

2022年2月24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

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 岡本勝治

問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上田英彦

TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権及び国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ

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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権及び国内不動産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先 (注2) (注3)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額(注4) (百万円)	含み益(注5) (百万円) (含み益率)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI利回り (注6)	取得予定 年月日
F-24	IIF 入間マニュファクチュア リングセンター (底地)	埼玉県 入間市	鬼怒川ゴム工業 株式会社	2,550	2,920	370 (+14.5%)	5.5%	5.5%	2022年 4月1日
F-25	<small>もわか</small> IIF 栃木真岡マニュファクチュ アリングセンター (底地)	栃木県 真岡市	鬼怒川ゴム工業 株式会社	1,100	1,330	230 (+20.9%)	6.1%	6.1%	2022年 4月1日
合計 / 平均				3,650	4,250	600 (+16.4%)	5.7%	5.7%	—

(注1) 「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。

(注2) 取得に関してブリッジ機能を利用しているため、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています。

(注3) ブリッジ先は、同じ国内事業会社です。なお、当該ブリッジ先は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。

(注4) 「鑑定評価額」は、2022年1月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価書の詳細については、後記「10. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注5) 「含み益」は、鑑定評価額と取得予定価格との差額を記載しています。

(注6) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照下さい。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、取得予定資産の特性が本投資法人の運用戦略（1口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得）に合致すると判断したことから、取得を行うことを決定いたしました。今回取得する物件は、優良立地に位置する希少性の高い物件であり、「収益性」、「継続性」、及び「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。

本物件の詳細及び選定理由については、後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容」をご参照下さい。

また、取得予定資産の貸借にかかるテナントに関しては、2021年10月28日付で公表した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断し、貸借することとしています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

【IIF 入間マニファクチュアリングセンター（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

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	2022年4月1日		調査年月日	-
取得予定価格	2,550百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額	2,920百万円		短期修繕費	-
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	-
信託設定日	2021年3月19日		年平均	-
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2031年3月31日			
所在地	埼玉県入間市大字新光178番1他			
土地面積	34,632.97㎡	建物の 構造と階数	-	
用途地域	市街化調整区域			
容積率/建蔽率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震PML	-	建築時期	-	
担保設定の有無	なし	延床面積	-	
		種類	-	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が、本物件にかかる受益権を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡希望日の90日前までに、当該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。）を鬼怒川ゴム工業株式会社（以下「鬼怒川ゴム工業」といいます。）に対して送付するものとされ、鬼怒川ゴム工業が譲渡希望通知を受領した日から30日以内に、当該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することにより、譲渡希望通知を受領した日から60日間、本投資法人との間で当該受益権の譲受けについて優先的に交渉できるものとされています。 ・本投資法人は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た結果、本物件において土壌ガスからテトラクロロエチレンが検出されていますが、表層土壌調査及び深度範囲確認調査の結果、当該物質の土壌溶出量及び地下水基準に適合しており、土壌汚染及び地下水汚染は確認されませんでした。 ・本物件の一部について、移動体通信事業の用に供する設備の設置等を目的としてKDDI株式会社に賃貸されています。 			

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (注)	契約期間	敷金・保証金 ^(注)
鬼怒川ゴム工業株式会社	1	34,384.62 m ² (100.0%)	—	49年11か月 (2021年3月19日から 2071年2月18日まで)	—
賃料改定・中途解約等					
<p>●鬼怒川ゴム工業株式会社</p> <p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、いかなる理由によっても賃料の改定を行わないものとし、本物件の一部又は全部が本物件の調査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、本物件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、賃料を減額しないことに合意しています。 賃借人は、賃貸借期間開始日の10年後の応当日（同日を含みません。）までの間（以下「解約不可期間」といいます。）、本契約を解約することはできないものとされています。 賃借人は、解約不可期間の末日の翌日以降、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知を行った日から2年後の応当日に、本契約を解約することができるものとされています。なお、当該規定にかかわらず、賃借人は、解約不可期間中においても、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知を行った日から2年後の応当日（以下「解約日」といいます。）に、解約日から解約不可期間の末日の翌日の2年後の応当日までの期間に対応する賃料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ます。 <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸借期間中において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡希望日の90日前までに、本物件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。）を賃借人に対して送付するものとされ、賃借人が譲渡希望通知を受領した日から30日以内に、本物件を譲り受けることを希望する旨を記載した書面を賃貸人に対して送付することにより、譲渡希望通知を受領した日から60日間、賃貸人との間で本物件の譲受けについて優先的に交渉できるものとされています。 賃借人は、賃貸借契約に基づき本物件を使用収益することに関連して賃借人の責めに帰すべき事由により賃貸人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本物件の有害物質による汚染により、本物件の土壌を本物件外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本物件及び本物件上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本物件の有害物質による汚染に起因して賃貸人又第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。 賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は自らの費用によって本物件上の建物等を収去して本物件を更地の状態にした上で、本物件の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質（ただし、賃借人の使用収益に起因しないことが明らかな有害物質に関してはこの限りではありません。）のない状態にすること等を含むものとされています。 					

(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。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- 自動車部品製造大手である売主のセールアンドリースバックニーズを捉えたCRE提案により、優良立地に位置する継続性・汎用性の高い工場底地を取得

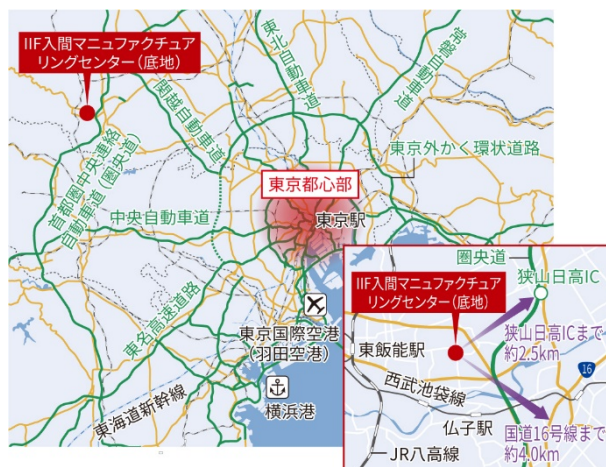
■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 主要国内自動車メーカー向けにホース関連製品全般（冷却系統等）の製造を担う賃借人の基幹工場
- 期間49年11か月（解約不可期間12年）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

■ 汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 圏央道「狭山日高」IC から約 2.5km、国道 16 号線から約 4.0km に位置し、幹線道路への交通アクセスが良好な立地
- 大手産業用機械製造業の工場や配送施設が所在する産業集積地に所在
- 西武池袋線「仏子」駅から約 1.8km に位置し、最寄りのバス停からは徒歩圏内であるため利便性が良く、加えて、周辺には住宅地が広がることから、雇用確保に優位性のある立地



(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。

<住宅地に隣接する産業集積地に立地>



【IIF 栃木真岡^{もおか}マニュファクチュアリングセンター（底地）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産	建物状況 評価の 概要	調査業者	-
取得予定年月日	2022年4月1日		調査年月日	-
取得予定価格	1,100百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額	1,330百万円		短期修繕費	-
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	-
信託設定日	-		年平均	-
信託受託者	-			
信託期間満了日	-			
所在地	栃木県真岡市松山町8番1			
土地面積	93,854.28 m ²	建物の 構造と階数	-	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建蔽率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	-	建築時期	-	
担保設定の有無	なし	延床面積	-	
		種類	-	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が、本物件を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡希望日の90日前までに、本物件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。）を鬼怒川ゴム工業株式会社（以下「鬼怒川ゴム工業」といいます。）に対して送付するものとされ、鬼怒川ゴム工業が譲渡希望通知を受領した日から30日以内に、本物件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することにより、譲渡希望通知を受領した日から60日間、本投資法人との間で本物件の譲受けについて優先的に交渉できるものとされています。 ・本投資法人は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た結果、本物件において、ふっ素、ほう素及び油分が検出されていますが、表層土壌調査及び深度範囲確認調査の結果、ふっ素及びほう素の土壌溶出量による土壌汚染が地下水まで到達していないため、調査実施時点において地下水を經由した健康被害が生じる可能性は低いとされています。また、油分については、採取した土壌に油分が確認されたものの、地下水に達していないため、調査実施時点における本物件外へ汚染が拡散する恐れは低いとされています。 ・本物件の一部について、送電線路架設用地等を目的として東京電力パワーグリッド株式会社に賃貸されています。 			

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (注)	契約期間	敷金・保証金 ^(注)
鬼怒川ゴム工業株式会社	1	92,826.16 m ² (100.0%)	—	49年11か月 (2021年3月19日から 2071年2月18日まで)	—
賃料改定・中途解約等					
<p>●鬼怒川ゴム工業株式会社</p> <p>契約種類：事業用定期借地権設定契約</p> <p>契約更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃借人及び賃借人は、賃貸借期間中、いかなる理由によっても賃料の改定を行わないものとし、本物件の一部又は全部が本物件の調査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、本物件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、賃料を減額しないことに合意しています。 ・賃借人は、賃貸借期間開始日の10年後の応当日（同日を含みません。）までの間（以下「解約不可期間」といいます。）、本契約を解約することはできないものとされています。 					

・賃借人は、解約不可期間の末日の翌日以降、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知を行った日から2年後の応当日に、本契約を解約することができるものとされています。なお、当該規定にかかわらず、賃借人は、解約不可期間中においても、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知を行った日から2年後の応当日（以下「解約日」といいます。）に、解約日から解約不可期間の末日の翌日の2年後の応当日までの期間に対応する賃料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ます。

その他の事項：

- ・賃借期間中において、賃貸人が本物件を第三者に譲渡しようとする場合、譲渡希望日の90日前までに、本物件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。）を賃借人に対して送付するものとされ、賃借人が譲渡希望通知を受領した日から30日以内に、本物件を譲り受けることを希望する旨を記載した書面を賃貸人に対して送付することにより、譲渡希望通知を受領した日から60日間、賃貸人との間で本物件の譲受けについて優先的に交渉できるものとされています。
- ・賃借人は、賃貸借契約に基づき本物件を使用収益することに関連して賃借人の責めに帰すべき事由により賃借人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本物件の有害物質による汚染により、本物件の土壌を本物件外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本物件及び本物件上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本物件の有害物質による汚染に起因して賃貸人又第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。
- ・賃借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は自らの費用によって本物件上の建物等を取去して本物件を更地の状態にした上で、本物件の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壌汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質（ただし、賃借人の使用収益に起因しないことが明らかな有害物質に関してはこの限りではありません。）のない状態にすること等を含むものとされています。

(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。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- ・自動車部品製造大手である売主のセールアンドリースバックニーズを捉えたCRE提案により、優良立地に位置する継続性・汎用性の高い工場底地を取得

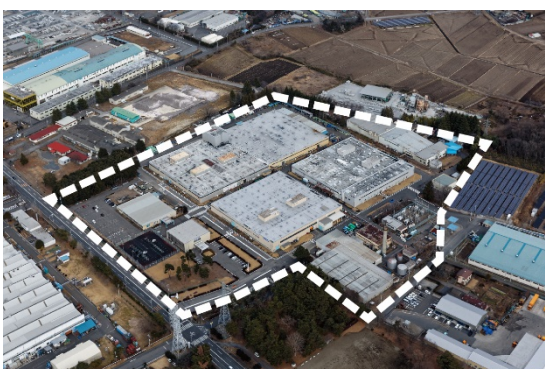
■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・鬼怒川ゴムグループのマザー工場であり、主要国内自動車メーカー向けのブレーキ部品及び防振部品の製造を担う賃借人の基幹工場
- ・期間49年11か月（解約不可期間12年）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

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・北関東自動車道「真岡」ICから約2.0kmの至近に位置し、東北自動車道への接続も可能なことから、東京方面、東北方面等の広域へのアクセスが可能
- ・周辺エリアは日産自動車株式会社の栃木工場を含む自動車関連産業が集積しており、本物件も自動車部品をはじめ様々な業種の工場が集積する真岡工業団地（第1工業団地）内に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い立地
- ・真岡工業団地周辺には住宅地が広がり、雇用確保に優位性のある立地



(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。



<真岡市周辺は自動車製造関連企業の工場・事業所が集積>



<様々な業種の工場・研究所や物流企業が集積する真岡工業団地>



4. 取得先の概要

取得予定資産の取得先（ブリッジ先）は同一の国内事業会社ですが、取得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。なお、本投資法人・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・取引関係はなく、本投資法人・本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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本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

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

取得予定資産に係る売買契約は、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^(注)に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1年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。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

取得予定資産に係る各売買契約においては、売主又は本投資法人が、売買契約に定める合意事項に違反し又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行い、売買契約が解除された場合、相手方は売買代金の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、当該各売買契約においては、本投資法人が当該各売買契約の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りません。）を完了していることが、売買実行の条件とされています。

7. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得にかかる取得資金は、手元資金の他、必要に応じて借入等の資金調達を通じて調達した資金を予定しています。資金調達を通じて支払いを行う場合は、調達金額及び調達時期、調達方法が決定した時点で改めてお知らせします。また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

8. 取得の日程

物件名称	契約締結日	代金支払予定日	物件引渡予定日
IIF 入間マニュファクチュアリングセンター（底地）	2022年2月24日	2022年4月1日	2022年4月1日
IIF 栃木真岡 ^{もろおか} マニュファクチュアリングセンター（底地）	2022年2月24日	2022年4月1日	2022年4月1日

9. 今後の見通し

本取得による2022年7月期（第30期：2022年2月1日～2022年7月31日）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。

10. 鑑定評価書の概要

【IIF 入間マニュファクチュアリングセンター（底地）】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	2,920 百万円
価格時点	2022 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,920 百万円	
直接還元法による価格	2,920 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	140 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	— 百万円	
純収益	142 百万円	
還元利回り	4.9 %	
DCF 法による価格	2,920 百万円	
割引率	4.5 %	
最終還元利回り	5.0 %	
割合法による価格	2,880 百万円	
土地比率	— %	
建物比率	— %	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし	

(注) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

【IIF 栃木真岡^{もおか}マニュファクチュアリングセンター（底地）】

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,330 百万円
価格時点	2022 年 1 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,330 百万円	
直接還元法による価格	1,330 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	66 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	－ 百万円	
純収益	68 百万円	
還元利回り	5.1 %	
DCF 法による価格	1,330 百万円	
割引率	4.7 %	
最終還元利回り	5.2 %	
割合法による価格	1,330 百万円	
土地比率	－ %	
建物比率	－ %	
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし	

(注) 本項目を開示することにより本投資法人に競争上、悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると判断し、非開示としています。

11. 取得予定資産の収支見込

【IIF 入間マニュファクチュアリングセンター（底地）】

NOI 利回り	5.5%	NOI	140 百万円
償却後 NOI 利回り	5.5%	減価償却費	0 百万円

【IIF 栃木^{もおか}真岡マニュファクチュアリングセンター（底地）】

NOI 利回り	6.1%	NOI	66 百万円
償却後 NOI 利回り	6.1%	減価償却費	0 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P.1「1.取得予定資産の概要」(注6)、及び上記「11. 取得予定資産の収支見込」の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「NOI」及び「減価償却費」

以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = $\text{NOI}^* \div \text{取得予定価格}^{**}$

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

* NOI の計算について、2022 年 1 月 1 日を価格時点とする各取得予定資産の鑑定評価書に記載の直接還元法における運営純収益を使用して、それぞれ計算しています。

** 取得予定価格は、売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金（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。）を記載しています。

*** 減価償却費は、取得予定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。