

2022年8月31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 鈴木直樹
 問合せ先 執行役員リアル本部 上田英彦
 TEL: 03-5293-7091

IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて (続報)

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2022年3月9日付「IIF 羽村ロジスティクスセンター(以下「本物件」といいます。)再開発プロジェクトについて」でお知らせした再開発事業(以下「本事業」といいます。)について、本物件敷地上に建設予定の物流施設(以下「本再開発物件」といいます。)に係る新築工事に関する工事請負契約(以下「本請負契約」といいます。)を本日付で締結しましたことをご知らせいたします。

記

1. 新築工事にかかる工事請負契約の概要

物件番号	物件名称	契約締結先	工事請負金額 (注) (百万円)	契約締結日	工事着手 予定日	引渡 予定日
L-33	IIF 羽村ロジスティクスセンター	鈴与建設 株式会社	1,977	2022年 8月31日	2023年 2月1日	2024年 2月29日

(注) 工事請負金額は、新築工事にかかる工事請負契約に記載された本再開発物件の建設工事費用を記載しており、設計料、CMフィーは含んでおらず、本再開発物件の取得予定価格(工事請負代金、設計料、CMフィーの合計金額をいいます。以下同じです。)とは異なります。また、工事請負金額は本日時点の設計に基づいた金額であり、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。本日時点の取得予定価格の見込みについては、後記「5.本再開発物件の概要」をご参照ください。

2. 契約締結先の概要

本請負契約の締結先の概要は以下の通りです。なお、締結先である鈴与建設株式会社は、2016年5月に竣工した IIF 西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクトにおける工事請負契約締結先として、本投資法人が起用した実績を有している他、現在再開発工事中の IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢの再開発プロジェクトにおいても工事請負契約締結先として起用しており、同社が有する物流オペレーションに対する専門性の高い豊富な知見及び物流施設開発の様々なノウハウを評価し、本事業においても工事請負契約締結先として選定しました。

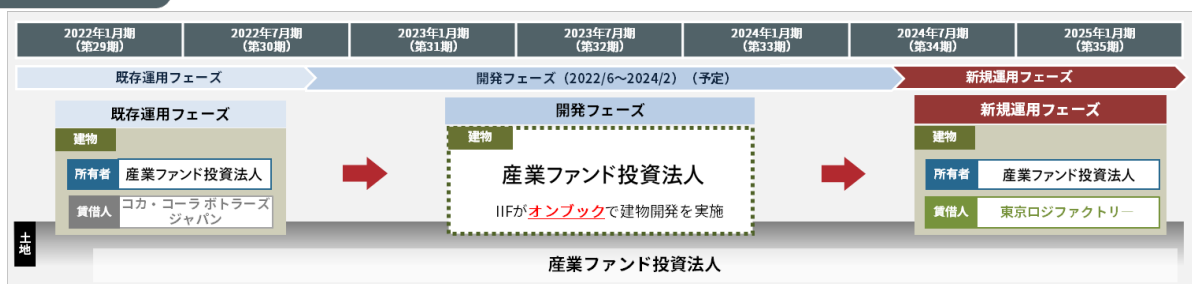
(1) 名称	鈴与建設株式会社
(2) 所在地	静岡県静岡市清水区松原町 5-17
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大石 泰明
(4) 事業内容	<建築部門>物流倉庫、工場・プラント関連 <土木部門>道路・舗装・橋梁 <その他> 土地建物取引 他
(5) 資本金	268 百万円 (2021 年 8 月 31 日現在)
(6) 設立年月日	1949 年 3 月 24 日
(7) 純資産	契約締結先からの同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総資産	契約締結先からの同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	鈴与コンストラクションホールディングス株式会社 (100%) (2021 年 8 月 31 日現在)
(10) 本投資法人又は本資産運用会社との関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係・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。

3. 本事業のスケジュール

本日時点における本事業のスケジュールは以下の通りです。

定期建物賃貸借予約契約締結	2022 年 3 月 9 日
基本設計・実施設計	2022 年 3 月～6 月
建築確認申請下付	2022 年 8 月
工事請負契約締結	2022 年 8 月 31 日
解体工事期間	2022 年 6 月～2022 年 11 月 (予定)
新築工事期間	2023 年 2 月～2024 年 2 月 (予定)
新規運用開始	2024 年 3 月 (予定)

想定スケジュール



4. 運用状況への影響と見通し

(1) 新築工事の費用について

新築工事にかかる工事請負代金は総額 1,977 百万円（税抜）を予定しています。新築工事にかかる工事請負代金は出来高に応じて分割支払いを行う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。また、新築工事にかかる工事請負代金の支払い原資については、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。

(2) 運用状況への影響と見通し

本請負契約の締結による 2023 年 1 月期（第 31 期：2022 年 8 月 1 日～2023 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有りません。なお、本請負契約の締結による影響を踏まえた 2023 年 7 月期（第 32 期：2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）の運用状況の予想については、2022 年 9 月 14 日開示予定の「2022 年 7 月期決算短信（REIT）」において公表予定です。

5. 本再開発物件の概要

		本事業前	本事業後 ^(注1) (2022年3月9日公表時点)	本事業後 ^(注2) (2022年8月31日公表時点)
特定資産の名称		IIF羽村ロジスティクスセンター		
特定資産の種類		不動産信託受益権		
所在地		東京都羽村市神明台四丁目8番地16		
取得(予定)年月日		2016年12月22日	(土地) 2016年12月22日 (本再開発物件) 2024年2月29日	(土地) 2016年12月22日 (本再開発物件) 2024年2月29日 ^(注3)
取得(予定)価格		820百万円	2,509百万円(予定)	2,720百万円(予定) ^(注4)
土地価格(割合)		672百万円(82.0%)	672百万円(26.8%)	672百万円(24.7%)
建物価格(割合)		147百万円(18.0%)	1,836百万円(73.2%)	2,047百万円(75.3%)
鑑定評価額 ^(注5) (調査価額)		704百万円 (価格時点:2022年1月31日)	3,420百万円 (価格時点:2022年3月1日)	3,790百万円 (価格時点:2022年8月1日)
含み益 (含み益率) ^(注6)		▲220百万円(▲23.9%)	910百万円(+36.3%)	1,069百万円(+39.3%)
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注7) (継続的利益超過分配考 慮後)		5.1%/3.9%	5.6%/3.0% (3.8%)	5.6%/3.4% (4.0%)
土地	土地面積	6932.37 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	本棟:鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ 鋼板葺2階建 附属建物:鉄骨造垂鉛メッキ 鋼板ぶき平屋建	鉄骨造 4階建	鉄骨造 4階建 ^(注8)
	建築時期	1991年7月31日	2024年2月29日	2024年2月29日 ^(注8)
	延床面積	3,892.66 m ²	13,823.22 m ²	14,001.64 m ² ^(注8)
	容積率(指定) / 建ぺい率(指定)	60.4%(200%) / 45.4%(60%)	199.4%(200%) / 66.4%(70%) ^(注8)	199.4%(200%) / 67.2%(70%) ^(注8)
	所有・それ以外の別	所有権		
	用途	本棟 : 倉庫 附属建物: ごみ置場、 ボンベ庫	倉庫	倉庫 ^(注8)
	地震PML	4.2%	—	2.8% ^(注8)
担保設定の有無		なし		
その他特筆すべき事項		イー・アール・エム日本株式会社によるアスベスト調査において、外壁仕上塗材、内装建材の一部にアスベストの含有(レベル3)が確認されていますが、現状においては劣化は見受けられない旨が報告されています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除	—	—

	去費用（約 83 百万円）に係る資産除去債務を 2016 年 12 月期（第 19 期）から計上しています。		
設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所 ^(注9)	鈴与建設株式会社（予定）	鈴与建設株式会社
施工者	清水建設株式会社 ^(注9)	鈴与建設株式会社（予定）	鈴与建設株式会社

(注1) 本事業後（2022年3月9日公表時点）については、2022年3月9日付「IIF羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて」でお知らせした内容を記載しています。

(注2) 本事業後（2022年8月31日公表時点）の記載にかかる下線部は、2022年3月9日付「IIF羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて」でお知らせした内容からの変更箇所になります。

(注3) 本事業後（2022年8月31日公表時点）における本再開発物件の「取得（予定）年月日」は、本日時点における竣工及び引渡予定日を記載しており、今後の本事業の進捗状況等により変動する可能性があります。

(注4) 本事業後（2022年8月31日公表時点）における「取得（予定）価格」については、取得済みの土地価格（2016年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格）と本再開発物件の取得予定価格を合計した参考値を記載しています。本再開発物件の取得予定価格は、本日時点の設計に基づいた金額であり、実際の本再開発物件の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。以下同じです。

(注5) 本事業前の「鑑定評価額（調査評価額）」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査評価額を、本事業後（2022年3月9日公表時点）は、2022年3月1日を価格時点とする調査報告書に基づく調査評価額を、また本事業後（2022年8月31日公表時点）の「鑑定評価額（調査評価額）」は、2022年8月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査評価額を記載しています。本事業後（2022年8月31日公表時点）の調査報告書の詳細については、後記6.調査報告書の概要（本事業後（2022年8月31日公表時点））をご参照ください。

(注6) 本事業前の「含み益」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査評価額と2022年1月31日時点の帳簿評価額の差額を、本事業後（2022年3月9日公表時点）の「含み益」は、2022年3月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査評価額と2022年3月9日公表時点の取得（予定）価格の差額を、本事業後（2022年8月31日公表時点）の「含み益」は、2022年8月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査評価額と2022年8月31日公表時点の取得（予定）価格の差額を、それぞれ記載しています。

(注7) $NOI \text{ 利回り} = \text{年間 NOI} \div \text{取得（予定）価格}$

償却後 $NOI \text{ 利回り} = \text{償却後年間 NOI}^{**} \div \text{取得（予定）価格}$

継続的利益超過分配^{***}考慮後 $NOI \text{ 利回り} = (\text{償却後年間 NOI} + \text{本物件の減価償却費（年額）} \times 30\%) \div \text{取得（予定）価格}$

*本事業前の年間 NOI は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しています。本事業後（2022年3月9日公表時点）の年間 NOI は、2022年3月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しており、本事業後（2022年8月31日公表時点）の年間 NOI は、2022年8月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。本事業後（2022年3月9日公表時点）及び本事業後（2022年8月31日公表時点）の年間 NOI は、本事業に係る計画を基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間 NOI は、本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。以下同じです。

**償却後年間 $NOI = \text{年間 NOI} - \text{減価償却費（年額）}$

なお、減価償却費は、本事業前については2021年7月期（第28期）及び2022年1月期（第29期）の実績の合計、本事業後（2022年3月9日公表時点）及び本事業後（2022年8月31日公表時点）について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。

***継続的利益超過分配の実施については、本投資法人の投資主総会の承認に基づく本投資法人の規約の変更が必要となること、本書の日付現在、本投資法人は継続的利益超過分配の実施について決定しておらず、また、かかる規約変更のための投資主総会の招集についても決定しておりません。本書に記載された継続的利益超過分配考慮後 NOI 利回りについては、本書の日付現在における検証を元にした参考値であり、その実現を保証するものではありません。

(注8) 「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」「容積率/建ぺい率」「用途」及び「地震 PML」は、本日時点の設計に基づいた内容であり、実際の内容は本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。

(注9) 本事業前の「設計者」及び「施工者」は、再開発前の建物について記載しています。

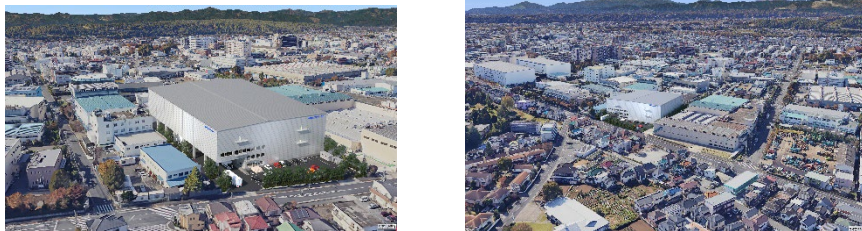
■本事業の効果

本事業による効果として以下の効果を見込んでいます。

現状の建物（再開発前）		再開発後	
延床面積	3,892.66㎡	14,001.64 ㎡	
容積消化率 (現状/指定)	60.4% / 200%	199.4% / 200%	
取得（予定）価格	820百万円	2,720 百万円	
鑑定評価額 (調査価額)	704百万円	3,790 百万円 (+3,086百万円)	
含み損益 (含み損益率)	△220百万円 (△23.9%)	1,069 百万円 (+39.3%)	
年間NOI	41百万円	151 百万円 (+109百万円)	
NOI利回り/ 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	5.1% / 3.9%	5.6% / 3.4% (4.0%)	
賃貸借契約期間	5.7年 (残存0.3年) (定期建物賃貸借契約)	10.0年 (定期建物賃貸借予約契約)	

(注1) 再開発後における定期建物賃貸借予約契約につきましては、2022年3月9日付で公表したプレスリリース「IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて」を参照ください。

■本再開発物件のイメージ図



※竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

■周辺図



6. 調査報告書の概要（本事業後（2022年8月31日公表時点））

評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
調査価額	3,790百万円
価格時点	2022年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	3,790百万円	
直接還元法による価格	3,900百万円	
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	151百万円	
一時金の運用益	0百万円	
資本的支出	3百万円	
純収益	148百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	3,740百万円	
割引率	3.7%（10年度まで） 3.9%（11年度）	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	3,460百万円	
土地比率	39.9%	
建物比率	60.1%	
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。

以上