

平成22年3月9日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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20階
産業ファンド投資法人
代表者名 執行役員 倉都康行
(コード番号 3249)

資産運用会社名
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
代表者名 代表取締役社長 久我卓也
問合せ先 インダストリアル本部長 西川嘉人
TEL. 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)】

本投資法人は、本日、下記の通り国内不動産信託受益権を取得することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本投資法人の資産入替戦略における本件の位置付けについては、本日別途公表しております「資産入替戦略の効果と今後の目標」を併せてご参照下さい。

記

1. 取得の概要

- 1) 取得予定資産 : 不動産信託受益権(事業用定期借地権付土地)
- 2) 物件名称 : IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)
(後記「3. 取得資産の概要」をご参照下さい。)
- 3) 取得価格 : 4,500 百万円
- 4) 鑑定評価額 : 4,710 百万円(価格時点:平成22年2月1日)
- 5) 契約締結日 : 平成22年3月19日(予定)
- 6) 取得予定日 : 平成22年3月31日(予定)
- 7) 取得先 : 大成建設株式会社
(後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。)
- 8) 取得資金 : 自己資金(IIF 船橋ロジスティクスセンター譲渡によって得られる資金を充当予定)
- 9) 決済方法 : 引渡時一括

2. 取得の理由

本取得は、本投資法人にとって初めてのアセット・カテゴリーである工場・研究開発施設にかかる底地(事業用定期借地権付土地)のセール・アンド・リースバック取引です。

なお、本取得の意思決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

1) 分配金上昇への寄与

建物を保有しないことから建物減価償却費の負担が無い為、本投資法人の既存ポートフォリオの償却後利回りに比べ高い償却後利回りを確保し、分配金上昇への寄与が見込まれます。

2) 立地条件

本物件は、最寄駅である JR 横須賀線、JR 湘南新宿ライン「東戸塚駅」からバスで約 10 分に位置し、

東戸塚駅から大成建設の本社所在地である新宿駅まで電車で約 40 分、横浜駅まで約 10 分、品川駅まで約 30 分と技術センターとして利便性の高い立地であり、車を利用する場合にも横浜新道の上矢部インターチェンジ、川上インターチェンジへのアクセスが良好です。また、本物件の周辺はマンションや戸建住宅が立ち並ぶ住環境に優れた立地であり、研究環境としても適しています。

3) 長期安定した収益性

本物件は、国内大手建設会社である大成建設にとって唯一の技術センターであり、同社の高い技術力を支える基礎研究（先端材料・構造等）や各種実験・解析（地震・火災・風水環境等）が行われています。今回締結する土地賃貸借契約が 30 年間の長期契約であることに象徴されるように、本物件は大成建設が事業を行う上で極めて重要度の高い施設であり、今後も同社による長期安定した利用が見込まれます。

3. 取得資産の概要

物 件 名 称	IIF 戸塚テクノロジーセンター（底地）
所 在 地	横浜市戸塚区名瀬町字内久祢 344 番 1 他
用 途 地 域	第 1 種住居地域、第 1 種低層住居専用地域
面 積	31,442.47 m ² （登記簿上）
所有・それ以外の別	所有権
取 得 価 格	4,500 百万円
鑑 定 評 価 額	4,710 百万円（価格時点：平成 22 年 2 月 1 日）
鑑 定 評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
その他特筆すべき事項	本物件取得予定日時点で、隣地との境界につき境界確認書が締結されていない部分があります。
テナントの総数	1
テナント名	大成建設株式会社
年 間 賃 料	276,150,000 円
総 賃 貸 可 能 面 積	31,442.47 m ² （土地）
総 賃 貸 面 積	31,442.47 m ² （土地）
契 約 期 間	平成 22 年 3 月 31 日から平成 52 年 3 月 30 日（30 年間）
契 約 種 類	事業用定期借地契約
賃 料 改 定	当初 15 年以降 3 年毎に協議
中 途 解 約	当初 15 年間は不可。以降毎年 3 月に解約予告可能、予告 2 年後に解約
敷 金	276,150,000 円
そ の 他	固定資産税などの公租公課相当額を大成建設株式会社は上記賃料と別に本投資法人に支払います。 本投資法人は本物件取得に先立ち、土壤環境評価（PHASE1）をランドソリューション株式会社に依頼致しました。その結果、大成建設が本土地を取得する以前は樹林や農用地であったことが確認されました。一方、本土地上の建物の一部で特定有害物質の取り扱いが確認されましたが、過去および現状の利用状況において、人の健康や生活環境に対して影響を及ぼすような土壤汚染が存在する可能性は小さく、本土地に土壤汚染リスクが存在する可能性は小さいことを確認しております。なお今後、万が一大成建設による土壤汚染が発覚した場合でも、大成建設は本投資法人が被る損害等を補償するものとし、汚染土壤を本土地外に搬出する必要が生じた場合には、大成建設は本投資法人の指示に従い、大成建設の費用及び責任において速やかに搬出を行う旨が、借地契約に定められています。

（ご参考）主な建物部分の概要

建 物 名 称	研究管理棟・情報管理棟	防耐火実験棟
構 造 と 階 数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根 地下 1 階付 3 階建
延 床 面 積	7,144.97 m ² （登記簿上）	2,174.65 m ² （登記簿上）
建 築 時 期	1979 年 7 月（2007 年増改築）	1997 年 9 月
指 定 容 積 率 ・ 建 ぺ い 率	第 1 種住居地域部分 200% / 60% 第 1 種低層住居専用地域部分 80% / 50%	
そ の 他	付属建物 17 棟 延床面積 13,929.04 m ² （登記簿上）	

4. 取得先の概要

(1) 名 称	大成建設株式会社
(2) 所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 25 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山内隆司
(4) 事 業 内 容	建築工事、土木工事等
(5) 資 本 金	112,448 百万円 (平成 21 年 9 月 30 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	1917 年 12 月 28 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 本物件取得先の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

該当なし

7. 決済方法等

IIF 船橋ロジスティクスセンター譲渡によって得られる資金にて充当予定です。

8. 取得の日程

取 得 契 約 締 結 日	平成 22 年 3 月 19 日 (予定)
代 金 支 払 日	平成 22 年 3 月 31 日 (予定)
物 件 引 渡 日	平成 22 年 3 月 31 日 (予定)

9. 今後の見通し

第 6 期 (平成 22 年 1 月 1 日～平成 22 年 6 月 30 日) の業績予想につきましては、本日付「平成 22 年 6 月期 (第 6 期) の運用状況の予想及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

* 本投資法人のホームページ:<http://www.iif-reit.com/>

【別紙】

【本物件の所在地図】



(注) いかなる形式においても著作権者に無断でこの地図の全部または一部を複製し、利用することを固く禁じます

【本物件の写真】



(注) 本投資法人は土地のみを取得予定であり、上記の写真には、本投資法人の取得予定資産以外のものも含まれております。

【本物件の収支見込】

(単位：百万円)

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	274.5
NOI 利回り	6.1%

- ・通常の運用期間における年間収支をベースとしたものです。
- ・NOI 利回りは、NOI を取得価格 4,500 百万円(税抜き)で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	4,710 百万円	
価格時点	平成 22 年 2 月 1 日	
DCF 法による収益価額 (注 1)	4,710 百万円	
	割引率	6.0%
	最終還元利回り (注 2)	—

- (注 1) 鑑定機関による評価では直接還元法を採用していないため、DCF 法による収益価格のみ記載しています。
 (注 2) 借地期間満了後に事業用定期借地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おりません。

【本物件取得ならびに IIF 船橋ロジスティクスセンター譲渡^(注1)後のポートフォリオ一覧】

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター	13,700	14.3
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	6.8
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	5.5
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	2.2
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	2.1
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	1.4
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	1.2
小計			32,090	33.5
工場・研究開発施設	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター (底地)	4,500	4.7
小計			4,500	4.7
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	18.9
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	41,110	42.9
小計			59,210	61.8
合計			95,800	100.0

- (注 1) 本日別途公表しております「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF 船橋ロジスティクスセンター】」をご参照下さい。
 (注 2) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産を L (物流施設)、F (工場・研究開発施設) 及び I (インフラ施設) の 3 つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
 (注 3) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、本投資法人が不動産信託受益権の 53%を保有する準共有物であります。