

2017年10月23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 倉都 康行
 URL: <http://www.iif-reit.com/>

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 辻 徹
 問合せ先 執行役員インフラリアル本部長 上田 英彦
 TEL: 03-5293-7091

既存テナントとの賃貸借変更契約締結に関するお知らせ【IIF 相模原 R&D センター】

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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本投資法人の保有資産である「IIF 相模原 R&D センター」（以下「本物件」といいます。）に関し、2017年10月23日付にて既存テナントのマイクロメモリジャパン株式会社（以下、「マイクロン」といいます。）と賃貸借変更契約（以下「変更契約」といいます。）を締結いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 概要

本投資法人は、2017年10月23日付で既存テナントであるマイクロンとの間で、2017年11月1日を契約開始日とする期間10年の変更契約を締結しました。

【ポイント】 マイクロンとの長期安定的な賃貸借変更契約の締結を実現

- ・テナントの長期継続利用のニーズを捉え、長期の賃貸借契約（期間10年、解約不可期間5年）締結により契約の安定化を実現
- ・マイクロンによる一棟借りへと契約形態を変更し、建物利用の自由度向上を図るとともに、共用部の賃貸化による収益性向上を同時に実現

【変更契約のハイライト】(注1)

	現行契約内容		変更契約締結後（試算値）
契約形態	普通建物賃貸借契約		普通建物賃貸借契約
契約期間	1年		10年
解約不可期間	なし		契約開始から5年間不可
中途解約通知	6カ月前		24カ月前
NOI 利回り (注2)	7.5%		8.7%
償却後 NOI 利回り (注3)	6.6%		7.7%

(注1) 「変更契約のハイライト」は、マイクロンとの賃貸借契約のみを対象として記載しています。

(注2) NOI 利回り = NOI ÷ 取得価格

(注3) 償却後 NOI 利回り = (NOI - 減価償却費) ÷ 取得価格

* NOI の計算は、現行契約については2017年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用し計算しています。変更契約締結後（試算値）については、2017年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を基に、契約更新後の賃料等の変更を考慮した参考値を記載しています。

**減価償却費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用いています。

2. 変更契約の概要

	変更契約
(1) テナント名	マイクロンメモリジャパン株式会社
(2) 契約締結日	2017年10月23日
(3) 賃貸借開始日	2017年11月1日
(4) 賃貸面積	17,416.03 m ² (注1)
(5) 本施設の総賃貸可能面積に占める割合	90.1%
(6) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.4%
(7) 年換算賃料 (消費税別)	非開示(注2)
(8) 契約期間	10年間
(9) 契約種類	普通建物賃貸借契約
(10) 敷金	非開示(注2)
(11) 賃料改定	契約開始より5年間改定不可 (その後、2年に1回協議)
(12) 中途解約通知	24か月前予告により中途解約可

(注1) 本施設 (本棟) を一括賃貸する契約への切り替えに伴い、賃貸面積が変更されています。

(注2) 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。

【賃借人の状況】

《現行契約》

《変更契約締結後》

	賃借人名	賃貸可能面積	契約期間
本棟 (注1)	マイクロンメモリジャパン株式会社	12,113.00 m ²	1年間
	株式会社シンシア (注2)	35.00 m ²	1年間
	日通 NEC ロジスティクス株式会社 (注2)	7.00 m ²	1年間
	空室	237.00 m ²	-
別棟	日本電気株式会社 (使用貸借)	1,912.37 m ²	1年間
合計		14,304.37 m ²	

→

	賃借人名	賃貸可能面積	契約期間
本棟 (注1)	マイクロンメモリジャパン株式会社	17,416.03 m ²	10年間
別棟	日本電気株式会社 (使用貸借)	1,912.37 m ²	1年間
合計		19,328.40 m ²	

(注1) 本施設 (本棟) を一括賃貸する契約への切り替えに伴い、賃貸面積が変更されています。

(注2) 「株式会社シンシア」および「日通 NEC ロジスティクス株式会社」との現行契約は2017年10月31日付で終了予定です。

【スケジュール】



3. 契約変更の経緯

マイクロンは半導体メモリの中核製品の一つである DRAM^(注)で高いシェアを誇るマイクロン・テクノロジー（米国）の日本法人であり、本施設を日本における基幹 R&D センターと位置付け 2000 年以降、継続して本施設に入居しています。本施設では、モバイル向け DRAM 等の開発・設計を行っている他、顧客ニーズに対応する商品設計を行うための技術営業拠点の役割も担う、マイクロンにとって重要な拠点であることから、本投資法人はマイクロンとの間で長期の契約への契約変更を前提として協議を重ねて参りましたが、今般、解約不可期間を 5 年とする期間 10 年の変更契約締結について合意に至りました。

変更契約締結に伴い、マイクロンによる本棟の一棟借りとなることで、建物利用の自由度の向上を図るとともに、これまで共用部であった会議室や食堂等を賃貸面積とすることにより、賃貸収益の拡大を実現しました。

なお、変更契約締結にあたり、本投資法人は従業員用トイレ・共用部床面の更新工事等資本的支出を予定しています。一方、マイクロンは変更契約締結に際し、長期に亘る継続利用を前提として、従業員の労働環境の改善、R&D センターとしての機能拡充を企図し、事務所スペースを中心とした内装工事や電気設備、IT 設備等の工事を行うことを予定しています。

(注) 半導体メモリのひとつである Dynamic RAM の略称をいいます。

【本施設の特徴】

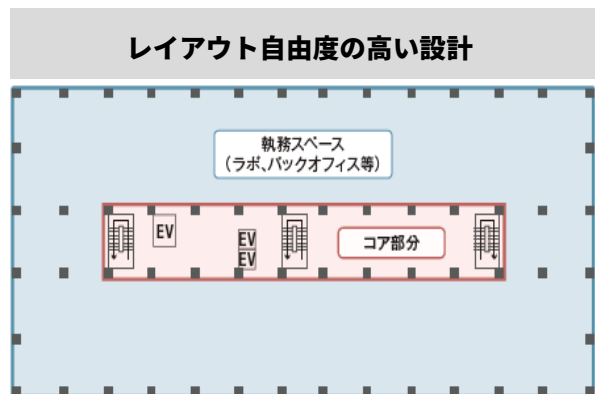
■ 立地特性

本施設の周辺には相模原機械金属工業団地や大山工業団地等が立地し、古くから日本を代表する企業の研究開発施設や工場等が集積するエリアとなっています。主要幹線道路である国道 16 号や首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、東名高速道路及び中央自動車道等へのアクセスも良好で、JR 相模線「南橋本」駅から徒歩圏に位置し、同路線ターミナル駅である「橋本」駅まで電車で約 5 分と、通勤における交通利便性の高さも特徴の一つです。



■ 施設特性

建物は長方形型（整形）で、室内空間内は無柱とレイアウトの自由度と室内空間の利用効率が高い作りとなっているほか、研究設備機器の搬入や PC 使用のために天井高 2,800mm、OA フロア 300mm を確保しています。また、快適な施設環境を提供する目的で従業員用食堂等のアメニティ設備も付帯しています。



4. テナントの概要

(1) 名 称	マイクロンメモリジャパン株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区八重洲2丁目2番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 木下 嘉隆
(4) 事 業 内 容	DRAM 製品の開発・設計・製造
(5) 資 本 金	300 億円
(6) 設 立 年 月 日	1999 年 12 月 20 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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 関 係 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. 今後の見通し

本件による本投資法人の 2018 年 1 月期（2017 年 8 月 1 日～2018 年 1 月 31 日）の運用状況へ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