

2025年6月27日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)
 代表者名 執行役員 本多 邦 美
 URL : <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名
 株式会社KJRマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 荒木 慶 太
 問合せ先 キャピタルマーケティングセグメントディレクター 北岡 忠 輝
 TEL : 03-5293-7091

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、匿名組合出資持分の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

ポイント

- ✓ 自己資金を活用したブリッジファンドへの共同投資により、将来の取得機会を確保
- ✓ 中期的に高収益を享受（平均想定利益配当利回り 6.7%）
- ✓ 平均含み益率+27.2%を有する裏付資産全てに、CPI 連動賃料を導入しインフレ耐性を具備

1. 取得予定資産の概要

1) 取得予定資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権を裏付資産とする匿名組合出資持分
2) 資産名称	SI ロジスティクス I 合同会社及び SI ロジスティクス II 合同会社の匿名組合出資持分（以下、それぞれ「匿名組合出資持分①」「匿名組合出資持分②」といいます。）
3) 裏付資産（信託受益権）	北上物流センター、成田物流センター、横浜物流センター（底地）、 騎西物流センター、郡山物流センター、加須物流センター、 大阪物流センター（底地）、名古屋物流センター（底地）
4) 出資金額	1,713 百万円（匿名組合出資総額のうち 16.5%）
5) 契約締結日	2025年6月27日
6) 出資持分取得日	2025年6月30日（予定）
7) 出資持分取得資金	自己資金

2. 取得の理由

本投資法人は、投資口価格水準の向上及び一口当たり分配金の向上を意識し、既存物件における収益向上による「内部成長」、物件売却による「含み益の顕在化」、資産入替やブリッジファンド等のSPCを活用した「外部成長」の3つの軸を中心とした成長戦略により、投資主価値の最大化を目指しています。そのうち、外部成長に関しては、当面は資産入替に注力する一方で、取得物件の規模や取得時期に応じて、ブリッジファンドを活用した間接・共同投資により足許の資金調達が困難な環境下においても将来の外部成長機会を確保することで適切なタイミングでの物件取得を可能としております。

そのような状況下、今般、本資産運用会社は、株式会社アルプス物流（以下「アルプス物流」といいます。）のアセットライト・資本効率改善ニーズを捉え、同社が保有する主要8拠点を一括で資産流動化する機会を確保し、本投資法人は同社をテナントとする基幹物流拠点8物件（底地を含みます。）を裏付資産とするブリッジファンドの匿名組合出資持分の取得を決定しました。アルプス物流は、1964年に設立された半導体や精密機器の部品などの電子部品物流を強みとする物流企業であり、裏付資産については産業集積地かつ広域への交通の要衝に位置する同社の基幹物流拠点（本社を含みます。）です。匿名組合出資を通じて優良資産の将来の取得機会を確保するとともに、中期的に高い収益性を享受することで一口当たり分配金の向上を目指します。

取得のポイントは下記の通りです。

ブリッジファンドへの出資を通じて中期的に高い配当利回りを享受しながら、将来の物件取得機会を確保

匿名組合出資持分の平均想定利益配当利回り^(注)は、6.7%（匿名組合出資持分①：7.0%、匿名組合出資持分②：6.6%）であり、中期的に高い収益性を享受します。また、裏付資産の想定含み益の合計は85億円（平均含み益率+27.2%）を見込み、本投資法人はこれら裏付資産にかかる将来の信託受益権の取得に関する優先交渉権を獲得します。

裏付資産の全物件（底地を含む）にCPI連動賃料を導入

底地を含む全ての裏付資産においてCPI（消費者物価指数）連動賃料を導入しており、インフレ耐性を備えた賃貸借契約となっています。賃料改定時期は、契約開始日から5年後を初回とし、以後3年ごとに賃料が改定されます。また、賃料算出の結果が当初設定賃料を下回る場合、改定後月額賃料は当初設定賃料を下限とする賃料フロアを設定することで、CPIが低下した場合におけるダウンサイドリスクを排除しています。

(注)「想定利益配当利回り」は、匿名組合契約の営業者のアセットマネージャーとなる本資産運用会社から受領した利益計画に記載された当初3年間の純利益額の見込み値の平均値に、本投資法人の本匿名組合出資持分の保有割合を乗じた金額を、本投資法人による本匿名組合出資持分に係る出資予定金額で除して算出しています。実際の運用状況の結果においては、配当利回りはかかる参考値と大きく乖離する、又は配当が全く行われぬ可能性があります。

3. 取得予定資産の内容

1) 出資対象である本匿名組合出資持分及び全体スキームの概要

【匿名組合出資持分①】

営業者名	SI ロジスティクス I 合同会社（以下「営業者①」といいます。）
匿名組合契約の有効期間	2029年6月30日までとします。ただし、当該期間満了日の時点において、営業者①が融資関連契約に基づく全ての債務（リファイナンスした場合における貸付金債務を含みます。）の履行を完了していない場合には、本契約の有効期間はその完済の日まで当然に延長されるものとし、また、営業者①と出資者が別途書面により合意した場合にも、当該合意に従って本契約の有効期間は延長されるものとします。
匿名組合出資の総額	7,694 百万円
出資金額	384 百万円

概要	<p>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th colspan="2">SI ロジスティクス I 合同会社</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%;"> 裏付資産① 不動産信託受益権 23,745 百万円 （参考）不動産鑑定評価額 29,693 百万円（注1） </td> <td style="width: 50%;"> ノンリコースローン（シニア）（注2） 16,600 百万円 </td> </tr> <tr> <td></td> <td>匿名組合出資 7,694 百万円</td> </tr> <tr> <td>リザーブ・諸費用等</td> <td> 本投資法人 5.0% 国内大手機関投資家 95.0% </td> </tr> </table> <p>（注1）営業者①による不動産信託受益権の取得予定価格は 23,745 百万円（取得予定日：2025 年 7 月 3 日）、不動産鑑定評価額は 29,693 百万円（価格時点：2025 年 6 月 1 日）です。</p> <p>（注2）「ノンリコースローン（シニア）」は、消費税還付対応借入金（消費税及び地方消費税の還付金の受領に伴い、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入れをいいます。）を除いた金額を記載しています。</p> <p>（注3）本資産運用会社が営業者①のアセットマネージャーとなります。</p> <p>（注4）本資産運用会社が匿名組合の私募取扱業者となります。</p> <p>計算期間：毎年 6 月 1 日から同年 8 月末日まで（8 月期）、毎年 9 月 1 日から同年 11 月末日まで（11 月期）、毎年 12 月 1 日から翌年 2 月末日まで（2 月期）、毎年 3 月 1 日から同年 5 月末日まで（5 月期）の各期間とします。ただし、最初の計算期間は匿名組合出資の出資実行日から 2025 年 8 月末日まで、最終計算期間は契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から契約終了日までとなります。</p> <p>損益分配：各計算期間の末日において、当該計算期間に対応する利益又は損失は、各計算期間末日時点の各出資者の出資の割合に応じて各出資者に分配されます。出資者は、本事業に関して、利益の分配を受け、あるいは損失を負担します。</p>	SI ロジスティクス I 合同会社		裏付資産① 不動産信託受益権 23,745 百万円 （参考）不動産鑑定評価額 29,693 百万円（注1）	ノンリコースローン（シニア）（注2） 16,600 百万円		匿名組合出資 7,694 百万円	リザーブ・諸費用等	本投資法人 5.0% 国内大手機関投資家 95.0%
	SI ロジスティクス I 合同会社								
裏付資産① 不動産信託受益権 23,745 百万円 （参考）不動産鑑定評価額 29,693 百万円（注1）	ノンリコースローン（シニア）（注2） 16,600 百万円								
	匿名組合出資 7,694 百万円								
リザーブ・諸費用等	本投資法人 5.0% 国内大手機関投資家 95.0%								
優先交渉権の概要	<p>(1) 権利の内容：本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。ただし、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>(2) 優先交渉期間 2025 年 7 月 3 日から 2028 年 6 月 30 日までの期間。ただし、営業者①及び本資産運用会社の書面による合意によって変更可能。</p>								

【匿名組合出資持分②】

営 業 者 名	SI ロジスティクス II 合同会社（以下「営業者②」といいます。）
匿名組合契約の有効期間	2029年6月30日までとします。ただし、当該期間満了日の時点において、営業者②が融資関連契約に基づく全ての債務（リファイナンスした場合における貸付金債務を含みます。）の履行を完了していない場合には、本契約の有効期間はその完済の日まで当然に延長されるものとし、また、営業者②と出資者が別途書面により合意した場合にも、当該合意に従って本契約の有効期間は延長されるものとします。
匿名組合出資の総額	2,660 百万円
出 資 金 額	1,328 百万円

概 要	匿名組合契約の概要は以下のとおりです。															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">SI ロジスティクス II 合同会社</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;"> 裏付資産② 不動産信託受益権 7,790 百万円 （参考）不動産鑑定評価額 10,420 百万円^{（注1）} </td> <td colspan="3" style="text-align: center;"> ノンリコースローン（シニア）^{（注2）} 5,400 百万円 </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"> 匿名組合出資 2,660 百万円 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">リザーブ・諸費用等</td> <td style="text-align: center;">本投資法人 49.95%</td> <td style="text-align: center;">国内大手 機関投資家 49.95%</td> <td style="text-align: center;">その他 0.1%</td> </tr> </table> <p>（注1） 営業者②による不動産信託受益権の取得予定価格は 7,790 百万円（取得予定日：2025 年 7 月 3 日）、不動産鑑定評価額は 10,420 百万円（価格時点：2025 年 6 月 1 日）です。</p> <p>（注2） 「ノンリコースローン（シニア）」は、消費税還付対応借入金（消費税及び地方消費税の還付金の受領に伴い、当該還付金相当額をもって期限前弁済することとされている借入れをいいます。）を除いた金額を記載しています。</p> <p>（注3） 本資産運用会社が営業者②のアセットマネージャーとなります。</p> <p>（注4） 本資産運用会社が匿名組合の私募取扱業者となります。</p> <p>計算期間：毎年 6 月 1 日から同年 11 月末日まで（11 月期）、毎年 12 月 1 日から翌年 5 月末日まで（5 月期）の各期間とします。ただし、最初の計算期間は匿名組合出資の出資実行日から 2025 年 11 月末日まで、最終計算期間は契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から契約終了日までとなります。</p> <p>損益分配：各計算期間の末日において、当該計算期間に対応する利益又は損失は、各計算期間末日時点の各出資者の出資の割合に応じて各出資者に分配されます。出資者は、本事業に関して、利益の分配を受け、あるいは損失を負担します。</p>	SI ロジスティクス II 合同会社				裏付資産② 不動産信託受益権 7,790 百万円 （参考）不動産鑑定評価額 10,420 百万円 ^{（注1）}	ノンリコースローン（シニア） ^{（注2）} 5,400 百万円					匿名組合出資 2,660 百万円		リザーブ・諸費用等	本投資法人 49.95%	国内大手 機関投資家 49.95%
SI ロジスティクス II 合同会社																
裏付資産② 不動産信託受益権 7,790 百万円 （参考）不動産鑑定評価額 10,420 百万円 ^{（注1）}	ノンリコースローン（シニア） ^{（注2）} 5,400 百万円															
		匿名組合出資 2,660 百万円														
リザーブ・諸費用等	本投資法人 49.95%	国内大手 機関投資家 49.95%	その他 0.1%													
優先交渉権の概要	<p>(1) 権利の内容： 本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。ただし、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>(2) 優先交渉期間：2025 年 7 月 3 日から 2028 年 6 月 30 日までの期間。ただし、営業者②及び本資産運用会社の書面による合意によって変更可能。</p>															

2) 裏付資産の概要
i. 匿名組合出資持分①にかかる裏付資産①の概要

【北上物流センター】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	岩手県北上市相去町山根梨の木43番地145			
土地	面積	9,645.16㎡		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建		
	延床面積	7,226.96㎡		
	指定容積率/建ぺい率	200%/60%	種類	事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2011年2月28日新築 2015年8月28日増築
耐震性に関する事項	予想最大損失率0.8%（株式会社ERIソリューションの作成による建物状況調査報告書に基づく）			
鑑定評価額	883百万円（価格時点：2025年6月1日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示 ^(注1)		
	敷金・保証金	非開示 ^(注1)		
	総賃貸面積	7,226.96㎡		
	総賃貸可能面積	7,226.96㎡		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2040年6月30日まで		
	契約種類	定期建物賃貸借契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPI ^(注2) の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。		
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人は、賃貸借開始日から2030年7月3日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者と 			

	<p>の間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>
<p>その他特筆すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 ・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 <p>営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>

(注1) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

(注2) 総務省統計局発表の全国消費者物価指数(生鮮食品除く。いわゆるコアCPIを言います。)の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。賃料の計算に使用される年平均コアCPI(生鮮食品を除く)については、上限を2%、下限を-1%とし、賃料算出の結果が当初設定賃料を下回る場合、改定後月額賃料は当初設定賃料を下限とする賃料フロアを設定しています。以下、同じです。

■継続性

- ・賃借人の物流施設のうち最北端の営業所であり、北上市を中心に周辺の花巻市・奥州市、沿岸エリアへの集配をカバーする物流拠点。
- ・大手電子部品メーカーを主要荷主とし、電子部品の取扱いに適した空調管理が可能な物流施設。
- ・期間15年(中途解約不可)の定期建物賃貸借契約にCPI連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

<立地>

- ・本物件は北上市中心市街から約3kmの北上南部工業団地に所在。東北地方において精密機器産業や自動車関連産業等の集積が加速しており、本物件周辺エリアに工場を構える大手半導体メーカーや大手自動車メーカーをはじめとした多くの企業を荷主とし、生産財に対する物流ニーズが高いエリア。
- ・東北自動車道「北上金ヶ崎IC」から約1.6kmの距離に位置しており、秋田自動車道・八戸自動車道、釜石自動車道や各主要道と接続することにより、広域へのアクセスが可能。加えて、国道4号に近接していることから、代表消費地である北上市や花巻市中心市街への地域配送も可能。
- ・トラックドライバーの労働時間の規制が強化された「2024年問題」を受け、北東北への配送をカバーできる北上市は中継拠点として注目されており、東北圏域全体を見据えた広域を統括することができる物流立地としても優位性がある。

<施設>

- ・全館空調完備、温湿度管理が整備されており、精密機器の取扱いに対応できる希少性の高い仕様。
- ・トラックバースは1階片面に6台が同時接車可能となっており、高い配送効率性を有する。
- ・北上南部工業団地の北側には大堤住宅団地が整備されているほか、中心市街地である北上市からのアクセスも良好。敷地内には乗用車駐車場が62台分設置され、通勤利便性にも配慮した十分な従業員用駐車場を完備。



＜本物件周辺エリアには複数の工業団地が集積。
工業団地内には大手企業の大規模工場が所在＞

【成田物流センター】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	千葉県山武郡芝山町大台字宝永作 3155 番地 65			
土地	面積	11,067.65 m ²		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建 附属建物：コンクリートブロック造スレートぶき平家建		
	延床面積	20,685.87 m ²		
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％	種類	事務所・倉庫 附属建物：倉庫
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2005年5月9日 附属建物：2016年8月31日
耐震性に関する事項	予想最大損失率 2.9%（株式会社 ERI ソリューションの作成による建物状況調査報告書に基づく）			
鑑定評価額	4,310 百万円（価格時点：2025 年 6 月 1 日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示（注）		
	敷金・保証金	非開示（注）		
	総賃貸面積	20,685.87 m ²		
	総賃貸可能面積	20,685.87 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2040年6月30日まで		
	契約種類	定期建物賃貸借契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコア CPI の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コア CPI に 100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第 32 条の適用はないものとされています。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。		
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人は、賃貸借開始日から2030年7月3日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者と 			

	<p>の間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>
<p>その他特筆すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 ・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 <p>営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・本物件は保税蔵置場としての許可を得ているため航空貨物の取扱いが可能であり、大手の部品メーカーや電機メーカーを中心とした複数の荷主の輸出入倉庫として使用されている。
- ・期間 15 年（中途解約不可）の定期建物賃貸借契約に CPI 連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

<立地>

- ・新空港自動車道「新空港 IC」から約 5.0km の芝山第二工業団地内に所在。成田国際空港の航空貨物を取扱う物流拠点としての需要が期待できるエリアであり、東京や千葉などの消費地及び関東広域に配送することが可能な立地。
- ・首都圏中央連絡自動車道「大栗 JCT」から「松尾横芝 IC」への延伸計画も進捗しており、将来的には更なる利便性向上が期待されるエリア。また、一般幹線道路である国道 464 号や国道 296 号を利用することで周辺消費地への地域配送も可能。

<施設>

- ・保税蔵置場としての要件を満たした万全なセキュリティ体制の構築。
- ・空調完備、温湿度管理が整備されており、精密機器の取扱いに優位な仕様。
- ・トラックバースは、1 階に L 字型に配置され、高頻度の入出庫に対応し高い配送効率性を有する施設。
- ・庫内には荷物用エレベーターが 5 基設置されており、十分な縦搬送能力を有することから効率的な庫内作業が可能。
- ・人口集積地に隣接していることから雇用環境は良好であり、敷地内には従業員用駐車場を潤沢に完備。



【横浜物流センター（底地）】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	神奈川県横浜市港北区新羽町字北耕地1662番他			
土地	面積	31,324.50 m ²		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—		
	指定容積率／建ぺい率	—	種類	—
	所有・それ以外の別	—	建築時期	—
耐震性に関する事項	—			
鑑定評価額	11,600百万円（価格時点：2025年6月1日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示（注）		
	敷金・保証金	非開示（注）		
	総賃貸面積	31,324.50 m ²		
	総賃貸可能面積	31,324.50 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2055年6月30日まで		
	契約種類	事業用定期借地権設定契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとします。		
	中途解約	賃貸借期間開始日の20年後の応当日以降、賃借人は本契約を解約することができるものとされています。ただし、本契約期間開始日の18年後の応当日までの間においても、賃借人は、賃貸人に対し書面による通知を行い、賃貸人の承諾（賃貸人はかかる承諾を不合理に拒絶、留保又は遅延しないものとします。）を得ることにより、当該通知を行った日から2年後の応当日を契約終了日として、契約終了日から賃貸借期間開始日の20年後の応当日までの期間に対応する賃料合計額相当額を違約金として支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。また、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナント（賃貸人が事前に承認した者であることを要します。）との間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず、賃貸人及び賃借人は、賃借人による解約違約金の支払いなしに、本契約を合意解約により終了させるものとされています。		
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、本件土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2030年7月3日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事 		

	<p>前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。</p> <p>・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>
<p>その他特筆すべき事項</p>	<p>・一部の隣地との境界について境界確認書が締結されていません。</p> <p>・東京電力パワーグリッド株式会社は送電線路の保守等のために、本土地の一部に立入等ができるものとされています。</p> <p>・本投資法人は営業者による本物件の取得に先立ち、土壌汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼しました。その結果、対象地において、1,2-ジクロロエチレン及びクロロエチレンの地下水基準超過が確認されていますが、地下水流向下流側の観測井戸を含め、4か所の井戸にて第一種特定有害物質の地下水基準超過は確認されなかったことから、汚染の移流拡散は限定的であり、対象地外へ流出している可能性は小さいとされています。また、対象地において飲用井戸はなく、将来にわたっても飲用井戸が設置されない場合には、土壌汚染対策法の想定する土壌汚染により汚染された地下水の摂取の抑制に相当すると考えられるため、対象地外及び対象地において健康被害が生じる可能性は小さいとされています。</p> <p>・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。</p> <p>営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・産業機器メーカーや商社等の電子部品、半導体を取扱っており、神奈川県全域・静岡東部・八王子方面の配送拠点として利用されている。敷地内には賃借人の本社も所在。
- ・期間30年（20年間中途解約原則不可）の事業用定期借地権設定契約にCPI連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

<立地>

- ・東名高速道路「横浜青葉IC」から約10.3km、第三京浜道路「都筑IC」から約3.2km、首都高速横浜北線「港北IC」から約3.5kmに位置することから、東京都心部へのアクセスに優れる他、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルを有する。
- ・国道246号、中原街道等の主要幹線道路を利用して横浜・川崎等の主要な大都市圏をカバーすることも可能であり、消費地近接型の大型物流拠点としての利便性が高く、地域配送並びに広域管轄配送の両面において利便性が高い立地。羽田空港・横浜港へのアクセスも良好。
- ・最寄駅である横浜市営地下鉄ブルーライン「新羽駅」より徒歩約7分と徒歩圏内にあり、また周辺には住宅エリアがあることから、雇用確保が容易な立地。



※匿名組合出資の裏付資産は底地です。



【騎西物流センター】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	埼玉県加須市鴻荃 3200 番地 1 他			
土地	面積	22,608.03 m ²		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1：鉄骨鉄筋コンクリート造アルミメッキ鋼板葺6階建 附属建物：コンクリートブロック造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 建物2：鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺8階建		
	延床面積	39,799.09 m ²		
	指定容積率／建ぺい率	200%/50%	種類	建物1：倉庫・事務所 附属建物：物置 建物2：倉庫・作業場
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	建物1：1999年2月26日新築 2010年5月31日増築 附属建物：年月日不詳新築 建物2：2003年11月20日
耐震性に関する事項	予想最大損失率 4.1%（株式会社 ERI ソリューションの作成による建物状況調査報告書に基づく）			
鑑定評価額	12,900 百万円（価格時点：2025 年 6 月 1 日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示（注）		
	敷金・保証金	非開示（注）		
	総賃貸面積	39,799.09 m ²		
	総賃貸可能面積	39,799.09 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2040年6月30日まで		
	契約種類	定期建物賃貸借契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコア CPI の変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コア CPI に 100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第 32 条の適用はないものとされています。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。		
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人は、賃貸借開始日から 2030 年 7 月 3 日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされ 			

	<p>ています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>
<p>その他特筆すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 ・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 <p>営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・敷地内はA棟とB棟の2棟で構成されており、A棟は常温倉庫、B棟は冷凍冷蔵・常温倉庫として3温度帯（冷凍・冷蔵・常温）全ての貨物を扱うことが可能な希少性の高い仕様。
- ・主な取り扱い商品は食品や日用雑貨品であり、荷主であるメーカーの商品の在庫保管・仕分け・加工（セトアップ・包装・検品等）を行う施設。
- ・期間15年（中途解約不可）の定期建物賃貸借契約にCPI連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

<立地>

- ・東北自動車道「加須IC」から約8kmに位置しており、東北自動車道及び圏央道を利用することで埼玉県内に加え、関東全域及び広域配送が可能な利便性の高い立地。
- ・工場立地が多い東北方面からの中継地点として機能することができるとともに、主要幹線道路である国道125号や国道122号、国道4号へのアクセス性も高いため埼玉エリアを広域に管轄することが可能。
- ・騎西藤の台工業団地内に立地し、周辺は工場・物流施設等の産業系施設が集積していることから、24時間稼働な立地。
- ・JR東北本線及び東武伊勢崎線沿線に人口集積エリアが所在することから良好な雇用環境を有する。

<施設>

- ・B棟は、1・2階は冷凍冷蔵倉庫、3・4階は常温倉庫であり、荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を設置。将来追加可能な荷物エレベーターも3基を有し、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能で倉庫内オペレーションの効率性は高い。
- ・A棟は14台、B棟は22台のトラックバースを有する。その他、トラック待機スペース兼従業員用駐車場を潤沢に完備しており、通勤利便性にも配慮したスペースを確保。



ii. 匿名組合出資持分②にかかる裏付資産②の概要

【郡山物流センター】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	福島県本宮市荒井字北ノ内60番地5			
土地	面積	18,716.68 m ²		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 建物2：鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建		
	延床面積	15,526.46 m ²		
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％	種類	建物1：事務所・倉庫 建物2：事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	建物1：1994年6月30日新築 1997年1月13日増築 2011年10月18日一部取壊し 建物2：2015年11月16日
耐震性に関する事項	予想最大損失率0.4%（株式会社 ERI ソリューションの作成による建物状況調査報告書に基づく）			
鑑定評価額	1,970百万円（価格時点：2025年6月1日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示（注）		
	敷金・保証金	非開示（注）		
	総賃貸面積	15,526.46 m ²		
	総賃貸可能面積	15,526.46 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2040年6月30日まで		
	契約種類	定期建物賃貸借契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。		
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人は、賃貸借開始日から2030年7月3日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされ 			

	<p>ています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>
<p>その他特筆すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 ・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 <p>営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・敷地内に1号棟と2号棟の2棟で構成されており、賃借人の東北地区の拠点配送・配送貨物の中継拠点として機能している。電子部品メーカーの電子部品、電気部品、精密機器製品を保管しており、電子部品の取扱いに適した空調管理が可能な物流施設。
- ・期間15年（中途解約不可）の定期建物賃貸借契約にCPI連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

<立地>

- ・東北自動車道「本宮IC」至近に位置していることから、仙台市中心部を含む東北全域さらには北関東を中心とする首都圏や新潟方面までを広域的にカバーすることができるほか、近接する国道4号を利用して郡山市中心部および福島市内など県内主要都市にもアクセスすることが可能。地域配送並びに広域配送の両面において利便性が高い立地。
- ・本宮市工業等団地内に所在するため、周辺には産業系施設が集積しており、24時間稼働が可能な立地。
- ・トラックドライバーの労働時間の規制が強化された「2024年問題」を受け、首都圏と東北の中継拠点として注目されており、東北圏域全体を見据えた広域を統括することができる物流立地としても優位性がある。

<施設>

- ・2号棟には空調完備、温湿度管理が整備されており、精密機器の取扱いに優位な仕様。
- ・トラックバースは、1号棟・2号棟とも1階片面に設置され、高頻度の搬出入や入出庫に対応可能な配送効率が低い施設。
- ・1号棟および2号棟に、それぞれ荷物用エレベーターが2基ずつ設置されており、十分な庫内搬送能力が確保されている。
- ・自家用車での通勤が多い地域であるほか、古くからの工業集積地であり、隣接する郡山市街地を中心に人口集積も見られることから、雇用環境が整っており、従業員用駐車場も潤沢に完備。



<本物件周辺エリアには複数の工業団地や物流施設が所在>

【加須物流センター】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	埼玉県加須市北大桑字川端105番地6			
土地	面積	34,783.57 m ²		
	用途地域	市街化調整区域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき5階建		
	延床面積	14,763.50 m ²		
	指定容積率／建ぺい率	200％／60％	種類	事務所・倉庫
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2018年4月27日
耐震性に関する事項	予想最大損失率12.7%（株式会社ERIソリューションの作成による建物状況調査報告書に基づく）			
鑑定評価額	4,090百万円（価格時点：2025年6月1日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示（注）		
	敷金・保証金	非開示（注）		
	総賃貸面積	14,763.50 m ²		
	総賃貸可能面積	14,763.50 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2055年6月30日まで		
	契約種類	定期建物賃貸借契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。		
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人は、賃貸借開始日から2030年7月3日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。 ・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。 			

<p>その他特筆すべき事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 ・本土地の一部に送電線の架設及び架設保守等のための土地立入等を目的とした地役権が設定されています。 ・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 <p>営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>
-------------------	--

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・電子部品メーカー、商社及び産業機器メーカーを主な荷主として、電子部品及び機械部品等や輸入貨物の国内発送拠点として利用されており、電子部品の取扱いに適した空調管理が可能な物流施設。
- ・期間30年（中途解約不可）の定期建物賃貸借契約にCPI連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

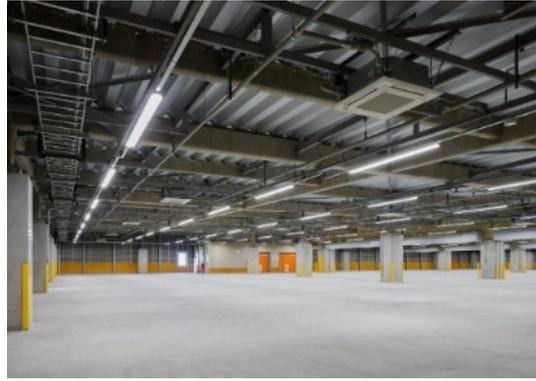
■汎用性

<立地>

- ・東北自動車道「加須IC」から約2.2kmに位置しており、東北自動車道及び圏央道を利用することで埼玉県内に加え、首都圏全域への集配送が可能な利便性の高い立地。
- ・工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができるとともに、主要幹線道路である国道125号や国道122号、国道4号へのアクセス性も高いため、埼玉エリアを広域に管轄。

<施設>

- ・全館空調設備完備、一部には加湿器や静電気防止の塗床を施し、温湿度管理や静電気対策を行うなど、電子部品の取扱いに適した倉庫環境。
- ・荷物用エレベーターは3基設置されており、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能。
- ・ドックシェルター18台を設置しており、風雨や塵埃対策を施している。
- ・BCP対応として太陽光発電システム、蓄電池を完備。
- ・JR東北本線及び東武伊勢崎線沿線に人口集積が見られることから雇用環境が整っており敷地内には156台の従業員用駐車場を完備。



【大阪物流センター（底地）】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	大阪府茨木市沢良宜西四丁目231番1他			
土地	面積	8,426.72㎡		
	用途地域	準工業地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—		
	指定容積率／建ぺい率	—	種類	—
	所有・それ以外の別	—	建築時期	—
耐震性に関する事項	—			
鑑定評価額	2,140百万円（価格時点：2025年6月1日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示（注）		
	敷金・保証金	非開示（注）		
	総賃貸面積	8,426.72㎡		
	総賃貸可能面積	8,426.72㎡		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2040年6月30日まで		
	契約種類	事業用定期借地権設定契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとします。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。ただし、本契約期間中においても、賃借人は、賃貸人に対し書面による通知を行い、賃貸人の承諾（賃貸人はかかる承諾を不合理に拒絶、留保又は遅延しないものとします。）を得ることにより、当該通知を行った日から2年後の応当日を契約終了日として、契約終了日から賃貸借期間の末日までの期間に対応する賃料合計額相当額を違約金として支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。また、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナント（賃貸人が事前に承認した者であることを要します。）との間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず、賃貸人及び賃借人は、賃借人による解約違約金の支払いなしに、本契約を合意解約により終了させるものとされています。		
	その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、本件土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2030年7月3日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。 		

	<p>・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>
<p>その他特筆すべき事項</p>	<p>・一部の隣地との境界について境界確認書が締結されていません。 ・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・本物件が立地している北摂地区は名神高速や近畿自動車道からのアクセスがよく関西輸送の中継拠点に適しており、荷主の納入先であるメーカー各工場が本物件と近接していることから、電子部品の近畿エリア向け発送拠点として利用されている。
- ・期間 15 年(中途解約原則不可)の事業用定期借地権設定契約に CPI 連動賃料を導入しインフレ耐性を具備。

■汎用性

<立地>

- ・近畿自動車道「摂津北」IC から約 1.0km の好立地に位置していることに加え、名神高速道路・中国自動車道・近畿自動車道「吹田」JCT から約 3.5km に位置しており交通結節点へのアクセス性に優れている。大阪市中心消費地に近接する立地であるほか、北摂地区と東大阪・松原エリアを結ぶ大阪中央環状線近隣に位置しており、地域配送において交通利便性に優れた立地。
- ・周辺には住宅地域が広がり、大阪内陸の中核都市としてベッドタウンが形成されているエリアであり雇用確保に優位。周辺都市からのアクセスも良好で、本物件は最寄駅である大阪モノレール「沢良宜」駅から徒歩 10 分の場所に位置する。



※匿名組合出資の裏付資産は底地です。



【名古屋物流センター（底地）】

資産の種類	不動産信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託契約の期間	2025年7月1日から2045年6月30日まで（予定）			
所在地	愛知県小牧市大草西88番			
土地	面積	22,101.83 m ²		
	用途地域	市街化調整区域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	—		
	延床面積	—		
	指定容積率／建ぺい率	—	種類	—
	所有・それ以外の別	—	建築時期	—
耐震性に関する事項	—			
鑑定評価額	2,220百万円（価格時点：2025年6月1日）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
テナント概要	テナントの総数	1		
	総賃料収入	非開示 ^(注)		
	敷金・保証金	非開示 ^(注)		
	総賃貸面積	22,101.83 m ²		
	総賃貸可能面積	22,101.83 m ²		
	稼働率	100%		
	契約期間	2025年7月1日から2055年6月30日まで		
	契約種類	事業用定期借地権設定契約		
	賃料改定	本契約締結日から5年間は改定されないものとし、その後本契約締結日の5年後の応当日を初回とし、以後3年毎の応当日（「賃料改定日」）において、総務省統計局発表のコアCPIの変動率に基づき算出された金額に自動的に改定されるものとされています。上記変動率は賃料改定日までの各年の年平均コアCPIに100%を加えた数値の総乗値であり、改定後月額賃料の算出の結果が当初設定賃料を下回る場合は、改定後月額賃料は当初設定賃料となります。上記を除き、賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定は行わないものとします。		
	中途解約	賃貸借期間中は解約することができないものとされています。ただし、本契約期間中においても、賃借人は、賃貸人に対し書面による通知を行い、賃貸人の承諾（賃貸人はかかる承諾を不合理に拒絶、留保又は遅延しないものとします。）を得ることにより、当該通知を行った日から2年後の応当日を契約終了日として、契約終了日から賃貸借期間の末日までの期間に対応する賃料合計額相当額を違約金として支払うことにより、本契約を解約することができるものとされています。また、賃貸人が、賃借人と同等の経済条件を満たす後継テナント（賃貸人が事前に承認した者であることを要します。）との間で、本契約と同等の経済条件で賃貸借契約を締結できた場合には、上記に関わらず、賃貸人及び賃借人は、賃借人による解約違約金の支払いなしに、本契約を合意解約により終了させるものとされています。		
その他の事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本契約期間が満了し延長契約若しくは再契約が締結されないことが確実な場合、又は本契約が解除若しくは解約により終了した場合には、賃借人は、本契約期間満了の場合は本契約期間の最終日までに、本契約が解除又は解約により終了した場合は本契約終了後直ちに、自らの費用によって本件建物等を収去して本件土地を更地の状態にしたうえで、本件土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないものとされています。 ・賃貸人は、賃貸借開始日から2030年7月3日までの間、賃借人による事前の書面による承諾なく、自ら又は信託受益者をして、本物件を第三者に売却、担保提供その他処分を行い、又は行わせてはならず、これに反する信託受益権の売却、担保提供その他処分につき承諾を与えないものとされています。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人又は本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡は除きます。 			

	<p>・賃貸人は、本物件を第三者に対して譲渡しようとする場合には、事前に賃借人に対してその旨通知を行い、賃借人との間で本物件の買取りについて協議を行わなければならない（ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへ譲渡する場合は除きます。）とされており、賃借人は当該通知を受領した後、一定期間内に本物件の買取りについて協議を行う意向の有無を賃貸人に通知するものとされています。賃借人が本物件の買取りについて協議を行う旨を賃貸人に通知した場合において当該通知から一定期間内に賃貸人及び賃借人の間で本物件の買取りについて協議が調わなかった場合、又は、賃借人が本物件の買取りについて協議を行わない意向を賃貸人に通知した場合に限り、賃貸人は、本物件の譲渡について第三者との間で交渉を行うことができ、それ以外の場合には賃貸人は第三者との間で本物件の譲渡に関して交渉を行ってはならないものとされています。</p>
<p>その他特筆すべき事項</p>	<p>・営業者による本物件の取得に際し、営業者は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約する予定です。 営業者は、賃借人が事前に書面により承諾する場合を除き、2030年7月3日までの間、本物件に係る信託受益権及び本物件につき第三者に売却、担保提供その他処分をしてはなりません。ただし、賃借人に事前に通知した上で行う本投資法人若しくは本資産運用会社若しくはその関連会社がアセットマネージャーを務めるファンドへの譲渡、信託受益権の取得のための資金調達に係る貸付人のために質権その他の担保権を設定する場合及び当該担保権の実行により第三者により取得される場合は、この限りではありません。</p>

(注) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

■継続性

- ・愛知・岐阜・三重を配送エリアとし、車載向け部品・産業機械向け部品・住宅設備向け部品など、精密電子部品を中心に取扱う拠点。特に車載関連企業が集中する愛知県三河エリアを中心に納品。
- ・電子部品の取扱いに適した空調設備が完備されている他、自動化への取組みとして、自律走行搬送ロボットを活用した自動倉庫を2024年に導入し、保管場所への格納やピッキング作業等を自動化。
- ・期間30年（中途解約原則不可）の事業用定期借地権設定契約に裏付けられた高い継続性。CPI連動賃料を導入しておりインフレ耐性を具備。

■汎用性

<立地>

- ・東名高速道路「春日井」ICから約1.5kmに所在。主要国道である国道155号に面して所在し、国道155号沿道には物流施設、工場等が集積している。小牧市の北側に隣接する大口町にはトヨタ自動車の大規模物流拠点である「大口町部品センター」が所在する等、愛知県の主力産業である自動車関連の物流拠点としても優れた立地環境。
- ・東名高速道路、名神高速道路等の高速道路アクセスによって、中部圏内のみならず、関東圏や近畿圏等への広域物流拠点としても優位な立地。
- ・小牧市、春日井市、名古屋市北部等の人口集積地が周辺に所在するため良好な雇用環境。



※匿名組合出資の裏付資産は底地です。



4. 匿名組合出資先の営業者の概要

【匿名組合出資持分①】

名 称	SI ロジスティクス I 合同会社
所 在 地	東京都千代田区内神田一丁目 3 番 7 号 401 あすな会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 SI ロジスティクス I 一般社団法人
事業内容	① 不動産信託受益権の取得、保有及びその処分に関する事業 ② 不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業 ③ 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	2025 年 5 月 26 日
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 取 引 関 係	本資産運用会社は、当該会社からアセットマネジメント業務を受託しています。また、本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 5.0%の匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【匿名組合出資持分②】

名 称	SI ロジスティクス II 合同会社
所 在 地	東京都千代田区内神田一丁目 3 番 7 号 401 あすな会計事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 SI ロジスティクス II 一般社団法人
事業内容	① 不動産信託受益権の取得、保有及びその処分に関する事業 ② 不動産の取得、保有、処分、賃貸借及び管理に関する事業 ③ 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10 万円
設立年月日	2025 年 5 月 26 日
投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 取 引 関 係	本資産運用会社は、当該会社からアセットマネジメント業務を受託しています。また、本投資法人は、当該会社に対し、匿名組合出資総額のうち 49.95%の匿名組合出資を行う予定です。左記を除き、本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係者との取引

本投資法人が取得する匿名組合出資持分の裏付資産である本信託受益権について、取得先である株式会社アルプス物流は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づく利害関係者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）に該当します。また、本投資法人は営業者に対し匿名組合出資を実行予定ですが、本資産運用会社は営業者からアセットマネジメント業務及び私募集扱業務を受託しています。そのため、本取得については、利害関係者取引規程に則り、本資産運用会社におけるコンプライアンス委員会及び資産運用検討委員会において、必要な審議及び決議を経ていきます。

(注) 営業者は、それぞれ AGX 合同会社との間で信託受益権売買契約を締結しており、信託受益権の取得先である株式会社アルプス物流は、裏付資産の譲渡実行日までに、売買契約における AGX 合同会社の地位を承継した上で、営業者に裏付資産を譲渡する予定です。

6. 取得の日程

匿名組合出資契約締結	2025年6月27日
匿名組合出資	2025年6月30日(予定)
営業者による本信託受益権の取得	2025年7月3日(予定)

7. 今後の見通し

本件による本投資法人の2025年7月期(第36期:2025年2月1日~2025年7月31日)及び2026年1月期(第37期:2025年8月1日~2026年1月31日)の運用状況の予想への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

以上