

【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】 | 2023年3月13日 |
| 【発行者名】 | 産業ファンド投資法人 |
| 【代表者の役職氏名】 | 執行役員 本多 邦美 |
| 【本店の所在の場所】 | 東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング |
| 【事務連絡者氏名】 | 株式会社K J R マネジメント 執行役員 インダストリアル本部長 上田 英彦 |
| 【電話番号】 | 03-5293-7091 |
| 【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 | 産業ファンド投資法人 |
| 【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 | 形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 5,921,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2023年2月28日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 |
| 安定操作に関する事項 | 該当事項はありません。 |
| 【縦覧に供する場所】 | 株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号) |

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

産業ファンド投資法人

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

（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集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】

43,500口

（注）2023年3月13日（月）開催の本投資法人の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）においては、発行投資口数43,500口のうちの一部分が欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売口数」といいます。）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売口数」といいます。）は、本書の日付現在、未定です。

なお、国内販売口数（発行数）及び海外販売口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義します。以下同じです。）に決定されます。ただし、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

5,921,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。発行価額の総額は、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものであり、2023年2月28日（火）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、2023年3月16日（木）から2023年3月22日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

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

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

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2023年3月17日（金）

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2023年3月14日（火）から、最短で2023年3月16日（木）まで、最長で2023年3月22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、2023年3月16日（木）から2023年3月22日（水）までを予定しています。

したがって、申込期間は、

発行価格等決定日が2023年3月16日（木）の場合、

上記申込期間のとおり

発行価格等決定日が2023年3月17日（金）の場合、

「2023年3月20日（月）」

発行価格等決定日が2023年3月20日（月）の場合、

「2023年3月22日（水）」

発行価格等決定日が2023年3月22日（水）の場合、

「2023年3月23日（木）」

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

(11) 【払込期日】

2023年3月23日（木）

(注) 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2023年3月14日（火）から、最短で2023年3月16日（木）まで、最長で2023年3月22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、2023年3月16日（木）から2023年3月22日（水）までを予定しています。

したがって、払込期日は、

発行価格等決定日が2023年3月16日（木）の場合、

上記払込期日のとおり

発行価格等決定日が2023年3月17日（金）の場合、

「2023年3月24日（金）」

発行価格等決定日が2023年3月20日（月）の場合、

「2023年3月27日（月）」

発行価格等決定日が2023年3月22日（水）の場合、

「2023年3月28日（火）」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

三井住友信託銀行株式会社 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2023年3月16日（木）から2023年3月22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、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

| 引受人の名称 | 住所 | 引受投資口数 |
|-----------------------|-------------------|---------|
| S M B C 日興証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 | 未定 |
| 野村證券株式会社 | 東京都中央区日本橋一丁目13番1号 | |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目9番2号 | |
| みずほ証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 | |
| 大和証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内一丁目9番1号 | |
| 合計 | - | 43,500口 |

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹会社は、S M B C 日興証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（発行数）は、発行価格等決定日に決定します。なお、引受投資口数及び引受投資口数の合計は、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）（引受投資口数は未定）に係るものです。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「振替機関」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

国内販売における手取金5,921,000,000円については、海外販売における手取金（未定）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第31期取得済資産及び取得予定資産の概要 第31期取得済資産及び取得予定資産一覧」に記載の本投資法人が新たに取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金（「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、再開発に伴う工事請負代金等）の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、2023年2月28日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、国内販売口数（発行数）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

(16)【その他】

申込みの方法等

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

したがって、申込証拠金の入金期間は、

- (イ) 発行価格等決定日が2023年3月16日(木)の場合、
「2023年3月17日(金)から2023年3月20日(月)まで」
- (ロ) 発行価格等決定日が2023年3月17日(金)の場合、
「2023年3月20日(月)から2023年3月22日(水)まで」
- (ハ) 発行価格等決定日が2023年3月20日(月)の場合、
「2023年3月22日(水)から2023年3月23日(木)まで」
- (ニ) 発行価格等決定日が2023年3月22日(水)の場合、
「2023年3月23日(木)から2023年3月24日(金)まで」

となりますので、ご注意ください。

申込証拠金には利息をつけません。

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

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、受渡期日は、

- (イ) 発行価格等決定日が2023年3月16日(木)の場合、
「2023年3月24日(金)」
- (ロ) 発行価格等決定日が2023年3月17日(金)の場合、
「2023年3月27日(月)」
- (ハ) 発行価格等決定日が2023年3月20日(月)の場合、
「2023年3月28日(火)」
- (ニ) 発行価格等決定日が2023年3月22日(水)の場合、
「2023年3月29日(水)」

となりますので、ご注意ください。

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

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 本募集の対象者

一般募集は、本投資法人の機関投資家層の拡大によって投資口のより適正な価格形成に資することを目的として、国内の適格機関投資家（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。）のうち、銀行、金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者、保険会社、企業年金連合会、信用金庫、信用金庫連合会、全国信用協同組合連合会、農林中央金庫、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第10条第1項第9号に定める農業協同組合連合会及び共済水産業協同組合連合会、労働金庫、労働金庫連合会並びに株式会社商工組合中央金庫、信用協同組合、並びに海外の機関投資家（以下、これらを「本募集対象機関投資家」と総称します。）を対象として行います。本投資法人は、第31期（2023年1月期）末時点の本投資法人の投資主構成を踏まえ、価格形成能力が相対的に高いと考えられる国内及び海外の機関投資家の割合を増やすことにより、より適正な投資口価格の形成に資することとなり、これは、ひいては本募集対象機関投資家に限らない全ての投資主の投資主価値のさらなる向上につながると考え、一般募集の対象を本募集対象機関投資家としています。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 本資産運用会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、一般募集の前から所有している本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。
- (2) KKR Alternative Assets LLCは、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、一般募集の前から所有している本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、原則として本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。
- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（ただし、一般募集及び投資口分割による投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (4) 上記(1)乃至(3)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有しています。

3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数43,500口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。
かかる海外販売の内容は、以下のとおりです。

(1) 当該特定有価証券の名称

投資証券(振替法の規定の適用を受ける振替投資口)

(2) 海外販売に係る発行数(海外販売口数)

未定

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

(3) 海外販売に係る発行価格

未定

(注1) 発行価格等決定日の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）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外販売に係る価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額）を決定します。

(注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（5）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

(4) 海外販売に係る発行価額の総額

未定

(5) 引受人の名称

前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（13）引受け等の概要」に記載の引受人

(6) 募集をする地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）

(7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2023年3月23日（木）

(注) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（11）払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

(8) 安定操作に関する事項

該当事項はありません。

4 目論見書の電子交付について

一般募集における目論見書の提供は、原則として、書面ではなく、電子交付により行われます(注)。

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）には、目論見書の電子交付はできませんが、一般募集においては当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第30期(自2022年2月1日 至2022年7月31日) 2022年10月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2023年3月13日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価開示府令第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、2022年12月8日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

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2022年10月27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1) 以下の文中において記載する数値は、特に記載のない限り記載未満の桁数は切り捨てて、比率及び年数は小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注2) 本書における記載のうち、第31期（2022年8月1日から2023年1月31日まで）以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。

1 本募集の意義及び運用状況

(1) 本募集の意義

本投資法人は、唯一の産業用不動産特化型J-REITとして、日本経済の力を生み出す源泉としての社会基盤に投資し、日本の産業活動を不動産面から支えていきます。本投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる物流施設(注1)及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設(注1)に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、継続的な投資主価値の向上を追求します。

本投資法人は、2007年10月の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。）への新規上場に伴う公募増資以降、計10回の公募増資(注2)及びこれらの公募増資等に伴う資産の取得を通じて、1口当たり分配金と1口当たりNAV(注3)の向上を実現してきました。本投資法人は、本募集においても、新たな資産取得により継続的な投資主価値の向上を追求します。

また、本募集は、本投資法人のスポンサーがKKR & Co. Inc.（以下、同社の子会社であるKKR Group Co. Inc.、KKR Group Holdings Corp.、KKR Group Partnership L.P.、KKR Holdco LLC、KKR & Co. GP LLC、Kohlberg Kravis Roberts & Co. L.P、KKR Asia LLC及び76株式会社を、個別に又は総称して「KKR」といいます。）となつてから初めての公募増資です。KKRは、世界有数の投資運用会社であり、2022年9月30日現在、運用資産残高4,960億米ドル（約67兆円）(注4)を有しています。KKRは、1976年に設立され長年の投資実績を有しており、現在、プライベート・エクイティ、クレジット、不動産などのリアルアセット等のアセットクラスに投資しています。不動産については1981年にプライベートエクイティ戦略を通じて不動産への投資機会の追求を始めて以来、KKRの投資戦略の一部であり、2011年には不動産専門のプラットフォームを構築しています。KKRのグローバルな不動産チームは、2022年9月30日現在、165名以上の投資・資産運用のプロフェッショナルを擁しており、自己投資やREITを含む運用資産は640億米ドル（約8兆円）(注4)超となっています。アジアにおいては、2006年に開設した東京オフィスを含む9つのオフィスに、投資のプロフェッショナルを含む経験豊富な現地チームを擁し、日本企業の成長と成功に向けた投資において長年の実績があります。

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

(注2) 2011年3月8日を払込期日とする公募増資及び同月24日を払込期日とする第三者割当増資、2012年3月5日を払込期日とする公募増資及び同月26日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第2回公募増資」といいます。）、2013年2月4日を払込期日とする公募増資及び同年3月5日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第3回公募増資」といいます。）、2014年2月3日を払込期日とする公募増資及び同年3月4日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第4回公募増資」といいます。）、2015年3月16日を払込期日とする公募増資及び同月27日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第5回公募増資」といいます。）、2017年2月14日を払込期日とする公募増資及び同年3月3日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第6回公募増資」といいます。）、2018年3月7日を払込期日とする公募増資及び同年4月4日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第7回公募増資」といいます。）、2019年5月29日を払込期日とする公募増資及び同年6月25日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第8回公募増資」といいます。）、2019年12月18日を払込期日とする公募増資及び2020年1月15日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第9回公募増資」といいます。）並びに2020年8月11日を払込期日とする公募増資及び2020年9月8日を払込期日とする第三者割当増資（以下、総称して「第10回公募増資」といいます。）をいいます。

- (注3) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めた、各期末現在における鑑定評価額(又は調査価格)に基づく1口当たり純資産額を指しており、参照有価証券報告書に記載されている1口当たり純資産額とは異なります。別途の記載がある場合を除き、以下同じです。

1口当たりNAV = NAV ÷ 各期末現在の発行済投資口数

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

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

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

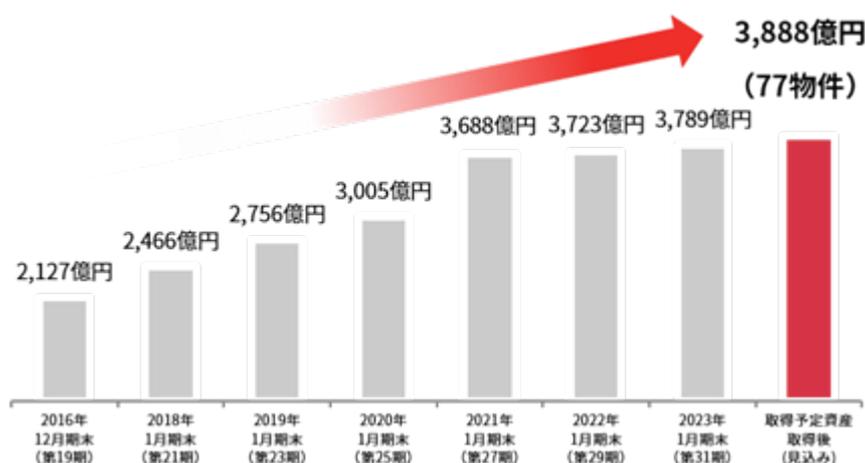
- (注4) 2023年2月28日時点における三菱UFJリサーチ & コンサルティング株式会社の対顧客外国為替相場の公表仲値(1米ドル = 136.33円)により換算しています。

<本投資法人の理念>

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

産業ファンド投資法人は、あらゆる産業活動の基盤となり、
中長期的にわたり、安定的な利用が見込まれる物流施設及び
工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、
収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、
継続的な投資主価値の向上を追求します。

<継続的な資産取得による資産規模(取得(予定)価格(注1)ベース)の拡大>



- (注1) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は各不動産信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。ただし、「IIF厚木ロジスティクスセンター(再開発)」の取得予定価格については、2012年3月7日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を使用しています。なお、実際の建物の取得価格の変動により、左記の価格は実際の取得予定価格とは異なる場合があります。以下同じです。
- (注2) 「取得予定資産」とは、本募集による手取金、本募集に関連して行われる新規借入れ(以下「本件新規借入れ」といいます。なお、本件新規借入れについては、金融機関が発行した「融資の意向について」及び「融資意向通知書」と題する書面(以下、総称して「融資意向通知書」といいます。)を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結しておらず、実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。)による借入金及び手元資金を取得資金等に充当することを予定している、後記「新規取得資産ハイライト(イ)新規取得資産ハイライト <新規取得資産一覧>」に記載の資産5物件を総称していい、取得予定資産と第31期取得済資産(後記「2投資対象(1)第31期取得済資産及び取得予定資産の概要」において定義します。)を併せて「新規取得資産」ということがあります。また、取得予定資産の取得完了後である2023年12月31日時点をもって「取得予定資産取得後」ということがあります。ただし、取得予定資産取得後における数値の算出にあたり、「IIF神戸ロジスティクスセンター」(以下「譲渡予定資産」ということがあります。)についてはすべて譲渡済のものとして算出しています。以下同じです。なお、譲渡予定資産の譲渡の詳細については、後記「6 譲渡予定資産の譲渡について」をご参照ください。

本投資法人は、競争優位性を高める戦略として、独自のCRE（Corporate Real Estate）戦略(注1)（以下「CRE戦略」ということがあります。）及びPRE（Public Real Estate）戦略(注2)（以下「PRE戦略」ということがあります。）に基づいた提案型取得手法(注3)を実践しています。資産の取得に際し、(i)各企業又は公的主体のCRE/PREニーズ(注4)毎にカスタマイズした提案を継続して実施することにより、(ii)提案活動の中で実績・ノウハウ及び独自のネットワークを蓄積し、(iii)蓄積した実績・ノウハウ及び独自のネットワークを活用し、更なる外部成長を目指します。CRE/PRE提案の詳細については、後記「成長戦略」をご参照ください。

本募集を通じ、多様化するCRE/PREニーズに対して、独自のソリューションを提案することにより、収益性、継続性及び汎用性に優れた6物件、220億円（取得（予定）価格の合計）を取得し、又は取得する予定です。新規取得資産の平均NO1利回り(注5)は5.5%、平均償却後NO1利回り(注5)は3.9%（平均償却後NO1利回り（継続的利益超過分配考慮後）(注5)は4.3%）、含み益(注6)の合計は55.6億円、平均含み益率(注6)は+25.2%となっています。上記のように、本投資法人は、多様化するCRE/PREニーズに対して、独自のソリューション提案を実施することで、収益性、継続性及び汎用性に優れた資産の取得を継続します。

新規取得資産の6物件全てがCRE提案又はPRE提案を通じた取得であり、人口、製造品出荷額及び都道府県別県内総生産の観点から工場立地若しくは消費立地として有望なエリア、又は交通の要衝として高い優位性を持つエリアに立地しています。

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

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

(注3) 「CRE戦略に基づいた提案型取得手法」とは、企業の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、その保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行うことにより物件を取得する提案型取得手法のことをいい、CRE戦略に基づく提案を行うことを「CRE提案」ということがあります。なお、「CRE提案を通じた取得」には、本資産運用会社が物件の保有者に直接CRE提案を行い、当該保有者から本投資法人が物件を取得した場合に加え、本資産運用会社が物件の保有者にCRE提案を行った上で、ブリッジ機能を活用しブリッジ先から本投資法人が当該物件を取得する場合等、本投資法人及び本資産運用会社がこれまで培ってきた独自のノウハウを活用して取得する場合のほか、今後想定される本資産運用会社とKKRが協働した上での提案及び取得を含みます。以下同じです。

また、「PRE戦略に基づいた提案型取得手法」とは、公的主体の経営・運営上の課題やニーズの解決に貢献するために、保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案を行うことにより物件を取得する提案型手法のことをいい、PRE戦略に基づく提案を行うことを「PRE提案」ということがあります。また、「CRE提案」及び「PRE提案」の両方又はいずれかの性質を含む提案を行うことを「CRE/PRE提案」又は「CRE/PRE複合提案」ということがあります。なお、「PRE提案を通じた取得」には、本資産運用会社が物件の保有者に直接PRE提案を行い、当該保有者から本投資法人が物件を取得した場合に加え、本資産運用会社が物件の保有者にPRE提案を行った上で、ブリッジ機能を活用しブリッジ先から本投資法人が当該物件を取得する場合等、本投資法人及び本資産運用会社がこれまで培ってきた独自のノウハウを活用して取得する場合のほか、今後想定される本資産運用会社とKKRが協働した上での提案及び取得を含みます。以下同じです。

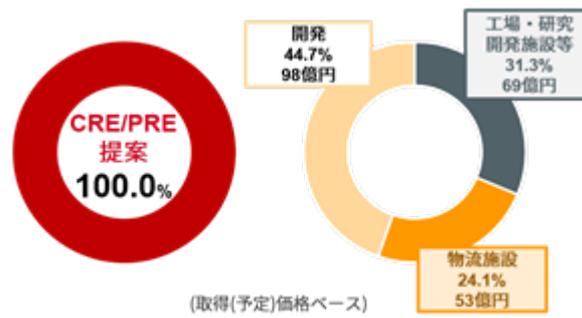
(注4) 「CRE/PREニーズ」とはCREニーズ及びPREニーズをいい、「CREニーズ」又は「PREニーズ」とは、企業又は公的主体が保有する不動産を活用することによる経営課題又は行政問題の解決や経営戦略や行政課題の達成等の企業又は公的主体のニーズのことをいい、例としては、セールアンドリースバックを通じたバランスシートのスリム化（オフバランス化）、損益計算書のコントロール（P/Lコントロール）等の財務体質の改善、セールアンドリースバック、バリューアップ工事等を通じた基幹施設の長期利用、事業拠点の集約化、ノンコアアセットの売却、新規投資に向けたキャッシュニーズ（現金需要）等が挙げられます。以下同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

(注5) 新規取得資産の「平均NO1利回り」、「平均償却後NO1利回り」及び「継続的利益超過分配考慮後の平均償却後NO1利回り」の詳細については、後記「新規取得資産ハイライト（イ）新規取得資産ハイライト <新規取得資産一覧>」をご参照ください。以下同じです。

(注6) 新規取得資産の「含み益」とは、新規取得資産に係る2023年1月31日を価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及びシーピーアールイー株式会社による鑑定評価書（「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書）（以下「取得時鑑定評価書」ということがあります。）に記載された鑑定評価額と取得（予定）価格の差額をいい、「含み益率」は含み益を取得（予定）価格で除して算出しています。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。新規取得資産の「含み益」及び「平均含み益率」の詳細については、後記「新規取得資産ハイライト（イ）新規取得資産ハイライト <新規取得資産一覧>」をご参照ください。以下同じです。

< 新規取得資産の概要 >

| | | |
|-------------------|--------------------------|---|
| 新規取得資産 | 物件数 6 物件 | 取得(予定)価格の合計 220億円 |
| 収益性 | 平均NOI利回り 5.5% | 平均償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮) 3.9% (4.3%) |
| 含み益の合計・ 平均含み益率 | 含み益の合計 +55.6億円 | 平均含み益率 +25.2% |



オフリングハイライト（本募集において訴求するポイント）

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

- (イ) 継続的な投資主価値の向上
- (ロ) CRE/PRE提案による高収益物件の取得
- (ハ) 収益力・資産価値向上に資する再開発案件の推進

- (イ) オフリングハイライト1：継続的な投資主価値の向上

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

本募集を通じ、新規取得資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後は、2023年1月期（第31期）期末時点と比較し、本投資法人の保有する物件数は74物件から77物件に、取得（予定）価格の合計は378,996百万円から388,833百万円に、鑑定評価額の合計は469,582百万円から477,052百万円に増加します。また、本募集により、簿価LTV(注2)は49.3%から49.0%、時価LTV（鑑定評価額ベース、以下同じです。）は40.5%から40.4%とそれぞれ0.3pt、0.1pt減少し、今後の機動的な物件取得のための取得余力を確保します(注1)(注2)。

< 継続的な投資主価値の向上に資する物件の取得を実現 >

| | | 2023年1月期（第31期） 期末時点 | 取得予定資産 取得後 |
|------|---------------------|------------------------|-------------------|
| アセット | 物件数 | 74物件 | 77物件 |
| | 取得(予定)価格 の合計 | 378,996百万円 | 388,833百万円 |
| | 鑑定評価額 の合計 | 469,582百万円 | 477,052百万円 |
| デット | 簿価LTV | 49.3% | 49.0% (▲0.3pt) |
| | 時価LTV (鑑定評価額ベース) | 40.5% | 40.4% (▲0.1pt) |

・取得予定資産 5物件の追加
※物件数の計算においては、土地を保有済みの
 旧厚木LCIを控く4物件の追加としています
 ・譲渡予定資産 1物件の譲渡

(注1) 2023年1月期（第31期）期末時点の各指標は、以下の計算式により求めています。

- ・簿価LTV = 有利子負債の総額 ÷ 総資産額**
- ・時価LTV（鑑定評価額ベース） = 有利子負債の総額 ÷ （総資産額** + 2023年1月期末時点保有資産の含み益）
- *有利子負債の総額 = 2023年1月期末時点の有利子負債の総額
- **総資産額 = 2023年1月期末時点の負債総額 + 2023年1月期末時点の純資産額

(注2) 取得予定資産取得後の各指標は、以下の計算式により求めています。なお、取得予定資産取得後の各指標は、一定の仮定の下、2023年1月期末時点の指標に、本件新規借入れの内容を反映した本書の日付現在における見込値であり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。また、本件新規借入れについては、金融機関から融資意向通知書を受領していますが、金銭消費貸借契約は締結していません。そのため、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額は本書の日付現在の見込額よりも少なくなる可能性があります。以下同じです。

- ・取得予定資産取得後の簿価LTV =
 （2023年1月期末時点の有利子負債の総額 + 本件新規借入れの金額） ÷ （取得予定資産取得後の総資産額*）
- ・取得予定資産取得後の時価LTV（鑑定評価額ベース） =
 （2023年1月期末時点の有利子負債の総額 + 本件新規借入れの金額） ÷ （取得予定資産取得後の総資産額* + 取得予定資産取得後の含み益**）
- *取得予定資産取得後の総資産額 = 2023年1月期末時点の総資産額 + 本件新規借入れの金額 + 取得予定資産に係る敷金・保証金額 - 譲渡予定資産に係る敷金・保証金額 + 本募集における発行価額の総額
- **取得予定資産取得後の含み益 = 2023年1月期末時点の保有資産及び取得予定資産の期末算定価額又は鑑定評価額の合計 - 2023年1月期末時点の保有資産の期末簿価 - 取得予定資産の取得予定価格の合計 - 譲渡予定資産に係る2023年1月期末時点の期末算定価額 + 2023年1月期末時点の譲渡予定資産の期末簿価

本投資法人は、本募集及び本件新規借入れにより、当該取得予定資産の取得等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「簿価LTV」及び「時価LTV」は、本募集における発行価額の総額として、5,921,000,000円を見込んで算出しています。これらの金額は2023年2月28日（火）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136,132円と仮定して算出したものです。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には、本募集における発行価額の総額が前記金額よりも減少する可能性があり、この場合、実際の簿価LTV及び時価LTVは前記比率よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額が前記金額よりも増加する可能性があり、この場合、実際の簿価LTV及び時価LTV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、実際の簿価LTV及び時価LTVが変動する可能性があります。

(ロ) オフリングハイライト2：CRE/PRE提案による高収益物件の取得

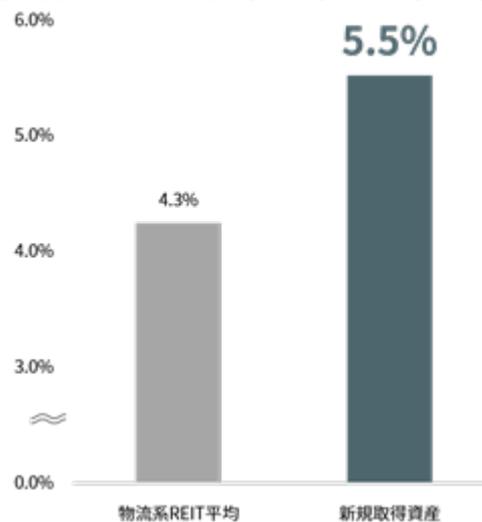
本投資法人は、CRE/PRE提案により、収益力及び含み益率の高い物件取得を実現しています。

新規取得資産の平均NOI利回りは5.5%、平均含み益率は25.2%であり、2022年9月以降に公募増資を行った主として物流施設への投資を行うJ-REIT（以下「物流系REIT」（注）ということがあります。）の公募増資における新規取得物件の平均NOI利回り及び平均含み益率の中でも高い水準にあります。このように収益力及び含み益率が高い物件を新規取得資産として取得できるのは、本投資法人及び本資産運用会社がCRE/PREニーズを満たす提案を行えているためであると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、収益力の高い物件の取得を可能とするCRE/PRE戦略の遂行と再開案件の推進により、ポートフォリオの質と資産価値を向上させることを目指します。

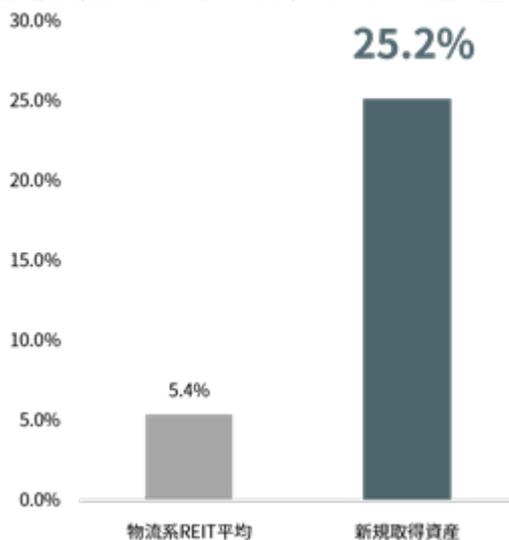
(注) 「物流系REIT」とは、本投資法人を除く、2023年1月31日時点において投資方針として物流施設のみ（底地を含みません。）を投資対象とするJ-REIT及びポートフォリオ構築方針として用途別比率の過半数を物流施設のみが占めるJ-REITであって、2022年9月1日以降2023年3月3日までに公募増資を行い発行価格等が決定されたものをいい、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三菱地所物流リート投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人及びSOSiLA物流リート投資法人が該当します。以下同じです。

< 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均NOI利回り（2022年9月以降） >



(注) 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均NOI利回りは、2022年9月1日以降2023年3月3日までに発行価格等が決定された物流系REITの公募増資案件に関連する新規取得物件のNOI利回りを取得（予定）価格で加重平均して算出しています。なお、各物流系REITの各公募増資時における新規取得物件のNOI利回りは、各公募増資に関連する新規取得物件について各物流系REITにより公表されている不動産鑑定評価における直接還元法上の運営純収益を各新規取得物件の取得（予定）価格で除算した数値を、取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

< 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均含み益率（2022年9月以降） >



(注) 物流系REITの公募増資案件における新規取得物件の平均含み益率は、2022年9月1日以降2023年3月3日までに発行価格等が決定された物流系REITの公募増資案件に関連する新規取得物件の含み益率を取得（予定）価格で加重平均して算出しています。なお、各物流系REITの各公募増資時における新規取得物件の含み益率は、各公募増資に関連する新規取得物件について各物流系REITにより公表されている不動産鑑定評価における鑑定評価額と各新規取得物件の取得（予定）価格の差額を取得（予定）価格で除算した数値を、取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

(八) オフリングハイライト3：収益力・資産価値向上に資する再開発案件の推進

収益力・資産価値向上に資する再開発案件の推進（Development）

本投資法人は、独自のCRE提案及びPRE提案を通じて、(i)物件取得実績を積み上げることにより、(ii)CRE提案及びPRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii)かかる実績・ノウハウを、更に次の取得機会へと活かすという好循環を実現できると考え、本投資法人の外部成長における競争優位性を高めてきました。本投資法人は、これまでのテナントとの密接なコミュニケーションを通じたCRE/PRE提案により蓄積した運用ノウハウや開発マネジメント力を活用した再開発案件を推進しており、それにより、資産の収益力及び資産価値を大幅に向上させることができると考えています。

また、KKRからのスポンサーサポートの一環として、本資産運用会社はKKRと事業会社のCREニーズに係る情報交換を継続的に行っています。その情報交換の中で、KKRのプライベートエクイティファンドを通じた投資先企業の中の2社（KKR投資先企業(A)及びKKR投資先企業(B)）について、KKR投資先企業(A)の保有不動産有効活用ニーズ及びKKR投資先企業(B)の物流施設開発への新規投資拡大ニーズを捉え、両社に再開発に関するCRE提案を実施し、本投資法人、KKR投資先企業(A)及びKKR投資先企業(B)との間で、2023年3月2日付で再開発に関する基本協定書を締結しました。同再開発事業においては、解体・開発・保有等の各フェーズにて関係者が各々の役割を担う協働事業となる予定です。本投資法人及び本資産運用会社はKKRのネットワークを有効活用しCRE提案の更なる深化を進めていきます。

< 本投資法人の開発マネジメント力を活用した再開発案件の推進により収益性の高いパイプラインを積上げ >



- (注1) 上記の各資産の再開発後イメージについては、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際と異なる場合があります。また、本書の日付現在、「IIF習志野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)」上に建築予定の建物をいいます。以下同じです。)及び再開発後の「IIF習志野ロジスティクスセンター」について本投資法人が取得を決定した事実はありません。
- (注2) 「オンブック」とは、物件の開発にかかる資本的支出・費用等を本投資法人で計上して行うことを意味し、「オフバランス」とは、ブリッジ等起用を通じて物件の開発にかかる資本的支出・費用等を本投資法人で計上せずに物件の開発を行うことを意味します。以下同じです。
- (注3) 各再開発後の「延床面積」は、各再開発事業における現時点での計画に基づく参考値をそれぞれ記載しています。そのため、実際の再開発物件の「延床面積」は、各再開発事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。以下同じです。特に、「IIF習志野ロジスティクスセンター」に係る再開発計画は「IIF習志野ロジスティクスセンター」に比して初期的な段階にあり、その意味でも、実際の延床面積と異なる可能性があります。
- (注4) 「LC」はロジスティクスセンター、「MC」はマニュファクチュアリングセンター又はメンテナンスセンターの略称です。以下同じです。

新規取得資産ハイライト

(イ) 新規取得資産ハイライト

本投資法人は、独自のCRE/PRE提案による高い「案件獲得能力(オリジネーション力)」を活かし、取得予定資産として、収益性、継続性及び汎用性の高い資産を取得する予定です。

< 新規取得資産一覧 >

| 物件名 | 売主(注1) | テナント(注2) | 含み益 | | 収益性 | | 安定性 | | | | |
|-----------|------------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------|------------|-----------------------------|----------------|-----------------------|----------------------------|----------------|-----------|
| | | | 取得(予定)価格(百万円) | 鑑定評価額(注3)(百万円) | NOI利回り(注4) | 償却後NOI利回り(継続的利益超過分配考慮後)(注4) | 稼働率(注5) | 賃貸借契約期間(注7)(契約形態)(注8) | 賃貸借契約残存期間(2024年1月1日時点)(注9) | 中途解約/賃料改定(注10) | |
| | | | 含み益(百万円) (含み益率) | | | | | | | | |
| 取得予定資産 | IIF大田マニュファクチュアリングセンター | SPC | 大田区 | 4,570 | 4,970 | 4.6% | 3.6% | 100% | 20.0年(定借) | 8.3年 | 原則不可/協議可 |
| | | | +400 (+8.8%) | | | | | | | | |
| 取得予定資産 | IIF飯能マニュファクチュアリングセンター(底地) | 日建リース工業株式会社(元所有者) 独立行政法人都市再生機構 | 日建リース工業株式会社 | 2,335 | 3,010 | 5.3% | 5.3% | 100% | 30.0年(定借) | 26.9年 | 原則不可/不可 |
| | | | +675 (+28.9%) | | | | | | | | |
| 取得予定資産 | IIF近江八幡ロジスティクスセンター | SPC | 株式会社関西丸和ロジスティクス | 1,810 | 2,220 | 6.0% | 4.8% | 100% | 20.0年(定借) | 13.1年 | 15年間不可/不可 |
| | | | +410 (+22.7%) | | | | | | | | |
| 取得予定資産 | IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター | 国内事業会社 | 株式会社ワークマン | 3,500 | 3,920 | 5.1% | 3.2%(3.8%) | 100% | 5.0年(定借) | 2.3年 | 3年間不可/不可 |
| | | | +420 (+12.0%) | | | | | | | | |
| 取得予定資産 | IIF厚木ロジスティクスセンター(再開発) 冷凍冷蔵倉庫 | 再開発 | 東京ロジファクトリー株式会社 | 4,477 | 7,510 | 6.8% | 5.0%(5.5%) | 100% | 15.0年(定借) | 15.0年 | 原則不可/不可 |
| | | | +3,032 (+67.7%) | | | | | | | | |
| 第31期取得済資産 | IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟) | 鹿島リース株式会社 | 鹿島建物総合管理株式会社 | 5,382 | 6,010 | 5.5% | 2.8%(3.6%) | 100% | 10.0年(定借) | 8.7年 | 原則不可/原則不可 |
| | | | +628 (+11.7%) | | | | | | | | |
| 合計又は平均 | | | | 22,074 | 27,640 | 5.5%(注6) | 3.9%(4.3%)(注6) | 100% | 14.8年 | 11.4年 | - |
| | | | | +5,565 (+25.2%)(注6) | | | | | | | |

(注1) 「売主」については、取得に関してブリッジ機能を利用している場合には、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています(「IIF飯能マニュファクチュアリングセンター(底地)」の取得に関してはブリッジ機能を使用しており、元の売主である日建リース工業株式会社を売主として記載していますが、日建リース工業株式会社による当該物件の保有が一時的な保有に留まっていたことを踏まえ、同社に対する売主である独立行政法人都市再生機構を「元所有者」として記載しています。)。なお、売主より開示について承諾が得られていない場合には、属性に応じて単に国内事業会社又はSPCと記載しています。また、再開発物件において、本投資法人が自ら開発工事の発注者となる場合においては、再開発と記載しています。以下同じです。

(注2) 「テナント」については、主要なテナントのみを記載しています。以下同じです。

(注3) 新規取得資産の「鑑定評価額」は、取得時鑑定評価書に基づいています。

- (注4) 新規取得資産の「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」及び「償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

NOI利回り = $NOI^* \div$ 取得（予定）価格

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

償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後^{***}） = $(NOI - \text{減価償却費} + \text{減価償却費}（「IIF滋賀電王ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）」に限る。） \times 30\%) \div$ 取得（予定）価格

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

**減価償却費は、新規取得資産についても本投資法人の他の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。以下同じです。

***継続的利益超過分配考慮後の数値は、本投資法人が、建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等を対象として、当該物件に係る当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を上限として本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、本投資法人が原則として毎期継続的に分配する方針であることを踏まえ、新規取得資産について、償却後NOI利回りの計算上、減価償却費から減価償却費の30%に相当する金額を控除して算出した数値を参考値として示しているものです。なお、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があります。このように、償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）はあくまで参考値であり、実際の投資主への分配金の金額・水準等を示唆するものでも保証するものではありません。なお、新規取得資産のうち、「IIF滋賀電王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（再開発）」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）」の3物件が、上記「建物価格の割合が高く減価償却費割合が大きい再開発物件や新築物件等」に該当します。

なお、新規取得資産の（償却後）NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

- (注5) 新規取得資産の「稼働率」は、総賃貸可能面積（取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書（使用貸借面積を含みます。以下同じです。）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積（使用貸借面積を含みます。以下同じです。）及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積）に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。また、「平均稼働率」は、総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。以下同じです。

- (注6) 新規取得資産の「平均含み益率」、「平均NOI利回り」、「平均償却後NOI利回り」及び「平均償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

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

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

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

平均償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後） = $(NOI\text{の合計} - \text{減価償却費の合計} + \text{減価償却費}（「IIF滋賀電王ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンターIII（再開発）」及び「IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）」に限る。） \times 30\%\text{の合計}) \div$ 取得（予定）価格の合計

なお、新規取得資産の平均（償却後）NOI利回りは、取得時鑑定評価書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

- (注7) 新規取得資産の「賃貸借契約期間」は、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定資産取得後から、当該各賃貸借契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間（賃貸借契約残存期間）とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

- (注8) 契約形態としての「定借」とは、定期借地契約及び定期建物賃貸借契約をいい、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき分類して記載しています。なお、契約形態については、主要なテナントとの契約に関するもののみを記載しています。

- (注9) 新規取得資産の「賃貸借契約残存期間（2024年1月1日時点）」は、2024年1月1日から、取得予定資産取得後において効力を有する予定の各新規取得資産に係る賃貸借契約書又は賃貸借予約契約書に表示された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。賃貸借契約残存期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

- (注10) 中途解約に関し、一定期間の賃料又は違約金を支払わなければ中途解約できない旨が賃貸借契約に定められている場合、又は賃貸借契約上、中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる場合には、「原則不可」としています。なお、賃料改定に関し、固定資産税・都市計画税の金額に連動して賃料が変動する旨の定めがある場合でも、その他の原因を理由とする改定について合意していない場合には、「不可」に含めています。以下同じです。

(ロ) 産業集積エリア所在の物件を中心にCRE/PRE提案を通じて取得

本投資法人は、本募集を通じて、人口、製造品出荷額及び都道府県別県内総生産の観点から工場立地若しくは消費立地として有望なエリア、又は交通の要衝として高い優位性を持つエリアへの投資を行います。

新規取得資産の所在地は、以下のとおりであり、いずれも産業集積エリアに所在の物件となっています。

< 新規取得資産の所在地 >



- (注1) 「IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）」について、破線内の土地を取得する予定です。以下同じです。
- (注2) (i)都道府県人口上位15位以内（出所：内閣府経済社会総合研究所「平成28年度県民経済計算について」（2019年11月29日公表））、(ii)都道府県別製造品出荷額5兆円以上（出所：総務省統計局「平成28年経済センサス - 活動調査」）、(iii)都道府県別県内総生産上位10位以内（出所：内閣府経済社会総合研究所「平成28年度県民経済計算について」（2019年11月29日公表））のいずれか一つにでも該当する都道府県に所在する物件については、当該物件の所在地の都道府県名を赤字にしています。

成長戦略

本投資法人は、「First Mover」（先行者）として、競合の少ない環境を活かし他社に先行して新しいセクターへの投資を行う独自の戦略による「投資主価値の向上を伴う物件取得」及び「内部成長の可能性の追求」という「攻め」の取組みに加え、「強固な財務基盤の構築」による「守り」の取組みを成長戦略の両輪とし、投資主価値の向上を追求しています。

(イ) 外部成長

CRE/PRE提案を通じた本投資法人による資産取得

本投資法人は、本資産運用会社の卓越した「案件獲得能力（オリジネーション力）」を通して、企業、公的主体に対し、ROE（Return on Equity）（注）向上に寄与する様々なCRE/PRE提案を行い、着実に取得実績を積み上げています。

本投資法人は、「First Mover」（先行者）として積み上げた産業用不動産における取得及び運用における実績・ノウハウを通じた独自の幅広いネットワークと当該ネットワークを活用した継続的なCRE提案及びPRE提案により、物件取得を実現してきました。具体的には、キャッシュニーズを有する企業への売却提案にはじまり、資本効率に対する意識の高まりの中でオフバランス型開発の提案、そしてCRE提案とPRE提案を組み合わせた複合型案件の提案というように、本投資法人の知見・ノウハウを活用して時流や企業のニーズに合致した取得手法を展開してきました。また、本投資法人は、CRE/PRE提案による物件取得を継続することが、本投資法人による新たな物件取得機会の創出につながる好循環をもたらすと考えています。すなわち、(i)物件取得実績を積み上げることにより、(ii)CRE/PRE提案における実績・ノウハウを蓄積し、(iii)CRE/PRE提案による物件取得を通じて積み上げた実績・ノウハウを、更に次の取得機会へ活かすという好循環を実現できると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、上記の取得手法及びネットワークを背景に、産業用不動産における「First Mover」（先行者）として積み上げた実績・ノウハウに基づく独自のCRE/PRE提案による高い「案件獲得能力（オリジネーション力）」を有していると考えています。

独自のCRE/PRE提案の結果として、前記「オフアリングハイライト（本募集において訴求するポイント）（ロ）オフアリングハイライト2：CRE/PRE提案による高収益物件の取得」に記載のとおり、継続的に収益性の高い物件取得が実現できています。

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

(ロ) 内部成長

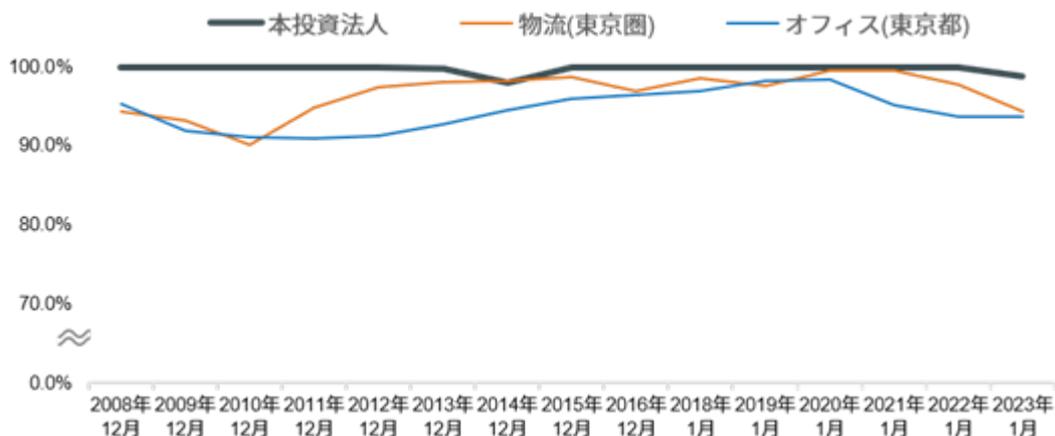
a. 高い安定性

(a) 保有物件の稼働率と契約期間満了時期の状況

高稼働率を維持しつつ、賃貸借契約の満了時期等を捉え、賃料アップを追求

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

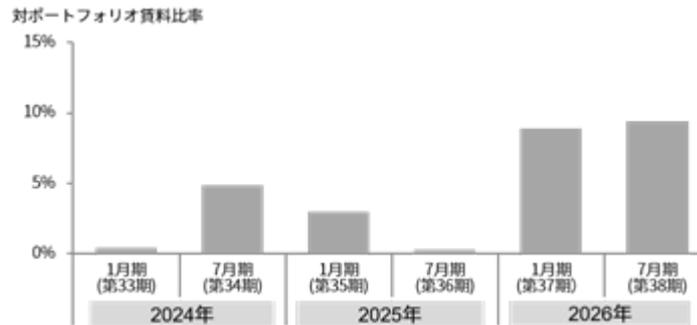
< 高い稼働率（2008年12月～2023年1月）（注） >



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

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

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



(注) 「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又は賃貸借予約契約書）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が締結されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を切り捨てて算出しています。また、「対ポートフォリオ賃料比率」は、2023年1月31日時点の本投資法人のポートフォリオ全体に係る年間賃料合計に占める比率を記載しています。

< 契約満了時の賃料改定の状況 >

《 契約満了時の増額 》
 (2022年2月～2023年1月に契約満了を迎えた全17件を対象)

| | 増額件数 | 増減実現割合 (件数ベース) | 平均賃料 上昇率 |
|------|------|-------------------|-------------|
| 増額状況 | 5件 | 29% | +7.5% |

契約満了等のタイミングで着実な賃料増額を実現

| 東大阪LC (築年数：31.2年) | 柏LC (築年数：32.2年) | 盛岡LC (築年数：17.5年) |
|---|---|--|
|  |  |  |
| 鑑定評価額増加率 +29.7% | 鑑定評価額増加率 +16.3% | 鑑定評価額増加率 +19.5% |
| NOI増加率 +22.7% | NOI増加率 +8.0% | NOI増加率 +12.2% |

- (注1) 「増額実現割合（件数ベース）」は、2022年2月1日から2023年1月31日までの間に契約満了日が到来した賃貸借契約件数のうち、賃料を増額する内容で契約を更新した賃貸借契約件数の割合を記載しています。
- (注2) 「平均賃料上昇率」は、賃料を増額する内容で契約を更新した賃貸借契約について、増額の前後における賃料差額の合計を増額前の賃料合計で除算した割合を記載しています。
- (注3) 「築年数」は、2023年1月31日時点の築年数を、それぞれ記載しています。
- (注4) 「鑑定評価額増加率」は、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額と、2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額の差額を、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額で除算したものを、それぞれ記載しています。
- (注5) 「NOI増加率」は、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益と、2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の差額を、2021年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益で除算したものを、それぞれ記載しています。以下同じです。

(b) 一貫した「長期安定的なポートフォリオの構築方針」を継続

長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（取得予定資産取得後）

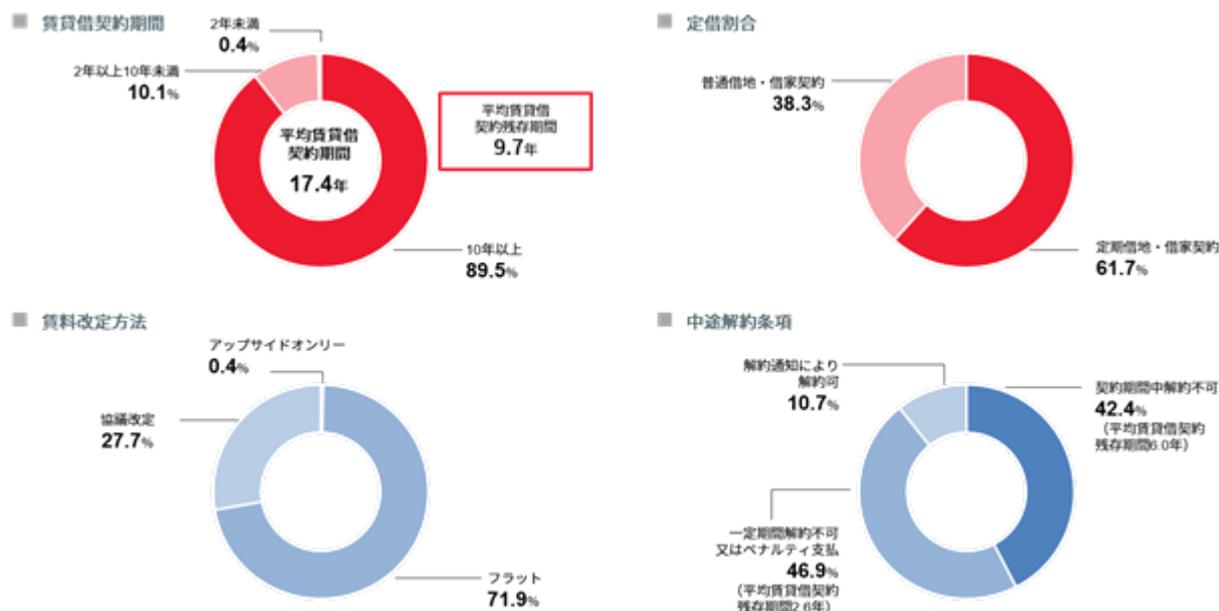
本投資法人は、入居テナントにとって重要な拠点である資産に重点的に投資することによりテナントと長期の賃貸借契約を締結し、安定したキャッシュフローを生み出すポートフォリオを構築していく方針です。取得予定資産取得後のポートフォリオにおける平均賃貸借契約期間(注1)は17.4年、平均賃貸借契約残存期間(注1)は9.7年となります。特に、賃貸借契約期間については、10年以上の契約割合(注2)が89.5%を占めるなど、長期の契約期間を有する賃貸借契約（以下「長期賃貸借契約」といいます。）が多いことが、本投資法人の特徴として挙げられます。

加えて、取得予定資産取得後のポートフォリオにおける定期借地・借家契約の割合（以下「定借割合」といいます。）は、年間賃料ベースで61.7%となり、長期賃貸借契約とともに定借割合を増加させることで、保有資産から安定的なキャッシュフローを生み出すことが期待されます。

また、長期賃貸借契約又は定期借地・借家契約の安定性を担保すべく、契約期間中の中途解約を一切不可としている契約及び中途解約時の違約金として残存期間賃料全額の支払が規定されている契約が、取得予定資産取得後のポートフォリオにおける年間賃料ベースで42.4%あるほか、一定期間内の中途解約を不可としている契約及び一定期間内の中途解約に際しペナルティの支払を要求している契約が年間賃料ベースで46.9%あります。

本投資法人は、賃貸借契約の締結に際し上記のような取組みを行っていることに加え、テナントの財務状況や信用力にも留意したテナント選定を行うことにより、更なる安定性の確保に努めています。

< 長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（取得予定資産取得後） >



- (注1) 「平均賃貸借契約期間」及び「平均賃貸借契約残存期間」は、年間賃料に基づき加重平均しています。「平均賃貸借契約期間」は、取得予定資産取得後において効力を有する予定の、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約（賃貸借予約契約を含みます。本「長期安定的な賃貸借契約で構成されるポートフォリオ（取得予定資産取得後）」に係る注記において以下同じです。）に定められた賃貸借契約期間に基づき算出しています。「平均賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産取得後から、当該各賃貸借契約に定められた賃貸借契約満了日までの期間に基づき算出しています。以下同じです。
- (注2) 「賃貸借契約期間」、「定借割合」、「賃料改定方法」及び「中途解約条項」の各割合は、上記(注1)記載の賃貸借契約に基づく年間賃料及び賃貸借契約に定められた賃貸条件をベースに算出した、取得予定資産取得後の数値です。本書の日付現在から取得予定資産取得後までの間に契約期間が満了する契約については、テナントから解約の意向が示されている等の場合を除き、同一条件で更新されることを前提としています。
- (注3) 「アップサイドオンリー」とは、賃料に関して一定期間毎に自動増額改定がされる旨、又は増額改定についてののみ協議が可能である旨が規定されている賃貸借契約をいいます。
- (注4) 「フラット」とは、取得（予定）日以降、契約期間満了日まで若しくは10年以上賃料改定を行わない旨規定されている契約、又は原則的には賃料改定がないものとされている賃貸借契約をいいます。
- (注5) 「協議改定」とは、上記(注3)及び(注4)以外の賃貸借契約であり、賃料改定については主に協議によると定められている契約をいいます。
- (注6) 定期建物賃貸借契約を締結し、賃貸借契約において賃料（地代）減額請求権を排除する旨を明記している場合を除き、賃貸借契約の条項によっても、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）に基づく賃借人の賃料（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 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク」をご参照ください。

- (注7) 「契約期間中解約不可」とは、賃貸借契約において、契約期間中の中途解約が一切不可と規定されている契約及び中途解約時の違約金として残存期間賃料全額の支払が規定されている契約をいいます。ただし、これらの契約については、裁判所によって所定の金額から減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。詳細については、後記「3 投資リスク (1) リスク要因 不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク」をご参照ください。後記(注8)についても同様です。
- (注8) 「一定期間解約不可又はペナルティ支払」とは、賃貸借契約において、一定期間の賃料若しくは違約金を支払わなければ中途解約できない旨が定められている場合、又は中途解約を行う際に事前通知が必要とされており、その結果、賃借人が中途解約までに一定期間の賃料を支払うことが必要となる契約をいいます。
- (注9) 「解約通知により解約可」とは、賃貸借契約において、事前通知での解約予告により解約が可能と規定されている契約をいいます。

(八) 財務戦略

a. 安定性の向上：返済期限の分散とLTV低減による強固な財務基盤の構築

本投資法人は、高い信用力を活かした財務施策を企画し、柔軟性の高い借入れを実行します。本募集においては、計40億円の本件新規借入れを行うことを企画しています。本件新規借入れの内容は、以下のとおりです。

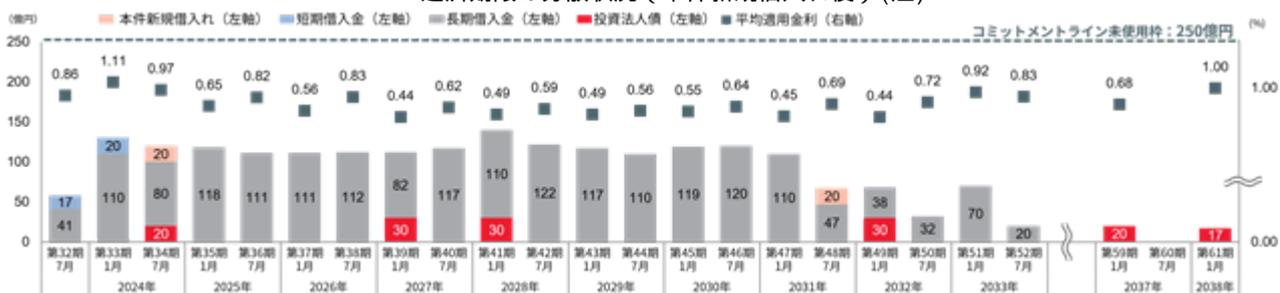
< 取得予定資産の取得資金等に充当予定の本件新規借入れ及び調達先（計40億円）(注1) >

| 借入期間 (年) | 借入額 (百万円) | 借入金融機関 | 借入実行予定日 | 資金使途 |
|-------------|--------------|------------------|----------------|---------------------|
| 1 | 1,000 | 株式会社 三井住友銀行 | 2023年 5月15日 | 取得予定資産の取 得資金等に充当 |
| 1 | 1,000 | 株式会社日本政策 投資銀行 | | |
| 8 | 1,000 | 株式会社 三井住友銀行 | | |
| 8 | 1,000 | 株式会社日本政策 投資銀行 | | |

- (注1) 融資意向通知書の記載に基づいて記載していますが、実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。
- (注2) 「借入期間」、「借入額」、「借入金融機関」及び「借入実行予定日」は、融資意向通知書の内容を記載しています。実際の「借入期間」、「借入額」、「借入金融機関」及び「借入実行予定日」は、上記と異なる可能性があります。以下同じです。

本投資法人は、長期固定の借入れを中心としつつ、金融環境の変化による調達コストも勘案しながら、返済期限の分散を図り、長期安定的な財務基盤の構築を図っています。

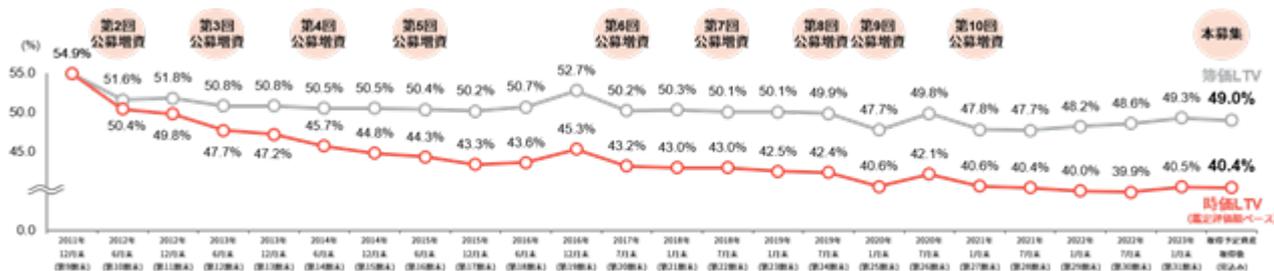
< 返済期限の分散状況（本件新規借入れ後）(注) >



- (注) 「平均適用金利」は、2023年2月28日時点の各有利子負債については、2023年2月28日時点で適用されている金利を使用し、本件新規借入れについては、融資意向通知書の内容を基に、2023年2月28日時点の利率として公表された一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物の日本円TIBOR及び2023年2月28日11時00分（東京時間）時点の利率として公表された固定金利（RefinitivスクリーンTKFX9154ページ）のオファーレート等に基づき、融資意向通知書に定められるスプレッドを加える等の調整を行い試算したレートを使用し、借入額に基づき加重平均して算出しています。実際に適用される金利は、今後締結される金銭消費貸借契約に基づき、借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均適用金利（試算値）は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。加えて、本件新規借入れについては本書の日付現在で金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に借入れが行われない可能性があります。

b. 公募増資等を通じたLTV水準のコントロール

本投資法人は、2023年1月期（第31期）において借入金を活用して物件取得を行っており、同期末において一時的に簿価LTV及び時価LTVがそれぞれ49.3%及び40.5%まで上昇したものの、取得予定資産取得後においては、簿価LTV及び時価LTVはそれぞれ49.0%及び40.4%となる予定であり、本投資法人は、今後も簿価LTVについて50%前後の水準を維持していく予定です。



(2) サステナビリティ

更なるESG施策の推進と、外部機関からの評価及び認証の取得状況

(イ) 新たなGHG (Greenhouse Gas) 削減目標の設定とSBTi認定の取得

本投資法人は、本資産運用会社が掲げるサステナビリティ・ビジョン「投資運用を通じて投資主価値の向上を目指し、世界的課題の解決に貢献する」に基づき、持続可能な社会の実現を目指し、ESG（環境・社会・ガバナンス）(注1)への取組みを積極的に行ってきました。特に、気候変動への対応は重要な社会課題であると考え、本資産運用会社は、「モンリオール・カーボン・プレッジ」(注2)、「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」(注3)へ署名、「気候変動イニシアティブ (JCI)」(注4)へ賛同するとともに、本投資法人はこれまでの本資産運用会社のESGの取組みに賛同し、保有資産に対する環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に積極的に取り組んできました。ネットゼロ社会の実現に向け、世界各国における気候変動対策への取組みが加速する中、本投資法人としてその実現を目指すことは、保有資産のみならず、中長期的な日本の産業活動の発展に寄与し、ひいては投資主価値の向上に資するものと認識しています。その一環として、2021年6月17日付で温室効果ガス排出量削減目標を設定していましたが、今般、更なるネットゼロに向けたコミットメントとして、原単位目標から総量目標へ移行し、加えてバリューチェーン全体を削減対象とすべく、新たな温室効果ガス排出量削減目標を設定しました。かかる新規削減目標に基づき、本投資法人は2023年3月13日付でSBTi認定(注5)を取得しています。本投資法人はネットゼロに向け更なる温室効果ガス排出量の削減を推進していきます。

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

(注2) 「モンリオール・カーボン・プレッジ」は、2014年9月25日にモンリオールで開催された国連PRI主催の責任投資会議「PRI in Person」により立ち上げられたCO₂削減への新たな取組みであり、PRIによって支援されています。

(注3) 「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD: Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会 (FSB) により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

(注4) 「気候変動イニシアティブ (JCI: Japan Climate Initiative)」とは、「脱炭素化をめざす世界の最前線に日本から参加する」という宣言に賛同する企業、自治体、団体、NGO等の参加による脱炭素社会の実現に向けた取組みをいいます。

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

旧削減目標

- 2030年までにCO₂排出量を2015年対比で50%削減（原単位ベース）
- 2050年までにカーボンニュートラルを目指す



原単位目標から総量目標へ移行し、
バリューチェーン全体でのネットゼロを目指すことで
カーボンニュートラルへの更なるコミットメントへ

新規削減目標

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



SBTi (Science Based Targets initiative) 認定の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

新規削減目標に基づき
SBTi認定の取得を完了

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

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

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



(八) 環境マネジメントシステム「エコアクション21」の認証・登録を完了

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



外部機関からの評価と認証の取得状況

本投資法人は、本資産運用会社とサステナビリティの考え方を共有し環境への取り組みをともに推進しています。その一環として、保有資産における環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、太陽光パネル設置・照明LED化等の対応を進めています。本投資法人の取り組みに対し、外部から以下のような評価及び認証を取得しています。

(イ) GRESBリアルエステイト評価：4スターを獲得及び開示評価は「A」を5年連続で取得

本投資法人は、2013年に実施されたGRESB(注) (Global Real Estate Sustainability Benchmark) の環境対応調査において、J-REITとして初めて、アジアの産業用不動産部門で最も優れた環境事業者として「Sector Leader」に認定されました。また、2022年10月に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される「GRESBレーティング」で「4スター」を取得しました。また、GRESB開示評価の最上位「A」を5年連続で取得しています。

(注) 「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク (GRESB)」は、2009年に国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設された、不動産ポートフォリオやインフラ施設を含む実物資産の環境・社会・ガバナンス (ESG) のパフォーマンスに関するベンチマーク評価及びその運営組織です。2022年のGRESBリアルエステイト評価には1,820の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加し、その保有資産額は総計8兆6,000億米ドル (約1,247兆円。1米ドル=145円で換算、以下同じです。) に上ります。そして、計約51兆米ドル (約7,395兆円) を運用する機関投資家たちが、GRESB投資家メンバーとして、GRESBのデータを投資運用のプロセスにおいて活用しています。



(ロ) CASBEE®不動産評価認証：2017年に、J-REIT初の物流施設における評価を2物件で取得

CASBEE®(注)とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法である建築物総合環境性能評価システム（Comprehensive Assessment System for Building Environmental Efficiency）のことをいい、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムとして、国土交通省主導のもと、2001年に財団法人建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会によって開発されたもので、建物の環境性能をもとにサステナビリティランキングとして5段階（Sランク、Aランク、B+ランク、B-ランク及びCランク）の格付けが付与されます。

本投資法人の保有資産においては、2017年にJ-REITが保有する物流施設として初となる「CASBEE不動産評価認証」を取得しており、直近では「IIF湘南ロジスティクスセンター」にてAランク評価を取得しております。その結果、2023年1月31日現在、21物件で本認証を取得しています。



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

(ハ) BELS評価：J-REIT初の物流施設における評価取得

建築物省エネルギー性能表示制度（BELS（Building Energy-efficiency Labeling System））とは、一般社団法人住宅性能評価・表示協会が定め、非住宅建築物の省エネルギー性能の評価を目的として2014年4月に創設された建築物省エネルギー性能表示制度です。星の数でレーティングされ、最高は星5つとなっています。評価に用いられるBEI（Building Energy Index）の数値が1.0以下であれば省エネルギー基準を達成していることとなります。

本投資法人は、2014年にJ-REITが保有する物流施設で初となるBELS評価を取得しており、直近では「IIFさいたまロジスティクスセンター」、「IIF加須ロジスティクスセンター」、「IIF板橋ロジスティクスセンター」及び「IIF厚木マニュファクチャリングセンター」にて評価を取得しています。その結果、2023年1月31日現在、18物件で本評価を取得しています。



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

本投資法人は、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」ということがあります。）が2012年8月にDBJ Green Building認証ロジスティクス版を創設してから、J-REITが保有する物流施設として初となるDBJ Green Building認証（評価ランク：ゴールド）を、2012年10月5日付で、「IIF越谷ロジスティクスセンター」及び「IIF野田ロジスティクスセンター」について取得しました。その後、同物件の再認証を含め、2015年10月30日に「IIF広島ロジスティクスセンター」が国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた物流施設として認証（5つ星）を受けており、その他4物件（「IIF野田ロジスティクスセンター」、「IIF越谷ロジスティクスセンター」、「IIF神戸ロジスティクスセンター」及び「IIF鳥栖ロジスティクスセンター」）が極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされた物流施設としての認証（4つ星）を受けました。その結果、2023年1月31日現在、5物件で本認証を取得しています。



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

本資産運用会社が参画するイニシアティブ

本投資法人の資産運用会社である株式会社KJRマネジメントは、ESGへの対応を推進しており、2013年にサステナビリティに関する方針を制定以降、様々な取組みを行っています。本投資法人においても同様の考えを共有し、ESGに配慮した運用を行っています。

具体的には、2013年6月に「環境憲章」を制定し、また、同年同月に制定した「責任不動産投資に係る基本方針」に基づき、本資産運用会社の社長を委員長とするサステナビリティ・コミッティを組織するとともに、同年8月にJ-REITの資産運用会社として初めて、国連事務総長が提唱した「責任投資原則（PRI）（注1）」に署名しました。また、環境省が事務局となり策定された「持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）（注2）」に署名しました。また、2015年9月には、国連PRI総会で策定されたCO₂削減に向けた新たな取組みである「モントリオール・カーボン・プレッジ」への署名、2016年10月には国連事務総長傘下の組織「国連グローバル・コンパクト（UNGC）（注3）」への署名、2019年8月には「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」提言への賛同をいずれもJ-REITの資産運用会社として初めて行っています。また、2020年5月には気候変動イニシアティブ（JCI）への参加も表明しています。更に、2020年にはサステナビリティ・コミッティを「サステナビリティ委員会」として新たに組織化し、最高サステナビリティ責任者（CSO）の設置を行うなど、サステナビリティの活動に積極的に取り組んでいます。

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

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

(注3) 「国連グローバル・コンパクト（UNGC）」は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組みです。2021年時点では、世界約160か国で1万7,500を超える企業・団体が署名し、「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の4分野及びこれらの分野に関する10の原則を軸に活動を展開しています。2016年より、本資産運用会社は、国連グローバルコンパクト（UNGC）における企業責任イニシアティブと、「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の各分野におけるその諸原則に賛同しています。

■ 責任投資原則（PRI）

ESGの視点を投資の意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指す原則

署名年月：2013年8月（J-REITの資産運用会社初）



■ 気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）

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

賛同表明年月：2019年8月（J-REITの資産運用会社初）



■ 持続可能な社会の形成に向けた金融行動原則（21世紀金融行動原則）

環境省が提唱する持続可能な社会の形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針

署名年月：2013年6月



■ 国連グローバル・コンパクト（UNGC）^(注)

「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」の4分野及びこれらの分野に関する10の原則を軸に持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組み

署名年月：2016年10月（J-REITの資産運用会社初）

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



■ モントリオール・カーボン・プレッジ

モントリオールで開催された国連PRI主催の責任投資会議「PRI in Person」により立ち上げられたCO₂削減への取組み

署名年月：2015年9月（J-REITの資産運用会社初）



■ 気候変動イニシアティブ（JCI）

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

参加年月：2020年5月



主要指標(インデックス)への組入れ状況

本投資法人は、2023年1月31日現在、以下の主要指標(インデックス)に組み入れられています。

(イ) 東証REIT Core指数

東証REIT Core指数とは、東証REIT指数(東京証券取引所に上場するREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。)の算出対象を母集団とし、基準日における浮動株時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選定する指数をいい、30銘柄で構成されたインデックスです(2023年1月31日現在)。

(ロ) FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index

FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズとは、FTSEの専門家と全米不動産投資信託協会(NAREIT)が協力して開発した、欧州不動産協会(EPRA)と全米不動産投資信託のベンチマークとして広く利用されている、511銘柄で構成されるインデックスです(2023年1月31日現在)。

(ハ) 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(2022年12月31日現在、199銘柄)で構成されたインデックスです。

(ニ) MSCI Japan Small Cap Index

MSCI Japan Small Cap Indexとは、日本市場における小型株(時価総額の下位14%)をカバーする845銘柄(2022年12月31日現在)の上場会社によって構成されたインデックスです。

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

S&P Global REIT Indexとは、先進国及び新興国市場に上場しているREITのみ(2023年1月31日現在、439銘柄)で構成されたインデックスです。

S&P Developed REIT Indexとは、S&P Global REIT Indexに組み入れられている439銘柄のうち、S&P Dow Jones社が定義する先進国における銘柄のみ(2023年1月31日現在、385銘柄)で構成されたインデックスです。

(ヘ) TR GPR APREA Composite REIT Index

TR GPR APREA Composite REIT Indexとは、アジア太平洋地域13か国を代表する183銘柄(2022年12月31日現在)のREITによって構成されたインデックスです。

(3) 運用状況

本投資法人は、2007年3月26日に設立され、2007年10月18日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました(証券コード:3249)。

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

運用状況

本投資法人は、2007年10月19日に物流施設8物件(取得価格の合計47,900百万円)及びインフラ施設1物件(取得価格18,100百万円)を取得して運用を開始しました。

その後、本投資法人は物件の厳選投資を継続することで、ポートフォリオを拡大してきました。また、第8期の2011年3月、第10期の2012年3月、第12期の2013年2月、第14期の2014年2月、第16期の2015年3月、第20期の2017年2月、第22期の2018年3月、第24期の2019年5月、第25期の2019年12月及び第27期の2020年8月に公募増資を実施し物件を取得することで着実な成長を実現し、2023年1月31日現在、総物件数74物件(取得価格の合計378,996百万円)(うち、物流施設46物件(取得価格の合計172,961百万円)、工場・研究開発施設等22物件(取得価格の合計133,734百万円)、インフラ施設6物件(取得価格の合計72,300百万円))を保有しています。

投資口価格の推移

2010年1月4日から2023年2月28日までの東京証券取引所における相対投資口価格（終値）並びに時価総額及び売買代金の推移は、以下のとおりです。

なお、本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価の推移の比較を容易にするため、本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及び日経平均株価について、2010年1月4日の終値（本投資法人の投資口価格243,800円に基づき投資口分割を考慮した後の投資口価格30,475円、日経平均株価10,654.79円、東証REIT指数906.28ポイント）をそれぞれ100.0として指数化して表示しています。

< 2010年以降の相対投資口価格の推移（2010年1月4日～2023年2月28日）>

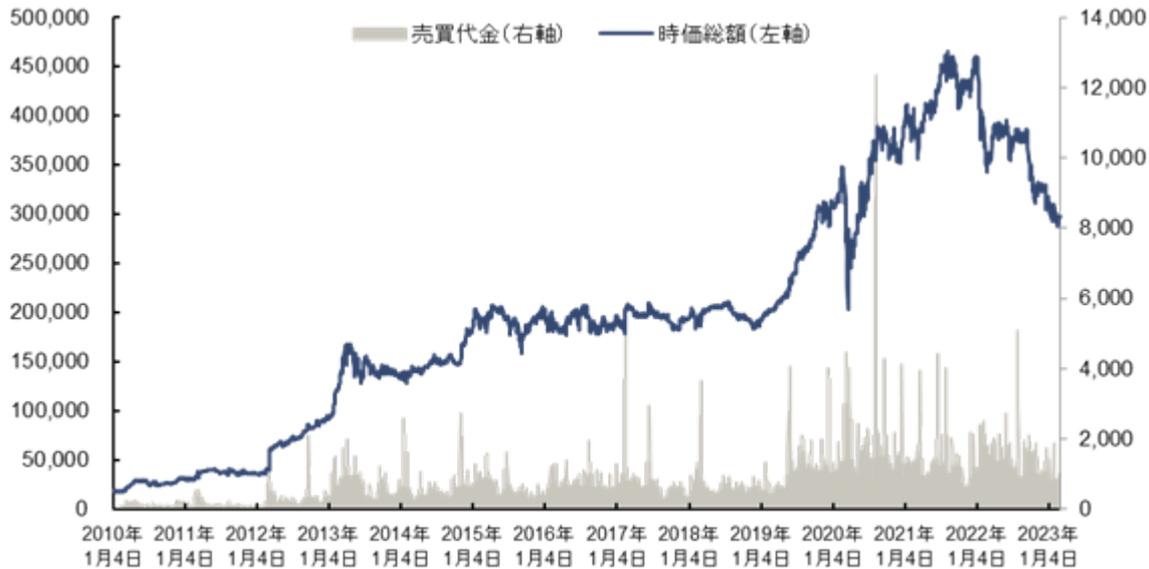


(出所) Bloombergのデータを基に本資産運用会社が作成

(注1) 東京証券取引所における終値を使用しています。

(注2) 左軸は2010年1月4日の東京証券取引所における終値を100.0とした相対的な本投資法人の投資口価格（なお、本投資法人は、2015年1月1日を効力発生日として、投資口1口当たり2口の割合による投資口の分割を実施しており、更に、2018年2月1日を効力発生日として投資口1口当たり4口の割合による投資口の分割を実施していますが、これらの投資口分割が2010年1月4日より行われていたものとみなして算出しています。）、日経平均株価及び東証REIT指数の推移を示しています。

<時価総額及び売買代金の推移（2010年1月4日～2023年2月28日）>



（出所） Bloombergのデータを基に本資産運用会社が作成

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

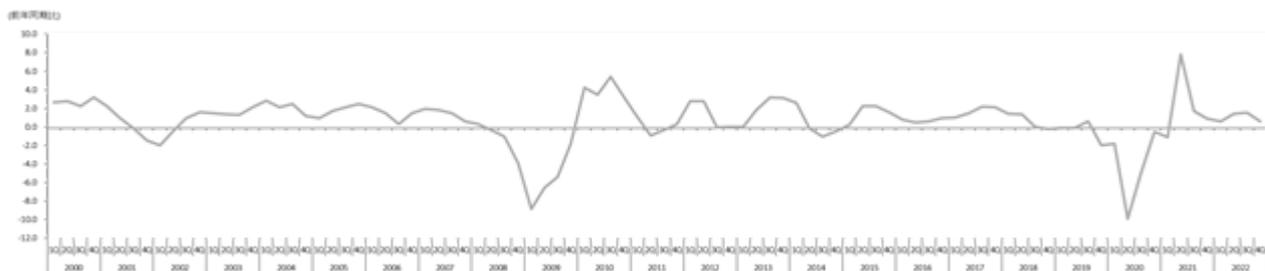
(4) 運用環境

日本及び海外のマクロ環境

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

資本市場は、2019年10月31日の米国連邦準備理事会（FRB）による利下げ後リスクオンに加速しましたが、新型コロナウイルス感染症のパンデミックへの懸念が高まった2020年2月下旬から大幅に下落しました。その後、各国の政府による財政政策や中央銀行による金融緩和策、経済活動再開への期待から資本市場は大きく回復しましたが、2022年にはロシアのウクライナ侵攻や米国連邦準備理事会（FRB）による利上げの影響からリスクオフに傾きました。J-REIT市場も同様の動きを示しており、2020年2月下旬以降は新型コロナウイルス感染症の世界的な拡散に伴い急落し、その後2021年8月後半には2,100pt後半まで上昇しました。しかし、足元は米国金利の上昇や日銀の金融政策変更の影響からリスクオフの流れとなり、東証REIT指数は2023年2月28日時点において、1,843.21ptまで調整されています。

図1： <実質GDP成長率（前年同期比）の推移>



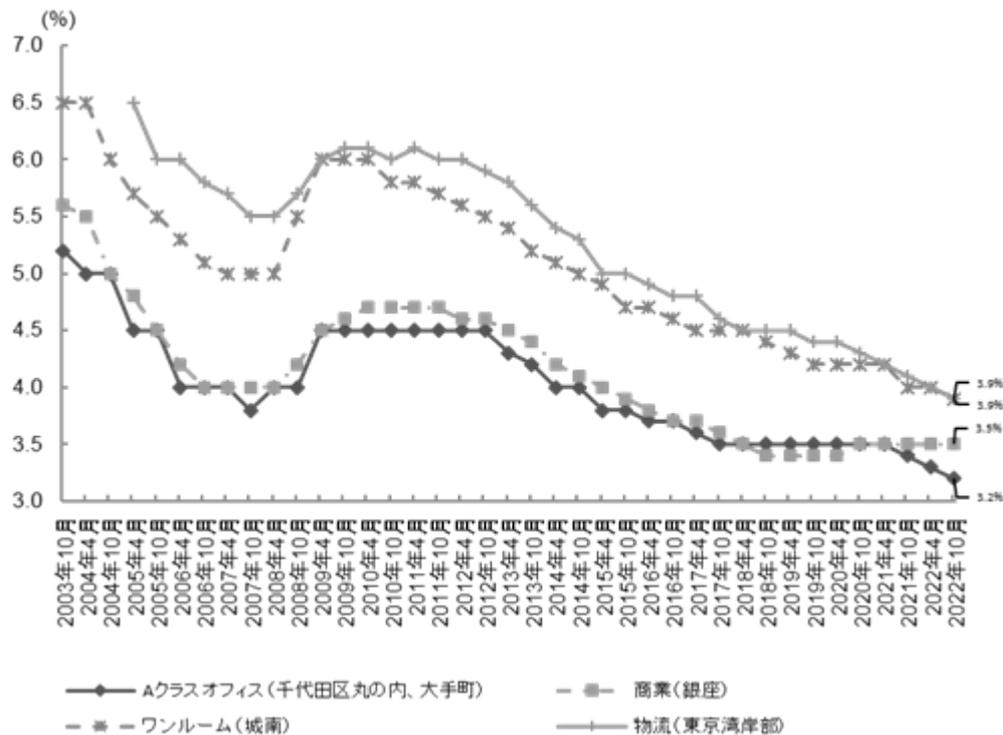
（出所） 内閣府「四半期別GDP速報」（2000年1-3月期～2022年10-12月期1次速報値（2015年（平成27年）基準））を基に本資産運用会社が作成

（注） 実質季節調整系列のデータです。

不動産マーケットの動向

新型コロナウイルス感染症やロシアのウクライナ侵攻によるマクロ経済への影響も懸念されますが、不動産マーケットについては底堅い景気環境や日本銀行による金融緩和策の影響などを受け、堅調な状況が続いています。投資家の不動産価格の期待利回りについては不動産価格の上昇期待を背景として低い水準で推移しています（図2）。

図2：＜不動産価格の期待利回り＞



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に本資産運用会社が作成

(注1) 2022年10月時点。「物流(東京湾岸部)」については、2005年4月から調査が開始されています。

(注2) 「Aクラスオフィス(千代田区丸の内、大手町)」は、東京都千代田区丸の内及び大手町地区に位置し、最寄駅より徒歩5分以内、築年数5年未満、延床面積50,000㎡以上、基準階貸室面積1,500㎡以上、天井高2,800mm以上、フリーアクセス床、ゾーン空調、セキュリティシステム、マルチテナント(10社以上)、市場賃料並み、普通借家契約、完全所有のその地域における立地条件、建築設計、施工、設備材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスのオフィスビルを想定しています。「商業(銀座)」は、東京都中央区銀座中央通り沿いに位置し、築年数又は大規模改修後の経過年数5年未満、賃料体系は定期借家、売上連動型中心、テナントは高級ブランド品小売業が中心の都心型高級専門店を想定しています。「ワンルーム(城南)」は、渋谷駅、恵比寿駅まで15分以内の鉄道沿線に位置し、最寄駅から徒歩10分以内、築年数5年未満、平均専用面積25~30㎡、総戸数50戸程度の賃貸住宅を想定しています。「物流(東京湾岸部)」は、東京都江東区の湾岸部の幹線道路、高速インターチェンジへのアクセスが良好な地区に位置し、シングルテナント型で、階層2~3階、延床面積10,000㎡(2008年4月以前は5,000㎡)程度、建物スペックは汎用性を有する、契約内容はオーダーリース、残存契約期間が10年以上で、テナントの信用力は標準的な物件施設及び倉庫を想定しています。

物流施設の動向

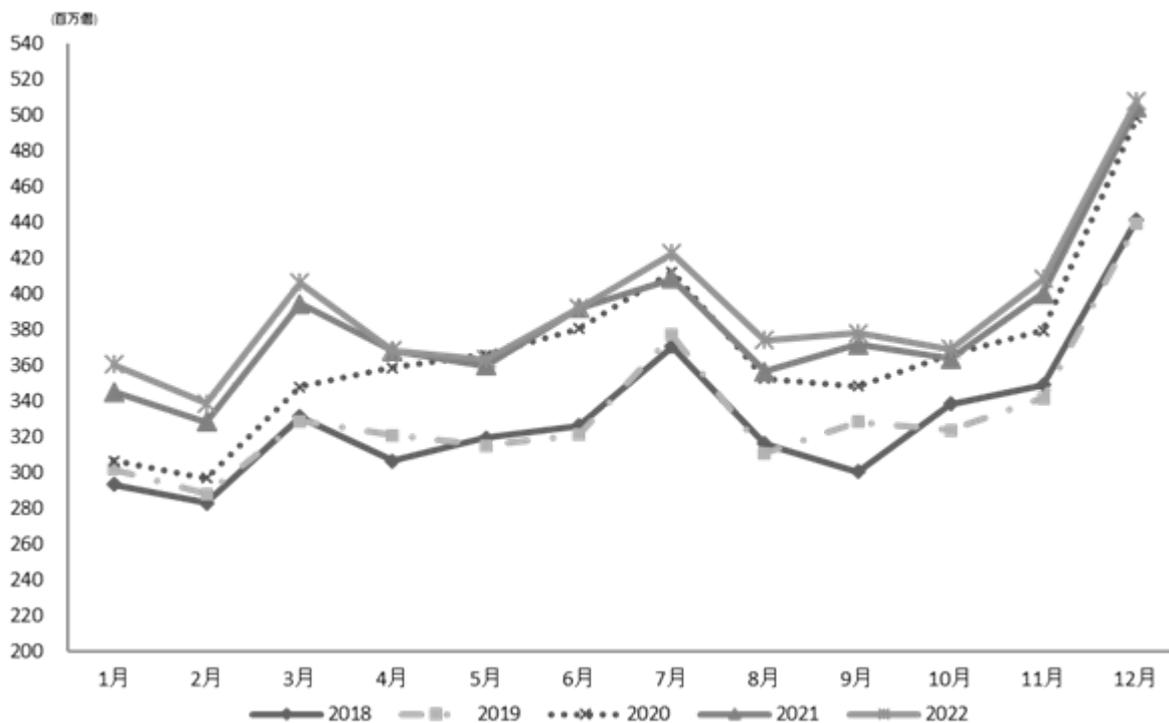
近年の生活スタイルの多様化、IT化の進展による通信販売の利用者の増加や小売業のニーズの変化に伴う貨物の小口化、多頻度配送化、短納期化等が進展した結果、物流施設は単なる保管拠点から加工及び配送拠点としての役割も有するものへと変化してきています。これに伴い、日本の企業においては、自社物流の全部又は一部を専門業者に委託して物流コストを削減したり、仕分け、値札付けや梱包といった付加価値サービスを包括的に請け負う3PL(注)企業を利用したりする機会が増えています。このような環境変化に伴い、本投資法人は、保管機能に加えて、3PL企業の付加価値サービスを伴う施設内作業に適った機能性と、高い汎用性（天井高、床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

(注) 「3PL」とは、荷主から包括して物流業務を受託し遂行することをいい、3PLを事業として行う企業又は事業者を「3PL企業」といいます。

(イ) 宅配貨物の取扱個数の動向

インターネットやモバイル端末を利用した通信販売の増加を背景に宅配貨物の取扱個数は増加しており、特に新型コロナウイルス感染症が拡大した2020年3月以降、宅配貨物の取扱個数は大きく増加しました（図3）。

図3：＜宅配貨物取扱個数の動向＞



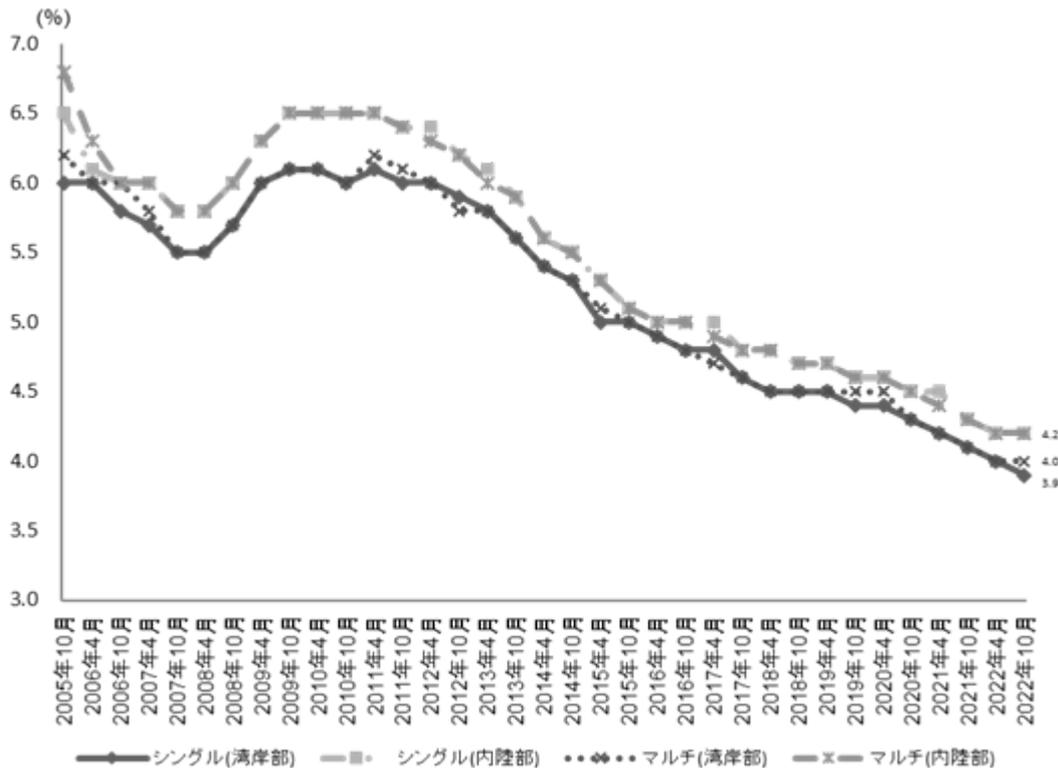
(出所) 国土交通省「国土交通月例経済」を基に本資産運用会社が作成

(ロ) 物流不動産売買市場及び賃貸市場の動向

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

物流施設及び倉庫のキャップレートの推移を見ると、他のアセットクラスと同様にキャップレートの低下傾向が見られます。不動産投資家が期待するキャップレートは、東京都に所在する物流施設につき、直近の湾岸部のシングルテナント型で3.9%に、湾岸部のマルチテナント型で4.0%に、内陸部のマルチテナント型及びシングルテナント型で4.2%まで低下しており、リーマンショック前を大きく下回る水準まで低下しています。足元、新型コロナウイルス感染症や金利動向による一部不動産マーケットへの影響も懸念されますが、物流施設及び倉庫に関してはその需給環境や巣ごもり消費の進展等からいずれのタイプの施設においてもキャップレートは同水準で推移しています（図4）。

図4：＜不動産投資家の期待する物流施設及び倉庫（東京都）のキャップレート推移＞



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「不動産投資家調査」を基に本資産運用会社が作成

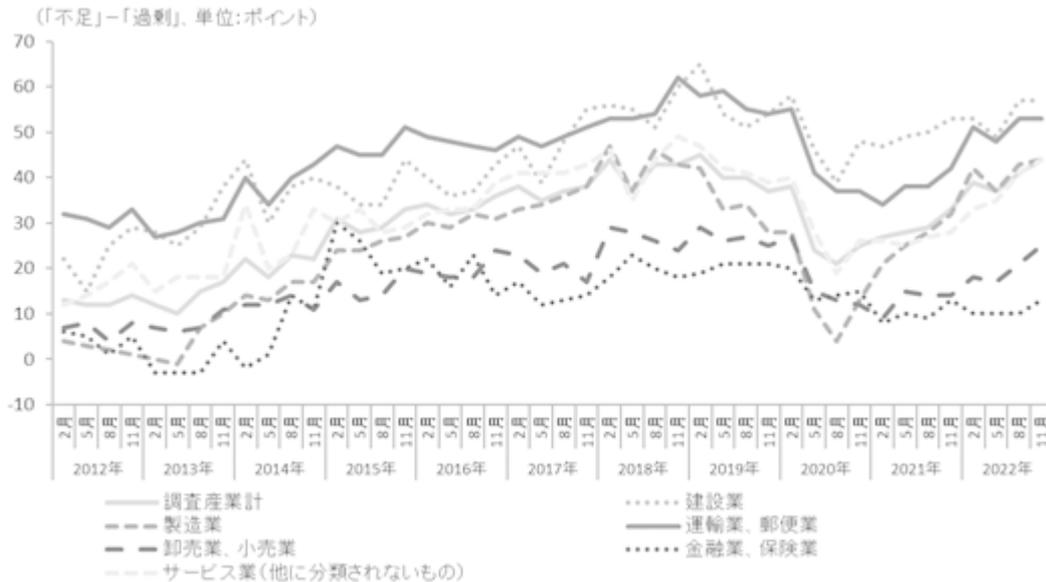
(注1) 「シングル」は、シングルテナント型であり、階層2～3階、延床面積10,000㎡（2008年4月以前は5,000㎡）程度、建物スペックは汎用性を有する、契約内容はオーダークーリス、ただし残存契約期間が10年以上で、テナントの信用力は標準的という物件を想定しています。「マルチ」は、マルチテナント型であり、階層3～4階、延床面積50,000㎡程度、1・3階にトラックバースを有し、建物スペックは汎用性を有する、テナント数は4テナント程度という物件を想定しています（2008年4月以前は階層5～6階、延床面積20,000㎡程度の物件を想定）。

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

(八) 物流施設における雇用の状況

2022年11月1日現在の正社員等労働者過不足判断D.I.をみると、調査産業計で44ポイントと46期連続して不足超過となっており、全ての産業で不足超過となっています。特に「建設業」及び「運輸業、郵便業」で人手不足を感じている事業所の割合が多くみられます(図5)。

図5：<正社員等(注1)の労働者過不足状況>



(出所) 厚生労働省「労働経済動向調査」(2012年2月~2022年11月)を基に本資産運用会社が作成

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

(注2) 「労働者過不足判断D.I.」に基づき記載しています。なお、「労働者過不足判断D.I.」とは、厚生労働省が実施した調査に対して、労働者数について「不足」と回答した事業所の割合から「過剰」と回答した事業所の割合を差し引いた値をいいます。

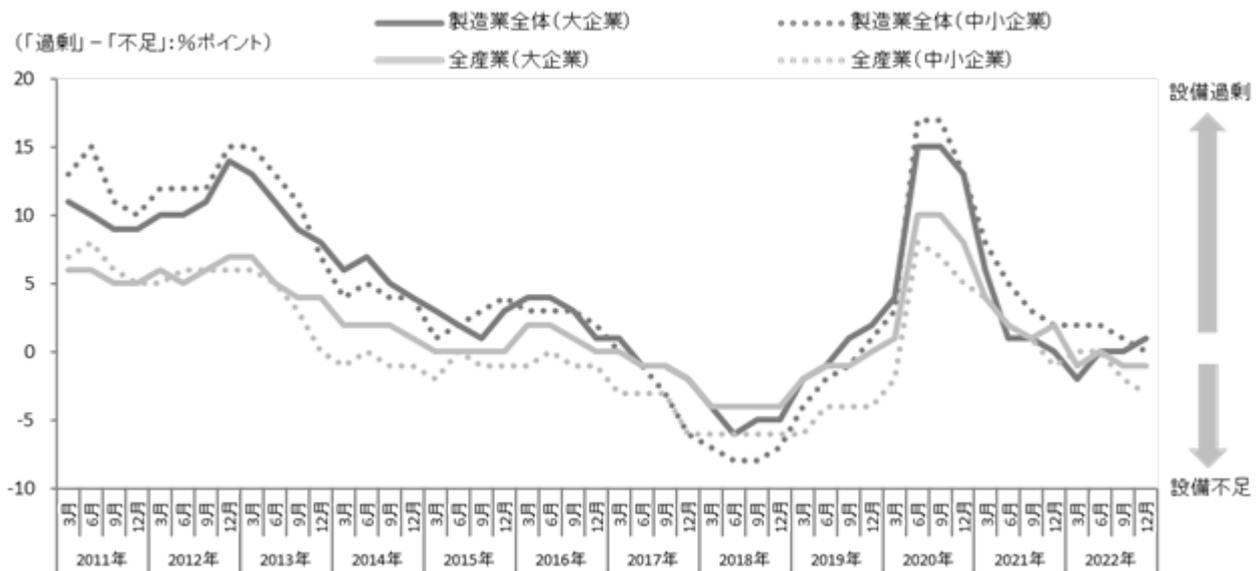
(注3) 「サービス業(他に分類されないもの)」は、(i)製造業、(ii)卸売業、小売業、(iii)建設業、(iv)運輸業、郵便業、(v)金融業、保険業、(vi)情報通信業、(vii)不動産業、物品賃貸業、(viii)学術研究、専門・技術サービス業、(ix)宿泊業、飲食サービス業、(x)生活関連サービス業、娯楽業、(xi)医療、福祉のいずれにも含まれないものを意味します。

工場の動向

(イ) 設備投資の動向

全国企業短期経済観測調査(日銀短観)の調査結果によれば2019年以降、大企業及び中小企業の全産業において生産・営業用設備が不足超過の状況は解消し、2020年には大幅な設備過剰の状況となりましたが、足元では大企業及び中小企業の全産業において生産・営業用設備が設備過剰の状況は解消されていません(図6)。

図6：＜生産・営業用設備の過不足状況＞



(出所) 日本銀行調査統計局「全国企業短期経済観測調査」を基に本資産運用会社が作成

(注) 上記は実績値を記載しています。

(ロ) 工場用地の動向

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

図7：＜工場立地件数及び工場立地面積の推移＞

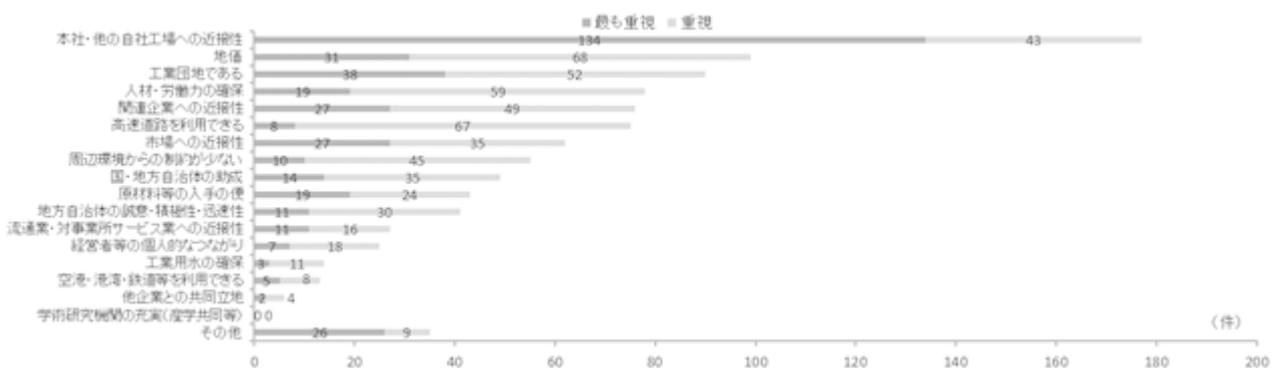


(出所) 経済産業省「工場立地動向調査」を基に本資産運用会社が作成

(注) 工場を建設する目的で1,000㎡以上の用地を取得した製造業、ガス業、熱供給業、電気業の事業者が対象です。

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

図8：＜県内立地の動向（立地地点の選定理由）＞



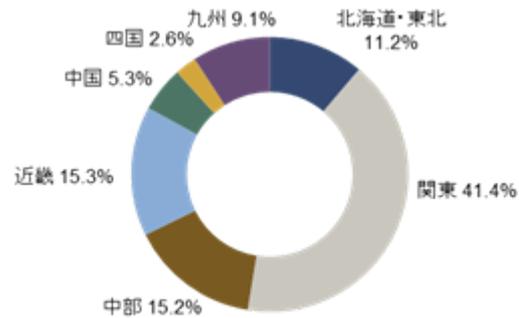
(出所) 経済産業省「工場立地動向調査」を基に本資産運用会社が作成

(注) 主な選定理由を三つ以内で選び、最も重視した理由があれば、更にその中から一つだけ選び、最も重視した理由と重視した理由とを合わせた数が、全体の選定理由数です。

県内総生産、都道府県別総人口

本投資法人の取得予定資産取得後におけるポートフォリオのうち、67.3%が東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）に、17.5%が大阪圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県及び和歌山県）に所在しています（いずれも期末算定価額又は鑑定評価額ベース）。他方、地域毎に分類した県内総生産（名目）の割合は関東が41.4%、近畿が15.3%となっています（図9）。また、取得予定資産は、東京圏及び大阪圏に位置しています。

図9：＜地域別・都道府県別県内総生産（名目）＞



| (単位:兆円) | |
|---------|-------|
| 都道府県名 | 県内総生産 |
| 東京都 | 115.7 |
| 大阪府 | 41.2 |
| 愛知県 | 40.9 |
| 神奈川県 | 35.2 |
| 埼玉県 | 23.6 |
| 兵庫県 | 22.2 |
| 千葉県 | 21.3 |
| 北海道 | 20.5 |
| 福岡県 | 19.9 |
| 静岡県 | 17.9 |

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

(注) 0.1兆円未満を四捨五入して表示しています。

図10：<都道府県別総人口>

| | (単位:万人) |
|-------|---------|
| 都道府県名 | 総人口 |
| 東京都 | 1,400.7 |
| 神奈川県 | 922.4 |
| 大阪府 | 884.2 |
| 愛知県 | 755.7 |
| 埼玉県 | 734.2 |
| 千葉県 | 628.3 |
| 兵庫県 | 548.8 |
| 北海道 | 525.9 |
| 福岡県 | 513.4 |
| 静岡県 | 365.3 |
| 茨城県 | 287.9 |
| 広島県 | 281.3 |
| 京都府 | 259.2 |
| 宮城県 | 231.2 |
| 新潟県 | 222.4 |

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

(注) 0.1万人未満は切り捨てて表示しています。

2 投資対象

(1) 第31期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第31期（自 2022年8月1日至 2023年1月31日）に、後記「第31期取得済資産及び取得予定資産一覧」の「第31期取得済資産」欄に記載する1物件（以下「第31期取得済資産」といいます。）を取得しました。

更に、本投資法人は、本募集の完了後、本募集において調達される資金、本件新規借入れによる借入金及び手元資金により、後記「第31期取得済資産及び取得予定資産一覧」の「取得予定資産」欄に記載する5物件（当該不動産を信託財産とする信託受益権での取得を含みます。）の取得（「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、再開発に伴う工事請負代金等の一部への充当）を行う予定です。

第31期取得済資産及び取得予定資産の概要は、後記の各表に記載のとおりです。なお、各表は、原則として2023年3月8日現在を基準として記載しています。

また、本書の日付現在、本投資法人は、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」を除く取得予定資産について、売主との間で信託受益権売買契約（以下、個別に又は総称して「売買契約」といいます。）をそれぞれ締結しています。「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、2021年11月24日付で、新築工事及び既存建物の解体工事に関する工事請負契約（その後の変更契約等を含め、以下「本請負契約」といいます。）を締結しています。

なお、「IIF大田マニュファクチュアリングセンター」に係る売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。当該売買契約においては、本投資法人が表明及び保証した事項につき誤りがあり又は不正確であった場合、本投資法人が売主の損害（相当因果関係のあるものに限ります。）を売買代金総額の20%を上限として補償する旨、並びに、本投資法人に重大な売買契約違反があった場合（表明保証事項が重要な点において誤っていた又は不正確であった場合を含みます。）、売主は売買契約を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、売買代金総額の20%相当額の違約金を支払う旨が規定されています。ただし、当該売買契約においては、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達（増資を含みますが、これに限られません。以下同じです。）を完了できたことを条件として売買代金の支払義務が発生するものとされています。

第31期取得済資産及び取得予定資産一覧

| | アセット クラス | アセット カテゴリー (注1) | 物件 番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得 (予定) 年月日 | 売主(注2) | 取得 (予定) 価格 (百万円) |
|----------------------|-------------|-----------------------|----------|---------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 第31期取得済資産 | インダストリアル不動産 | 物流施設 | L-51 | IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟） | 三重県四日市市 | 2022年9月16日 | 鹿島リース株式会社 | 5,382 |
| 第31期取得済資産 小計 | | | | | | | | 5,382 |
| 取得予定資産 | インダストリアル不動産 | 物流施設 | L-52 | IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター | 滋賀県蒲生郡竜王町 | 2023年3月23日 | 国内事業会社 | 3,500 |
| | | | L-53 | IIF近江八幡ロジスティクスセンター | 滋賀県近江八幡市 | 2023年3月23日 | SPC | 1,810 |
| | | | L-15 | IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発） | 神奈川県厚木市 | 2023年12月31日(注3) | 再開発 | 4,477(注4) |
| | | 工場・研究開発施設等 | F-26 | IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地） | 埼玉県飯能市 | 2023年3月23日 | 日建リース工業株式会社（元所有者） 独立行政法人都市再生機構 | 2,335 |
| | | | F-27 | IIF大田マニュファクチュアリングセンター | 東京都大田区 | 2023年5月15日 | SPC | 4,570 |
| 取得予定資産 小計 | | | | | | | | 16,692 |
| 第31期取得済資産及び取得予定資産 合計 | | | | | | | | 22,074 |

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

(注2) 「売主」については、取得に関してブリッジ機能を利用している場合には、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています（「IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）」の取得に関してはブリッジ機能を使用しており、元の売主である日建リース工業株式会社を売主として記載していますが、日建リース工業株式会社による当該物件の保有が一時的な保有に留まっていたことを踏まえ、同社に対する売主である独立行政法人都市再生機構を「元所有者」として記載しています。）。なお、売主より開示について承諾が得られていない場合には、属性に応じて国内事業会社又はSPCと記載しています。また、再開発物件において、本投資法人が自ら開発工事の発注者となる場合においては、再開発と記載しています。

(注3) 「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」について、本投資法人は、本投資法人が保有する既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2022年2月1日より解体工事及び新築工事を着工し、解体工事は2022年7月21日に完了しています。そのため、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」の取得予定日は、本請負契約に基づく引渡日を記載しています。なお、既存の土地及び建物の当初取得日は2012年3月7日です。

(注4) 「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」の取得予定価格については、2012年3月7日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を記載しています。なお、実際の建物の取得価格の変動により、左記の価格は実際の取得価格とは異なる場合があります。

「継続性」及び「汎用性」の分析(注)

| 物件番号 | 物件名称 | 継続性 | 汎用性 |
|------|--------------------------|--|---|
| L-51 | IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟) | 大手物流企業の事業拡大に伴う輸送拠点の拡張ニーズを捉え、ブリッジスキームを活用し鹿島グループとの協働で開発した物流施設の新築棟を取得 大手半導体メーカーの世界最大級の半導体製造拠点が所在するなど、半導体関連企業を含む電子部品製造企業等の物流施設の需要が高いエリア 期間10年(原則解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 | 東名阪自動車道「四日市東」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地 東名阪自動車道から新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道への接続が可能なことから、名古屋市中心部をはじめ京都中心部・大阪中心部等の広域へのアクセスが可能 1.5t/m ² の床荷重、有効天井高約5.0m～約6.1m、柱スパン約11.5m×約11.5mを兼ね備え、高い汎用性を備えた物流施設 将来的には両面バスへの変更も可能であり、マルチテナントも入居可能な物流施設 |
| L-52 | IIF滋賀電王ロジスティクスセンター | 現テナントとの賃貸借契約において、2024年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な継続性を確保 テナントは現場作業や工場作業向けの作業服・関連用品の専門店として大手の株式会社ワークマンであり、コロナ禍でも売上・利益は続伸 | 名神高速道路「竜王」ICから約3.0kmに所在し、大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送が可能 延床面積約5,500坪を有する平屋建ての物流倉庫であり、十分なトラック待機場や駐車場が確保されており、余裕のあるスペースにて混線のない円滑な運用が可能 床荷重1.5t/m ² 、有効天井高6.5mに加え、高床・低床の両面バスを備えており、物流施設として高い汎用性を具備 |
| L-53 | IIF近江八幡ロジスティクスセンター | 期間20年(解約不可期間15年)の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 滋賀県内26か所及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントにとって重要な物流施設 大手スーパー専用施設としてのテナントによるマテハン機器や温度管理設備の積極投資に裏付けられた高い継続性 | 県内に約7%しかない市街化区域において、希少な工業専用地域に立地 名神高速道路「蒲生」スマートICから約7.2kmに所在し、交通アクセスも良好 近江鉄道八日市線「武佐」駅から約1.2kmに所在し、駅から徒歩10分程度と徒歩通勤も可能 |
| L-15 | IIF厚木ロジスティクスセンター(再開発) | 期間15年(原則解約不可)の長期の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い継続性 本資産運用会社と東京ロジファクトリー株式会社(テナント)及び鈴与建設株式会社(工事請負業者)との良好なリレーションシップから、オイシックス・ラ・大地株式会社(エンドテナント)の拠点新設ニーズを掴み、4社で協議を重ねたことにより実現に至ったプロジェクト 宅配需要の高まりを背景にしたオイシックス・ラ・大地株式会社の重要物流拠点となる冷凍冷蔵倉庫であり、オイシックス・ラ・大地株式会社は本物件にマテハン機材等の大規模設備投資を実施予定 | 圏央道「相模原愛川」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地 床荷重1.5t/m ² 、有効天井高5.0m～5.5m、柱スパン10.65m×10.00mに加え、14基のドッグシェルターを備えた配送効率に優れた汎用性の高い物流施設となる予定 建物内区分については分割などの変更にも対応できる仕様となっており、複数テナントが入居するマルチテナント型物流施設へ変更可能な高い汎用性を具備する予定 |
| F-26 | IIF飯能マニュファクチャリングセンター(底地) | テナントである日建リース工業株式会社との期間30年(原則解約不可)の長期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 日建リース工業株式会社の国内最大の基幹工場であり、各事業所へのデリバリー量は同社において全国一を誇る重要拠点 | 首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約6.7kmに所在し、主要幹線道路へのアクセスが良好 飯能大河原工業団地内に造成された整形地であり、あらゆる用途に活用可能な汎用性の高い土地であることに加え、秩父古生層・関東ローム層から成り立つ堅固な地盤で地震にも強い 飯能大河原工業団地から住宅エリア(美杉台ニュータウン)も近く、公共交通機関(バス)も整備 |

| 物件 番号 | 物件名称 | 継続性 | 汎用性 |
|----------|--------------------------|--|---|
| F-27 | IIF大田マニファクチュア リングセンター | テナントである大田区との期間20年(原則 解約不可)の長期の定期建物賃貸借契約に 裏付けられた高い継続性 大田区が計画する「高付加価値を生み出す ものづくり産業の集積地」を具現化するも のとして長期にわたって中小製造業に対す る支援が見込まれる施設 | 周辺は中小製造業の工場が数多く集積するエリア であり、本物件のエンドテナントにとって、関連 企業や主要取引先とのビジネスを行う上で高い利 便性を有する立地 本物件が所在する大田区は製造業の製造品出荷額 等・従業者数・製造業事業所数の全てにつき東京 23区で1位であり、中小製造業の底堅いテナント ニーズが存在 床荷重1-2階2.5t/m ² /3-4階1.5t/m ² 、有効天井高 1階4.1m/2階3.8m/3-4階3.0m、大型機械や原料 の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常 用エレベーター1基を備えた汎用性の高いスペッ ク 共用部分として会議室や商談スペース、展示ス ペースを設置しており、生産や研究開発の用途に 留まらない利用が可能 |

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

第31期取得済資産及び取得予定資産の設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関

| 物件番号 | 物件名称 | 設計者(注) | 構造設計者(注) | 施工者(注) | 確認検査機関(注) |
|------|------------------------------|---|---|--|---|
| L-51 | IIF四日市ロジスティクスセンター(新築棟) | 鹿島建設株式会社中部支店 一級建築士事務所 | 鹿島建設株式会社中部支店 一級建築士事務所 | 鹿島建設株式会社中部支店 | ビューロー ペリタスジャパン 株式会社 |
| L-52 | IIF滋賀竜王 ロジスティクスセンター | 伊藤建築設計事務所 | 日鉄物産システム建築株式 会社一級建築士事務所 | 株式会社奥田工務店 | 一般財団法人 滋賀県建築住宅 センター |
| L-53 | IIF近江八幡 ロジスティクスセンター | (新築)株式会社丸和建设 一級建築士事務所 (増築1)株式会社丸和 建設一級建築士事務所 (増築2)株式会社奥田 工務店一級建築士事務所 | (新築)株式会社丸和建设 一級建築士事務所 (増築1)株式会社丸和 建設一級建築士事務所 | (新築)株式会社丸和建设 (増築1)株式会社 丸和建设 (増築2)福島工業 株式会社 | (新築)近江 八幡市建築主事 (増築1)財団法人 滋賀県建築住宅 センター (増築2)ビュー ローペリタス ジャパン株式会社 |
| L-15 | IIF厚木ロジスティクス センター(再開発) | 鈴与建設株式会社 | 鈴与建設株式会社 | 鈴与建設株式会社 | 日本ERI株式会社 |
| F-27 | IIF大田 マニファクチュアリング センター | 株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所 | 株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所 | 共同企業体代表株式会社 竹中工務店東京本店 | 大田区建築主事 |

(注) 設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関の各欄に記載の名称については、各不動産及び信託不動産の竣工時又は新築工事若しくは増築工事の検査済証及び確認済証取得時における名称を記載しています。

第31期取得済資産及び取得予定資産に関する地震リスク分析報告書の概要

第31期取得済資産及び取得予定資産に係る建物については、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同報告により、「IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟）」については2021年11月22日付、「IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター」については2021年9月17日付、「IIF近江八幡ロジスティクスセンター」については2020年12月10日付、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については2021年11月11日付及び「IIF大田マニュファクチュアリングセンター」については2018年9月28日付の地震リスク評価報告書が作成されています。ただし、本地震リスク評価報告書については、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。なお、「PML（予想最大損失率）」とは、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、対象建物に損失を与えると想定される大小の地震に対して、損失額及び年超過確率の関係から、超過確率0.21%（再現期間475年）における、地震に対する「建物の予想損失額」/「建物再調達価格」（%）を意味します。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材・非構造部材・建築設備）のみの直接損失に関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

| 物件番号 | 物件名称 | 地震リスク分析報告書 |
|------|------------------------|-----------------|
| | | PML（予想最大損失率）（%） |
| L-51 | IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟） | 3.6 |
| L-52 | IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター | 3.9 |
| L-53 | IIF近江八幡ロジスティクスセンター | 1.9 |
| L-15 | IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発） | 5.1 |
| F-27 | IIF大田マニュファクチュアリングセンター | 8.5 |

(注) 「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、地震リスク分析報告書作成時点において建物が完成していないため、建物の設計図等のみに基づいて行われた地震リスク分析の結果作成された地震リスク評価報告書に基づき記載しています。

第31期取得済資産及び取得予定資産についての津波又は地震による被害の可能性に関するデュー・デリ ジェンスの結果の概要

| 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-51 | IIF四日市ロジスティクス センター(新築棟) | - | - | - |
| L-52 | IIF滋賀竜王ロジスティクス センター | - | 低い | 株式会社イー・ アール・エス |
| L-53 | IIF近江八幡ロジスティクス センター | - | かなり低い | 株式会社イー・ アール・エス |
| L-15 | IIF厚木ロジスティクス センター(再開発) (注4) | - | かなり低い | 株式会社イー・ アール・エス |
| F-27 | IIF大田マニュファクチュア リングセンター(注5) | - | 高い | 株式会社イー・ アール・エス |

(注1) 新規取得資産の一部に係る建物については、津波による浸水被害の可能性(原則として海に面する市町村(政令指定都市は区)に所在し、津波ハザードマップ調査を行っても懸念がないと判断できない場合)又は地震による外構液状化被害の可能性に関して専門家に依頼してデュー・デリジェンスを行っており、地震による外構液状化被害の可能性については、株式会社イー・アール・エスにより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新規取得資産の敷地地盤を対象に想定される補修費用を算出しているものであり、液状化による護岸の移動・損傷等についての補修費用は含まれていません。

(注2) 津波による浸水被害の可能性について、調査会社である株式会社イー・アール・エスにより、低いと判定された場合には、「低い」と記載され、低くないと判定された場合には、浸水深が記載されます。なお、本書の日付現在、新規取得資産については津波による浸水被害の可能性について津波リスク評価報告書は作成されていません。

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

(注4) 「IIF厚木ロジスティクスセンター(再開発)」については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、建物の設計図等のみに基づいて行われた評価報告書に基づき記載しています。

(注5) 一般社団法人日本建築学会の建築基礎構造設計指針に基づき、液状化が発生した場合、外構部の概算補修費用として「IIF大田マニュファクチュアリングセンター」は143万円のコストが算出されています。なお、外構部以外の補修が必要となったり、外構部の補修費用が上記金額を上回る可能性があることにご留意ください。

(2) 個別物件の概要

第31期取得済資産及び取得予定資産の個別物件の概要は、以下のとおりです。

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

「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）及びI（インフラ施設）の3つに分類し、番号を付したものです。
- ・「物件名称」は、本投資法人が本書の日付現在使用している第31期取得済資産の名称又は取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。
- ・「特定資産の種類」は、第31期取得済資産又は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。ただし、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「取得（予定）価格」は、売買契約書に記載された各不動産又は各信託受益権の売買代金（税金を含み、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、第31期取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の第31期取得済資産又は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、原則として住居表示を記載しており、住居表示がない場合には登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの筆）を記載しています。ただし、本投資法人又は信託受託者が底地のみ保有し又は保有する予定の物件については、登記簿上の土地地番（複数ある場合にはそのうちの筆）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、敷地権の対象となる土地全体の地積を、共有及び受益権準共有の場合には全体の地積を、それぞれ記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条第1項に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法第53条第1項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有・それ以外の別」は、本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」について
本投資法人は、第31期取得済資産又は取得予定資産に関し、建物状況調査、緊急・短期・長期に係る修繕更新費用、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を、株式会社ERソリューション、東京海上ディーアール株式会社及びS O M P Oリスクマネジメント株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。ただし、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、建物の設計図等に関する評価を、S O M P Oリスクマネジメント株式会社に委託し、報告を受けており、本欄にはその概要を記載しています。なお、短期に係る修繕更新費用が見込まれる場合、「年平均」は短期及び長期に係る修繕更新費用の合計額の20年間（「IIF近江八幡ロジスティクスセンター」及び「IIF大田マニュファクチュアリングセンター」については12年間）の年平均を記載しています（本投資法人が一部の準共有持分のみを保有する物件についても、建物全体に係る費用を記載しています。）。また、金額は千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、当該報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況調査報告書（エンジニアリングレポート）に表示された調査年月日又は調査業者より調査年月日として報告を受けた年月日を記載しています。
- ・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、2022年3月2日付の建築確認申請に係る確認申請図に基づいて記載しています。かかる記載は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を、共有及び受益権準共有の場合には一棟の建物全体の構造・階数を、それぞれ記載しています。

- ・建物の「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、増築部分がある場合には、登記簿上の増築年月日もあわせて記載しています。ただし、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、2022年3月2日付の建築確認申請に係る確認申請図に基づいて記載しています。かかる記載は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積を含めて記載しています。なお、区分所有建物については、当該専有部分が含まれる一棟の建物全体の延床面積及び専有部分の延床面積を、共有及び受益権準共有の場合には、一棟の建物全体の延床面積を、それぞれ記載しています。ただし、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、確認済証に基づいて記載しています。かかる記載は、本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「PM会社」は、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務を委託している、又は取得後に委託を予定しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「土壌」は、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、エコサイクル株式会社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。

「特記事項」欄に関する説明

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

「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」は、各不動産及び信託不動産に関し、第31期取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書の表題及び文言に基づき記載しています。なお、「IIF厚木ロジスティクスセンター（再開発）」については、当該物件の取得時において効力を有する予定の定期建物賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき記載していますが、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、当該賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。
- ・「業種」は、日本標準産業分類に基づく業種を記載しています。
- ・「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に記載された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約（使用貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。
- ・「総賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関し、第31期取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積を各賃借人欄に、賃貸面積の合計を合計欄にそれぞれ記載しています。
- ・「稼働率」は、総賃貸可能面積（各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積）に対して総賃貸面積が占める割合を記載しています。各賃借人欄においては、総賃貸可能面積に対して第31期取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積が占める割合を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に関し、第31期取得済資産又は取得（予定）資産の取得予定日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている不動産及び信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- ・「契約期間」及び「敷金・保証金」は、各不動産及び信託不動産に関し、第31期取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）日において効力を有する又は効力を有する予定の各不動産又は信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、契約期間並びに敷金及び保証金の予定残高の合計額を記載しています。なお、普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新に係る直近の合意、原契約の更新条項又は法令により延長された期間を契約期間としています。

「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「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、株式会社谷澤総合鑑定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鑑定評価書の概要を記載しています。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日（2014年5月1日一部改正）に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。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。

「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、本資産運用会社が第31期取得済資産又は取得予定資産の取得の意思決定に際し、デュー・デリジェンス手続においてシービーアールイー株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社一五不動産情報サービスから取得したレポートを含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。

第31期取得済資産

| L-51 IIF四日市ロジスティクスセンター（新築棟） | | | | |
|---|------------|---------------|-------------------|-------------------------|
| 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 | S O M P O リスクマネジメント株式会社 |
| 取得年月日 | 2022年9月16日 | | 調査年月日 | 2022年9月12日 |
| 取得価格 | 5,382百万円 | | 緊急修繕更新費 | 0円 |
| 信託受益権の概要 | 信託設定日 | 2022年9月16日 | 短期修繕更新費 | 0円 |
| | 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 長期修繕更新費 | 159,940,000円（20年間） |
| | 信託期間満了日 | 2031年12月31日 | 年平均 | 7,997,000円（20年平均） |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造と階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき地上7階建 |
| | 面積 | | 建築時期 | 2022年8月31日 |
| | 用途地域 | | 延床面積 | 33,322.33m ² |
| | 容積率 / 建蔽率 | | 種類 | 倉庫 |
| | 所有・それ以外の別 | | 所有・それ以外の別 | 所有権 |
| 担保設定の有無 | なし | PM会社 | 東京キャピタルマネジメント株式会社 | |
| 土壌： ・調査会社 エコサイクル株式会社 ・特記事項 対象地において土壌汚染が存在する可能性及びもらい汚染の可能性は小さいと評価されています。 | | | | |

特記事項

- ・本投資法人は、IIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）（以下「既存棟」といいます。）に係る売買契約において、既存棟に係る不動産信託受益権（本物件が追加信託された場合には、本物件に係る受益権も含まれます。）を売却し、又は信託受託者をして既存棟（本物件竣工後は、本物件も含まれます。）を売却させること（以下本項目において、既存棟に係る信託受益権、既存棟、本物件に係る信託受益権及び本物件を総称して「本物件等」といいます。）を希望する場合、本物件等の売却希望に係る主要条件を既存棟に係る売買契約における売主に通知するものとし、この場合、当該売主は、一定期間内に本物件等の売却を受けることを希望する旨を本投資法人に通知することにより、一定期間、本投資法人及び信託受託者との間で本物件等の売却を受けることについて優先的に交渉できるものとされ、当該期間内に本物件等の売買について合意に至らなかった場合には、本投資法人は、本物件等を第三者に譲渡し、又は信託受託者をして譲渡させることができる旨、売主との間で合意しています。

| 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 |
| 鹿島建物総合管理 株式会社(注1) | サービス業 (他に分類 されないも の) | 1 (注2) | 33,327.00㎡ (100.0%) | (注3) | 10年間 (2022年9月16日 から2032年 9月15日まで) | (注3) |
| 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の規定は適用されないものとしています。なお、賃貸人及び転借人が、賃借人と転借人との間で締結した転貸借契約（以下「本転貸借契約」といいます。）に基づく転貸借賃料の改定に合意した場合、賃借人は、当該合意内容に従い、本転貸借契約における転貸借賃料の改定に合わせ、賃料改定を行うことに同意しています。 ・賃借人は、賃借人と転借人との間の本転貸借契約に基づき転借人が本転貸借契約を中途解約する場合には、解約日の18か月前までに賃貸人に書面で通知し（但し、賃借人は、本転貸借契約に基づく転借人から賃借人への解約通知書面が賃借人に到達した日の翌日までに賃貸人へ通知するものとし、かつ、当該解約日において当該解約日から契約期間の最終日までの賃料合計相当額（但し、解約日の月額賃料を基準として算出しています。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で解約することができる」とされています。ただし、本違約金は、転借人から直接賃貸人に支払うものとされています。 | | | | | | |
| その他の事項： なし | | | | | | |
| (注1) 賃借人が転貸人（マスターレシー）となり、全区画を転借人に転貸しています。 | | | | | | |
| (注2) 賃借人数は賃貸借契約に記載された建物及び土地にかかる賃貸借契約の数に基づき記載しています。 | | | | | | |
| (注3) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。 | | | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--------------|-------------|-------|
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | 6,010百万円 | |
| 価格時点 | 2022年7月31日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 還元利回り | 4.9% |
| | 5,120百万円 | |
| DCF法による収益価格 | 5,960百万円 | |
| | 割引率 | 4.9% |
| | 最終還元利回り | 5.1% |
| 原価法による積算価格 | 5,940百万円 | |
| | 土地割合 | 2.1% |
| | 建物割合 | 97.9% |

本物件の特性

取得のポイント

- ・大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループと協働したCRE提案(新築棟の開発提案含む)による複合案件の取得
- ・高速道路の延伸により交通利便性が飛躍的に高まり、大手物流企業の配送拠点や世界最大級の半導体製造工場が所在する「四日市東」IC至近に立地

継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・大手物流企業の事業拡大に伴う輸送拠点の拡張ニーズを捉え、ブリッジスキームを活用し鹿島グループとの協働で開発した物流施設の新築棟を取得
- ・大手半導体メーカーの世界最大級の半導体製造拠点が所在するなど、半導体関連企業を含む電子部品製造企業等の物流施設の需要が高いエリア
- ・期間10年(原則解約不可)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

汎用性(不動産としての汎用性)

<立地>

- ・東名阪自動車道「四日市東」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地
- ・東名阪自動車道から新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道への接続が可能なことから、名古屋市中心部をはじめ京都中心部・大阪中心部等の広域へのアクセスが可能

<施設>

- ・1.5t/m²の床荷重、有効天井高約5.0m~約6.1m、柱スパン約11.5m×約11.5mを兼ね備え、高い汎用性を備えた物流施設
- ・将来的には両面バースへの変更も可能であり、マルチテナントも入居可能な物流施設

< 大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループと協働したCRE提案を通じて共同開発した新築棟を取得 >



< 主要指標の推移 >

| | 既存棟 | 新築棟 | 新築棟取得後 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 取得価格 | 3,530 百万円 | 5,382 百万円 | 8,912 百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,957 百万円 | 6,010 百万円 | 10,300 百万円 |
| 含み益 (含み益率) | 427 百万円 (+12.1%) | 628 百万円 (+11.7%) | 1,388 百万円 (+15.6%) |
| 延床面積 | 18,155.31m ² | 33,322.33m ² | 51,477.64m ² |
| NOI利回り/ 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) | 5.5% / 4.3% | 5.5% / 2.8% (3.6%) | 5.5% / 3.4% (3.9%) |

- (注1)「新築棟取得後」の「取得価格」については、既存棟及び新築棟の取得価格の合計を記載しています。
- (注2)「鑑定評価額」は、「既存棟」については2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分に係る鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分に係る鑑定評価書に記載されたそれぞれの鑑定評価額の合計を、「新築棟」については2022年7月31日を価格時点とする新築棟の建物部分に係る鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「新築棟取得後」については、2023年1月31日を価格時点とする既存棟及び新築棟の全体に係る鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- (注3)「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」及び「償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）」の計算におけるNOIについては、既存棟については2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分に係る鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分に係る鑑定評価書に記載されたそれぞれの直接還元法における運営純収益の合計を、新築棟については2022年7月31日を価格時点とする新築棟の建物部分に係る鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を、新築棟取得後については、2023年1月31日を価格時点とする既存棟及び新築棟の全体にかかる鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。

取得予定資産

| L-52 IIF滋賀竜王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 | 2023年3月23日 | | | 調査年月日 | 2021年8月6日 | | |
| 取得予定価格 | 3,500百万円 | | | 緊急修繕更新費 | 0円 | | |
| 信託受益 権の概要 | 信託設定日 | 2022年3月24日 | | 短期修繕更新費 | 0円 | | |
| | 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | 長期修繕更新費 | 113,750,000円 | | |
| | 信託期間満了日 | 2033年3月31日 | | 年平均 | 5,680,000円（20年平均） | | |
| 土地 | 所在地 | 滋賀県蒲生郡竜王町 山面川原900番1他 | | 建物 | 構造と階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建 | |
| | 面積 | 37,384.38㎡ | | | 建築時期 | 2021年3月26日 | |
| | 用途地域 | 市街化調整区域 | | | 延床面積 | 15,989.40㎡ | |
| | 容積率/ 建蔽率 | 200% / 60% | | | 種類 | 倉庫 | |
| | 所有・それ以外 の別 | 所有権 | | | 所有・それ以外 の別 | 所有権 | |
| 担保設定の有無 | なし | | PM会社 | 東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社 | | | |
| 土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいとされています。 | | | | | | | |

特記事項

・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 |
|---|-----|------|------------------------|----------------|--|--------|
| 株式会社ワークマン | 小売業 | 1 | 17,916.90㎡ (100.0%) | (注) | 5年間 (2021年5月1日か ら2026年4月30日 まで) | (注) |
| 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： ・賃借人は、賃貸借期間開始日の3年未満は、本契約を解約することはできないものとされています。 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。ただし、物件の一部が賃借人の責めに帰すべき事由によることなく滅失その他の事由により使用することができなくなった場合、賃借人は賃貸人に対し、賃料の減額に関する協議を求めることができ、賃貸人及び賃借人は当該協議のうえ書面をもって合意した場合、これを改定できるものとされています。 | | | | | | |
| その他の事項： なし | | | | | | |
| (注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。 | | | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--------------|-------------|-------------------|
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 鑑定評価額 | 3,920百万円 | |
| 価格時点 | 2023年1月31日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 3,960百万円 | |
| | 還元利回り | 4.4% |
| DCF法による収益価格 | 3,900百万円 | |
| | 割引率 | 4.3% (1年度から2年度まで) |
| | | 4.4% (3年度から4年度まで) |
| | | 4.5% (5年度以降) |
| 最終還元利回り | 4.6% | |
| 原価法による積算価格 | 3,550百万円 | |
| | 土地割合 | 42.0% |
| | 建物割合 | 58.0% |

| 本物件の特性 | |
|--------------------|---|
| 取得のポイント | <ul style="list-style-type: none"> 成長著しい株式会社ワークマンの西日本における配送・保管拠点であり、広域アクセス性に優れた希少性の高いエリアに立地する物流施設の取得 延床面積約5,500坪を有する両面バースを備えた汎用性の高い平屋建ての新築物流施設（2021年3月竣工） |
| 継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） | <ul style="list-style-type: none"> 現テナントとの賃貸借契約において、2024年4月までの解約不可期間を設定することで、中期的な継続性を確保 テナントは現場作業や工場作業向けの作業服・関連用品の専門店として大手の株式会社ワークマンであり、コロナ禍でも売上・利益は続伸 |
| 汎用性（不動産としての汎用性） | <ul style="list-style-type: none"> 汎用性（不動産としての汎用性） |
| <立地> | <ul style="list-style-type: none"> 名神高速道路「竜王」ICから約3.0kmに所在し、大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送が可能 |
| <施設> | <ul style="list-style-type: none"> 延床面積約5,500坪を有する平屋建ての物流倉庫であり、十分なトラック待機場や駐車場が確保されており、余裕のあるスペースにて混線のない円滑な運用が可能 床荷重1.5t/m²、有効天井高6.5mに加え、高床・低床の両面バースを備えており、物流施設として高い汎用性を具備 |



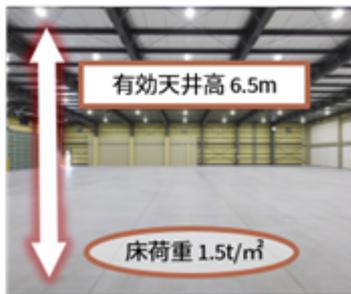
大阪・京都・奈良・三重北部・岐阜南部・名古屋北部をカバーする広域配送拠点



床荷重1.5t/m²、有効天井高6.5m、高床・低床の両面バースを備えた高い汎用性

(汎用性の高い建物スペック)

(両面バースによる高い運用効率)



| L-53 IIF近江八幡ロジスティクスセンター | | | | | |
|--|------------|--------------------|----------------------|----------------|-------------------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | 建物状況 評価の概要 | 調査業者 | 東京海上ディーアール株式会社 | |
| 取得予定年月日 | 2023年3月23日 | | 調査年月日 | 2023年1月16日 | |
| 取得予定価格 | 1,810百万円 | | 緊急修繕更新費 | 0円 | |
| 信託受益権の概要 | 信託設定日 | | 2017年2月1日 | 短期修繕更新費 | 0円 |
| | 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 長期修繕更新費 | 0円 | |
| | 信託期間満了日 | 2033年3月31日 | 年平均 | 0円（12年平均） | |
| 土地 | 所在地 | 滋賀県近江八幡市長光寺町951-4他 | 建物 | 構造と階数 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 面積 | 35,094.98㎡(注) | | 建築時期 | 2003年1月27日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 延床面積 | 25,111.07㎡ |
| | 容積率 / 建蔽率 | 200% / 60% | | 種類 | 事務所・倉庫 |
| | 所有・それ以外の別 | 所有権 | | 所有・それ以外の別 | 所有権 |
| 担保設定の有無 | なし | PM会社 | 東洋不動産プロパティマネジメント株式会社 | | |
| 土壌： ・調査会社 エコサイクル株式会社 ・特記事項 対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいとされています。 | | | | | |

(注) 土地の一部(626㎡)について、長光寺上水道施設管理組合の管理する上水道施設用地として使用されており、信託受託者は当該土地の共有持分100分の40を保有しています。

| 特記事項 |
|---|
| <p>・本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人である株式会社関西丸和ロジスティクス（以下、本欄において「賃借人」といいます。）に対し、以下の事項を約する予定です。</p> <p>2037年1月31日までの間に本投資法人が本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡しようとする場合、本投資法人は、賃借人に対し、譲渡希望の旨を書面にて通知します。この場合において、賃借人が、一定期間内に、本物件に係る不動産信託受益権の譲受けを希望する旨を書面にて本投資法人に対して通知した場合、賃借人は、一定期間、本投資法人との間で本物件に係る不動産信託受益権の譲受けについて、優先的に交渉することができます。ただし、当該期間内に本物件に係る不動産信託受益権の売買について合意に至らなかった場合には、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡することができます。</p> |

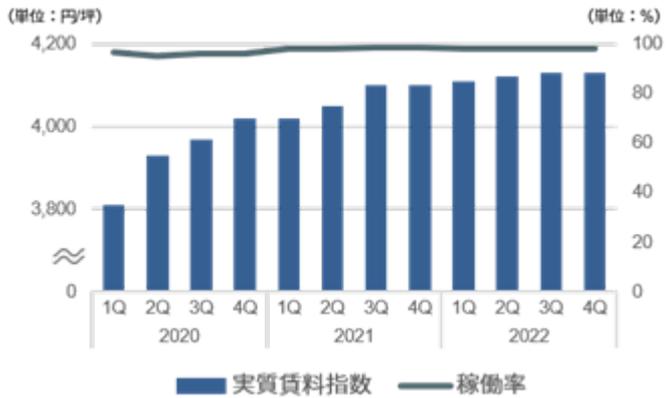
| 賃貸借の概要 | | | | | | |
|--|-----|------|-------------------------------------|----------------|---|--------|
| 賃借人名 | 業種 | 賃借人数 | 総賃貸面積 (稼働率) | 年間賃料 (消費税別) | 契約期間 | 敷金・保証金 |
| 株式会社関西丸和 ロジスティクス | 運輸業 | 1 | 25,111.07m ² (100.0%) | (注) | 20年間 (2017年2月1日か ら2037年1月31日ま で) | (注) |
| 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、本契約締結後、賃貸借期間開始日から2032年1月31日までの間（以下「中途解約禁止期間」といい、中途解約禁止期間の末日を「中途解約禁止期間満了日」といいます。）、本契約に基づく賃貸借を解約により終了させることができないものとされています。但し、本契約締結後中途解約禁止期間満了日までの間に賃借人が紹介し賃貸人及び信託受益者が承諾した代替借主と、賃貸人及び信託受益者が承諾した賃貸借条件で賃貸借契約を締結した場合、又は、信託受益者に対して賃借人又は賃借人の指定する第三者が受益権を購入する意思がある旨を通知し、信託受益者が賃借人又は賃借人の指定する第三者に対して本件信託契約に基づく信託受益権を譲渡する場合を除くものとされています。賃借人は、中途解約禁止期間満了日の翌日以降は、解約日の6か月前までに賃貸人に書面により解約を申し入れることにより、本契約を解約により終了させることができるものとされています。上記にかかわらず、中途解約禁止期間内に賃借人が自らの都合によりやむを得ず本契約の解約を申し入れる場合には、賃借人は、解約日までに、解約後中途解約禁止期間満了日（同日を含む。）までの賃料の総額に相当する違約金を賃貸人に支払うことを条件に、本契約を解約により終了させることができるものとされています。 本契約については、借地借家法第32条の適用はないものとされています。 | | | | | | |
| その他の事項： <p>契約期間中において、信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合（信託契約の終了に伴い、本物件が信託契約の受益者に対して移転する場合及び信託契約に基づき信託諸費用不足を理由とする本物件の換価処分に伴い第三者に譲渡する場合を除きます。）、信託受託者は賃借人に対し譲渡希望の旨を書面にて通知することとされています。賃借人は、一定期間内に、信託受託者に対して本物件の譲受けを希望する旨を書面にて通知することにより、賃借人は一定期間中、信託受託者との間で本物件の譲受けについて、優先的に交渉できることとされています。</p> | | | | | | |
| (注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。 | | | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--------------|---------------|----------|
| 鑑定機関 | シービーアールイー株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 2,220百万円 | |
| 価格時点 | 2023年1月31日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 還元利回り | 4.8% |
| | DCF法による収益価格 | 2,220百万円 |
| | 割引率 | 4.5% |
| | 最終還元利回り | 4.9% |
| 原価法による積算価格 | 2,200百万円 | |
| | 土地割合 | 61.8% |
| | 建物割合 | 38.2% |

| 本物件の特性 |
|--|
| <p>取得のポイント</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 滋賀県広域及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントの重要な物流拠点の取得 ・ 大手スーパー専用の施設として専用のマテハン機器や温度管理設備を完備 ・ 期間20年(解約不可期間15年)の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い安定性 <p>継続性(現賃借人の継続利用の蓋然性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 期間20年(解約不可期間15年)の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性 ・ 滋賀県内26か所及び全国約1,000店舗をカバーするエンドテナントにとって重要な物流施設 ・ 大手スーパー専用施設としてのテナントによるマテハン機器や温度管理設備の積極投資に裏付けられた高い継続性 <p>汎用性(不動産としての汎用性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 県内に約7%しかない市街化区域において、希少な工業専用地域に立地 ・ 名神高速道路「蒲生」スマートICから約7.2kmに所在し、交通アクセスも良好 ・ 近江鉄道八日市線「武佐」駅から約1.2kmに所在し、駅から徒歩10分程度と徒歩通勤も可能 |



近畿圏の既存倉庫は高稼働、賃料水準も安定推移



(出所) シービーアールイー株式会社「CREIS Japan」を基に本資産運用会社が作成

大手スーパー専用施設として、専用のマテハン機器や温度管理設備も設置



| L-15 IIF厚木ロジスティクスセンター (再開発) | | | | | |
|--|---------------|--------------------------|---------------|--------------------|-------------|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | 建物状況 評価の概要 | 調査業者 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | |
| 取得予定年月日 | 2023年12月31日 | | 調査年月日 | 2021年11月5日 | |
| 取得予定価格 | 4,477百万円(注2) | | 緊急修繕更新費 | 0円 | |
| 信託受益 権の概要 | 信託設定日 | | 2024年1月1日(予定) | 短期修繕更新費 | 0円 |
| | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | 長期修繕更新費 | 201,000,000円 | |
| | 信託期間満了日 | 2038年12月31日(予定) | 年平均 | 10,050,000円(20年平均) | |
| 土地 | 所在地 | 神奈川県厚木市上依知字 上ノ原3007番7 | 建物 | 構造と階数 | 鉄骨造4階建 |
| | 面積 | 17,415.20㎡ | | 建築時期 | 2023年12月31日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 延床面積 | 22,879.35㎡ |
| | 容積率/ 建蔽率 | 200%/45% | | 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 | 未定 | | |
| 土壌： ・調査会社 ランドソリューション株式会社 ・特記事項 対象地において土壌汚染が存在する可能性は小さいと考えられています。 | | | | | |

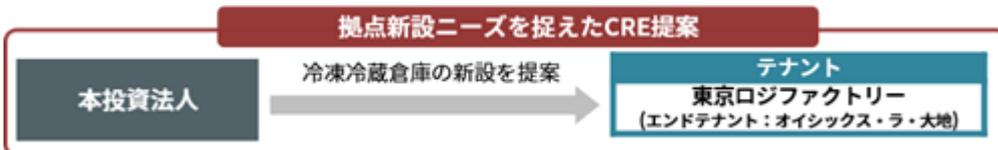
- (注1) 本物件については、本書の日付現在建築中であり、建物が竣工していないため、「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。
- (注2) 取得予定価格には、当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を記載しています。なお、実際の建物の取得価格の変動により、左記の価格は実際の取得価格とは異なる場合があります。

| 特記事項 |
|--------------|
| ・該当事項はありません。 |

| 賃貸借の概要 | | | | | | |
|--|-----|------|-------------------------------------|----------------|------------------------------------|--------|
| 賃借人名 | 業種 | 賃借人数 | 総賃貸面積 (稼働率) | 年間賃料 (消費税別) | 契約期間 | 敷金・保証金 |
| 東京ロジファクトリー株式会社 | 運輸業 | 1 | 22,843.07m ² (100.0%) | (注1) | 15年間 (2024年1月1日から2038年12月31日まで) | (注1) |
| 契約種類：定期建物賃貸借契約(注2) 契約更改・改定： ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、事由の如何を問わず賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の規定は適用されないものとしています。 ・賃借人は、本賃貸借契約を中途解約する場合には、解約日の6か月前までに賃貸人に書面で通知し、かつ、当該解約日において当該解約日から契約期間の最終日までの賃料合計相当額（但し、解約日の月額賃料を基準として算出しています。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で解約することができるものとされています。但し、賃借人が代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料、敷金の額その他の条件が本契約と同等の賃貸借契約を締結し、本物件の賃貸借が継続した場合には、賃貸人は敷金全額をただちに賃借人に返還し、違約金・残契約期間賃料相当額等の請求を行わないものとされています。賃借人は上記の場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することはできないものとされています。 | | | | | | |
| その他の事項： なし | | | | | | |
| (注1) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。 | | | | | | |
| (注2) 本物件については、当該物件の取得時において効力を有する予定の定期建物賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき記載していますが、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、当該賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。 | | | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|---|----------------|-------|
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 鑑定評価額 | 7,510百万円 | |
| 価格時点 | 2023年1月31日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 7,530百万円 | |
| | 還元利回り | 4.0% |
| DCF法による収益価格 | 7,490百万円 | |
| | 割引率 | 3.7% |
| | 最終還元利回り | 4.1% |
| 原価法による積算価格 | 7,500百万円 | |
| | 土地割合 | 59.2% |
| | 建物割合 | 40.8% |
| (注) 本物件の鑑定評価額は、取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価を記載しています。 | | |

| 本物件の特性 |
|--|
| 取得のポイント ・ 圏央道「相模原愛川」IC至近の主要幹線道路に面する築約40年の物流施設の未利用容積を活用した再開発 ・ 食品宅配市場の拡大を背景に会員を拡大するオイシックス・ラ・大地株式会社向けの3温度帯対応の冷凍冷蔵倉庫 ・ 期間15年の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い安定性と、収益のアップサイドの実現 継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性） ・ 期間15年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借予約契約に裏付けられた高い継続性 ・ 本資産運用会社と東京ロジファクトリー株式会社（テナント）及び鈴与建設株式会社（工事請負業者）との良好なりレーションシップから、オイシックス・ラ・大地株式会社（エンドテナント）の拠点新設ニーズを掴み、4社で協議を重ねたことにより実現に至ったプロジェクト ・ 宅配需要の高まりを背景にしたオイシックス・ラ・大地株式会社の重要物流拠点となる冷凍冷蔵倉庫であり、オイシックス・ラ・大地株式会社は本物件にマテハン機材等の大規模設備投資を実施予定 汎用性（不動産としての汎用性） <立地> ・ 圏央道「相模原愛川」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地 <施設> ・ 床荷重1.5t/m ² 、有効天井高5.0m～5.5m、柱スパン10.65m×10.00mに加え、14基のドッグシェルターを備えた配送効率に優れた汎用性の高い物流施設となる予定 ・ 建物内区分については分割などの変更にも対応できる仕様となっており、複数テナントが入居するマルチテナント型物流施設へ変更可能な高い汎用性を具備する予定 |



< 再開発前後の主要指標 >

| | 再開発前 | 再開発後 |
|--|---------------------|---------------------------|
| 取得（予定）価格 | 2,290 百万円 | 4,477 百万円 |
| 鑑定評価額 | 3,200 百万円 | 7,510 百万円 (+4,310 百万円) |
| 含み益 (含み益率) | 910 百万円 (+39.7%) | 3,032 百万円 (+67.7%) |
| 延床面積 | 16,470.24㎡ | 22,879.35㎡ (+38.9%) |
| 年間NOI | 158 百万円 | 306 百万円 (+148 百万円) |
| NOI利回り/ 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後) | 6.9% / 5.8% | 6.8% / 5.0% (5.5%) |
| 賃貸借契約期間 | 5.0年 | 15.0年 |

(注1) 「再開発前」の「取得（予定）価格」については、2012年3月7日の当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地及び建物の取得価格の合計を記載しています。以下同じです。

(注2) 「再開発前」の「鑑定評価額」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額を記載しています。以下同じです。

(注3) 「再開発後」の「鑑定評価額」は、2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注4) 「含み益」及び「含み益率」は、以下の計算式により求めています。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。以下同じです。

$$\text{含み益} = \text{鑑定評価額} - \text{取得（予定）価格}$$

$$\text{含み益率} = \text{含み益} \div \text{取得（予定）価格}$$

(注5) 「再開発後」の「延床面積」は、確認済証に基づき記載しています。そのため、実際の再開発物件の「延床面積」は、再開発事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。以下同じです。

(注6) 「年間NOI」は、「再開発前」は2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を、「再開発後」は2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を、それぞれ記載しています。「再開発後」の「年間NOI」は、再開発に係る計画を基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは、再開発の計画内容の変更等により変動する可能性があります。以下同じです。

(注7) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」及び「償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

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

$$\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後年間NOI} \div \text{取得（予定）価格}$$

$$\text{償却後NOI利回り（継続的利益超過分配考慮後）} = (\text{償却後年間NOI} + \text{本物件の減価償却費} \times 30\%) \div \text{取得予定価格}$$

$$*\text{償却後年間NOI} = \text{年間NOI} - \text{減価償却費}$$

なお、減価償却費は、「再開発前」については2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）の実績の合計を、「再開発後」については耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を、それぞれ用いています。

| F-26 IIF飯能マニファクチュアリングセンター（底地） | | | | | |
|--|------------|---------------|--------------------------|-----------|--|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産信託受益権 | 建物状況 評価の概要 | 調査業者 | | |
| 取得予定年月日 | 2023年3月23日 | | 調査年月日 | | |
| 取得予定価格 | 2,335百万円 | | 緊急修繕更新費 | | |
| 信託受益権の概要 | 信託設定日 | 2020年12月4日 | 短期修繕更新費 | | |
| | 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 長期修繕更新費 | | |
| | 信託期間満了日 | 2033年3月31日 | 年平均 | | |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 構造と階数 | | |
| | 面積 | | 145,759.02m ² | 建築時期 | |
| | 用途地域 | | 工業地域 | 延床面積 | |
| | 容積率 / 建蔽率 | | 200% / 60% | 種類 | |
| | 所有・それ以外の別 | | 所有権 | 所有・それ以外の別 | |
| 担保設定の有無 | なし | PM会社 | 株式会社シーアールイー | | |
| 土壌： ・調査会社 株式会社フィールド・パートナーズ ・特記事項 対象地で使用する塗料の一部に、鉛及びその化合物・六価クロムが含有されている為、対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は否定できないとされています。また、塗料作業範囲は現状舗装がされており、裸地は確認されない為、直接摂取における健康被害が生じる可能性は小さいとされています。塗料の使用場所付近は舗装状態にあり、土壌の移動性は認められず、地下水は表層部分には無いと類推される事から地下水を介して汚染物質が移動する可能性は限定的です。以上から汚染の拡散の可能性は小さいと判断されています。 | | | | | |

| 特記事項 |
|--|
| ・本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の売買契約において、本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡しようとする場合、一定期間内に、受益権の譲渡を希望する旨を記載した書面（以下「譲渡希望通知」といいます。）を当該売買契約における売主に対して送付すること、当該売主が譲渡希望通知を受領した場合、当該売主は、自ら又は売主にとっての取得先（以下「前売主」といいます。）をして、譲渡希望通知を受領した日から一定期間内に、受益権を譲り受けることを希望する旨を記載した書面を本投資法人に対して送付し、又はさせることにより、譲渡希望通知を受領した日から一定期間、自ら又は前売主をして、本投資法人との間で本物件に係る不動産信託受益権の譲受けについて優先的に交渉できることを合意しています。ただし、当該期間内に本物件に係る不動産信託受益権の売買について合意に至らなかった場合には、本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡することができるものとされています。 |

| 賃貸借の概要 | | | | | | |
|---|-------|------|-------------------------|----------------|--|--------|
| 賃借人名 | 業種 | 賃借人数 | 総賃貸面積 (稼働率) | 年間賃料 (消費税別) | 契約期間 | 敷金・保証金 |
| 日建リース工業株式会社 | 物品賃貸業 | 1 | 145,759.02㎡ (100.0%) | (注) | 30年間 (2020年12月4日か ら2050年 12月3日まで) | (注) |
| 契約種類：事業用定期借地権設定契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、本契約期間中において本契約を解約することはできないものとされています。ただし、賃借人は賃貸人に対し、本契約期間満了前に本件建物等が滅失した場合には、本契約の解約を書面により申し出ることができるものとされています。本契約については、借地借家法第32条の適用はないものとされています。 ・月額賃料のうち、公租公課相当額（月額）は、毎年4月1日から翌年3月31日までの期間（以下「賃料算定期間」といいます。）ごとに、各賃料算定期間の始期を起算日とする公租公課（固定資産税及び都市計画税）の実額を12で除して算出した金額に変更するものとされています。賃貸人及び賃借人は、契約期間中、上記に規定する場合を除き、純賃料相当額（月額）及び公租公課相当額（月額）については改定を行わないものとし、本件土地の一部又は全部が本件土地の調査、工事その他の事由により一時的に使用及び収益することができなくなり、又は、本件土地の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合であっても、純賃料相当額（月額）及び公租公課相当額（月額）を減額しないことに合意しています。また、賃貸人及び賃借人は、相手方に対し、相互に賃料増減額請求権を有しないことを合意しています。 | | | | | | |
| その他の事項： <p>契約期間中において、信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合（信託契約の終了に伴い、本物件が信託契約の受益者に対して移転する場合を除きます。）、信託受託者は賃借人に対し、譲渡希望の旨を書面にて通知することとされています。賃借人は、一定期間内に、信託受託者に対して本物件の譲受けを希望する旨を書面にて信託受託者に対して通知することにより、賃借人は一定期間中、信託受託者との間で本物件の譲受けについて、優先的に交渉できることとされています。</p> | | | | | | |
| (注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。 | | | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|---|-----------------|------|
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 鑑定評価額 | 3,010百万円 | |
| 価格時点 | 2023年1月31日 | |
| 直接還元法による収益価格(注1) | - 百万円 | |
| | 還元利回り | - % |
| DCF法による収益価格 | 3,010百万円 | |
| | 割引率 | 4.7% |
| | 最終還元利回り (注2) | - % |
| 割合法による価格 | 3,150百万円 | |
| (注1) 鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF法による収益価格のみ記載しています。 | | |
| (注2) 借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。 | | |

本物件の特性

取得のポイント

- ・ 建築仮設資材レンタル大手である日建リース工業株式会社の国内最大事業拠点の取得
- ・ 独立行政法人都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業株式会社の長期利用ニーズの双方を盛り起こしたCRE/PRE複合提案による物件取得

継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ テナントである日建リース工業株式会社との期間30年（原則解約不可）の長期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
- ・ 日建リース工業株式会社の国内最大の基幹工場であり、各事業所へのデリバリー量は同社において全国一を誇る重要拠点

汎用性（不動産としての汎用性）

- ・ 首都圏中央連絡自動車道「青梅」ICから約6.7kmに所在し、主要幹線道路へのアクセスが良好
- ・ 飯能大河原工業団地内に造成された整形地であり、あらゆる用途に活用可能な汎用性の高い土地であることに加え、秩父古生層・関東ローム層から成り立つ堅固な地盤で地震にも強い
- ・ 飯能大河原工業団地から住宅エリア（美杉台ニュータウン）も近く、公共交通機関（バス）も整備



飯能大河原工業団地内に所在し、本物件周辺には工場・研究開発施設が集積



独立行政法人都市再生機構の売却ニーズと日建リース工業株式会社の長期利用ニーズの双方へのCRE/PRE複合提案による取得



| F-27 IIF大田マニファクチュアリングセンター | | | | | |
|--|---------------|-------------------------|---------------|---------------------|--|
| 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 | 2023年5月15日 | | | 調査年月日 | 2023年1月12日 |
| 取得予定価格 | 4,570百万円 | | | 緊急修繕更新費 | 50,000円(注2) |
| 信託受益 権の概要 | 信託設定日 | 2012年3月15日 | | 短期修繕更新費 | 0円 |
| | 信託受託者 | みずほ信託銀行株式会社 | | 長期修繕更新費 | 162,760,000円 |
| | 信託期間満了日 | 2024年2月29日 | | 年平均 | 13,560,000円(12年平均) |
| 土地 | 所在地 | 東京都大田区東糀谷六丁目 1347番1他 | | 構造と階数 | 本棟：鉄筋コンクリート造陸 屋根4階建 附属建物：鉄筋コンクリート 造陸屋根平家建 |
| | 面積 | 5,258.43㎡(注1) | | 建築時期 | 2012年2月24日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 延床面積 | 本棟：8,359.71㎡ 附属建物：16.19㎡ |
| | 容積率/ 建蔽率 | 200% / 60% | | 種類 | 本棟：工場 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 | 野村不動産パートナーズ 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 対象地に特定有害物質、ダイオキシン類、油類による土壌汚染の存在する可能性は小さいと考えられる。 | | | | | |

(注1) 私道部分(1,000.75㎡)を含み、そのうちの一部(988.61㎡)については、信託受託者は当該土地の共有持分10,000分の3,133を保有しています。

(注2) 建物状況調査報告書において、金額不明とされている項目がありますが、これらの項目については、いずれも、売主の責任と負担において是正することを売主との間で合意済です。

| 特記事項 |
|--|
| ・建物状況調査報告書において遵法性に係る事項の指摘がありますが、売買実行日の前日までに売主の責任及び負担にて是正することとされており、当該期限までに是正が完了しない事項がある場合、本投資法人は、その裁量により、売買実行日の延期を含む契約上の措置を講ずることができるものとされています。 |

| 賃貸借の概要 | | | | | | |
|---|----|------|-----------------------|----------------|-----------------------------------|--------|
| 賃借人名 | 業種 | 賃借人数 | 総賃貸面積 (稼働率) | 年間賃料 (消費税別) | 契約期間 | 敷金・保証金 |
| 大田区 | 行政 | 1 | 8,285.90㎡ (100.0%) | (注) | 20年間 (2012年4月1日から2032年3月31日まで) | (注) |
| 契約種類：定期建物賃貸借契約 契約更改・改定： <ul style="list-style-type: none"> ・本物件にかかる路線価が契約締結日の路線価と比して20%以上上昇又は下落した場合に限り、賃貸人・賃借人間協議の上、賃料の改定ができるとされています。 ・賃貸人と賃借人が新たに合意した場合に限り、新たな合意に基づく条件で賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を再契約することができるとされています。 ・賃借人は、賃貸人と転借人との間の本転貸借契約に基づき転借人が本転貸借契約を中途解約する場合には、2022年3月31日（同日を含みます。）までに解約する場合には当該解約日から契約期間の最終日までの賃料相当額（但し、賃料が改定された場合には、改定後の賃料相当額とします。以下「残存賃料相当額」といいます。）を、2022年4月1日（同日を含みます。）以降に解約する場合には、残存賃料相当額の90%相当額を、解約時に一括して違約金として賃貸人に支払う場合に関し、本契約を中途で解約することができるとされています。但し、解約時において、新たな賃借人と賃貸人との間で、本契約と同等の条件の賃貸借契約が締結された場合には、賃借人は残存賃料相当額又は残存賃料相当額の90%相当額を支払うことを要しないとされています。 | | | | | | |
| その他の事項： なし | | | | | | |
| (注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。 | | | | | | |

| 鑑定評価書の概要 | | |
|--------------|----------------|-------|
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 鑑定評価額 | 4,970百万円 | |
| 価格時点 | 2023年1月31日 | |
| 直接還元法による収益価格 | 5,020百万円 | |
| | 還元利回り | 4.0% |
| DCF法による収益価格 | 4,920百万円 | |
| | 割引率 | 3.4% |
| | 最終還元利回り | 4.0% |
| 原価法による積算価格 | 4,920百万円 | |
| | 土地割合 | 74.8% |
| | 建物割合 | 25.2% |

本物件の特性

取得のポイント

- ・大田区をテナントとする、地域経済の雇用創出とものづくりの技術継承に貢献する工場アパートの取得
- ・地方公共団体である大田区との長期の定期建物賃貸借契約（期間20年）を通じた高い安定性の確保
- ・J-REIT初のポジティブ・インパクト投資を通じた継続的なPREの開拓とESGの取組み

継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・テナントである大田区との期間20年（原則解約不可）の長期の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・大田区が計画する「高付加価値を生み出すものづくり産業の集積地」を具現化するものとして長期にわたって中小製造業に対する支援が見込まれる施設

汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

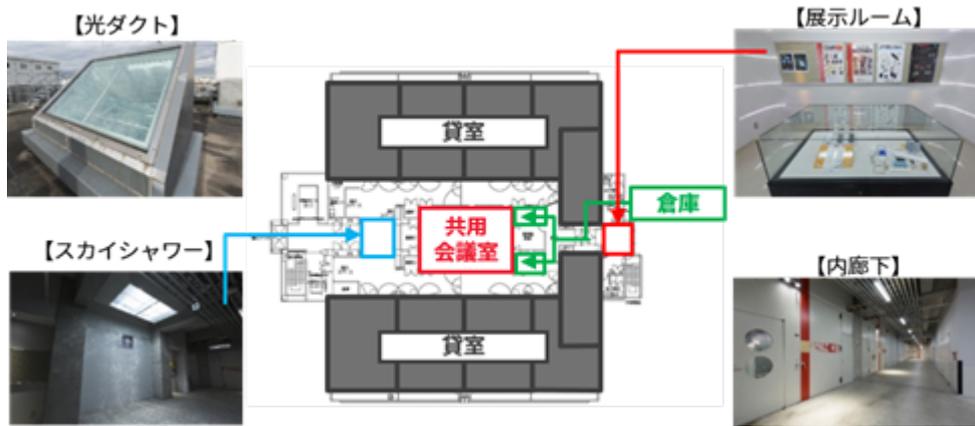
- ・周辺は中小製造業の工場が数多く集積するエリアであり、本物件のエンドテナントにとって、関連企業や主要取引先とのビジネスを行う上で高い利便性を有する立地
 - ・本物件が所在する大田区は製造業の製造品出荷額等・従業者数・製造業事業所数の全てにつき東京23区で1位（注）であり、中小製造業の底堅いテナントニーズが存在
- （注）製造品出荷額等については2020年1月～2020年12月、従業者数及び製造業事業所数については2021年6月1日現在の実績に基づきます（出所：総務省・経済産業省「令和3年経済センサス 活動調査結果」）。

<施設>

- ・床荷重1-2階2.5t/m²/3-4階1.5t/m²、有効天井高1階4.1m/2階3.8m/3-4階3.0m、大型機械や原料の搬入も可能な荷物用6.0tエレベーター1基、常用エレベーター1基を備えた汎用性の高いスペック
- ・共用部分として会議室や商談スペース、展示スペースを設置しており、生産や研究開発の用途に留まらない利用が可能



< 代表的なフロア構成 >



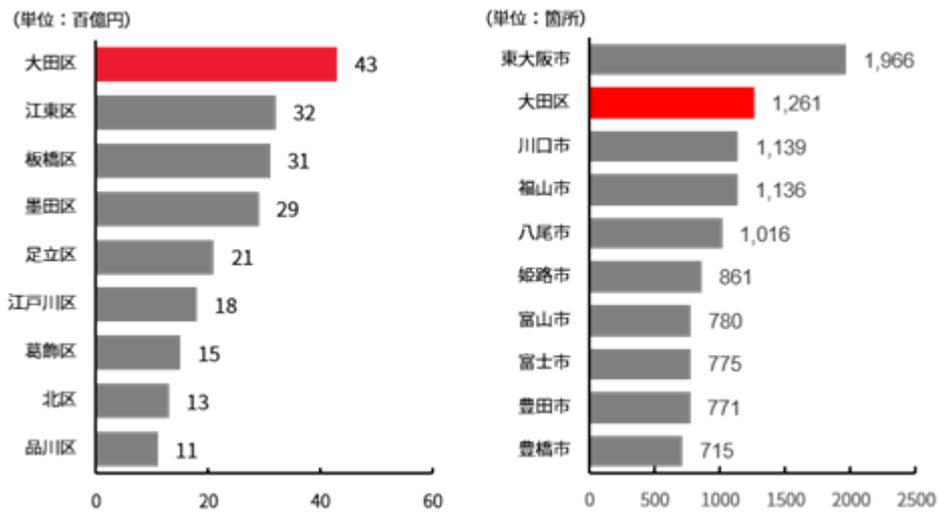
ものづくり産業のまちとして日本を代表する中小製造業が集積する大田区では公営・民営の工場アパートが多数所在



(注1) 「テクノFRONT森ヶ崎」については、2023年4月より民営化される予定です。

(注2) 「IIIF大田マニュファクチャリングセンター」について、本書の日付現在における名称は「OTAテクノCORE」ですが、本投資法人の取得後に名称を変更する予定です。

< 製造品出荷額等 (2020年) (東京23区) > < 製造業事業所数 (2021年6月1日現在) (政令指定都市を除く全国) >



(出所) 総務省・経済産業省「令和3年経済センサス 活動調査結果」に基づき本資産運用会社が作成

中小製造業への支援と地域経済の発展への貢献により持続可能な社会を目指す本物件の取組み

・本物件の取得は、本資産運用会社がSDGsにおいて重視する項目に該当し、持続可能な社会の実現に貢献すると、本投資法人は考えています。

「地域経済の発展を不動産面から支える取組み (PRE)」



本物件の取得については、国連環境計画・金融イニシアティブが提唱する「ポジティブ・インパクト金融原則」に基づくものとしてその適合性について第三者から意見を取得しています。



(3) 取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ全体の概要

ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡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71物件(取得(予定)価格の合計316,532百万円)、インフラ不動産6物件(取得価格の合計72,300百万円)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 | 3.5 | 18,709 |
| | | | | IIF野田ロジスティクスセンター | 6,500 | 1.7 | 9,830 |
| | | | | IIF新砂ロジスティクスセンター | 5,300 | 1.4 | 8,090 |
| | | | | IIF越谷ロジスティクスセンター | 2,000 | 0.5 | 3,330 |
| | | | | IIF習志野ロジスティクスセンター (底地) | 1,190 | 0.3 | 3,690 |
| | | | | IIF習志野ロジスティクスセンター (注4) | 4,550 | 1.2 | 7,040 |
| | | | | IIF厚木ロジスティクスセンター | 3,100 | 0.8 | 4,230 |
| | | | | IIF横浜都筑ロジスティクスセンター | 2,350 | 0.6 | 3,640 |
| | | | | IIFさいたまロジスティクスセンター | 1,490 | 0.4 | 2,560 |
| | | | | IIF厚木ロジスティクスセンター(注5) | 4,477 | 1.2 | 7,510 |
| | | | | IIF川口ロジスティクスセンター | 1,770 | 0.5 | 5,390 |
| | | | | IIF柏ロジスティクスセンター | 1,810 | 0.5 | 3,490 |
| | | | | IIF三郷ロジスティクスセンター | 3,550 | 0.9 | 6,560 |
| | | | | IIF入間ロジスティクスセンター | 3,184 | 0.8 | 4,550 |
| | | | | IIF加須ロジスティクスセンター | 2,361 | 0.6 | 3,030 |
| | | | | IIF羽村ロジスティクスセンター(注6) | 672 | 0.2 | 74 |
| | | | | IIF板橋ロジスティクスセンター | 1,717 | 0.4 | 2,290 |
| | | | IIF昭島ロジスティクスセンター | 8,019 | 2.1 | 8,800 | |
| | | | IIF湘南ロジスティクスセンター | 7,380 | 1.9 | 9,030 | |
| | | | 大阪圏 | IIF西宮ロジスティクスセンター | 2,159 | 0.6 | 3,210 |
| | | | | IIF東大阪ロジスティクスセンター | 2,280 | 0.6 | 4,370 |
| | | | | IIF泉大津e-shopロジスティクス センター(底地) | 4,000 | 1.0 | 4,320 |
| | | | | IIF泉佐野フードプロセス& ロジスティクスセンター | 860 | 0.2 | 1,160 |
| | | | | IIF京田辺ロジスティクスセンター | 5,730 | 1.5 | 8,470 |
| | | | | IIF大阪此花ロジスティクスセンター | 8,700 | 2.2 | 10,800 |
| | | | | IIF大阪住之江ロジスティクスセンター | 12,100 | 3.1 | 16,200 |
| | | | | IIF大阪住之江ロジスティクスセンター | 2,540 | 0.7 | 3,070 |
| | | | | IIF神戸西ロジスティクス センター(底地) | 1,960 | 0.5 | 2,480 |
| | | | | IIF兵庫たつのロジスティクスセンター | 3,915 | 1.0 | 4,580 |
| | | | | IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター | 3,500 | 0.9 | 3,920 |
| | | | IIF近江八幡ロジスティクスセンター | 1,810 | 0.5 | 2,220 | |
| | | | 名古屋圏 | IIF名古屋ロジスティクスセンター | 1,050 | 0.3 | 1,580 |
| IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター | 2,343 | 0.6 | | 3,240 | | | |
| IIF四日市ロジスティクスセンター(注7) | 8,912 | 2.3 | | 10,300 | | | |
| その他 | IIF鳥栖ロジスティクスセンター | 1,570 | 0.4 | 2,500 | | | |
| | IIF盛岡ロジスティクスセンター | 600 | 0.2 | 1,530 | | | |
| | IIF広島ロジスティクスセンター | 3,540 | 0.9 | 4,910 | | | |

| アセット クラス | 目標投 資比率 | アセット カテゴリー | エリア (注1) | 物件名称 | 取得(予定) 価格 (百万円) (注2) | 対資産 総額比 (%) | 期末算定 価額又は 鑑定評価額 (百万円) (注3) | |
|---------------------|-------------------------------|----------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------|-------------------|--|---------|
| インダ ストリアル 不動産 | 50% ~ 80% | 物流施設 | その他 | IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクス センター(底地) | 860 | 0.2 | 1,060 | |
| | | | | IIF福岡東ロジスティクスセンター | 1,860 | 0.5 | 2,280 | |
| | | | | IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター | 5,170 | 1.3 | 5,730 | |
| | | | | IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター (注8) | 10,179 | 2.6 | 11,800 | |
| | | | | IIF仙台大和ロジスティクスセンター (注9) | 1,546 | 0.4 | 1,910 | |
| | | | | IIF太田ロジスティクスセンター | 1,010 | 0.3 | 1,210 | |
| | | | | IIF盛岡ロジスティクスセンター | 1,302 | 0.3 | 1,540 | |
| | | | | IIF札幌ロジスティクスセンター | 2,480 | 0.6 | 2,770 | |
| | | | | IIF郡山ロジスティクスセンター | 2,585 | 0.7 | 3,350 | |
| | | | | IIF広島西風新都ロジスティクスセンター | 6,208 | 1.6 | 6,740 | |
| | | 物流施設小計 | | | | 175,893 | 45.2 | 239,093 |
| | | 工場・研究 開発施設等 | 東京圏 | IIF戸塚テクノロジーセンター(底地) | 4,500 | 1.2 | 5,360 | |
| | | | | IIF横浜都筑テクノロジーセンター | 1,100 | 0.3 | 1,360 | |
| | | | | IIF三鷹カードセンター | 8,700 | 2.2 | 9,850 | |
| | | | | IIF蒲田R&Dセンター | 7,200 | 1.9 | 8,380 | |
| | | | | IIF川崎サイエンスセンター | 2,168 | 0.6 | 3,000 | |
| | | | | IIF相模原R&Dセンター | 3,100 | 0.8 | 4,740 | |
| | | | | IIF横浜新山下R&Dセンター | 3,810 | 1.0 | 4,200 | |
| | | | | IIF浦安マシナリーメンテナンス センター(底地) | 1,300 | 0.3 | 1,690 | |
| | | | | IIF横須賀テクノロジーセンター | 4,000 | 1.0 | 4,520 | |
| | | | | IIF湘南テクノロジーセンター | 1,200 | 0.3 | 1,380 | |
| | | | | IIF戸塚マンユファクチュアリング センター(底地) | 2,300 | 0.6 | 2,610 | |
| | | | | IIF厚木マンユファクチュアリング センター(注10)(注11) | 12,200 | 3.1 | 16,300 | |
| | | | | IIF新川崎R&Dセンター | 6,300 | 1.6 | 8,720 | |
| | | | | IIF市川フードプロセスセンター | 6,200 | 1.6 | 6,770 | |
| | | | | IIF横浜都筑R&Dセンター | 5,900 | 1.5 | 6,170 | |
| | | | | IIF湘南ヘルスイノベーションパーク (注12) | 38,500 | 9.9 | 44,900 | |
| | | | | IIF市原マンユファクチュアリング センター(底地) | 15,910 | 4.1 | 18,690 | |
| | | | | IIF入間マンユファクチュアリング センター(底地) | 2,550 | 0.7 | 2,920 | |
| | | | | IIF飯能マンユファクチュアリング センター(底地) | 2,335 | 0.6 | 3,010 | |
| | | | | IIF大田マンユファクチュアリング センター | 4,570 | 1.2 | 4,970 | |
| | | | | 名古屋圏 | IIF岐阜各務原マンユファクチュアリング センター(底地) | 225 | 0.1 | 261 |
| | | | | | IIF岡崎マンユファクチュアリング センター(底地) | 3,930 | 1.0 | 4,330 |
| その他 | IIF掛川マンユファクチュアリング センター(底地) | | | 1,540 | 0.4 | 1,770 | | |

| 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 資産 | 50% ~ 80% | 工場・研究 開発施設等 | その他 | IIF栃木真岡マニユファクチュアリング センター（底地） | 1,100 | 0.3 | 1,340 |
| | | | | 工場・研究開発施設等小計 | 140,639 | 36.2 | 167,241 |
| インダストリアル不動産中計 | | | | | 316,532 | 81.4 | 406,334 |
| 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 | 10.6 | 41,400 |
| | | | | IIF品川データセンター | 4,900 | 1.3 | 7,400 |
| | | | | IIF東松山ガスタンクメンテナ ンスセンター（底地） | 690 | 0.2 | 798 |
| | | | 大阪圏 | IIF神戸地域冷暖房センター | 18,100 | 4.7 | 12,300 |
| | | | | IIF大阪豊中データセンター | 5,600 | 1.4 | 6,580 |
| | | | 名古屋圏 | IIF名古屋港タンクターミナル（底地） | 1,900 | 0.5 | 2,240 |
| インフラ不動産中計 | | | | | 72,300 | 18.6 | 70,718 |
| ポートフォリオ合計 | | | | | 388,833 | 100.0 | 477,052 |

(注1) エリアについては、以下のとおりです。

「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

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

「名古屋圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

「その他」とは、東京圏、大阪圏及び名古屋圏に該当しないエリアをいいます。

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

(注3) 「期末算定価額又は鑑定評価額」は、既存保有資産については2023年1月31日を価格時点とする本投資法人の規約（以下「規約」ということがあります。）に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、取得予定資産については2023年1月31日を価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又はシービーアールイー株式会社による鑑定評価書（「IIF厚木ロジスティクスセンター」については未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書）に基づいています。

(注4) 「IIF習志野ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、底地と借地権付建物のそれぞれを信託財産とする2つの信託受益権を保有しています。以下同じです。

(注5) 「IIF厚木ロジスティクスセンター」の「取得（予定）価格」は、当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及びCMフィーの合計金額を加算した価格を記載しています。なお、実際の建物の取得価格の変動により、左記の価格は実際の取得価格とは異なる場合があります。

(注6) 「IIF羽村ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手しており、2022年12月7日に解体工事が完了しています。なお、「取得価格」は、2016年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格を記載しています。また、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ホ) 個別資産の概要」に記載の当該物件にかかる「再開発事業の日程」の新築工事期間及び新規運用開始の予定時期、並びに、「再開発後の物件概要」の建物（本再開発物件）の取得予定年月日、建物の建築時期及び建物価格については、本書の日付現在、未定となります。

(注7) 「IIF四日市ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、2021年12月13日付で既存棟を取得（取得価格：3,530百万円）しており、当該物件に係る各数値等は、既存棟に係るものを含みます。以下同じです。

(注8) 「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、2018年3月14日付で「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（増築棟）」を増築により追加取得（取得価格：1,135百万円）しており、当該物件に係る各数値等は、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター（増築棟）」に係るものを含みます。以下同じです。

(注9) 「IIF仙台大和ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、2017年12月22日付で仙台大和増築棟を増築により追加取得（取得価格：66百万円）しており、当該物件に係る各数値等は、仙台大和増築棟に係るものを含みます。以下同じです。

(注10) 「IIF厚木マニユファクチュアリングセンター」については、第26期取得済資産である「IIF厚木マニユファクチュアリングセンター（建物）」及び保有資産である「IIF厚木マニユファクチュアリングセンター（底地）」の土地建物全体に係る情報を記載しています。以下同じです。

(注11) 「IIF厚木マニユファクチュアリングセンター」について、本投資法人は、底地と底地上の建物のそれぞれを信託財産とする2つの信託受益権を保有しています。以下同じです。

(注12) 「IIF湘南ヘルスイノベーションパーク」について、本投資法人は、2022年12月21日付で、当該物件の運営委託先となる予定のiPi設立準備株式会社の株式41,000株（発行済株式の41.0%）を、2023年4月1日をもって、348,500千円にて取得する（代金支払予定日は2023年4月3日）ことを内容とする株式譲渡契約を武田薬品工業株式会社との間で締結しています。

テナントとの契約状況

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

| アセット カテゴリー | 物件 番号 | 物件名称 | テナント名称 (注1) | 賃借 人数 (注2) | 契約形態 | 総賃貸 可能面積 (㎡) (注3) | 年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4) | 平均 契約 期間 (注5) | 平均 賃貸借 契約 残存 期間 (注6) |
|---------------|----------|--|--------------------------|------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 物流施設 | L-1 | IIF東雲 ロジスティクス センター (準共有持分 53%) | 佐川急便 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 27,493.29 (注7) | 795 (注7) | 20.0年 | 2.1年 |
| | L-4 | IIF野田 ロジスティクス センター | 三菱電機 ロジスティクス 株式会社等 | 2 | 定期建物 賃貸借契約 | 38,828.10 | - (注8) | 5.0年 | 2.3年 |
| | L-5 | IIF新砂 ロジスティクス センター | 佐川急便 株式会社 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 5,741.75 | 358 | 20.0年 | 14.5年 |
| | L-7 | IIF越谷 ロジスティクス センター | 株式会社 ツカサ | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 10,113.50 | 166 | 5.0年 | 2.0年 |
| | L-8 | IIF西宮 ロジスティクス センター | 鈴與株式会社 | 2 | 定期建物 賃貸借契約 | 17,200.00 | - (注8) | 26.7年 | 12.4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 | 事業用 借地権設定 契約 | 19,834.71 (土地) | - (注8) | 71.3年 | 71.0年 |
| | L-10 | IIF習志野 ロジスティクス センター | サッポロ ビール 株式会社等 | 2 | 定期建物 賃貸借契約 等 | 83,905.16 (注9) | - (注8) | 28.0年 | 17.1年 |
| | L-11 | IIF厚木 ロジスティクス センター | サン都市建物 株式会社 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 20,661.13 | - (注8) | 15.0年 | 3.7年 |
| | L-12 | IIF横浜都筑 ロジスティクス センター | 株式会社拓洋 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 9,615.82 | - (注8) | 15.0年 | 10.8年 |
| | L-13 | IIFさいたま ロジスティクス センター | 株式会社 MMコーポ レーション | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 8,995.00 | 133 | 13.0年 | 8.9年 |
| | L-14 | IIF名古屋 ロジスティクス センター | 日本空輸 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 8,721.01 | - (注8) | 4.5年 | 0.6年 |
| | L-15 | IIF厚木ロジス ティクスセンター (再開発) | 東京ロジ ファクトリー 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 (注10) | 22,843.07 | - | 15.0年 | 15.0年 |
| | L-16 | IIF川口 ロジスティクス センター | 株式会社 日立物流 首都圏 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 11,705.02 | - (注8) | 10.0年 | 0.5年 |
| | L-18 | IIF東大阪 ロジスティクス センター | 摂津倉庫 株式会社等 | 2 | 定期建物 賃貸借契約 等 | 20,528.42 | - (注8) | 26.4年 | 13.9年 |

| アセット カテゴリー | 物件 番号 | 物件名称 | テナント名称 (注1) | 賃借 人数 (注2) | 契約形態 | 総賃貸 可能面積 (㎡) (注3) | 年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4) | 平均 契約 期間 (注5) | 平均 賃貸借 契約 残存 期間 (注6) |
|---------------|----------------------------|---|-------------------------------|------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 物流施設 | L-19 | IIF柏 ロジスティクス センター | ピップ物流 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 17,379.78 | - (注8) | 5.0年 | 3.9年 |
| | L-20 | IIF三郷 ロジスティクス センター | 株式会社拓洋 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 19,019.71 | - (注8) | 30.1年 | 13.3年 |
| | L-21 | IIF入間 ロジスティクス センター | 第一貨物 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 17,881.65 | - (注8) | 30.0年 | 17.1年 |
| | L-22 | IIF鳥栖 ロジスティクス センター | 日野出 株式会社等 | 2 | 普通建物 賃貸借契約 等 | 13,862.05 | - (注8) | 5.4年 | 3.4年 |
| | L-24 | IIF盛岡 ロジスティクス センター | 株式会社日本 アクセス | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 8,001.57 | - (注8) | 7.0年 | 5.8年 |
| | L-25 | IIF広島ロジス ティクスセンター | 株式会社 ムロオ | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 22,768.24 | - (注8) | 15.0年 | 5.0年 |
| | L-26 | IIF泉大津e-shop ロジスティクス センター(底地) | コーナン商事 株式会社 | 1 | 事業用借地 権設定契約 | 48,932.00 (土地) | - (注8) | 20.0年 | 0.8年 |
| | L-27 | IIF泉佐野フード プロセス& ロジスティクス センター | 株式会社 ナカノ商会 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 13,947.83 | - (注8) | 10.0年 | 1.2年 |
| | L-28 | IIF京田辺 ロジスティクス センター | タカラ物流 システム 株式会社 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 33,243.99 | - (注8) | 10.0年 | 4.0年 |
| | L-29 | IIF福岡古賀 ヴィークル ロジスティクス センター(底地) | オリックス 自動車 株式会社 | 1 | 事業用借地 権設定契約 | 30,815.97 (土地) | - (注8) | 20.0年 | 11.4年 |
| | L-30 | IIF福岡東 ロジスティクス センター | トール エクスプレス ジャパン 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 11,262.86 | - (注8) | 15.0年 | 7.2年 |
| | L-31 | IIF大阪此花 ロジスティクス センター | 佐川急便 株式会社 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 46,262.20 | - (注8) | 36.3年 | 3.2年 |
| | L-32 | IIF加須 ロジスティクス センター | ピップ 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 17,744.41 | - (注8) | 10.0年 | 2.2年 |
| | L-33 | IIF羽村 ロジスティクス センター(注11) | - | - | 定期建物 賃貸借契約 | - | - | - | - |
| L-34 | IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター | 福岡倉庫 株式会社 | 3 | 定期建物 賃貸借契約 | 24,967.58 | - (注8) | 6.5年 | 5.0年 | |

| アセット カテゴリー | 物件 番号 | 物件名称 | テナント名称 (注1) | 賃借 人数 (注2) | 契約形態 | 総賃貸 可能面積 (㎡) (注3) | 年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4) | 平均 契約 期間 (注5) | 平均 賃貸借 契約 残存 期間 (注6) |
|---------------|----------|---------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 物流施設 | L-35 | IIF福岡箱崎 ロジスティクス センター | 株式会社 エヌ・ティ・ ティ・ ロジスコ等 | 4 | 定期建物 賃貸借契約 | 51,530.51 | - (注8) | 8.6年 | 5.1年 |
| | L-36 | IIF板橋 ロジスティクス センター | 株式会社 ヒガシ トゥエンティワ ン | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 5,057.68 | - (注8) | 20.0年 | 3.4年 |
| | L-37 | IIF仙台大和 ロジスティクス センター(注12) | 三八五流通 株式会社 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 15,555.15 | - (注8) | 5.0年 | 4.0年 |
| | L-38 | IIF太田 ロジスティクス センター | 名鉄運輸 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 6,900.01 | - (注8) | 20.0年 | 2.2年 |
| | L-39 | IIF大阪住之江 ロジスティクス センター | SBS東芝ロジス ティクス 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 52,201.30 | - (注8) | 20.0年 | 2.2年 |
| | L-40 | IIF大阪住之江 ロジスティクス センター | SBS東芝ロジス ティクス 株式会社 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 12,299.76 | - (注8) | 1.0年 | 0.7年 |
| | L-41 | IIF盛岡 ロジスティクス センター | 三八五流通 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 12,383.30 | - (注8) | 3.0年 | 2.3年 |
| | L-42 | IIF札幌 ロジスティクス センター | 日本通運 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 13,064.75 | - (注8) | 7.0年 | 0.4年 |
| | L-44 | IIF郡山 ロジスティクス センター | 株式会社 ニチレイロジ グループ本社 | 2 | 定期建物 賃貸借契約 | 17,533.15 | - (注8) | 20.0年 | 1.8年 |
| | L-45 | IIF神戸西 ロジスティクス センター(底地) | コーナン商事 株式会社 | 1 | 事業用借地 権設定契約 | 33,000.00 (土地) | - (注8) | 20.0年 | 14.2年 |
| | L-46 | IIF兵庫たつの ロジスティクス センター | 株式会社 日立物流 | 1 | 定期建物賃 貸借契約 | 25,186.78 | - (注8) | 10.0年 | 4.2年 |
| | L-47 | IIF昭島 ロジスティクス センター | 東京ロジ ファクトリー 株式会社 | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 31,071.21 | - (注8) | 10.0年 | 4.8年 |
| | L-48 | IIF岐阜各務原 ロジスティクス センター | 澁澤倉庫 株式会社 | 1 | 定期建物賃 貸借契約 | 16,708.51 | - (注8) | 10.0年 | 5.2年 |
| | L-49 | IIF広島西風新都 ロジスティクス センター | 株式会社 ネストロジス ティクス | 1 | 定期建物賃 貸借契約 | 28,988.91 | - (注8) | 20.0年 | 16.3年 |

| アセット カテゴリー | 物件 番号 | 物件名称 | テナント名称 (注1) | 賃借 人数 (注2) | 契約形態 | 総賃貸 可能面積 (㎡) (注3) | 年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4) | 平均 契約 期間 (注5) | 平均 賃貸借 契約 残存 期間 (注6) |
|----------------|----------|--------------------------|---------------------|------------------|--------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 物流施設 | L-50 | IIF湘南ロジスティクスセンター | 株式会社スズケン | 1 | 定期建物賃貸借契約 | 23,728.15 | - (注8) | 20.0年 | 6.0年 |
| | L-51 | IIF四日市ロジスティクスセンター | 鹿島建物総合管理株式会社 | 2 | 定期建物賃貸借契約 | 51,504.25 | - (注8) | 10.0年 | 8.5年 |
| | L-52 | IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター | 株式会社ワークマン | 1 | 定期建物賃貸借契約 | 17,916.90 | - (注8) | 5.0年 | 2.3年 |
| | L-53 | IIF近江八幡ロジスティクスセンター | 株式会社関西丸和ロジスティクス | 1 | 定期建物賃貸借契約 | 25,111.07 | - (注8) | 20.0年 | 13.1年 |
| 工場・研究 開発施設等 | F-1 | IIF戸塚テクノロジーセンター(底地) | 大成建設株式会社 | 1 | 事業用定期借地権設定契約 | 31,442.47 (土地) | 276 | 30.0年 | 16.3年 |
| | F-2 | IIF横浜都筑テクノロジーセンター | テュフラインランドジャパン株式会社 | 1 | 定期建物賃貸借契約 | 4,655.48 | 118 | 22.0年 | 6.8年 |
| | F-3 | IIF三鷹カードセンター | 株式会社ジェーシービー | 1 | 普通建物賃貸借契約 | 21,615.01 | 729 | 28.5年 | 7.2年 |
| | F-5 | IIF蒲田R&Dセンター | 東京計器株式会社 | 1 | 定期建物賃貸借契約 | 21,896.56 | - (注8) | 14.9年 | 2.2年 |
| | F-6 | IIF川崎サイエンスセンター | ジョンソン・エンド・ジョンソン株式会社 | 1 | 定期建物賃貸借契約 | 4,857.73 | - (注8) | 15.0年 | 5.4年 |
| | F-7 | IIF相模原R&Dセンター | マイクロンメモリジャパン株式会社 | 2 | 普通建物賃貸借契約 | 19,328.40 | - (注8) | 9.9年 | 3.8年 |
| | F-8 | IIF横浜新山下R&Dセンター | ゼット・エフ・ジャパン株式会社 | 1 | 定期建物賃貸借契約 | 4,887.83 | - (注8) | 20.0年 | 3.7年 |
| | F-9 | IIF掛川マニファクチュアリングセンター(底地) | シーバイエス株式会社 | 1 | 事業用定期借地権設定契約 | 66,171.92 (土地) | - (注8) | 30.0年 | 22.0年 |
| | F-10 | IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター(底地) | 西尾レントオール株式会社 | 1 | 事業用定期借地権設定契約 | 7,925.94 (土地) | - (注8) | 49.0年 | 41.3年 |
| | F-11 | IIF横須賀テクノロジーセンター | 株式会社ニコン | 1 | 普通建物賃貸借契約 | 13,779.77 | - (注8) | 10.0年 | 2.7年 |

| アセット カテゴリー | 物件 番号 | 物件名称 | テナント名称 (注1) | 賃借 人数 (注2) | 契約形態 | 総賃貸 可能面積 (㎡) (注3) | 年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4) | 平均 契約 期間 (注5) | 平均 賃貸借 契約 残存 期間 (注6) |
|----------------|----------|---|-------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 工場・研究 開発施設等 | F-12 | IIF湘南 テクノロジー センター | 株式会社 ニコン | 1 | 普通建物 賃貸借契約 | 7,244.71 | - (注8) | 10.0年 | 2.7年 |
| | F-14 | IIF戸塚 マニファク チュアリング センター(底地) | 三池工業 株式会社 | 1 | 事業用定期 借地権設定 契約 | 19,458.49 (土地) | - (注8) | 49.9年 | 44.1年 |
| | F-15 | IIF厚木 マニファク チュアリング センター (注13) | 市光工業 株式会社等 | 2 | 定期建物賃 貸借契約等 | 97,153.03 | - (注8) | 10.0年 | 5.4年 |
| | F-17 | IIF新川崎R&D センター | NECネット エスアイ 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 11,865.54 | - (注8) | 10.0年 | 6.3年 |
| | F-18 | IIF市川フード プロセスセンター | 株式会社兵食等 | 2 | 定期建物 賃貸借契約 | 27,424.22 | - (注8) | 20.0年 | 13.3年 |
| | F-19 | IIF岐阜各務原 マニファク チュアリング センター(底地) | テルモ・ クリニカル サプライ 株式会社 | 1 | 土地賃貸借 契約 | 12,551.51 (土地) | - (注8) | 30.0年 | 25.3年 |
| | F-20 | IIF横浜都筑R&Dセ ンター | 株式会社 アイネス | 1 (注14) | 定期建物 賃貸借契約 | 18,132.42 | - (注8) | 5.0年 | 0.8年 |
| | F-21 | IIF岡崎マニ ファクチュア リング センター(底地) | 三菱UFJ信託銀 行株式会社 | 1 | 事業用 借地権設定 契約 | 42,049.87 (土地) | - (注8) | 20.0年 | 16.5年 |
| | F-22 | IIF湘南ヘルス イノベーション パーク | 武田薬品工業株 式会社等 | 8 | 普通建物賃 貸借契約等 | 130,342.61 | - (注8) | 18.7年 | 15.3年 |
| | F-23 | IIF市原マニ ファクチュア リング センター(底 地) | 株式会社三井 E&Sホール ディングス | 2 | 事業用借地 権設定契約 | 637,802.64 (土地) | - (注8) | 18.5年 | 14.8年 |
| | F-24 | IIF入間マニ ファクチュア リング センター(底 地) | 鬼怒川ゴム 工業株式会社 | 1 | 事業用定期 借地権設定 契約 | 34,384.62 (土地) | - (注8) | 49.9年 | 47.2年 |
| | F-25 | IIF栃木真岡マ ニファクチュ アリングセン ター(底地) | 鬼怒川ゴム 工業株式会社 | 1 | 事業用定期 借地権設定 契約 | 92,826.16 (土地) | - (注8) | 49.9年 | 47.2年 |
| | F-26 | IIF飯能マニ ファクチュア リング センター(底 地) | 日建リース 工業株式会社 | 1 | 事業用定期 借地権設定 契約 | 145,759.02 (土地) | - (注8) | 30.0年 | 26.9年 |

| アセット カテゴリー | 物件 番号 | 物件名称 | テナント名称 (注1) | 賃借 人数 (注2) | 契約形態 | 総賃貸 可能面積 (㎡) (注3) | 年間賃料 (消費税別) (百万円) (注4) | 平均 契約 期間 (注5) | 平均 賃貸借 契約 残存 期間 (注6) |
|----------------|----------|---------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 工場・研究 開発施設等 | F-27 | IIF大田マニユ ファクチュアリン グセンター | 大田区 | 1 | 定期建物賃 貸借契約 | 8,285.90 | - (注8) | 20.0年 | 8.3年 |
| インフラ 施設 | I-1 | IIF神戸地域 冷暖房センター | 大阪ガス 株式会社 | 4 | 定期建物 賃貸借契約 | 11,476.05 | 665 | 12.0年 | 0.4年 |
| | I-2 | IIF羽田空港 メンテナンス センター | 日本航空 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 81,995.81 | 1,946 | 15.4年 | 2.0年 |
| | I-4 | IIF品川デー タセンター | 株式会社 ザイマックス | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 19,547.11 | - (注8) | 10.0年 | 8.2年 |
| | I-5 | IIF大阪豊中デー タセンター | 関電 ファシリ ティーズ 株式会社 | 1 | 定期建物 賃貸借契約 | 20,027.14 | - (注8) | 10.0年 | 1.8年 |
| | I-7 | IIF名古屋港 タンクターミナル (底地) | NRS株式会社 | 1 | 事業用定期 借地権設定 契約 | 51,583.70 (土地) | - (注8) | 49.9年 | 40.0年 |
| | I-9 | IIF東松山 ガスタンク メンテナンス センター(底地) | 伊藤忠工業 ガス株式会社 | 1 | 事業用定期 借地権設定 契約 | 12,880.38 (土地) | - (注8) | 30.1年 | 21.9年 |
| 合計/平均 | | | | 102 | | 2,751,369.25 | 30,914 | 17.4 | 9.7年 |

- (注1) 「テナント名称」については、主要なテナントに関するもののみを記載しています。
- (注2) 「賃借人数」は、各不動産及び信託不動産に係る各賃貸借契約書に記載された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸借契約（使用貸借契約を含みます。）の数に基づき記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能面積」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る賃貸面積及び賃貸借契約を締結していない区画の賃貸可能面積の合計面積を記載しています。ただし、「IIF新砂ロジスティクスセンター」については、登記簿上の延床面積を記載しています。
- (注4) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された建物又は土地（底地の場合）に係る月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各不動産及び信託不動産の年間賃料の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注5) 「平均契約期間」は、各不動産及び信託不動産について、普通賃貸借契約の更新が行われている場合には、更新に係る直近の合意、原契約の更新状況又は法令により延長された期間を契約期間とし、賃料で加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注6) 「平均賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産の取得予定日のうち最終の日の翌日である2024年1月1日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日又は使用貸借契約満了日までの各期間を、賃料で加重平均して算出した期間を記載しています。
- (注7) 「IIF東雲ロジスティクスセンター（準共有持分53%）」については、賃貸借契約書に表示された年間賃料及び総賃貸可能面積に信託受益権の準共有持分割合を乗じ、年間賃料については百万円未満を切り捨てて、総賃貸可能面積については小数第3位をそれぞれ四捨五入して記載しています。
- (注8) 「IIF野田ロジスティクスセンター」、「IIF西宮ロジスティクスセンター」、「IIF習志野ロジスティクスセンター（底地）」、「IIF習志野ロジスティクスセンター」、「IIF厚木ロジスティクスセンター」、「IIF横浜都筑ロジスティクスセンター」、「IIF名古屋ロジスティクスセンター」、「IIF三郷ロジスティクスセンター」、「IIF入間ロジスティクスセンター」、「IIF鳥栖ロジスティクスセンター」、「IIF盛岡ロジスティクスセンター」、「IIF広島ロジスティクスセンター」、「IIF泉大津e-shopロジスティクスセンター（底地）」、「IIF泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター」、「IIF京田辺ロジスティクスセンター」、「IIF福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター（底地）」、「IIF福岡東ロジスティクスセンター」、「IIF大阪此花ロジスティクスセンター」、「IIF加須ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンター」、「IIF板橋ロジスティクスセンター」、「IIF仙台大和ロジスティクスセンター」、「IIF太田ロジスティクスセンター」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」、「IIF大阪住之江ロジスティクスセンター」、「IIF盛岡ロジスティクスセンター」、「IIF札幌ロジスティクスセンター」、「IIF郡山ロジスティクスセンター」、「IIF神戸西ロジスティクスセンター（底地）」、「IIF兵庫たつのロジスティクスセンター」、「IIF昭島ロジスティクスセンター」、「IIF岐阜各務原ロジスティクスセンター」、「IIF広島西風新都ロジスティクスセンター」、「IIF湘南ロジスティクスセンター」、「IIF四日市ロジスティクスセンター」、「IIF近江八幡ロジスティクスセンター」、「IIF滋賀竜王ロジスティクスセンター」、「IIF蒲田R&Dセンター」、「IIF川崎サイエンスセンター」、「IIF相模原R&Dセンター」、「IIF横浜新山下R&Dセンター」、「IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）」、「IIF横須賀テクノロジセンター」、「IIF湘南テクノロジセンター」、「IIF戸塚マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF厚木マニュファクチュアリングセンター」、「IIF新川崎R&Dセンター」、「IIF市川フードプロセスセンター」、「IIF岐阜各務原マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF横浜都筑R&Dセンター」、「IIF岡崎マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF湘南ヘルスイノベーションパーク」、「IIF市原マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF入間マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF栃木真岡マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF飯能マニュファクチュアリングセンター（底地）」、「IIF大田マニュファクチュアリングセンター」、「IIF品川データセンター」、「IIF大阪豊中データセンター」、「IIF名古屋港タンクターミナル（底地）」、「IIF東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）」の年間賃料については、賃借人の全部又は一部からの同意を得られていないため非開示としています。
- (注9) 「IIF習志野ロジスティクスセンター」については、底地の総賃貸可能面積と借地権付建物の総賃貸可能面積とを合算した数値に基づき算出しています。合計値についても同様です。
- (注10) 「IIF厚木ロジスティクスセンター」については、「契約形態」、「契約期間(残存期間)」及び「中途解約/賃料改定」については、当該物件の取得時において効力を有する予定の定期建物賃貸借予約契約書の表題及び文言に基づき記載していますが、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、当該賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。
- (注11) 「IIF羽村ロジスティクスセンター」について、本投資法人は、既存の建物を解体し、新たな建物を建設する再開発事業に着手していません。
- (注12) 「IIF仙台大和ロジスティクスセンター」についての各数値等は、仙台大和増築棟に係るものを含みます。
- (注13) 「IIF厚木マニュファクチュアリングセンター」については、底地の総賃貸可能面積と底地上の建物の総賃貸可能面積とを合算した数値に基づき算出しています。合計値についても同様です。なお、「平均契約期間」及び「平均賃貸借契約残存期間」については、底地と借地権付建物について、それぞれの賃料で加重平均して算出した期間を記載しています。
- (注14) 「IIF横浜都筑R&Dセンター」の現テナントである株式会社アイネスから解約通知を受領しており、2024年10月30日付で賃貸借契約が解約される予定です。そのため、「平均契約期間」は契約開始日から当該解約予定日までの期間を、「平均賃貸借契約残存期間」は基準日から当該解約予定日までの期間を記載しており、ポートフォリオ全体の「平均契約期間」及び「平均賃貸借契約残存期間」も当該解約を踏まえた平均契約期間及び平均賃貸借契約期間を考慮して算出しています。

主要な賃借人への賃貸条件

(イ) 主要な賃借人の状況は、以下のとおりです。

取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の賃貸面積比率において、株式会社三井E&Sホールディングスは、主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に該当します。株式会社三井E&Sホールディングスの業種、年間賃料、賃貸面積、契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約に関して特記すべき事項等については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ル) 主要なテナントに関する情報」をご参照ください。

(ロ) 取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の年間賃料比率において10%以上を占める賃借人は、以下のとおりです。

| 賃借人の名称 | 年間賃料（消費税別） （百万円）(注1) | 賃料比率 （%）(注2) |
|------------|-------------------------|-----------------|
| 武田薬品工業株式会社 | - (注3) | - (注3) |
| 小計 | - (注3) | - (注3) |
| 賃借人全体の合計 | 30,914 | 100.0 |

(注1) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（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）に係る年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注3) 賃借人である武田薬品工業株式会社から開示の同意を得られていないため、非開示としています。

主要な不動産等に関する情報

取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後の資産のうち、本書の日付現在において、「年間賃料合計」が「全年間賃料合計」の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

IIF湘南ヘルスイノベーションパーク

| | |
|------------|--------------------------|
| テナント総数 | 8 |
| 年間賃料（消費税別） | - (注2) |
| 賃料比率 | - (注2) |
| 総賃貸面積(注1) | 130,342.61m ² |
| 総賃貸可能面積 | 130,342.61m ² |

(注1) 「総賃貸面積」は、2023年1月31日時点の賃貸面積を記載しています。

(注2) テナントからの同意を得られていないため非開示としています。

ポートフォリオ分散の状況

取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後におけるポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。
 なお、本「ポートフォリオ分散の状況」に記載の以下の各数値の算出に当たっては、譲渡予定資産である「IIF神戸ロジスティクスセンター」については全て譲渡済とみなして計算しています。

(イ) アセットカテゴリー別

| アセットカテゴリー | 物件数 | 期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円)(注1) | 比率(%) (注2) |
|------------|-----|--------------------------------|---------------|
| 物流施設 | 47 | 239,093 | 50.1 |
| 工場・研究開発施設等 | 24 | 167,241 | 35.1 |
| インフラ施設 | 6 | 70,718 | 14.8 |
| 合計 | 77 | 477,052 | 100.0 |

(注1) 「期末算定価額又は鑑定評価額」は、既存保有資産については2023年1月31日を価格時点とする規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投資信託協会の定める規則に基づく鑑定評価書に基づき、取得予定資産については2023年1月31日を価格時点とする、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又はシービーアールイー株式会社による鑑定評価書（「IIF厚木ロジスティクスセンター」については未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価書）に基づいています。以下、(ロ)、(ハ)及び(ホ)において同じです。

(注2) 「比率」は、期末算定価額又は鑑定評価額の合計に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が100.0%にならない場合があります。以下、(ロ)、(ハ)及び(ホ)において同じです。

(ロ) エリア別

| エリア | 物件数 | 期末算定価額又は 鑑定評価額 (百万円) | 比率(%) |
|------|-----|----------------------------|-------|
| 東京圏 | 42 | 320,981 | 67.3 |
| 大阪圏 | 14 | 83,680 | 17.5 |
| 名古屋圏 | 6 | 21,951 | 4.6 |
| その他 | 15 | 50,440 | 10.6 |
| 合計 | 77 | 477,052 | 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 | 73 | 468,132 | 98.1 |
| 独立立地型 | 4 | 8,920 | 1.9 |
| 合計 | 77 | 477,052 | 100.0 |

(二) 賃貸借契約期間別

(契約期間)

| 賃貸借契約期間 | 賃借人数 (注1) | 年間賃料（消費税別） （百万円）(注2) | 比率（％） (注3) |
|-----------|--------------|-------------------------|---------------|
| 10年以上 | 73 | 27,654 | 89.5 |
| 2年以上10年未満 | 28 | 3,126 | 10.1 |
| 2年未満 | 1 | 133 | 0.4 |
| 合計 | 102 | 30,914 | 100.0 |

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

(注2) 「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定後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）に係る年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、複数の賃貸借契約が契約されている不動産及び信託不動産については、その合計額によります。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。後記「（残存期間）」についても同じです。

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

(残存期間)

| 賃貸借契約残存期間 (注) | 賃借人数 | 年間賃料（消費税別） （百万円） | 比率（％） |
|------------------|------|---------------------|-------|
| 10年以上 | 29 | 12,553 | 40.6 |
| 2年以上10年未満 | 50 | 14,859 | 48.1 |
| 2年未満 | 23 | 3,501 | 11.3 |
| 合計 | 102 | 30,914 | 100.0 |

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産の取得予定後である2024年1月1日から、各不動産及び信託不動産に係る賃貸借契約書（取得予定資産については、各取得予定資産の取得予定後において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約書）に表示された賃貸借契約満了日までの期間に基づいています。

(ホ) 総賃貸可能面積別

| 総賃貸可能面積 (注) | 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 | 22 | 233,360 | 48.9 |
| 10,000㎡以上30,000㎡未満 | 41 | 206,118 | 43.2 |
| 10,000㎡未満 | 14 | 37,574 | 7.9 |
| 合計 | 77 | 477,052 | 100.0 |

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

資本的支出の予定

既存保有資産（譲渡予定資産を除きます。）に関し、本書の日付現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分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湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | A棟のB棟化工事（A42W区画） | 2023年7月～2024年2月 | 250 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | 照明LED化（A2棟、B2棟、C2棟） | 2024年2月～2024年6月 | 220 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | 中央監視装置サーバ、監視端末更新 | 2021年10月～2023年7月 | 176 | - | 0 |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | A棟監視用産業コントローラ更新 | 2021年11月～2023年8月 | 167 | - | 0 |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | A4棟受変電設備増強 | 2023年5月～2024年7月 | 160 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | A3棟受変電設備増強 | 2023年11月～2025年1月 | 92 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | RI管理システム電装部品更新 | 2023年4月～2024年2月 | 90 | - | - |
| IIF四日市ロジスティクスセンター | 三重県四日市市 | 荷物用エレベーターリニューアル（1期） | 2024年8月～2024年10月 | 81 | - | - |
| IIF柏ロジスティクスセンター | 千葉県柏市 | 屋根改修工事（1期） | 2023年4月～2023年7月 | 70 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | 照明LED化（調光制御エリア_A2棟、B2棟、C2棟） | 2024年2月～2024年6月 | 70 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | 食堂リニューアル | 2023年7月～2024年3月 | 70 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | オフィス・会議室増設（34期_テナント入居） | 2023年10月～2024年4月 | 70 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | オフィス・会議室増設（35期_テナント入居） | 2024年4月～2024年10月 | 70 | - | - |
| IIF柏ロジスティクスセンター | 千葉県柏市 | 外壁塗装工事 | 2023年9月～2024年1月 | 69 | - | 0 |
| IIF品川データセンター | 東京都品川区 | 高圧ケーブル引換工事（1期/全3期） | 2023年4月～2023年12月 | 65 | - | - |
| IIF品川データセンター | 東京都品川区 | 高圧ケーブル引換工事（2期/全3期） | 2024年4月～2024年12月 | 65 | - | - |
| IIF大阪豊中データセンター | 大阪府豊中市 | 常用エレベーター更新工事（3・4号機） | 2023年6月～2024年1月 | 61 | - | - |
| IIF湘南ロジスティクスセンター | 神奈川県高座郡 | 外壁シール全面打ち替え工事 | 2024年8月～2024年9月 | 60 | - | - |
| IIF大阪豊中データセンター | 大阪府豊中市 | 常用エレベーター更新工事（1・2号機） | 2023年9月～2024年5月 | 60 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | オフィス・会議室増設（33期_テナント入居） | 2023年5月～2023年11月 | 60 | - | - |
| IIF品川データセンター | 東京都品川区 | 発電機用VCB更新（1号機） | 2023年6月～2023年7月 | 51 | - | - |
| IIF湘南ヘルスイノベーションパーク | 神奈川県藤沢市 | 電力監視設備情報通信機器更新 | 2023年4月～2024年6月 | 50 | - | - |

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文（ただし、本投資口に係る投資リスクに関連する記載に限ります。）を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降に発生した変更点は、__ 罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」ということがあります。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した又は取得を予定している個別の不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (1) 第31期取得済資産及び取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照下さい。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

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

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

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

不動産及び信託受益権に関するリスク

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

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

投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、本投資証券に対する需給状況、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。特に、2019年末に中国で確認された新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の世界的な感染拡大等により、日本を含む世界経済に深刻な影響が生じており、このような影響に対する懸念から一時的に本投資証券を含む有価証券の市場価格に悪影響が生じました。今後、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大等により更なる悪影響が生じる等した場合には、本投資証券の市場価格が下落する可能性があります。

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

(ロ) 投資証券の市場での取引に関するリスク

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

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

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

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

加えて、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標の推移 資産の運用等の状況 (ii) 次期の見通し (ロ) 決算後に生じた重要な事実 (参考情報)」及び後記「4 投資主総会の開催並びに規約及び役員の変更」に記載のとおり、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。しかしながら、このような方針にかかわらず、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該営業期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超えた金銭の分配額を含めた当該営業期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況の他、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向等を総合的に勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

(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、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。個別の資産の過去の受取賃料の状況は、当該資産の今後の受取賃料の状況と一致する保証はありません。また、不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ホ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象を産業用不動産に特化していることによるリスク

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

a. 産業用不動産全体に対する需要が減少するリスク

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

b. 特定の種類の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

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

c. 個別の産業用不動産に対する需要が減少するリスク

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

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

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

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

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

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

e. 環境関連法による規制及び環境関連法規制の変更に關するリスク

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

f. 産業用不動産に關する法規制等に伴うリスク

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

g. 産業用不動産固有の事故等に關するリスク

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

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

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

h. 産業用不動産に設置された設備等に關するリスク

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

(ロ) 公的セクターに対する投資が予定どおり進捗しないリスク

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

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

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

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

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

(八) 少数の賃借人に依存していることによるリスク

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

(二) 運用資産の立地の地域的な偏在及び種類の偏在に関するリスク

取得予定資産取得後及び譲渡予定資産譲渡後において本投資法人が保有することとなる不動産及び信託受益権の取得(予定)価格の総額に占める東京圏所在の物件の割合は、67.3%となる予定であり、東京圏における産業構造の変化、経済情勢の悪化、地震その他の災害などの理由により、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

(ホ) 本投資法人の成長戦略に関するリスク

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

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

(ヘ) 保有物件の再開発に関するリスク

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

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

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

(ト) インフラ施設を投資対象としていることによるリスク

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

加えて、本書の日付現在、インフラ施設の一部(空港、港湾施設、鉄道施設、道路・自動車道、水道、下水道、熱供給施設等のうち、公共的な性質を有するもの)は、2015年4月30日付で東京証券取引所が開設したインフラファンド市場における投資対象にも指定されています。

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

本投資法人の運用に関する一般的なリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行並びにそれらの条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、更には資金繰りがつかなくなる可能性があります。また、本投資法人が既存の借入れ及び投資法人債の返済資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

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

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

(ハ) 敷金及び保証金に関するリスク

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

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) KKRへの依存、利益相反に関するリスク

KKRの子会社である76株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の発行済株式総数の100%を保有し、また、本資産運用会社の役員には、KKRの子会社等の出身者が含まれます。したがって、KKRの利益が本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と異なる場合、利益相反の問題が生じる可能性があります。KKRは、本投資法人がKKR又はその関連会社等から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があります。また、本投資法人は、KKR又はその関連会社等と資産の取得等に関し直接又は間接的に競合する場合があります。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「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」及び「第二部投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人に関する利益相反取引ルール」をご参照下さい。)が、かかる対策が完全に機能するとは限りません。

なお、投信法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられてはならず、本投資法人の資産運用会社である株式会社KJRマネジメントは、本投資法人のほか、日本都市ファンド投資法人及び私募ファンド等からもAM業務を受託しています(詳細については参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。)。なお、日本都市ファンド投資法人は、主として商業施設、オフィスビル、住宅、ホテル及びこれらの用途の複合施設を投資対象とする投資法人であることから、産業用不動産を投資対象とする本投資法人とは、本書の日付現在、その投資対象が異なります。本資産運用会社は、各ファンドのAM業務に際して各ファンド間における利益相反防止のためのチェックリストを作成していますが、かかるチェックリストが想定どおり機能しない場合もあり得ます。

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

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

(八) 本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(二) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

不動産及び信託受益権に関するリスク

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

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、取得時には想定し得ない隠れた構造上その他の欠陥・瑕疵の存在等が取得後に判明するおそれもあります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。更に、本投資法人の取得時の調査においても、物理的、時間的その他の制約があり、調査が完全であるとの保証はありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、契約不適合責任を追及できるようにする予定ですが、表明及び保証を行わせ、又は契約不適合責任を追及できるようにすることができない可能性があるほか、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合に より高いと考えられます。

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

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

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定に係るリスク

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

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

また、定期的に見直しを旨とする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も、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e. 優先的購入権又は先買権その他の合意が存在することによるリスク

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

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

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

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

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 土地の境界等に係るリスク

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

(ハ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

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

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) 転貸に関するリスク

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

また、賃貸借契約が合意解約された場合又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借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、賃借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借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) マスターリース契約に関するリスク

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

(ル) 賃借人等による不動産の利用状況に関するリスク

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(カ) 底地物件に関するリスク

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

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

(コ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他による解除、その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取を請求できる場合（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對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。

(ク) 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(コ)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貸人の間の転貸借契約も終了するとされているため、賃借人から、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 使用許可を取得した敷地上に所在する物件に関するリスク

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

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約その他建物等の所有権等を取得するための契約（以下、本項において「売買契約」といいます。）を締結する可能性があります。また、本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、新たな建物を建築する目的で更地を購入したり、不動産の開発を行う特別目的会社に出資を行う可能性もあります。更に、本投資法人は、保有物件の状況によっては、既存の建物を取り壊した上で、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負契約を締結し、自ら保有物件の再開発を行うこともあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおり物件の引渡しを受けられない可能性その他の不動産の開発に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を負担する可能性があります。加えて、既存建物の取壊しに際しては解体費用を負担する必要があるほか、一時的に賃料収入が得られなくなる等のリスクも存在します。また、仮にこれらのリスクを排除又は軽減するための契約上の手当てをしている場合であってもそれが十分である保証はありません。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 埋立地に関するリスク

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

(ネ) 有害物質等に関するリスク

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

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

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

特に、本投資法人が投資対象とする産業用不動産の場合、立地が工場跡地、工業地域内等の土壤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壤汚染を惹起する可能性のある活動が行われていることもあり、上記リスクは他の資産を取得する場合に比して相対的に高いものとなることがあります。

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

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

(ナ) 不動産を信託受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

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

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

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

(ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

なお、取得予定資産の取得に係る売買契約の一部はフォワード・コミットメント等に該当します。詳細については前記「2 投資対象 (1) 第31期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照下さい。

(ル) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 2002年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 2003年10月31日)が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益や分配金の支払能力に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 太陽光発電設備が設置されている物件に係るリスク

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

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

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

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

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

a. 会計処理と税務処理との取扱いの不一致によるリスク

会計処理と税務処理との不一致（税会不一致）が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、法人税等の税負担が発生し、配当の原資となる会計上の利益は減少します。支払配当要件における配当可能利益の額（又は配当可能額）は会計上の税引前利益に基づき算定されることから、多額の法人税額が発生した場合には、配当可能利益の額の90%超の配当（又は配当可能額の90%超の金銭分配）ができず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、2015年度税制改正により、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税額の発生を抑えることができるようになり本リスクを軽減するための手当てがとられていますが、本投資法人の過去の事業年度に対する更正処分等により多額の追徴税額（過年度法人税等）が発生した場合には、法人税等は一時差異等調整引当額の対象とならないため、支払配当要件を満たすことができないリスクは残ります。

b. 借入先要件に関するリスク

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

c. 投資主の異動について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

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

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

その他

- (イ) 取得予定資産の組入れに関するリスク
本投資法人は、本募集に係る払込期日後、前記「2 投資対象 (1) 第31期取得済資産及び取得予定資産の概要 第31期取得済資産及び取得予定資産一覧」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。
しかし、締結された売買契約書において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取得できない可能性があります。
これらの場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力又は早期に取得予定資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間にこれらの物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ本募集による手取金を有利に運用できない場合には、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の保有及び取得予定資産の取得のみを目的とはしておらず、今後、新たな資産を取得し又は保有資産の一部を売却することがあります。
- (ロ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価格により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。
建築物環境調査報告書、土壌環境評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。
また、マーケットレポート等により提示される第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

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

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

(八) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

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

(三) 一時差異等調整引当額の戻入れにより利益の分配が減少するリスク

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

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

(2) 投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員3名により構成される役員会により運営されています。かかる役員会については、役員全員の出席のもと開催できるよう年初において1年間の予定を作成して日程を確保の上、原則として毎月2回開催します。本投資法人は、役員会において、本資産運用会社に、運用状況の報告と共に資産運用に関連する各種議案の説明を求めており、同社による資産運用業務の状況を確認しています。その上で、法令遵守状況に係る監視機能を強化するため、原則として役員会には毎回顧問法律事務所へも出席を求めています。また、財務諸表承認決議の役員会においては、顧問法律事務所と共に会計監査人の出席を求め、法令遵守や内部管理態勢の状況について十分な議論を行います。

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

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

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

まず、本資産運用会社は、主としてインダストリアル本部及び投資本部において、資産の取得又は処分に伴う各種リスク(主に不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク、売主の倒産等の影響を受けるリスク、共有物件に関するリスク、開発物件に関するリスク、有害物質等に関するリスク)、資産の運用管理に伴う各種リスク(主に賃貸借契約に関するリスク、災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク、不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク)及び本投資法人の資金調達等に関する各種リスクについて管理を行います。これらのリスク管理に加え、代表取締役社長及びリスク管理統括者(コンプライアンス&リスク管理室長)の下で、コンプライアンス&リスク管理室が、全社的な立場から本資産運用会社のリスク管理態勢の仕組みを構築すると共に、その整備状況及び運用状況の確認・改善業務を統括します。

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

更に、コンプライアンス&リスク管理室長を委員長とし、社長、インダストリアル本部長、都市事業本部長、プライベートソリューションズ本部長、投資本部長、コーポレート本部長及び経営企画室長を常任委員として構成されるリスク管理委員会が、原則として2か月に1度開催され、資産運用検討委員会に係属する事項以外のリスクについて適時に把握、検討し、必要な対応策及び管理方針を策定する体制にあります。

監査役は、資産運用検討委員会及びリスク管理委員会のそれぞれに出席し、意見を述べることができます。内部監査室長は、リスク管理委員会に出席し、意見を述べるすることができます。なお、各委員会の概要については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

また、内部監査室は、全社及び各本部・部・室におけるリスク管理の状況について、内部監査規程に基づき定期的に内部監査を実施します。本資産運用会社では、上記各体制に加えて、コンプライアンス&リスク管理室による法令等遵守に対する点検の確認、利害関係者との利益相反行為の有無の確認、更には社内規程との整合性の確認など網羅的な内部牽制により、監査役との連携を図りながらリスク管理体制の充実と実効性の向上を図っています。

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

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

4 投資主総会の開催並びに規約及び役員の変更

本投資法人は、2022年10月28日に第9回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を開催し、規約を一部変更するとともに、執行役員及び監督役員の選任を行いました。

(1) 規約変更

規約変更の主な内容は、以下のとおりです。

「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」の改正に伴い、当該法律の名称を改正後の法律名である「再生可能エネルギー電気の利用の促進に関する特別措置法」に変更し、また、改正後の条文にあわせ引用条文の番号を調整しました。

改正企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準、適用指針を含みます。）の適用に伴い、資産評価の方法に関して必要な変更を行いました。

本投資法人は、更なる投資主還元の見地から、今後、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を行う（但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況及び財務の状況等を勘案しこれを行わない場合もあります。）方針とするため、金銭の分配方針に必要な変更を行いました。

本投資法人は、現行規約第41条において、投信法第93条第1項の規定に基づき、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなす旨の規定を定めています（いわゆる「みなし賛成制度」）。しかしながら、投資主の利益及び投資法人のガバナンス等に大きな影響を与える可能性が高い議案について、投資主の意思をより直接的に反映させることを目的として、一定の議案について、みなし賛成制度を適用しないこととする変更を行うための規定を新設しました。

資産運用会社に対する資産運用報酬について、以下のとおり変更を行いました。

- ・本投資法人は保有物件の運用戦略の一環として、自ら保有物件の増築又は建替えに係る注文者となり、保有物件の再開発を行うことがあります。今般、資産取得に係る報酬（以下「取得報酬」といいます。）の対象として、本投資法人による増築又は建替えの実施により建物全部又は一部を取得した場合についても取得報酬の対象となることを明確化すべく、必要な変更を行いました。

- ・本投資法人は規約に基づき匿名組合出資持分その他の投資ヴィークルに投資することがあります。今般、取得報酬及び資産処分に係る報酬（以下「処分報酬」といいます。）の対象となる特定資産並びに合併に係る報酬（以下「合併報酬」といいます。）の算定基準となる特定資産として規約第11条第1項第（2）号に規定する不動産関連資産を追加し、取得報酬及び処分報酬の対象となる資産の範囲並びに合併報酬の算定基準に不動産関連資産を含めることで、資産運用会社のインセンティブ向上を図ることとするため、必要な変更を行いました。

上記のほか、定義語の調整及び字句の修正を行いました。

(2) 執行役員及び監督役員の異動

本投資法人の執行役員である本多邦美から、本投資主総会終結のときをもって辞任したい旨の申出があったことから、本投資主総会において、執行役員として本多邦美を選任しました。また、本投資法人の監督役員である滝口勝昭、宇佐美豊及び大平興毅から、本投資主総会終結のときをもって辞任したい旨の申出があったことから、本投資主総会において、監督役員として宇佐美豊、大平興毅及び番匠史人を選任しました。

更に、執行役員及び監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、本投資主総会において、補欠執行役員として上田英彦及び守津真麻を選任しました。

なお、新たに選任された監督役員である番匠史人の略歴は、以下のとおりです。

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有投資口数 |
|------|-------|-----------|--|--------|
| 監督役員 | 番匠 史人 | 2007年 9月 | のぞみ総合法律事務所 | - |
| | | 2009年 7月 | 金融庁検査局 出向 | |
| | | 2011年 8月 | のぞみ総合法律事務所 | |
| | | 2018年 1月 | ひふみ総合法律事務所（現任） | |
| | | 2018年 4月 | 第二東京弁護士会民事介入暴力対策委員会 副委員長（現任） 国立研究開発法人国立国際医療研究センター 倫理審査委員会委員（現任） | |
| | | 2020年 11月 | 株式会社ナカノ商会 社外監査役（現任） | |
| | | 2021年 12月 | 日本弁護士連合会民事介入暴力対策委員会 幹事（現任） | |
| | | 2022年 4月 | 慶應義塾大学法学部法律学科 非常勤講師（民法演習担当）（現任） | |
| | | 2022年 10月 | 産業ファンド投資法人 監督役員（現任） | |

5 投資法人債の発行

本投資法人は、2022年12月27日を償還期限とする産業ファンド投資法人第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）の償還資金の一部に充当するため、以下のとおり第8回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）を発行しました。

< 第8回無担保投資法人債の発行 >

- ・ 年限 5年
- ・ 発行総額 30億円
- ・ 発行価格 金額100円につき金100円
- ・ 利率 0.420%
- ・ 発行日 2022年12月26日
- ・ 償還日 2027年12月24日
- ・ 格付 AA（株式会社日本格付研究所（JCR））
- ・ 財務代理人 株式会社三菱UFJ銀行

6 譲渡予定資産の譲渡について

本投資法人は、2023年3月1日付で以下のとおり譲渡予定資産の譲渡に係る信託受益権売買契約を締結しており、以下のとおり譲渡予定資産を譲渡する予定です。

譲渡予定資産の名称：IIF神戸ロジスティクスセンター

譲渡予定資産の種類：不動産を信託財産とする信託受益権

- 譲渡予定日
- ： 第1回譲渡2023年4月7日（信託受益権の準共有持分（持分割合：3%））
 - ： 第2回譲渡2023年7月31日（信託受益権の準共有持分（持分割合：32%））
 - ： 第3回譲渡2024年1月19日（信託受益権の準共有持分（持分割合：40%））
 - ： 第4回譲渡2024年3月22日（信託受益権の準共有持分（持分割合：25%））

譲渡予定価格：8,520百万円

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

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

7 本資産運用会社の役職員の状況

2023年2月1日現在における本資産運用会社の役職員の状況は、以下のとおりです。

| 役 職 員 数 | |
|----------------------------------|------|
| 役職員数（非常勤役職員、派遣スタッフ及び社外出向者を除きます。） | 156名 |
| うち有資格者数 | |
| 宅地建物取引士 | 72名 |
| 不動産証券化協会認定マスター | 89名 |
| 一級建築士 | 10名 |
| 不動産鑑定士 | 11名 |
| 日本証券アナリスト協会検定会員 | 4名 |
| 弁護士 | 1名 |
| 公認会計士 | 6名 |
| 税理士 | 3名 |
| MBA（米国・英国を含みます。） | 1名 |
| CFA認定証券アナリスト | 1名 |

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

産業ファンド投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内二丁目7番3号東京ビルディング)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行届出目論見書の表紙に、本投資法人の名称及び英文名称（Industrial & Infrastructure Fund Investment Corporation）を記載します。
- 2 新投資口発行届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり金融サービスの提供に関する法律（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。」
- 3 新投資口発行届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり記載を行います。

「募集の公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集について、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（*1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集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に応じる場合には、当該募集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、2023年3月14日から、発行価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2023年3月16日から2023年3月22日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
 - *2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - *3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 4 新投資口発行届出目論見書の表紙の次頁に、以下のとおり記載を行います。

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