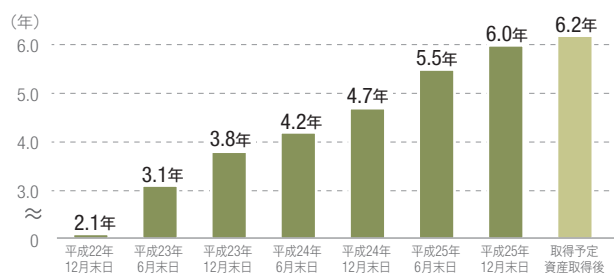
デット

一貫した「長期固定化を進める長期安定的なデット戦略」

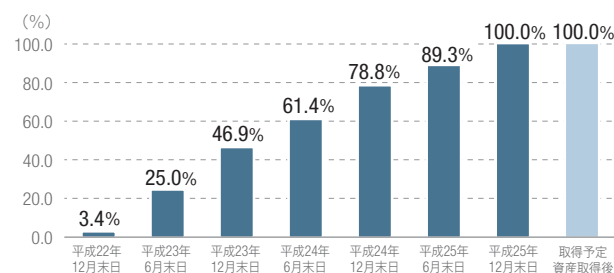
マッチング

長期安定性を示す指標の向上

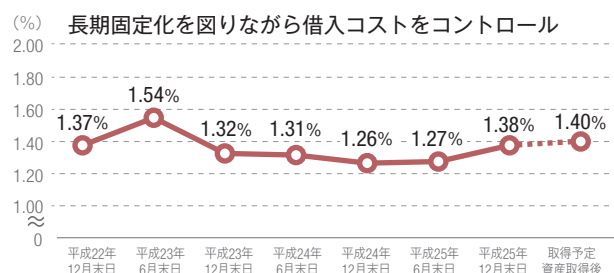
平均借入残存期間



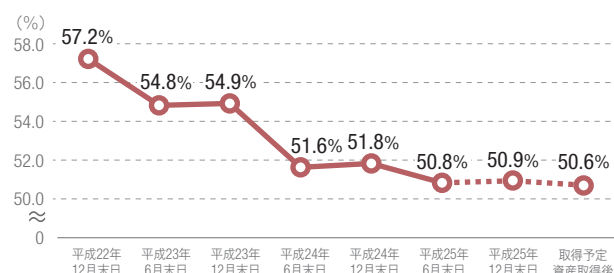
固定比率



平均適用金利のトラッキングレコード



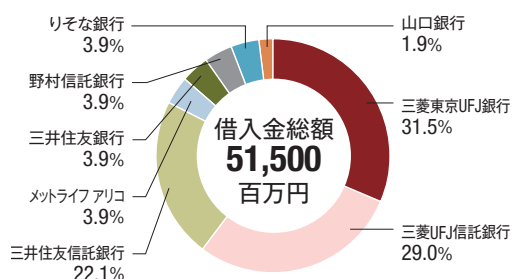
LTV



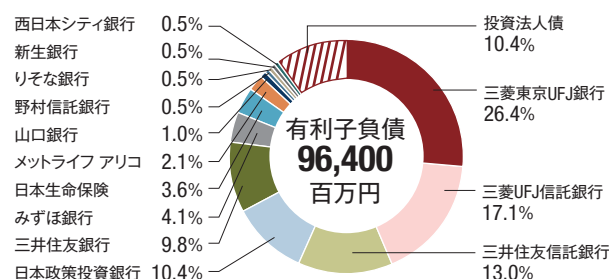
(注) 各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。平成25年12月末日及び取得予定資産取得後のLTVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在の見込値であり、実際のLTVと一致するとは限りません。

資金調達先の多様化

平成22年12月末日



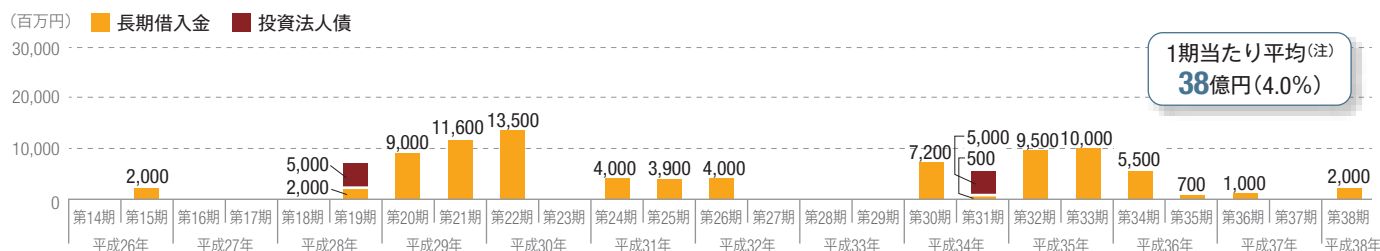
取得予定資産取得後



(注) 資金調達先については略称を記載しています。正式名称については本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

平成27年末までに期限を迎える有利子負債は2.1%

返済時期の分散 (取得予定資産取得後)



(注) 1期当たり平均は、第14期から第38期までに返済期を迎える長期借入金及び投資法人債 (取得予定資産取得後の本投資法人の有利子負債総額が対象となります。)を対象として記載しています。括弧内には有利子負債総額に占める1期当たり平均の割合を記載しています。

Premium Offering

エクイティの継続的な成長

戦略の継続

継続の効果

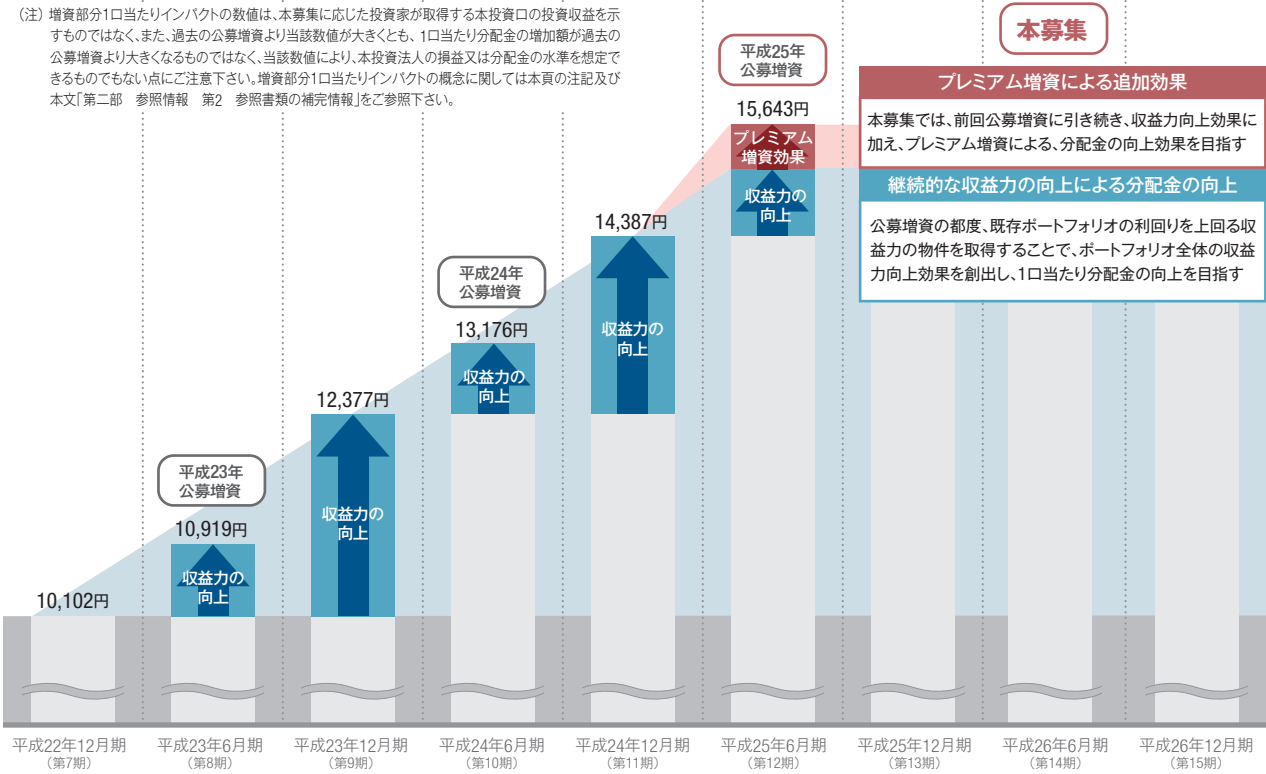
分配金の成長

	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	平成25年 公募増資	本募集
プレミアム 増資による 追加効果	公募増資時の 投資口価格の 対NAV倍率 1.0倍 平成23年 3月1日現在	1.0倍 平成24年 2月27日現在	1.5倍 平成25年 1月28日現在	1.6倍 平成25年 12月26日現在
収益力向上 による分配金 の成長	収益力向上 (平均NOI利回り) 既存ポート フォリオ 新規 取得資産 増資後ポート フォリオ 5.0% + 6.9% → 5.3%	5.3% + 7.1% → 5.8%	5.8% + 7.3% → 6.0%	6.0% + 7.1% → 6.1%
増資部分 1口当たり インパクト	22,208円/口 (総額324百万円)	22,064円/口 (総額1,037百万円)	31,388円/口 (総額495百万円)	47,572円/口 (総額432百万円)

(注) 増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大きくとも、1口当たり分配金の増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準を想定できるものでもない点にご注意下さい。増資部分1口当たりインパクトの概念に関しては本文「注記及び本文」[第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報]をご参照下さい。

エクイティの
継続的な
成長と
プレミアム
増資による
追加効果

1口当たり
分配金の実績
及び
成長イメージ



<ご参考> 増資部分1口当たりインパクト(試算)

本募集における増加分の相対的に高い収益性の向上効果 収益性 $\div$ (償却後NOI増加額-借入コスト増加額) $\div$ 新規発行口数

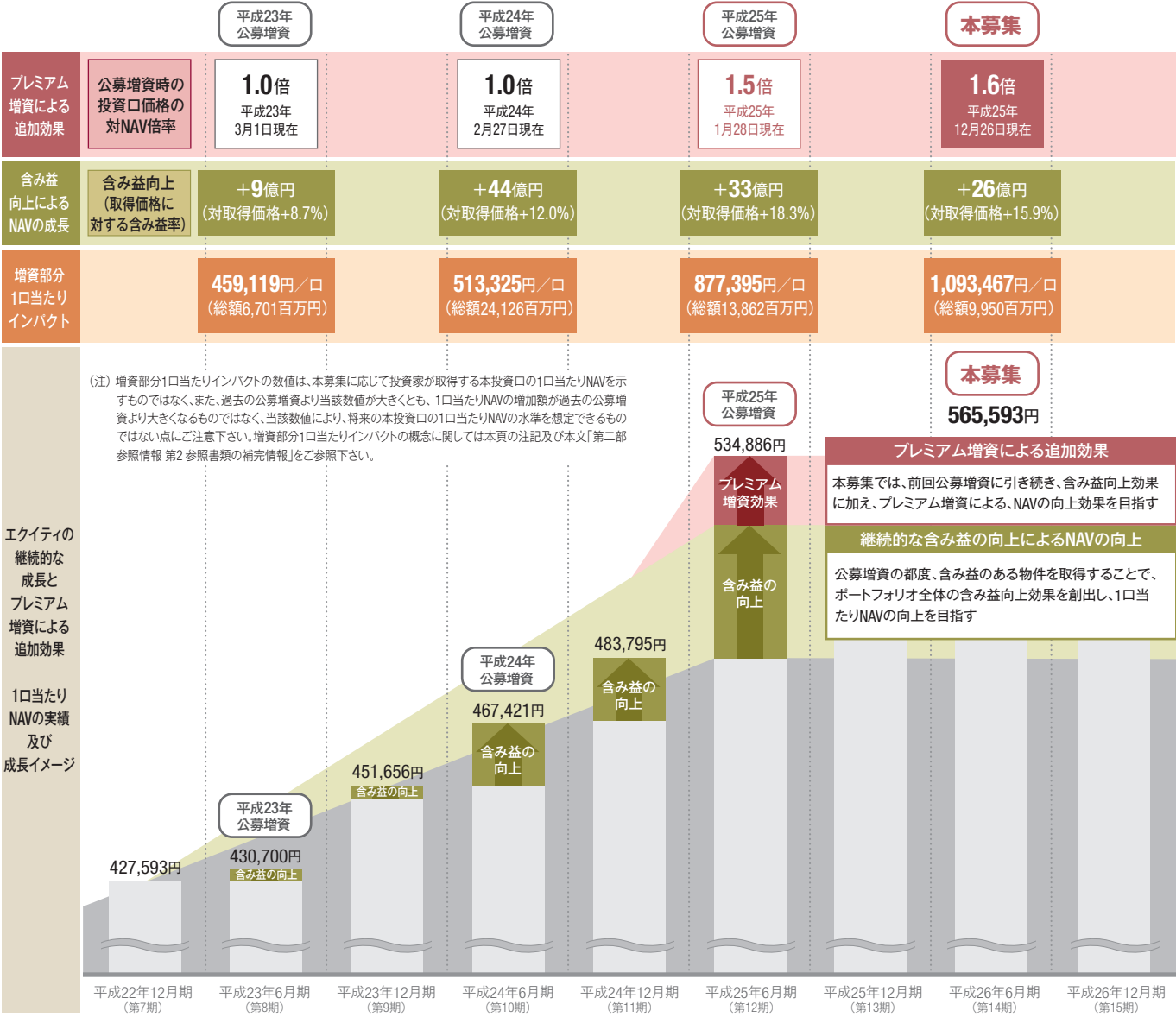
	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	平成25年 公募増資(注2.4)	本募集
①取得(予定)価格総額(百万円)	11,340	37,274	18,073	16,604
②平均償却後NOI利回り(注1)	6.2%	6.2%	6.2%	5.9%
③償却後NOI増加額(百万円・6か月当たり)(注1) =① $\times$ ②	351	1,155	560	489
④借入総額(百万円)	3,100	18,000	9,000	7,400
⑤平均適用金利(注3)	1.8%	1.3%	1.4%	1.5%
⑥借入コスト増加額(百万円・6か月当たり)(注1) =④ $\times$ ⑤	27	118	64	56
⑦増資部分インパクト(百万円・6か月当たり)(注1) =③-⑥	324	1,037	495	432
⑧新規発行口数(注1)	14,597	47,000	15,800	9,100
増資部分1口当たりインパクト(円)(注1.5) =⑦ $\div$ ⑧	22,208	22,064	31,388	47,572

(注1) ②平均償却後NOI利回り $\div$ (NOIの合計-減価償却費の合計) $\div$ ①取得(予定)価格総額
③償却後NOI増加額 $\div$ ①取得(予定)価格総額 $\times$ ②平均償却後NOI利回り $\div$ 2
⑥借入コスト増加額 $\div$ ④借入総額 $\times$ ⑤平均適用金利 $\div$ 2
⑦増資部分インパクト $\div$ ③償却後NOI増加額-⑥借入コスト増加額
増資部分1口当たりインパクト $\div$ ⑦増資部分インパクト $\div$ ⑧新規発行口数
※ NOIは、各募集における新規取得資産に係る鑑定評価書(又は調査報告書)に記載されたDCF法における初年度運営純収益又は2年目の運営純収益を使用しています。
※ 減価償却費は、本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。
※ 取得(予定)価格は、IF川崎サイエンスセンター(開発物件)を除き、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(税金を含み、百万円未満を切り捨てています。)を使用しています。
※ 本募集の新規発行口数は、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た場合の公募増資における発行口数と本第三者割当増資における募集投資口数の全てが発行された場合の発行口数を合計して算出しています。
(注2) 平成25年公募増資の①取得(予定)価格総額、②平均償却後NOI利回り及び③償却後NOI増加額は、IF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関し、当該物件の建物が未竣工であることから、一定の条件の下で算出した参考値に過ぎません。計算方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。
(注3) 平均適用金利の算出方法につきましては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。
(注4) IF川崎ロジスティクスセンター(平成24年12月25日取得済み)を含めていません。
(注5) 左記の増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、また、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準を想定できるものでもない点にご注意下さい。増資部分1口当たりインパクトの概念に関しては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

■「収益力の向上」と「含み益の向上」を伴った外部成長を「プレミアム増資」で実施することにより、更なるエクイティの継続的な成長を目指す戦略を継続

■ 戦略の継続による増資部分1口当たりインパクトの更なる向上により、希薄化を抑えた効果的なエクイティの成長を目指す

NAVの成長



<ご参考> 増資部分1口当たりインパクト(試算)

公募増資における新規発行投資口の相対的に高い純資産価値の向上効果 純資産価値の向上効果 = (発行価額総額+含み益) ÷ 新規発行口数

	平成23年 公募増資	平成24年 公募増資	平成25年 公募増資(注3,4)	本募集
①発行価額総額(百万円)(注1) =②×③	5,711	19,640	10,556	7,304
②発行価額(円/口)(注1)	391,297	417,879	668,110	802,698
③新規発行口数(注2)	14,597	47,000	15,800	9,100
④含み益(百万円)(注3)	990	4,486	3,306	2,646
⑤増資部分インパクト(百万円) =①+④	6,701	24,126	13,862	9,950
増資部分1口当たりインパクト(円)(注5) =⑤÷③	459,119	513,325	877,395	1,093,467

- (注1) 本募集の①発行価額総額及び②発行価額は、平成25年12月26日(木)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算出した見込額です。
- (注2) 本募集の③新規発行口数は、海外引受会社が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た場合の公募増資における発行口数と本第三者割当増資における募集投資口数の全てが発行された場合の発行口数を合計して算出しています。
- (注3) 平成25年公募増資の④含み益は、IF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関し、当該物件の建物が未竣工であることから、一定の条件の下で算出した参考値に過ぎません。計算方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。
- (注4) IF川崎ロジスティクスセンター(平成24年12月25日取得済み)を含めていません。
- (注5) 左記の増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じて投資家が取得する本投資口の1口当たりNAVを示すものではなく、また、当該数値により、将来の本投資口の1口当たりNAVの水準を想定できるものではない点にご注意下さい。増資部分1口当たりインパクトの概念に関しては、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

「エクイティの継続的な成長」を実現する戦略の実行

CRE提案を通じた物件取得による分配金及びNAVの成長

		平成22年12月末日 (第7期末日)現在	平成23年公募増資 ^(注2)	平成23年12月末日 (第9期末日)現在	平成24年公募増資 ^(注2)
アセット	物件数	11物件 +	5物件 =	16物件 +	6物件 =
	取得(予定)価格の合計	96,900百万円 +	11,340百万円 =	108,240百万円 +	37,274百万円 =
	平均NOI利回り	5.0%	6.9% →	5.3%	7.1% →
	平均償却後NOI利回り	3.8%	6.2% →	4.2%	6.2% →
	鑑定評価額に対する含み益	—	+990百万円	—	+4,486百万円
	総テナント数	10社	→	16社	→
デット	LTV	57.2%		54.9%	
	長期比率	79.8%		100.0%	
	固定比率	3.4%	→	46.9%	→
	平均借入残存期間	2.1年		3.8年	
	平均適用金利	1.37%		1.32%	
エクイティ	1口当たり分配金	10,102円	→	12,377円	→
	1口当たりNAV	427,593円	→	451,656円	→
＜ご参考＞					
時価総額		31,100百万円			
投資口価格		393,500円			

(注1) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年12月末日時点の指標と取得予定資産に係る指標又は本書の日付現在の指標と本件新規借入れに係る指標をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。

- 平成23年公募増資及び平成24年公募増資では、「収益力の向上」、「含み益の向上」に資する資産の取得により、1口当たり分配金及び1口当たりNAVが大幅に向上
- 平成25年公募増資では、「成長の継続」と「安定性の向上」を実現するとともに、「プレミアム増資」による1口当たり分配金及び1口当たりNAVの向上への追加効果を実現、本募集においても「プレミアム増資」による更なるエクイティの継続的な成長を目指す

前回に続きプレミアム増資による分配金及びNAVの更なる成長を目指す

平成24年6月末日 (第10期末日)現在	第11期物件取得及び 平成25年公募増資 ^(注2)	平成25年6月末日 (第12期末日)現在	本募集	取得予定資産 取得後
22物件	7物件	29物件	8物件 (建物追加取得1物件を含む)	36物件
145,514百万円	19,843百万円	165,357百万円	16,604百万円	181,961百万円
5.9%	7.3%	6.0%	7.1%	6.1%
4.9%	6.2%	4.9%	5.9%	5.0%
—	+4,326百万円	—	+2,646百万円	—
21社		29社		36社
51.6%		50.8%		50.6%
100.0%		100.0%		100.0%
61.4%		89.3%		100.0%
4.2年		5.5年		6.2年
1.31%		1.27%		1.40%
13,176円		15,643円		更なる分配金の 成長を目指す
467,421円		534,886円		565,593円
		150,956百万円		
		965,000円		

(注2) 各公募増資における平均NOI利回り、平均償却後NOI利回り及び鑑定評価額に対する含み益は、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて、各公募増資時点で算出した数値を記載しています。本投資法人の取得後の実績値とは異なりますのでご注意ください。

(注3) 各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照下さい。

IIF名古屋港タンクターミナル(底地)

所在地:愛知県名古屋市 土地面積:51,583.70㎡

- 伊藤忠商事株式会社へのCRE提案により、J-REIT初となる港湾ターミナル施設の底地を相対取引で取得
- ケミカルロジテック株式会社(伊藤忠商事株式会社100%子会社)における最重要事業拠点
- 期間49年11か月間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性



取得予定価格	1,900百万円
NOI利回り	6.6%
償却後NOI利回り	6.6%
テナント名	ケミカルロジテック株式会社
稼働率	100%
契約形態	事業用定期借地権設定契約
契約期間(残存期間)	49年11か月(49年9か月)
中途解約/賃料改定	8年間不可/10年間不可

取得ハイライト

相対取引

CRE

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

■ 本投資法人によるソリューション提案 ■

【売主】
ケミカルロジテック
(伊藤忠商事100%子会社)

新規設備投資のための
キャッシュニーズ

施設の長期利用ニーズ

土地流動化による
キャッシュニーズの実現

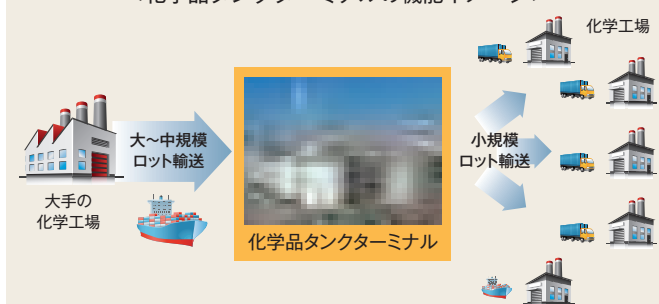
産業ファンド投資法人

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

- 国内外の化学品メーカーの液体化学製品の保管・受払業務を行うケミカルロジテック株式会社にとって唯一のタンクターミナル
- 期間49年11か月間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性
- 名古屋地区初の化学品分析を行う第三者の分析機関を敷地内に備える周辺エリアの重要拠点

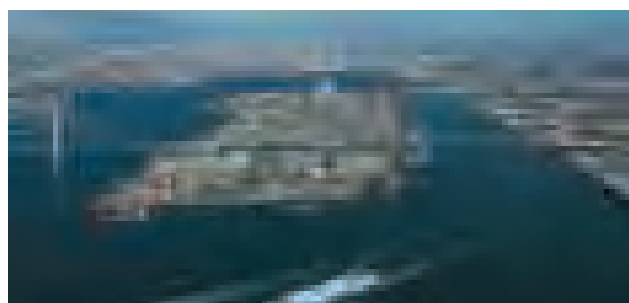
<化学品タンクターミナルの機能イメージ>



賃貸借契約(予定)の概要

テナント名	ケミカルロジテック株式会社 ^(注1)
契約期間	平成26年2月7日～平成76年1月6日(期間49年11か月)
契約形態	事業用定期借地権設定契約 ^(注2)
中途解約	8年間不可、以後1年前の予告により解約可
賃料改定	10年間不可、以後3年毎に協議可

(注1) 伊藤忠商事株式会社がテナントの賃貸借契約における義務の履行について連帯保証しています。
(注2) 更地返還時の調査において土壌汚染が発覚した場合の浄化義務をテナントに課しています。



立地

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

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

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



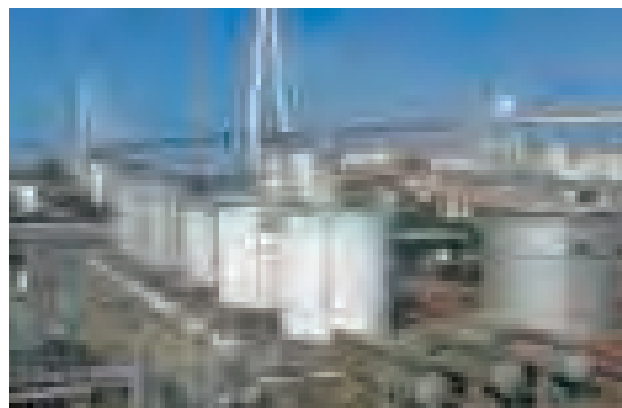
施設

多様な化学品の保管を可能にするハイスペックな設備

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

(注) すべてテナントの所有資産であり、本投資法人は所有していません。

■ 耐腐食性に優れた最新鋭のタンク ■



<ご参考>

名古屋港の取扱貨物量について

- ・名古屋港は外国貿易及び内国貿易のトータル取扱貨物量では日本でナンバーワンである。
- ・外国貿易については、輸出が他の港湾を大きく引き離し、輸入についてもトップクラスの実績を誇り、取扱貨物量第1位の座を占める。
- ・内国貿易についても、苫小牧、北九州、千葉に次ぐ第4位の座を占める。

■ 平成23年の港湾別取扱貨物量 ■

(単位: F/T)

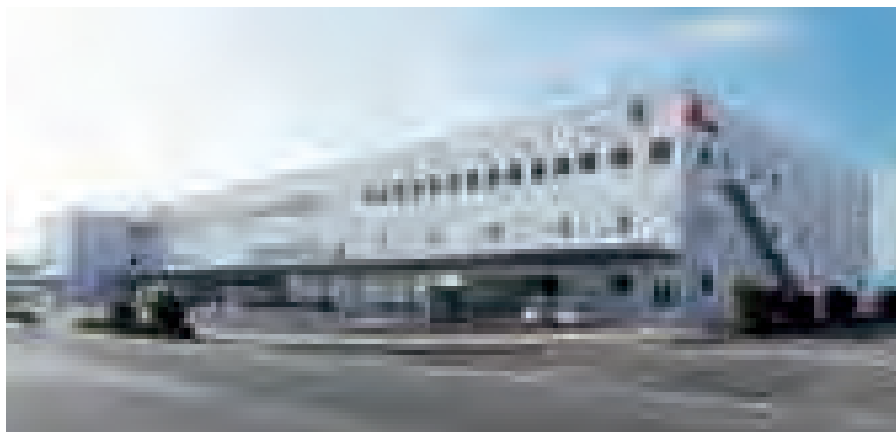
順位	外国貿易				順位	内国貿易			
	港湾名	計	輸出	輸入		港湾名	計	移出	移入
1	愛知県 名古屋	129,504,641	48,852,299	80,652,342	1	北海道 苫小牧	78,696,464	39,430,470	39,265,994
2	千葉県 千葉	90,496,392	9,803,582	80,692,810	2	福岡県 北九州	68,235,876	33,836,943	34,398,933
3	神奈川県 横浜	80,754,701	35,600,751	45,153,950	3	千葉県 千葉	59,438,101	29,754,259	29,683,842
4	神奈川県 川崎	58,256,810	7,495,145	50,761,665	4	愛知県 名古屋	56,800,745	28,744,237	28,056,508
5	岡山県 水島	54,271,364	8,488,851	45,782,513	5	大阪府 大阪	50,918,432	22,188,376	28,730,056
6	千葉県 木更津	50,866,508	4,816,167	46,050,341	6	神奈川県 横浜	40,571,783	16,749,229	23,822,554
7	兵庫県 神戸	49,293,174	22,195,875	27,097,299	7	大阪府 堺泉北	38,712,576	16,514,502	22,198,074
8	東京都 東京	46,841,252	12,953,609	33,887,643	8	鹿児島県 鹿児島	38,349,799	17,893,985	20,455,814
9	三重県 四日市	42,787,720	4,415,378	38,372,342	9	兵庫県 神戸	37,724,143	15,520,645	22,203,498
10	大分県 大分	40,880,767	7,123,216	33,757,551	10	東京都 東京	36,553,491	13,359,031	23,194,460

(出所) 国土交通省港湾統計を基に株式会社三菱総合研究所作成

IIF広島ロジスティクスセンター

所在地：広島県広島市 延床面積：22,768.24㎡

- 広島県及びチルド物流大手・株式会社ムロオのニーズを捉えたPRE・CRE複合型案件
- 優良な荷主を顧客に抱える株式会社ムロオ最大級の拠点をCRE提案により相対取得
- 期間15年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性



取得予定価格	3,540百万円
NOI利回り	6.6%
償却後NOI利回り	5.2%
テナント名	株式会社ムロオ
稼働率	100%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15年(14年9か月)
中途解約/賃料改定	不可/不可

取得ハイライト

相対取引

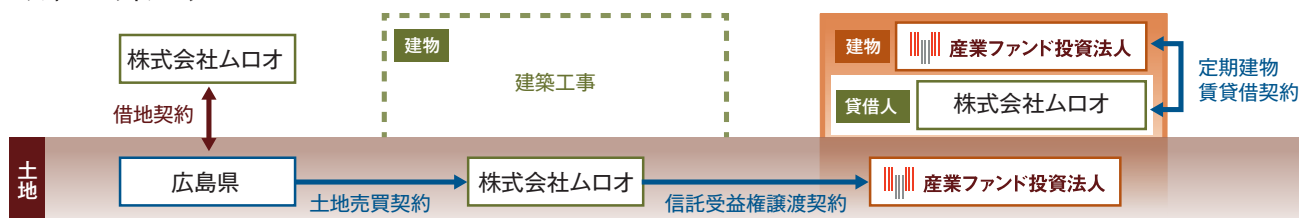
PRE

CRE

ブリッジ機能

- ・ 広島県の土地売却ニーズ及び株式会社ムロオの拠点新設ニーズを汲み取った2年連続となるPRE・CRE複合提案案件
- ・ 優良な荷主を顧客に抱えるチルド物流大手・株式会社ムロオの同社最大級となる重要拠点
- ・ 期間15年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- ・ 既存ポートフォリオ平均(6.0%)を上回るNOI利回り6.6%でポートフォリオの収益性向上に寄与

スキームのイメージ(注)



(注) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、ブリッジファンドが土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物を取得し(新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人がブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

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

テナントにおける本物件の配送エリア



賃貸借契約の概要	
テナント名	株式会社ムロオ
契約期間	平成26年1月9日～平成41年1月8日(期間15年)
契約形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可
賃料改定	不可

立地

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

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

24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

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

地震・津波の災害に強い立地

- 五日市港は広島港エリア第1号案件として耐震強化岸壁を平成24年3月に整備済みであり、対象地周囲には防潮堤が整備されており、BCP（事業継続計画）対応に優れた立地環境

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



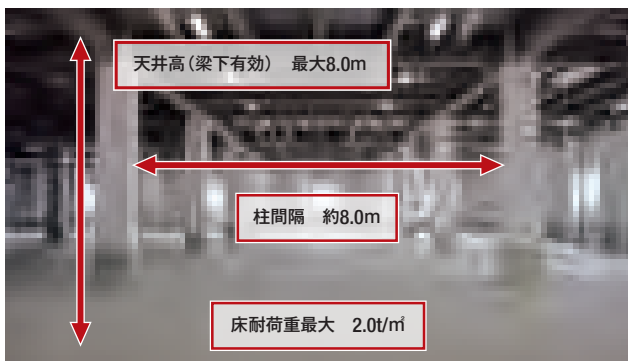
施設

市街地への食品流通を支える保管・加工機能を備えたハイスペックな仕様

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

(注) テナントの所有資産であり、本投資法人の所有は予定されていません。

■ 汎用性のある倉庫区画 ■



■ 温度管理に適したドックシェルターを備えたトラックバース ■



IIF三郷ロジスティクスセンター

所在地：埼玉県三郷市 延床面積：19,019.71㎡

- 近年物流拠点の開発が進む三郷エリアに立地する汎用性・スペックの高い施設
- エンドテナントである大手倉庫会社の基幹拠点
- 約4,800㎡の屋根面を活かした太陽光パネル設置を目的とする屋根賃貸借契約を締結

取得予定価格 **3,550**百万円NOI利回り **6.5%**償却後NOI利回り **5.5%**

テナント名 株式会社拓洋

稼働率 100%

契約形態 普通建物賃貸借契約

契約期間(残存期間) 15年(8年)

中途解約/賃料改定 不可/可

取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- SPCブリッジの活用による機動的な取得を実行
- 首都圏全域をカバー可能な物流適地に立地する大型かつ汎用性に優れる希少性の高い物流施設
- エンドテナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約期間15年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- 既存ポートフォリオ平均(6.0%)を上回るNOI利回り6.5%でポートフォリオの収益性向上に寄与
- 京葉瓦斯株式会社系列企業との間で、太陽光発電事業を目的とする期間20年間の屋根賃貸借契約を締結^(注)

(注) 本書の日付現在、事業開始の準備中です。

■ 太陽光パネルの設置効率がよい屋根面 ■



継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

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

賃貸借契約の概要

テナント名	株式会社拓洋
契約期間	平成19年3月9日～平成34年3月31日(期間15年)
契約形態	普通建物賃貸借契約
中途解約	不可
賃料改定	平成22年4月1日及び以降3年毎に協議可

立地

首都圏全体への良好なアクセスを有する物流の要衝「三郷エリア」

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

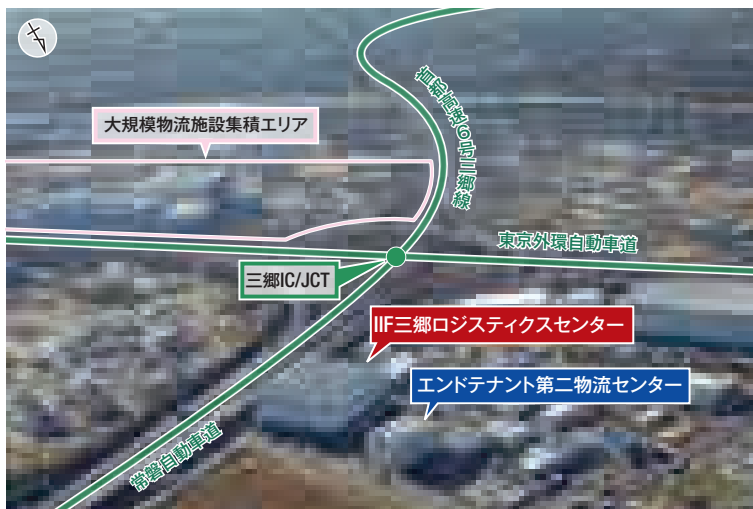
首都圏主要エリア及び全国主要都市への高速アクセスが良好な高い希少性

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

24時間稼働が可能かつ安定的な雇用確保も見込める周辺環境

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

■ 新規大型の物流施設開発が進む「三郷」JCT周辺 ■



■ 国道、高速道路が縦横に伸び広域アクセスが可能 ■



施設

高い市場競争力を有する汎用性・スペックの高い施設

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

■ 保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔 ■



■ 雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇 ■



IIF入間ロジスティクスセンター

所在地: 埼玉県入間市 延床面積: 17,881.65㎡

- 特別貨物積合せ事業の大手・第一貨物株式会社の主要幹線(首都圏⇄東北エリア)を担う重要拠点
- 期間30年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- 高速アクセス(圏央道)に優れ、24時間オペレーションが可能な希少性の高い立地

取得予定価格 **3,184**百万円NOI利回り **6.6%**償却後NOI利回り **5.2%**

テナント名	第一貨物株式会社
稼働率	100%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	30年(26年10か月)
中途解約/賃料改定	10年間不可/原則20年間不可

取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- ブリッジスキームの活用による機動的な取得を実行
- 特別貨物積合せ事業の大手・第一貨物株式会社の主力エリアである東北エリアと首都圏を結ぶ主要幹線を担う重要拠点
- 首都圏中央連絡自動車道(圏央道)「青梅」IC至近に立地し、東京多摩地区、埼玉県南西部を中心とした広域配送が可能な立地
- 賃貸借契約期間30年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- 既存ポートフォリオ平均(6.0%)を上回るNOI利回り6.6%でポートフォリオの収益性向上に寄与

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

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

■ テナントにおける本物件の配送エリア(首都圏) ■



賃貸借契約の概要

テナント名	第一貨物株式会社
契約期間	平成23年1月15日～平成53年1月14日(期間30年)
契約形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	10年間不可
賃料改定	原則20年間不可

<特別貨物積合せ事業とは>

事業所等において集荷された貨物を行先別に仕分け、貨物を積み合せたかたちで他の事業所に運送し、当該他の事業所において仕分け、配達を行うもので、これら積合せ貨物の運送を定期的に行う事業を指す。特別貨物積合せ事業を行うには国土交通大臣の許可が必要で、平成24年3月末日時点で300社程度の事業者が存在する。

代表企業: 佐川急便株式会社、ヤマト運輸株式会社、西濃運輸株式会社、福山通運株式会社、トナミ運輸株式会社等

立地

国道、高速道路網へのアクセスが充実

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

24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

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

■ テナントの重要5拠点の1つ ■



■ 特別貨物積合せ事業者の拠点が集積する物流立地 ■

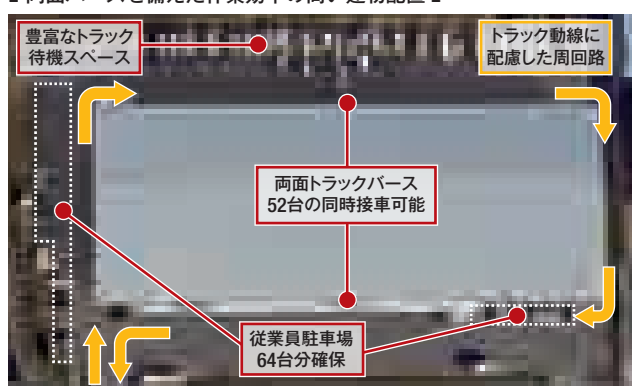


施設

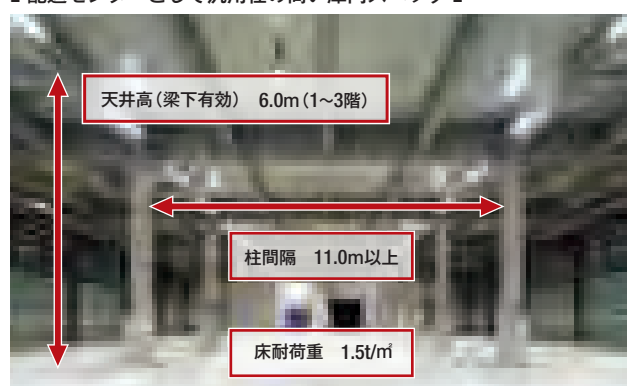
特別貨物積合せ事業者向けの配送センターとしてハイスペックな仕様

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

■ 両面バースを備えた作業効率の高い建物配置 ■



■ 配送センターとして汎用性の高い庫内スペック ■



IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）

所在地：千葉県習志野市 延床面積：25,835.16㎡

- 当初の再開発計画を見直し、サッポロビール株式会社へのCRE提案による新たな15年間の定期建物賃貸借契約を締結
- サッポロビール株式会社の新規物流施設建設ニーズに対応し、鹿島リース株式会社とのコラボレーションによる再開発オプションを設定、再度収益性向上に向けたスキームを組成



取得予定価格	1,200百万円
NOI利回り	11.1%
償却後NOI利回り	8.5%
テナント名	サッポロビール株式会社
稼働率	100%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間（残存期間）	15年（14年10か月）
中途解約/賃料改定	原則10年間不可/不可

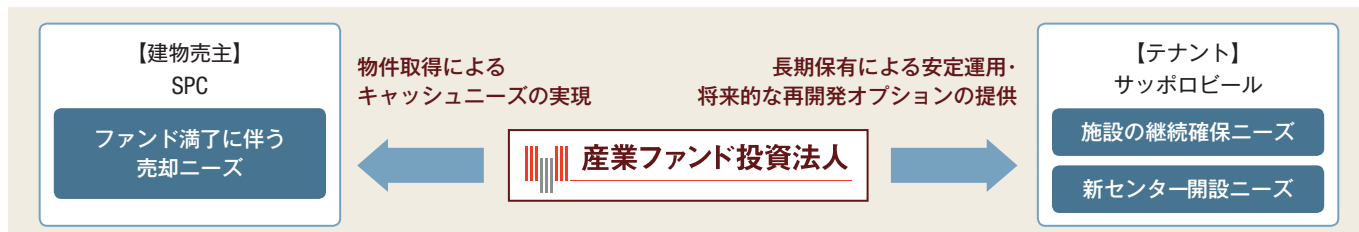
取得ハイライト

相対取引

CRE

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

■ 本投資法人によるソリューション提案 ■



継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

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

賃貸借契約（予定）の概要	
テナント名	サッポロビール株式会社
契約期間	平成26年2月8日～平成41年2月7日（期間15年）
契約形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	原則10年間不可（ただし、賃貸人が賃借人の再開発オプション行使に合意した場合には、解約不可期間中でも解約可能）
賃料改定	不可

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

立地

首都圏向け配送拠点が集積する物流適地に立地

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

■ 首都圏向け配送拠点が集積する物流適地に立地 ■



■ 周辺環境及び本物件敷地内における建物配置図 ■



(注) 新物流施設及び解体対象は再開発オプションが効力を発生した場合のものです。

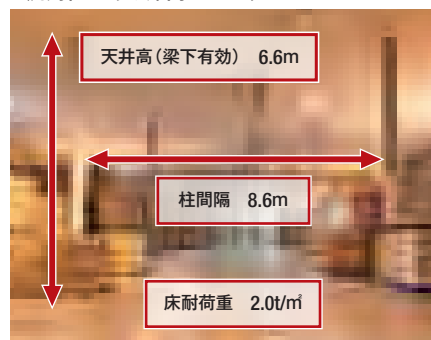


施設

オペレーションに配慮した、配送拠点として汎用性の高いスペック

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

■ 汎用性のある庫内スペック ■



■ 雨天荷役が可能な底下スペース ■

再開発オプション^(注)

鹿島リースとのコラボレーションにより、サッポロビール向け物流施設を再開発するオプションを設定

< 再開発に向けたイメージ >

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

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

IIF印西ロジスティクスセンター

所在地:千葉県印西市 延床面積:5,487.75㎡

- リードタイムが重視される食品等の首都圏東部大消費地向け配送に適した物流適地
- 山崎製パン株式会社系列である株式会社サンロジスティックスの共同配送ハブ拠点
- 食品系配送センターが集積する松崎工業団地に立地する良好な周辺環境



取得予定価格 1,060百万円

NOI利回り 7.1%

償却後NOI利回り 6.0%

テナント名	株式会社サンロジスティックス
稼働率	100%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	15年(8年)
中途解約/賃料改定	不可/不可

取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- SPCブリッジの活用による機動的な取得を実行
- 東京23区東部、千葉県全域及び茨城県南部をカバーするテナントにとっての共同配送のハブ拠点
- テナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約期間15年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- 既存ポートフォリオ平均(6.0%)を上回るNOI利回り7.1%でポートフォリオの収益性向上に寄与

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

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

賃貸借契約の概要

テナント名	株式会社サンロジスティックス
契約期間	平成19年4月1日～平成34年3月31日(期間15年)
契約形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可
賃料改定	不可

<共同配送とは>

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

■ アクセス範囲の図示 ■



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

立地

千葉県主要エリアへの良好なアクセスを有する内陸エリアの物流適地

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

24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

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

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



施設

食品等の配送センターとして標準的なスペックを備えた施設

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

■ ピーク時の効率的なオペレーションを可能とする広い仕分室 ■



■ 17台のドッグシェルターを備えた配送効率の高い施設 ■



IIF鳥栖ロジスティクスセンター

所在地:佐賀県鳥栖市 延床面積:13,836.97㎡

- 九州全域への集配送が可能な鳥栖に立地する汎用性・スペックともに高い物流施設
- 九州を基盤とするテナント2社における事業運営上の基幹施設
- 約13,300㎡の屋根面を活かした太陽光パネル設置を目的とする屋根賃貸借契約を締結



取得予定価格 1,570百万円

NOI利回り 6.5%

償却後NOI利回り 5.3%

テナント名 佐川急便株式会社

稼働率 100%

契約形態 普通建物賃貸借契約

契約期間(残存期間) 5年(1年6か月)

中途解約/賃料改定 可/可

テナント名 日野出株式会社

稼働率 100%

契約形態 普通建物賃貸借契約

契約期間(残存期間) 13年9か月(7年3か月)

中途解約/賃料改定 可/可

取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

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

(注) 本書の日付現在、事業開始の準備中です。

■ 太陽光パネルの設置効率がよい屋根面 ■



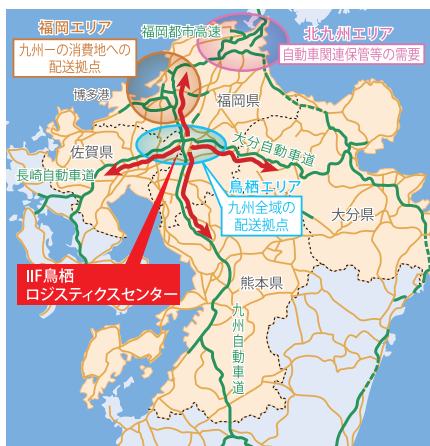
<イメージ図>

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

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

■ 九州全域を視野に入れた配送が可能 ■



賃貸借契約の概要

テナント名	佐川急便株式会社
契約期間	平成22年10月1日～平成27年9月30日(期間5年)
契約形態	普通建物賃貸借契約
中途解約	可
賃料改定	可

テナント名	日野出株式会社
契約期間	平成19年9月27日～平成33年6月30日(期間13年9か月)
契約形態	普通建物賃貸借契約
中途解約	可
賃料改定	平成25年2月1日以降3年毎に協議可

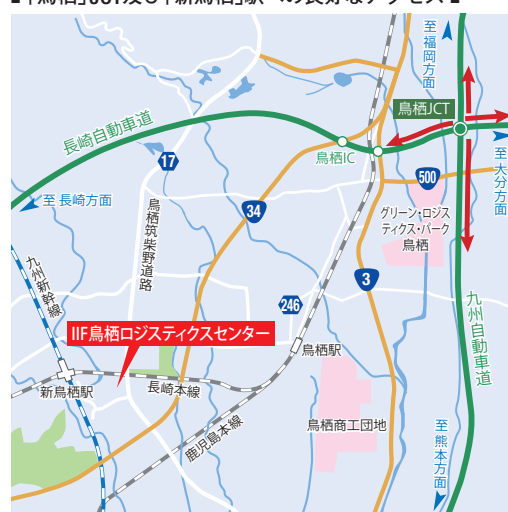
九州屈指の内陸流通拠点「鳥栖エリア」

- ## 24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

- ## ■ 縦横に伸びる九州高速網の結節点である鳥栖エリア ■



■「鳥栖」JCT及び「新鳥栖」駅への良好なアクセス■



高い市場競争力を有する汎用型施設

- 保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔 ■



■ 雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇 ■



IIF盛岡ロジスティクスセンター

所在地: 岩手県紫波郡 延床面積: 8,005.35㎡

- 北東北3県への効率的な配送が可能な東北圏の物流主要拠点盛岡に立地
- エンドテナント本部に近接する配送ハブ拠点
- 床耐荷重1.5t/㎡、天井高(梁下有効)6.0m以上、柱間隔10.0m以上の汎用性の高い施設



取得予定価格	600百万円
NOI利回り	12.4%
償却後NOI利回り	10.6%
テナント名	花王システム物流株式会社
稼働率	100%
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間(残存期間)	3年1か月(1年6か月)
中途解約/賃料改定	不可/不可

取得ハイライト

相対取引

ブリッジ機能

- 売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- SPCブリッジの活用による機動的な取得を実行
- 東北圏の物流主要拠点である盛岡に位置し、青森県、秋田県、岩手県の北東北3県への効率的な配送が可能な立地
- エンドテナントである東証上場ドラッグストアの本部に近接する基幹配送センター
- 既存ポートフォリオ平均(6.0%)を上回るNOI利回り12.4%でポートフォリオの収益性向上に寄与

継続性

現賃借人の継続利用の蓋然性

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

賃貸借契約の概要

テナント名	花王システム物流株式会社
契約期間	平成24年8月10日～平成27年9月15日(期間3年1か月)
契約形態	定期建物賃貸借契約
中途解約	不可
賃料改定	不可

■ 北東北の約120店舗を本物件がカバー ■



立地

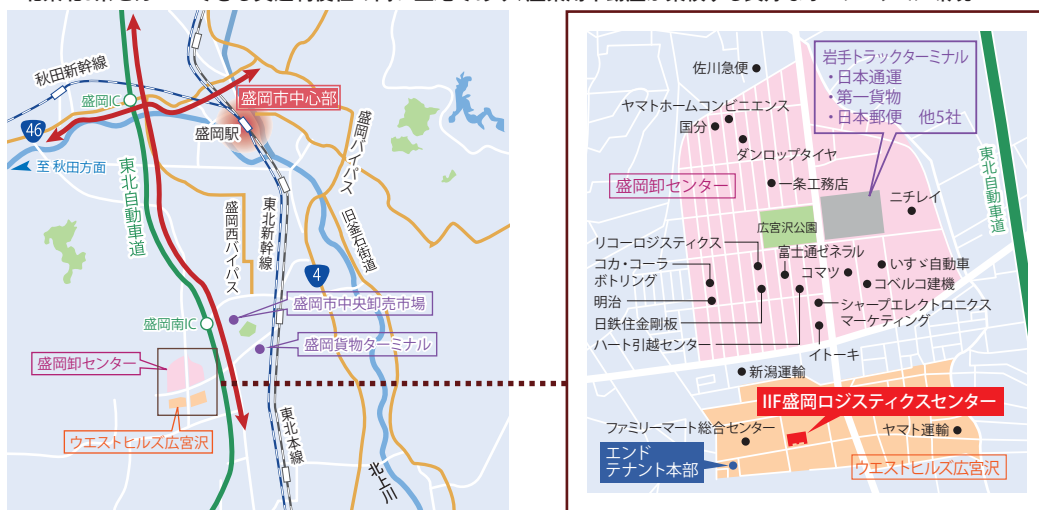
北東北の物流の要衝「盛岡エリア」

- 仙台、郡山などで形成される東北圏の物流主要拠点盛岡エリアに位置
- 東北自動車道「盛岡南」IC約4kmに位置し、奥羽山脈を東西に横断する国道46号及び東北地域を南北に縦断する国道4号により、青森県、秋田県、岩手県の北東北3県への効率的な配送が可能
- 盛岡市から10km圏内に位置し、近隣には40年以上の歴史を誇り物流施設が集積する「盛岡卸センター」、「盛岡貨物ターミナル」、「盛岡市中央卸売市場」、「岩手トラックターミナル」などが存し、流通業務地として成熟された地域

24時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境

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

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

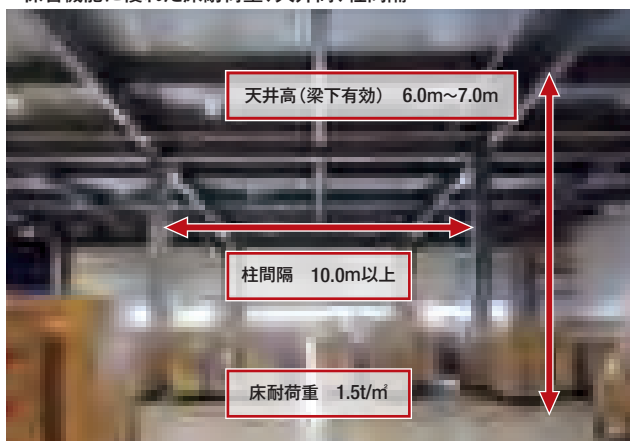


施設

高い市場競争力を有する汎用型施設

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

■ 保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔 ■



■ 庇下でのウィング車からの入庫作業 ■



<ご参考> 優先購入権取得済資産

本投資法人が現受益者から取得に関する優先購入権を付与されている物件です。
本投資法人が現時点で取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。

物流施設

京田辺ロジスティクスセンター

所在地：京都府京田辺市 延床面積：33,243.99㎡

- 本投資法人初の匿名組合出資による優先購入権の取得
- 3PL業界大手・SBSホールディングスへのCRE提案による相対でのスキーム組成
- 大消費地大阪・京都に近接し、土地希少性の高い京都府内に位置する大型物流施設



■ 匿名組合出資の概要^(注1) ■

取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
資産名称	合同会社SBSロジファンド1号 匿名組合出資持分
信託の対象不動産	京田辺ロジスティクスセンター ^(注2)
本投資法人の出資金額	10百万円(匿名組合出資持分1.25%)
本投資法人の優先購入権の行使期間 ^(注3)	平成27年3月末日～平成28年9月末日

(注1) 詳細は、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報」をご参照下さい。

(注2) 合同会社SBSロジファンド1号は、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権の51%の準共有持分を所有しています。なお、合同会社SBSロジファンド1号は平成26年6月1日から平成28年11月30日までの間、有限会社新橋キャピタル(当該51%の準共有持分の前所有者)に対し、同社が引き続き保有する49%の準共有持分に関する優先購入権を行使することができます。

(注3) 本投資法人は合同会社SBSロジファンド1号との間で締結しているプロジェクト契約において、匿名組合事業者が所定の目標利回りを実現できることを条件に、上記期間中に当該対象不動産を優先的に購入できる権利を有しています。

取得ハイライト

相対取引

CRE

匿名組合出資

- 日本を代表する大消費地大阪・京都に近接し、かつ土地希少性の高い京都府内の物流適地に位置する大型物流施設
- 宝酒造グループの物流を担うタカラ物流システム株式会社が本社及び西日本エリアにおける基幹物流センターとして入居
- 24時間稼働可能、最大15.0mの底を備えた3面バース、床耐荷重2.0t/㎡、天井高(梁下有効)最大5.8mの汎用性の高いスペック

継続性

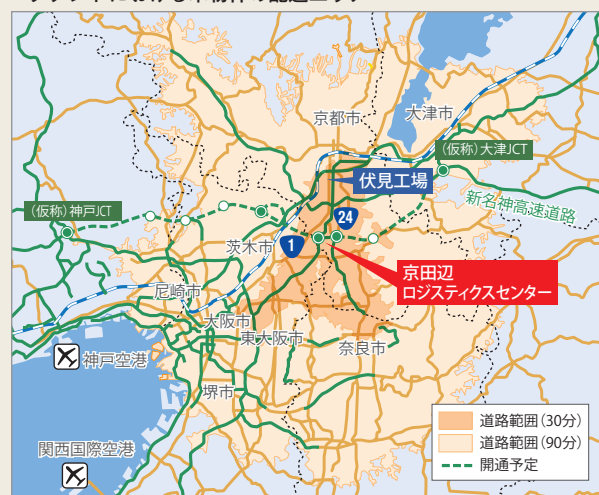
現賃借人の継続利用の蓋然性

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

賃賃借契約の概要

テナント名	タカラ物流システム株式会社
契約期間	平成19年3月30日～平成29年12月31日(期間10年9か月)
契約形態	普通建物賃賃借契約
中途解約	不可
賃料改定	賃賃借期間開始後2年毎に経済情勢・公租公課等を考慮し、双方協議の上改定可能

■ テナントにおける本物件の配送エリア ■



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

立地

関西圏の大消費地へのアクセスに優れる物流適地

- 大消費地である大阪・京都に近接し、京奈和自動車道、第二京阪道路へのアクセスにより、高い交通利便性を享受できる交通の要衝
- 周辺エリア(大住工業団地)には、物流・工場などの不動産が集積しており、24時間のオペレーションが可能な産業用不動産としての高い汎用性



■ 関西エリアを広域にカバー可能な立地 ■

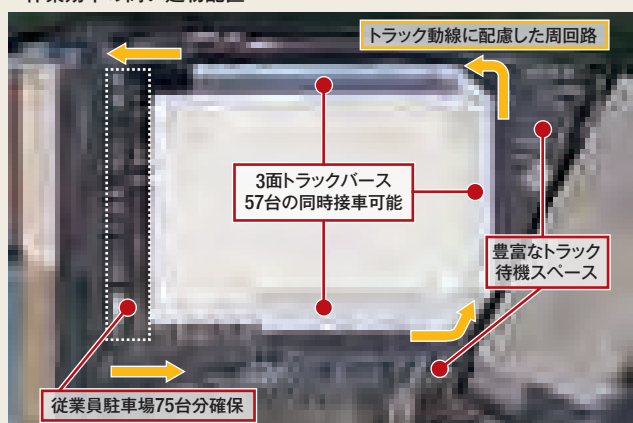


施設

多様な貨物に幅広く対応が可能な汎用性の高い施設

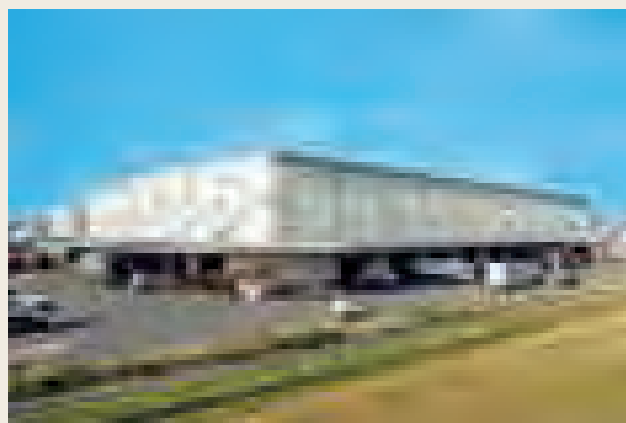
- 敷地内のトラック動線に優れる建物配置、1階の3面には雨天荷役が可能な最大15.0mの庇を備えたバースを完備
- 天井高(梁下有効) 5.5m(1階) ~ 5.8m(2階)、床耐荷重2.0t/m²と多様な貨物に対応が可能な汎用的スペック
- 荷物用エレベータ2基、垂直搬送機5基(テナント所有資産)を備えた優れた縦持ち機能

■ 作業効率の高い建物配置 ■

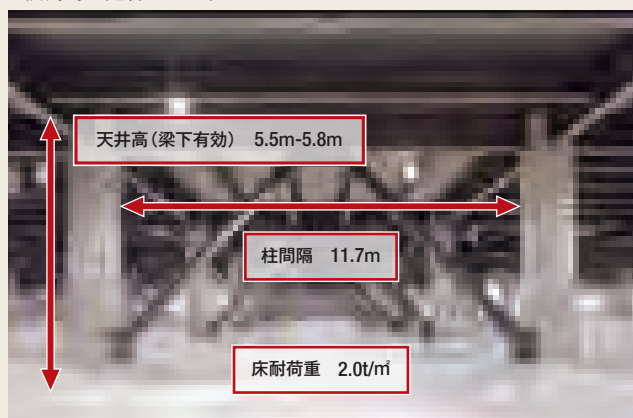


(出所) 株式会社バスコ

■ 3面に渡る57台のトラックバースを装備 ■



■ 汎用的な建物スペック ■

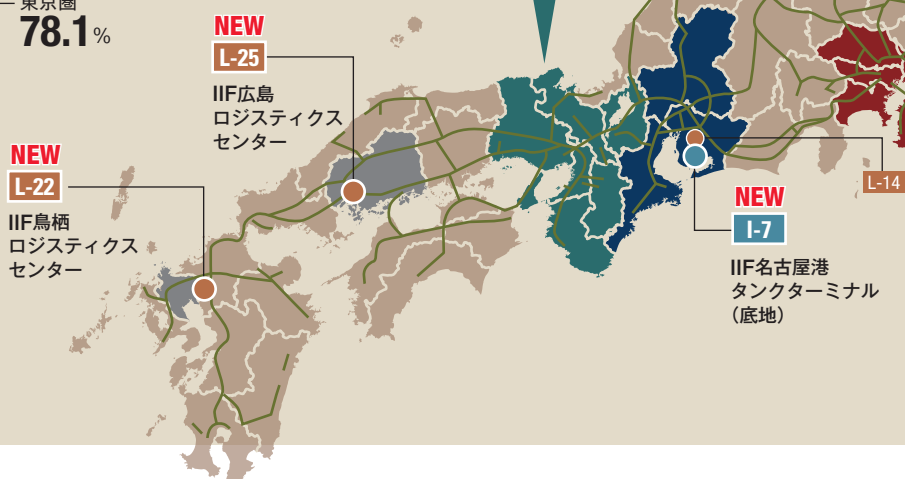
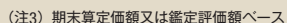


■ 雨天荷役が可能な15.0mの庇 ■



取得予定資産取得後におけるポートフォリオは、以下のとおりです。

物流施設(16物件)



物流施設(3物件)



工場・研究開発施設等 (6物件)

インフラ施設 (3物件)



L-11 IIF厚木ロジスティクスセンターII



F-1 IIF戸塚テクノロジーセンター (底地)



F-2 IIF横浜都筑テクノロジーセンター



F-3 IIF三鷹カードセンター



I-2 IIF羽田空港メインテナンスセンター



I-3 IIF座間ITソリューションセンター



I-4 IIF品川データセンター



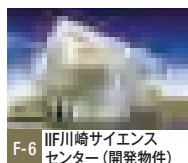
L-23 IIF印西ロジスティクスセンター



F-4 IIF東雲R&Dセンター



F-5 IIF蒲田R&Dセンター



F-6 IIF川崎サイエンスセンター (開発物件)

(注1) IIF東雲ロジスティクスセンターは、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分53%を保有しています。

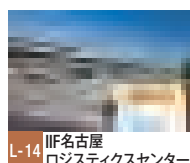
(注2) 保有物件であるIIF習志野ロジスティクスセンターII (底地) 及び取得予定資産であるIIF習志野ロジスティクスセンターII (借地権付建物) を合わせて前頁及び本頁においてIIF習志野ロジスティクスセンターIIといたします。



名古屋圏 2物件

物流施設 (1物件)

インフラ施設 (1物件)



L-14 IIF名古屋ロジスティクスセンター



I-7 IIF名古屋港タンクターミナル (底地)

その他 3物件

物流施設 (3物件)



L-22 IIF鳥栖ロジスティクスセンター



L-24 IIF盛岡ロジスティクスセンター



L-25 IIF広島ロジスティクスセンター

外部からの評価

戦略に対する評価

J-REIT 初のポーター賞受賞



「ポーター賞」は、「優れた競争戦略の実践」に焦点を当てた賞で、製品、プロセス、経営手法にイノベーションを起こし、独自性がある戦略を実行した結果、高い収益性を達成・維持している企業を表彰します。

「ポーター賞」は平成13年に創設され、今回で13回目となります。

ディスクロージャー・ガバナンスに対する評価

APREA BEST PRACTICES AWARDS 2013 受賞



「Best Submission from Japan」

アジア太平洋不動産協会(APREA)は、アジア太平洋地域の不動産業界を代表するために設立された非営利業界団体です。

「2013 APREA ベスト・プラクティス・アワード、Country Award: Best Submission from Japan」は、日本に所在する上場不動産企業やJ-REITのうち、選考への応募があった企業のみを対象とし、コーポレートガバナンス及び情報開示の面で優れた企業を認定するものです。応募企業数は不明です。

環境への取組みに対する評価

「Sector Leader」認定取得



GRESB(Global Real Estate Sustainability Benchmark) は環境対応調査において、サステナビリティに関して優れた取組みを行った不動産会社又はファンドを「Sector Leader」と認定しています。

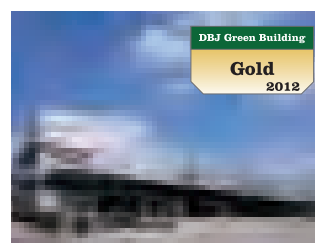
本投資法人は、アジアの産業用不動産部門^(注)において「Sector Leader」(1位)として認定され、世界の産業用不動産部門^(注)においても2位と認定されました。

(注) 平成25年のGRESBのベンチマーク調査には世界の543の不動産会社とファンドが参加していますが、このうち「アジアの産業不動産部門」と「世界の産業用不動産部門」に属するものの数は公表されていません。

DBJ Green Building 認証取得



IIF越谷ロジスティクスセンター



IIF野田ロジスティクスセンター

DBJ Green Building 認証制度では、ビル環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産(Green Building)の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評価を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

マーケットからの評価

トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社主催 DealWatch Awards 受賞



2年連続受賞

平成24年度
「J-REIT of the Year」
平成23年度
「J-REIT of the Year」

DealWatch Awardsは、主幹事実績やシンジケート団参加の実績がある引受業者や投資家にアンケートを依頼し、該当会計年度の案件から各部門の受賞候補を選定し、DealWatch編集部が選定された候補案件、候補者をDealWatch Awards判断基準に則り、更に吟味・選考し、最終的に受賞案件、受賞者を決定するものとされています。

なお、トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社は、企業と専門家のために各種情報を提供することを主な事業の内容としています。

株式会社キャピタル・アイ主催 キャピタル・アイAwards 受賞



3年連続受賞

平成24年度
「BEST ISSUER OF 2012」
平成23年度
「BEST DEALS OF 2011」
平成22年度
「BEST DEALS OF 2010」

キャピタル・アイAwardsは、引受証券会社及び機関投資家に対して実施したアンケートの回答をもとに、市場に円滑に受け入れられたか、市場にとって意義があったか、市場の発展や活性化に資するかなどの観点から選出したものとされています。

なお、株式会社キャピタル・アイは、金融市場に関するオンライン情報サービス、金融専門誌や関連書籍の製作・発行等を主な事業の内容としています。

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成 26 年 1 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 倉都 康行

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号 東京ビルディング

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

【電話番号】 03-5293-7091

【届出の対象とした募集（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 3,478,893,132 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 179,647,200 円

(注 1) 発行価額の総額は、平成 25 年 12 月 26 日（木）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。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、平成 25 年 12 月 26 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

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)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
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）	4
第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	6
第3 短期投資法人債	6
第4 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 参照情報	9
第1 参照書類	9
第2 参照書類の補完情報	10
1 本募集の意義及び運用状況	10
2 投資対象	56
3 投資リスク	102
4 匿名組合出資持分の取得	124
5 本資産運用会社における組織の変更	130
6 本資産運用会社の役員の異動	142
7 補欠執行役員からの届出の受領	144
8 課税上の取扱い	145
第3 参照書類を縦覧に供している場所	149
第三部 特別情報	150
第1 内国投資証券事務の概要	150
第2 その他	151
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	152
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	153

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（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、その所有者を「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】

4,334 口

(注1) 国内募集と同時に米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。

国内募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は8,884口であり、国内募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は4,334口を目標とし、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4,550口（海外引受会社（後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行 (1) 海外募集」に定義します。以下同じです。）の買取引受けの対象口数4,334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216口）を目標として募集を行います。その最終的な内訳は総発行数8,884口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(15) その他 ① 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。

海外募集等の内容については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」をご参照下さい。

(注2) 国内募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村證券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事株式会社（以下「三菱商事」といいます。）から216口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。本募集と併せて「グローバル・オフERING」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4 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」をご参照下さい。

(注3) グローバル・オフERINGのジョイント・グローバル・コーディネーターは、野村證券株式会社、SMB C日興証券株式会社及びMorgan Stanley & Co. International plc（以下「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。

(4)【発行価額の総額】

3,478,893,132 円

(注) 上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 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「(15) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、平成25年12月26日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件とします。

(注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成26年1月27日（月）から平成26年1月29日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内募集における価額（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、海外引受会社の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、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内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の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕 <http://www.iif-reit.com/>）（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本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「(15) その他 ① 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】

平成 26 年 1 月 30 日（木）から平成 26 年 1 月 31 日（金）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成 26 年 1 月 22 日（水）から平成 26 年 1 月 29 日（水）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、平成 26 年 1 月 27 日（月）から平成 26 年 1 月 29 日（水）までを予定しています。

したがって、申込期間は、

① 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 27 日（月）の場合、
「平成 26 年 1 月 28 日（火）から平成 26 年 1 月 29 日（水）まで」

② 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 28 日（火）の場合、
「平成 26 年 1 月 29 日（水）から平成 26 年 1 月 30 日（木）まで」

③ 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 29 日（水）の場合、
上記申込期間のとおり

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】

平成 26 年 2 月 5 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、繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成 26 年 1 月 22 日（水）から平成 26 年 1 月 29 日（水）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、平成 26 年 1 月 27 日（月）から平成 26 年 1 月 29 日（水）までを予定しています。

したがって、払込期日は、

① 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 27 日（月）の場合、
「平成 26 年 2 月 3 日（月）」

② 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 28 日（火）の場合、
「平成 26 年 2 月 4 日（火）」

③ 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 29 日（水）の場合、
上記払込期日のとおり

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) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(14) 【手取金の使途】

国内募集における手取金 3,478,893,132 円については、海外募集における手取金上限 3,652,275,900 円及び国内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 173,382,768 円と併せて、後記「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第 2 条第 1 項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、平成 25 年 12 月 26 日（木）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。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、平成 26 年 1 月 27 日（月）から平成 26 年 1 月 29 日（水）までの期間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、国内募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 9 番 1 号	未定
SMB 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	
三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 5 番 2 号	
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	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 7 番 1 号	
合計	—	4,334 口

(注 1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第 117 条第 1 号）として国内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) 国内募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、SMB C 日興証券株式会社及び三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社です。

(注 4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（国内募集口数）は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 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。

(ニ) 国内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、

a. 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 27 日（月）の場合、
「平成 26 年 2 月 4 日（火）」

b. 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 28 日（火）の場合、
「平成 26 年 2 月 5 日（水）」

c. 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 29 日（水）の場合、
「平成 26 年 2 月 6 日（木）」

となりますので、ご注意下さい。

国内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一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

216 口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、国内募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事から 216 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し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第 4 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」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の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、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内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）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.iif-reit.com/>）（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本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】

179,647,200 円

(注) 上記の売出価額の総額は、平成 25 年 12 月 26 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (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】

平成 26 年 1 月 30 日（木）から平成 26 年 1 月 31 日（金）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (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】

野村証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成 26 年 2 月 6 日（木）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (二)」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) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

- (イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) 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えにより行われます。

第2【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3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 本邦以外の地域における発行

(1) 海外募集

国内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、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては 1933 年米国証券法に基づくルール 144A に従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における募集（海外募集）が行われます。Nomura International plc、Morgan Stanley & Co. International plc 及び SMBC Nikko Capital Markets Limited を共同主幹事会社とする海外引受会社（以下「海外引受会社」と総称します。）は、発行価格等決定日付で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。

(2) 海外募集の概要

① 海外募集における発行数（海外募集口数）

4,550 口

(注) 本募集の総発行数は 8,884 口であり、国内募集口数は 4,334 口を目処とし、海外募集口数は 4,550 口（海外引受会社の買取引受けの対象口数 4,334 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 216 口）を目処として募集を行います。その最終的な内訳は総発行数 8,884 口の範囲内で、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

② 海外募集における発行価額の総額

3,652,275,900 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、平成 25 年 12 月 26 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100 分の 50 を超えるものとします。

③ その他

海外募集に関しては、海外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

- (1) 国内募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内募集とは別に、野村証券株式会社が本投資法人の投資主である三菱商事から 216 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口数は 216 口を予定していますが、当該売出口数は上限の売出口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村証券株式会社が上記本投資法人の投資主から借り入れた投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は平成 26 年 1 月 15 日（水）開催の本投資法人の役員会において、野村証券株式会社を割当先とする本投資口 216 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、平成 26 年 3 月 4 日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村証券株式会社は、国内募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成 26 年 2 月 25 日（火）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村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、野村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ず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に達しない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込

みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出口数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、野村証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村証券株式会社は、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。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 27 日（月）の場合、
「平成 26 年 1 月 30 日（木）から平成 26 年 2 月 25 日（火）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 28 日（火）の場合、
「平成 26 年 1 月 31 日（金）から平成 26 年 2 月 25 日（火）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が平成 26 年 1 月 29 日（水）の場合、
「平成 26 年 2 月 1 日（土）から平成 26 年 2 月 25 日（火）までの間」
- となります。

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

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承諾を受けることなく、原則として本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。
- (2) 三菱商事は、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承諾を受けることなく、原則として本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) ユービーエス・エイ・ジーは、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承諾を受けることなく、本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。
- (4) 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承諾を受けることなく、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ています。
- (5) 上記(1)乃至(4)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ています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第12期（自平成25年1月1日 至平成25年6月30日） 平成25年9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】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（平成26年1月15日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、平成26年1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】

参照書類である平成25年9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、別途注記する場合を除き、単位未満については切り捨てて記載し、割合及び年数については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。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

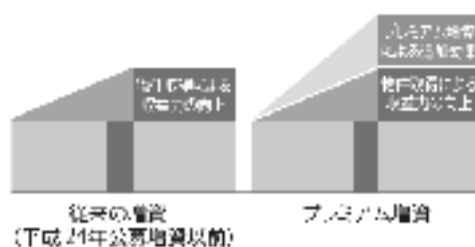
(1) 本募集の意義

本投資法人は、平成19年10月の東京証券取引所への新規上場に伴う公募増資以降、平成23年3月8日を払込期日とする公募増資及び同月24日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「平成23年公募増資」といいます。）、平成24年3月5日を払込期日とする公募増資及び同月26日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「平成24年公募増資」といいます。）、平成25年2月4日を払込期日とする公募増資及び同年3月5日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「平成25年公募増資」といいます。）並びにこれらの公募増資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1)の向上を実現してきました。本投資法人は、4年連続の公募増資となる本募集においても、「成長の継続」と「安定性の向上」に加え、「プレミアム増資」による追加効果により、更なる「エクイティの継続的な成長」を実現するための戦略を継続し、実践することを目指します。

「プレミアム増資」とは、投資口価格が直近の期末における1口当たりNAVを上回る状態（NAV倍率(注2)が1.0倍超の場合）で、増資を実行することをいいます（Premium Offering も同じ意味です。）。本投資法人は、平成25年12月26日の本投資口の投資口価格の水準に照らし、本募集が平成25年公募増資に引き続きプレミアム増資に該当すると判断しています。プレミアム増資は、同じ収益力の物件を同じ借入比率で取得することを前提として、プレミアム増資ではない増資を行う場合と比較すると、プレミアム増資の方が新規発行口数が少なく済むため、1口当たり分配金の向上効果及び1口当たりNAVの向上効果が高くなります。

なお、プレミアム増資という用語は、増資前後における投資法人の1口当たり投資口価値に着目した概念であり、本募集の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。本募集に応じて投資口を取得する投資家にとっては、プレミアム増資ではない公募増資の場合とは異なり、直近の期末における1口当たりNAVよりも高い発行価格により本投資口を購入することになる点に、注意が必要です。

＜プレミアム増資における成長イメージ＞



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

1口当たりNAV = NAV ÷ 直近期末現在の発行済投資口数

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

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

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

(注2) 「NAV倍率」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

NAV倍率 = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

① オファリング・ハイライト（本募集のハイライト）及び一貫した成長戦略による実績

本投資法人が本募集において訴求するポイント（オファリング・ハイライト）及びこれまでの実績は、以下のとおりです。

（イ） CRE（Corporate Real Estate）戦略に基づいた提案型取得手法を通じた成長の継続

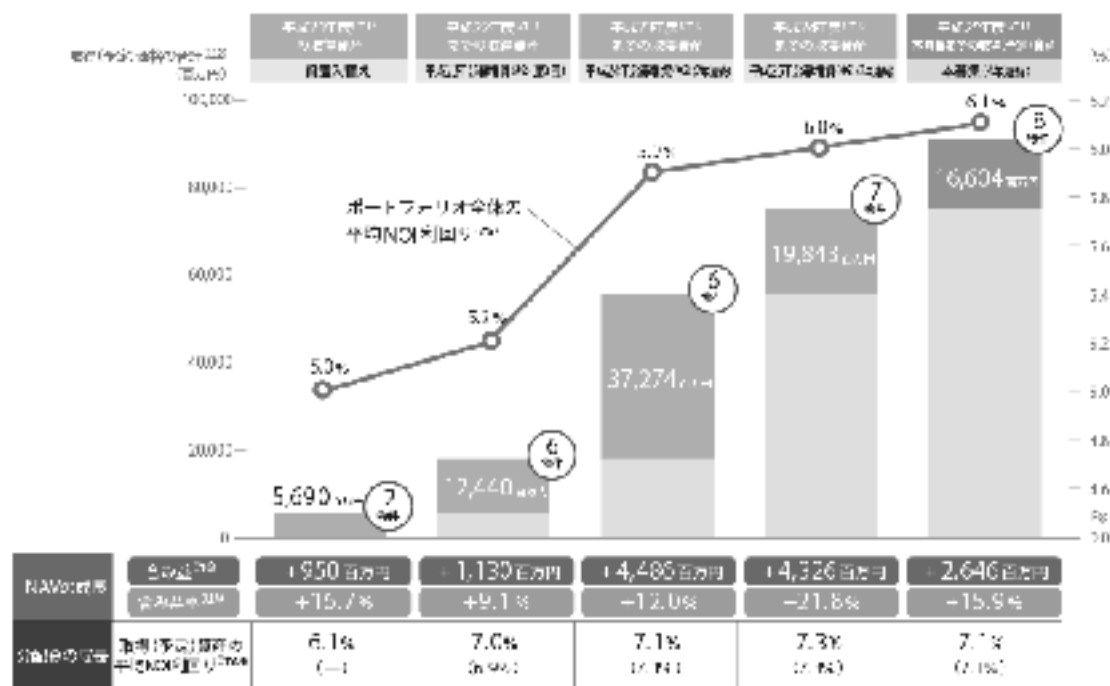
本投資法人は、本投資法人の競争優位性を高める戦略として、独自の CRE（Corporate Real Estate）戦略(注1)（以下「CRE 戦略」といいます。）に基づいた提案型取得手法(注2)を実践しており、既存ポートフォリオの収益性を上回る収益性の高い物件を鑑定評価額よりも低い価格で取得し、鑑定評価額に対する含み益(注3)を増加させることにより、「分配金の成長」及び「NAV の成長」を実現する外部成長を継続してきました。本募集における資産取得においても、この戦略を継続し、実践しています。

(注1) 「CRE（Corporate Real Estate）戦略」とは、企業が保有する不動産（Corporate Real Estate）について経営戦略的視点から、企業価値最大化のために、その保有する不動産を最適かつ効率的に運用するという考え方に基づく戦略をいいます。以下、単に「CRE」ということもあります。

(注2) 「CRE 戦略に基づいた提案」とは、企業や公的機関の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することをいいます。以下、単に「CRE 提案」ということもあります。また、CRE 戦略に基づいた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、以下「CRE 提案型取得手法」といいます。

(注3) 「含み益」とは、本書において、鑑定評価額（又は調査価格）と取得（予定）価格との差額をいいます。なお、取得（予定）価格は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）に記載しています。また、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。以下同じです。

<外部成長の継続>



(注1) 各年度の取得（予定）資産は、各年度中に売買契約書又は基本協定書の締結を完了した資産について記載しています。以下同じです。各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。以下、本(イ)及び後記「(ロ) 安定性の更なる向上」において同じです。

(注2) 各年度の「取得（予定）価格の合計」は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）の合計を記載しています。ただし、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得予定価格については、本書の日付現在、建物が未竣工であることから、土地の取得価格に、本投資法人とジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニーとの間で締結した平成25年1月16日付定期建物賃貸借予約契約書（以下「本定期建物賃貸借予約契約書」といいます。）に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額を使用しています。実際のIIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格は変動する可能性がありますので、平成24年度の取得（予定）価格の合計は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。以下同じです。

- (注3) 各年度の「取得（予定）資産の平均 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
- 取得（予定）資産の平均 NOI 利回り＝取得（予定）資産の NOI*の合計÷取得（予定）価格の合計
- *NOI は、各取得（予定）資産に係る取得時の鑑定評価書又は調査報告書に記載された DCF 法における巡航ベースの運営純収益（原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目の運営純収益とすることがあります。）を使用しています。
- 取得（予定）資産の平均 NOI 利回りは、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。平成 24 年度の取得資産の平均 NOI 利回りは、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）に関し、当該物件の建物が未竣工であることから、建物が基本設計書どおりに竣工し、その後締結する予定の定期建物賃貸借契約を前提とした IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）に係る調査報告書（以下「本調査報告書」といいます。）記載の DCF 法における竣工後初年度運営純収益（ただし、平成 25 年度本募集までの取得（予定）資産取得後のポートフォリオ全体の NOI 利回りにおいては第 12 期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の実績値を年換算）及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際の IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格は変動する可能性があり、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。また、建物竣工（平成 26 年 5 月予定）までの間における土地の賃貸借をもとに算出した NOI 利回りは、建物竣工後の NOI 利回りとは異なります。以下同じです。
- (注4) 括弧内は、各年度に実施した公募増資による取得（予定）資産のみの平均 NOI 利回りを記載しています。
- (注5) 各年度の「ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り」は、平成 21 年度については平成 22 年 6 月期（第 6 期）、平成 22 年度については平成 23 年 6 月期（第 8 期）、平成 23 年度については平成 24 年 6 月期（第 10 期）、平成 24 年度については平成 25 年 6 月期（第 12 期）の数値を記載しています。具体的には、以下の計算式により求めています。
- ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り＝各期末日現在における本投資法人の既存保有資産に係る NOI の合計*÷各期末日現在における本投資法人の既存保有資産の取得価格の合計
- *NOI の合計＝（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用）の合計＋減価償却費の合計
- 平成 22 年 6 月期（第 6 期）の NOI の合計は、第 6 期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）の実績値を 2 倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）及び IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）については、第 6 期（平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日）の実績値を稼働日数で除し、365 日を乗じることにより、年換算して使用しています。
- 平成 23 年 6 月期（第 8 期）の NOI の合計は、第 8 期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）の実績値を 2 倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した厚木ロジスティクスセンターⅡ、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）、IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター、IIF さいたまロジスティクスセンター及び IIF 名古屋ロジスティクスセンターについては、第 8 期（平成 23 年 1 月 1 日～平成 23 年 6 月 30 日）の実績値を稼働日数で除し、365 日を乗じることにより、年換算して使用しています。
- 平成 24 年 6 月期（第 10 期）の NOI の合計は、第 10 期（平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 6 月 30 日）の実績値を 2 倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF 三鷹カードセンター、IIF 東雲 R&D センター、IIF 蒲田 R&D センター、IIF 座間 IT ソリューションセンター及び IIF 品川データセンターについては、第 10 期（平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 6 月 30 日）の実績値を稼働日数で除し、365 日を乗じることにより、年換算して使用しています。
- 平成 25 年 6 月期（第 12 期）の NOI の合計は、第 12 期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の実績値を 2 倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得した IIF 神戸ロジスティクスセンター、IIF 東大阪ロジスティクスセンター、IIF 柏ロジスティクスセンター、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）、IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター及び IIF 大阪豊中データセンターについては、第 12 期（平成 25 年 1 月 1 日～平成 25 年 6 月 30 日）の実績値を稼働日数で除し、365 日を乗じることにより、年換算して使用しています。
- 平成 25 年度本募集までの取得（予定）資産に係る「ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り」は、取得予定資産取得後の数値を記載しています。具体的には上記で算出した平成 25 年 6 月期（第 12 期）における既存保有資産に係る NOI の合計（年換算値）に本募集における取得予定資産の鑑定評価書に記載された DCF 法における巡航ベースの運営純収益（原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目の運営純収益とすることがあります。）を加算し、取得予定資産取得後の取得（予定）価格の合計で除すことにより求めています。このように平成 25 年度本募集までの取得（予定）資産に係る「ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。
- (注6) 各年度を含み益は、各年度の取得（予定）資産に係る取得時の鑑定評価額（又は調査価格）と取得（予定）価格との差額の合計を記載しています。取得後の含み益の変動は反映していません。また、各年度を含み益率は、各年度を含み益を各年度の取得（予定）価格の合計で除した値を記載しています。なお、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。ただし、平成 24 年度に含まれる IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の含み益は、本書の日付現在建物が未竣工であることから、本調査報告書記載の不動産鑑定士による調査価格及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。以下同じです。

本投資法人による過去 4 年間の取得実績は、平成 21 年度が 2 物件 5,690 百万円、平成 22 年度が 6 物件 12,440 百万円、平成 23 年度が 6 物件 37,274 百万円、平成 24 年度が 7 物件 19,843 百万円（いずれも金額は取得価格の合計。なお、平成 24 年度の取得（予定）価格の合計については前記「＜外部成長の継続＞(注 2)」をご参照下さい。）であり、毎年着実に既存ポートフォリオの収益性を上回る資産を取得することにより、ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回りは、平成 21 年度の 5.0%から平成 24 年度の 6.0%へと向上しています。本募集に伴い取得する予定の資産 8 物件 16,604 百万円（取得予定価格の合計）の平均 NOI 利回りも 7.1%であることから、ポートフォリオ全体の収益性向上が期待され、更なる「分配金の成長」につなげることを目指します。

また、本投資法人は、CRE 提案による独自のネットワークを通じた相対取引を実現し、鑑定評価額（又は調査価格）よりも低い価格で物件を取得して、「NAV の成長」を実現する外部成長を継続してきました。平成 21 年度には取得時の鑑定評価額（又は調査価格）に対する含み益 950 百万円（含み益率 16.7%）、平成 22 年度には同 1,130 百万円（同 9.1%）、平成 23 年度には同 4,486 百万円（同 12.0%）、平成 24 年度には同 4,326 百万円（同 21.8%）でそれぞれ物件を取得し、平成 25 年度の、本募集に伴い取得する予定の資産の鑑定評価額に対する含み益は 2,646 百万円（含み益率 15.9%）を見込んでおり、それらによって「NAV の成長」の継続を見込んでいます。

また、景気動向の変化等により売却主体である資産保有者の CRE ニーズ(注 1)も変化してきていますが、本投資法人はこれらのニーズの変化に柔軟に対応したソリューションを提案することにより、本募集においても資産保有者の CRE ニーズを捉えた資産取得を実現できると考えています。従来までの CRE 戦略及び PRE（Public Real Estate）戦略(注 2)（以下「PRE 戦略」といいます。）に基づいた提案型取得の実績を通じて積み上げたノウハウ・ネットワークをアセットクラス、業種に関係なく応用していき、それを次の資産取得につなげるポジティブスパイラルによる持続的成長を図ることにより、今後も競合の少ない大きな成長ポテンシャルのあるセクターの開拓が継続されていくと考えています。

(注 1) 「CRE ニーズ」とは、企業が保有する不動産を活用することによる経営課題の解決や経営戦略の達成等の企業ニーズのことをいい、一例としては、バランスシートのスリム化、損益計算書のコントロール（P/L コントロール）、セール&リースバック、新規投資へのキャッシュ・ニーズ、コア事業への集中、売却後の継続的な利用等が挙げられます。

(注 2) 「PRE（Public Real Estate）戦略」とは、公的不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、経済の活性化及び財政健全化を念頭に、適切で効率的な管理、運営を推進する考え方です。単に「PRE」ということもあります。

(ロ) 安定性の更なる向上

本投資法人は、収益の安定性確保と運用資産の持続的な成長を目的として、一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」を採用しており、長期賃貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュフローと有利子負債の長期固定化を進める長期安定的なデット戦略を実践することが、本投資法人の収益安定性に寄与するという ALM（Asset Liability Management）を重視した戦略のもと運用を行っています。平成 23 年公募増資、平成 24 年公募増資及び平成 25 年公募増資においても、キャッシュフローの安定性の構築を図るため、新規取得資産からのキャッシュフローの安定性のみならず、新規取得資産の賃貸借残存期間にできるだけ対応するよう借入期間のマッチングを図り、ALM 戦略を実践してきました。本募集においても、この戦略に基づき、取得予定資産の平均賃貸借残存期間と借入金の平均借入期間を長期固定でマッチングさせることを想定しています。

a. アセットとデットを長期固定でマッチングさせる一貫した ALM 戦略の継続による安定性の向上

本募集における取得予定資産の平均賃貸借残存期間（各取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成 26 年 3 月 14 日から賃貸借終了日までの賃貸借期間を各取得予定資産の年間賃料で加重平均した期間）は 16.6 年であり、また、定借割合（定期借地契約及び定期建物賃貸借契約の割合）は年間賃料ベースで 76.0%となっています。更に、本募集と並行して行われる新規借入れ（以下「本件新規借入れ」といいます。）の平均借入期間(注)は 10.1 年、固定比率（固定金利による借入れの額が借入額に占める比率をいいます。固定金利による借入れには、金利スワップ契約を締結して借入実行予定日以降の金利を固定化する借入れを含みます。以下同じです。）は 100.0%となっており、本募集においても一貫して取得予定資産の平均賃貸借残存期間と借入金の平均借入期間を長期固定でマッチングさせる予定です。

また、本募集における取得予定資産の平均 NOI 利回り 7.1%と本件新規借入れの平均適用金利(注)1.5%の差であるポジティブスプレッドは 5.6%となっています。その結果、平成 23 年公募増資、平成 24 年公募増資及び平成 25 年公募増資と同様に長期安定的なポジティブスプレッドが確保され、分配金の安定性の向上に資するものと考えています。

(注) 借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。金利スワップ契約を締結して借入実行予定日以降の金利を固定化する借入れについては、当該固定化後の金利に基づいて算出しています。なお、本件新規借入れの適用利率は本書の日付現在確定していませんので、平成 26 年 1 月 15 日に締結された本件新規借入れに係る各金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約の内容を基に、東短 ICAP 株式会社が平成 25 年 12 月 26 日午前 10 時 00 分（東京時間）に発表した 6 か月 LIBOR ベースの円/円スワップレート（期間 8 年、9 年、10 年、12 年物 ASK サイド）等に基づき試算したレートに各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成 26 年 1 月 15 日に締結された各金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。以下同じです。

b. 一貫した ALM 戦略で長期安定的なポジティブスプレッドを積み上げ、分配金の「安定性の向上」を継続

本投資法人は、ALM 戦略の観点から長期固定で安定的かつ効率的な財務戦略を立案、実行することを基本方針とし、新規取得資産の平均 NOI 利回りと新規借入れの平均適用金利との差（ポジティブスプレッド）を長期間確保することにより、継続的に分配金の安定性を向上させてきました。

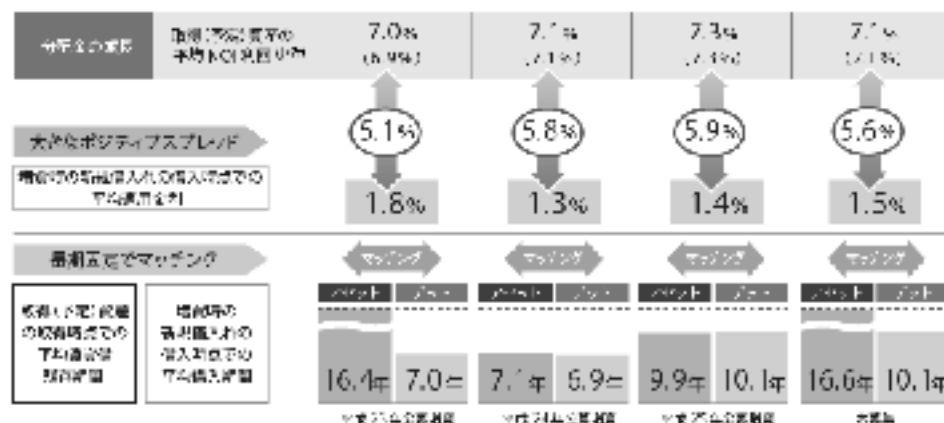
平成 22 年度から平成 24 年度までの各年度における増資に伴う取得資産の平均 NOI 利回りは 6.9%、7.1%、7.3%、それらに対応する増資時の新規借入れの借入時点での平均適用金利は、それぞれ 1.8%、1.3%、1.4%(注 1)であり、その結果ポジティブスプレッドは 5.1%、5.8%、5.9%となっています。このように、本投資法人は、平成 22 年度以降、3 年連続の公募増資において全て長期安定的なポジティブスプレッドを確保する一貫した戦略を継続し、4 年連続の公募増資となる本募集においてもこれを継続する予定です。

平成 22 年度から平成 24 年度までの増資に伴う取得資産の取得時点での平均賃貸借残存期間とそれらに対応する増資時の新規借入れの借入時点での平均借入期間は、それぞれ 16.4 年と 7.0 年、7.1 年と 6.9 年、9.9 年と 10.1 年と、一貫して取得資産と借入金をできるだけマッチングさせるようにしてきました(注 2)。こうした長期安定的な ALM 戦略の継続による安定性向上の結果、株式会社日本格付研究所より長期発行体格付として平成 24 年 1 月 18 日付で AA- (格付の見通し: 安定的) の格付を取得していましたが、平成 24 年 8 月 8 日付で「安定的」から「ポジティブ」に見通しが向上し、平成 25 年 8 月 6 日付で AA (格付の見通し: 安定的) に格付が向上しました(注 3)。本募集における取得予定資産の平均賃貸借残存期間とこれに対応する本件新規借入れの平均借入期間は、それぞれ 16.6 年と 10.1 年となる予定です。

(注 1) いずれも借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。また、金利スワップ契約を締結して金利を固定化した借入れについては、当該固定化後の金利に基づいて算出しています。

(注 2) 平均賃貸借残存期間は各公募増資における取得資産の取得日の最終の日から賃貸借終了日までの賃貸借期間を各取得資産の年間賃料ベースで加重平均した数値、平均借入期間は借入金額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注 3) 本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。



(注) 取得(予定)資産の平均 NOI 利回りの括弧内は、各年度に実施した公募増資による取得(予定)資産のみの平均 NOI 利回りを記載しています。

(ハ) エクイティの継続的な成長

本投資法人は、エクイティの継続的な成長を実現するため、平成 23 年公募増資、平成 24 年公募増資及び平成 25 年公募増資を実施し、平成 23 年公募増資及び平成 24 年公募増資では CRE 提案を通じた物件取得による分配金及び NAV の成長を実現し、平成 25 年公募増資では、これに加えてプレミアム増資による追加効果を実現することで、1 口当たり分配金及び 1 口当たり NAV の成長を実現してきました。

本募集においても、引き続き前記「(イ) CRE (Corporate Real Estate) 戦略に基づいた提案型取得手法を通じた成長の継続」に記載した CRE 提案型取得手法の実践による収益力の向上と含み益の向上により、1 口当たり分配金及び 1 口当たり NAV の成長を目指し、そのための戦略を継続します。また、本投資法人は、平成 25 年 12 月 26 日の本投資口の投資口価格の水準に照らし、本募集がプレミアム増資に該当すると判断しており、本募集においてもプレミアム増資を通じて、1 口当たり分配金及び 1 口当たり NAV の継続的な成長への追加効果を期待することができると考えています。

このように、「収益力」及び「含み益」の向上に加え、「プレミアム増資による追加効果」により分配金及び NAV の成長を継続することを目指します。

なお、これらの結果、本募集における取得予定資産取得後の1口当たりNAV(注2)は565,593円に成長すると、本投資法人は試算しています。

<平成23年公募増資、平成24年公募増資、平成25年公募増資及び本募集における1口当たり分配金の成長及び1口当たりNAVの成長>



(注1) 平成22年12月期(第7期)を100.0とした場合の数値を括弧内に記載しています。

(注2) 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。なお、平成25年12月12日付の匿名組合出資持分の取得については、出資金額が10百万円と僅少であるため1口当たりNAVの計算には加味していません。当該匿名組合出資持分を除き、第12期末(平成25年6月末日)時点から本書の日付現在まで資産の取得又は譲渡は行われていません。

取得予定資産取得後の1口当たりNAV = {第12期末(平成25年6月末日)の出資総額 + (第12期末(平成25年6月末日)時点の不動産関連資産の鑑定評価額(又は調査価格) - 第12期末(平成25年6月末日)時点の不動産関連資産の期末簿価) + 本募集における発行価額の総額の上限 * 本第三者割当における発行価額の総額の上限 * (取得予定資産の鑑定評価額の合計 - 取得予定資産の取得予定価格の合計)} ÷ 取得予定資産取得後の発行済投資口総数**

* 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は、平成25年12月26日(木)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802,698円と仮定して算出したものです。また、本募集における発行価額の総額の上限については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、本第三者割当における発行価額の総額の上限については、払込金額の全額について野村證券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。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は前記金額よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。

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

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、上記の仮定のもと、平成25年6月末日時点の保有物件の鑑定評価額(又は調査価格)及び第12期(平成25年6月期)の貸借対照表に記載された各数値を基に算出した第12期(平成25年6月期)のNAVに、取得予定資産の含み益等を加え、取得予定資産取得後の発行済投資口総数で除して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

② オファリング・ハイライト1 ― CRE 提案を通じた成長の継続

(イ) CRE 提案型取得の継続

本投資法人は、CRE 戦略に基づき不動産を保有する企業に提案を行い、当該不動産の取得を行う独自の CRE 提案により、「収益力」、「含み益」及び「安定性」の向上に資する資産の取得の継続を目指しています。昨年に続き、パブリックセクターからの物件取得(注)を実現する予定であり、PRE 市場を開拓すると共に、蓄積した CRE 提案におけるノウハウを活用し、新たな CRE ニーズを開拓しています。

取得予定資産の平均 NOI 利回りは 7.1%、含み益（含み益率）は 2,646 百万円（15.9%）、平均賃貸借契約期間は 19.1 年であり、「収益力の向上」、「含み益の向上」及び「安定性の向上」のいずれにも資する資産取得を予定していますが、これは CRE 提案型取得手法を継続した結果であると、本投資法人は考えています。

(注) 本募集におけるパブリックセクターからの物件取得とは、広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物をブリッジファンドが買い受け（新築建物はブリッジファンド取得後に追加信託します。）、更に本投資法人が当該ブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用している IIF 広島ロジスティクスセンターの取得を指します。

a. 継続と開拓

本投資法人は、CRE 提案型取得手法により、収益力と含み益の向上に資する安定性のある資産の取得を継続していく方針です。かかる観点から、取得予定資産を分析すると、CRE 提案型取得手法により、「収益力」、「含み益」及び「安定性」の向上に資する資産の取得を継続していることができます。具体的には、(i) CRE 提案型取得手法という意味において、(a) 全物件がスポンサー以外の第三者からの取得であること、(b) 多様な CRE ニーズに応じてカスタマイズした提案を行っていること、(c) 独自のネットワークによる入札を避けた相対取引であること、(ii) 取得予定資産の全てについて、平成 25 年 6 月末日時点の既存ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り（6.0%）を上回る NOI 利回りでの取得であること、(iii) 鑑定評価額に対し含み益（含み益率 15.9%）のある資産を取得すること、(iv) 優良テナントとの長期契約による安定した収益を生み出す資産を取得することにより安定性が向上するという特徴をあげることができます。

また、本募集に伴う資産取得においては、CRE 提案型取得手法によって、(i) 競合の少ないセクターにおいて、新たな種類のアセット（港湾インフラ）の開拓（開拓 1 港湾インフラ）、(ii) 昨年に引き続きパブリックセクターからの物件取得を実現することによる PRE 市場の開拓（開拓 2 PRE）、(iii) 蓄積した CRE 提案における実績・ノウハウを活用した、新たな CRE ニーズ（新規投資ニーズ）の開拓（開拓 3 新規投資ニーズ）を行っています。本投資法人は、このようなこれまでの CRE 戦略を更に進化させた戦略（以下「CRE Beyond」といいます。）により、本投資法人の外部成長における競争優位性を更に高めることが可能と考えています。

b. 取得予定資産

本投資法人は、前記「a. 継続と開拓」に記載の CRE Beyond の成果として、本募集に伴い、以下の取得予定資産を取得する予定です。

<取得予定資産一覧>

	物件名	CRE 提案型取得手法		
		(a) 全物件がスポンサー以外の第三者からの取得（継続 1） (b) 多様な CRE ニーズに応じてカスタマイズした提案（継続 2） (c) 独自のネットワークによる入札を避けた相対取引（継続 3）		
		売主	CRE ニーズ	独自のネットワーク
物流施設	IIF 三郷ロジスティクスセンター	SPC (売主の意向により非開示) (注 1)	キャッシュニーズ	相対取引
	IIF 広島ロジスティクスセンター	(開拓 2 PRE) 土地／広島県(注 2)	財政健全化	相対取引
		建物／株式会社ムロオ(注 2)	(開拓 3 新規投資ニーズ) オフバランス開発	
	IIF 入間ロジスティクスセンター	SPC (売主の意向により非開示) (注 3)	キャッシュニーズ	相対取引
	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	SPC (売主の意向により非開示) (注 1)	キャッシュニーズ	相対取引
	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	茜浜プロパティ－特定目的会社	(開拓 3 新規投資ニーズ) テナントの拠点政策ニーズ	相対取引
	IIF 印西ロジスティクスセンター	SPC (売主の意向により非開示) (注 1)	キャッシュニーズ	相対取引
インフラ施設	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	SPC (売主の意向により非開示) (注 1)	キャッシュニーズ	相対取引
	(開拓 1 港湾インフラ) IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)	ケミカル ロジテック株式会社	(開拓 3 新規投資ニーズ) 新規投資に向けたキャッシュニーズ	相対取引

	物件名	収益力の向上	含み益の向上			安定性の向上		
		全物件が既存ポートフォリオの平均 NOI 利回り 6.0%(注 4) を上回る (継続 4)	全物件平均で+15.9%の大きな含み益 (継続 5)			優良テナントとの長期契約による安定した収益を生み出す資産 (継続 6)		
		NOI 利回り	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)	テナント	賃貸借契約期間 (注 5) (契約形態) (注 6)	中途解約 (注 7) / 賃料改定
物流施設	IIF 三郷ロジスティクスセンター	6.5%	3,550	4,220	+670 (+18.9%)	株式会社 拓洋	15.1 年 (普通借)	不可 / 可
	IIF 広島ロジスティクスセンター	6.6%	3,540	3,890	+350 (+9.9%)	株式会社 ムロオ	15.0 年 (定借)	不可 / 不可
	IIF 入間ロジスティクスセンター	6.6%	3,184	3,590	+406 (+12.8%)	第一貨物株式会社	30.0 年 (定借)	10 年間 不可 / 原則 20 年間不可
	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	6.5%	1,570	1,740	+170 (+10.8%)	佐川急便株式会社	5.0 年 (普通借)	可 / 可
						日野出株式会社	13.8 年 (普通借)	可 / 可
	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	11.1%	1,200	1,410	+210 (+17.5%)	サッポロビール株式会社	15.0 年 (定借)	原則 10 年間 不可 / 不可
	IIF 印西ロジスティクスセンター	7.1%	1,060	1,140	+80 (+7.5%)	株式会社 サンロジスティクス	15.0 年 (定借)	不可 / 不可
インフラ施設	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	12.4%	600	1,080	+480 (+80.0%)	花王システム物流株式会社	3.1 年 (定借)	不可 / 不可
	(開拓 1 港湾インフラ) IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)	6.6%	1,900	2,180	+280 (+14.7%)	ケミカルロジテック株式会社 (注 8)	49.9 年 (定借)	8 年間 不可 / 10 年間不可
合計又は平均		7.1%	16,604	19,250	+2,646 (+15.9%)	—	19.1 年	—

《ご参考：優先購入権取得済資産（第 16 期以降取得検討予定資産）》

（本投資法人が現受益者から取得に関する優先購入権を付与されている物件をいいます。本投資法人は当該物件を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しています（出資の総額 800 百万円のうち本投資法人の出資金額は 10 百万円（1.25%））が、現時点で信託受益権の取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。）

物流施設						
京田辺ロジスティクスセンター						
物件名						
受益者	CRE ニーズ	優先購入権取得の経緯	鑑定価格 (百万円)	テナント	賃貸借 契約期間 (契約形態) (注 5、6)	中途解約 (注 7)／ 賃料改定
合同会社 SBS ロジ ファンド 1 号（信 託受益権準共有持 分 51%）（本投資法 人が匿名組合出資 持分の一部を保有） SBS ホールディン グス株式会社（信 託受益権準共有持 分 49%）(注 9)	（開拓 3 新規投資 ニーズ） 新規投資に 向けたキャ ッシュニー ズ	・ SBS ホールディングス株式 会社に対する CRE 提案により匿名組合出資持分を取得 ・ 合同会社 SBS ロジファンド 1 号が残りの信託受益権準 共有持分 49%に関する優先 購入権を保有 ・ 本投資法人は合同会社 SBS ロジファンド 1 号に対し、 優先購入権を保有	3,120 （信託受益 権準共有 持分 51% 相当）	タカラ物流 システム 株式会社	10.8 年 （普通借）	不可／可

(注 1) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主は合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス 3 号となります。

(注 2) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物をブリッジファンドが買い受け（新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。）、更に本投資法人が当該ブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

(注 3) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。

(注 4) 平成 25 年 6 月末日現在の数値です。

(注 5) 賃貸借契約期間は、契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定日から賃貸借終了日までの期間（賃貸借残存期間）とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。以下同じです。

(注 6) 「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、「普通借」とは、それ以外の賃貸借をいいます。

(注 7) 当初の賃貸借終了日までの賃料全額を支払わなければ中途解約できない場合は、「不可」に含めています。また、一定期間の賃料を支払わなければ中途解約できない場合は、一定期間不可としています。

(注 8) 伊藤忠商事株式会社がテナントの賃貸借契約における義務の履行について連帯保証しています。

(注 9) 実際には有限会社新橋キャピタルが準共有持分の 49%を保有していますが、特別目的会社のオリジネーターである SBS ホールディングス株式会社を実質的な受益者として記載しています。

(ロ) CRE の大きな成長ポテンシャル

a. 「多様な CRE ニーズ」×「幅広い業種」の大きな成長ポテンシャルを CRE 提案型取得手法で開拓

本投資法人は、(i) (a)唯一の産業用不動産特化型 J-REIT であること、(b)施設の長期保有を前提とした継続企業としての安定性、(c)三菱商事をスポンサーの 1 社とする信用力というステータスに加え、CRE 提案型取得手法における(ii) (a)各企業の CRE ニーズごとにカスタマイズした提案、(b)実績、ノウハウ及びネットワークを確立したことによる先行者アドバンテージ、(c)蓄積した実績・ノウハウを活用し、次の実績につなげるポジティブスパイラルにより新規の資産取得活動を行っています。

本投資法人は、多様な CRE ニーズへのソリューション提案を行うことにより、実績を広げています。具体的には、民間セクターでは物流、食品、電気機器、医療機器、タンクターミナル、シンクタンク・IT、セメント、電鉄、建設及び非鉄金属等、また公的セクターでは広島県及び神戸市といった自治体と幅広い業種における売主から資産を取得してきた実績（又は取得する予定）を有しています。

本投資法人独自の CRE 戦略は、「物流施設」、「工場・研究開発施設等」及び「インフラ施設」の全てのカテゴリーに浸透していると考えており、本募集における取得予定資産は 8 物件（物流施設 7 物件及びインフラ施設 1 物件）、取得予定価格の合計は 16,604 百万円となります。近年 J-REIT への新規参入が続いているアセットカテゴリーである物流施設においても、独自の CRE 提案型取得手法により成長を継続することが可能であると考えており、また、「工場・研究開発施設等」及び「インフラ施設」においては、競争の少ない大きな成長ポテンシャルのあるセクターにおける先行者アドバンテージを活かし、更なるポテンシャルの開拓を目指していきます。

本投資法人は、大きな成長ポテンシャルを有する CRE (Corporate Real Estate) 及び PRE (Public Real Estate) の両分野を、本投資法人の強みを活かして開拓していくことにより、今後も「収益力」、「含み益」及び「安定性」の向上を伴った外部成長による資産規模の拡大を目指します。



(注 1) インフラ施設には、本書の日付現在、本投資法人による投資が制度上困難なものが含まれています。

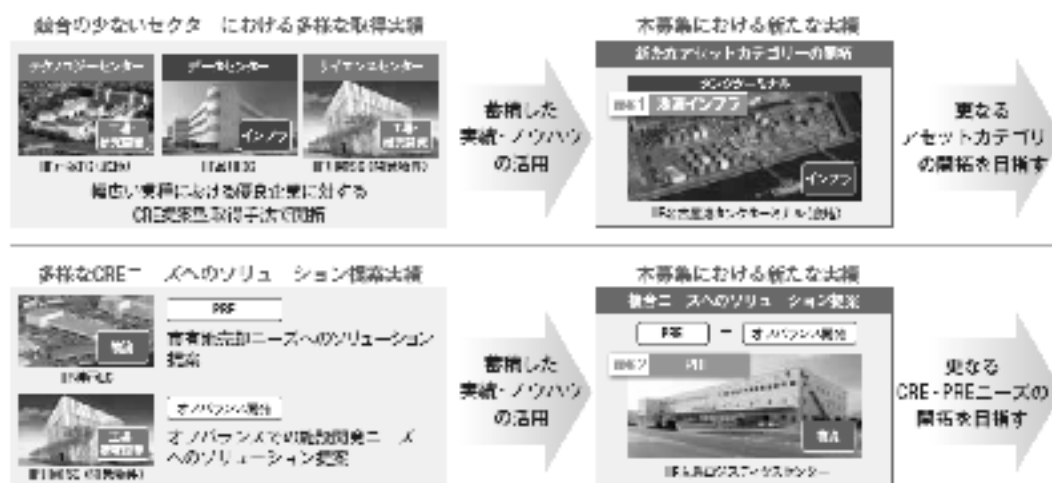
(注 2) 「LC」はロジスティクスセンター、「SC」はサイエンスセンター、「TT」はタンクターミナル、「ITSC」はITソリューションセンター、「TC」はテクノロジーセンター、「DC」はデータセンターの略称です。また、「ムロオ」は株式会社ムロオ、「サッポロビール」はサッポロビール株式会社、「ジョンソン・エンド・ジョンソン」はジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社、「ケミカルロジテック」はケミカルロジテック株式会社、「野村総研」は株式会社野村総合研究所、「太平洋セメント」は太平洋セメント株式会社、「小田急電鉄」は小田急電鉄株式会社、「大成建設」は大成建設株式会社、「日本 IBM」は日本アイ・ビー・エム株式会社、「古河電気工業」は古河電気工業株式会社を表します。以下同じです。

b. 蓄積した実績・ノウハウを活用し、次の実績につなげるポジティブスパイラル

CRE 提案の実践により本投資法人のノウハウが蓄積され、優良企業に対する提案力が向上し、その提案力が更に次の取得実績に繋がるといったポジティブスパイラルを実現しています。

一つ目の具体例として、平成 21 年度に取得した IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）（テクノロジーセンター）、平成 24 年公募増資の際に取得した IIF 品川データセンター（データセンター）及び平成 25 年公募増資の際に取得した IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）（サイエンスセンター）といった新たな種類のアセットの開拓実績を積み上げてきたことが挙げられます。その中で蓄積した実績・ノウハウの活用により、本募集に伴う資産取得においては J-REIT 初となる港湾ターミナル施設の底地である IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）を取得する予定です。

二つ目の具体例として、平成 25 年公募増資での IIF 神戸ロジスティクスセンターにおける神戸市の都市計画事業の一環としての市有地の売却ニーズ（財政健全化ニーズ）に対する独自の PRE 戦略に基づく取得実績及び IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）におけるジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニーのオフバランスでの施設開発ニーズに対応したコラボレーションによる取得といった新たなニーズに対応した取得実績があります。本募集においては、PRE 戦略に基づく取得実績及び開発ニーズに対応したコラボレーションによる開発実績を融合し、広島県の土地売却ニーズと株式会社ムロオのオフバランスによる新ロジスティクスセンター開発ニーズの双方に対応する提案を実施することで新たなニーズを開拓し、IIF 広島ロジスティクスセンターを取得する予定です。



c. 変化する企業の CRE ニーズに柔軟に対応し、増加するコアビジネスでの新規投資ニーズを開拓

本投資法人は、前記の CRE 提案型取得手法を実践していますが、その資産保有者及びテナントの CRE ニーズは景気動向により変化していくと考えています。不況の時期においては、事業及び財務の選択と集中を目的としたバランスシートのスリム化、コアビジネスへの資金ニーズ、損益計算書のコントロール（P/L コントロール）等のニーズが多くを占める一方、好況時には、事業の拡大を目的とした積極的なニーズに変化・多様化するものと想定しています。本投資法人は、それらの変化する企業のニーズに柔軟に対応し、CRE 提案型取得手法を用いて様々なソリューションを提案し、更なる実績の積上げを目指します。

本募集においては、コアビジネスでの新規投資ニーズに対応した CRE 提案型取得手法の実践として IIF 広島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Ⅱ（借地権付建物）及び IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）を取得する予定です。また、本投資法人は、平成 25 年 12 月 12 日付で、新規投資に向けたキャッシュニーズに対応し、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資を実現しています。これに伴い、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権の取得に係る優先購入権が本投資法人に付与されています。

(注) ニス	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
コアビジネスでの新築の着	経済環境により変化するCREニーズ			新築物件	新築物件	新築物件
コアビジネスでの資本効率向上				新築物件	新築物件	新築物件
ノンコア資産の売却				新築物件	新築物件	新築物件
REITのポートフォリオ				新築物件	新築物件	新築物件

- (注1) 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。
- (注2) 本投資法人は、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を取得しており、現受益者から取得に関する優先購入権を付与されていますが、現時点で信託受益権の取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はありません。
- (注3) 上記は各年度に本投資法人が取得した（又はする予定の）物件及び優先購入権を保有する物件のうち、本投資法人が代表的と判断した物件を掲載したものです。取得（予定）資産の全部を記載したものではありません。

(ハ) セレクティブな物件取得の継続

本投資法人は、取得物件の選定にあたっては、物件取得環境が変化する中でも、継続して「収益力」、「含み益」及び「安定性」の全てを妥協なく追求していく方針です。

a. 収益力の追求ー不動産市場におけるキャップレートが低下する中、物件取得時の利回り目線を維持（継続4）

本投資法人は、1口当たり分配金の向上を図るため、物件取得にあたっては、「収益力」を追求しています。

具体的には、本投資法人の投資口価格の上昇によりインプライド・キャップレート(注)が低下している中でも、物件取得時の平均 NOI 利回りの水準は維持することを目指しており、収益力を確保することで、分配金の向上を目指しています。

(注) インプライド・キャップレートは、以下の計算式により求めています。

$$\text{インプライド・キャップレート} = \frac{\text{各投資法人が保有する資産の年間 NOI} \div (\text{時価総額} + \text{有利子負債} + \text{預り敷金} \cdot \text{保証金} - \text{現預金})}{1}$$

各増資時点のインプライド・キャップレートは、各公募増資の発行価格等決定日を基準日としています。

*各数値の算出にあたっては、各基準日における投資口価格、各基準日が属する計算期間における実績 NOI 及び当該計算期間の末日における発行済投資口数、有利子負債、預り敷金・保証金及び現預金を使用しています。

ただし、当該計算期間及び計算期間の末日の実績値が公表されていない場合は、各公募増資を実施した計算期間の直前計算期間及び計算期間の末日における実績値を使用しています。

また、各公募増資の発行価格等決定日と払込期日の間に計算期間の末日がある場合は、払込期日の属する計算期間の末日における実績値を使用しており、当該計算期間の実績値が公表されていない場合は、各公募増資の払込期日が属する計算期間の直前計算期間の末日における実績値を使用して算出しています。

インプライド・キャップレートは、「時価総額+有利子負債+預り敷金・保証金-現預金」を投資法人の「保有資産の資産価値総額」とみなし、その資産価値に基づいて平均 NOI 利回りを算出した指標です。「保有資産の資産価値総額」は時価総額の変動により上下するため、インプライド・キャップレートは、「資本市場の投資家から見た保有資産の期待 NOI 利回り」と位置付けることができます。

J-REIT 平均のインプライド・キャップレートの低下とともに、不動産市場における物件取得時の平均 NOI 利回りの水準の J-REIT 平均も低下傾向にあります。本投資法人においては、投資口価格の上昇によ

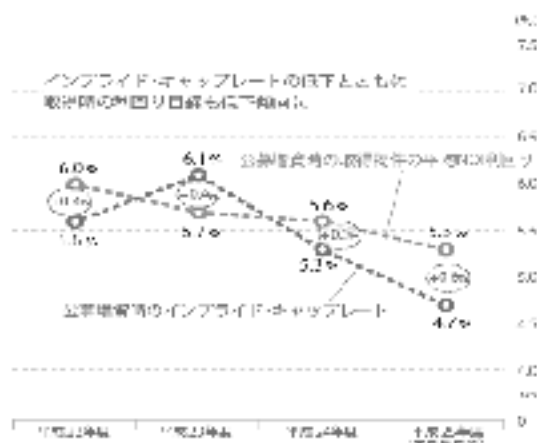
リインプライド・キャップレートは平成 22 年度の 5.0%から平成 25 年度（本募集まで）の 4.2%まで低下していますが、取得時平均 NOI 利回りは、これまでと変わらない 7%前後を維持しています。

公募増資にあたって、ポジティブ・スプレッド（取得（予定）資産の平均 NOI 利回りから当該公募増資時のインプライド・キャップレートを控除した数値）が生じる場合、このポジティブ・スプレッドは、最終的には資金の出し手である投資主に配分されるため、当該公募増資に伴う取得予定資産の取得は、分配金の向上に資すると期待されます。

＜公募増資時の取得物件平均 NOI 利回りとインプライド・キャップレートのスプレッド＞

＜本投資法人(注 1)＞

＜J-REIT 平均（本投資法人を除きます。）(注 2)＞



(注 1) 各年度に実施した公募増資による取得（予定）資産のみの平均 NOI 利回りを、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しています。本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

(注 2) J-REIT 平均（本投資法人を除きます。）の公募増資時の取得物件の平均 NOI 利回り及び公募増資時のインプライド・キャップレートは、平成 25 年 12 月 26 日までに公表された本投資法人以外の J-REIT の公募増資を集計対象とし、各公募増資における数値を単純平均しています。なお、本投資法人以外の J-REIT の公募増資時の取得物件の平均 NOI 利回り及びインプライド・キャップレートは、各 J-REIT につき、各 J-REIT の公表資料に記載された取得時の鑑定評価書又は調査報告書及び公開情報に基づき、それぞれ本投資法人の取得（予定）資産の平均 NOI 利回り及びインプライド・キャップレートと同様の方法により算出しています。

(注 3) 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4 月 1 日に開始し翌年 3 月 31 日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。

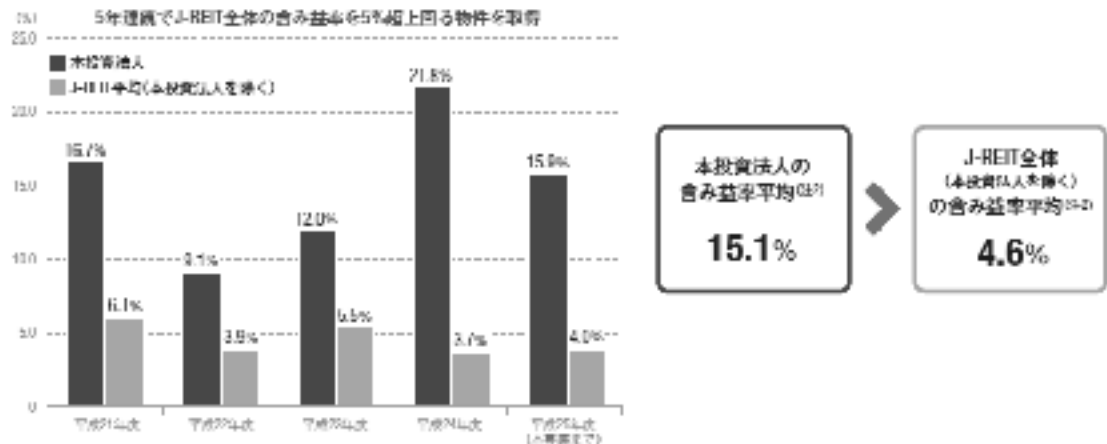
b. 含み益の追求—スポンサー以外の第三者から相対取引での物件取得を継続（継続 5）

本投資法人は、物件取得において 1 口当たり NAV の成長を図るため、鑑定評価額に対する含み益も追求しています。

具体的には、売主の CRE ニーズに対応した提案を行うことで、スポンサー以外の第三者からの相対取引での物件取得の継続に注力することにより、鑑定評価額に対する含み益がある物件の取得を実現しています。

本投資法人の取得（予定）資産の含み益率(注 1)は、平成 21 年度から平成 25 年度（本募集まで）の各年度において 5 年度連続で J-REIT 全体(平成 25 年度は平成 25 年 12 月 26 日まで)の含み益率(注 1)を 5% 超上回っています。また、この間の本投資法人の取得（予定）資産の含み益率平均(注 2)は 15.1%ですが、J-REIT 全体（本投資法人を除きます。）の取得資産の含み益率平均(注 2)は 4.6%です。

＜取得（予定）資産の取得時点における含み益率(注 1)の推移＞



- (注 1) 本投資法人の各年度の取得（予定）資産の含み益率は、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づき、各年度の各取得（予定）資産の取得（予定）価格に応じ、加重平均した含み益率を記載しています。J-REIT 全体（本投資法人を除きます。）の含み益率は、平成 25 年 12 月 26 日までに公表された本投資法人以外の J-REIT の資産取得を集計対象とし、各 J-REIT の公表資料に記載された取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づき、各年度の各取得（予定）資産の取得（予定）価格に応じ、加重平均した含み益率を算出しています。そのため、取得後の含み益の変動を反映していません。
- (注 2) 本投資法人の含み益率平均及び J-REIT 全体（本投資法人を除きます。）の含み益率平均は、平成 21 年度から平成 25 年度（本投資法人については本募集まで、J-REIT 平均（本投資法人を除きます。）については平成 25 年 12 月 26 日まで）の各年度の含み益率を単純平均して記載しています。
- (注 3) 各年度の含み益は、各年度の取得（予定）資産に係る取得時点の鑑定評価額（又は調査価格）と取得（予定）価格との差額の合計を記載しています。また、各年度の含み益率は、各年度の含み益を各年度の取得（予定）価格の合計で除した値を記載しています。なお、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。ただし、平成 24 年度に含まれる IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の含み益は、本書の日付現在建物が未竣工であることから、本調査報告書記載の不動産鑑定士による調査価格及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。
- (注 4) 各年度は我が国の企業等の多くが採用している、4 月 1 日に開始し翌年 3 月 31 日に終了する年度によっています。本投資法人の決算期とは一致しません。

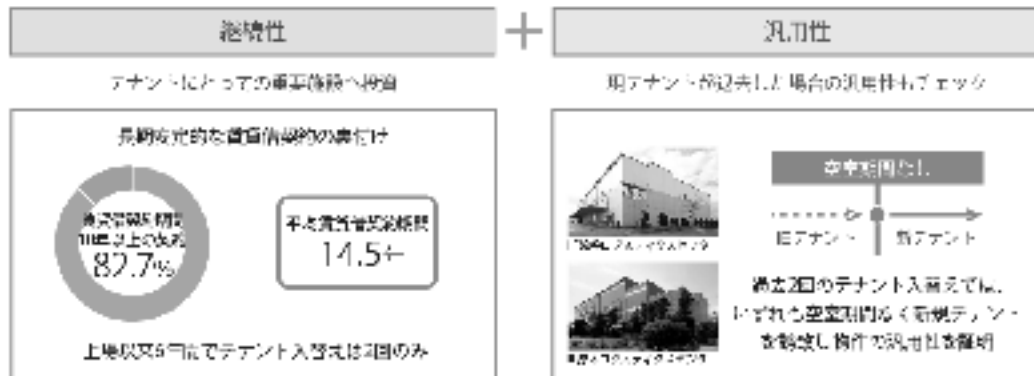
c. 安定性の追求－継続性と汎用性の 2 つの基準で取得候補物件を厳しくスクリーニング（継続 6）

本投資法人は、物件取得において「継続性」と「汎用性」の 2 つの基準で取得候補物件を厳しくスクリーニングし、ポートフォリオのキャッシュフローの安定性の向上を追求しています。

「継続性」については、賃借人の属する産業分野及び行う事業の継続性や、賃借人にとってその施設が事業を行う上で重要な拠点として継続利用される蓋然性などについて分析を行い、テナントにとっての重要施設へ投資することを追求しています。また、長期安定的な賃貸借契約の裏付けがある資産を取得することを追求しており、その結果、賃貸借契約期間 10 年以上の賃貸借契約は 82.7%、平均賃貸借契約期間は 14.5 年（いずれも年間賃料をベースに換算しています。また、取得予定資産取得後の数値を記載しています。）、テナントの入替は上場以来 6 年間で 2 回のみとなっています。

また、併せて「汎用性」について分析を行っており、産業用不動産としての立地や施設のスペックの観点から、現テナントが退去した場合においても十分に新規のテナント需要が見込まれる施設にのみ投資を行っています。その結果、過去 2 回のテナント入替えでは、いずれも空室期間なく新規テナントとの間で賃貸借契約を締結しており、物件の汎用性が証明されています。

<具体的なイメージ>



(注) 年間賃料をベースに換算しています。また、取得予定資産取得後の数値を記載しています。

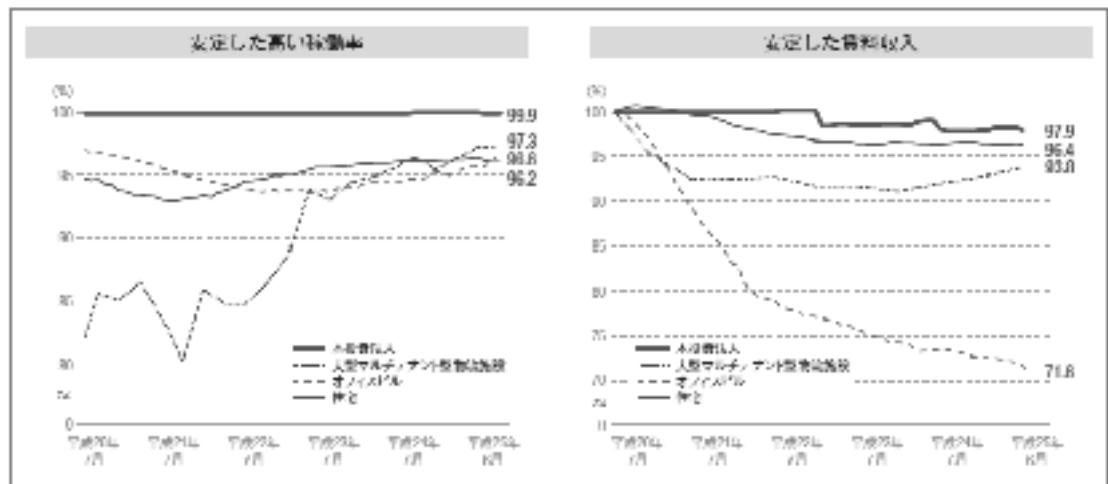
これら2つの基準を満たす厳選した物件にのみ投資を行うことにより、長期安定的なポートフォリオを構築しており、安定的な稼働率と賃料のトラックレコードを有しています。

稼働率については、一般にオフィスビルや住宅は常に一定水準の空室が存在する傾向がある一方で、本投資法人の稼働率は長期にわたり安定して高い水準で推移しており、上場以来6年間の稼働率は99.9%以上を維持しています。

賃料については、オフィスビルの賃料水準が低下基調にあった期間においても、本投資法人の賃料は安定的に推移しており、各物件の取得時賃料を100として加重平均した指数につき、平成20年7月末日を100%とした場合、平成25年6月末時点において97.9%と高い水準を維持しています。

長期安定的なポートフォリオを構築

上場以来6年間の稼働率 99.9%以上



(出所) 本投資法人以外は、オフィスビル、住宅は一般社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」といいます。）、大型マルチテナント型物流施設はシービーアールイー株式会社

(注) オフィスビル、住宅はARESが公表している平成25年6月までのデータに基づき、J-REITが保有する各アセットクラス別の稼働率を記載しています。
大型マルチテナント型物流施設は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県に所在し、延床面積10,000坪以上、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・設計された施設の稼働率を記載しています。
本投資法人の稼働率は、「稼働率＝総賃貸面積÷総賃貸可能面積」として算出しています。

(出所) 本投資法人以外は、オフィスビルは三鬼商事株式会社の東京ビジネス地区月次平均賃料、住宅はリクルート住宅価格インデックス住宅賃料指数（東京都区部）、大型マルチテナント型物流施設はCBRE平均募集賃料（東京都全体平均）

(注) 本投資法人については、各物件の取得時賃料を100とした指数を、月末現在の保有物件にかかる賃料で加重平均して算出しています。本投資法人以外は、各アセットクラスの新規募集賃料の平均を、平成20年7月の数値を100として相対的に計算しています。

③ オファリング・ハイライト2 ― 安定性の更なる向上

本投資法人は、長期賃貸借契約に裏付けられた安定的なキャッシュフローと有利子負債の長期固定化を進める長期安定的なデット戦略を実践することが、本投資法人の収益安定性に寄与するという ALM を重視した戦略に基づき、取得資産と借入金を長期固定でマッチングさせることを目指します。

(イ) 一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」

a. 長期安定したキャッシュフローを生み出す賃貸借契約

本投資法人では、長期賃貸借契約をテナントと締結することにより、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。

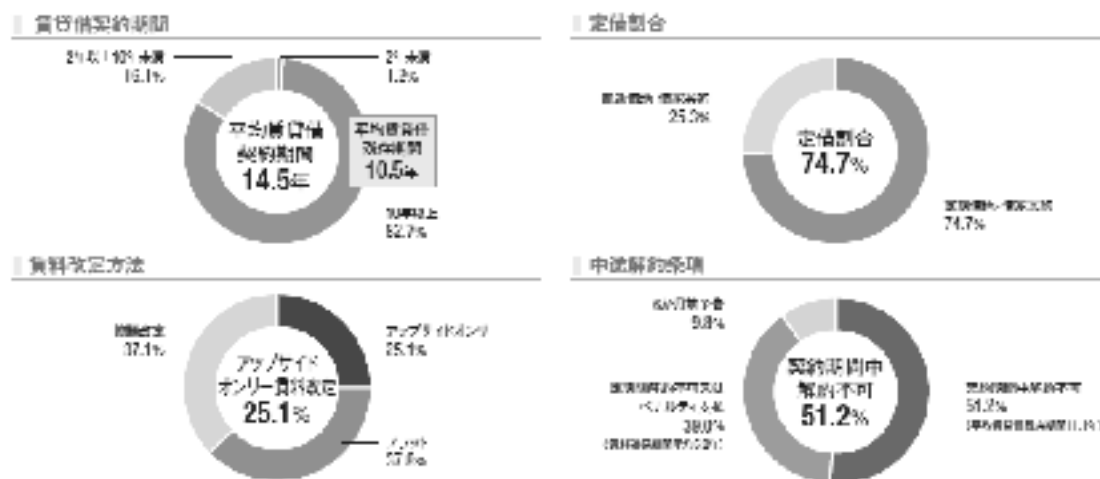
取得予定資産取得後のポートフォリオにおける平均賃貸借契約期間(注 1)は 14.5 年、平均賃貸借残存期間(注 1)は 10.5 年となります。特に、平均賃貸借契約期間については、10 年以上の契約割合が 82.7%(注 2)を占めるなど、長期の契約期間を有する契約が多いことが、本投資法人の特徴として挙げられます。

加えて、取得予定資産取得後の定期借地借家契約の割合は、年間賃料ベースで 74.7%となり、長期賃貸借契約と共に定期借地借家契約の割合を拡大することで、安定的なキャッシュフローを保有資産から生み出すことが期待されます。

また、長期賃貸借契約又は定期借地借家契約の安定性を担保すべく、契約期間中の中途解約を一切不可としている契約が取得予定資産取得後の年間賃料ベースで 51.2%あるほか、一定期間中の中途解約を禁止又はペナルティの支払を解約要件としている契約が年間賃料ベースで 39.0%あります。

更に、賃貸借契約における賃料改定に関しては一般的に様々な条項がありますが、本書の日付現在、アップサイドオンリー(注 3)型賃料形態の割合が年間賃料ベースで 25.1%となっており、単に契約が長期安定しているのみならず、将来のアップサイドを追求できる点が、本投資法人の強みとなっています。

< 取得予定資産取得後（年間賃料ベース） >



(注 1) 「平均賃貸借契約期間」及び「平均賃貸借残存期間」は、年間賃料に基づき加重平均しています。「賃貸借残存期間」とは、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成 26 年 3 月 14 日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。以下同じです。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。賃貸借契約期間の算出においては、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の契約期間については土地の賃貸借契約の期間 1 年 2 か月と建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の期間 15 年を合算した数値を用いており、定借割合、賃料改定方法及び中途解約条項の数値の算出においては、建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の内容を用いています。

(注 2) 賃貸借契約期間 10 年以上の契約割合は、年間賃料をベースに換算しています。

(注 3) 「アップサイドオンリー」とは、賃貸借契約において、一定期間毎の自動増額改定、又は増額改定のみ協議が可能と規定されている契約をいいます。

(注 4) 「フラット」とは、賃貸借契約において、取得予定資産取得以降、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、又は一定の条件が成就した場合の増額協議に係る規定はあるものの、原則的には改定がないものとされている契約をいいます。なお、本投資法人は IIF 入間ロジスティクスセンターに係る賃貸借契約を「フラット」に分類しています。同契約の概要は後記「2 投資対象 (2) 個別物件の概要」をご参照下さい。

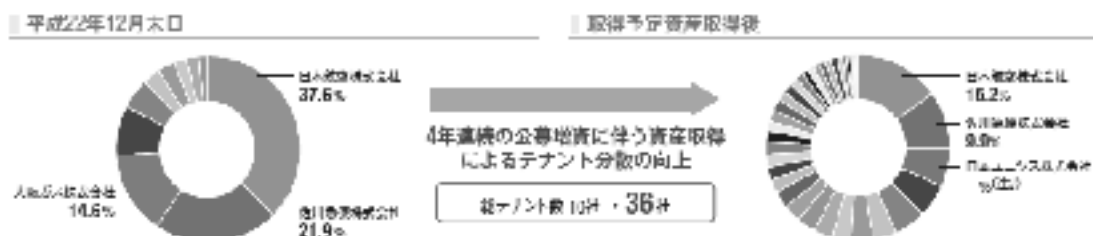
(注 5) 「協議改定」とは、上記(注 3)及び(注 4)以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。

(注 6) 定期建物賃貸借契約を締結している場合を除き、賃貸借契約の条項によっても、借地借家法に基づく賃借人の賃料（地代）減額請求権を排除することはできません。詳細については、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 ⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク」をご参照下さい。

- (注 7) 「契約期間中解約不可」とは、賃貸借契約において、契約期間中の中途解約が一切不可と規定されている契約及び中途解約時の違約金として残存期間賃料全額の支払が規定されている契約をいいます。
- (注 8) 「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、一定期間解約不可又は一定額のペナルティ支払により解約が可能と規定されている契約をいいます。「賃料確保期間平均」とは、一定期間解約不可と規定されている契約については、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成 26 年 3 月 14 日から解約不可期間末日までの期間を、一定額のペナルティ支払により解約が可能と規定されている契約については、ペナルティの金額を年間賃料で除した期間をそれぞれ算出し、年間賃料に基づき加重平均して算出した期間を記載しています。
- (注 9) 「6 か月前予告」とは、賃貸借契約において、6 か月前予告により解約が可能と規定されている契約をいいます。
- (注 10) 「賃貸借契約期間」、「定借割合」、「賃料改定方法」及び「中途解約条項」の数値の算出においては、平成 26 年 3 月 13 日に終了する予定の IIF 名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めていません。なお、当該契約におけるテナントから賃借意向表明を受領しています。

b. テナント分散の向上

本投資法人は、既存ポートフォリオからの安定した収益を長期にわたって確保するため、テナント分散についても戦略的に取り組んでおり、4 年連続の公募増資に伴う資産取得によりテナント分散が向上する見込みです。すなわち、平成 22 年 12 月末日（第 7 期末日）における総テナント数は 10 社でしたが、本募集に伴う取得予定資産の取得後における総テナント数は 36 社まで増加する見込みであり、本投資法人は、これによりポートフォリオの安定性が更に進展すると考えています。

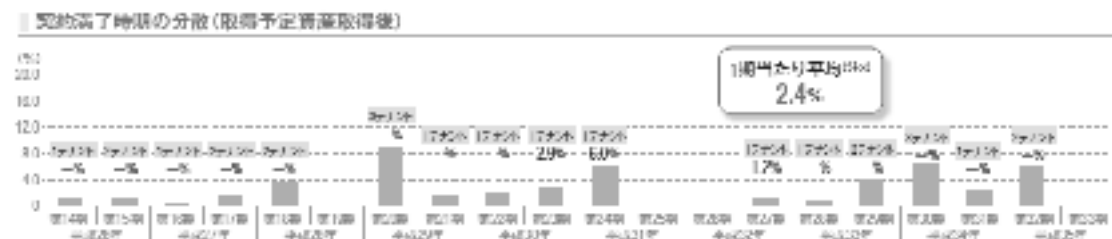


- (注 1) 年間賃料をベースにしています。平成 26 年 3 月 13 日に終了する予定の IIF 名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めていません。なお、当該契約におけるテナントから賃借意向表明を受領しています。
- (注 2) 賃借人の同意を得られていないため非開示としています。

c. 長期賃貸借契約による契約満了時期の分散

本投資法人は、物件取得にあたり、「継続性」と「汎用性」に基づく分析を行った上で、取得を行っています。そのため、テナントとの賃貸借契約においては、長期契約を締結することに取り組んでおり、取得予定資産取得後の平均賃貸借残存期間は 10.5 年となる予定です。

また、平成 35 年末までの 1 期あたりに満了する契約のポートフォリオ全体に対する割合の平均（1 期あたり平均）（注 3）は 2.4%（年間賃料ベース）、平成 27 年末までに期限を迎える賃貸借契約は 3.5%（年間賃料ベース）と賃貸借契約の満了時期においても分散を図ることに戦略的に取り組んでいます。なお、平成 26 年 6 月 30 日に契約満了となる IIF 川口ロジスティクスセンターについては、早期のテナント獲得を目指しリーシング活動中です。



- (注 1) 1 期あたりに満了する契約のポートフォリオ全体に対する割合は年間賃料をベースに計算しています。平成 26 年 3 月 13 日に終了する予定の IIF 名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めていません。なお、当該契約におけるテナントから賃借意向表明を受領しています。
- (注 2) 賃借人の同意を得られていないために非開示としている賃料割合については、「—%」と記載しています。
- (注 3) 1 期あたり平均は、第 14 期から第 33 期に契約終了を迎える契約を対象として計算しています。

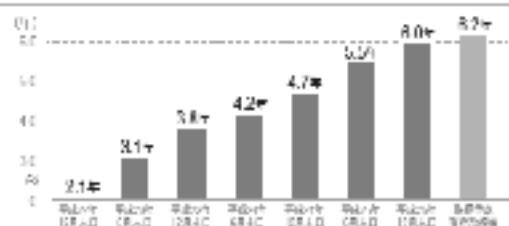
(ロ) 一貫した「長期固定化を進める長期安定的なデット戦略」

a. 長期安定性を示す指標の向上

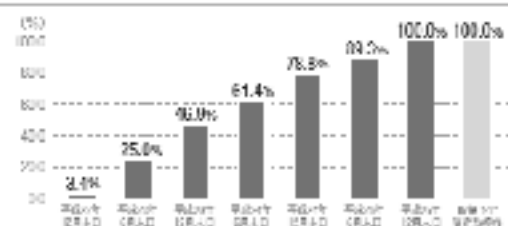
本投資法人は、借入金を調達する際に、長期固定化の進展を図ると共に、キャッシュフローの安定性を図るため、借入コストをコントロールしながら、資金調達を行っています。平均借入残存期間(注1)は、平成25年12月末日(第13期末)では6.0年であり、取得予定資産取得後は6.2年へと更なる長期化が実現される予定です。更に、固定比率(金利スワップ契約を締結して金利を固定化する借入れを含む固定金利による借入れの割合)については、平成22年12月末日(第7期末)は3.4%でしたが、平成25年12月末日(第13期末)には100.0%となり、取得予定資産取得後も100.0%となる予定です。

このように長期固定化を図りながらも、借入金の平均適用金利を一定の水準でコントロールしており、また、LTVは平成22年12月末日(第7期末)における57.2%から平成25年6月末日(第12期末)には50.8%へと低下しています。

■ 平均借入残存期間



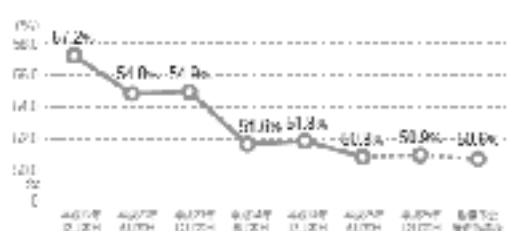
■ 固定比率



■ 平均適用金利のトラッキングレコード



■ LTV



(注1) 平均借入残存期間は、各時点における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。なお、取得予定資産取得後は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成26年3月14日における各有利子負債の返済日までの期間を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。

(注2) 各期末日の各指標(平成25年12月末日(第13期末)のLTV及び取得予定資産取得後の各指標を除きます。)は、各期末日現在の各数値を使用して、以下の計算式により求めています。

固定比率＝固定金利による有利子負債の総額÷有利子負債の総額

なお、金利スワップ契約により金利が固定化された(又は固定化する予定の)変動金利による有利子負債は、固定比率の計算においては、固定金利による有利子負債として計算しています。

平均適用金利は各期末時点において、各有利子負債に適用されている金利を、有利子負債金額で加重平均して算出しています。

LTV＝有利子負債の総額÷総資産額*

*総資産額＝負債総額＋純資産額

(注3) 平成25年12月末日(第13期末)のLTVは、以下の計算式により求めた試算値です。

LTV＝第13期末日現在の有利子負債の総額÷(第12期末日現在の負債総額＋第12期末日現在の純資産額＋第13期中の負債総額増減額)

なお、第13期中に有利子負債の総額の増減はありません。

平成25年12月末日(第13期末)のLTVは、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年6月末日(第12期末)又は平成25年12月末日(第13期末)時点の指標と平成25年12月期(第13期)中の負債総額増減額を単純に合算して算出したものであり、平成25年12月末日(第13期末)の実際のLTVと一致するとは限りません。

(注4) 取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めています。

固定比率＝(第13期末日現在の固定金利による有利子負債の総額＋本件新規借入れのうち固定金利による借入れの合計借入金額*)÷(第13期末日現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの合計借入金額)

*金利スワップ契約を締結して借入実行(予定)日以降の金利を固定化するものは固定金利による借入れとして算出しています。

平均適用金利は平成25年12月期末日時点の各有利子負債に適用されている金利と、本件新規借入れに係る適用金利とを、有利子負債金額で加重平均して算出しています。本件新規借入れに係る適用金利については、後記「b. 資金調達先の多様化 本件新規借入れ一覧」をご参照下さい。

LTV＝(第13期末日現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの合計借入予定金額)÷(取得予定資産取得後総資産額*)

*取得予定資産取得後総資産額＝第12期末日現在の負債総額＋第12期末日現在の純資産額＋第13期中の負債総額増減額＋取得予定資産取得に伴う資金調達予定額＋取得予定資産の取得代金に充当される取得予定資産に係る敷金・保証金額

取得予定資産取得に伴う資金調達予定額は、取得予定資産の取得予定価格の合計及び付随費用の合計見込額から、手元資金等により充当される見込額を控除した金額であり、14,704,551,800 円を見込んでいます。本投資法人は、本募集及び本第三者割当並びに本件新規借入れにより、当該取得予定資産取得に伴う資金調達額を調達します。

また、取得予定資産取得後の LTV は、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ 7,131,169,032 円及び 173,382,768 円を見込んで算出しています。これらの金額は平成 25 年 12 月 26 日現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口 1 口当たり 802,698 円と仮定して算出したものです。また、本募集のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、また、本第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における調達金額は前記よりも減少することとなり、実際の LTV は前記比率よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における調達金額は前記金額よりも増加することとなり、実際の LTV は前記比率よりも低くなります。更に、本募集の発行価額の総額と本第三者割当の発行価額の総額の合計額が減少した結果として追加の借入れを行うこととなった場合等には、実際の平均借入残存期間、固定比率、平均適用金利及び LTV が変動する可能性があります。

(注 5) 平成 25 年 12 月末日（第 13 期末）及び取得予定資産取得後の各数値は、未監査の数値を用いて算出した試算値です。実際の各数値はこれと異なる可能性があります。

b. 資金調達先の多様化

借入先は、メイン行（株式会社三菱東京UFJ 銀行、三菱UFJ 信託銀行株式会社及び三井住友信託銀行株式会社をいいます。以下同じです。）を中心とする、安定したレンダーフォーメーションを構築しています。

4 年連続の公募増資に伴う新規借入先招聘により借入先は、平成 22 年 12 月末日の 8 社から、取得予定資産取得後は 13 社まで多様化が進展し、借入金額に占めるメイン行からの借入れは、平成 22 年 12 月末日の 82.5% から、取得予定資産取得後は 56.5% まで低下する予定です。

加えて、平成 24 年には本投資法人初となる第 1 回無担保投資法人債（発行価額の総額 5,000 百万円）及び第 2 回無担保投資法人債（発行価額の総額 5,000 百万円）を発行し、取得予定資産取得後の有利子負債に占める割合は 10.4% となる予定です。

また、本投資法人は、本募集と並行して、以下のとおり本件新規借入れを行うことについて各借入金融機関との間で平成 26 年 1 月 15 日付で金銭消費貸借契約を締結しています。

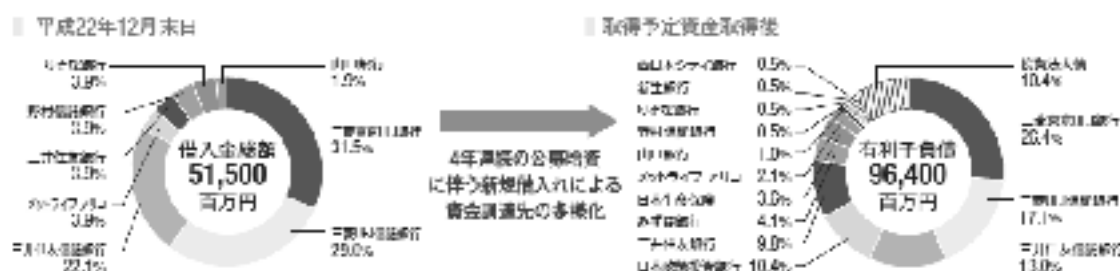
< 本件新規借入れ一覧 >

借入期間	借入額	金利	借入実行予定日	借入金融機関
12 年	1,000 百万円	固定 (注 1)	平成 26 年 3 月 13 日	株式会社三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社
12 年	1,000 百万円	固定	平成 26 年 3 月 13 日	株式会社日本政策投資銀行
10.5 年	700 百万円	固定	平成 26 年 2 月 6 日	株式会社三菱東京UFJ 銀行
10 年	1,600 百万円	固定 (注 1)	平成 26 年 3 月 13 日	株式会社三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社
10 年	900 百万円	固定 (注 1)	平成 26 年 2 月 6 日	株式会社三井住友銀行
9.5 年	500 百万円	固定	平成 26 年 2 月 6 日	株式会社山口銀行
8.5 年	500 百万円	固定 (注 1)	平成 26 年 2 月 6 日	株式会社西日本シティ銀行
8 年	1,200 百万円	固定 (注 1)	平成 26 年 2 月 6 日	株式会社三菱東京UFJ 銀行 三菱UFJ 信託銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社

本件新規借入れの			
	平均借入期間(注 2)	合計借入額	平均適用金利(注 3)
	10.1 年	7,400 百万円	1.5%

- (注 1) 各金銭消費貸借契約は、変動金利ですが、金利スワップ契約を締結して、借入実行予定日以降の金利を固定化する予定です。
- (注 2) 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。
- (注 3) 本件新規借入れの適用利率は本書の日付現在確定していませんので、平成 26 年 1 月 15 日に締結された各本件新規借入れに係る金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約の内容を基に、東短 ICAP 株式会社が平成 25 年 12 月 26 日午前 10 時 00 分（東京時間）に発表した 6 か月 LIBOR ベースの円／円スワップレート（期間 8 年、9 年、10 年、12 年物 ASK サイド）等に基づき試算したレートに各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成 26 年 1 月 15 日に締結された各金銭消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合があります。

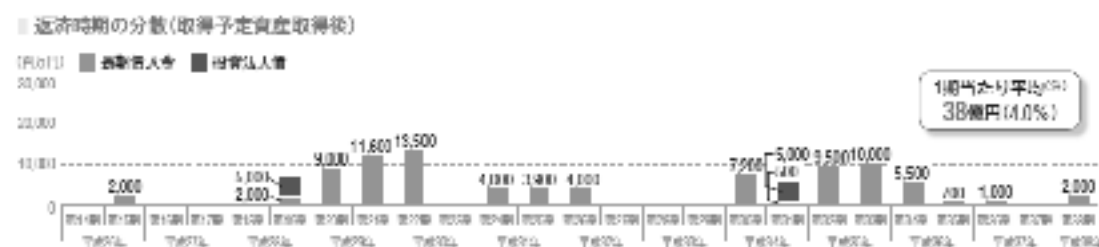
4 年連続の公募増資に伴う新規借入れ及び上記の投資法人債の発行により、以下のとおり資金調達先の多様化が実現されています。



- (注) 資金調達先については略称を記載しています。「三菱東京UFJ銀行」は株式会社三菱東京UFJ銀行、「三菱UFJ信託銀行」は三菱UFJ信託銀行株式会社、「三井住友信託銀行」は三井住友信託銀行株式会社、「メットライフアリコ」はメットライフアリコ生命保険株式会社、「三井住友銀行」は株式会社三井住友銀行、「野村信託銀行」は野村信託銀行株式会社、「りそな銀行」は株式会社りそな銀行、「山口銀行」は株式会社山口銀行、「日本政策投資銀行」は株式会社日本政策投資銀行、「みずほ銀行」は株式会社みずほ銀行、「日本生命保険」は日本生命保険相互会社、「新生銀行」は株式会社新生銀行、「西日本シティ銀行」は株式会社西日本シティ銀行を表します。

c. 長期借入金による返済時期の分散

本投資法人は、借入期間の長期固定化を実現しながら、返済時期の分散を図っています。本投資法人の有利子負債の返済額の 1 期当たり平均は 38 億円（4.0%）（注）、平成 27 年末までに期限を迎える有利子負債は 20 億円（2.1%）となっています。長期安定的なポートフォリオに合わせ、長期安定的な財務体質の構築を進め、アセット、デット共に安定したバランスシートを構築することにより、外部成長に注力できる期間を確保しています。



- (注) 1 期当たり平均は、第 14 期から第 38 期までに返済期日を迎える長期借入金及び投資法人債（取得予定資産取得後の本投資法人の有利子負債総額が対象となります。）を対象として記載しています。括弧内には有利子負債総額に占める 1 期当たりの平均の割合を記載しています。

(ハ) 格付

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

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

④ オファリング・ハイライト 3 — エクイティの継続的な成長

本投資法人は、本投資法人の戦略の継続により、本募集においても引き続き「エクイティの成長」の実現を目指し、本募集後の1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を図ります。

この1口当たり分配金とNAVの成長を実現するにあたっては、新規取得物件からの収入及び金融コスト等の費用の削減から生じる収益性のみならず、投資口価格がNAV倍率1.0倍を上回る水準での公募増資を行う「プレミアム増資」により、その向上の効果が増幅されると、本投資法人は考えています。

(イ) 分配金とNAVの成長

a. プレミアム増資による追加効果の継続と1口当たり分配金の成長

本投資法人は、公募増資において1口当たり分配金の向上を目指しています。平成23年公募増資、平成24年公募増資及び平成25年公募増資を通じて、3年連続で、既存ポートフォリオ全体の平均NOI利回りを上回る収益力の物件を取得することにより、ポートフォリオ全体の収益力向上効果を創出し、1口当たり分配金の向上を実現しました。

<既存ポートフォリオを上回る収益性での物件取得>

	既存ポートフォリオ全体の 平均NOI利回り (注1)	取得(予定)資産の 平均NOI利回り	取得(予定)資産取得後の ポートフォリオ全体の 平均NOI利回り
平成23年 公募増資	平成22年12月末日 5.0%	6.9%	平成23年12月末日 5.3% (注1)
平成24年 公募増資	平成23年12月末日 5.3%	7.1%	平成24年12月末日 5.8% (注1)
平成25年 公募増資	平成24年12月末日 5.8%	7.3% (注2)	平成25年6月末日 6.0% (注1)
本募集	平成25年6月末日 6.0%	7.1%	6.1% (注3)

(注1) 「既存ポートフォリオ全体の平均NOI利回り」は、平成23年公募増資については平成22年12月末日(第7期末日)現在、平成24年公募増資については平成23年12月末日(第9期末日)現在、平成25年公募増資については平成24年12月末日(第11期末日)現在及び本募集については平成25年6月末日(第12期末日)におけるポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しており、「取得(予定)資産取得後のポートフォリオ全体の平均NOI利回り」は、平成23年公募増資については平成23年12月末日(第9期末日)現在、平成24年公募増資については平成24年12月末日(第11期末日)現在及び平成25年公募増資については平成25年6月末日(第12期末現在)におけるポートフォリオ全体の平均NOI利回りを記載しています。具体的には、以下の計算式により求めています。以下同じです。

既存ポートフォリオ全体の平均NOI利回り又は取得(予定)資産取得後のポートフォリオ全体の平均NOI利回り＝各期末日現在における本投資法人の既存保有資産に係る{(不動産賃貸事業収入*－不動産賃貸事業費用*)の合計＋減価償却費の合計*}÷取得価格の合計

*平成22年12月末日(第7期末日)については、第7期(平成22年7月1日～平成22年12月31日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得したIIF横浜都筑テクノロジセンターについては、第7期(平成22年7月1日～平成22年12月31日)の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。

*平成23年12月末日(第9期末日)については、第9期(平成23年7月1日～平成23年12月31日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。

*平成24年12月末日(第11期末日)については、第11期(平成24年7月1日～平成24年12月31日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得したIIF川口ロジスティクスセンターについては、第11期(平成24年7月1日～平成24年12月31日)の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。

*平成25年6月末日(第12期末日)については、第12期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)の実績値を2倍することにより、年換算して使用しています。ただし、同期中に本投資法人が取得したIIF神戸ロジスティクスセンター、IIF東大阪ロジスティクスセンター、IIF柏ロジスティクスセンター、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)、IIF大阪南港ITソリューションセンター及びIIF大阪豊中データセンターについては、第12期(平成25年1月1日～平成25年6月30日)の実績値を稼働日数で除し、365日を乗じることにより、年換算して使用しています。

(注2) 平成25年公募増資の「取得(予定)資産の平均NOI利回り」については、IIF川崎サイエンスセンター(開発物件)に関し、当該物件の建物が未竣工であることから、本調査報告書記載のDCF法における竣工後初年度運営純収益及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値にすぎません。実際のIIF川崎サイエンスセンター(開発物件)の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。また、建物竣工(平成26年5月予定)までの間における土地の賃貸借をもとに算出したNOI利回りは、建物竣工後のNOI利回りとは異なります。

なお、平成25年公募増資の「取得(予定)資産の平均NOI利回り」の算出においては、平成24年12月25日に取得済みのIIF川口ロジスティクスセンターを含めていません。

(注3) 本募集の「取得（予定）資産取得後ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り」は、平成 25 年 6 月末日（第 12 期末日）現在における既存保有資産に係る(注1)に記載の数値及び取得予定資産に係る前記「① オフエリング・ハイライト（本募集のハイライト）及び一貫した成長戦略による実績（イ）CRE（Corporate Real Estate）戦略に基づいた提案型取得手法を通じた成長の継続 ＜外部成長の継続＞」の(注3)に記載の数値の合計値を使用して(注1)と同じ計算式により求めています。

また、本投資法人は、「収益力の向上」と「含み益の向上」を伴った外部成長を「プレミアム増資」で実施することにより、更なるエクイティの継続的な成長を目指す戦略を継続しています。本投資法人の継続的な成長の実現により、本投資法人の投資口価格は上昇しており、平成 23 年公募増資及び平成 24 年公募増資の発行価格等決定日の NAV 倍率はいずれも 1.0 倍（平成 23 年 3 月 1 日現在及び平成 24 年 2 月 27 日現在）でしたが、平成 25 年公募増資の発行価格等決定日（平成 25 年 1 月 28 日現在）及び平成 25 年 12 月 26 日現在においては、NAV 倍率はそれぞれ 1.5 倍、1.6 倍まで上昇しています(注)。NAV 倍率が 1 倍を超える水準で公募増資を行うことにより、収益力の向上による分配金の向上に加えて、プレミアム増資による分配金の向上の効果が期待できます。本投資法人は、公募増資の都度、既存ポートフォリオの利回りを上回る収益力の物件を取得することで、ポートフォリオ全体の収益力向上効果を創出し、1 口当たり分配金の向上を目指しつつ、本募集では、前回公募増資に引き続き、収益力向上効果に加え、プレミアム増資による分配金の向上を目指します。

なお、平成 23 年公募増資、平成 24 年公募増資、平成 25 年公募増資及び本募集のそれぞれについて、当該増資による調達資金及び当該増資と同時に行った又は行う予定の借入れによる調達資金並びに当該増資の際の取得（予定）資産のみでポートフォリオを構築したと仮定して算出した、増資が収益力に与える増資部分 1 口当たりインパクトは、以下に記載したとおり、平成 23 年公募増資では 22,208 円、平成 24 年公募増資では 22,064 円、平成 25 年公募増資では 31,388 円、本募集では 47,572 円です。本募集においては、収益性が高い物件取得とプレミアム増資の効果により、「成長の継続」及び「成長の追加効果」を目指します。本募集の増資規模は、比較的小規模ですが、本募集の増資部分 1 口当たりインパクトは、平成 23 年公募増資、平成 24 年公募増資及び平成 25 年公募増資よりも大きくなっており、これにより成長の追加効果が見込めると、本投資法人は考えています。

(注) NAV 倍率は、いずれも直前の期末時点の 1 口当たり NAV に基づき算出しています。

＜増資部分 1 口当たりインパクト＞

以下の方法で試算された増資部分 1 口当たりインパクトは、本募集による投資口発行が、どの程度本投資法人の収益向上に寄与すると期待されるかを、過去の本投資法人の公募増資の場合と比較して示す目的のためのために算出された参考数値であり、当該目的以外に用いられることを想定していません。当該参考数値は、各公募増資における取得（予定）資産、借入れ及び発行投資口数のみを基礎とし、物件取得及び借入れに係る一時的費用等は考慮せず、また、各公募増資による資金調達及び当該増資と同時に行った又は行う借入れによる調達資金並びに当該増資の際の取得（予定）資産を、その時点の本投資法人全体と完全に切り離して、あたかも各公募増資毎に上記各要素からなる別個の独立した擬似的な投資法人が構築されるものとみなした上で、当該擬似的な投資法人における投資口 1 口当たりの収益性を試算したものです。しかし、実際には、本募集に応じて本投資口を取得する投資家の投資収益は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産、既存の投資主資本及び借入れを合わせた本投資法人全体のポートフォリオの収益・費用、金利コストその他の諸要素により決まります。また、実際の増資のインパクトは、以下のような増資部分 1 口当たりインパクトの大小に加え、増資の金額の大小などにも左右されます。したがって、以下の増資部分 1 口当たりインパクトの数値は、本募集に応じた投資家が取得する本投資口の投資収益を示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大きくとも、1 口当たり分配金の増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、本投資法人の損益又は分配金の水準を想定できるものでもない点にご注意下さい。また、平成 23 年公募増資、平成 24 年公募増資及び平成 25 年公募増資の増資部分 1 口当たりインパクトは実績値ではなく、原則としてそれぞれの公募増資時点における試算値をそのまま記載していることにご注意下さい。

《ご参考：増資部分1口当たりインパクト（試算）》
 <本募集における増加分の相対的に高い収益性の向上効果>
 収益性≒（償却後 NOI 増加額－借入コスト増加額）÷新規発行口数

	平成 23 年 公募増資	平成 24 年 公募増資	平成 25 年 公募増資 ^(注 2、4)	本募集
①取得（予定）価格総額（百万円）	11,340	37,274	18,073	16,604
②平均償却後 NOI 利回り ^(注 1)	6.2%	6.2%	6.2%	5.9%
③償却後 NOI 増加額 （百万円・6 か月当たり） ^{(注 1)=①×②}	351	1,155	560	489
④借入総額（百万円）	3,100	18,000	9,000	7,400
⑤平均適用金利 ^(注 3)	1.8%	1.3%	1.4%	1.5%
⑥借入コスト増加額 （百万円・6 か月当たり） ^{(注 1)=④×⑤}	27	118	64	56
⑦増資部分インパクト （百万円・6 か月当たり） ^{(注 1)=③－⑥}	324	1,037	495	432
⑧新規発行口数 ^(注 5)	14,597	47,000	15,800	9,100
増資部分1口当たりインパクト（円） ^(注 1) =⑦÷⑧	22,208	22,064	31,388	47,572

- (注 1) ②平均償却後 NOI 利回り＝（NOI*の合計－減価償却費*の合計）÷①取得（予定）価格総額*
 ③償却後 NOI 増加額＝①取得（予定）価格総額*×②平均償却後 NOI 利回り÷2
 ⑥借入コスト増加額＝④借入総額×⑤平均適用金利÷2
 ⑦増資部分インパクト＝③償却後 NOI 増加額－⑥借入コスト増加額
 増資部分1口当たりインパクト＝⑦増資部分インパクト÷⑧新規発行口数
 ※NOI は、各募集における新規取得資産に係る鑑定評価書（又は調査報告書）に記載された DCF 法における初年度
 運営純収益又は2年目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既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却
 率により計算しています。
 ※取得（予定）価格は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金（取得経費、固
 定資産税、都市計画税及び消費税等を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を使用しています。ただし、平
 成 25 年公募増資に含まれる IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格については、本書の日付現在、建
 物が未竣工であることから、土地の取得価格に、本定期建物賃貸借予約契約書に記載の建物建築に係る請負予定代
 金総額を合計した金額を使用しています。
- (注 2) 平成 25 年公募増資の①取得（予定）価格総額、②平均償却後 NOI 利回り及び③償却後 NOI 増加額は、本書の日付現
 在 IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の建物が未竣工であることから、当該物件に関し、建物が基本設計書ど
 おりに竣工し、その後締結する予定の定期建物賃貸借契約を前提とした本調査報告書記載の DCF 法における竣工後
 初年度運営純収益及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考
 値に過ぎません。実際の IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格は変動する可能性があり、竣工後の鑑
 定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可
 能性があります。これらの数値を用いて計算した⑦増資部分インパクト及び増資部分1口当たりインパクトについて
 も、参考値に過ぎません。
- (注 3) 平均適用金利は、平成 23 年公募増資、平成 24 年公募増資及び平成 25 年公募増資については、各公募増資に伴い借
 り入れ、取得資産の取得資金に充当した各借入金*の適用金利を、借入額に応じて加重平均した数値を記載していま
 す。
 本募集に係る平均適用金利は、平成 26 年1月15日に締結された本件新規借入れに係る各金銭消費貸借契約及び金銭
 消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約の内容を基に、東短 ICAP 株式会社が平成 25 年12月26日午前
 10時00分（東京時間）に発表した6か月 LIBOR ベースの円/円スワップレート（期間8年、9年、10年、12年物
 ASK サイド）等に基づき試算したレートに各金銭消費貸借契約に定められるスプレッドを加えて求めたレートを借入
 額に基づき加重平均した数値を記載しています。実際に適用される利率は、平成 26 年1月15日に締結された各金銭
 消費貸借契約及び金銭消費貸借契約締結後に締結される金利スワップ契約に基づき、各借入れが実行される前に決定
 されるため、上記の平均適用金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な
 変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記記載の数値から大きく乖離する場合が
 あります。
 *各借入金は、全額が固定金利又は金利スワップ契約の締結により金利を固定化した借入金です。金利スワップ契約
 の締結により金利を固定化した借入金については固定化後の金利を用いています。以下同じです。
 *本件新規借入れの詳細は、前記「③ オファリング・ハイライト 2－安定性の更なる向上（ロ）一貫した「長期固
 定化を進める長期安定的なデット戦略」 b. 資金調達先の多様化」をご参照下さい。以下同じです。
- (注 4) IIF 川口ロジスティクスセンター（平成 24 年12月25日に取得済み）を含めていません。
- (注 5) 本募集の⑧新規発行口数は、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た場
 合の公募増資における発行口数と本第三者割当における募集投資口数の全てが発行された場合の発行口数を合計して
 算出しています。

b. プレミアム増資による追加効果の継続と1口当たりNAVの成長

本投資法人は、前記「a. プレミアム増資による追加効果の継続と1口当たり分配金の成長」に記載した1口当たり分配金の成長に加え、1口当たりNAVの継続的な成長を目指しています。その実現のため、本投資法人は、保有する既存ポートフォリオの価値の最大化を図ると共に、資産取得においては鑑定評価額に対する含み益を有する物件を取得することでポートフォリオ全体の含み益向上効果を創出し、1口当たりNAVを成長させてきました。具体的には、平成23年公募増資時には取得物件合計で鑑定評価額に対する含み益9億円、含み益率(注)8.7%、平成24年公募増資時には取得物件合計で鑑定評価額に対する含み益44億円、含み益率12.0%、平成25年公募増資時には取得物件合計で鑑定評価額に対する含み益33億円、含み益率18.3%の物件取得を行ってきました。本募集においても、1口当たりNAVの更なる成長を実現することができると考えており、取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、565,593円と試算しています。本投資法人は、公募増資の都度、含み益のある物件を取得することで、ポートフォリオ全体の含み益向上効果を創出し、1口当たりNAVの向上を目指しつつ、本募集では、前回公募増資に引き続き、含み益向上効果に加え、プレミアム増資によるNAVの向上効果を目指します。なお、含み益は、取得時の鑑定評価額（又は調査価格）と取得（予定）価格との差額に過ぎず、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。

<含み益を有する資産取得>

	含み益	取得（予定）価格に対する含み益率
平成23年公募増資	990百万円	8.7%
平成24年公募増資	4,486百万円	12.0%
平成25年公募増資	3,306百万円	18.3%
本募集	2,646百万円	15.9%

(注) 各公募増資における含み益率は、以下の計算式により求めています。

含み益率＝各公募増資における取得（予定）資産の含み益（取得時の鑑定評価額（又は調査価格）と取得（予定）価格との差額）÷各公募増資における取得（予定）資産の取得（予定）価格

平成25年公募増資に含まれるIIF川崎サイエンスセンター（開発物件）の含み益は、本書の日付現在建物が未竣工であることから、本調査報告書記載の不動産鑑定士による調査価格及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価書の内容は本調査報告書の内容とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。また、平成25年公募増資の含み益は、IIF川口ロジスティクスセンター（平成24年12月25日に取得済み）を含めていません。

<増資部分1口当たりインパクト>

以下の方法で試算された増資部分1口当たりインパクトは、本募集による投資口発行が、どの程度本投資法人のNAVの向上に寄与すると期待されるかを、過去の本投資法人の公募増資の場合と比較して示す目的のみのために算出された参考数値であり、当該目的以外に用いられることを想定していません。当該参考数値は、各公募増資における取得（予定）資産の含み益、発行価額及び発行投資口数のみを基礎とし、各公募増資及びその際の取得（予定）資産を、その時点の本投資法人全体と完全に切り離して、あたかも各公募増資毎に上記各要素からなる別個の独立した擬似的な投資法人が構築されるものとみなした上で、当該擬似的な投資法人における投資口1口当たりの純資産価値を試算したものです。しかし、実際には、本募集に応じて本投資口を取得する投資家が取得する本投資口の1口当たりNAVは、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産を合わせたポートフォリオを含む本投資法人全体の資産及び負債並びに物件の鑑定評価額等により決まります。また、実際の増資のインパクトは、以下のような増資部分1口当たりインパクトの大小に加え、増資の金額の大小などにも左右されます。したがって、以下の増資部分1口当たりインパクトの数値は、本募集に応じて投資家が取得する本投資口の1口当たりNAVを示すものではなく、また、過去の公募増資より当該数値が大きくとも、1口当たりNAVの増加額が過去の公募増資より大きくなるものではなく、当該数値により、将来の本投資口の1口当たりNAVの水準を想定できるものではない点にご注意下さい。また、平成23年公募増資、平成24年公募増資及び平成25年公募増資の増資部分1口当たりインパクトは実績値ではなく、原則としてそれぞれの公募増資時点における試算値をそのまま記載していることにご注意下さい。

《ご参考：増資部分 1 口当たりインパクト(試算)》
 <公募増資における新規発行投資口の相対的に高い純資産価値の向上効果>
 純資産価値の向上効果＝（発行価額総額＋含み益）÷新規発行口数

	平成 23 年 公募増資	平成 24 年 公募増資	平成 25 年 公募増資 ^(注 3、4)	本募集
①発行価額総額（百万円） ^(注 1) ＝②×③	5,711	19,640	10,556	7,304
②発行価額（円/口） ^(注 1)	391,297	417,879	668,110	802,698
③新規発行口数 ^(注 2)	14,597	47,000	15,800	9,100
④含み益（百万円） ^(注 3)	990	4,486	3,306	2,646
⑤増資部分インパクト（百万円） ＝①＋④	6,701	24,126	13,862	9,950
増資部分 1 口当たりインパクト（円） ＝⑤÷③	459,119	513,325	877,395	1,093,467

(注 1) 本募集の①発行価額総額及び②発行価額は、平成 25 年 12 月 26 日（木）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算出した見込額です。

(注 2) 本募集の③新規発行口数は、海外引受会社が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た場合の公募増資における発行口数と本第三者割当における募集投資口数の全てが発行された場合の発行口数を合計して算出しています。

(注 3) 平成 25 年公募増資の④含み益は、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）に関し、本書の日付現在当該物件の建物が未竣工であることから、本調査報告書記載の不動産鑑定士による調査価格及び本定期建物賃貸借予約契約書記載の建物建築に係る請負予定代金総額を使用して算定した参考値に過ぎません。実際の IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格は変動する可能性があり、また、竣工後の鑑定評価額は調査価格とは異なる可能性がありますので、当該参考値は実際の数値と大幅に異なる可能性があります。

(注 4) IIF 川口ロジスティクスセンター（平成 24 年 12 月 25 日に取得済み）を含めていません。

本投資法人は、戦略の継続による増資部分 1 口当たりインパクトの更なる向上により、希薄化を抑えた効果的なエクイティの成長を目指します。

(ロ) 戦略的なキャッシュマネジメント

本投資法人は、エクイティの継続的成長のため、戦略的なキャッシュマネジメントを実践します。

a. 安定的なフリーキャッシュフロー

本投資法人の毎期の減価償却費から発生するフリーキャッシュフロー^(注 1)は 596 百万円（上場来平均。ただし、第 1 期を除きます。）であり、安定的にフリーキャッシュフローが発生しています。

フリーキャッシュフローの源泉である FFO^(注 2)及び AFFO^(注 2)も、これまでのところ、安定的な成長を継続しています。

本投資法人は、これらのフリーキャッシュフローを多様なキャッシュマネジメント手法を通じて柔軟に活用していくことが、エクイティの継続的な成長の実現を図る上では、重要であると考えています。

(注 1) FFO から資本的支出及び分配金を控除した額を本投資法人では「フリーキャッシュフロー」と呼んでいます。

(注 2) 「FFO」とは、Funds From Operations の略で、当期純利益から一過性の損益を控除して減価償却費を加算したキャッシュフローであり、以下の計算式により求められる指標です。

FFO＝当期純利益±不動産売却損益+減価償却費

「AFFO」とは、Adjusted Funds From Operations の略で、FFO から資本的支出を差し引いたキャッシュフローであり、以下の計算式により求められる指標です。

AFFO＝FFO－資本的支出

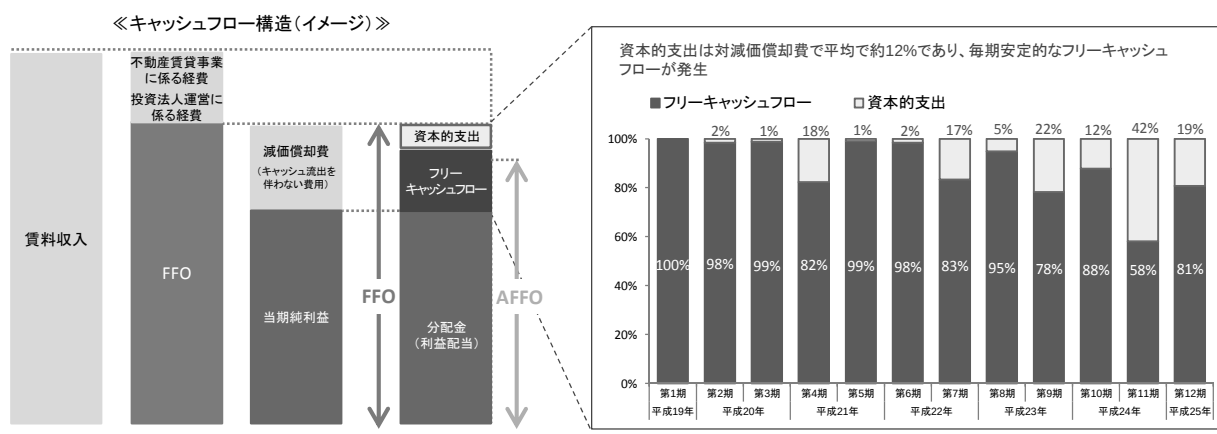
＜毎期生じるフリーキャッシュフロー＝本投資法人の収益・キャッシュフロー構造＞

毎期の減価償却費に占める資本的支出の割合は、平均で約12%であり、毎期フリーキャッシュフローが発生しています。

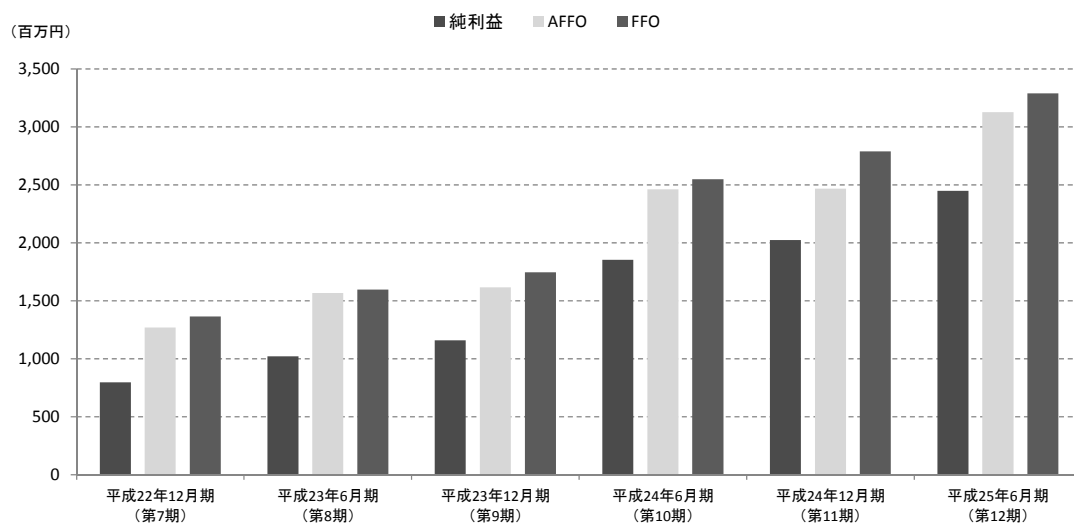
毎期生じるフリーキャッシュフロー

596百万円

※上場から平成25年6月期(第12期)までの平均(第1期を除く)



＜FFO・AFFO・純利益の安定的な成長＞



FFO ペイアウトレシオ(注)	58.5%	64.0%	66.4%	72.7%	72.6%	74.4%
AFFO ペイアウトレシオ(注)	62.8%	65.2%	71.7%	75.3%	82.0%	78.2%

(注) 「FFO ペイアウトレシオ」とは、FFO のうち実際に分配された金額の割合を示す指標です。純利益は分配金総額とほぼ同額です。

FFO ペイアウトレシオ＝純利益÷FFO

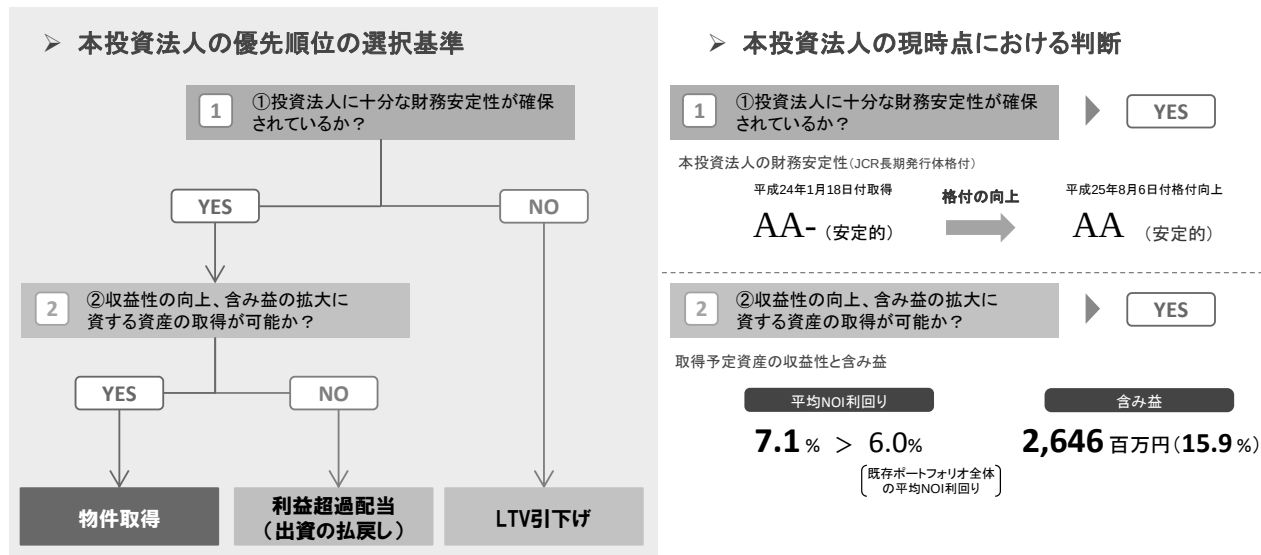
「AFFO ペイアウトレシオ」とは、AFFO のうち実際に分配された金額の割合を示す指標です。純利益は分配金総額とほぼ同額です。

AFFO ペイアウトレシオ＝純利益÷AFFO

b. フリーキャッシュフローの活用方針

本投資法人は、獲得したフリーキャッシュフロー等の資金を収益力向上・含み益拡大に資する物件取得に最優先で活用することにより、エクイティの更なる成長を追求します。

＜フリーキャッシュフロー活用方法の考え方の整理＞



本投資法人は、フリーキャッシュフローの戦略的な活用方法を選択するにあたり、エクイティの継続的な成長及び安定性の向上の観点から分析を行い、それらの分析の結果を総合的に判断しています。

具体的には、第一に「①投資法人に十分な財務安定性が確保されているか」について判断しています。本投資法人の現時点における判断としては、本投資法人の財務安定性を示す長期発行体格付が「AA（格付の見通し：安定的）」であることから、十分な安定性が確保されていると判断しています。続いて、第二に「②収益性の向上、含み益の拡大に資する資産の取得が可能か」について判断しています。本投資法人の現時点における判断としては、取得予定資産の平均 NOI 利回りが 7.1%と本投資法人の平成 25 年 6 月末日（第 12 期末日）における既存ポートフォリオ全体の平均 NOI 利回り 6.0%を上回り、含み益が 2,646 百万円（含み益率：15.9%）であることから、収益性の向上、含み益の拡大に資する物件の取得が可能であると判断しています。

以上の分析の結果から、現時点におけるキャッシュフローの活用方法の判断としては、物件取得を最優先とすることが、エクイティの成長に最も効果があると判断しています。取得予定資産の取得資金の一部にはフリーキャッシュフローが充当される予定です。

⑤ 「エクイティの継続的な成長」を実現する戦略の実行

平成 23 年公募増資及び平成 24 年公募増資では、「収益力の向上」、「含み益の向上」に資する資産の取得により、1 口当たり分配金及び 1 口当たり NAV が大幅に向上しました。平成 25 年公募増資では、「成長の継続」と「安定性の向上」を実現するとともに、「プレミアム増資」による 1 口当たり分配金及び 1 口当たり NAV の向上への追加効果を実現しており、本募集においても「プレミアム増資」による更なるエクイティの継続的な成長を目指します。

(イ) アセット

＜平成 23 年、平成 24 年及び平成 25 年に実施した公募増資＞

CRE 提案を通じた物件取得による分配金及び NAV の成長

	平成 22 年 12 月末日 (第 7 期末日) 現在		平成 23 年 公募増資 (注 2)		平成 23 年 12 月末日 (第 9 期末日) 現在		平成 24 年 公募増資 (注 2)		平成 24 年 6 月末日 (第 10 期末日) 現在
物件数	11 物件	+	5 物件	=	16 物件	+	6 物件	=	22 物件
取得（予定） 価格の合計	96,900 百万円	+	11,340 百万円	=	108,240 百万円	+	37,274 百万円	=	145,514 百万円
平均 NOI 利回り	5.0%		6.9%	⇒	5.3%		7.1%	⇒	5.9%
平均償却後 NOI 利回り	3.8%		6.2%	⇒	4.2%		6.2%	⇒	4.9%
鑑定評価額に 対する含み益	—		+990 百万円		—		+4,486 百万円		—
総テナント数	10 社		→		16 社		→		21 社

＜4 年連続の公募増資となる本募集＞

前回に続きプレミアム増資による分配金及び NAV の更なる成長を目指す

	平成 24 年 6 月末日 (第 10 期末日) 現在		第 11 期物件 取得及び 平成 25 年 公募増資(注 2)		平成 25 年 6 月末日 (第 12 期末日) 現在		本募集		取得予定資産 取得後
物件数	22 物件	+	7 物件	=	29 物件	+	8 物件 (建物追加取得 1 物件を含む)	=	36 物件
取得（予定） 価格の合計	145,514 百万円	+	19,843 百万円	=	165,357 百万円	+	16,604 百万円	=	181,961 百万円
平均 NOI 利回り	5.9%		7.3%	⇒	6.0%		7.1%	⇒	6.1%
平均償却後 NOI 利回り	4.9%		6.2%	⇒	4.9%		5.9%	⇒	5.0%
鑑定評価額に 対する含み益	—		+4,326 百万円		—		+2,646 百万円		—
総テナント数	21 社		→		29 社		→		36 社

(注 1) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成 25 年 12 月末日時点の指標と取得予定資産に係る指標を単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。なお、既存ポートフォリオに係る平成 25 年 12 月末日時点の指標が本書の日付現在確定していないものについては、平成 25 年 6 月末日時点の指標を用いています。

(注 2) 各公募増資における平均 NOI 利回り、平均償却後 NOI 利回り及び鑑定評価額に対する含み益は、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて、各公募時点で算出した数値を記載しています。本書の日付現在の実績値とは異なりますのでご留意下さい。

(ロ) デット

	平成 22 年 12 月末日 (第 7 期末日) 現在		平成 23 年 12 月末日 (第 9 期末日) 現在		平成 24 年 6 月末日 (第 10 期末日) 現在		平成 25 年 6 月末日 (第 12 期末日) 現在		取得予定資産 取得後
LTV	57.2%		54.9%		51.6%		50.8%		50.6%
長期比率 (注 2)	79.8%		100.0%		100.0%		100.0%		100.0%
固定比率	3.4%	→	46.9%	→	61.4%	→	89.3%	→	100.0%
平均借入 残存期間	2.1 年		3.8 年		4.2 年		5.5 年		6.2 年
平均適用 金利	1.37%		1.32%		1.31%		1.27%		1.40%

(注 1) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、本書の日付現在の指標と本件新規借入れに係る指標を単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。なお、本書の日付現在の指標が本書の日付現在確定していないものについては、平成 25 年 12 月末日時点の指標等を用いています。

(注 2) 「長期比率」は、以下の計算式により求めています。

各期末日の長期比率＝長期有利子負債金額÷有利子負債の総額

長期有利子負債は、長期借入金（1 年内返済予定長期借入金を含みます。）及び投資法人債を指します。

取得予定資産取得後の長期比率＝（第 13 期末日現在の長期有利子負債金額＋本件新規借入れの合計借入金額）÷（第 13 期末日現在の有利子負債の総額＋本件新規借入れの合計借入金額）

(ハ) エクイティ

	平成 22 年 12 月末日 (第 7 期末日) 現在		平成 23 年 12 月末日 (第 9 期末日) 現在		平成 24 年 6 月末日 (第 10 期末日) 現在		平成 25 年 6 月末日 (第 12 期末日) 現在		取得予定資産 取得後
1 口当たり 分配金	10,102 円	→	12,377 円	→	13,176 円	→	15,643 円	→	更なる 分配金の 成長を目指す
1 口当たり NAV	427,593 円	→	451,656 円	→	467,421 円	→	534,886 円	→	565,593 円

(注 1) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成 25 年 12 月末日時点の指標と取得予定資産に係る指標を単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。なお、既存ポートフォリオに係る平成 25 年 12 月末日時点の指標が本書の日付現在確定していないものについては、平成 25 年 6 月末日時点の指標を用いています。

(注 2) 平成 23 年 6 月末日（第 8 期末日）の 1 口当たり分配金は 10,919 円、1 口当たり NAV は 430,700 円でした。また、平成 24 年 12 月末日（第 11 期末日）の 1 口当たり分配金は 14,387 円、1 口当たり NAV は 483,795 円でした。

《ご参考》

	平成 22 年 12 月末日 (第 7 期末日) 現在		平成 25 年 6 月末日 (第 12 期末日) 現在
時価総額	31,100 百万円	→	150,956 百万円
投資口 価格	393,500 円	→	965,000 円

(2) 運用状況

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

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

① 運用状況

(イ) 運用の状況

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

その後、本投資法人は物件の厳選投資を継続することで、ポートフォリオを拡大してきました。また、第 8 期の平成 23 年 3 月、第 10 期の平成 24 年 3 月、第 12 期の平成 25 年 2 月には公募増資を実施しており、過去 3 回の公募増資によって、合計 17 物件（取得価格の合計 66,687 百万円）を取得しています。

その結果、本書の日付現在、インダストリアル不動産 23 物件（取得価格の合計 89,113 百万円）（うち、物流施設 17 物件（取得価格の合計 56,773 百万円）及び工場・研究開発施設等 6 物件（取得価格の合計 32,340 百万円(注)））、インフラ不動産 6 物件（取得価格の合計 76,244 百万円）を保有するに至っています。

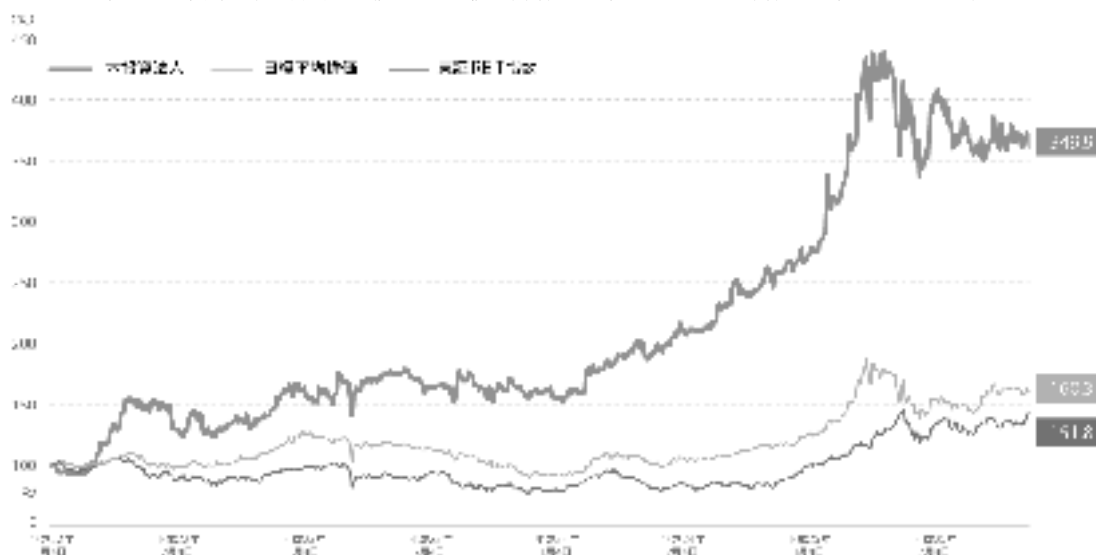
(注) IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、土地の取得代金（526 百万円）と、本定期建物賃貸借予約契約書に記載の請負予定代金の合計額である 2,040 百万円を取得価格としています。実際の IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の取得価格は変動する可能性があります。

(ロ) 投資口価格の推移

平成 22 年 1 月 4 日から平成 25 年 12 月 26 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と東証 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及び東証 REIT 指数について、平成 22 年 1 月 4 日の終値（本投資法人の投資口価格 243,800 円、東証 REIT 指数 906.28 ポイント、日経平均株価 10,654.79 円）をそれぞれ 100% として指数化して表示しています。

＜直近 4 年間の相対投資口価格の推移（平成 22 年 1 月 4 日～平成 25 年 12 月 26 日）＞



(出所) Bloomberg

(注 1) 東京証券取引所における終値を使用しています。

(注 2) 左軸は平成 22 年 1 月 4 日の東京証券取引所における終値を 100% とした相対的な投資口の価格推移を示しています。

＜時価総額及び売買代金の推移（平成 22 年 1 月 4 日～平成 25 年 12 月 26 日）＞



(出所) Bloomberg

(注) 東京証券取引所における時価総額と売買代金を記載しています。

② 外部からの評価

(イ) 戦略に対する評価－J-REIT 初の「ポーター賞」受賞

本投資法人は、一橋大学大学院国際企業戦略研究科 ポーター賞運営委員会より、平成 25 年度の「ポーター賞」を受賞しました。「ポーター賞」は、「優れた競争戦略の実践」に焦点を当てた賞であり、製品、プロセス、経営手法にイノベーションを起こし、独自性がある戦略を実行した結果、高い収益性を達成・維持している企業を表彰します。「ポーター賞」は平成 13 年に創設され、今回で 13 回目となります。J-REIT で「ポーター賞」を受賞したのは本投資法人が初となります。

(ロ) ディスクロージャー・ガバナンスに対する評価－APREA BEST PRACTICES AWARDS 2013 受賞

本投資法人は、平成 25 年 11 月 20 日、アジア太平洋不動産協会（以下「APREA」といいます。）(注 1)より、「2013 APREA ベスト・プラクティス・アワード」(注 2)における「Country Award: Best Submission from Japan」を受賞しました。

「2013 APREA ベスト・プラクティス・アワード、Country Award: Best Submission from Japan」は、日本に所在する上場不動産企業や J-REIT のうち、選考への応募があった企業のみを対象とし(注 2)、コーポレートガバナンス及び情報開示の面で優れた企業を認定するものです。

(注 1) APREA は、アジア太平洋地域の不動産業界を代表するために設立された非営利業界団体です。

(注 2) 「APREA ベスト・プラクティス・アワード」は、アジア太平洋地域に所在する不動産企業のうち、選考の応募があった企業のみを対象とし、コーポレートガバナンス及び情報開示の面で優れた企業を認定するものです。APREA の会員か否かは問いません。応募企業数は不明です。

(ハ) 環境への取組みに対する評価

本投資法人は上場来、長期的視野に基づきテナントと協働して環境に配慮した物件運営を推進してきました。個別物件では、平成 24 年 10 月に 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おいて J-REIT 初の物流施設における DBJ Green Building 認証を取得しました。平成 25 年 9 月には GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) の環境対応調査において、「Sector Leader」の認定を受けています。なお、J-REIT で「Sector Leader」に認定されたのは本投資法人が初めてです。

a. GRESB「Sector Leader」認定取得

GRESB(注)は、参加する不動産会社及びファンドの中から、サステナビリティに関して優れた取組みを行った不動産会社又はファンドを「Sector Leader」と認定しています。本投資法人は、アジアの産業用不動産部門において「Sector Leader」(1 位)として認定され、世界の産業用不動産部門においても 2 位と認定されました。なお、平成 25 年の GRESB のベンチマーク調査には世界の 543 の不動産会社とファンドが参加していますが、このうち「アジアの産業不動産部門」及び「世界の産業不動産部門」に属するものの数は公表されていません。

(注) GRESB は、環境・社会・ガバナンスへの配慮を不動産投資にも適用することで株主価値を高めることを目的として平成 21 年に創設された組織です。

b. J-REIT 初の物流施設における DBJ Green Building 認証取得

本投資法人は、保有する 2 物件（IIF 越谷ロジスティクスセンター、IIF 野田ロジスティクスセンター）について、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が平成 24 年 8 月に DBJ Green Building 認証ロジスティクス版を創設してから、J-REIT が保有する物流施設として初めて DBJ より DBJ Green Building 認証（評価ランク：ゴールド）を平成 24 年 10 月 5 日付で受けました。

DBJ Green Building 認証制度では、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（Green Building）の普及促進を目的に、DBJ が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するとされています。

(二) マーケットからの評価

a. 平成 25 年公募増資における受賞

本投資法人は、平成 25 年公募増資に関し、トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社(注 1)より、「J-REIT of the Year (Thomson DealWatch Awards 2012)」を、また併せて株式会社キャピタル・アイ(注 2)より「Best Issuer of 2012 (不動産投資信託証券部門)」を受賞しました。なお、本投資法人は、トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社主催の DealWatch Awards(注 3)で 2 年連続の受賞、株式会社キャピタル・アイ主催の キャピタル・アイ Awards(注 4)で、3 年連続の受賞（平成 22 年度における BEST DEALS OF 2010、平成 23 年度における BEST DEALS OF 2011、平成 24 年度における BEST ISSUER OF 2012）となります。

(注 1) トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社は、企業と専門家のために各種情報を提供することを主な事業の内容としています。

(注 2) 株式会社キャピタル・アイは、金融市場に関するオンライン情報サービス、金融専門誌や関連書籍の製作・発行等を主な事業の内容としています。

(注 3) 主幹事実績やシンジケート団参加の実績がある引受業者や投資家にアンケートを依頼し、該当会計年度の案件から各部門の受賞候補を選定し、DealWatch 編集部が選定された候補案件、候補者を DealWatch Awards 判断基準に則り、更に吟味・選考し、最終的に受賞案件、受賞者を決定するものとされています。

(注 4) 引受証券会社及び機関投資家に対して実施したアンケートの回答をもとに、市場に円滑に受け入れられたか、市場にとって意義があったか、市場の発展や活性化に資するかなどの観点から選出したものとされています。

b. グローバル指標（インデックス）への組入状況

本投資法人は、平成 25 年 12 月末日現在、以下のグローバル指標（インデックス）に組み入れられています。

(i) FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index

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

(ii) GPR 250 Index/ GPR 250 REIT Index

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

GPR 250 REIT Index とは、GPR 250 Index に組み入れられている 250 銘柄のうち、REIT のみ（平成 25 年 9 月 30 日現在、196 銘柄）で構成されたインデックスです。

(iii) UBS Global Real Estate Index / UBS Global Real Estate Investors Index

UBS Global Real Estate Index とは、世界中の上場不動産会社（REIT を含みます。）によって構成されたインデックスです。

UBS Global Real Estate Investors Index とは、UBS Global Real Estate Index に組み入れられている銘柄のうち、デベロッパーを除く銘柄のみで構成されたインデックスです。

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

S&P Global REIT Index とは、36 か国の不動産会社 597 銘柄のうち、REIT のみ（平成 25 年 9 月 30 日現在、342 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 342 銘柄のうち、S&P Dow Jones 社が定義する先進国における銘柄のみ（平成 25 年 9 月 30 日現在、307 銘柄）で構成されたインデックスです。

(v) Thomson Reuters GPR/APREA Investable 100 Index

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

③ 競合の少ないアセットカテゴリー

本投資法人は、他の J-REIT の投資対象の中心とされてきたオフィスビル、商業施設及び住宅等のアセットクラスとは異なる、物流施設、工場・研究開発施設等及びインフラ施設等の産業用不動産に特化した投資を行うことにより、パイオニアとしての先行者アドバンテージ及び取得における競合が少ないことによる有利な条件での取得を通じ、成長を実現してきました。

本投資法人は、日本で唯一の産業用不動産特化型 J-REIT として、従来の J-REIT が投資してこなかった新しいアセットカテゴリーに投資することにより、更なる成長を目指します。

④ 資金調達と返済の状況

本投資法人は、平成 25 年 6 月 28 日に、残存期間 0.3 年の変動金利による借入金 7,500 百万円を期限前弁済し、残存期間 9.5 年の固定金利(注 1)の資金に借り換えしました。この結果、平成 25 年 6 月末日時点の平均借入残存期間は 5.5 年、固定比率は 89.3%でした。

また、平成 25 年 10 月 18 日には、同日を返済期限としていた変動金利による借入金 7,500 百万円を、残存期間 10.0 年の固定金利(注 1)の資金に借り換えしました。更に、平成 25 年 12 月 30 日には、残存期間 1.0 年の変動金利による借入金 2,000 百万円を期限前弁済し、残存期間 10.0 年の固定金利(注 1)の資金へと借換えを行っています。

これらの結果、平成 25 年 12 月 31 日現在の平均借入残存期間は 6.0 年へと長期化され、固定比率は 100.0% となり、長期安定的な財務基盤を構築しています。なお、本投資法人は、JCR から「AA- (格付の見通し：ポジティブ)」の長期発行体格付を取得していましたが、平成 25 年 8 月 6 日付で同格付は「AA (格付の見通し：安定的)」に変更されました(注 2)。

(注 1) 当該資金の借入契約と同日付で金利スワップ契約を締結しており、固定金利による借入れとしています。

(注 2) 本募集の対象である本投資口に付された格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

<借入金明細表（平成 25 年 12 月末日（第 13 期末）現在）>

（単位：千円）

	区 分	第 12 期末 残高	第 13 期 増加額	第 13 期 減少額	第 13 期末 残高	平均利率 (注 1)	返済期限	使 途	摘 要
	借入先								
長期 借 入 金 (注 2)	メットライフアリコ 生命保険株式会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.7%	平成 26 年 12 月 25 日	既存短期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	3,900,000	-	3,900,000	0	0.8%	平成 25 年 10 月 18 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	3,600,000	-	3,600,000	0				
	株式会社 三井住友銀行	2,000,000	-	2,000,000	0	0.9%	平成 26 年 12 月 30 日 (注 3)	既存短期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	5,000,000	-	-	5,000,000	1.7%	平成 30 年 2 月 27 日	既存短期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	3,200,000	-	-	3,200,000	1.8% (注 4)	平成 30 年 3 月 9 日	不動産等購 入資金及び 既存短期借 入金の借換	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	2,950,000	-	-	2,950,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	2,350,000	-	-	2,350,000				
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.2% (注 4)	平成 28 年 8 月 31 日	既存投資法 人債の償還	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	4,463,000	-	-	4,463,000	1.3% (注 4)	平成 29 年 9 月 29 日	既存長期借 入金及び既 存短期借入 金の借換	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	4,057,000	-	-	4,057,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	3,080,000	-	-	3,080,000				
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	2,823,000	-	-	2,823,000	0.9% (注 4)	平成 29 年 3 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	2,603,000	-	-	2,603,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	2,074,000	-	-	2,074,000				
	株式会社 三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.9% (注 4)	平成 29 年 3 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	565,000	-	-	565,000	1.3% (注 4)	平成 31 年 3 月 29 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	520,000	-	-	520,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	415,000	-	-	415,000				
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.9% (注 4)	平成 34 年 3 月 30 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.6% (注 4)	平成 32 年 3 月 31 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	2.2%	平成 36 年 3 月 29 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 日本政策投資銀行	2,000,000	-	-	2,000,000	1.9%	平成 34 年 3 月 29 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.9% (注 4)	平成 34 年 3 月 31 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	1.3% (注 4)	平成 31 年 3 月 29 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	日本生命保険 相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	1.4%	平成 32 年 6 月 30 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	583,000	-	-	583,000	1.2% (注 4)	平成 31 年 6 月 28 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	417,000	-	-	417,000	1.2% (注 4)	平成 31 年 6 月 28 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	2,274,000	-	-	2,274,000	1.2% (注 4)	平成 31 年 9 月 30 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	1,626,000	-	-	1,626,000	1.2% (注 4)	平成 31 年 9 月 30 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証

	区 分	第 12 期末 残高	第 13 期 増加額	第 13 期 減少額	第 13 期末 残高	平均利率 (注 1)	返済期限	使 途	摘 要
	借入先								
長期借入金 (注 2)	株式会社 日本政策投資銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.8%	平成 37 年 2 月 5 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	1,316,000	-	-	1,316,000	1.4% (注 4)	平成 35 年 2 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	1,218,000	-	-	1,218,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	966,000	-	-	966,000				
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.3%	平成 35 年 2 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.4% (注 4)	平成 35 年 2 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000	1.5% (注 4)	平成 35 年 2 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	日本生命保険 相互会社	500,000	-	-	500,000	1.6%	平成 35 年 2 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 新生銀行	500,000	-	-	500,000	1.4% (注 4)	平成 35 年 2 月 6 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	188,000	-	-	188,000	1.2% (注 4)	平成 34 年 2 月 4 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	174,000	-	-	174,000				
	三井住友信託銀行 株式会社	138,000	-	-	138,000				
	株式会社 三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	1.2% (注 4)	平成 34 年 2 月 4 日	不動産等 購入資金	無担保 無保証
	日本生命保険 相互会社	2,000,000	-	-	2,000,000	1.8%	平成 36 年 6 月 28 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	三井住友信託銀行 株式会社	2,500,000	-	-	2,500,000	0.7% (注 4)	平成 35 年 6 月 30 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 みずほ銀行	1,500,000	-	-	1,500,000	0.7% (注 4)	平成 34 年 6 月 30 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	野村信託銀行 株式会社	500,000	-	-	500,000	0.5% (注 4)	平成 32 年 6 月 30 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	株式会社 りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社 山口銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社 三菱東京 U F J 銀行	-	3,900,000	-	3,900,000	0.6% (注 4)	平成 35 年 10 月 18 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	三菱 U F J 信託銀行 株式会社	-	3,600,000	-	3,600,000				
	株式会社 三井住友銀行	-	2,000,000	-	2,000,000	1.4% (注 4)	平成 35 年 12 月 29 日	既存長期借 入金の借換	無担保 無保証
	長期借入金 計	79,000,000	9,500,000	9,500,000	79,000,000				

(注 1) 平均利率は期中加重平均利率を小数点第 2 位で四捨五入して表示しています。

(注 2) 長期借入金には 1 年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注 3) 平成 25 年 12 月 30 日付で期限前弁済をしています。

(注 4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

< 投資法人債明細表 (平成 25 年 12 月末日 (第 13 期末) 現在) >

(単位: 千円)

銘柄	発行年月日	第 12 期末 残高	第 13 期 増加額	第 13 期 減少額	第 13 期末 残高	利率	償還期限	使 途	担保
第 1 回無担保 投資法人債	平成 24 年 12 月 27 日	5,000,000	-	-	5,000,000	0.56%	平成 28 年 12 月 27 日	借入金の返済	無担保 無保証
第 2 回無担保 投資法人債	平成 24 年 12 月 27 日	5,000,000	-	-	5,000,000	1.40%	平成 34 年 12 月 27 日	借入金の返済	無担保 無保証
合計		10,000,000	-	-	10,000,000				

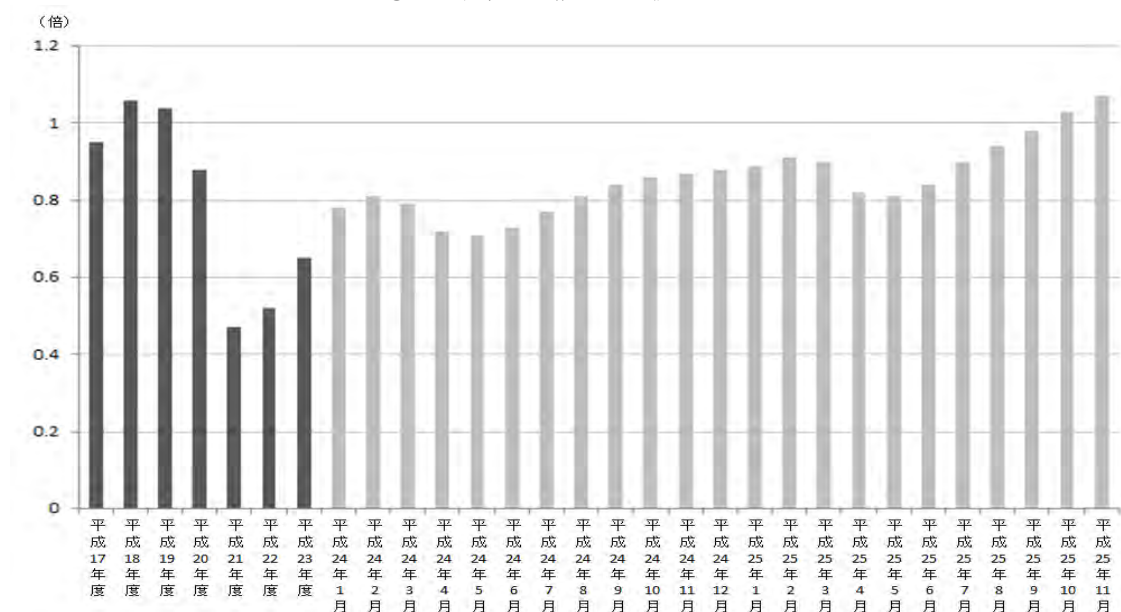
(3) 運用環境

① 日本のマクロ環境

日本経済は、平成 24 年 12 月の新政権発足以降のいわゆる「アベノミクス」効果、平成 25 年 4 月以降の日本銀行による「量的・質的金融緩和」及び海外景気を持ち直しにより、底堅く推移しています。企業収益や雇用・所得環境にも改善が見られ（図①）、個人消費も堅調に推移しています。また、今後の景気の見通しを示す「景気ウォッチャー判断指数」も、平成 20 年下期を底として上昇基調にあり、新政権が発足した平成 24 年 12 月以降、大幅な改善を示しています（図②）。

その結果、日本の景気は緩やかに回復し、実質 GDP 成長率は内閣府の発表によると平成 25 年度は 2.8% になる見込みです（図③）。

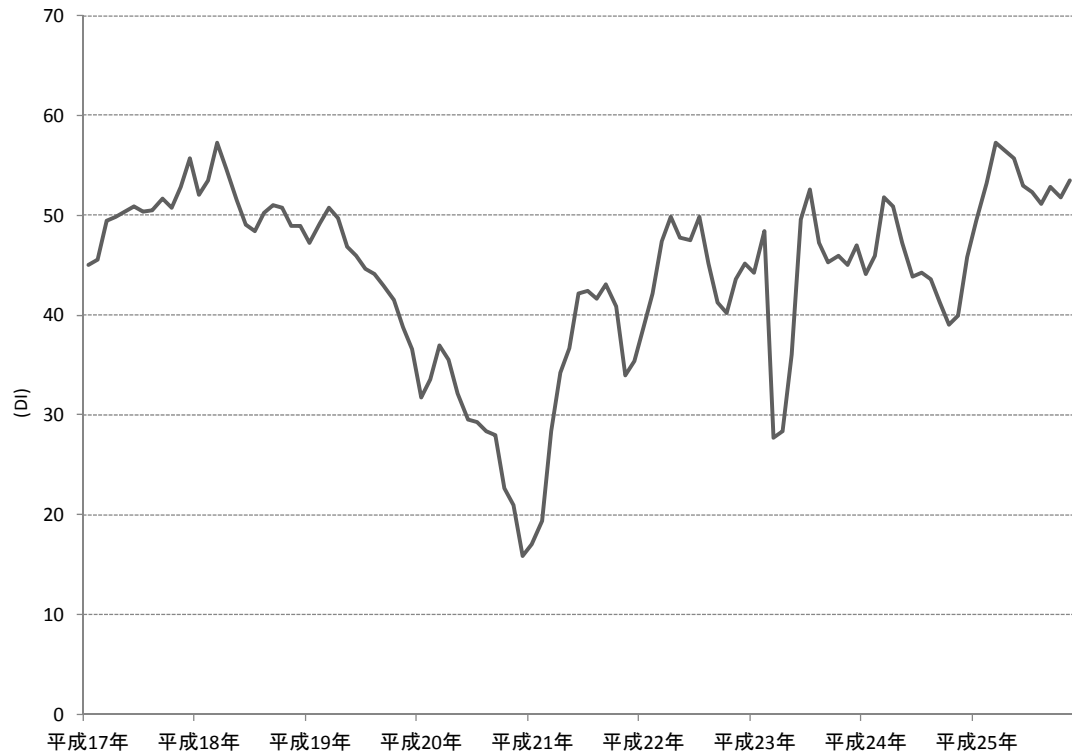
図①：＜有効求人倍率の推移＞



(出所) 厚生労働省「一般職業紹介状況」平成 17 年～平成 25 年

(注) 新規学卒者を除きパートを含む有効求人倍率の実数を表示しています。

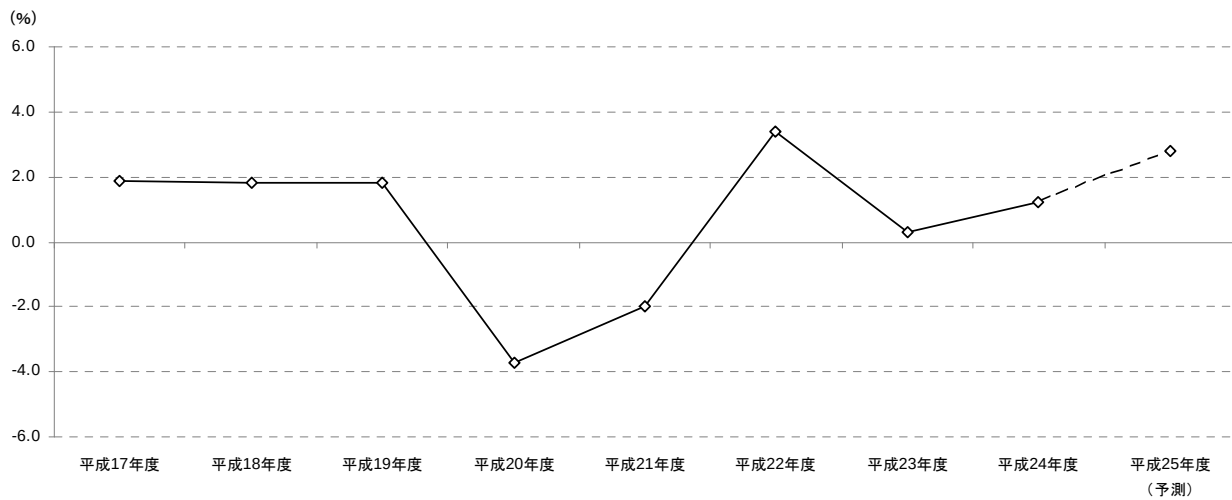
図②：＜景気ウォッチャー判断指数の推移＞



(出所) 内閣府「景気ウォッチャー調査」

(注) 平成 25 年 10 月現在の現状判断 DI を記載しています。

図③：＜実質 GDP 成長率（前年度比）の推移＞



(出所) 内閣府「国民経済計算（GDP 統計）」

(注 1) 各年は年度ベースです。

(注 2) 平成 25 年度は予測値です。

(注 3) 平成 25 年 12 月現在。

② CRE・PRE のポテンシャル

(イ) CRE 市場のポテンシャル

a. 市場規模

<工場・物流施設におけるポテンシャル>

本投資法人の CRE 提案において対象不動産の市場の規模に関し、国土交通省が発表する平成 20 年法人土地基本調査及び法人建物基本調査によると、事業を営んでいる法人で国・地方公共団体以外のものが所有する土地・建物は約 470 兆円（注 1）とされており、そのうち、工場・倉庫の敷地に利用されている土地・建物が約 72 兆円（注 2）であることから（図④）、大きな市場ポテンシャルを有していると考えられています。

（注 1）土地・建物の金額約 470 兆円は、土地の金額約 381 兆円、建物の金額約 89 兆円を合計したものです。

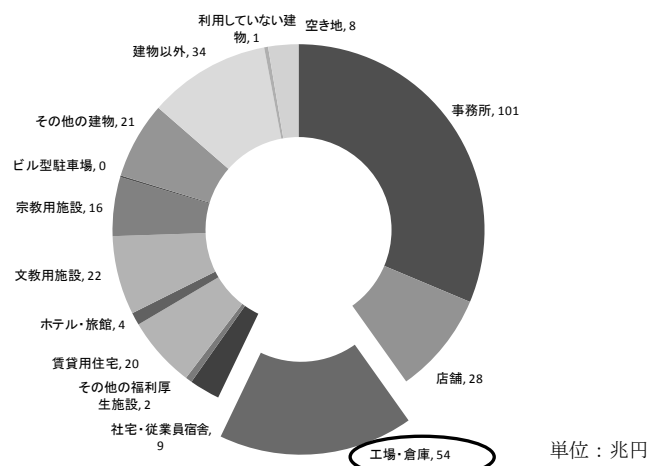
（注 2）工場・倉庫に利用されている金額約 72 兆円は、土地約 54 兆円、建物約 17 兆円を合計したものです。

<インフラ施設におけるポテンシャル>

インフラ施設は公的機関のみならず、民間企業も多く保有しています。民間企業資本ストックは着実に増加しており、平成 25 年 6 月末の有形固定資産のストックは 1,200 兆円を超える規模となっています（図⑤）。平成 23 年時点の有形固定資産のストックの内訳は、製造業が約 407 兆円と全体の約 33%を占めており、サービス業、運輸・通信業が続きます（図⑥）。

本投資法人は、今後官民ともにインフラ施設について所有と経営の分離の動きが加速すると考えており、これら公的機関と民間企業が保有するインフラ施設に対しては大きな市場規模に支えられた成長ポテンシャルが見込めることから、関係法令の整備等が必要な場合にはそれらの前提条件の充足や関係機関との調整を踏まえつつ、投資していく方針です。

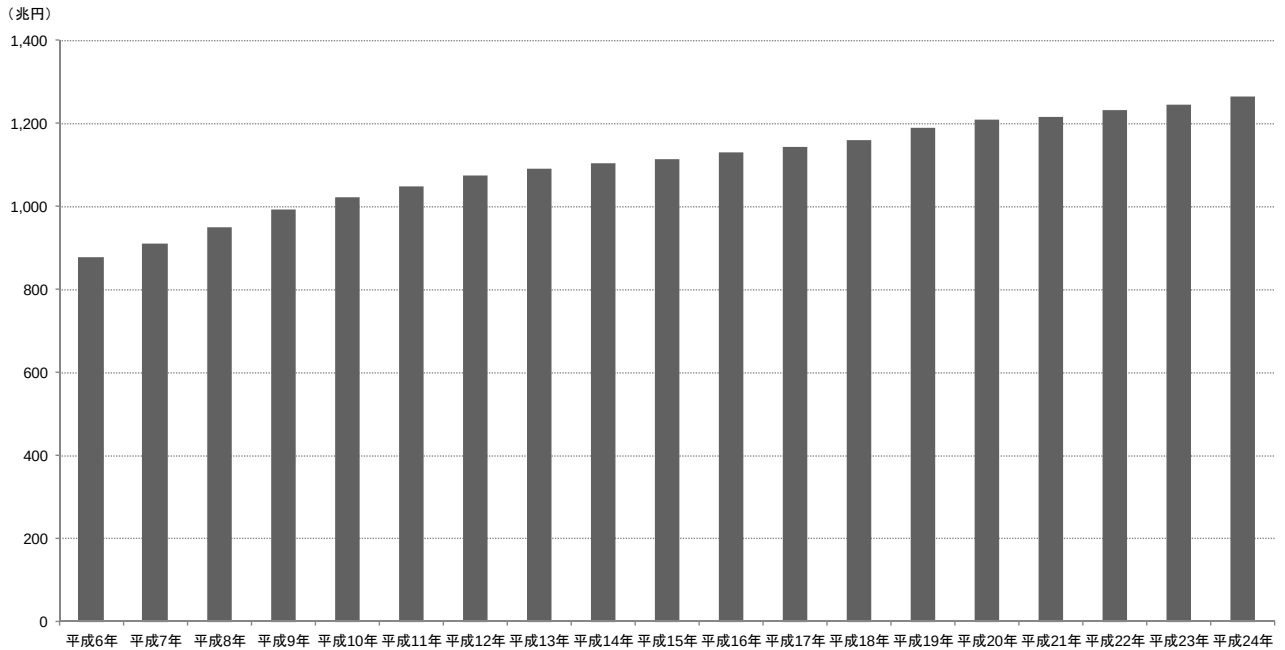
図④：＜「宅地など」の利用現況別資産額＞



(出所) 国土交通省「平成 20 年 法人土地基本調査」及び「平成 20 年 法人建物基本調査」

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

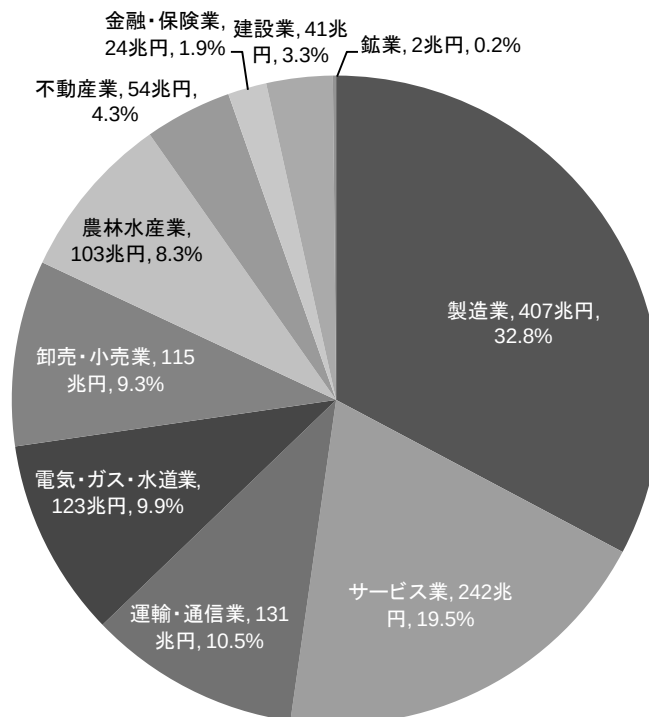
図⑤：＜民間企業資本ストックの推移＞



(出所) 内閣府「民間企業資本ストック」平成6年～平成25年（平成25年は4～6月期まで）

(注) 平成6年から平成23年は「平成17年基準 民間企業資本ストック年報」の有形固定資産の進捗ベースのストック額を記載しています。平成24年及び平成25年は平成25年9月30日付の「民間企業資本ストック平成25年4～6月期速報値」に基づき、それぞれ平成24年10～12月期の数値、平成25年4～6月期の有形固定資産の進捗ベースのストック額を記載しています。

図⑥：＜民間企業資本ストックの業種別内訳＞



(出所) 内閣府「平成17年基準 民間企業資本ストック年報」

(注) 有形固定資産の進捗ベースのストック額のうち、直近の年報に記載された平成23年の数値を業種別に記載しています。

b. 企業の保有態度の変遷

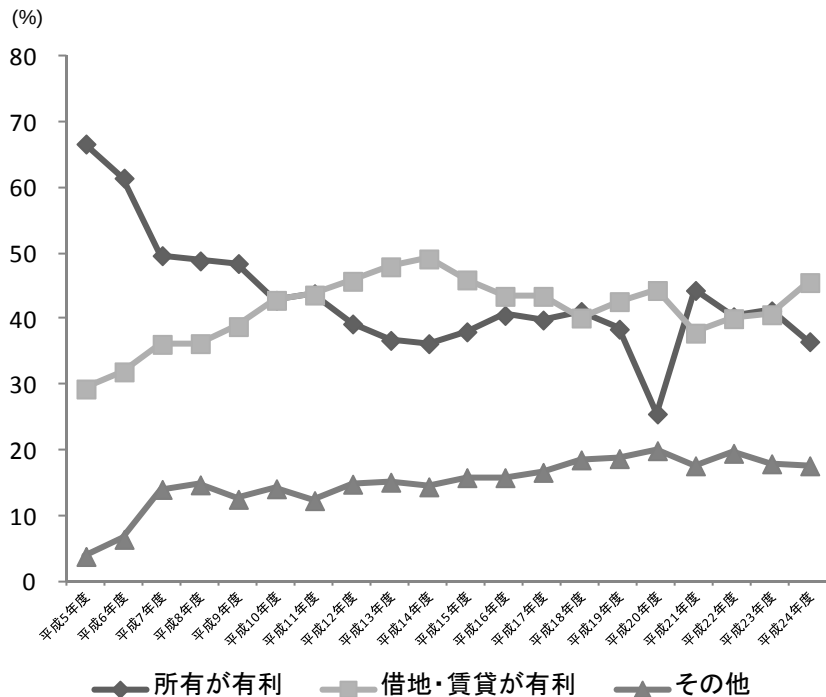
我が国の企業は、より一層経営効率を高めるためバランスシートの圧縮に取り組むなど、今後、土地については所有が有利と考える企業よりも賃貸が有利と考える企業が平成24年度の調査においては多くなっています（図⑦）。

「事業所の進出・撤退が柔軟に行える」ことを理由とするものが、「今後、借地・賃貸が有利」と回答する企業全体の61.4%と多くを占めています。これは、経営を取り巻く環境の変化が速く、その変化に適切に対応する必要があることが背景にあると、本投資法人は考えています。また、「コスト面を考えると賃貸の方が有利」と回答する企業が46.2%を占めています（図⑧）。企業の経営及び財務・会計の柔軟性の確保の観点から借地・賃貸が有利と考えられる傾向が今後も進展していく可能性があるとして、本投資法人は考えています。

また、土地の売却（又は検討）の理由として、「土地保有コストの低減」と回答する企業が26.4%、「事業の債務返済」と回答する企業が15.5%、「事業の資金調達や決算対策」と回答する企業が11.6%であり（図⑨）、本投資法人はこれらの企業の不動産に関するニーズを的確に捉えたCRE提案を行っています。

歴史的に見ると、日本における景気動向と法人による不動産売却には少なからず関係性があり、景気回復局面においては、企業の不動産の売却が活発化し、景気悪化局面では売却が低迷する傾向があります（図⑩）。よって、本投資法人は、今後の日本経済の回復に伴い企業の不動産売却が多くなる可能性があると考えており、その取得機会を捉えながらも厳選した投資を行うことを目指します。

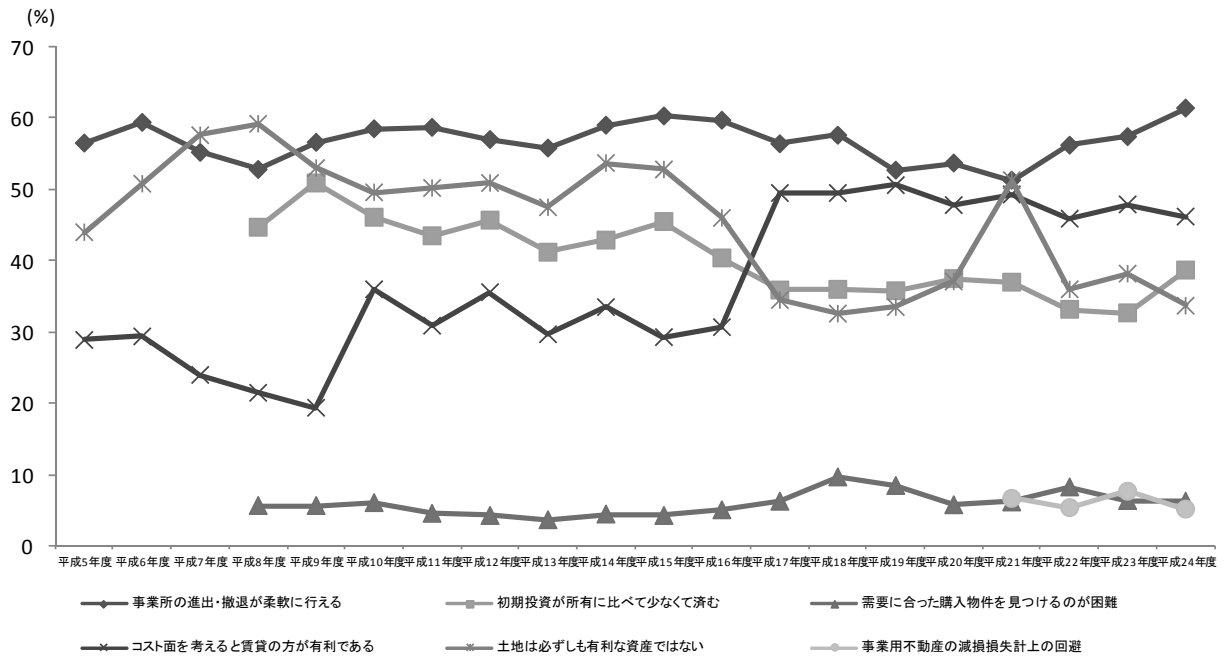
図⑦：＜今後の土地所有の有利性について意識調査＞



(出所) 国土交通省「平成24年度 土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

(注) 8大都市（東京都区部、大阪市、名古屋市、札幌市、仙台市、京都市、広島市、福岡市をいいます。以下同じです。）に本社が所在する株式会社5,000社を対象に調査を行っています。

図⑧：＜今後、借地・賃貸が有利となる理由＞

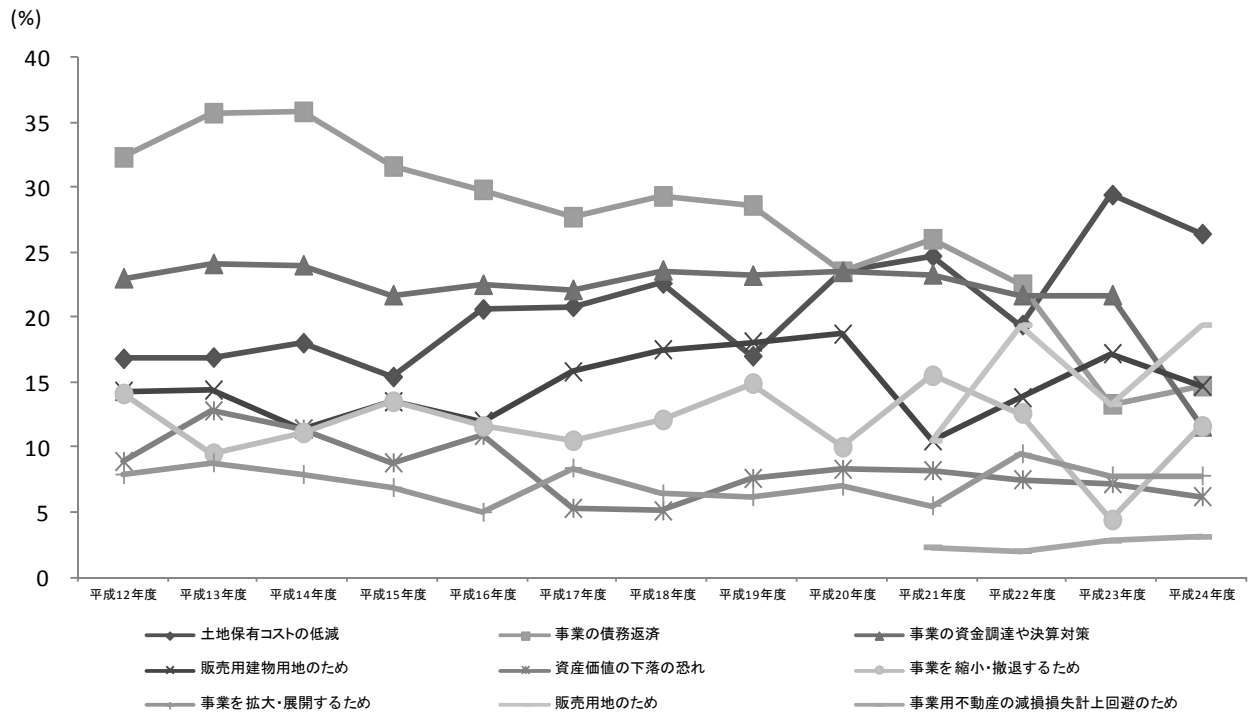


(出所) 国土交通省「平成 24 年度 土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

(注 1) 8 大都市に本社が所在する株式会社 5,000 社を対象に調査を行っています（複数回答）。

(注 2) 今後の土地所有の有利性について意識調査において「今後、借地・賃貸が有利」と回答した企業に占める割合を示しています。

図⑨：＜土地の売却（又は検討）の理由＞



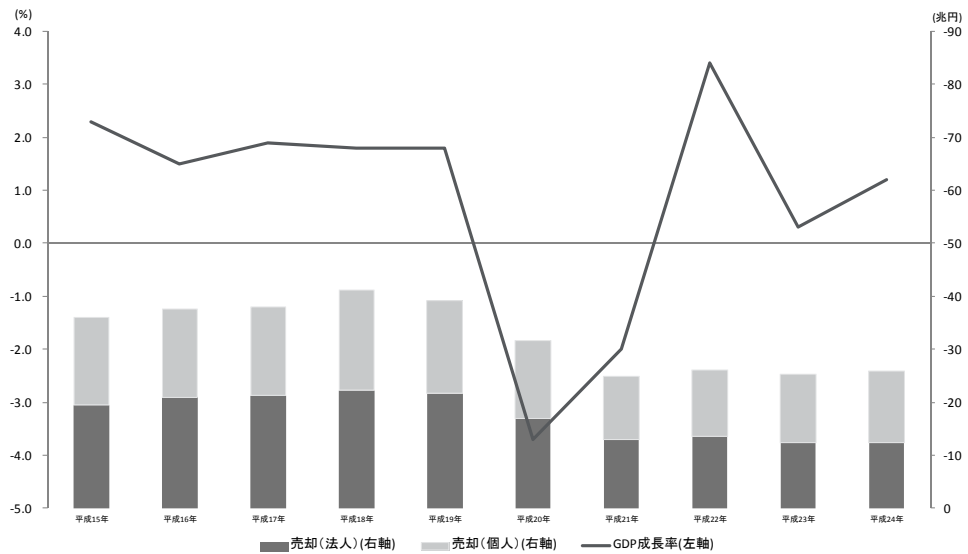
(出所) 国土交通省「平成 24 年度 土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

(注 1) 8 大都市に本社が所在する株式会社 5,000 社を対象に調査を行っています（複数回答）。

(注 2) 年度により土地の売却の対象期間と対象地域が異なります。

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

図⑩：＜景気動向と不動産売却金額の動向＞



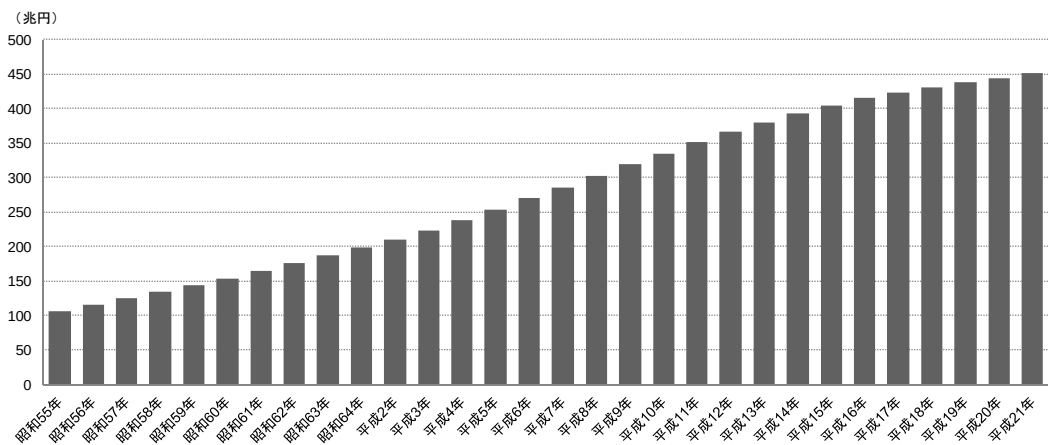
(出所) 国土交通省「土地白書」、内閣府「国民経済計算」

(ロ) PRE 市場のポテンシャル

a. 市場規模

インフラ施設全般を PRE 戦略の潜在的な投資対象として見た場合、その市場規模は非常に大きく、内閣府の推計によれば、公的機関が保有するインフラ施設を示す社会資本ストック量は着実に増加しており、本投資法人が投資対象とする分野(注)だけでも 400 兆円を超える水準となっています(図⑪)。

図⑪：＜本投資法人が投資対象とする分野における我が国の社会資本の推移＞



(出所) 内閣府「日本の社会資本 <2012>」昭和 55 年から平成 21 年

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

b. 市場動向

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

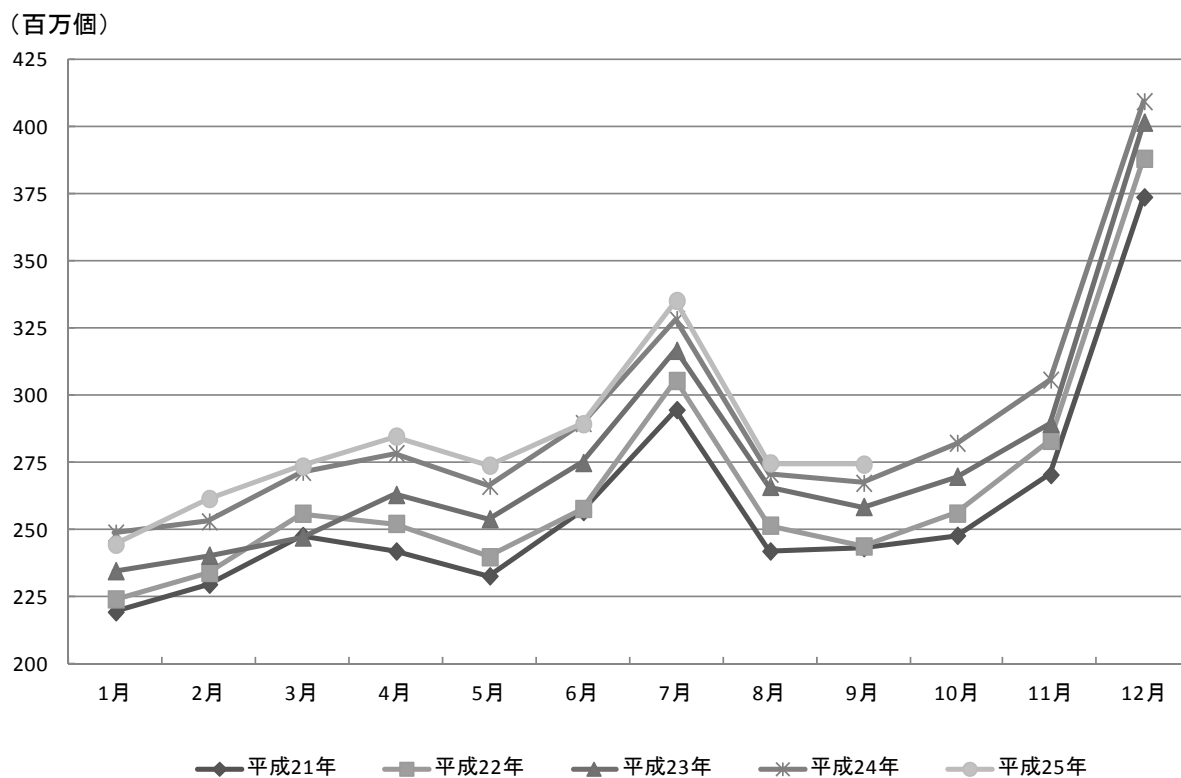
③ 物流施設の動向

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

a. 宅配貨物の取扱個数の動向

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

図⑫＜宅配貨物の取扱個数の動向＞



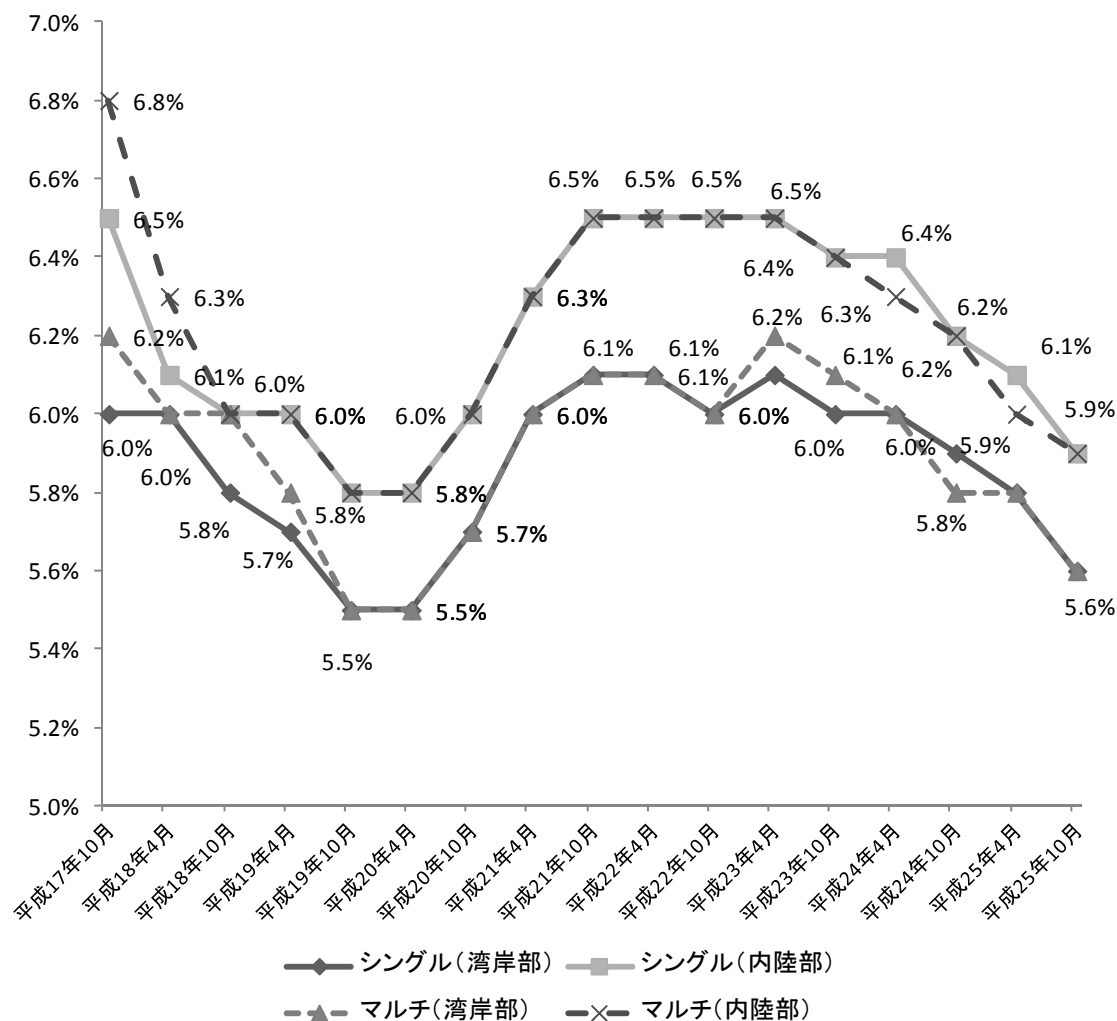
(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」平成21年1月～平成25年9月

b. 物流不動産売買市場の動向

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もあり不動産投資家が期待するキャップレートは低下傾向にあります。

物流施設におけるキャップレートの推移を見ると、他のアセットクラスと同様にキャップレートの低下傾向が見られ、投資家が期待するキャップレートは、直近の湾岸部のマルチ型で5.6%、シングル型で5.6%に、内陸部のマルチ型で5.9%、シングル型で5.9%まで低下しており、リーマンショック前の水準まで低下しています。

図⑬＜投資家の期待する物流施設のキャップレート推移＞



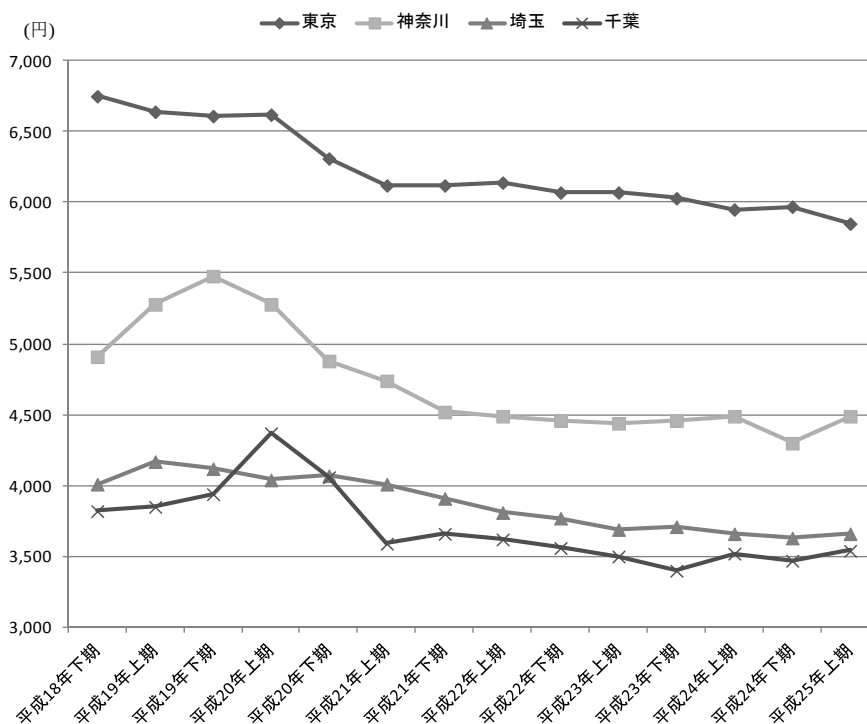
(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」

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

c. 物流不動産賃貸市場の動向

首都圏各エリアにおける平均募集賃料は、リーマンショックを引き金とした金融危機以降、下落基調が続いていましたが、平成23年下期以降比較的稳定した水準で推移しています。

図⑭＜首都圏各エリアの平均募集賃料＞



(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 首都圏大型マルチテナント型物流施設（東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県に所在する、延床面積 10,000 坪以上の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（計 63 棟））の平均募集賃料の坪単価をグラフにしています。各年における上期は 1 月～6 月、下期は 7 月～12 月です。

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の完了後、本募集及び本第三者割当において調達される資金、新規借入金及び手元資金により、後記「④ 取得予定資産一覧」に記載するインダストリアル不動産7物件及びインフラ不動産1物件（当該不動産を信託財産とする信託受益権での取得を含みます。）を取得する予定です。取得予定資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。なお、原則として本書の日付現在を基準として記載しています。

なお、本書の日付現在、本投資法人は、取得予定資産のうち IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）、IIF 三郷ロジスティクスセンター、IIF 鳥栖ロジスティクスセンター、IIF 印西ロジスティクスセンター、IIF 盛岡ロジスティクスセンター及び IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）については、売主（IIF 三郷ロジスティクスセンター、IIF 鳥栖ロジスティクスセンター、IIF 印西ロジスティクスセンター及び IIF 盛岡ロジスティクスセンターについては、実際の売主である合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス 3 号）との間で不動産売買契約又は信託受益権売買契約（以下「売買契約」と総称します。）をそれぞれ締結しています。IIF 入間ロジスティクスセンターについては、本資産運用会社が、ヒューリック株式会社との間で基本協定書を、また、IIF 広島ロジスティクスセンターについては、本資産運用会社が、売主たる SPC（売主の意向により非開示）及び当該 SPC との間で信託受益権売買契約を締結しているヒューリック株式会社との間で買主たる地位を本投資法人が譲り受けることに関する三者間協定書並びにヒューリック株式会社との間で協定書（以下これら2物件に関する各協定書を「基本協定書」と総称します。）をそれぞれ締結しており、各売主との間で、各取得予定資産の譲渡について合意しています。

各売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達（増資を含みますが、これに限られません。）を完了できたことを条件として売買契約の効力が発生するものとされています。また、売主は、売買契約の効力が発生しないことにより生じた損害について、一切請求することができないものとされています。なお、取得予定資産には、売主における借入先金融機関のために、担保権が設定されているものがありますが、かかる担保権は、取得予定資産の譲渡の際に解除される予定です。

また、各基本協定書（ただし、IIF 広島ロジスティクスセンターに関する三者間協定書を除きます。）においては、以下を含む（ただし、これらに限られません。）取引の基本条件が規定されています(注)。

- i. 不動産又は信託受益権に付着し、本投資法人による信託受益権の所有及び信託受託者による不動産の所有若しくは使用又は本投資法人による不動産の所有若しくは使用を妨げる一切の権利又は負担（担保権、用益権、差押え等を含みますが、これらに限られません。ただし、取得予定資産に係る建物の賃貸借契約に基づく賃借権を除きます。）を取得予定資産の譲渡日までに、売主の責任と費用負担において抹消させること（ただし、本投資法人が事前に了解しているものについては、この限りではありません。）
- ii. 取引に必要な本投資法人の資金調達がなされていること

(注) 各基本協定書は、法的拘束力がないものとされています。

① 取得予定資産一覧

アセット クラス	アセット カテゴリー (注 1)	物件 番号	物件名称	所在地	取得予定 年月日	売主	取得予定 価格 (百万円)	NOI 利回り (%)	償却後 NOI 利回り (%) (注 2)
インダス トリアル 不動産	物流施設	L-10	IIF 習志野ロジスティクス センターⅡ (借地権付建物)	千葉県 習志野市	平成 26 年 2 月 7 日	茜浜プロパティ 特定目的会社	1,200	11.1	8.5
		L-20	IIF 三郷ロジスティクス センター	埼玉県 三郷市	平成 26 年 2 月 7 日	SPC (売主の意向により非開示) (注 3)	3,550	6.5	5.5
		L-21	IIF 入間ロジスティクス センター	埼玉県 入間市	平成 26 年 2 月 7 日	SPC (売主の意向により非開示) (注 4)	3,184	6.6	5.2
		L-22	IIF 鳥栖ロジスティクス センター	佐賀県 鳥栖市	平成 26 年 2 月 7 日	SPC (売主の意向により非開示) (注 3)	1,570	6.5	5.3
		L-23	IIF 印西ロジスティクス センター	千葉県 印西市	平成 26 年 2 月 7 日	SPC (売主の意向により非開示) (注 3)	1,060	7.1	6.0
		L-24	IIF 盛岡ロジスティクス センター	岩手県 紫波郡	平成 26 年 2 月 7 日	SPC (売主の意向により非開示) (注 3)	600	12.4	10.6
		L-25	IIF 広島ロジスティクス センター	広島県 広島市	平成 26 年 3 月 14 日	土地：広島県 建物：株式会社ムロオ (注 5)	3,540	6.6	5.2
インフラ 不動産	インフラ 施設	I-7	IIF 名古屋港 タンクターミナル (底地)	愛知県 名古屋市	平成 26 年 2 月 7 日	ケミカルロジテック株式会社	1,900	6.6	6.6
取得予定資産合計／平均							16,604	7.1 (注 6)	5.9 (注 6)

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

(注 2) 「償却後 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。

償却後 NOI 利回り = (NOI*ー減価償却費*) ÷ 取得予定価格

*NOI は、各取得 (予定) 資産に係る取得時の鑑定評価書又は調査報告書に記載された DCF 法における巡航ベースの運営純収益 (原則として初年度の運営純収益ですが、初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目の運営純収益となることがあります。) を使用しています。

*減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。

(注 3) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主は合同会社インダストリアル・アセット・ホールディングス 3 号となります。

(注 4) 取得に際しては、ブリッジ機能を利用しており、実際の売主はヒューリック株式会社となります。

(注 5) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、ブリッジファンドが土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物を取得し (新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。)、更に本投資法人が当該ブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

(注 6) 取得予定資産に係る平均 NOI 利回り及び平均償却後 NOI 利回りを記載しています。

② 取得予定資産における「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-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	■ サッポロビール株式会社が平成3年より自社物流施設として開発し運営しており、一時は本物件からの退去を検討していたものの、震災後の物流オペレーションにおいて重要な役目を果たした当該施設の立地希少性、建物スペックの高さを再評価し、新たに期間15年間の定期建物賃貸借契約(再開発オプション付)を締結	■ A棟からD棟までの計4棟から構成される延床約26,000㎡の大型物流施設 ■ 柱間隔8.6m、天井高(梁下有効)6.6m、床耐荷重2.0t/㎡の仕様(※記載はA棟・B棟のスペック) ■ A棟・B棟間に雨天荷役を可能にする約38.0mの底下スペースを有し、効率的なオペレーションを実現
L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	■ 大手倉庫会社である東証一部上場企業のエンドテナントが、主に日用品の配送拠点、及び書類・情報データ等の保管庫として利用しており、隣接地の第二物流センターと合わせた基幹拠点 ■ 期間15年間(中途解約不可)の普通建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性	■ 縦持ち機能面では、荷物用エレベーター(3.5t)3基、垂直搬送機3基を装備 ■ 保管機能面では、床耐荷重各階1.5t/㎡、天井高(梁下有効)は1～3階が6.65m、4階が6.3m、柱間隔10.0mとなっており、幅広いテナント業種に対応可能
L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	■ 特別貨物積合せ事業の大手である第一貨物株式会社との期間30年間の定期建物賃貸借契約に裏付けされた高い継続性 ■ 同社の全国幹線ネットワークを担う基幹センターとして主に東北エリア⇄首都圏(東京多摩地区、埼玉県南西部)の輸送を担うハブ拠点	■ 縦持ち機能面では、荷物用エレベーター(3.5t)2基、垂直搬送機2基を備えドックレベラー2基、ラックリフター1基を装備 ■ 保管機能面では、床耐荷重各階1.5t/㎡、天井高(梁下有効)は1～3階が6.0m、4階及び事務所区画が2.7m、柱間隔は11.0m以上とハイスペックな仕様
L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	■ 本物件はマルチ型物件として運用されており、九州を基盤とする東証一部上場の医療機器卸企業のエンドテナントにおいては、近隣する同社営業本部と連携したオペレーションを行う基幹施設 ■ 日野出株式会社においては、福岡県の「日野出口ロジスティクスセンター」と並ぶ基幹施設であり、賃貸借契約期間約14年に裏付けられた高い継続性を確保	■ 平家建ての物流センターで、両サイドに事務所(2階建て)を備え、マルチ利用が可能な仕様 ■ 保管機能面では、床耐荷重1.5t/㎡、天井高(梁下有効)は5.9m～7.6m、柱間隔10.0m～12.5mと汎用的な水準を備えており、幅広いテナント業種、多様な貨物に対応可能なスペック
L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	■ 山崎製パン株式会社系列である株式会社サンロジスティクスが「千葉配送センター」として、大手製パンメーカーのパンを主軸に約70箇所の食品工場から集荷された食品を、東京23区東部、千葉県全域及び茨城県南部の小売店舗約180店へ共同配送を行うハブ拠点 ■ 期間15年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性	■ トラックバース18台(うち17台はドッグシェルター付)を装備する1階平家建ての温度管理型(20℃±2℃)定温型配送センター ■ 床耐荷重1.5t/㎡、温度効率のよい天井高(梁下有効)3.7m～4.5mを確保
L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	■ 岩手県を地盤とする東証上場ドラッグストアの北東北を中心とした店舗(約120店舗)への日用品の配送ハブ拠点 ■ 平成17年の本施設竣工以降継続利用しており、エンドテナント本部が近隣に存し、本部と連携したオペレーションを実施するエンドテナントにとってメイン施設との位置付け	■ 縦持ち機能面では、荷物用エレベーター(3.0t)1基、垂直搬送機3基(うち1基はテナント所有資産)を装備 ■ 保管機能面では、床耐荷重各階1.5t/㎡、天井高(梁下有効)6.0m～7.0m、柱間隔10.0m以上と高い汎用性を確保
L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	■ 広島を本拠地とするチルド物流大手・株式会社ムロオの拠点の集約・統合ニーズに基づき新設された同社最大級の拠点 ■ 期間15年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性	■ 縦持ち機能面では、荷物用エレベーター(3.0t)4基、垂直搬送機2基を装備 ■ 保管機能面では、床耐荷重最大2.0t/㎡、天井高(梁下有効)最大8.0m、柱間隔は約8.0mを確保
I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)	■ 国内外の化学品メーカーの液体化学製品の保管・受払業務を行うケミカルロジテック株式会社にとって唯一のタンクターミナル ■ 期間49年11か月間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性	■ 名古屋港潮見埠頭の南端に位置し、接岸バースの水深は10mの喫水(同埠頭内で最大)と効率的な海上輸送が可能な立地 ■ タンクの増設余地を残しており、将来的な顧客ニーズにも対応可能

(注) 「継続性」及び「汎用性」の分析は、本資産運用会社が取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続においてシービーアールイー株式会社、株式会社一五不動産情報サービス及び株式会社三菱総合研究所から取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。

③ 取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関

物件 番号	物件名称	設計者(注)	構造設計者(注)	施工者(注)	確認検査機関 (注)
L-10	IIF 習志野ロジスティクス センターⅡ (借地権付建物)	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設株式会社 一級建築士事務所	大成建設・西松建設・ ノザキ建工共同企業体	千葉県
L-20	IIF 三郷ロジスティクス センター	鹿島建設株式会社 関東支店 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 関東支店 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 関東支店 埼玉建築営業所	一般財団法人 さいたま住宅検 査センター
L-21	IIF 入間ロジスティクス センター	株式会社鴻池組 東京本店 一級建築士事務所	株式会社鴻池組 東京本店 一級建築士事務所	株式会社鴻池組 東京本店	株式会社 グッド・アイズ 建築検査機構
L-22	IIF 鳥栖ロジスティクス センター	株式会社 内藤建築事務所	株式会社 内藤建築事務所	株式会社フジタ 九州支店	佐賀県
L-23	IIF 印西ロジスティクス センター	佐伯建設工業 株式会社 一級建築士事務所	佐伯建設工業 株式会社 一級建築士事務所	佐伯建設工業株式会社	株式会社 グッド・アイズ 建築検査機構
L-24	IIF 盛岡ロジスティクス センター	大和ハウス工業 株式会社 東京建築 一級建築士事務所	大和ハウス工業 株式会社 東京建築 一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 岩手支店	岩手県
L-25	IIF 広島ロジスティクス センター	五洋建設株式会社 本社 一級建築事務所	五洋建設株式会社 本社 一級建築事務所	五洋建設株式会社 中国支店	日本 ERI 株式会社
I-7	IIF 名古屋港 タンクターミナル (底地)	—	—	—	—

(注) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関の各欄に記載の名称については、各不動産及び信託不動産の竣工時又は新築の検査済証取得時における名称を記載しております。なお、IIF 習志野ロジスティクスセンター（借地権付建物）については、附属建物 1～4 に係るそれぞれの名称、IIF 広島ロジスティクスセンターについては、後記「(2) 個別物件の概要 IIF 広島ロジスティクスセンター」記載の建物①に係るそれぞれの名称を記載しています。

④ 取得予定資産に関する地震リスク分析報告書の概要

取得予定資産に係る建物については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同報告により、平成25年4月の同社の地震危険度評価の改定を踏まえて（主に東日本大震災後のリスク変化の反映）、IIF三郷ロジスティクスセンター、IIF入間ロジスティクスセンター、IIF鳥栖ロジスティクスセンター、IIF印西ロジスティクスセンター及びIIF盛岡ロジスティクスセンターについては平成25年8月付、IIF習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）及びIIF広島ロジスティクスセンターについては平成25年12月付の地震リスク評価報告書が作成されています。ただし、本地震リスク評価報告書については、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」／「建物再調達価格」（%）を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

物件 番号	物件名称	地震リスク分析報告書
		PML（予想最大損失率）（%）
L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）	9.2
L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	4.0
L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	5.8
L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	0.8
L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	4.7
L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	1.9
L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	4.8
I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）	—

⑤ 取得予定資産についての津波又は地震による被害の可能性に関するデュー・デリジェンスの結果の概要(注 1)

物件番号	物件名称	津波による浸水被害の可能性(注 2)	地震による外構液状化被害の可能性(注 3)	調査会社
L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	低い	高い(注 4)	株式会社 イー・アール・エス
L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	—	高い(注 4)	
L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	—	かなり低い	
L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	—	低い	
L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	—	かなり低い	
L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	—	低い	
L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	低い	低い	
I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)	低い	—(注 5)	

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

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

(注 2) 原則として海に面する市町村(政令指定都市は区)に所在していない場合には調査不要と判断しており、各市町村(政令指定都市は区)が公表しているハザードマップに基づき、低いと判定された場合には、「低い」と記載され、低いと判定された場合には、浸水深が記載されます。

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

(注 4) 一般社団法人日本建築学会の建築基礎構造設計指針に基づき、液状化が発生した場合、外構部の概算補修費用として IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ(借地権付建物)は 2,220 万円、IIF 三郷ロジスティクスセンターは 260 万円のコストが算出されています。なお、外構部以外の補修が必要となったり、外構部の補修費用が上記金額を上回る可能性があることにご留意下さい。

(注 5) 本物件は埋立地であり、海に面していますが、外構はテナント資産であるため実施していません。なお、護岸は名古屋港管理組合の所有になります。

(2) 個別物件の概要

取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

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

① 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「物件番号」は、本投資法人が保有する資産を L（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）及び I（インフラ施設）の 3 つに分類し、番号を付したものです。
- ・「物件名称」は、各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、各取得予定資産の種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の譲渡日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金（税金を含まず、百万円未満を切捨て）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る信託契約に基づき記載しています。
- ・土地の「所在地」は、原則として登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの一笔）を記載しています。ただし、IIF 三郷ロジスティクスセンターについては保留地権利台帳上、IIF 盛岡ロジスティクスセンターについては仮換地指定通知上の土地地番を記載しています。
- ・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、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 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・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、各取得予定資産に関し、建物状況調査、緊急・短期・長期に係る修繕更新費用、年平均の算出、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を、日本管財株式会社及び株式会社 ERI ソリューションに委託し、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、緊急・短期に係る修繕更新費用が見込まれる場合、「年平均」は緊急、短期及び長期にかかる修繕更新費用の合計額の 12 年間の年平均を記載しています。ただし、当該報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成されたエンジニアリングレポートに表示された調査年月日を記載しています。
- ・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を、共有及び受益権準共有の場合には一棟の建物全体の構造・階数を、それぞれ記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、増築部分がある場合には、登記簿上の増築年月日もあわせて記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の延床面積を、共有及び受益権準共有の場合には、一棟の建物全体の延床面積を、それぞれ記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「PM 会社」は、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、本投資法人の委託に基づき、株式会社フィールド・パートナーズ及びランドソリューション株式会社が土壌調査を実施し、作成した土壌環境評価報告書及び土地利用履歴（PHASE 1 調査）報告書を基に記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

② 「特記事項」欄に関する説明

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

③ 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」は、各不動産及び信託不動産に関し、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書の内容を記載しています。
- ・「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- ・「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約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、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各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賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「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。
- ・「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に関し、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各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、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各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、更新にかかる直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を契約期間としています。

④ 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（以下「鑑定評価書」ということがあります。）の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

⑤ 「本物件の特性」欄に関する説明

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

L-10 IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）					
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	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成 26 年 2 月 7 日		調査年月日	平成 25 年 11 月 22 日
取得予定価格		1,200 百万円		緊急修繕費	0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 22 年 12 月 22 日		短期修繕費	400,000 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	長期修繕費	489,570,000 円	
	信託期間満了日	平成 33 年 6 月 10 日	年平均	40,831,000 円（12 年間）	
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目 34 番 1	建物	構造と階数	本棟： 鉄骨造陸屋根平家建 附属建物 1： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 附属建物 2： コンクリートブロック造陸屋根 平家建 附属建物 3： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 附属建物 4： 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 附属建物 5： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物 6： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物 7： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	面積	58,070 m ²		建築時期	本棟、附属建物 1 及び 2： 平成 3 年 4 月 8 日新築 附属建物 3 及び 4： 平成 4 年 3 月 24 日新築 附属建物 5： 平成 7 年 8 月 2 日新築 附属建物 6： 平成 7 年 8 月 2 日新築 附属建物 7： 平成 9 年 1 月 21 日新築
	用途地域	工業専用地域		延床面積	25,835.16 m ²
	容積率／建ぺい 率	200％／50％		種類	本棟：事務所 附属建物 1：倉庫 附属建物 2：機械室 附属建物 3：倉庫 附属建物 4：倉庫・便所 附属建物 5：事務所・倉庫 附属建物 6：倉庫 附属建物 7：倉庫
	所有・ それ以外の別	借地権		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
特記事項					
・本物件は借地上にあり、底地の信託受託者を賃貸人、本物件の信託受託者を賃借人として、事業用借地権設定契約が締結されています(注 1)。当該借地契約期間中に借地権の譲渡、底地の転貸その他の処分又は本物件の全部若しくは一部について第三者に対し譲渡、抵当権等の担保設定その他の処分（賃貸、転貸、再転貸等の利用権や用益権の付与は除きます。）をするにあたっては、原則として賃貸人の承諾が必要です。					
(注 1) 土地受託者であるみずほ信託銀行株式会社と建物受託者である三菱 UFJ 信託銀行株式会社間で事業用定期借地権設定契約（平成 23 年 4 月 28 日～平成 73 年 4 月 26 日）が締結されています。					
(注 2) 本物件の底地に係る信託受益権は本投資法人が保有しています（IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地））。その詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」をご参照下さい。					

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

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,410 百万円	
価格時点	平成 25 年 12 月 1 日	
直接還元法による収益価格	1,410 百万円	
	還元利回り	7.3%
DCF 法による収益価格	1,400 百万円	
	割引率	7.1%
	最終還元利回り	7.6%
原価法による積算価格	1,470 百万円	
	土地割合（定期借地権価格）	59.5%
	建物割合	40.5%

本物件の特性

■物件概要

- ・当初の再開発計画を見直し、サッポロビール株式会社への CRE 提案による新たな 15 年間の定期建物賃貸借契約を締結
- ・サッポロビール株式会社の新規物流施設建設ニーズに対応し、鹿島リース株式会社とのコラボレーションによる再開発オプションを設定、再度収益性向上に向けたスキームを組成

■取得ハイライト

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

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

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

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

首都圏向け配送拠点が集積する物流適地に立地

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

<施設>

オペレーションに配慮した、配送拠点として汎用性の高いスペック

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

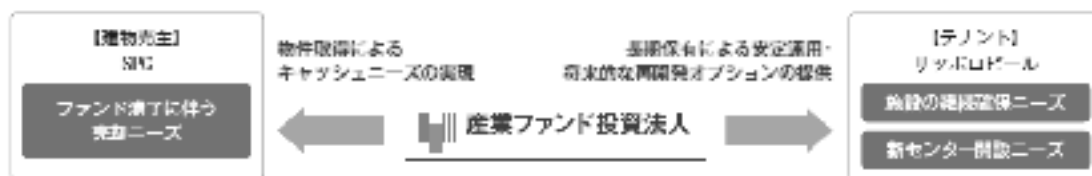
<再開発オプション>（注）

鹿島リースとのコラボレーションにより、サッポロビール向け物流施設を再開発するオプションを設定
再開発に向けたイメージ

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

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

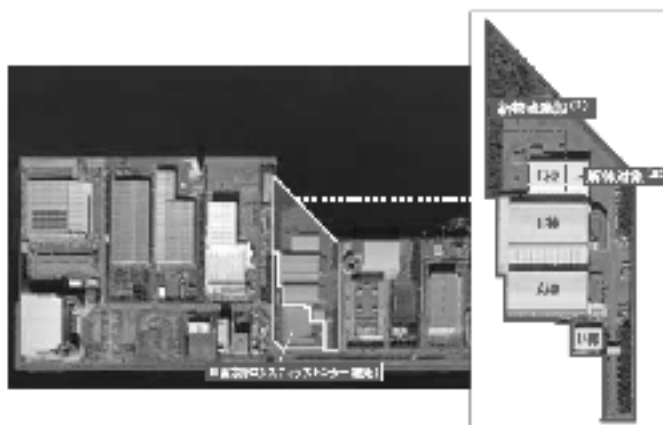
<本投資法人によるソリューション提案>



<首都圏向け配送拠点が集積する
物流適地に立地>



<周辺環境及び本物件敷地内における建物配置図>



(注) 新物流施設及び解体対象は再開発オプションが効力を発生した場合のものです。

<汎用性のある庫内スペック>



<雨天荷役が可能な底下スペース>



L-20 IIF 三郷ロジスティクスセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況 評価の概 要	調査業者	株式会社 ERI ソリューション
取得予定年月日		平成 26 年 2 月 7 日			調査年月日	平成 25 年 11 月 18 日
取得予定価格		3,550 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 19 年 3 月 28 日			短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			長期修繕費	26,360,000 円
	信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日		年平均	2,190,000 円（12 年間）	
土地	所在地	三郷インターA 地区土地区画 整理事業地内街区番号 96 保 留地番号 33			構造と階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 4 階建
	面積	9,918.43 m ² (注 1)			建築時期	平成 19 年 2 月 15 日
	用途地域	工業地域			延床面積	19,019.71 m ²
	容積率／建ぺい 率	200％／70％（注 2）			種類	倉庫、事務所
	所有・それ以外の 別	使用収益権（注 3）			所有・それ以外の 別	所有権
担保設定の有無		なし		PM 会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は小さいとされています。						
特記事項						
・本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）は、施行者を三郷インターA 地区土地区画整理組合とする三郷インターA 地区土地区画整理事業に基づく保留地です。保留地の所有権は土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされており、信託受託者が当該保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができず、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。また、本土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。						
(注 1) 平成 26 年 1 月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。						
(注 2) 本物件に係る土地の建ぺい率は本来 60％ですが、角地緩和の適用により 70％となっています。						
(注 3) 本土地の所有権は本土地に関する換地処分公告の日の翌日に信託受託者に移転します。						

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社拓洋	運輸業	1	19,019.71 m ² (100%)	一(注)	15 年間 (平成 19 年 3 月 9 日から平成 34 年 3 月 31 日まで)	一(注)
契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃借人は、本契約を解約することはできないとされており、賃借人の都合により解約する場合は、賃貸借期間満了日までの賃料相当額を解約金として賃貸人に支払うものとされています。 ・本契約の期間満了日の 6 か月前までに、互いに協議の上、本契約を更新することができるとされています。 ・平成 22 年 4 月 1 日及び以降 3 年経過毎において、物価の変動、土地建物に対する租税公課の増減、近隣土地建物の賃料の変動、その他諸般の経済情勢に著しい変動等があったときは、互いに協議の上、賃料を改訂することができるとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 大手倉庫会社のエンドテナントにとって、主に日用品の配送拠点、及び書類情報データ等の保管庫として利用する基幹拠点です。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	4,220 百万円	
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日	
直接還元法による収益価格	4,260 百万円	
	還元利回り	5.4%
DCF 法による収益価格	4,220 百万円	
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格	2,750 百万円	
	土地割合	61.8%
	建物割合	38.2%

本物件の特性	
■物件概要 ・近年物流拠点の開発が進む三郷エリアに立地する汎用性・スペックの高い施設 ・エンドテナントである大手倉庫会社の基幹拠点 ・約 4,800 ㎡の屋根面を活かした太陽光パネル設置を目的とする屋根賃貸借契約を締結 ■取得ハイライト ・売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現 ・SPC ブリッジの活用による機動的な取得を実行 ・首都圏全域をカバー可能な物流適地に立地する大型かつ汎用性に優れる希少性の高い物流施設 ・エンドテナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約期間 15 年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー ・既存ポートフォリオ平均 (6.0%) を上回る NOI 利回り 6.5%でポートフォリオの収益性向上に寄与 ・京葉瓦斯株式会社系列企業との間で、太陽光発電事業を目的とする期間 20 年間の屋根賃貸借契約を締結(注) (注) 本書の日付現在、事業開始の準備中です。 ■継続性 (現賃借人の継続利用の蓋然性) ・大手倉庫会社である東証一部上場企業がエンドテナントであり、主に日用品の配送拠点、及び書類・情報データ等の保管庫として利用 ・エンドテナントにとって、隣接地の第二物流センターと合わせた基幹拠点 ・日用品の都心向け配送拠点としての立地優位性、及び保管文書の移転に伴う顧客承諾の取り付けの難しさから、継続した利用が見込まれる ・期間 15 年間 (中途解約不可) の普通建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ■汎用性 (不動産としての汎用性) <立地> 首都圏全体への良好なアクセスを有する物流の要衝「三郷エリア」 ・都心から約 20km 圏の埼玉県南東部の三郷エリアに立地。都心部に隣接したロケーションと、常磐自動車道と東京外環自動車道の結節点である「三郷」JCT を通じた主要高速道路への良好なアクセスから、県内でも高い需要が集まる物流の要衝。近年大型配送拠点の開発が進む地域 首都圏主要エリア及び全国主要都市への高速アクセスが良好な高い希少性 ・本物件は「三郷」IC 至近に位置し、首都圏主要エリア及び全国主要都市への高速アクセスが良好 ・都心部に向かう国道 4 号、国道 6 号、埼玉県と千葉県を結ぶ国道 298 号などの一般道へのアクセスも充実しており、東京北部・東部及び埼玉南部を中心とした大消費地へ比較的短いリードタイムで集配することが可能な高い利便性 24 時間稼働が可能かつ安定的な雇用確保も見込める周辺環境 ・工業地域に立地し、騒音等に対するクレームが出にくい環境であり、24 時間稼働が可能 ・最寄駅である JR 武蔵野線「新三郷」駅、つくばエクスプレス「三郷中央」駅周辺では、近年住宅開発が進み、安定的な雇用の確保が容易 <施設> 高い市場競争力を有する汎用性・スペックの高い施設 ・4 階建ての物流センターで、トラックバース 12 台、15.0m の底を備え雨天時にも安定したオペレーションが可能 ・縦持ち機能面では、荷物用エレベーター (3.5t) 3 基、垂直搬送機 3 基を装備 ・保管機能面では、床耐荷重 1.5t/㎡、天井高 (梁下有効) は 1~3 階が 6.65m、4 階が 6.3m、柱間隔 10.0m となっており、幅広いテナント業種に対応可能 ・1 棟型の大型物流センターとしての高い希少価値と共に、複数テナントに対応可能な建物汎用性を確保	

<太陽光パネルの設置効率がよい屋根面>



<新規大型の物流施設開発が進む「三郷」JCT 周辺>



<国道、高速道路が縦横に伸び
広域アクセスが可能>



<保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔>



<雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇>



L-21 IIF 入間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	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成 26 年 2 月 7 日			調査年月日	平成 25 年 7 月 10 日
取得予定価格		3,184 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 24 年 1 月 27 日			短期修繕費	0 円
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	31,560,000 円	
	信託期間満了日	平成 34 年 1 月 31 日		年平均	2,630,000 円（12 年間）	
土地	所在地	埼玉県入間市大字南峯字 東武蔵野 660 番 2 他		建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階 建
	面積	20,350.79 m ²			建築時期	平成 22 年 12 月 15 日
	用途地域	市街化調整区域			延床面積	17,881.65 m ²
	容積率／建ぺい 率	100％／70％(注)			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	日本管財株式会社	
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おそれはなく、もらい汚染の可能性も小さいとされています。						
特記事項						
該当事項はありません。						
(注) 本物件に係る土地の建ぺい率は、本来 60％ですが、角地緩和の適用により 70％となっています。						

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
第一貨物株式会社	運輸業	1	17,881.65 m ² (100%)	—(注)	30 年間 (平成 23 年 1 月 15 日から平成 53 年 1 月 14 日まで)	—(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃借人が賃貸借期間中に本契約の解約を希望する場合は、解約予告期日の 1 年前までに配達証明付き内容証明郵便により通知しなければならないとされています。 ・賃借人が賃貸借期間の始期より満 10 年までの間に本契約を解約する場合は、10 年に満たない期間の賃料を一括にて支払うことにより、直ちに本契約を解約することができるとされています（ただし、10 年に満たない期間が 12 か月未満の場合、これを 12 か月相当とみなします。）。 ・賃借人が賃貸借期間の始期より 10 年を経過し満 20 年までの間に本契約を解約する場合は、賃料 12 か月分相当額を「解約申入れ金」として支払い、予告期日の到来をもって本契約を解約することができるとされています。 ・賃貸借期間の始期より満 20 年を経過した後は、予告期日の到来をもって直ちに本契約を解約することができるとされています。 ・賃貸人は、賃貸借期間内において、賃借人の同意なくして、本契約を解約することはできないとされています。 ・本契約の開始より満 10 年間は、内閣府発表の我が国の名目年次 GDP（国内総生産）が暦年ベースで 2 年連続で前年 10% 以上減少した時に限り、賃借人の申し入れにより賃料についての協議を行うものとし、それ以外の場合にはいかなる事情があっても賃料について変更を加えるものではないとされています。 ・本契約の開始から 10 年経過後満 20 年までの間は、賃料を固定するとされています。ただし、著しい物価の変動、公租公課の増減、その他経済情勢の変動等により、当該賃料が極めて不相当となったときは、互いに協議の上これを改定することができるとされています。 ・本契約の開始から 20 年を経過した後は、3 年毎を目途に近傍類似の建物の賃料、物価の変動及び経済情勢の推移等を勘案し、互いに協議の上、これを改定することができるとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 全国幹線ネットワークを担う基幹センターとして主に東北エリア⇄首都圏（東京多摩地区、埼玉県南西部）の輸送を担うハブ拠点です。						
(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	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	3,590 百万円	
価格時点	平成 25 年 12 月 1 日	
直接還元法による収益価格	3,620 百万円	
	還元利回り	5.9%
DCF 法による収益価格	3,550 百万円	
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	6.3%
原価法による積算価格	3,200 百万円	
	土地割合	50.2%
	建物割合	49.8%

本物件の特性	
■物件概要 ・特別貨物積合せ事業の大手・第一貨物株式会社の主要幹線（首都圏⇄東北エリア）を担う重要拠点 ・期間 30 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ・高速アクセス（圏央道）に優れ、24 時間オペレーションが可能な希少性の高い立地 ■取得ハイライト ・売主のポートフォリオ戦略に基づく売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現 ・ブリッジスキームの活用による機動的な取得を実行 ・特別貨物積合せ事業の大手・第一貨物株式会社の主力エリアである東北エリアと首都圏を結ぶ主要幹線を担う重要拠点 ・首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「青梅」IC 至近に立地し、東京多摩地区、埼玉県南西部を中心とした広域配送が可能な立地 ・賃貸借契約期間 30 年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー ・既存ポートフォリオ平均（6.0%）を上回る NOI 利回り 6.6%でポートフォリオの収益性向上に寄与 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・特別貨物積合せ事業の大手である第一貨物株式会社との期間 30 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ・同社の全国幹線ネットワークを担う基幹センターとして主に東北エリア⇄首都圏（東京多摩地区、埼玉県南西部）の輸送を担うハブ拠点 ■汎用性（不動産としての汎用性） <立地> 国道、高速道路網へのアクセスが充実 ・埼玉県南西部に位置し、国内最大の消費地である都心部に近接する立地特性を背景に、物流施設が集積する物流の要衝 ・圏央道「青梅」IC まで約 3km、首都圏の主要環状線である国道 16 号線まで約 3km に位置し、広域配送拠点としてのポテンシャルを備えた立地 ・未開通区間については、東名高速道路は平成 25 年度中、東北自動車道は平成 26 年度中、常磐自動車道は平成 27 年度中に開通予定であり、今後更に物流立地としての利便性の高まりが見込める希少性の高い立地 ・大消費地への低コストかつ短いリードタイムでの集配送の利便性から、周辺には本物件と同様の特別貨物積合せ事業の配送拠点（西濃運輸、福山通運、名鉄運輸 等）が集積 24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境 ・周辺には住宅の集積がないため、騒音等に対するクレームが出にくい環境であり、出入庫にかかる大型車両の待機スペースも確保 ・24 時間稼働が可能な立地であり、オペレーションのピークが夜間から早朝となるテナントにとって必須となる条件を備える ・敷地内に従業員向け駐車場を確保、自動車通勤に対応しており、一定の雇用確保が可能な立地 <施設> 特別貨物積合せ事業者向けの配送センターとしてハイスペックな仕様 ・3 階建て（一部 4 階建て）の配送センターで、両面トラックバース 52 台を備える ・トラック動線を考慮した建物配置であり、ピーク時においても効率的な貨物積合せが可能 ・荷物用エレベーター（3.5t）2 基、垂直搬送機 2 基を備え縦持ち機能に優れるとともに、ドックレベラー 2 基、ラックリフター 1 基を備えていることから多様な貨物に対応が可能なスペック ・保管機能面では、床耐荷重各階 1.5t/m²、天井高（梁下有効）は 1～3 階が 6.0m、4 階及び事務所区画が 2.7m、柱間隔は 11.0m 以上とハイスペックな仕様	

<テナントにおける本物件の配送エリア（首都圏）>



<特別貨物積合せ事業とは>

事業所等において集荷された貨物を行先別に仕分け、貨物を積み合せたかたちで他の事業所に運送し、当該他の事業所において仕分け、配達を行うもので、これら積合せ貨物の運送を定期的に行う事業を指す。特別貨物積合せ事業を行うには国土交通大臣の許可が必要で、平成24年3月末日時点で300社程度の事業者が存在する。

代表企業：佐川急便株式会社、ヤマト運輸株式会社、西濃運輸株式会社、福山通運株式会社、トナミ運輸株式会社等

<テナントの重要5拠点の1つ>



<特別貨物積合せ事業者の拠点が集積する物流立地>



<両面バースを備えた作業効率の高い建物配置>



<配送センターとして汎用性の高い庫内スペック>



L-22 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	株式会社 ERI ソリューション
取得予定年月日		平成 26 年 2 月 7 日			調査年月日	平成 25 年 11 月 13 日
取得予定価格		1,570 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 19 年 9 月 27 日		建物	短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			長期修繕費	17,810,000 円
	信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日			年平均	1,480,000 円（12 年間）
土地	所在地	佐賀県鳥栖市宿町字平塚 781 番 1 他		建物	構造と階数	本棟： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 附属建物 1： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 附属建物 2： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 附属建物 3： 軽量鉄骨造鋼板ぶき平家建
	面積	26,106.32 m ²			建築時期	平成 19 年 2 月 13 日
	用途地域	工業専用地域			延床面積	13,836.97 m ²
	容積率／建ぺい 率	200％／60％			種類	本棟：倉庫 附属建物 1：休憩室 附属建物 2：休憩室 附属建物 3：ゴミ置場
	所有・それ以外の 別	所有権			所有・それ以外の 別	所有権
担保設定の有無		なし		PM 会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は小さいとされています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
佐川急便株式会社	運輸業	1	6,661.23 m ² (48.1%)	—(注)	5 年間 (平成 22 年 10 月 1 日から平成 27 年 9 月 30 日まで)	—(注)
日野出株式会社	卸売業	1	7,200.82 m ² (51.9%)	—(注)	13 年 9 か月間 (平成 19 年 9 月 27 日から平成 33 年 6 月 30 日まで)	—(注)
合計	—	2	100%	—(注)	—	—(注)
●佐川急便株式会社 契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・期間満了の 6 か月前までに賃貸人及び賃借人のどちらか一方から相手方に対し期間満了をもって本契約を終了する旨の書面による通知がない場合、本契約は自動的に 2 年間更新し、以後同様とされています。 ・賃借人は、本契約を解約しようとするときは、賃貸人に対し解約希望日の 6 か月前までに書面により予告して解約するか、6 か月分の賃料相当額を支払うことにより即時解約できるものとされています。 ・公租公課・近隣土地建物の賃料等が著しく変動した場合、その他経済情勢の変動により、賃料額が不相当となった場合には、互いに協議の上、賃料を増減することができるとされています。 ●日野出株式会社 契約種類：普通建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・期間満了の 10 か月前までに賃貸人及び賃借人のどちらか一方から相手方に対し期間満了をもって本契約を終了する旨の書面による通知がない場合、本契約は自動的に 3 年間更新し、以後同様とされています。 ・賃借人は、本契約を解約しようとするときは、賃貸人に対し解約希望日の 10 か月前までに書面により予告して解約するか、10 か月分の賃料相当額を支払うことにより即時解約できるものとされています。 ・平成 25 年 2 月 1 日以降において公租公課・近隣土地建物の賃料等が著しく変動した場合、その他経済情勢の変動により、賃料額が不相当となった場合には、互いに協議の上、3 年毎に賃料を増減することができるとされています。 賃借人にとっての本施設位置付け： エンドテナントの九州を基盤とする東証一部上場の医療機器卸企業においては、隣地に存する営業本部と連携したオペレーションを行う重要拠点です。 テナントの日野出株式会社においては、福岡県の「日野出ロジスティクスセンター」と並ぶ基幹施設です。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	1,740 百万円	
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日	
直接還元法による収益価格	1,740 百万円	
	還元利回り	5.8%
DCF 法による収益価格	1,740 百万円	
	割引率	5.6%
	最終還元利回り	5.9%
原価法による積算価格	1,600 百万円	
	土地割合	49.4%
	建物割合	50.6%

本物件の特性
■物件概要 ・九州全域への集配送が可能な鳥栖に立地する汎用性・スペックともに高い物流施設 ・九州を基盤とするテナント 2 社における事業運営上の基幹施設 ・約 13,300 ㎡の屋根面を活かした太陽光パネル設置を目的とする屋根賃貸借契約を締結 ■取得ハイライト ・売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現 ・SPC ブリッジの活用による機動的な取得を実行 ・九州全域への高いアクセス利便性を有する鳥栖エリアに所在する、複数荷主の貨物取扱いが可能な汎用性の高い施設 ・既存ポートフォリオ平均（6.0%）を上回る NOI 利回り 6.5%でポートフォリオの収益性向上に寄与 ・京葉瓦斯株式会社系列企業との間で、太陽光発電事業を目的とする期間 20 年間の屋根賃貸借契約を締結(注) (注) 本書の日付現在、事業開始の準備中です。 ■継続性（賃貸借人の継続利用の蓋然性） ・本物件はマルチ型物件として運用されており、九州を基盤とする東証一部上場の医療機器卸企業（エンドテナント）及び九州を中心に西日本エリアに強みを有する創業 60 年以上の包装資材・紙製品卸企業日野出株式会社の 2 社が利用 ・エンドテナントの営業本部の隣地に存し、本部と連携したオペレーションを通じ、九州全域の病院に医療機器・備品を配送 ・日野出株式会社においては、福岡県の「日野出ロジスティクスセンター」と並ぶ基幹施設の位置付け。賃貸借契約期間約 14 年に裏付けられた高い継続性を確保 ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ 九州屈指の内陸流通拠点「鳥栖エリア」 ・九州内陸を縦横断する九州自動車道と長崎自動車道・大分自動車道の結節点である鳥栖エリアに立地。鳥栖エリアは旧来より鳥栖商工団地、鳥栖トラックターミナルを擁し、流通関連施設の集積が見られる内陸の交通要衝 ・本物件は「鳥栖」JCT の 5 km圏に立地。また北九州市-鹿児島市間を通る国道 3 号、鳥栖-佐世保間をつなぐ国道 34 号、鳥栖-大分間を結ぶ国道 500 号などの一般道へも良好なアクセスを有し、九州北部を中心として、九州全域を見据えた集配送が可能な立地優位性を確保 ・九州新幹線及び長崎本線「新鳥栖」駅から 1 km圏に位置し、鉄道によるアクセスについても利便性を有する立地 24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境 ・工業専用地域内に存し、騒音等に対するクレームも出にくい環境であり、24 時間稼働が可能 ・雇用確保の面では、人口が集中する周辺都市からの乗用車によるアクセスも良好であることから、従業員の確保は容易 ＜施設＞ 高い市場競争力を有する汎用型施設 ・平家建ての物流センターで、両サイドに事務所（2 階建て）を備え、マルチ利用が可能な仕様 ・トラックパース 36 台、11.0m の底を備え雨天時にも安定したオペレーションを実現 ・保管機能面では、床耐荷重 1.5t/㎡、天井高（梁下有効）は 5.9m～7.6m、柱間隔 10.0m～12.5m と汎用的な水準を備えており、幅広いテナント業種、多様な貨物に対応可能なスペック

＜太陽光パネルの設置効率がよい屋根面＞



＜九州全域を視野に入れた配送が可能＞



＜縦横に伸びる九州高速網の結節点である鳥栖エリア＞



＜「鳥栖」JCT 及び「新鳥栖」駅への良好なアクセス＞



＜保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔＞



＜雨天時の荷役にも影響の少ない長い庇＞



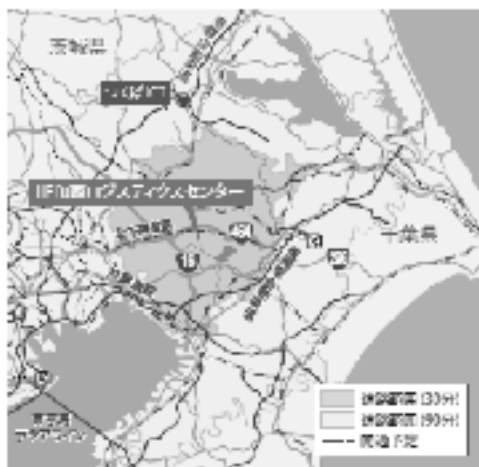
L-23 IIF 印西ロジスティクスセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況 評価の概 要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成 26 年 2 月 7 日			調査年月日	平成 25 年 11 月 18 日
取得予定価格		1,060 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 19 年 3 月 28 日			短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	27,000,000 円	
	信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日		年平均	2,250,000 円（12 年間）	
土地	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目 6 番 6 他		建物	構造と階数	本棟： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家 建 附属建物： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建
	面積	9,799.60 ㎡			建築時期	平成 19 年 2 月 28 日
	用途地域	準工業地域			延床面積	5,487.75 ㎡
	容積率／建ぺい 率	200％／60％			種類	本棟：倉庫 附属建物：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 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は小さいとされています。						
特記事項						
該当事項はありません。						

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 サンロジスティクス	運輸業	1	5,490.00 m ² (100%)	一(注)	15 年間 (平成 19 年 4 月 1 日から平成 34 年 3 月 31 日まで)	一(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃貸借期間中に賃借人の事由により本契約を解約する場合は、6 か月前までに書面による予告をした上で違約金として賃貸借期間満了日までの賃料相当額を支払わなければならないとされています。 ・賃貸借期間中、賃料は据え置くものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 大手製パンメーカーのパンを主軸に約 70 箇所の食品工場から集荷された食品を、東京 23 区東部、千葉県全域及び茨城県南部の小売店舗約 180 店へ共同配送を行うハブ拠点です。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	1,140 百万円	
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日	
直接還元法による収益価格	1,140 百万円	
	還元利回り	6.5%
DCF 法による収益価格	1,140 百万円	
	割引率	6.3%
	最終還元利回り	6.6%
原価法による積算価格	810 百万円	
	土地割合	58.1%
	建物割合	41.9%

本物件の特性	
■物件概要 ・リードタイムが重視される食品等の首都圏東部大消費地向け配送に適した物流適地 ・山崎製パン株式会社系列である株式会社サンロジスティックスの共同配送ハブ拠点 ・食品系配送センターが集積する松崎工業団地に立地する良好な周辺環境 ■取得ハイライト ・売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現 ・SPC ブリッジの活用による機動的な取得を実行 ・東京 23 区東部、千葉県全域及び茨城県南部をカバーするテナントにとっての共同配送のハブ拠点 ・テナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約期間 15 年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー ・既存ポートフォリオ平均（6.0%）を上回る NOI 利回り 7.1%でポートフォリオの収益性向上に寄与 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・山崎製パン株式会社系列である株式会社サンロジスティックスが「千葉配送センター」として、大手製パンメーカーのパンを主軸に、約 70 箇所の食品工場から集荷された食品を、東京 23 区東部、千葉県全域及び茨城県南部の小売店舗約 180 店へ共同配送を行うハブ拠点 ・多品種の食品を取り扱い可能とするチルド室、効率的な配送を目的としたマテリアル・ハンドリング機器をテナント持込資産として装備 ・期間 15 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ 千葉県主要エリアへの良好なアクセスを有する内陸エリアの物流適地 ・千葉県内陸部の印西エリアに存する「松崎工業団地」内に立地。千葉市、船橋市、柏市等の県内大消費地の他、東京都東部、茨城県への道路アクセスに優れ、リードタイムが重視される食品等の首都圏東部大消費地向け配送に適した物流適地 ・首都圏の主要環状線である国道 16 号まで約 6km、千葉県の内陸エリアを横断する国道 464 号まで約 4 kmと一般幹線道路へのアクセスに優れ、東関東自動車道「千葉北」IC を通じた東京都心部、成田、茨城方面への広域アクセスも可能 ・立地特性を活かし、周辺にも食品系の配送センター、生産拠点（日本アクセス、コープネット、ユニ・フード等）が集積 24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境 ・工業団地内に位置するため、周辺からの騒音等に対するクレームも出にくい環境であり、深夜・早朝にオペレーションのピークを迎えるテナントにとって必須となる 24 時間稼働が可能 ・約 9 万人を擁する「千葉ニュータウン」から自動車通勤圏内であり一定の雇用確保が可能な立地 ＜施設＞ 食品等の配送センターとして標準的なスペックを備えた施設 ・トラックバース 18 台（うち 17 台はドッグシェルター付）を装備する 1 階平家建ての温度管理型（20℃±2℃）定温型配送センター ・床耐荷重 1.5t/m²、温度効率のよい天井高（梁下有効）3.7m～4.5m を確保 ・食品系のテナントに求められるエアシャワーを完備し、テナント造作によるチルド室を備える	

<アクセス範囲の図示>



<共同配送とは>

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

(出所) 株式会社パスコが提供する MarketPlanner GIS のデータに基づき本資産運用会社作成

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



<ピーク時の効率的なオペレーションを可能とする広い仕分室>



<17 台のドックシェルターを備えた配送効率の高い施設>



L-24 IIF 盛岡ロジスティクスセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況 評価の概 要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成 26 年 2 月 7 日			調査年月日	平成 25 年 11 月 11 日
取得予定価格		600 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 18 年 12 月 20 日			短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	32,330,000 円	
	信託期間満了日	平成 35 年 3 月 31 日		年平均	2,694,000 円（12 年間）	
土地	所在地	岩手県紫波郡矢巾町大字 広宮沢第 5 地割 44 番 5 他		建物	構造と階数	本棟： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階 建 附属建物： 軽量鉄骨造アルミニウム板ぶ き平家建
	面積	8,050.11 m ² （注 1）			建築時期	平成 17 年 8 月 10 日
	用途地域	準工業地域			延床面積	8,005.35 m ²
	容積率／建ぺい 率	200％／60％			種類	本棟：倉庫 附属建物：ゴミ置場
	所有・それ以外の 別	使用収益権（注 2）			所有・それ以外の 別	所有権
担保設定の有無		なし		PM 会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は小さいとされています。						
特記事項						
・本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）は、施行者を矢巾町広宮第二地区土地区画整理組合とする盛岡広域都市計画事業矢巾町広宮第二地区土地区画整理事業（以下、本項において「本事業」といいます。）施行地区内にあり、本土地の一部は仮換地の指定を受けています。本事業は、平成 29 年度に完了する予定となっており、その期間内に換地処分が行われる予定です。なお、本土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。 ・本土地の一部は本事業に基づく保留地（以下、本項において「本件保留地」といいます。）です。保留地の所有権は土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされており、信託受託者が本件保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは本件保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができず、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。						
(注 1) 平成 26 年 1 月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。 (注 2) 本件保留地の所有権は本土地に関する換地処分公告の日の翌日に信託受託者に移転します。						

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
花王システム物流 株式会社	運輸業	1	8,001.57 m ² (100%)	—(注)	3 年 1 か月間 (平成 24 年 8 月 10 日から平成 27 年 9 月 15 日まで)	—(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・本契約は賃貸借期間中解約できないものとされており、賃借人の事由により本契約を事実上終了させた場合は、違約金として賃貸借期間満了日までの賃料相当額を支払うものとされています。 ・賃貸借期間中、賃料は据え置くものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： エンドテナントである東証上場ドラッグストアの本部に近隣する基幹配送センターです。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

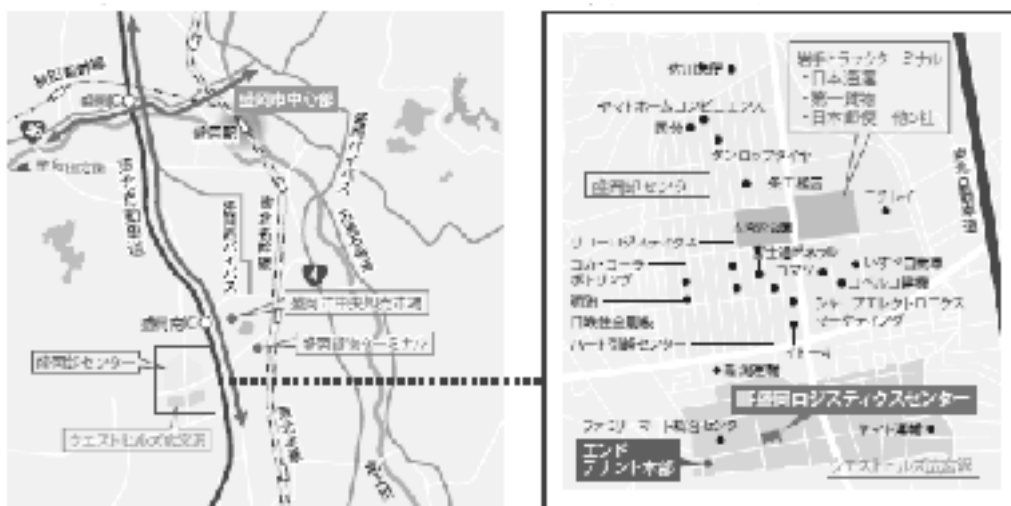
鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	1,080 百万円	
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日	
直接還元法による収益価格	1,090 百万円	
	還元利回り	6.8%
DCF 法による収益価格	1,080 百万円	
	割引率	6.6%
	最終還元利回り	6.9%
原価法による積算価格	723 百万円	
	土地割合	35.0%
	建物割合	65.0%

本物件の特性
■物件概要 ・北東北 3 県への効率的な配送が可能な東北圏の物流主要拠点盛岡に立地 ・エンドテナント本部に近接する配送ハブ拠点 ・床耐荷重 1.5t/m²、天井高（梁下有効）6.0m 以上、柱間隔 10.0m 以上の汎用性の高い施設 ■取得ハイライト ・売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現 ・SPC ブリッジの活用による機動的な取得を実行 ・東北圏の物流主要拠点である盛岡に位置し、青森県、秋田県、岩手県の北東北 3 県への効率的な配送が可能な立地 ・エンドテナントである東証上場ドラッグストアの本部に近接する基幹配送センター ・既存ポートフォリオ平均（6.0%）を上回る NOI 利回り 12.4%でポートフォリオの収益性向上に寄与 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・岩手県を地盤とする東証上場ドラッグストアの青森県、秋田県、岩手県の北東北 3 県を中心とした店舗（約 120 店舗）への日用品の配送ハブ拠点 ・エンドテナント本部の近隣に存し、平成 17 年の本施設竣工以降継続利用しており、本部と連携したオペレーションを実施するエンドテナントにとってメイン施設との位置付け ・テナントである花王システム物流株式会社が物流業務を委託され、庫内においてシステムチックな配送仕分けを実施 ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ 北東北の物流の要衝「盛岡エリア」 ・仙台、郡山などで形成される東北圏の物流主要拠点盛岡エリアに位置 ・東北自動車道「盛岡南」IC 約 4km に位置し、奥羽山脈を東西に横断する国道 46 号及び東北地域を南北に縦断する国道 4 号により、青森県、秋田県、岩手県の北東北 3 県への効率的な配送が可能 ・盛岡市から 10 km 圏内に位置し、近隣には 40 年以上の歴史を誇り物流施設が集積する「盛岡卸センター」、「盛岡貨物ターミナル」、「盛岡市中央卸売市場」、「岩手トラックターミナル」などが存し、流通業務地として成熟された地域 24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境 ・分譲が進む工業団地（ウエストヒルズ広宮沢）内に存し、24 時間稼働が可能 ・雇用確保の面では、乗用車通勤が前提となるが、敷地内に従業員駐車場を十分に備えており、盛岡市内からのアクセスも良好であることから、従業員の雇用は問題なく可能 ＜施設＞ 高い市場競争力を有する汎用型施設 ・2 階建ての物流センターで、トラックパース 17 台を設置 ・縦持ち機能面では、荷物用エレベーター（3.0t）1 基、垂直搬送機 3 基（うち 1 基はテナント所有資産）を装備 ・保管機能面では、床耐荷重各階 1.5t/m²、天井高（梁下有効）6.0m～7.0m、柱間隔 10.0m 以上と高い汎用性を確保

＜北東北の約 120 店舗を本物件がカバー＞



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



＜保管機能に優れた床耐荷重、天井高、柱間隔＞ ＜底下でのウィング車からの入庫作業＞



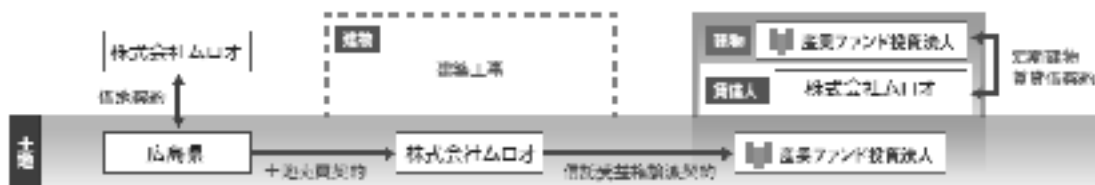
L-25 IIF 広島ロジスティクスセンター						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		建物状況 評価の概 要	調査業者	日本管財株式会社
取得予定年月日		平成 26 年 3 月 14 日			調査年月日	平成 25 年 12 月 16 日
取得予定価格		3,540 百万円			緊急修繕費	0 円
信託受益 権の概要	信託設定日	平成 26 年 1 月 9 日			短期修繕費	0 円
	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			長期修繕費	13,200,000 円
	信託期間満了日	平成 36 年 1 月 31 日			年平均	1,100,000 円（12 年間）
土地	所在地	広島県広島市佐伯区 五日市港三丁目 22 番 4		建物	構造と階数	建物① 本棟： 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 附属建物： 鉄骨造陸屋根 3 階建 建物② 本棟： 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建 附属建物： 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家 建
	面積	16,922.00 m ² (注 1)			建築時期	建物① 平成 25 年 12 月 16 日 建物② 平成 21 年 7 月 27 日
	用途地域	準工業地域			延床面積	建物① 22,539.51 m ² 建物② 228.73 m ²
	容積率／建ぺい 率	200％／70％ (注 2)			種類	建物① 本棟：倉庫 附属建物：駐車場 建物② 本棟：事務所 附属建物：倉庫
	所有・それ以外の 別	所有権			所有・それ以外の 別	所有権
担保設定の有無		なし		PM 会社	シービーアールイー株式会社	
土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地において土壌汚染の可能性は小さいとされています。						
特記事項						
・株式会社ムロオは、本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）の前所有者である広島県との間の土地売買契約に基づいて、本土地の引渡し日（平成 26 年 1 月 9 日）から 5 年間（以下、本項において「指定期間」といいます。）、本土地を指定用途（食料品等の荷受、仕分け等に関する物流加工業務、配送業務のための配送センター）に供さなければならず、指定期間の間に本土地を譲渡しようとする場合又は本土地を信託財産とする信託受益権を譲渡しようとする場合には、あらかじめ広島県の承諾を得ることを合意しており、信託受託者はその義務を承継しました。 ・賃貸人が本土地を第三者に譲渡することを希望する場合、賃借人に優先交渉権が与えられており、本投資法人は、一定期間、賃借人のみと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられることになります。						
(注 1) 本物件は臨港地区内に位置しています。						
(注 2) 本物件に係る土地の建ぺい率は、本来 60％ですが、角地緩和の適用により 70％となっています。						

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社ムロオ	運輸業	1	22,768.24 m ² (100%)	—(注)	15 年間 (平成 26 年 1 月 9 日から平成 41 年 1 月 8 日まで)	—(注)
契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： - 賃借人は、賃貸借期間満了まで本契約を中途解約又は解除できないとされていますが、解約日を 6 か月前までに賃貸人に書面で通知し、かつ、当該解約日において当該解約日から賃貸借期間の最終日までの賃料合計相当額（ただし、解約日の月額賃料を基準として算出します。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を中途解約することができるかとされています。 - 賃料の改定は行わないとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 拠点の集約・統合ニーズに基づき新設された同社最大級の拠点です。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	3,890 百万円	
価格時点	平成 25 年 12 月 18 日	
直接還元法による収益価格	3,900 百万円	
	還元利回り	6.0%
DCF 法による収益価格	3,890 百万円	
	割引率	5.8%
	最終還元利回り	6.1%
原価法による積算価格	3,210 百万円	
	土地割合	50.2%
	建物割合	49.8%

本物件の特性
■物件概要 ・広島県及びチルド物流大手・株式会社ムロオのニーズを捉えた PRE・CRE 複合型案件 ・優良な荷主を顧客に抱える株式会社ムロオ最大級の拠点を CRE 提案により相対取得 ・期間 15 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ■取得ハイライト ・広島県の土地売却ニーズ及び株式会社ムロオの拠点新設ニーズを汲み取った 2 年連続となる PRE・CRE 複合提案案件 ・優良な荷主を顧客に抱えるチルド物流大手・株式会社ムロオの同社最大級となる重要拠点 ・期間 15 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー ・既存ポートフォリオ平均（6.0%）を上回る NOI 利回り 6.6%でポートフォリオの収益性向上に寄与 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・広島を本拠地とするチルド物流大手・株式会社ムロオの拠点の集約・統合ニーズに基づき新設された同社最大級の拠点 ・大手食品メーカーを含む優良な荷主を抱え、複数の大手小売チェーンを配送先に抱える重要な施設 ・冷凍冷蔵設備や食品加工ライン等のテナント持込資産を装備 ・期間 15 年間の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ■汎用性（不動産としての汎用性） ＜立地＞ 市街地に近接し、小売店向け配送に最適な立地。高速道路網へのアクセスにより広域配送もカバー可能 ・中国地方最大の消費地・広島市に所在し、古くから物流適地として栄える五日市港エリアに立地 ・市街地へ約 30 分でのアクセスが可能であり、市内に点在する小売店に向けた短いリードタイムでの配送が可能 ・広島岩国道路「廿日市」IC から山陽自動車道へのアクセスにより中国地方主要都市を配送圏内に抱える立地特性 ・平野部が少ない広島県の立地特性による産業用不動産としての希少性を保持 24 時間稼働が可能かつ雇用確保も見込める周辺環境 ・周辺の住宅集積がなく、騒音等に対するクレームも出にくい環境に加え、出入庫にかかる大型車両の待機スペースを確保 ・敷地内に 100 台超の従業員向け駐車場を確保、市街地からの雇用確保が可能な立地 地震・津波の災害に強い立地 ・五日市港は広島港エリア第 1 号案件として耐震強化岸壁を平成 24 年 3 月に整備済みであり、対象地周囲には防潮堤が整備されており、BCP（事業継続計画）対応に優れる立地環境 ＜施設＞ 市街地への食品流通を支える保管・加工機能を備えたハイスペックな仕様 ・－25℃から常温までの 4 温度帯への対応が可能 ・ドックシュルター付トラックバースを 37 区画備え、敷地内のトラック待機スペースも十分確保 ・商品の保管だけでなく、パッキング・仕分け等の流通加工業務も行える配送拠点としての汎用性を確保 ・縦持ち機能面では、荷物用エレベーター（3.0t）4 基、垂直搬送機 2 基を装備 ・保管機能面では、床耐荷重最大 2.0t/m²、天井高（梁下有効）最大 8.0m、柱間隔は約 8.0m を確保 ・事務所スペース、休憩スペース等のアメニティ設備も充実 ・屋上には太陽光発電事業用のパネルを設置予定(注) (注) テナントの所有資産であり、本投資法人の所有は予定されていません。

<スキームのイメージ(注)>



(注) 広島県が所有する土地を株式会社ムロオが買い受けた後、ブリッジファンドが土地及び既存建物の信託受益権並びに新築建物を取得し（新築建物はブリッジファンドが取得後に追加信託します。）、更に本投資法人がブリッジファンドから信託受益権を取得するスキームを採用しています。

<テナントにおける本物件の配送エリア>



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



<汎用性のある倉庫区画>



<温度管理に適したドックシェルターを備えたトラックバース>



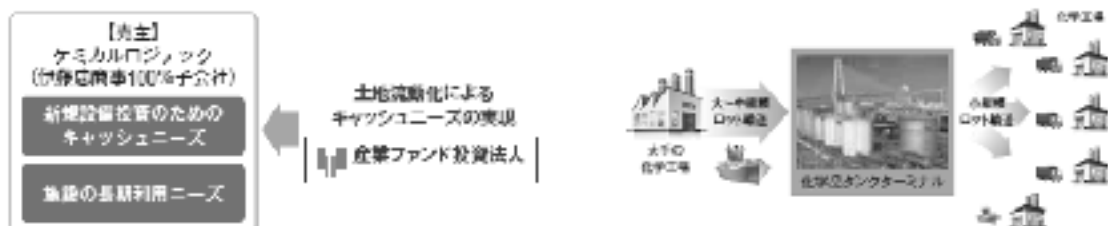
I-7 IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）						
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産		建物状況 評価の概 要	調査業者	—
取得予定年月日		平成 26 年 2 月 7 日			調査年月日	—
取得予定価格		1,900 百万円			緊急修繕費	—
信託受益 権の概要	信託設定日	—			短期修繕費	—
	信託受託者	—		長期修繕費	—	
	信託期間満了日	—		年平均	—	
土地	所在地	愛知県名古屋市区潮見町 37 番 31		建物	構造と階数	—
	面積	51,583.70 m ² (注)			建築時期	—
	用途地域	工業専用地域			延床面積	—
	容積率／建ぺい 率	200％／60％			種類	—
	所有・それ以外の 別	所有権			所有・それ以外の 別	—
担保設定の有無		なし		PM 会社		日本管財株式会社
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 対象地には液体化学製品の保管・受払業を行う大規模施設が立地していることから、特定有害物質を含む液体化学品の保管を行っているタンクがある防油堤内及び配管直下の地盤に関しては、対象地全域から範囲を狭めて土壌汚染が存在する可能性は否定できないものと評価されていますが、対象地は工業専用地域となっているため、周辺に住宅は存在しておらず、地域的に地下水飲用水もないと思われるため、健康への影響は考えにくいとされています。 なお、借地契約において、賃借人が対象地を使用収益することに起因して環境汚染や土壌汚染、地下水汚染等が発見された場合、賃借人の負担により、地質改良、水質清浄化等を施し、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に定める基準値を超えない地盤及び地下水の状態にすることが定められております。						
特記事項						
・本物件の土地（以下、本項において「本土地」といいます。）は道路に直接接道していないため、賃借人は、本件土地の西側隣接地を水道管理設及び通路敷として使用する目的で、名古屋港管理組合との間で公有地賃貸借契約を締結しています。 ・賃貸人が本土地を第三者に譲渡することを希望する場合、賃借人に優先交渉権が与えられており、本投資法人は、一定期間、賃借人のもと売買契約締結に向けて誠実に交渉することが義務づけられることになります。						
(注) 本物件は、臨港地区内に位置しています。						

賃貸借の概要						
賃借人名	業種	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
ケミカルロジテック 株式会社	運輸業	1	51,583.70 m ² (100%)	—(注)	49 年 11 か月間 (平成 26 年 2 月 7 日から平成 26 年 1 月 6 日まで)	—(注)
契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： - 賃借人は、本契約締結日の 7 年後の応当日までに、賃貸人に対して通知することにより、本契約の締結の日の 8 年後の応当日に、本契約を解除することができるものとされています。なお、賃借人は、当該解除の通知に際しては、新たに本土地の借地権者となる者（本契約を承継できる先を前提とします。）を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。 - 賃借人は、本契約締結の日の 8 年後から 48 年 11 か月後までの間の各応当日に、その 1 年後に本契約を解除する旨の通知をすることにより、本契約を解除することができるものとされています。なお、賃借人は、当該解除の通知に際しては、新たに本土地の借地権者となる者（本契約を承継できる先を前提とします。）を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。 - 賃貸人及び賃借人は、本土地に対する租税その他の公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったときは、本契約締結の日の 10 年後の応当日以降、3 年が経過する毎に賃料の改定を請求することができるものとされているものの、増額又は減額の具体的金額については賃貸人及び賃借人間協議し、合意の上決定するものとされています。						
賃借人にとっての本施設位置付け： 国内外の化学品メーカーの液体化学製品の保管・受払業務を行うケミカルロジテック株式会社にとって唯一のタンクターミナルです。						
その他の事項： - 賃借人は、本契約に基づき本土地を使用収益することにより発生した、本土地の有害物質による汚染により、本土地の土壌を本土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本土地及び本土地上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本土地の有害物質による汚染に起因して賃借人又第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。 - 賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は直ちに自らの費用によって本土地上の建物等を収去して本土地を更地の状態にした上で、本土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。 - 伊藤忠商事株式会社が、事業用定期借地権設定契約に基づく賃借人の一切の金銭債務について、賃借人と連帯して保証しています。						
(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。						

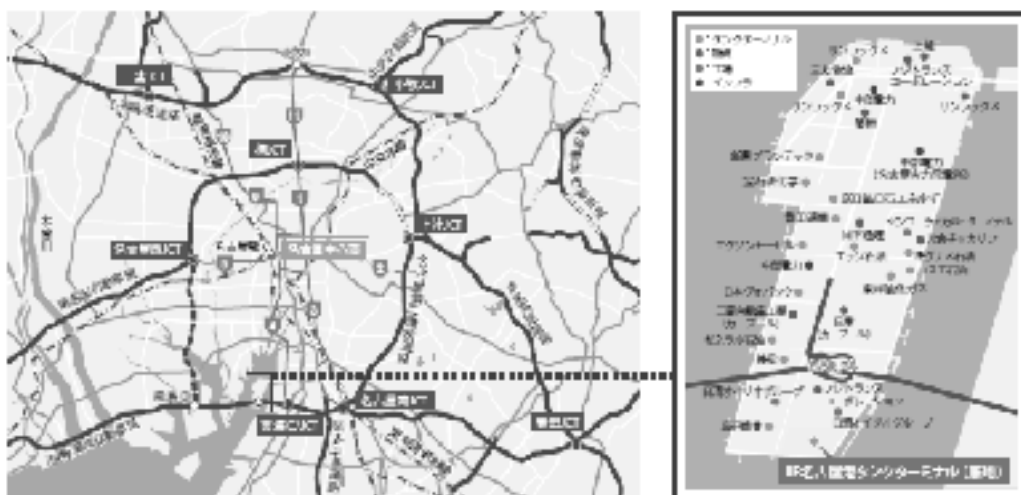
鑑定評価書の概要		
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	2,180 百万円	
価格時点	平成 25 年 12 月 1 日	
直接還元法による収益価格	2,200 百万円	
	還元利回り	5.8%
DCF 法による収益価格	2,150 百万円	
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	6.5%

本物件の特性	
■物件概要 ・伊藤忠商事株式会社への CRE 提案により、J-REIT 初となる港湾ターミナル施設の底地を相対取引で取得 ・ケミカルロジテック株式会社（伊藤忠商事株式会社 100%子会社）における最重要事業拠点 ・期間 49 年 11 か月間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性 ■取得ハイライト ・伊藤忠商事株式会社への CRE 提案を通じ、同社 100%子会社であるケミカルロジテック株式会社の新規投資に向けたキャッシュニーズを把握、事業継続性の高い港湾ターミナルの底地を相対取引で取得 ・事業用定期借地権設定契約（期間 49 年 11 か月間）に裏付けられた安定したキャッシュフロー ・既存ポートフォリオ平均（6.0%）を上回る NOI 利回り 6.6%でポートフォリオの収益性向上に寄与 ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・国内外の化学品メーカーの液体化学製品の保管・受払業務を行うケミカルロジテック株式会社にとって唯一のタンクターミナル ・期間 49 年 11 か月間の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性 ・名古屋地区初の化学品分析を行う第三者の分析機関を敷地内に備える周辺エリアの重要拠点 ■汎用性（不動産としての汎用性） <立地> 液体貨物の海上輸送から陸上輸送への中継拠点として国内最大の取扱貨物量を誇る名古屋港に立地 ・伊勢湾岸自動車道「名港潮見」IC から約 600m に位置する良好なアクセス ・名古屋港潮見埠頭の南端に位置し、接岸バースの水深は 10mの喫水（同埠頭内で最大）と効率的な海上輸送が可能な立地 ・周辺には、株式会社辰巳商會、日本ヴォパック株式会社等の同業他社のターミナルも集積し、モノづくりにとって不可欠な原料となる液体化学品等の中継するターミナル事業に適した希少性の高いエリア <施設> 多様な化学品の保管を可能にするハイスペックな設備 ・内航・外航のタンカーが 2 隻同時接岸可能なドックを完備(注) ・敷地内にはタンク 33 基（うち 6 割は耐腐食性に優れる SUS 製タンク）を設置(注) ・タンクの増設余地を残しており、将来的な顧客ニーズにも対応可能 ・高さ約 6m の防潮壁（名古屋港管理組合所有資産）を備え、津波対策等も考慮 ・BCP（事業継続計画）対策の一環として、ターミナルの機能維持が可能な自家用発電機を設置(注) (注) すべてテナントの所有資産であり、本投資法人は所有していません。	

＜化学品タンクターミナルの機能イメージ＞



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



＜耐腐食性に優れる最新鋭のタンク＞



＜ご参考＞

名古屋港の取扱貨物量について

- ・名古屋港は外国貿易及び内国貿易のトータル取扱貨物量では日本でナンバーワンである。
- ・外国貿易については、輸出が他の港湾を大きく引き離し、輸入についてもトップクラスの実績を誇り、取扱貨物量第1位の座を占める。
- ・内国貿易についても、苫小牧、北九州、千葉に次ぐ第4位の座を占める。

＜平成 23 年の港湾別取扱貨物量＞

CNS 111										
類別	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名
品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名	品名
1	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
2	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
3	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
4	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
5	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
6	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
7	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
8	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
9	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜
10	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜	白菜

(出所) 国土交通省港灣統計を基に株式会社三菱総合研究所作成

(3) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の概要

① ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後における本投資法人のポートフォリオのうち、不動産及び不動産信託受益権の内訳は、インダストリアル不動産 29 物件（取得（予定）価格の合計 103,817 百万円）、インフラ不動産 7 件（取得（予定）価格の合計 78,144 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	7.5	14,800			
				IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.6	7,270			
				IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.9	6,280			
				IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.2	1,960			
				IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.1	2,370			
				IIF 習志野ロジスティクスセンター （底地）	1,190	0.7	2,160			
				IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ （底地）	3,350	1.8	4,180			
				IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ （借地権付建物）	1,200	0.7	1,410			
				IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.7	3,420			
				IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.3	2,780			
				IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.8	1,790			
				IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	1.3	2,640			
				IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	1.0	2,880			
				IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	1.0	2,360			
				IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	2.0	4,220			
				IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.7	3,590			
				IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.6	1,140			
			大阪圏	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.7	1,620			
				IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.9	5,930			
				IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.3	2,660			
			名古屋圏	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.6	1,160			
			その他	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.9	1,740			
				IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	1,080			
				IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.9	3,890			
			物流施設 小計					71,477	39.3	83,330
			工場・研究 開発施設等	東京圏	IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）	4,500	2.5	4,830		
					IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.6	1,250		
					IIF 三鷹カードセンター	8,700	4.8	9,310		
		IIF 東雲 R&D センター			8,800	4.8	10,900			
		IIF 蒲田 R&D センター			7,200	4.0	7,630			
		IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）			2,040	1.1	2,610			
		工場・研究開発施設等 小計					32,340	17.8	36,530	
インダストリアル不動産 中計					103,817	57.1	119,860			

アセット クラス	目標投 資比率	アセット カテゴリー	エリア (注 1)	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 2)	対資産 総額比 (%)	期末算定 価額又は 鑑定評価 額 (百万円) (注 3)
インフラ 不動産	20%～ 50%	インフラ 施設	東京圏	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	22.6	39,500
				IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	3.0	5,540
				IIF 品川データセンター	4,900	2.7	6,460
			大阪圏	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	9.9	14,700
				IIF 大阪豊中データセンター	5,600	3.1	6,030
				IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	1,150	0.6	2,070
			名古屋圏	IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)	1,900	1.0	2,180
インフラ不動産 中計					78,144	42.9	76,480
ポートフォリオ 合計					181,961	100.0	196,340

(注 1) エリアについては、以下のとおりです。

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

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

「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

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

(注 2) 「取得(予定)価格」は、売買契約書又は基本協定書に記載された売買代金を記載しています。ただし、IIF 羽田空港メ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。IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) については平成 25 年 2 月 7 日付で土地部分を 526 百万円で取得しました。建物部分を合わせた全体の取得価格合計は 2,040 百万円となる予定ですが、この金額は、土地の取得価格に、本投資法人とジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社メディカルカンパニーとの間で締結した平成 25 年 1 月 16 日付定期建物賃貸借予約契約書に記載の建物建築に係る請負予定代金総額を合計した金額です。当該定期建物賃貸借予約契約書上の請負予定代金総額は確定額ではなく、増額される可能性があり、実際の建物の請負代金総額が当該定期建物賃貸借予約契約書記載の金額と同額になる保証はありません。したがって、実際の IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) の建物部分を合わせた全体の取得価格合計は変動する可能性があります。

(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、平成 25 年 6 月 30 日を価格時点とする本投資法人の規約 (以下「規約」といいます。) に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会 (以下「投信協会」といいます。) の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、取得予定資産のうち、IIF 三郷ロジスティクスセンター、IIF 鳥栖ロジスティクスセンター、IIF 印西ロジスティクスセンター及び IIF 盛岡ロジスティクスセンターについては平成 25 年 11 月 30 日、IIF 入間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 II (借地権付建物) 及び IIF 名古屋港タンクターミナル (底地) については平成 25 年 12 月 1 日、IIF 広島ロジスティクスセンターについては平成 25 年 12 月 17 日を価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所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。なお、IIF 川崎サイエンスセンター (開発物件) の期末算定価額は、価格等調査の時点における基本設計書どおりに竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。

(注 4) 本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権のほか、平成 25 年 12 月 12 日付で匿名組合出資持分を取得しています。詳細は後記「4 匿名組合出資持分の取得」をご参照下さい。

② テナントとの契約状況

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

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	テナント名称	賃借 人数	契約形態	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 1)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注 2)	契約 期間 (注 3)	賃貸借 残存 期間 (注 4)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター	佐川急便株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	27,493.29 (注 5)	795 (注 5)	20 年	12.0 年
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	三菱商事ロジスティクス株式会社	2	定期建物 賃貸借契約	38,828.10	445	10 年	2.1 年
			三菱電機ロジスティクス株式会社		定期建物 賃貸借契約			5 年	2.1 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	348	20 年	4.3 年
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	株式会社 富士ロジテック	1	定期建物 賃貸借契約	10,959.68	－(注 7)	5 年	3.3 年
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	株式会社 ツカサ	1	定期建物 賃貸借契約	10,113.50	151	10 年	6.8 年
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	鈴與株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	10,608.00	120	20 年	11.5 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 (注 6)	事業用定期 借地契約	19,834.71 (土地)	－(注 7)	20 年	7.5 年
			JA 三井リース 建物株式会社						
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ (底地)	三菱UFJ 信託銀行 株式会社(注 8)	1	事業用定期 借地契約	58,070.00	232	50 年	47.2 年
		IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ (借地権付建物)	サッポロビール株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	25,835.16	－(注 7)	15 年	14.9 年
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	サン都市建物株式会社	1	普通建物 賃貸借契約	20,661.13	－(注 7)	10 年	8.5 年
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	東京ロジファクトリー株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	9,464.03	－(注 7)	15 年	10.1 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	普通建物 賃貸借契約	8,995.00	134	7.5 年	0.7 年
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	－(注 9)	－ (注 9)	－(注 9)	8,721.01	－(注 9)	－(注 9)	－(注 9)
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	東京ロジファクトリー株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	16,584.64	－(注 7)	5.3 年	2.9 年
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	明治ロジテック株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	11,705.02	－(注 7)	1.5 年	0.3 年
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	株式会社日新	1	普通建物 賃貸借契約	39,567.74	－(注 7)	11.7 年	10.6 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	3	定期建物 賃貸借契約	20,461.73	－(注 7)	7 年	4.1 年
			株式会社 セガ・ロジスティクスサービス		普通建物 賃貸借契約			1 年	0.6 年
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	日本通運株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	17,373.53	－(注 7)	2 年	1.0 年
								5 年	3.7 年

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	テナント名称	賃借 人数	契約形態	総賃貸 可能面積 (㎡) (注 1)	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注 2)	契約 期間 (注 3)	賃貸借 残存 期間 (注 4)
物流施設	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 7)	15.1 年	8.1 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 7)	30 年	26.9 年
	L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	佐川急便 株式会社	2	普通建物 賃貸借契約	13,862.05	－(注 7)	5 年	1.5 年
			日野出 株式会社		普通建物 賃貸借契約		－(注 7)	13.8 年	7.3 年
	L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	株式会社サンロジスティックス	1	定期建物 賃貸借契約	5,490.00	－(注 7)	15 年	8.1 年
	L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	花王システム物 流株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	8,001.57	－(注 7)	3.1 年	1.5 年
	L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	株式会社ムロオ	1	定期建物 賃貸借契約	22,768.24	－(注 7)	15 年	14.8 年
工場・研究 開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）	大成建設 株式会社	1	事業用定期 借地契約	31,442.47 (土地)	276	30 年	26.1 年
	F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	デュフ 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	115	22 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	730	16.5 年	5.0 年
	F-4	IIF 東雲 R&D センター	日本ユニシス 株式会社	1	普通建物 賃貸借契約	17,045.30	－(注 7)	4 年	3.1 年
	F-5	IIF 蒲田 R&D センター	東京計器 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	21,896.56	－(注 7)	14.9 年	12.1 年
	F-6	IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）	ジョンソン・ エンド・ジョン ソン株式会社 メディカル カンパニー	1	定期建物 賃貸借契約 土地一時使用 賃貸借契約	4,714.00 (建物)	－(注 7)	16.2 年 (注 10)	15.1 年 (注 10)
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	2	定期建物 賃貸借契約	11,275.39	661	12 年	10.2 年
								12 年	10.2 年
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	日本航空 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	81,995.81	1,849	15.4 年	11.8 年
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	日本アイ・ ビー・エム 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	10,931.89	－(注 7)	10 年	7.4 年
	I-4	IIF 品川データセンター	株式会社 ザイマックス アクシス	1	定期建物 賃貸借契約	19,547.11	－(注 7)	10 年	8.0 年
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	野村ビル マネジメント 株式会社	1	定期建物 賃貸借契約	20,027.14	－(注 7)	10 年	8.9 年
	I-6	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	株式会社野村 総合研究所	1	定期建物 賃貸借契約	18,435.93	－(注 7)	10.1 年	9.0 年
	I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）	ケミカルロジテ ック株式会社	1	事業用定期 借地権設定 契約	51,583.70	－(注 7)	49.9 年	49.9 年
合計／平均				41	－	763,207.03	12,133	14.5 年	10.5 年

- (注 1) 「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。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注 2) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。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 3) 「契約期間」は、普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新にかかる直近の合意、原契約の更新状況又は法令により延長された期間を契約期間としています。以下同じです。
- (注 4) 「賃貸借残存期間」は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成 26 年 3 月 14 日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。
- (注 5) 佐川急便株式会社が賃借する IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、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 53%（信託受益権の準共有持分割合）を乗じ、年間賃料については百万円未満を、総賃貸可能面積については小数第 3 位をそれぞれ四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注 6) IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）における共同借地人については、賃借人数を 1 として計算しています。以下同じです。
- (注 7) IIF 厚木ロジスティクスセンター、IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）、IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（借地権付建物）、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ、IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ、IIF 川口ロジスティクスセンター、IIF 神戸ロジスティクスセンター、IIF 東大阪ロジスティクスセンター、IIF 柏ロジスティクスセンター、IIF 三郷ロジスティクスセンター、IIF 入間ロジスティクスセンター、IIF 鳥栖ロジスティクスセンター、IIF 印西ロジスティクスセンター、IIF 盛岡ロジスティクスセンター、IIF 広島ロジスティクスセンター、IIF 東雲 R&D 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（開発物件）、IIF 座間 IT ソリューションセンター、IIF 品川データセンター、IIF 大阪豊中データセンター、IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター及び IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）の年間賃料については、賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。なお、合計額の算出に際し、IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注 8) IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ（底地）上に存する建物は三菱 UFJ 信託銀行株式会社を受託者として信託されているため、賃借人は三菱 UFJ 信託銀行株式会社ですが、建物のエンドテナントは異なります。
- (注 9) IIF 名古屋ロジスティクスセンターの本書の日付現在におけるテナントである DHL サプライチェーン株式会社との賃貸借契約は平成 26 年 3 月 13 日をもって終了するため、非表示としております。なお、当該契約におけるテナントから賃借意向表明を受領しています。
- (注 10) IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の契約期間及び賃貸借残存期間は、土地の賃貸借契約の期間 1 年 2 か月とその後建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の期間 15 年を合算して算出しています。

③ 主な賃借人への賃貸条件

i. 主要な賃借人(注1)の概要及び賃借人の全体概要

賃借人の名称	業種	物件名称	契約満了日	年間賃料 (消費税別) (百万円) (注 2)	賃料 比率 (%) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	面積 比率 (%) (注 5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注 6)
日本航空株式会社	航空 運送業	IIF 羽田空港メイン テナンスセンター	平成 37 年 12 月 31 日	1,849	15.2	81,995.81	10.9	973
小計	—	—	—	1,849	15.2	81,995.81	10.9	973
賃借人全体の合計	—	—	—	12,133	100.0	753,885.12	100.0	9,957

(注 1) 「主要な賃借人」とは、当該賃借人への賃貸面積が全賃貸面積（ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計）の 10%以上を占める賃借人です。

(注 2) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る当該賃借人との間の賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

(注 3) 「賃料比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率を記載しています。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。また、平成 26 年 3 月 13 日に終了する予定の IIF 名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めずに算出しています。

(注 4) 「賃貸面積」は、賃借人毎の建物又は土地（底地の場合）の賃貸面積を意味し、賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示されているものを記載しています。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

(注 5) 「面積比率」は、各賃借人に対する賃貸面積の総賃貸面積（建物又は土地（底地の場合）毎の総賃貸面積を意味し、賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）の表示に基づいています。）の合計に対する比率を記載しています。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

(注 6) 「敷金・保証金」は、各不動産及び信託不動産に係る当該賃借人との間の賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された敷金及び保証金の予定残高を記載しています。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

ii. 年間賃料比率において 10%以上を占める賃借人

賃借人の名称	年間賃料（消費税別） (百万円) (注 1)	賃料比率 (%) (注 2)
日本航空株式会社	1,849	15.2
小計	1,849	15.2
賃借人全体の合計	12,133	100.0

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

(注 2) 「賃料比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率を記載しています。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。また、平成 26 年 3 月 13 日に終了する予定の IIF 名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めずに算出しています。

④ 主要な不動産等に関する情報

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

IIF 羽田空港メンテナンスセンター

テナント総数	1	
年間賃料（消費税別）(注 1)	1,849 百万円	
賃料比率(注 2)	15.2%	
総賃貸面積(注 3)	81,995.81 ㎡	
総賃貸可能面積	81,995.81 ㎡	
最近 5 年の稼働率の推移	平成 25 年 12 月 31 日	100.0%
	平成 25 年 6 月 30 日	100.0%
	平成 24 年 12 月 31 日	100.0%
	平成 24 年 6 月 30 日	100.0%
	平成 23 年 12 月 31 日	100.0%
	平成 23 年 6 月 30 日	100.0%
	平成 22 年 12 月 31 日	100.0%
	平成 22 年 6 月 30 日	100.0%
	平成 21 年 12 月 31 日	100.0%
	平成 21 年 6 月 30 日	100.0%

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

(注 2) 「賃料比率」は、当該賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率を記載しています。また、平成 26 年 3 月 13 日に終了する予定の IIF 名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めずに算出しています。

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

⑤ ポートフォリオ分散の状況

(イ) アセットカテゴリー別

アセットカテゴリー	物件数	期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円) (注 1、2)	比率 (%) (注 3)
物流施設	23	83,330	42.4
工場・研究開発施設等	6	36,530	18.6
インフラ施設	7	76,480	39.0
合計	36	196,340	100.0

(注 1) IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）は、当該物件の建物が未竣工であることから、本調査報告書記載の調査価格を用いています。以下(ロ)、(ハ)及び(ホ)において同じです。

(注 2) 「期末算定価額又は鑑定評価額」は、既存保有資産については、平成 25 年 6 月 30 日を価格時点とする規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づく鑑定評価書又は調査報告書に基づき、取得予定資産のうち、IIF 三郷ロジスティクスセンター、IIF 鳥栖ロジスティクスセンター、IIF 印西ロジスティクスセンター及び IIF 盛岡ロジスティクスセンターについては平成 25 年 11 月 30 日、IIF 入間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Ⅱ（借地権付建物）及び IIF 名古屋港タンクターミナル（底地）については平成 25 年 12 月 1 日、IIF 広島ロジスティクスセンターについては平成 25 年 12 月 17 日を価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所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 3) 「比率」は、期末算定価額又は鑑定評価額の合計に対する比率を記載しています。以下、(ロ)、(ハ)及び(ホ)において同じです。

(ロ) エリア別

エリア	物件数	期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円)	比率 (%)
東京圏	25	153,280	78.1
大阪圏	6	33,010	16.8
名古屋圏	2	3,340	1.7
その他	3	6,710	3.4
合計	36	196,340	100.0

(ハ) 立地カテゴリー別

立地カテゴリー	物件数	期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円)	比率 (%)
都市近郊型又は工業集積地型	34	193,520	98.6
独立立地型	2	2,820	1.4
合計	36	196,340	100.0

(ニ) 賃貸借契約期間別

(契約期間)

賃貸借契約期間	賃借人数 (注 2)	年間賃料（消費税別） (百万円) (注 3)	比率 (%) (注 4)
10 年以上	29	10,038	82.7
2 年以上 10 年未満	10	1,948	16.1
2 年未満	2	146	1.2
合計	41	12,133	100.0

(注 1) IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）は、土地の賃貸借契約の期間 1 年 2 か月とその後建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の期間 15 年を合算して算出しています。また、平成 26 年 3 月 13 日に終了する予定の IIF 名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めずに算出しています。

(注 2) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。以下、(残存期間)についても同じです。

(注 3) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。IIF 川崎

サイエンスセンター（開発物件）については、竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づき記載しています。

(注4) 「比率」は、各賃借人の年間賃料の賃借人全体の合計に対する比率を記載しています。

(残存期間)

賃貸借残存期間 (注)	賃借人数	年間賃料（消費税別） (百万円)	比率（％）
10年以上	16	6,327	52.1
2年以上10年未満	19	5,381	44.3
2年未満	6	426	3.5
合計	41	12,133	100.0

(注) 「賃貸借残存期間」は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日である平成26年3月14日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）は、土地の賃貸借契約の期間1年2か月とその後建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約の期間15年を合算して算出しています。また、平成26年3月13日に終了する予定のIIF名古屋ロジスティクスセンターに関する定期建物賃貸借契約を含めずに算出しています。

(ホ) 総賃貸可能面積別

総賃貸可能面積	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	6	63,890	32.5
10,000 ㎡以上 30,000 ㎡未満	22	114,360	58.2
10,000 ㎡未満	8	18,090	9.2
合計	36	196,340	100.0

(注) IIF 川崎サイエンスセンター（開発物件）の総賃貸可能面積は、建物の竣工後に締結する予定の定期建物賃貸借契約に基づいて記載しています。

⑥ 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
IIF 東雲 R&D センター	東京都江東区	空調更新工事	平成 26 年 3 月	178	—	—
IIF 三鷹カードセンター	東京都三鷹市	空調用可変エアバルブ更新工事	平成 26 年 6 月	17	—	—
IIF 三鷹カードセンター	東京都三鷹市	防災設備更新工事	平成 26 年 6 月	12	—	—
IIF さいたまロジスティクスセンター	埼玉県さいたま市	B 号機荷物用 ELV 更新工事	平成 26 年 1 月	9	—	—
IIF 東雲 R&D センター	東京都江東区	受変電設備継電器更新	平成 26 年 1 月	8	—	—

3 投資リスク

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

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 (3) その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ハ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク
 - (ロ) 公的セクターに対する投資が予定通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
- ③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク
 - (イ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ロ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ハ) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーへの依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- ⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) 転貸に関するリスク
 - (リ) マスターリース契約に関するリスク
 - (ヌ) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ロ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 底地物件に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 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
- (レ) 開発物件に関するリスク
- (ソ) 埋立地に関するリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 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
- (ナ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ラ) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑥ 税制に関するリスク
 - (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク
- ⑦ その他
 - (イ) 取得予定資産の組入れに関するリスク
 - (ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
 - (ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ① 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) **本投資証券の市場価格の変動に関するリスク**

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

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

そのため、投資主は、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
 - (ロ) **投資証券の市場での取引に関するリスク**

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

本投資証券の上場が廃止された場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、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。
 - (ニ) **収入及び支出の変動に関するリスク**

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）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、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一

致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク

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

a. 産業用不動産全体に対する需要が減少するリスク

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

b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

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

c. 個別の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

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

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

産業用不動産は、インダストリアル不動産、インフラ不動産いずれについても、特定の又は特殊な用途に適合するように建設され、用途の変更が困難である場合が多く、多くの場合、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されることとなります。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（平成 14 年法律第 53 号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）等様々な環境関連法規制の対象となっており、問題が生じた場合は賃借人等の本投資法人以外の者の行為による場合であっても本投資法人が責任を負担することになる可能性があります。また、環境関連法規制が強化された場合には、かかる規制を遵守するために、本投資法人が多大なコストを負担することになる可能性があり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. 産業用不動産に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、その価値に影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために多額の費用を要したり、一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主が損失を被る可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されていない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契

約で填補されない事故等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

また、インフラ不動産の場合、公衆が多数利用する場合も想定され、事故等が発生し第三者に損害を与えた場合、本投資法人に故意又は過失がない場合であっても、本投資法人も民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の土地工作物責任等の理論により、責任を負担する可能性があり、その結果、本投資法人に損害が生じる可能性があります（詳しくは、後記「⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク（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通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通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通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通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

本投資法人が保有する不動産及び信託受益権並びに取得予定資産の取得（予定）価格の総額に占める東京圏所在の物件の割合は、取得予定資産取得後 78.1%となる予定であり、東京圏における産業構造の変化、経済情勢の悪化、地震その他の災害などの理由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

(木) 本投資法人の成長戦略に関するリスク

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

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

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

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

③ 本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人が投資対象とする産業用不動産のうちインダストリアル不動産については、一般的に、オフィス、住宅、商業施設といった他の種類の不動産に比べて取得機会が少なく、また、インフラ不動産については、未だその流通市場が形成されているとはいえません。他方、不動産投資信託その他の不動産ファンド及びその他の投資家等による不動産に対する投資は一般的に活発化する傾向にあり、産業用不動産への需要も拡大する可能性があります。したがって、本投資法人は、必ずしも、希望する不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。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、追加的に、投資主への金銭の分配を制約する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入契約にかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失するなどの可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

なお、前記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 本募集の意義及び運用状況 (1) 本募集の意義 ③ オファリング・ハイライト2 ― 安定性の更なる向上 (ロ) 一貫した「長期固定化を進める長期安定的なデット戦略」 b. 資金調達先の多様化」に記載の本件新規借入れについても同様の財務制限条項が設けられる予定です。

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

(ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

④ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーは、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数のそれぞれ 51%及び 49%を保有し、また、本資産運用会社の役員中数名が三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの子会社等の出身です。したがって、三菱商事又はユービーエス・エイ・ジーの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。三菱商事又はユービーエス・エイ・ジーは、それぞれ本投資法人が三菱商事若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の関連会社等である者から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合には、本投資法人に対してより強い影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、三菱商事若しくはその関連会社等又はユービーエス・エイ・ジー若しくはその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合があります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、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「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。）が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本投資法人の資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本投資法人のほか、日本リテールファンド投資法人からも資産の運用を受託しています。本資産運用会社は、それぞれの資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し（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。）、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日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部を独立させていますが、かかるチェックリストが想定通り機能しない場合もあり得ます。また、ミドル・オフィス部門及びバック・オフィス部門においてはかかる区別はなされていません。また、本資産運用会社のインダストリアル本部のみならずリテール本部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。

(二) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資証券は上場株式等と異なり、金商法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金商法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

なお、平成 25 年 6 月 12 日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 45 号）が成立しました。投資口にインサイダー取引規制を適用する改正条文は、公布の日（平成 25 年 6 月 19 日）から 1 年以内の政令で定める日（本書の日付現在、平成 26 年 4 月 1 日となる予定である旨が公表されています。）から施行される予定です。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金商法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

(ホ) 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。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

⑤ 不動産及び信託受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産関連資産です。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「(ネ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる予定ですが、表明及び保証又は瑕疵担保責任を負担させることができない可能性があるほか、負担させた場合においてかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合により高いと考えられます。本投資法人の保有資産及び取得予定資産の前所有者又は前信託受益者は、IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)、IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)、IIF 羽田空港メンテナンスセンター、IIF 横浜都筑テクノロジーセンター、IIF 名古屋ロジスティクスセンター、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ、IIF 座間 IT ソリューションセンター、IIF 品川データセンター、IIF 川口ロジスティクスセンター、IIF 神戸ロジスティクスセンター、IIF 東大阪ロジスティクスセンター、IIF 川崎サイエンスセンター(開発物件)、IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター、IIF 人間ロジスティクスセンター及び IIF 名古屋港タンクターミナル(底地)を除きいずれも特別目的会社です。

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。これらの理由等により賃借人が退去した場合、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、当該不動産が空室となり又は稼働率が低下し、賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を

置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定通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（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第 32 条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第 38 条所定の要件を充足する必要があります。このため、定期建物賃貸借契約を新たに締結し又は既存の建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更した上で借地借家法第 32 条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第 38 条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第 11 条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

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

本投資法人が現在保有する物件及び取得予定資産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) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和 39 年法律第 167 号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域及び土地区画整理法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、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。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、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。

(ト) 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、当該不動産の売主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、不動産の売主が破産管財人、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主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、本投資法人に対しても、売主と買主との間の売主が否認され、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とみなされるリスク）もあります。

(チ) 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。

(リ) 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。

(ヌ) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことにな

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

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

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

(ラ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第 22 条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第 23 条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(ワ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第 13 条、借地法（大正 10 年法律第 49 号。その後の改正を含みます。）第 4 条）。普通借地権の場合、借地権の期

限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

(カ) 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。

(コ) 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(カ)の借地物件の場合と同じです。

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

(ク) 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。）（以下「国有財産法」といいます。）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。

(レ) 開発物件に関するリスク

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

(ロ) 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。

(ソ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性や、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、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄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、土壤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。

この場合、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。

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

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

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

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

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

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第 264 条、民法第 252 条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務づけられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。IIF 東雲ロジスティクスセンターは、このような信託受益権を準共有している物件であり、受益者間協定書において、受益者としての意思形成には、原則として、準共有者全員の合意が必要である旨、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分ができない旨や優先的購入に関する定めなどが設けられています（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別資産の概要 L-1 IIF 東雲ロジスティクスセンター」をご参照下さい。）。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

(ナ) 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、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）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・物件引渡しまでに一定の期間があるため、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。

(ウ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日）が、平成 17 年 4 月 1 日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益や分配金の支払能力に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

⑥ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第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

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、この配当可能利益の額（又は配当可能額）の算定上、特別損失に計上した減損損失につき発生する法人税額については、一定の配慮がなされています。

b. 借入先要件に関するリスク

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

c. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、所有先要件あるいは非同族会社要件が満たされなくなる可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資制限において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を 100 分の 75 以上とすること（規約第 13 条第 2 項）としています。本投資法人は、上記内容の運用方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(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。

⑦ その他

(イ) 取得予定資産の組入れに関するリスク

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

しかし、取得予定資産について締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。

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

(ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、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。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう期初において半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体制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体制等について報告させることとしています。

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

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

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

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

更に、社長、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員として構成されるコンプライアンス管理委員会が、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係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

常勤監査役は、資産運用検討委員会及びコンプライアンス管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。なお、各委員会の概要については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

また、内部監査室は、会社及び各本部におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施し、内部監査報告書を作成します。同報告書に関する改善策は、監査役監査及び会計監査人監査における指摘事項等とあわせ、コンプライアンス管理委員会における協議を経て、コンプライアンス・プログラムとして取りまとめられます。内部監査室長は、コンプライアンス管理委員会の委員として同委員会に出席し、協議を行い、その進捗状況を把握することに努めます。コンプライアンス・プログラムは、取締役会に報告され、その承認を得ます。このプログラムの進捗状況は、コンプライアンス管理委員会でもモニタリングされ、更に取締役会へ報告されています。なお、内部監査室長は、本資産運用会社の副社長が兼任しており、監査員として内部監査規程に従い外部専門家を指名した上で、内部監査を実施しています。また、各本部内におけるコンプライアンス担当者により、各本部内におけるリスク管理及び業務効率化のためのセルフ・アセスメントを行い、適切な自己点検制度の確立を図っています。

本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス管理室による法令等遵守に対する点検及び社内規程との整合性の確認、更には利害関係者との利益相反行為の有無等の確認など網羅的な内部牽制により、常勤監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

また、利害関係者との取引等に関しては、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）として、利害関係者取引規程を定め、これを遵守することにより、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が本投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめる体制を取っています（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」及び後記「5 本資産運用会社における組織の変更」をご参照下さい。）。

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

4 匿名組合出資持分の取得

参照有価証券報告書提出後、本投資法人は、平成 25 年 12 月 12 日付で以下の資産（匿名組合出資持分）を取得しました。これに伴い、以下の信託受益権の取得に係る優先購入権が本投資法人に付与されています。

当該信託受益権について本投資法人が現時点で取得を決定した事実はなく、今後も取得できる保証はないことにご留意下さい。

(1) 匿名組合出資の概要

1) 取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）
2) 資産名称	合同会社 SBS ロジファンド 1 号 匿名組合出資持分 (注 1)
3) 信託の対象不動産	京田辺ロジスティクスセンター (注 2)
4) 本投資法人の出資金額	10 百万円 (匿名組合出資持分 1.25%)
5) 本投資法人の優先購入権の行使期間 (注 3)	平成 27 年 3 月末日～平成 28 年 9 月末日

(注 1) 匿名組合出資持分のスキーム・詳細については、下記「(3) 出資対象である匿名組合の全体スキームと概要」をご参照下さい。

(注 2) 合同会社 SBS ロジファンド 1 号（以下「SLF1」ということがあります。）は、京田辺ロジスティクスセンターを信託財産とする信託受益権（以下、本 4 において「本信託受益権」といいます。）の 51%の準共有持分を所有しています。なお、SLF1 は平成 26 年 6 月 1 日から平成 28 年 11 月 30 日までの間、有限会社新橋キャピタル（当該 51%の準共有持分の前保有者）に対し、同社が引き続き保有する本信託受益権の 49%の準共有持分に関する優先購入権を行使することができます。

(注 3) 本投資法人は SLF1 との間で締結しているプロジェクト契約において、匿名組合事業者が所定の目標利回りを実現できることを条件に、上記期間中に本信託受益権を優先的に購入できる権利を有しています。

(2) 信託の対象不動産の概要

特 定 資 産 の 種 類	不動産信託受益権			
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
信 託 契 約 の 期 間	平成 18 年 3 月 24 日から平成 35 年 12 月 31 日まで			
所 在 地	京都府京田辺市大住濱 55-13 (注 1)			
土 地	面 積	25,853.00 m ² (注 1)		
	用 途 地 域	工業専用地域 (注 2)		
	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権		
建 物	構 造 と 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建 (注 1)		
	延 床 面 積	33,243.99 m ² (注 1)		
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％	種 類	倉庫 (注 1)
	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権	建 築 時 期	平成 19 年 3 月 (注 1)
	設 計	鹿島建設株式会社		
	施 工	鹿島建設株式会社		
	建 築 確 認 機 関	株式会社京都確認検査機構		
耐震性に関する事項	予想損失率 5.6％（株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく）			
鑑 定 評 価 額	（対象不動産 51％持分の鑑定評価額） 3,120 百万円（平成 25 年 11 月 30 日時点）			
	（本投資法人の出資持分の意見価格） 12.2 百万円（平成 25 年 11 月 30 日時点）			
鑑 定 評 価 機 関	シービーアールイー株式会社			
現 所 有 者	有限会社新橋キャピタル			

テナントの内容	テナントの総数	1 (テナント名：タカラ物流システム株式会社)
	総賃料収入	非開示 (注3)
	敷金・保証金	非開示 (注3)
	総賃貸面積	33,243.99 m ²
	総賃貸可能面積	33,243.99 m ²
	稼働率	100%
	契約期間	平成19年3月30日から平成29年12月31日まで
	契約種類	普通建物賃貸借契約
	賃料改定	賃貸借期間開始後2年毎に経済情勢・公租公課等を考慮し、双方協議の上改定可能
中途解約		平成29年6月末日までに意思表示を行うことにより、平成29年12月末日において契約を終了できます。ただし、テナントは契約終了日から平成29年12月末日までの期間に相当する賃料相当額を支払います。
担保設定の有無		無
その他特筆すべき事項		・SLF1は、本信託受益権を有限会社新橋キャピタルとの間で準共有し、同社、BMSアセットマネジメント株式会社及び株式会社エーマックスとの間で信託受益権準共有者間協定書を平成25年12月13日に締結しています。 ・取得に先立ち、SLF1が土壌汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼いたしました。その結果、土壌汚染が存在するリスクは小さいことを確認しております。

(注1) 「所在地」は住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。また、「面積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」、「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。なお、上記数量は1棟の建物について記載しています。

(注2) 「用途地域」については、都市計画法第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。

(注3) テナントの承諾が得られないため非開示としています。

《ご参考：本信託受益権の準共有持分51%の鑑定評価サマリー》

鑑定機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	3,120 百万円 (注)
価格時点	平成25年11月30日
直接還元法による収益価格	6,160 百万円
還元利回り	5.6%
DCF法による収益価格	6,120 百万円
割引率	5.4%
最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	4,210 百万円
土地割合	60.6%
建物割合	39.4%

(注) 鑑定評価額は、1棟の建物及びその敷地の価格を求め、信託受益権の準共有持分である51%を乗じて求めています。

本投資法人は、本匿名組合出資持分の取得の意思決定に際しては、特に以下の点を評価しました。

■物件概要

- ・本投資法人初の匿名組合出資による優先購入権の取得
- ・3PL 業界大手・SBS ホールディングスへの CRE 提案による相対でのスキーム組成
- ・大消費地大阪・京都に近接し、土地希少性の高い京都府内に位置する大型物流施設

■取得ハイライト

- ・日本を代表する大消費地大阪・京都に近接し、かつ土地希少性の高い京都府内の物流適地に位置する大型物流施設
- ・宝酒造グループの物流を担うタカラ物流システム株式会社が本社及び西日本エリアにおける基幹物流センターとして入居
- ・24時間稼働可能、最大15.0mの底を備えた3面バース、床耐荷重2.0t/m²、天井高（梁下有効）最大5.8mの汎用性の高いスペック

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

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

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

関西圏の大消費地へのアクセスに優れる物流適地

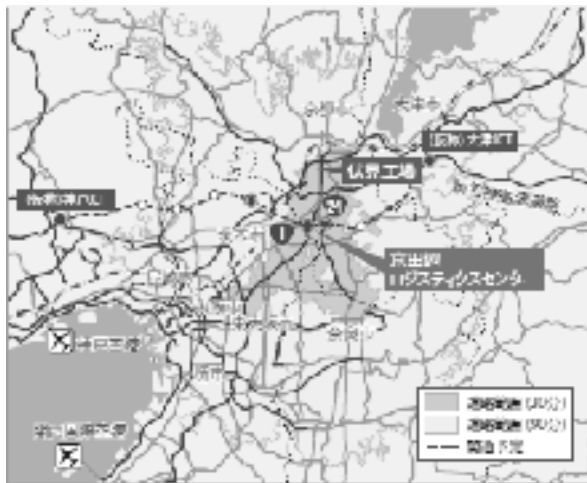
- ・大消費地である大阪・京都に近接し、京奈和自動車道、第二京阪道路へのアクセスにより、高い交通利便性を享受できる交通の要衝
- ・周辺エリア（大住工業団地）には、物流・工場などの不動産が集積しており、24 時間のオペレーションが可能な産業用不動産としての高い汎用性

<施設>

多様な貨物に幅広く対応が可能な汎用性の高い施設

- ・敷地内のトラック動線に優れる建物配置、1 階の 3 面には雨天荷役が可能な最大 15.0m の底を備えたバースを完備
- ・天井高（梁下有効）5.5m（1 階）～5.8m（2 階）、床耐荷重 2.0t/m² と多様な貨物に対応が可能な汎用的スペック
- ・荷物用エレベータ 2 基、垂直搬送機 5 基（テナント所有資産）を備えた優れた縦持ち機能

<テナントにおける本物件の配送エリア>



<関西エリアを広域にカバー可能な立地>



(出所) 株式会社パスコが提供する MarketPlanner GIS のデータに基づき
本資産運用会社作成

<作業効率の高い建物配置>



<3 面に渡る 57 台のトラックバースを装備>



(出所) 株式会社パスコ

<汎用的な建物スペック>



<雨天荷役が可能な 15.0mの庇>



(3) 出資対象である匿名組合の全体スキームと概要

① 匿名組合の全体スキームと概要

営 業 者 名	合同会社 SBS ロジファンド1号													
匿名組合契約の有効期間	平成28年11月30日まで（ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日（越月する場合は前営業日）とし、また、SLF1のノンリコース・ローンが残存している場合には、その全額が完済されるまでの間延長されます。）													
匿名組合出資等の総額	800百万円													
全体スキーム及び匿名組合契約の概要	全体スキームは以下のとおりです。 <table border="1"> <tr> <td>平成25年12月13日</td><td>・ SLF1 が本信託受益権の準共有持分 51%を取得（注1）</td></tr> <tr> <td>平成26年6月1日 ～平成28年11月30日</td><td>・ SLF1 優先購入権行使期間 （本信託受益権の準共有者（有限会社新橋キャピタル）から本信託受益権の準共有持分 49%を追加取得するための優先購入権）（注2）（注3）</td></tr> <tr> <td>平成28年11月30日</td><td>・ SLF1 のノンリコース・ローン予定弁済期日</td></tr> <tr> <td>平成29年11月30日</td><td>・ SLF1 のノンリコース・ローン最終弁済期日</td></tr> </table> （注1） SLF1 が締結するプロジェクト契約上、SLF1 が保有する本信託受益権（ただし、SLF1 が本信託受益権の準共有持分49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分51%のみ。）に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。 （注2） SLF1 は、準共有者に対し、平成26年6月1日から平成28年11月30日までの間、本信託受益権の準共有持分49%に対する優先購入権を有する予定です。SLF1 が優先購入権を行使した場合、準共有者は本信託受益権の準共有持分49%をSLF1 に売却するよう協議しなければならず、両者の間に合意が成立した場合はSLF1 が購入し、両者の間に合意が成立しないか又は成立しないことが明らかになった場合等は本投資法人に当該優先購入権が移転する旨、SLF1、準共有者、BMS アセットマネジメント株式会社及び株式会社エーマックスとの間の受益権準共有者間協定（以下「受益権準共有者間協定」といいます。）にて約定する予定です。 （注3） 本信託受益権の準共有持分49%の取得が行われる場合でも、本投資法人は原則として追加の匿名組合出資を行わない予定です。 匿名組合契約の概要は以下のとおりです。 <table border="1"> <tr> <td colspan="2">合同会社 SBS ロジファンド1号</td></tr> <tr> <td rowspan="2">不動産信託受益権等 3,150 百万円（注4）</td><td>ノンリコース・ローン 2,350 百万円</td></tr> <tr> <td>匿名組合出資等 800 百万円</td></tr> </table>	平成25年12月13日	・ SLF1 が本信託受益権の準共有持分 51%を取得（注1）	平成26年6月1日 ～平成28年11月30日	・ SLF1 優先購入権行使期間 （本信託受益権の準共有者（有限会社新橋キャピタル）から本信託受益権の準共有持分 49%を追加取得するための優先購入権）（注2）（注3）	平成28年11月30日	・ SLF1 のノンリコース・ローン予定弁済期日	平成29年11月30日	・ SLF1 のノンリコース・ローン最終弁済期日	合同会社 SBS ロジファンド1号		不動産信託受益権等 3,150 百万円（注4）	ノンリコース・ローン 2,350 百万円	匿名組合出資等 800 百万円
平成25年12月13日	・ SLF1 が本信託受益権の準共有持分 51%を取得（注1）													
平成26年6月1日 ～平成28年11月30日	・ SLF1 優先購入権行使期間 （本信託受益権の準共有者（有限会社新橋キャピタル）から本信託受益権の準共有持分 49%を追加取得するための優先購入権）（注2）（注3）													
平成28年11月30日	・ SLF1 のノンリコース・ローン予定弁済期日													
平成29年11月30日	・ SLF1 のノンリコース・ローン最終弁済期日													
合同会社 SBS ロジファンド1号														
不動産信託受益権等 3,150 百万円（注4）	ノンリコース・ローン 2,350 百万円													
	匿名組合出資等 800 百万円													

	(注 4) SLF1 は、平成 25 年 12 月 13 日付で、本信託受益権の準共有持分 51%を取得しています。なお、上記金額（百万円未満切捨て）には、本信託受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。 (注 5) 本信託受益権の準共有持分 51%に関する不動産鑑定評価額は 3,120 百万円（価格時点：平成 25 年 11 月 30 日）です。 (注 6) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は 10 百万円（出資総額の 1.25%）を出資しています。本投資法人が匿名組合出資を行う出資持分の評価額は 12.2 百万円（価格時点：平成 25 年 11 月 30 日）です。なお、出資金額は、不動産鑑定評価額を参考に、その他価格に影響する要素を考慮の上、決定しています。 (注 7) BMS アセットマネジメント株式会社が SLF1 のアセットマネージャーであり、同社は受託したアセットマネジメント業務の一部を株式会社エーマックスに再委託します。なお、本投資法人及び資産運用会社と、上記各社との間に特別な利害関係はありません。 (注 8) 三菱 UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社が匿名組合組成の財務アドバイザーとなっています。 計算期間：毎年 2 月 1 日から 4 月末日まで、5 月 1 日から 7 月末日まで、8 月 1 日から 10 月末日まで、及び、11 月 1 日から翌年 1 月末日までの各 3 か月間です。ただし、初回の計算期間は本契約締結日から平成 26 年 4 月末日までとし、本契約が終了する場合は当該終了日をもって最終の計算期間の終期とされています。 損益分配：出資者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。また、各計算期間において本事業の損失が生じた場合には、本事業の損失の額を限度として、各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。ただし、各出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を超える場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。										
そ の 他	匿名組合営業者等に付与される準共有持分の優先購入権及び匿名組合出資持分の取得に伴い本投資法人に付与される優先購入権は以下の通りです。 (1) 本信託受益権の 49%の準共有持分に係る優先購入権 <table border="1"> <tr> <td>権利の内容</td><td>受益権準共有者間協定上、本信託受益権の 49%の準共有持分について、優先的に購入する権利を有する旨規定されています。</td></tr> <tr> <td>優先購入権の行使期間及び行使主体</td><td>平成 26 年 6 月 1 日から平成 28 年 11 月 30 日までの優先購入権行使期間の間、優先購入権は SLF1 に付与されますが、(a)優先購入権行使期間内に、SLF1 が優先購入権を行使しない旨を書面で通知した場合、又は、(b)当該期間内に SLF1 による買取が実行できない場合若しくは実行できないことが明らかになった場合、優先購入権は本投資法人に移転します。</td></tr> <tr> <td>優先購入の際の価格条件</td><td>本信託受益権の優先購入権の行使に当たっては、受益権準共有者間協定上定められた売買価格以上（ただし、直近の鑑定評価書に記載された鑑定評価額と比較して当該売買価格の合理性が客観的に認められない場合は、SLF1 及び SLF1 以外の準共有者の間で合意した金額とします。）とする旨規定されています。</td></tr> </table> (2) SLF1 が保有する本信託受益権に関する本投資法人の優先購入権 <table border="1"> <tr> <td>権利の内容</td><td>SLF1 が締結するプロジェクト契約上、SLF1 が保有する本信託受益権（ただし、SLF1 が本信託受益権の準共有持分 49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分 51%のみ）に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。</td></tr> <tr> <td>優先購入権の行使期間</td><td>SLF1 が締結するプロジェクト契約上、購入希望日（ただし、平成 27 年 3 月末日から平成 28 年 9 月末日までの期間内の日）までに、下記の価格条件を満たす購入価格、購入希望日を記載した優先購入権権利行使書を SLF1 及びそのアセットマネージャーに対して送付すべき旨規定されています。</td></tr> </table>	権利の内容	受益権準共有者間協定上、本信託受益権の 49%の準共有持分について、優先的に購入する権利を有する旨規定されています。	優先購入権の行使期間及び行使主体	平成 26 年 6 月 1 日から平成 28 年 11 月 30 日までの優先購入権行使期間の間、優先購入権は SLF1 に付与されますが、(a)優先購入権行使期間内に、SLF1 が優先購入権を行使しない旨を書面で通知した場合、又は、(b)当該期間内に SLF1 による買取が実行できない場合若しくは実行できないことが明らかになった場合、優先購入権は本投資法人に移転します。	優先購入の際の価格条件	本信託受益権の優先購入権の行使に当たっては、受益権準共有者間協定上定められた売買価格以上（ただし、直近の鑑定評価書に記載された鑑定評価額と比較して当該売買価格の合理性が客観的に認められない場合は、SLF1 及び SLF1 以外の準共有者の間で合意した金額とします。）とする旨規定されています。	権利の内容	SLF1 が締結するプロジェクト契約上、SLF1 が保有する本信託受益権（ただし、SLF1 が本信託受益権の準共有持分 49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分 51%のみ）に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。	優先購入権の行使期間	SLF1 が締結するプロジェクト契約上、購入希望日（ただし、平成 27 年 3 月末日から平成 28 年 9 月末日までの期間内の日）までに、下記の価格条件を満たす購入価格、購入希望日を記載した優先購入権権利行使書を SLF1 及びそのアセットマネージャーに対して送付すべき旨規定されています。
権利の内容	受益権準共有者間協定上、本信託受益権の 49%の準共有持分について、優先的に購入する権利を有する旨規定されています。										
優先購入権の行使期間及び行使主体	平成 26 年 6 月 1 日から平成 28 年 11 月 30 日までの優先購入権行使期間の間、優先購入権は SLF1 に付与されますが、(a)優先購入権行使期間内に、SLF1 が優先購入権を行使しない旨を書面で通知した場合、又は、(b)当該期間内に SLF1 による買取が実行できない場合若しくは実行できないことが明らかになった場合、優先購入権は本投資法人に移転します。										
優先購入の際の価格条件	本信託受益権の優先購入権の行使に当たっては、受益権準共有者間協定上定められた売買価格以上（ただし、直近の鑑定評価書に記載された鑑定評価額と比較して当該売買価格の合理性が客観的に認められない場合は、SLF1 及び SLF1 以外の準共有者の間で合意した金額とします。）とする旨規定されています。										
権利の内容	SLF1 が締結するプロジェクト契約上、SLF1 が保有する本信託受益権（ただし、SLF1 が本信託受益権の準共有持分 49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分 51%のみ）に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。										
優先購入権の行使期間	SLF1 が締結するプロジェクト契約上、購入希望日（ただし、平成 27 年 3 月末日から平成 28 年 9 月末日までの期間内の日）までに、下記の価格条件を満たす購入価格、購入希望日を記載した優先購入権権利行使書を SLF1 及びそのアセットマネージャーに対して送付すべき旨規定されています。										

		価格条件	SLF1 が締結するプロジェクト契約上、SLF1 が保有する本信託受益権全部の購入価格は、匿名組合事業の所定の目標利回りが達成できることとなる金額とし、具体的な金額は優先購入権者及び SLF1 の合意により合理的な金額に決定する旨規定されています。
--	--	------	--

② 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社 SBS ロジファンド 1 号
所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目 9 番 13 号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 SLF 職務執行者 見上 正美
事 業 内 容	1.不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3.その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	10 万円
設 立 年 月 日	平成 25 年 11 月 21 日
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人及び資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5 本資産運用会社における組織の変更

本投資法人において、本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合、資産運用会社のコンプライアンス管理室による確認、資産運用検討委員会による決議に加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役のうち6人以上の賛成を要することとしておりますが、本資産運用会社の両株主（三菱商事及びユービーエス・エイ・ジー）の双方が関与する利害関係者取引が発生する場合に備え、平成25年12月6日付で、当該取引に利益相反性がないことを審査する機関として、「利害関係者取引審査委員会」を新設しました。

これに伴い、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」の「② 投資法人の運用体制」及び「③ 投資運用の意思決定機構」並びに「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」は以下のとおり変更されました。

「第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(4) 投資法人の機構

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人の他に日本リテールファンド投資法人からもその資産の運用を受託しています。日本リテールファンド投資法人は、商業施設を投資対象とする投資法人であり、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (イ) 投資対象とする資産」に記載の産業用不動産を投資対象とする本投資法人とはその投資対象が異なっており、更に、本資産運用会社は、それぞれの投資法人の資産の運用に際して利益相反が生じることのないように、以下のように運用体制を整備しています。

a. 資産運用部門の分離とサポート体制

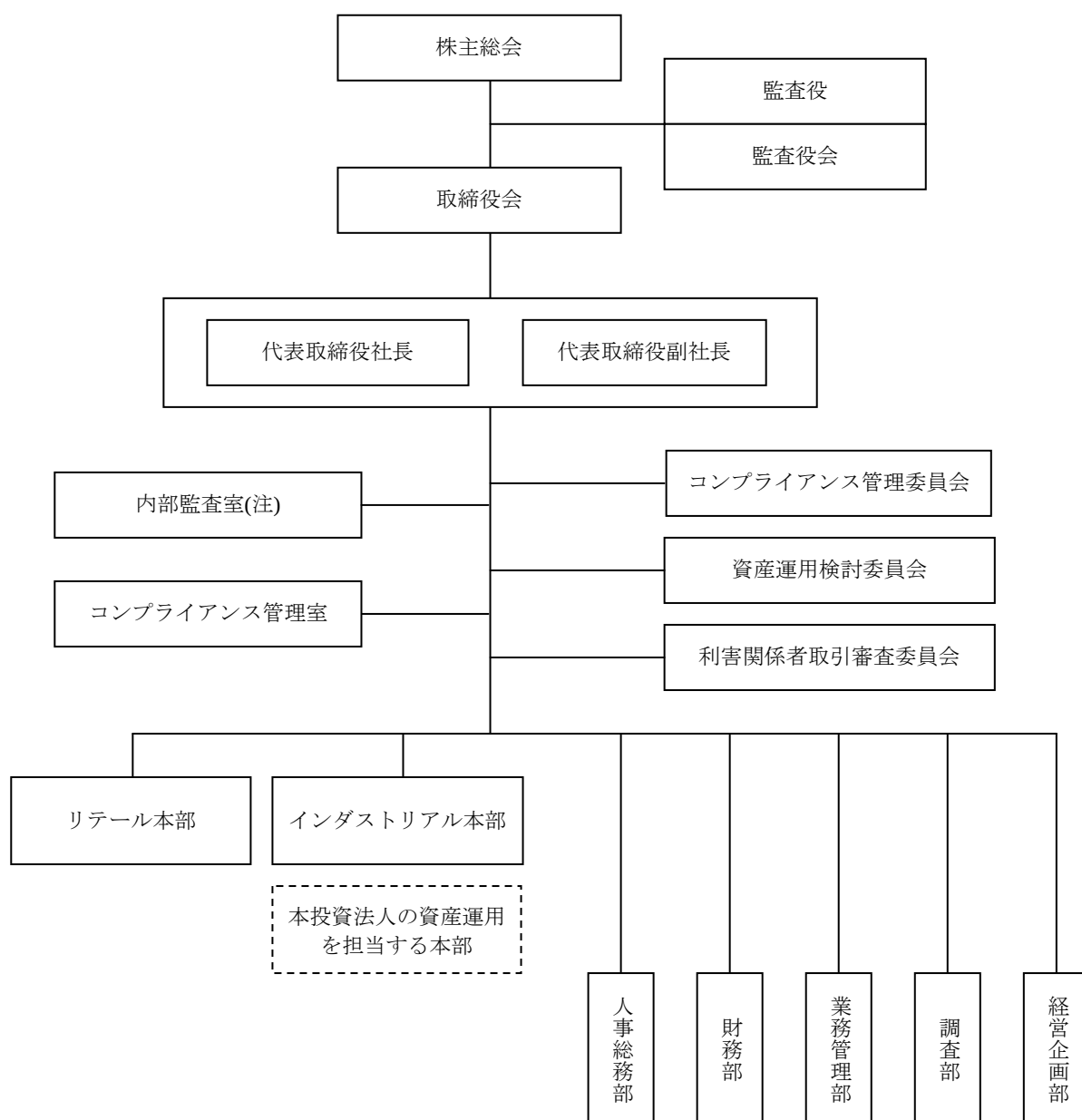
本資産運用会社は、本投資法人に係る資産運用に従事するインダストリアル本部と日本リテールファンド投資法人に係る資産運用に従事するリテール本部（以下、併せて「両本部」ということがあります。）という2本部制を導入し、各投資法人の資産運用について、各本部の専担制にすることにより、運用体制を強化するとともに運用責任を明確化しています。また、後記「(ロ) 業務分掌体制」に記載のとおり、経営企画部、調査部、業務管理部及び財務部において、機関運営、市場調査、経理・適時開示業務及び資金調達業務等を通じて各本部の業務をサポートする体制となっています。

b. 運用意思決定に係る独立性の確保

社内体制上、各々の投資法人に係る資産運用に関する意思決定は、後記「③ 投資運用の意思決定機構」に記載のとおり、本資産運用会社の社長による確認、資産運用検討委員会の承認及び場合によっては取締役会の承認が必要となりますが、かかる社長の確認、資産運用検討委員会の承認及び取締役会の承認の可否においては、本資産運用会社の各本部の意思決定として妥当か否かという観点のみから検討され、他の本部の事情は考慮しないものとしています。

(イ) 経営体制

本資産運用会社の業務運営の組織体系は、以下のとおりです。



(注) 内部監査室長は、副社長が兼任しています。

(ロ) 業務分掌体制

インダストリアル本部、経営企画部、調査部、業務管理部、財務部、人事総務部、内部監査室及びコンプライアンス管理室の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	業務の概略
インダストリアル本部	
不動産投資・運用関連業務	i. 投資戦略の立案に関する事項 ii. 投資基準の起案及び管理に関する事項 iii. 投資対象資産の発掘、評価、選定に関する事項 iv. 投資対象資産の取得に関する交渉、取り纏め、文書化等の実行（ストラクチャリングを含みます。）に関する事項 v. 投資対象資産の処分に関する事項 vi. 不動産売買市場情報と営業情報（機密情報を含みます。）の作成・保管に関する事項 vii. 運用対象資産の運用管理計画策定に関する事項 viii. 運用対象資産の物件管理・維持・修繕等に関する事項（運用の一環として行う建て替え・大規模修繕を含みます。） ix. 運用対象資産のテナント・賃貸借契約条件等に関する事項 x. 運用対象資産のプロパティ・マネジメント会社の選定に関する事項 xi. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xii. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiv. 上記各事項に関連するその他の事項
投資法人管理業務	i. 本投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する事項 ii. 本投資法人の財務戦略策定、資金管理・調達に関する事項（ただし、取引金融機関との窓口は財務部によります。） iii. 本投資法人の投資主との関係維持／強化に関する事項 iv. アナリストを含む本投資法人の投資家からの照会に対する対応に関する事項 v. 本投資法人の決算説明会・個別 IR ミーティングでの決算報告に関する業務支援 vi. 本投資法人の支払指図に関する事項 vii. 本投資法人の重要書類の作成・管理に関する事項（一般事務委託契約、資産保管委託契約、投資口事務代行委託契約、資産運用委託契約、投資法人規約、資産管理計画書等を含みます。） viii. 信託銀行などの本投資法人の外部業務委託会社との窓口 ix. 本投資法人の投資主への書類縦覧に関する事項 x. 本投資法人のポートフォリオ管理に関する事項 xi. 投資対象資産及び運用対象資産におけるエンジニアリングに関する事項 xii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiii. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xiv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xv. 上記各事項に関連するその他の事項
経営企画部	i. 株式、株主及び株主総会に関する事項 ii. 取締役会に関する事項 iii. 資産運用検討委員会に関する事項 iv. 戦略的・長期的目標及び戦略計画の策定・実施・監視・報告等に関する事項 v. 全体資源配分及び組織に関する事項 vi. 本資産運用会社の予算方針の策定に関する事項 vii. 本資産運用会社全体に係わる主要問題の分析及びサポートに関する事項 viii. 不動産業界でのプレゼンス及び政官財産業界との連携に関する事項 ix. 潜在的影響力のある国内外の重要問題の確認と対応戦略に関する事項 x. 新業務・新商品ラインの開発、導入管理に関する事項

	xi. 一般社団法人不動産証券化協会、一般社団法人投資信託協会等の業界団体との窓口 xii. 新聞・雑誌等からの取材受付、イベント参加申込み等の広報窓口 xiii. 経営情報の提供に関する事項 xiv. 本資産運用会社とその資産を運用する投資法人（以下、本(ロ)において「投資法人」といいます。）の不動産投資運用に関するサポート業務 xv. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xvi. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xvii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 - xviii. 上記各事項に関連するその他の事項
調査部	i. 不動産市場、産業及び経済・金融事情に関する各種データの分析に関する事項 ii. 調査・分析結果を活かした投資法人の投資運用戦略策定に関するサポートにかかる事項 iii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連するその他の事項
業務管理部	i. 本資産運用会社及び投資法人のホームページや情報開示に関する事項 ii. 投資法人の資産運用報告、有価証券報告書等の継続開示書類の作成取りまとめ及び提出に関する事項 iii. 東京証券取引所及び米国 Securities and Exchange Commission 等の開示規定で定められた投資法人の報告・プレスリリースに関する事項 iv. 投資法人の新投資口発行に伴う有価証券届出書及び目論見書等の作成取りまとめ及び提出に関する事項 v. その他関係官庁、団体への情報開示に関する事項 vi. 本資産運用会社及び投資法人の経理・決算・税務に関する事項 vii. 投資法人の予算、収益予想、実績管理及び差異分析に関する業務支援 viii. 本資産運用会社及び投資法人の会計監査に関する窓口 ix. 経理規程及び経理に関する手続の策定・管理に関する事項 x. 投資法人の機関運営事務委託会社との窓口 xi. 本資産運用会社及び投資法人の公告に関する事項 xii. 株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）への必要書類の作成、提出に関する事項 xiii. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xiv. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xv. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xvi. 上記各事項に関連するその他の事項
財務部	i. 投資法人の財務戦略策定支援 ii. 投資法人の資金調達手法に関する企画・提案 iii. 投資法人の取引金融機関との窓口 iv. 格付け機関等に対する業績説明 v. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 vi. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 vii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 viii. 上記各事項に関連するその他の事項

人事総務部	i. 人事労務の運営・管理に関する事項 ii. 採用・教育・研修に関する事項 iii. 福利厚生・社会保険等に関する事項 iv. 社内総務・庶務・秘書業務に関する事項 v. 情報システム（不動産運用関係システムを含みます。）の管理・開発 監理、情報セキュリティ管理に関する事項 vi. 所管する什器・動産・不動産の管理及びそのリースに関する事項 vii. 文書の企画管理とファイリングに関する事項 viii. 宅地建物取引業法に基づく事務 ix. 登記等に関する事項 x. 上記各事項におけるリスク管理に関する事項 xi. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 xiii. 上記各事項に関連するその他の事項
内部監査室	i. 各本部・部・室・各委員会の組織運営・業務遂行の状況、会計処理 の状況、及び法令諸規則等の遵守状況の監査の実施に関する事項 ii. 内部監査の方針・監査計画の立案及び監査結果の報告に関する事項 iii. 特に定める事項の監査に関する事項 iv. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 v. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 vi. 上記各事項に関連するその他の事項
コンプライアンス管理室	i. 法令等諸規則及び社内規則の遵守状況の検証・提案、その変更、並 びに新規規則施行状況の点検に関する事項 ii. 法令等諸規則の制定・変更に関する情報の蓄積、役職員への周知に 関する事項 iii. 内部者取引の管理等に関する事項 iv. 個人情報管理に関する事項 v. 重要契約書の文書審査 vi. 広告宣伝等及び文書審査に関する規則に定める文書審査 vii. 内部統制に関する事項（主要株主への報告を含みます。） viii. 主要株主による業務監査の窓口 ix. 企業倫理、従業員の行動規範等の遵守状況の検証・提案に関する事 項 x. 役職員へのコンプライアンス教育に関する事項 xi. コンプライアンス・ハンドブックに関する事項 xii. コンプライアンス管理委員会に関する事項 xiii. コンプライアンス・プログラムの策定・遂行に関する事項 xiv. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項 xv. 苦情・紛争処理に関する事項 xvi. 従業員等からの問合せ、告発等への対応 xvii. コンプライアンス違反案件の内容確認・調査と対応指導 - xviii. 社内規程等の体系の検証・提案 xix. 金融庁及び国土交通省に対する窓口 xx. 利害関係者取引審査委員会に関する事項 xxi. 上記各事項に関する主務官庁にかかる事項 xxii. 上記各事項に関する規程・規則の作成・整備 - xxiii. 上記各事項に関連するその他の事項

(ハ) 委員会の概要

本資産運用会社は、資産運用検討委員会、コンプライアンス管理委員会及び利害関係者取引審査委員会の3つの委員会（このうち、コンプライアンス管理委員会は、意思決定のための諮問機関であり、意思決定機関ではありません。）を有していますが、投資法人毎には委員会を設置しておらず、各委員会は、本投資法人に関する事項だけではなく、日本リートファンド投資法人に関する事項についても審議します。ただし、意思決定の独立性を担保する観点から、各委員会の参加者にはそれぞれ以下のとおり制限を設けています。すなわち、資産運用検討委員会においては、インダストリアル本部及びリート本部に所属する者は、各々が投資運用管理を行う投資法人に係る議案の審議にのみ委員として参加又は陪席できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の審議には参加又は陪席することができません。コンプライアンス管理委員会においては、個別の投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、当該投資法人の投資運用管理に関与しないインダストリアル本部又はリート本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。利害関係者取引審査委員会においては、原則として、インダストリアル本部又はリート本部所属の部長が申立てを行い、インダストリアル本部及びリート本部に所属する者は、申立者のほか、当該取引の担当者に限り陪席できるものとし、所属本部が投資運用管理を行っていない投資法人に係る議案の審議には参加又は陪席することができません。

本投資法人に関する各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. 資産運用検討委員会

資産運用検討委員会は、インダストリアル本部所属の部長の申立てに応じて開催し、投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達に係る議案について、また、特定資産の取得・処分・運用管理に関する議案について、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果等を審議し、企業統治の向上及び投資法人の持続的成長に資する意思決定を行うことを目的とします。

委員	社長を委員長とし、副社長、申立者が所属する本部の本部長及び副本部長、申立者が所属する本部の部長、並びに、コンプライアンス管理室長、経営企画部長、調査部長、業務管理部長及び財務部長を委員とします。また、コンプライアンス管理室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し委員会に出席させることができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は委員会に出席し意見を述べるすることができます。
審議事項	i. 投資方針、分配方針、運用管理方針、予算関連 (i) 投資方針、投資基準に関する事項 (ii) 分配方針に関する事項（出資の払戻し、内部留保、内部留保の取り崩しなど） (iii) 運用管理方針、運用管理基準に関する事項 (iv) 投資法人の予算に関する事項 ・大規模修繕と資本的支出の予算は、工事ごとに機能維持工事（機器類の更新、経年劣化対応等）と機能向上工事（増築を含み、Value UPに資するもの）を分別して集計し、工事総額1億円以上のものは列記して行う。 (v) 投資法人の運用目標と進捗に関する事項（特定資産の取得・処分計画、増資・投資法人債発行・短中期借入を含む資金調達計画など） (vi) IR計画の概要（方針、戦略など） ii. 資金調達関連 (i) 投資法人の長期借入れの実施（変動金利の場合の個別金利の決定は除きます。） (ii) 投資法人の長期借入れにかかる繰上げ返済 (iii) 投資法人の短期借入枠の設定（借入枠内の個別の短期借入実施は除きます。） (iv) 投資法人債の発行に関する提案、期限前償還に関する提案 (v) 投資法人の増資に関する提案（投資口の募集取扱事務委託先の選定、ロックアップ条項等を含みます。） (vi) 投資法人の資金調達にかかるデリバティブ取引の実施 (vii) その他、投資法人の財務に重要な影響を与えると判断される事項

	iii. 特定資産の取得・処分関連 (i) 特定資産の取得・処分に係る収益性及びリスクの評価 ・ポートフォリオ全体に与える影響 ・インベストメント・ガイドラインに基づく評価 ・デュー・デリジェンス手続に基づく評価 ・鑑定に基づく評価 ・利益相反がないことの確認 ・売買契約における特殊な特約条項 iv. 特定資産の運用管理関連 (i) 個別の特定資産におけるプロパティ・マネジメント会社の選定 (ii) 特定資産の運用管理におけるリスク（投資法人による取引先への与信供与を含みます。） (iii) 既取得の個別の特定資産の運用の一環として隣接する又は密接に関連し、かつ既取得の個別の特定資産の価値増大につながる資産を取得し、又は、既に取得している特定資産の一部を処分すること（取得対象資産又は処分対象資産が5,000万円以上の場合に限ります。） (iv) 個別の特定資産において総額 1 億円以上の大規模修繕や資本的支出又はテナントのために行う資本的支出のうち、(i) 機能維持工事で予算を超えるもの、(ii) 機能向上工事は実施の都度、(iii) 予算外のもの (v) 個別の特定資産において総額1,000万円以上のテナントコンセッションにかかる修繕／資本的支出（本来はテナント実施工事とされるものをオーナー側で負担するもの） (vi) 個別の特定資産において総収入ベースで（直近の決算数値、又は実績がない場合には予想数値に基づき）30%以上の割合を有するテナント又は年間賃料収入が 1 億円以上のテナントとの新規契約の締結及び契約条件の変更（ただし、経済条件以外の変更で委員長が重要性がないと判断する場合を除きます。） (vii) 保険の付保範囲の決定、又は変更 (viii) その他、特定資産の運用管理に重要な影響を与えると判断される事項 v. その他 (i) 投資法人資産運用委託契約に関する事項 (ii) 調停・訴訟の開始・解決に関する事項 (iii) 鑑定評価を依頼できる会社の選定 (iv) その他上記の付議事項に該当しないもので、取締役会に付議する事項 (v) 委員長が必要と判断する事項
審議方法等	資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスク及び投資効果策を審議し、社内規程、法令、規則を遵守していることを確認した上で企業統治の向上及び投資法人の持続的成長に資する意思決定を行います。 決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の 3 分の 2 以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長の出席を必要とします。なお、委員長、副社長及び申立者が所属する本部の本部長は、それぞれ単独で議案を否決する権限（以下「否決権」といいます。）を有します。

b. コンプライアンス管理委員会

コンプライアンス管理委員会は、本資産運用会社並びに本資産運用会社が委託を受けた本投資法人及び日本リテールファンド投資法人のコンプライアンス上の問題の防止及び対策並びにリスク管理（ただし、資産運用検討委員会に係属する事項を除きます。）を、具体的及び実践的な観点から定期的に議論し、総合的な経営運営の立場から検討、計画、確認、評価するために開催されます。なお、深刻なコンプライアンス上の問題（不祥事・苦情等）が発生した時には、当該委員会がコンプライアンス本部となることがあります。

委員	社長を委員長とし、副社長、本部長、副本部長、部長及びコンプライアンス管理室長を常任委員とします。社長は、適宜、非常任委員を指名することができます。また、コンプライアンス管理室長は、コンプライアンス・シニア・マネージャーを自らの代理人として出席させることができるほか、非常任委員に指名することができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は、委員会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、内部監査室長の立場で、必要に応じ、出席することができます。 本投資法人に係るコンプライアンス上の問題及びリスク管理の検討、計画、確認、評価を行う場合、社長は、リテール本部に所属する者が当該議案の検討等に参加することの可否を決することができます。
審議事項	・コンプライアンス対策についての検討、確認、評価 ・コンプライアンス態勢／体制の把握、評価 ・コンプライアンス・プログラムの内容や改善策の検討、確認、評価 ・コンプライアンス関連問題・事件の防止策、対処策の検討、確認、評価 ・内部監査室との連携を要する事項の協議 ・会社の業務運営に関する事務リスク及びシステムリスクに関する諸問題の適時の把握、検討と、必要な対応策・管理方針の策定 ・リスク管理方針・対策の、社内周知徹底のための施策の検討・評価 ・戦略目標や許容リスクの変更に対応すべく管理・報告マニュアル、重要な自主点検手法及び業務・組織体制などの適時の評価、検討、見直し ・規程等の評価、検討、見直し
審議方法等	委員会は、コンプライアンス及びリスク管理に関連する事項の審議・協議機関又は遵守規定の周知徹底を行う場です。集約された委員会意見はコンプライアンス及びリスク管理に関する意思決定に当たり尊重されます。

c. 利害関係者取引審査委員会

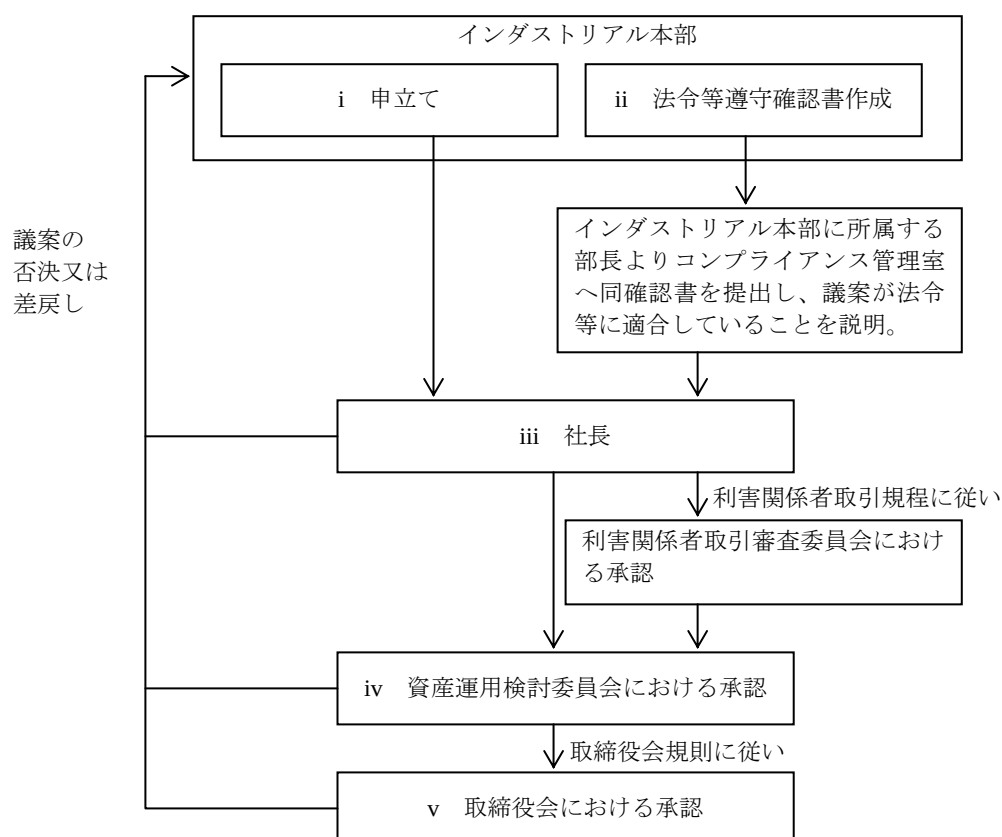
利害関係取引審査委員会は、資産運用検討委員会の審議対象となる取引のうち、本資産運用会社の両株主が絡む利害関係者取引について、かかる取引が、本資産運用会社がその資産運用の委託を受けた本投資法人及び日本リテールファンド投資法人の利益を害するものではないことを審査し、もって本資産運用会社が本投資法人及び日本リテールファンド投資法人に対して負う善管注意義務及び忠実義務の履行を十全ならしめることを目的とします。

委員	社長を委員長とし、副社長、申立者が所属する本部の本部長、コンプライアンス管理室長及び外部専門家その他委員長が指名した者を委員とします。また、コンプライアンス管理室長は、自らが事故その他の理由により出席することができないときは、自らの代理人を指名し出席させることができます。 また、社長は、必要に応じて、社内外の有識者・専門家をオブザーバーとして招聘することができるものとします。更に、常勤監査役は、委員会に出席し意見を述べるすることができます。
審議事項	資産運用検討委員会の審議対象となる取引のうち、三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。以下本 c.において同じです。）又は三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンドが、資産の取得、資産の譲渡、不動産等の賃貸、不動産等の売買若しくは賃貸の媒介業務の委託、不動産管理業務等の委託、資金調達若しくはそれに付随するデリバティブ取引、工事の発注又は業務の委託の相手方である場合に、当該取引に利益相反性がないことを審査します。

審議方法等	決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し（電話会議による出席を可とします。）、出席した委員の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長、コンプライアンス管理室長及び外部専門家の出席を必要とし、コンプライアンス管理室長及び外部専門家は、それぞれ否決権を有します。
-------	---

③ 投資運用の意思決定機構

本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算及び資金調達、特定資産の取得・処分・運用管理についての決定に際しては、資産運用検討委員会が意思決定を行い、取締役会規則に従い、取締役会に上程され承認を得るものとします。なお、本資産運用会社の両株主が関連する一定の利害関係者取引に該当する場合、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、利害関係者取引審査委員会における決議を要するものとします。



- i. 本投資法人の投資方針・基準、運用管理方針・基準、予算、資金調達及び特定資産の取得・処分・運用管理に係る事項については、インダストリアル本部に所属する部長が資産運用検討委員会へ申立てを行います。申立者は、事務局宛に資産運用検討委員会の招集を依頼し、議題及び関係資料を作成します。
- ii. 申立者は、資産運用検討委員会の開催に先立ち、原則としてコンプライアンス管理室へ法令等遵守確認書を提出し、議案が法令等に適合していることを説明します。コンプライアンス管理室は、同確認書につき内容を確認の上、委員長、各委員及び常勤監査役に意見書を提出します。
- iii. 当委員会の開催依頼を受けた事務局は、当委員会の開催を通知し、委員を招集します。ただし、社長は委員会開催の申立てを差戻すことができます。なお、一定の者が相手方となる取引の場合、資産運用検討委員会の開催に先立ち、利害関係者取引審査委員会による決議を行います。
- iv. 資産運用検討委員会では、上程された議案につき、ポートフォリオ全体の総合的なリスクが検討、確認、評価され、委員による決議により意思決定を行います。決議は、委員長及び各委員の過半数が出席し、申立者を除く出席者の3分の2以上でこれを行います。ただし、決議のためには、委員長の出席を必要とします。なお、委員長、副社長及び申立者が所属する本部の本部長は、それぞれ否決権を有します。

- v. インダストリアル本部長は、取締役会規則に定めのある場合には、同規則に従い議案を取締役に上程し、取締役会において8人の内6人以上の賛成を以て承認を得るものとします。
- vi. 特定資産の取得及び処分に関する事項については、申立者は一次伺と二次伺を申し立てます。申立者は、案件を実行する上で対処すべき項目（以下「要対処項目」といいます。）を明らかにし、案件の推進につき、一次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、商慣習上の道義的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。また、申立者は、案件の精査を行った結果、要対処項目への対処が可能であることが明らかとなり、かつ、新たな対処項目が発見されなかったときは、案件の実行につき、二次伺として申立てを行うものとし、資産運用検討委員会の承認を得た場合には、法的義務を伴う手続きを行うことができるものとします。
- vii. 投資法人への影響が大きい事項については、申立者は、関係者間で大枠の合意が形成されつつあり、資産運用検討委員会の意思を案件の今後の推進・検討に反映できる段階で、あらかじめ方針伺として申立てを行うものとします。
- viii. 本資産運用会社の株主及びその関係者との取引、その他本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する可能性がある事項や決裁権限規程にて定められている事項については、取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を以て承認を得ます。

なお、本資産運用会社では、上記に加えて、その利害関係者との取引において遵守すべき社内規程（自主ルール）を定めています。後記「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。

なお、本資産運用会社は、投資対象資産の取得に必要な資金調達に時間を要する場合等には、本資産運用会社の親会社である三菱商事又はユービーエス・エイ・ジーが匿名組合出資等を行っている、当該投資対象資産の保有のみを目的とする法人等に一旦投資対象を取得させることがあります。かかる法人等からの当該投資対象資産の取得についても、上記と同様、本資産運用会社は、その自由な意思に基づき、投資決定プロセスに従い、投資の意思決定を行います。かかる投資の意思決定については、上記投資決定プロセスに従い、本資産運用会社の株主及びその関係者と本投資法人の利害が対立する事項として、本資産運用会社の取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を必要とします。また、三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。以下本③において同じです。）又は三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンドが一定の取引の相手方になる場合には、資産運用検討委員会による意思決定に先立ち、利害関係者取引審査委員会における決議を要するものとします。これらの場合にも、本資産運用会社の社内規程（自主ルール）の対象となります。後記「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。

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

本資産運用会社は、利害関係者との取引等に関する社内規程（自主ルール）として「利害関係者取引規程」を以下のとおり定めています。

① 目的

利害関係者取引規程は、本資産運用会社が、本投資法人を含む委託を受けた投資法人の資産運用業務を行うに当たり、以下の②に規定される本資産運用会社の利害関係者と当該投資法人の利害が対立する可能性がある取引につき遵守すべき手続その他の事項を定め、当該取引を適切に管理し、もって本資産運用会社が当該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ことを目的とします。なお、利害関係者が第三者から契約によりアセットマネジメント業務の委託を受けて取引を行う場合についても本規程を適用します。

② 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは以下のいずれかに該当する者をいいます。

- (イ) 投信法第203条第2項により委任を受けた投信法施行令第126条第1項各号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第247条に規定される者
- (ロ) 本資産運用会社の株主及びその役員、並びに本資産運用会社の役員又は重要な使用人の出向元
- (ハ) 前項に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。）

- (ニ) 前3項のいずれかに該当する者が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンド

③ 法令遵守

本資産運用会社は、利害関係者と取引を行おうとするときは、投信法その他の関係法令を遵守してこれを行うものとします。

④ 取締役会の特別多数決による賛成及び利害関係者取引審査委員会による決議

利害関係者との間で以下に規定する各取引を行う場合は、資産運用検討委員会要綱に基づきコンプライアンス管理室による確認及び資産運用検討委員会による決議を行うことに加え、取締役会規則に基づき取締役会において8人の取締役の内6人以上の賛成を要することとし（ただし、特別の利害関係を有する取締役は、議決に参加することができないものとします。）、より十分な検証を重ねることとします。

- (イ) 資産の取得
- (ロ) 資産の譲渡
- (ハ) 不動産等の賃貸
- (ニ) 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託
- (ホ) 不動産管理業務等の委託
- (ヘ) 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引
- (ト) 工事の発注
- (チ) 業務の委託

また、三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社をいいます。以下本④において同じです。）又は三菱商事及びユービーエス・エイ・ジーの双方の子会社若しくは関連会社が過半の出資を行うなど重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）、組合その他のファンドが、上記（イ）から（チ）までの取引の相手方である場合には、資産運用検討委員会による決議に先立ち、利害関係者取引審査委員会における決議を要するものとします。

⑤ 資産の取得

- (イ) 利害関係者から不動産等を取得する場合の取得価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を上限の指標とし、当該鑑定評価額を上回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を上回った価格での取得を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう取得価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、取得費用、信託設定に要する費用、固定資産税等の期間按分精算額等を含まないものとします。
- (ロ) 利害関係者が投資法人への譲渡を前提に一時的に特別目的会社等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- (ハ) 利害関係者からその他の特定資産を取得する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑥ 資産の譲渡

- (イ) 利害関係者に不動産等を譲渡する場合の譲渡価格は、原則として利害関係者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額を下限の指標とし、当該鑑定評価額を下回る場合は、起案した本部の本部長又は部長が当該案件を議論する資産運用検討委員会及び取締役会において、当該鑑定評価額を下回った価格での譲渡を正当化する理由を説明し、資産運用検討委員会及び取締役会にかかる説明を踏まえた上で審議・検討します。ただし、ここでいう譲渡価格は不動産等そのものの価格とし、鑑定評価額の対象となっていない、売却費用、固定資産税の期間按分精算額等を含まないものとします。
- (ロ) 利害関係者へその他の特定資産を譲渡する場合、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は上記に準ずるものとします。

⑦ 不動産等の賃貸

投資法人が運用する不動産等につき利害関係者と賃貸借契約を締結又は契約更改する場合には、適正な条件で賃貸するものとし、個別の特定資産における当該利害関係者からの賃料収入が当該特定資産の総収入（直近の決算数値又は実績がない場合は予想数値に基づきます。）の30%以上となる契約を締結する場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定しなければならないものとします。

⑧ 不動産等の売買及び賃貸の媒介業務の委託

- (イ) 利害関係者へ不動産等の売買の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。
- (ロ) 利害関係者へ賃貸の媒介を委託する場合は、宅地建物取引業法等に規定する報酬及び相場の範囲内とし、賃料の水準、媒介の難易度等を勘案して、他事例や利害関係者に該当しない第三者からの意見書等を参考の上、決定します。

⑨ 不動産管理業務等の委託

- (イ) 利害関係者へ不動産管理業務等を委託又はその更新をする場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。
- (ロ) 取得しようとする物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができるものとしますが、委託料の決定については、上記に準ずるものとします。

⑩ 資金調達及びそれに付随するデリバティブ取引

利害関係者から借入れ及びそれに付随するデリバティブ取引を行う場合又は利害関係者に本資産運用会社が資産運用業務の委託を受けている投資法人の発行する投資口若しくは投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の引受けその他の募集等に関する業務を委託する場合には、借入期間、金利等の借入条件又は委託条件及び提案内容について、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない金融機関たる第三者からの見積り又は提案書を取得の上場における水準等と比較して適正であることを確認し、又は利害関係者に該当しない外部専門家たる第三者から当該事実に対する意見書を入手の上、決定します。

⑪ 工事の発注

利害関係者へ工事等を発注する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑫ 業務の委託

上記⑤乃至⑪に定める場合の他、利害関係者へ業務を委託する場合は、実績、会社信用度等を調査するとともに、原則として、2 社以上の利害関係者に該当しない他業者たる第三者からの見積りを取得し、又は利害関係者に該当しない第三者の意見書等を入手して比較・検討の上、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、当該者への委託又は更新及びその条件を決定します。

⑬ 代替方式等

上記⑦乃至⑫に規定する業務を委託する場合であって、各項に定める第三者からの見積りや第三者の意見書等の入手が困難な場合は、別途取締役会にて事前に定める料率表等に基づき利害関係者への委託又は更新及びその条件を決定するか、利害関係者に当該条件で委託する合理的理由を資産運用検討委員会及び取締役会に説明の上、同委員会及び取締役会の承認を得るものとします。

なお、本資産運用会社は、上記のような利害関係者取引規程に加えて、資産運用業務の委託を受けた投資法人間の利益相反を防止するため、資産の売買、資産の管理、資金調達の各場合について、投資法人間の利益相反防止のためのチェックリストを作成し、意思決定時にこれらのチェックリストを利用して、ある投資法人の利益のために他の投資法人の利益を害するような取引が行われないような体制を構築しています。」

6 本資産運用会社の役員の異動

参照有価証券報告書提出日後、以下のとおり本資産運用会社の役員の異動がありました。

(新任) 平成 25 年 9 月 30 日付就任
監査役 (非常勤) 野内 雄三

(退任) 平成 25 年 9 月 30 日付退任
監査役 (非常勤) 北本 高宏

(新任) 平成 25 年 10 月 1 日付就任
監査役 (非常勤) 長嶋 俊夫

(退任) 平成 25 年 10 月 1 日付退任
監査役 (非常勤) 長谷川 光昭

新たに就任した監査役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 (非常勤)	野内 雄三 (のうち ゆうぞう)	昭和 62 年 4 月 平成 4 年 6 月 平成 9 年 5 月 平成 14 年 8 月 平成 15 年 9 月 平成 18 年 12 月 平成 20 年 1 月 平成 21 年 6 月 平成 24 年 6 月 平成 25 年 9 月 平成 25 年 10 月	三菱商事株式会社入社 為替部 同社 食料管理部 香港三菱商事会社 財務経理部 三菱商事フィナンシャルサービス株式会社 エネルギー事業経理グループ 三菱商事株式会社 エネルギー事業グループ コントローラーオフィス 同社 トレジャーラーオフィス 米国三菱商事会社 トレジャーラー 同社 トレジャーラー 兼 コントローラー 三菱商事株式会社 財務部 部長代行 兼 ALM 企画室長 (現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役 (現任) 株式会社 MC アビエーション・パートナーズ 非常勤監査役 (現任) 株式会社 MC アビエーション・パートナーズ・アジア 非常勤監査役 (現任) 三菱商事ロジスティクス株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱鉱石輸送株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱商事株式会社 新産業金融事業グループ管理部長 (現任) 丸の内キャピタル株式会社 非常勤監査役 (現任) エー・アイ・キャピタル株式会社 非常勤監査役 (現任) ヘルスケアマネジメントパートナーズ株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱商事アセットマネジメント株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱オートリース株式会社 非常勤監査役 (現任) 三菱オートリース・ホールディング株式会社 非常勤監査役 (現任)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 (非常勤)	長嶋 俊夫 (ながしま としお)	昭和 51 年 4 月 昭和 54 年 1 月 昭和 55 年 6 月 昭和 57 年 6 月 昭和 59 年 4 月 昭和 62 年 8 月 昭和 63 年 4 月 平成 3 年 10 月 平成 4 年 10 月 平成 8 年 1 月 平成 9 年 6 月 平成 11 年 7 月 平成 13 年 1 月 平成 21 年 11 月 平成 21 年 12 月 平成 25 年 6 月 平成 25 年 9 月 平成 25 年 10 月	株式会社住友銀行入行 同行銀座支店配属 同行 赤坂支店 米国コロンビア大学留学 同行 市場開発部 同行 業務開発部長代理 住銀バンカース投資顧問株式会社 出向 株式会社住友銀行 業務開発部長代理 同行 業務開発部次長 同行 業務企画部次長 同行 青葉台支店長 同行 個人商品部長 兼 投信業務準備室長 ザ・パトナム・アドバイザー・カンパニー・ インク 日本における代表者 ザ・パトナム・アドバイザー・カンパニー・ エルエルシー 日本における代表者 パトナム・インベストメンツ証券株式会社 代表取締役 エリーパワー株式会社 常務執行役員 同社 取締役常務執行役員 同社 顧問 同社 退社 ユービーエス・グローバル・アセット・ マネジメント株式会社 常勤監査役 (現任) 三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 非常勤監査役 (現任)	0

7 補欠執行役員からの届出の受領

参照有価証券報告書提出日後、平成 25 年 9 月 30 日付で、本投資法人の補欠執行役員である西川嘉人（平成 25 年 3 月 19 日開催の投資主総会において選任）より、同日をもって、本投資法人の執行役員に就任すべき所定の事由が生じた場合であっても就任することを辞退する旨の届出を受領しました。

8 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。

(1) 投資主の税務

① 個人投資主の税務

(イ) 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。

a. 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成 26 年 1 月 1 日～平成 49 年 12 月 31 日	20.315% (所得税 15.315% 住民税 5%)
平成 50 年 1 月 1 日～	20% (所得税 15% 住民税 5%)

※1 平成 26 年 1 月 1 日～平成 49 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）に対しては、上記税率ではなく、所得税 20%（平成 26 年 1 月 1 日～平成 49 年 12 月 31 日は 20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

※1 総合課税を選択した場合であっても、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。

※2 上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記 a. の源泉徴収税率と同じです。

※3 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）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（この場合には申告分離課税は選択できません）。

c. 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。

※ 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。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成 26 年 1 月 1 日から平成 35 年 12 月 31 日までの 10 年間、金融商品取引業者等（証券会社等）が開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間 100 万円を上限）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。

※1 非課税口座を開設できるのは、その年の 1 月 1 日において満 20 歳以上である方に限ります。

※2 配当が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、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。

a. 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(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. 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、下記(ハ)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×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、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

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、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。

a. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315% (所得税15.315% 住民税5%)
平成50年1月1日～	20% (所得税15% 住民税5%)

※ 平成26年1月1日～平成49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。

b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等(証券会社等)を通じて譲渡等したことにより生じた損失(以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。)の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額(申告分離課税を選択したものに限り)と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に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、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。

※ 繰越控除をするためには、譲渡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。

c. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、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。源泉徴収税率は、上記a.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、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年初に還付されます。

d. 少額投資非課税制度(NISA: ニーサ)

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等(証券会社等)に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等(新規投資額で年間100万円を上限)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。

※1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。

※2 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b.及びc.の損益通算や繰越控除には適用できません。

② 法人投資主の税務

(イ) 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、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された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、また復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成 26 年 1 月 1 日～平成 49 年 12 月 31 日	15.315% （復興特別所得税 0.315%を含む）
平成 50 年 1 月 1 日～	15%

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配は、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。

a. 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(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. 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。

(ハ) 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。

(2) 投資法人の税務

① 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	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

② 不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

本投資法人が平成 27 年 3 月 31 日までに取得する不動産（倉庫及びその敷地を除く）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軽減されます。

不動産の所有権の取得日	平成 24 年 4 月 1 日 ～平成 27 年 3 月 31 日	平成 27 年 4 月 1 日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

(ロ) 不動産取得税

本投資法人が平成 27 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。

- ※1 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が 50 ㎡以上のものに限り適用されます。
- ※2 倉庫及びその敷地は対象外です。

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めます（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称（Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation）並びに本投資法人及び本資産運用会社のロゴマークを記載し、また表紙及び表紙裏に「産」という文字を使用します。
- 2 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 3 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏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」（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、平成26年1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、平成26年1月27日から平成26年1月29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出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、海外引受会社の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、国内募集における手取金、海外募集における手取金上限、国内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の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕 <http://www.iif-reit.com/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。なお、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
- 5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏以降及び裏表紙に、取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名	産業ファンド投資法人
代表者の役職氏名	執行役員 倉都 康行

1. 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
2. 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
3. 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上です。

89,311 百万円

(参考)

(平成23年10月31日の上場時価総額)				
東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
416,000 円	×	93,632 口	=	38,950 百万円

(平成24年10月31日の上場時価総額)				
東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
616,000 円	×	140,632 口	=	86,629 百万円

(平成25年10月31日の上場時価総額)				
東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
910,000 円	×	156,432 口	=	142,353 百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産の着実な成長を目指して、主として下記に記載する不動産等、不動産関連資産及びその他の特定資産に投資して運用を行います（規約第 10 条及び第 11 条）。

(イ) 本投資法人は、主として以下に掲げる特定資産に投資します（規約第 11 条第 1 項）。

- a. 以下に掲げる不動産等（以下「不動産等」といいます。）
 - i. 不動産
 - ii. 地上権
 - iii. 不動産の賃借権
 - iv. 次に掲げるものを信託する信託の受益権（付随する金銭等と合わせて信託する包括信託を含みます。）（受益証券が発行されている場合を含みます。）
 - (i) 不動産
 - (ii) 地上権及び不動産の賃借権
- b. 以下に掲げる不動産関連資産（以下「不動産関連資産」といいます。）
 - i. 当事者の一方が相手方の行う不動産等の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産等匿名組合出資持分」といいます。）
 - ii. 資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券（当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産が主として不動産等であるものに限りします。）
 - iii. 資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（当該特定目的信託の信託財産が主として不動産等であるものに限りします。）
 - iv. 投信法第 2 条第 7 項に定める投資信託の受益証券（当該投資信託の投資信託財産が主として不動産等であるものに限りします。）
 - v. 投信法第 2 条第 14 項に定める投資口（当該投資法人が運用のために保有する資産が主として不動産等であるものに限りします。）
- c. 金銭を信託する信託の受益権（信託財産を主として不動産等又は不動産関連資産に対する投資として運用することを目的とするものに限りします。）（受益証券が発行されている場合を含みます。）
- d. 金銭債権
- e. 外国のキャプティブ再保険会社が発行する優先株式
- f. 投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 3 条第 1 号に掲げる有価証券（以下「有価証券」といいます。）（ただし、前各号に該当するものを除きます。）

(ロ) 本投資法人は、以下に掲げる特定資産以外の資産に投資することができます（規約第 11 条第 2 項）。

- a. 特定事業（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 2 項に定めるものをいいます。）を行う選定事業者（同法第 2 条第 5 項に定めるものをいいます。）に対する出資の持分（ただし、特定資産に該当するものを除きます。）
- b. 民法第 86 条第 2 項に定める動産のうち、設備、備品その他構造上若しくは利用上不動産に付加されたもの、又は不動産、不動産の賃借権若しくは地上権の取得に付随して取得するもの
- c. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に定める算定割当量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

(ハ) 本投資法人は、余剰資金の効率的な運用に資するため、以下に掲げる資産に投資することができます（規約第 11 条第 3 項）。

- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 国債
- d. 地方債
- e. コマーシャル・ペーパー
- f. 譲渡性預金証書
- g. 上記 a.乃至 f.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（受益証券が発行されている場合を含みます。）
- h. 投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託のうち、追加型公社債投資信託の受益証券
- i. 合同運用指定金銭信託の受益権

j. 貸付信託法（平成 18 年法律第 109 号。その後の改正を含みます。）第 2 条に定める貸付信託の受益証券

(二) 本投資法人は、不動産等又は不動産関連資産の投資に関連して、不動産の賃貸に伴い預託を受けた敷金、保証金その他の担保金に相当する現金又は現金同等物等（当該預託金額を限度とします。）及び特定の不動産に付随する商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）第 18 条第 1 項に規定する商標権、同法第 30 条第 1 項に規定する専用使用权、同法第 31 条第 1 項に規定する通常使用权、温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 1 項に定める温泉の源泉を利用する権利、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）、会社法に定める合同会社の社員たる地位その他の資産であって当該不動産とあわせて取得することが適当と認められるものを取得することができます（規約第 11 条第 4 項）。

(ホ) 本投資法人は、デリバティブ取引を行うことができます（規約第 11 条第 5 項）。

(ヘ) 本投資法人は、前(イ)乃至(ホ)に定める資産の外、本投資法人が運用のために保有する資産以外の資産のうち、本投資法人の商号にかかる商標権その他組織運営に伴い保有するものであって東京証券取引所の有価証券上場規程上適当と認められるものについては、これを取得することができます（規約第 11 条第 6 項）。

(ト) 金融商品取引法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前(イ)乃至(ヘ)を適用します（規約第 11 条第 7 項）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法上の金融商品取引業者である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社に全て委託してこれを行います。

2. 主要な経営指標等の推移

期		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間		自 平成 20 年 7 月 1 日 至 平成 20 年 12 月 31 日	自 平成 21 年 1 月 1 日 至 平成 21 年 6 月 30 日	自 平成 21 年 7 月 1 日 至 平成 21 年 12 月 31 日	自 平成 22 年 1 月 1 日 至 平成 22 年 6 月 30 日	自 平成 22 年 7 月 1 日 至 平成 22 年 12 月 31 日
営業収益	百万円	3,261	3,198	3,064	3,440	2,962
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,261)	(3,144)	(3,064)	(2,980)	(2,962)
営業費用	百万円	1,699	1,697	1,629	1,576	1,597
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,286)	(1,292)	(1,246)	(1,181)	(1,166)
営業利益	百万円	1,561	1,500	1,434	1,863	1,364
経常利益	百万円	959	876	818	1,284	799
当期純利益	(a) 百万円	958	875	817	1,283	798
純資産額	(b) 百万円	37,488	37,404	37,346	37,812	37,327
(対前期比)	%	(0.0)	(△0.2)	(△0.2)	(1.2)	(△1.3)
総資産額	(c) 百万円	112,242	104,245	103,869	104,632	104,060
(対前期比)	%	(△2.3)	(△7.1)	(△0.4)	(0.7)	(△0.5)
出資総額	百万円	36,529	36,529	36,529	36,529	36,529
(対前期比)	%	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.0)
発行済投資口総数	(d) 口	79,035	79,035	79,035	79,035	79,035
1口当たり純資産額	(b)/(d) 円	474,324	473,270	472,534	478,427	472,294
1口当たり当期純利益 (注3)	円	12,131	11,078	10,341	16,235	10,102
分配総額	(e) 百万円	958	875	817	1,283	798
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	12,132	11,078	10,342	16,235	10,102
(うち1口当たり利益分配金)	円	(12,132)	(11,078)	(10,342)	(16,235)	(10,102)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 (注4)	%	0.8(1.7)	0.8(1.6)	0.8(1.6)	1.2(2.5)	0.8(1.5)
自己資本利益率 (注4)	%	2.6(5.1)	2.3(4.7)	2.2(4.3)	3.4(6.9)	2.1(4.2)
自己資本比率	(b)/(c) %	33.4	35.9	36.0	36.1	35.9
(対前期増減)		(0.8)	(2.5)	(0.1)	(0.1)	(△0.2)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
＜その他参考情報＞						
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	2,742	2,577	2,500	2,423	2,362
ネット・プロフィット・マージン (注4)	%	29.4	27.4	26.7	37.3	27.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注4)(注5)	倍	5.2	5.0	4.9	5.8	4.4
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	円	21,850	19,569	18,973	18,311	17,276
FFO倍率 (Funds from Operations) (注4)	倍	6.5	6.7	6.5	8.6	11.5
固定資産税等調整後1口当たり分配可能額 (注6)	円	12,132	11,078	10,342	16,201	10,049
固定資産税等調整後1口当たりFFO (注6)	円	21,850	19,569	18,973	18,277	17,223

期		第 8 期	第 9 期	第 10 期	第 11 期	第 12 期
計算期間		自 平成 23 年 1 月 1 日 至 平成 23 年 6 月 30 日	自 平成 23 年 7 月 1 日 至 平成 23 年 12 月 31 日	自 平成 24 年 1 月 1 日 至 平成 24 年 6 月 30 日	自 平成 24 年 7 月 1 日 至 平成 24 年 12 月 31 日	自 平成 25 年 1 月 1 日 至 平成 25 年 6 月 30 日
営業収益	百万円	3,295	3,526	4,458	5,037	5,791
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,295)	(3,526)	(4,458)	(5,037)	(5,791)
営業費用	百万円	1,673	1,691	1,985	2,202	2,556
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,253)	(1,237)	(1,455)	(1,626)	(1,934)
営業利益	百万円	1,622	1,834	2,473	2,834	3,235
経常利益	百万円	1,038	1,159	1,767	2,022	2,448
当期純利益	(a) 百万円	1,022	1,158	1,852	2,023	2,447
純資産額	(b) 百万円	43,263	43,400	63,734	63,904	74,860
(対前期比)	%	(15.9)	(0.3)	(46.9)	(0.3)	(17.1)
総資産額	(c) 百万円	113,262	112,947	154,937	154,502	175,196
(対前期比)	%	(8.8)	(△0.3)	(37.2)	(△0.3)	(13.4)
出資総額	百万円	42,241	42,241	61,881	61,881	72,437
(対前期比)	%	(15.6)	(0.0)	(46.5)	(0.0)	(17.1)
発行済投資口総数	(d) 口	93,632	93,632	140,632	140,632	156,432
1 口当たり純資産額	(b)/(d) 円	462,059	463,517	453,200	454,411	478,552
1 口当たり当期純利益 (注 3)	円	11,581	12,377	14,961	14,387	15,951
分配総額	(e) 百万円	1,022	1,158	1,852	2,023	2,447
1 口当たり分配金額	(e)/(d) 円	10,919	12,377	13,176	14,387	15,643
(うち 1 口当たり利益分配金)	円	(10,919)	(12,377)	(13,176)	(14,387)	(15,643)
(うち 1 口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率 (注 4)	%	1.0(1.9)	1.0(2.0)	1.3(2.6)	1.3(2.6)	1.5(3.0)
自己資本利益率 (注 4)	%	2.5(5.1)	2.7(5.3)	3.5(6.9)	3.2(6.3)	3.5(7.1)
自己資本比率	(b)/(c) %	38.2	38.4	41.1	41.4	42.7
(対前期増減)		(2.3)	(0.2)	(2.7)	(0.3)	(1.3)
配当性向	(e)/(a) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
<その他参考情報>						
賃貸NOI (Net Operating Income) (注 4)	百万円	2,617	2,875	3,697	4,175	4,699
ネット・プロフィット・マージン (注 4)	%	31.0	32.9	41.6	40.2	42.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注 4)(注 5)	倍	4.7	5.0	6.5	6.4	7.1
1 口当たり F F O (Funds from Operations) (注 4)	円	17,062	18,636	18,113	19,822	21,029
F F O 倍率 (Funds from Operations) (注 4)	倍	11.6	10.3	14.2	16.4	22.8
固定資産税等調整後 1 口当たり 分配可能額 (注 6)	円	10,655	11,856	12,387	13,019	15,031
固定資産税等調整後 1 口当たり F F O (注 6)	円	16,798	18,115	17,325	18,454	20,417

(注 1) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注 2) 記載した数値は、特に記載のない限りいずれも記載未満の桁数を切捨て、比率は四捨五入により表示しています。

(注 3) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (第 3 期 79,035 口、第 4 期 79,035 口、第 5 期 79,035 口、第 6 期 79,035 口、第 7 期 79,035 口、第 8 期 88,274 口、第 9 期 93,632 口、第 10 期 123,846 口、第 11 期 140,632 口、第 12 期 153,403 口) で除することにより算定しています。

(注 4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、() 内の数値は、第 3 期は会計計算期間 184 日、第 4 期は会計計算期間 181 日、第 5 期は会計計算期間 184 日、第 6 期は会計計算期間 181 日、第 7 期は会計計算期間 184 日、第 8 期は会計計算期間 181 日、第 9 期は会計計算期間 184 日、第 10 期は会計計算期間 182 日、第 11 期は会計計算期間 184 日、第 12 期は会計計算期間 181 日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	不動産賃貸事業利益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋減価償却費
ネット・プロフィット・マージン	当期純利益／営業収益
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息（なお以下の(注5)もご参照下さい。）
1口当たりFFO	（当期純利益＋不動産等売却損－不動産等売却益＋減価償却費＋その他不動産関連償却）／発行済投資口総数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

(注5) 上表に記載されている第3期のデット・サービス・カバレッジ・レシオの計算方法については、（当期純利益＋減価償却費＋投資口交付費償却＋支払利息）／支払利息としています。

また、第4期に投資法人債を発行したことに伴い、第4期以降のデット・サービス・カバレッジ・レシオの計算方法については、（当期純利益＋減価償却費＋投資法人債発行費償却＋投資口交付費償却＋支払利息＋投資法人債利息）／（支払利息＋投資法人債利息）としています。

(注6) 不動産等の取得時の固定資産税等相当額を取得原価に算入せず、当該計算期間に対応する金額を費用に計上した場合に想定される「1口当たり分配可能額」（概算）及び「1口当たりFFO」（概算）を表示しています。

産業ファンド投資法人の投資口価格推移

■ 直近4年間の相対投資口価格の推移(平成22年1月4日～平成25年12月26日)



(注1) 株式会社東京証券取引所における終値を使用しています。

(注2) 左軸は平成22年1月4日の株式会社東京証券取引所における終値を100%とした相対的な投資口の価格推移を示しています。

(出所) Bloomberg

■ 時価総額及び売買代金の推移(平成22年1月4日～平成25年12月26日)



(注) 株式会社東京証券取引所における時価総額と売買代金を記載しています。

(出所) Bloomberg



産業ファンド投資法人

Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation