

2021年7月7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 執行役員リアル本部 上田 英彦  
TEL : 03-5293-7091

### IIF 厚木ロジスティクスセンターIII 再開発プロジェクトについて

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、本日、下記の通り本投資法人の保有資産である「IIF 厚木ロジスティクスセンターIII」（以下「本物件」といいます。）について、再開発事業（以下「本事業」といいます。）の実施を決定し、本日付で本事業に関する定期建物賃貸借予約契約を締結しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 本事業の実施目的と理由

本投資法人は、外部成長戦略の一環として、既存物件の再開発の取り組みを推進しております。当該戦略に則り、本物件の長期安定的な収益基盤の構築と競争力向上を目的に、再開発後のテナントを確定した上で、本物件の既存建物を解体すると共に、新たに本物件敷地上に冷凍冷蔵倉庫（以下「本再開発物件」といいます。）を建設し、これを取得する予定です。

#### 本事業のポイント

1. 冷凍冷蔵倉庫への建替えによる物件競争力向上
2. 未利用容積率の消化によりアップサイドを実現し、NOIと鑑定評価額（含み益）を向上
3. 優良テナントとの長期の定期建物賃貸借予約契約の締結（契約期間 15 年）

#### ■本再開発物件イメージ図



※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。以下同じです。

■本事業の経緯

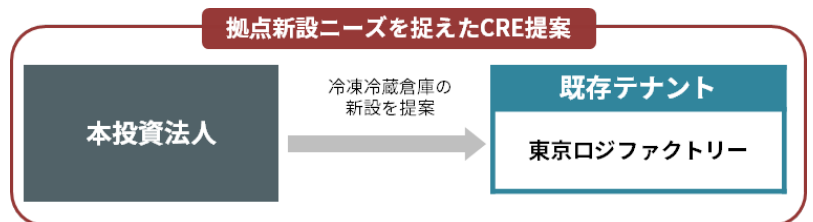
本物件は 2012 年 3 月の取得以降、安定的な運用を継続して参りましたが、本日時点において築年が約 40 年経過しているため、中長期的に安定したポートフォリオを構築する観点から、将来的な本物件の運用につき、検討を行って参りました。

本物件は、圏央道 IC 至近の主要幹線道路に面し 24 時間稼働が可能な工業団地内に位置する希少性の高い立地に位置しており、更に、指定容積率に対する未消化割合（指定容積率 200% に対し約 100% の消化）が大きく、かつ現状の賃料水準はマーケット賃料とギャップも有することから、将来的なアップサイドポテンシャルを有する物件であると認識しておりました。また、今後も本物件を継続的に保有する場合は、競争力を維持するための大規模改修工事が必要となる可能性が有ることから、既存テナントである大手物流 3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）企業の東京ロジファクトリー株式会社（以下「本テナント」といいます。）との間の定期建物賃貸借契約が満了する 2022 年 2 月以降の本物件の利用について、継続賃貸、再開発の実施等、複数の運用の選択肢を慎重に検討して参りました。

今般、複数の運用の選択肢の中から、本テナントと協働して再開発事業を実施することについて慎重に検討して参りましたが、経済条件に加え、再開発後の建物規模やスペック、開発に係る様々なリスク、再開発期間中の一時的費用やダウンタイムがポートフォリオの損益に与える影響等につき具体的に検証を行った結果、昨今の冷凍食品需要の高まりを背景に需要が拡大する冷凍冷蔵倉庫への建替えを行うこと、及び、予めテナントを確定した上で、本投資法人によるオンブックでの再開発を実施することが、投資主価値向上に最も寄与するものと判断し、本日付で本テナントとの間で本事業完了後の本再開発物件に係る期間 15 年間の定期建物賃貸借予約契約（以下「本契約」といいます。）を締結し、本事業の実施を決定いたしました。

本事業により、本再開発物件の鑑定評価額（調査価額）は 7,030 百万円（3,830 百万円増加）、含み益は 2,597 百万円（含み益率+58.6%）となり、再開発前と比較し大きく向上する予定です。

なお、本テナントは本投資法人が保有する IIF 昭島ロジスティクスセンターの賃借人でもあり、本事業は本テナントとのこれまでの良好なリレーションを活かしながら協議を重ねたことにより実現に至ったプロジェクトです。結果として、再開発後のテナントを予め確保した上で開発利益を外部流出させないオンブックでの再開発に取り組むことにより、本物件の収益拡大、長期安定的な契約の継続、資産価値向上の実現及び本テナントとの更なるリレーション深化が同時に可能となります。



■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 (注1)	16,470.24㎡	<b>23,369.28㎡</b>	
容積消化率 (注1) (現状/指定)	100.8% / 200%	<b>132.9% / 200%</b>	
取得 (予定) 価格 (注2)	2,290百万円	<b>4,432百万円</b>	
鑑定評価額 (注3)	3,200百万円	<b>7,030百万円 (+3,830百万円)</b>	
含み益 (含み益率) (注4)	813百万円 (+34.1%)	<b>2,597百万円 (+58.6%)</b>	
年間NOI (注5)	160百万円	<b>308百万円 (+148百万円)</b>	
NOI利回り / (注6) 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	7.0% / 6.0%	<b>7.0% / 5.1% (5.7%)</b>	
賃貸借契約期間	5.0年 (残存1年) (定期建物賃貸借契約)	<b>15.0年</b> (定期建物賃貸借予約契約)	

(注1) 再開発後における「延床面積」及び「容積消化率」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を記載しています。実際の再開発物件の「延床面積」及び「容積消化率」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2) 再開発後の「取得 (予定) 価格」については、本再開発物件に関する建物の取得予定価格 (請負工事代金、設計料、CM フィーの合計値) と既に取得済みの土地価格 (2012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) を合計した参考値を記載しています。なお、本書の日付現在において本再開発物件に関する工事請負契約は締結されていないため、請負工事代金、設計料、CM フィーについては現時点での見込値であり、本再開発物件に関する工事請負契約締結後に改めてお知らせいたします。したがって、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3) 再開発前の「鑑定評価額」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額、再開発後の「鑑定評価額」は、2021年6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価額を記載しています。調査報告書の詳細については、後記「4.調査報告書の概要 (本事業後)」をご参照ください。以下同じです。

(注4) 再開発前の「含み益」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額と2021年1月31日時点の帳簿価額の差額を、再開発後の「含み益」は、2021年6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価額と取得 (予定) 価格の差額を記載しています。以下同じです。

(注5) 再開発前の「年間 NOI」は、本物件における2020年7月期 (第26期) 及び2021年1月期 (第27期) のNOIの実績値の合計を記載しています。再開発後の「年間 NOI」は、2021年6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DCF法における初年度の運営純収益を記載しています。再開発後の「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。

(注6)  $NOI利回り = 年間 NOI \div 取得 (予定) 価格$   
 $償却後 NOI 利回り = 償却後年間 NOI \div 取得 (予定) 価格$   
 $継続的利益超過分配**考慮後 NOI 利回り = (償却後年間 NOI + 本物件の減価償却費 (年額) \times 30\%) \div 取得 (予定) 価格$   
 $*償却後年間 NOI = 年間 NOI - 減価償却費 (年額)$

なお、減価償却費は、再開発前については2020年7月期 (第26期) 及び2021年1月期 (第27期) の実績の合計、再開発後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。以下同じです。

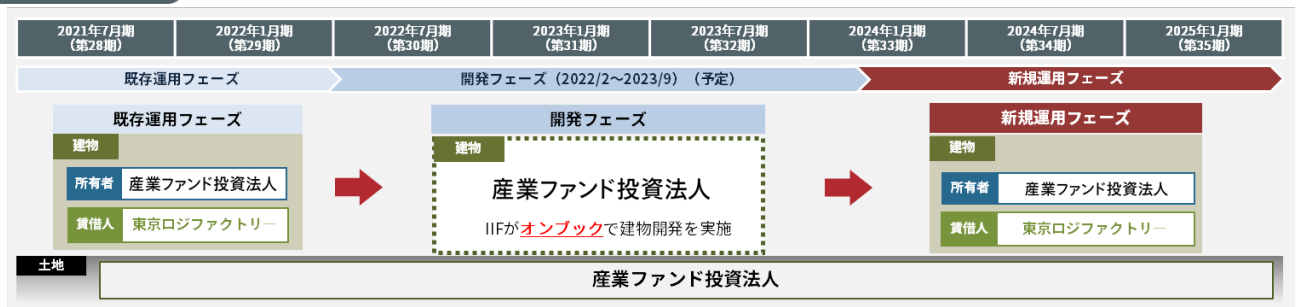
\*\*継続的利益超過分配の実施については、本投資法人の投資主総会の承認に基づく本投資法人の規約の変更が必要となること、本書の日付現在、本投資法人は継続的利益超過分配の実施について決定しておらず、また、かかる規約変更のための投資主総会の招集についても決定しておりません。本書に記載された継続的利益超過分配考慮後 NOI 利回りについては、本書の日付現在における検証を元にした参考値であり、その実現を保証するものではありません。以下同じです。

■本事業のスキームとスケジュール（予定）

本投資法人と本テナントの間で、本事業完了後の本再開発物件に係る定期建物賃貸借予約契約を本日付で締結済みです。また、本事業においては、鈴与建設株式会社（以下「鈴与建設」といいます。）を設計業務の委託先及び工事請負者として起用する予定です。鈴与建設は IIF 西宮ロジスティクスセンターの賃借人である鈴與株式会社のグループ会社であり、また、本投資法人としては 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者としての起用実績を有しています。本投資法人は鈴与建設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、物流施設開発の様々なノウハウを活用し、本事業を推進する予定です。

定期建物賃貸借予約契約締結	2021 年 7 月 7 日
基本設計・実施設計	2021 年 7 月～12 月（予定）
工事請負契約締結	2022 年 1 月（予定）
建築確認申請	2022 年 1 月（予定）
解体工事期間	2022 年 2 月～2022 年 4 月（予定）
新築工事期間	2022 年 5 月～2023 年 9 月（予定）
新規運用開始	2023 年 10 月（予定）

想定スケジュール





2. 物件概要

		本事業前	本事業後
特定資産の名称		IIF 厚木ロジスティクスセンターIII	
特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地		神奈川県厚木市上依知字上ノ原 3007 番 7	
取得年月日		2012 年 3 月 7 日	2012 年 3 月 7 日 (土地) 2023 年 9 月 30 日 <sup>(注1)</sup> (新築建物)
取得価格		2,290 百万円	4,432 百万円 (予定)
鑑定評価額 (調査価額)		3,200 百万円 (価格時点: 2021 年 1 月 31 日)	7,030 百万円 (価格時点: 2021 年 6 月 1 日)
鑑定評価機関		一般財団法人 日本不動産研究所	
土地	土地面積	17,415.20 m <sup>2</sup>	
	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・鉄筋コンクリート 造垂鉛メッキ鋼板葺陸屋 根3階建 附属建物: 鉄筋コンクリート造陸屋 根平家建	鉄骨造 4階建 <sup>(注2)</sup>
	建築時期	1981 年 10 月 23 日 2000 年 8 月 22 日増築	2023 年 9 月 30 日 <sup>(注2)</sup>
	延床面積	16,470.24 m <sup>2</sup>	23,369.28 m <sup>2</sup> <sup>(注2)</sup>
	容積率 (指定) / 建ぺい率 (指定)	100.8% (200%) / 42.6% (45%)	132.9% (200%) / 45% (45%)
	所有・それ以外の別	所有権	
	用途	本棟 : 倉庫・荷捌所 附属建物: 守衛所	倉庫 <sup>(注2)</sup>
	地震 PML	7.3%	— <sup>(注3)</sup>
担保設定の有無		なし	
その他特筆すべき事項		なし	
設計者		株式会社日建設 <sup>(注4)</sup>	鈴与建設株式会社 (予定)
施工者		鹿島建設株式会社 <sup>(注4)</sup>	鈴与建設株式会社 (予定)

(注1) 本事業後の「取得年月日」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2) 本再開発物件の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、基本設計の内容に基づいた本日時点の予定です。

(注3) 本再開発物件の「地震 PML」については本書の日付現在算出が困難であるため記載していません。

(注4) 本事業前の「設計者」及び「施工者」は、新築時について記載しています。

### 3. 定期建物賃貸借契約の内容

テナント名	東京ロジファクトリー株式会社
物件名称	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ
賃貸面積 <sup>(注1)</sup>	22,843.07 m <sup>2</sup>
本再開発物件の賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料 <sup>(注2)</sup>	非開示
敷金・保証金 <sup>(注2)</sup>	非開示
定期建物賃貸借予約契約締結日	2021年7月7日
賃貸借契約の種類 <sup>(注1)</sup>	定期建物賃貸借契約
賃貸借契約の期間 <sup>(注1)</sup>	引渡日より15年間
賃料改定 <sup>(注1)</sup>	賃貸借期間中、事由の如何を問わず賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の規定は適用されないものとされています。
中途解約 <sup>(注1)</sup>	賃借人は、解約日の6か月前までに賃貸人に書面で通知し、且つ、当該解約日において当該解約日から賃貸借期間の最終日までの賃料合計相当額（但し、解約日の月額賃料を基準として算出する。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で解約することができるものとされています。但し、賃借人が代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料、敷金の額その他の条件が本契約と同等の賃貸借契約を締結し、本再開発物件の賃貸借が継続した場合には、賃貸人は敷金全額をただちに賃借人に返還し、違約金・残契約期間賃料相当額等の請求は行わないものとされています。賃借人は上記の場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することはできないものとされています。

(注1) 「賃貸面積」、「賃貸借契約の種類」、「賃貸借契約の期間」、「賃料改定」及び「中途解約」は、本日付で締結した定期建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。

(注2) 「賃料」及び「敷金・保証金」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しています。なお、「賃料」については、別途定める賃料算出式を基に、本再開発物件につき最終的に確定された請負代金総額を基準に算出した金額を年間賃料とし、その年間賃料を12で除した金額を月額賃料とするものとされています。また、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が確定した場合は、同賃料算出式に従って月額賃料を改定するものとされています。

4. 調査報告書の概要（本事業後）

評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
調査価額	7,030 百万円
価格時点	2021 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,030 百万円	
直接還元法による価格	7,050 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	306 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	302 百万円	
還元利回り	4.3%	
DCF 法による価格	7,010 百万円	
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.4%	
積算価格	6,860 百万円	
土地比率	58.2%	
建物比率	41.8%	
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。

## 5. 本事業による運用状況への影響

### (1) 解体撤去費用等の一時的費用について

本事業の着手に伴い、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」に基づき、本物件に適用する耐用年数の見直しがなされ、この結果、会計上の減価償却費は2021年7月期（第28期）に約89百万円、2022年1月期（第29期）に約536百万円それぞれ増加する予定です。一方で、税務上の償却限度額はこれまで適用していた耐用年数に基づき算定されます。

従って、2021年7月期（第28期）及び2022年1月期（第29期）については本件に起因して税務上の所得が会計上の利益を上回る税会不一致が生じることとなりますが、その結果生じる課税負担を回避するために、一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）による利益超過分配を2021年7月期（第28期）に約89百万円、2022年1月期（第29期）に約536百万円それぞれ行うことで、当該税会不一致による課税負担を調整することを計画しています。

また、本事業に係る解体撤去費用として2022年7月期（第30期）に総額約275百万円の発生を見込んでおり、加えて、解体工事が終了する2022年7月期（第30期）には上記の税会不一致が解消することによりATAの戻入額約626百万円が発生する見込みであることから、解体撤去費用及び当該ATAの戻入額の合計である総額約901百万円について、一時的利益超過分配の実施を計画しています。

なお、一時的利益超過分配にかかる分配方針については、2021年3月12日付けで公表した「資産運用会社の社内規程（資産管理計画書）の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

### (2) 建替工事期間中の賃貸収入の減少分について

現テナントとの契約が終了する2022年2月以降、建替え工事が終了し、新規定期建物賃貸借契約が開始するまでは不動産賃貸事業収益は発生しませんが、一時的利益超過分配を行うことで、建替え前の本物件の不動産賃貸事業利益水準に見合った分配を行い、分配金の平準化を図ります。（参考：2021年1月期（第27期）本物件の不動産賃貸事業利益：67百万円）

### (3) 新築工事

本事業の建築費用（解体撤去費用等を除く。）は、現時点で総額約2,769百万円（税抜）を見込んでいます。当該建築費用の支払いについては、手元現預金を活用して支払うほか、投資口の新規発行や借入等の資金調達を通じて実施する可能性もあります。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。

### (4) 運用状況への影響と見通し

本事業の実施による2021年7月期（第28期：2021年2月1日～2021年7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。また、建替工事の開始から竣工までの期間（2022年2月1日～2023年9月30日（予定））は不動産賃貸事業収益が発生しませんが、一時的利益超過分配を実施することで建替え前の本物件の不動産賃貸事業利益水準に見合った分配を行い、分配金を維持する予定です。なお、本テナントとの間で本再開発物件にかかる定期建物賃貸借予約契約を締結済みであり、本事業完了後の2023年10月1日（予定）より以下のとおり不動産賃貸事業収益が発生する見込みです。更に、本事業完了以降において、投資主価値の最大化を企図し、今後開催される投資主総会における規約変更議案の承認を前提として、再開後の本物件の減価償却費の30%を上限とした継続的利益超過分配の実施を検討しております。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ところ、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。



NOI（年額）	308 百万円
NOI 利回り	7.0 %
償却後 NOI 利回り （継続的利益超過分配考慮後）	5.1 % (5.7 %)

以上