

平成 22 年 2 月 15 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

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、以下のとおり、資産の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

1. 取得の概要

- 1) 取 得 資 産 : 不動産 (事業用定期借地権付土地)
- 2) 物 件 名 称 : IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)
- 3) 取 得 価 額 : 1,190 百万円
- 4) 取 得 日 : 平成 22 年 2 月 16 日 (予定)
- 5) 取 得 先 : オリックス株式会社
- 6) 取 得 資 金 : 自己資金(予定)
- 7) 決 済 方 法 : 引渡時一括

2. 取得の理由

本投資法人は、現在第 6 期以降の施策として分配金上昇実現のため資産の入替戦略を進めており、今回、当該戦略の一環として本物件の取得を決定いたしました。

今後とも本投資法人は、優良資産の有利な取得機会を活用した物件の取得に注力して参ります。

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

本物件は、本投資法人にとって初めてとなる物流施設の底地 (定期借地権付土地) の案件となりますが、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することができます。本投資法人は、本物件の取得により分配金の上昇を見込むことが出来るものとして、この点を評価しました。

2) 立地条件

本物件が属する習志野エリアは、消費地への交通利便性が高い立地特性から、大手物流会社や数多くのメーカーの都内及び首都圏向けの大型配送拠点が集積しています。本物件は、その中でも、東関東自動車道/湾岸習志野インターチェンジや京葉道路/花輪インターチェンジ・幕張インターチェンジなどの主要幹線道路へのアクセスに優れ、また、羽田空港・成田空港の中間地点に位置する一方で都内に近接するなど、都心部及び首都圏全域の広範囲をカバーできる大型物流配送拠点立地として優位

性の高い土地です。本物件の近隣には大型物流施設等が集積しており将来的な住宅化の懸念がない一方で、最寄駅である JR 京葉線「新習志野駅」からバス便で通勤可能であり、労働力確保の観点からも物流業務運営上良好な環境にあります。

また、平成 27 年度には外環道/三郷南インターチェンジ～首都高湾岸線/高谷インターチェンジが開通予定であり、埼玉方面への配送利便性が向上することが見込まれ、本物件については現状の立地優位性に加え、将来的な物流立地ポテンシャルも高いと本投資法人は判断しております。

3) 長期安定した収益性

本物件は大手リース会社との事業用借地契約を締結しており、残存期間約 12 年と長期安定した収益を見込むことができます。なお、本建物は大手食品会社系の物流会社の基幹配送施設として運営されており、事業としても長期安定した運営が見込まれます。

3. 取得資産の内容

1) 不動産の内容

物 件 名 称	IIF 習志野ロジスティクスセンター（底地）
所 在 地	千葉県習志野市茜浜三丁目 34 番 9（地番）
用 途 地 域	工業専用地域
面 積	19,834 m ² （登記簿上）
取 得 予 定 価 格	1,190 百万円
鑑 定 評 価 額	1,930 百万円（価格時点：平成 21 年 12 月 31 日）
鑑 定 評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
取 得 年 月 日	平成 22 年 2 月 16 日（予定）
その他特筆すべき事項	本投資法人は本物件取得に先立ち、売主が平成 17 年 3 月に実施した土壌汚染調査の内容の妥当性に対する評価及び同調査以降の土地利用による汚染の有無等についてランドソリューション株式会社に調査を依頼致しました。 売主が実施した土壌調査では自然的原因に由来する可能性が高いと判断される有害物質が基準値を超過して検出されておりますが、この基準超過は本土地の表層土壌が東京湾の埴土による埋立地であるという調査結果が出されています。土壌汚染対策法においては、自然的原因によって土壌に特定有害物質が含まれていることは、土壌汚染には該当せず、指定基準を超過している場合でも土壌汚染状況調査・指定区域の指定・汚染の除去等の措置等の対象とはならないとされており、売主による調査以降の土地利用形態についても今般併せて調査した結果、本土地における汚染については懸念なしと判断しております。

（ご参考）建物部分の内容

構 造 と 階 数	鉄骨造アルミニウム板葺 3 階建
延 床 面 積	8,235.88 m ²
建 築 時 期	2001 年 8 月
指 定 容 積 率 ・ 建 ぺ い 率	200% / 50%
そ の 他	特になし

2) 賃貸借の概要

テナントの総数	1
テナント名	鹿島リース株式会社、JA 三井リース建物株式会社（共同借地人）
年間賃料	－（注）
総賃貸可能面積	19,834.71 m ² （土地）
総賃貸面積	19,834.71 m ² （土地）
契約期間	平成 13 年 9 月 1 日から平成 33 年 8 月 31 日（20 年）
契約種類	事業用借地契約

賃料改定	賃貸借開始日から満3年毎に改定するものとし、改定に際しては公租公課等を勘案のうえ、双方協議して決定します。なお、上記に拘わらず、経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃料の改定について別途協議することができます。
中途解約	不可
敷金	－（注）
その他	本借地期間が満了した場合において、本件土地上に本件建物が現存するときは、新たな事業用借地権設定契約を締結することにつき賃貸人・賃借人間で協議することができます。

（注）年間賃料及び敷金については、テナントからの同意が得られていないため非開示とさせていただきます。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	オリックス株式会社
(2) 所 在 地	東京都港区芝4丁目1番23号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役兼代表執行役会長・グループCEO 宮内義彦 取締役兼代表執行役社長・グループCOO 梁瀬行雄
(4) 事 業 内 容	多角的金融サービス業
(5) 資 本 金	143,899百万円（平成21年9月30日現在）
(6) 設 立 年 月 日	1964年4月17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. 媒介の概要

該当なし

6. 決済方法等

手元資金にて充当予定

7. 譲渡又は取得の日程

取 得 決 定 日	平成22年2月15日
取 得 契 約 締 結 日	平成22年2月15日
代 金 支 払 日	平成22年2月16日（予定）
物 件 引 渡 日	平成22年2月16日（予定）

8. 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、本日付開示「第5期決算短信」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/>

【本資産の写真】



(注) 本投資法人は土地のみを取得しており、上記の写真には、本投資法人の保有資産以外のものも含まれております。

【本物件の所在地図】

< 物件地図 (広域) >



< 物件地図 (詳細) >

【本物件の収支見込】

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	74.8 百万円
NOI 利回り	6.3%

(注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。

(注2) NOI 利回りは、NOI を取得価額 1,190 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	1,930 百万円
価格時点	平成 21 年 12 月 31 日
DCF 法による収益価額 (注1)	1,930 百万円
割引率	5.5%
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	13.7
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	9,000	9.0
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	6.5
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	5.3
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	2.1
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	2.0
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	1.3
	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			41,090	41.0
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	18.0
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	41.0
小計			59,210	59.0
合計			100,300	100.0

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産をL(物流施設)、及びI(インフラ施設)の2つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

(注2) 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。