

2022年7月6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 執行役員インテグラル本部長 上田 英彦  
 TEL: 03-5293-7091

## 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

### 【IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター】

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株式会社KJRマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の通り国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

## 記

### 1. 譲渡の概要

物件名称	特定資産の種類	譲渡価格 (注1) (百万円)	帳簿価額 (注2) (百万円)	譲渡価格と 帳簿価額の 差額(注3) (百万円)	鑑定評価額 又は 調査評価額 (百万円)	契約締結 予定日	譲渡 予定日	譲渡先
IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	不動産 信託受益権	2,700	1,156	1,544	2,420	2022年 7月8日	2022年 8月17日	特定目的 会社 (非開示) (注4)

(注1) 譲渡価格は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。

(注2) 帳簿価額は、2022年1月31日時点の数値を記載しています。

(注3) 譲渡価格と帳簿価額の差額は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。

(注4) 譲渡先から名称等の開示について承諾を得られていないため非開示としています。詳細は後記 4. 譲渡先の概要を参照ください。

### 2. 譲渡の理由

本投資法人は、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、本物件を譲渡することを決定しました。本物件は2013年2月の取得以降運用を継続しておりましたが、2023年2月末に現テナントとの定期建物賃貸借契約の期限を迎える中、将来的なキャッシュフローの低下リスクやテナントの退去リスクが想定されたため、今後の運用方針を検討して参りました。一方で、本物件の建物スペック及び立地特性は、最新のデータセンターと比較すると建物構造、階高、耐荷重、更に供給可能電力量の確保等において不足する部分もあり、また、最新鋭のデータセンターへの建替えやオフィス等の他用途への転用についても、立地特性や採算性等の観点において難しく、現テナントの退去リスクが顕在化した際のテナント入替を想定した場合には、多額の資本的支出の発生やリーシング期間の長期化を想定しています。以上のことを総合的に勘案した結果、本物件を継続保有して中長期的に運用する場合と比較して、帳簿価額及び鑑定評価額を大きく上回る価格で早期に譲渡することが、投資主価値向上に資するものと判断しました。

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産の名称	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社				
所在地	大阪府大阪市住之江区南港北一丁目 1 番 23 号				
取得年月日	2013 年 2 月 7 日				
取得価格	1,150 百万円				
帳簿価額	1,156 百万円 (2022 年 1 月 31 日時点)				
土地	土地面積	13,200.07 m <sup>2</sup>			
	用途地域	準工業地域・工業専用地域			
	容積率/建ぺい率	400% (注1) / 70%			
	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陸屋根地下 1 階付 6 階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平家			
	建築時期	本棟：1992 年 3 月 26 日 附属建物：1992 年 3 月 31 日			
	延床面積	18,429.14 m <sup>2</sup>			
	所有・それ以外の別	所有権			
	用途	本棟：事務所 附属建物：守衛所			
	地震 PML	5.4%			
賃貸借の内容	主要な賃借人名 (賃借人の総数)	株式会社野村総合研究所 (1 社)			
	賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注2)			
	敷金・保証金	非開示 (注2)			
	総賃貸面積	18,429.14 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	18,429.14 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移 (面積ベース)	2020 年 7 月末	2021 年 1 月末	2021 年 7 月末	2022 年 1 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
担保設定の有無	なし				
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 本物件に係る土地の容積率は本来 281.62%ですが、「咲洲コスモスクエア地区計画」により 400%となっています。

(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。

4. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国外事業会社が国内で組成する特定目的会社ですが、譲渡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及び特定目的会社（以下、「当該会社等」といいます。）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等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。当該会社等並びに当該会社の関係者及び関係会社は、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

(i) 媒介者の概要

(1) 名 称	ジョーンズラングラサル株式会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河西 利信
(4) 事 業 内 容	・不動産投資のコンサルタント及び調査 ・不動産の売買、交換、賃貸借及び管理並びにこれらについての代理、仲介 ・不動産の鑑定評価及びコンサルタント ・前各号に関連又は付帯する一切の業務
(5) 資 本 金	1 億 9,500 万円（2022 年 6 月 30 日現在）
(6) 設 立 年 月	1985 年 4 月 23 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	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はありません。また、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は、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	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。

(ii) 媒介手数料

当該取引にかかる媒介手数料の開示について媒介者の了承を得られていないため非開示とします。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る売買契約は、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<sup>(注)</sup>に該当します。当該譲渡に係る売買契約においては、本投資法人又は譲渡先に故意又は過失により売買契約上の重大な違反（表明及び保証の重大な違反を含みます。）がある場合には、本投資法人又は譲渡先は、その違反を具体的に示した書面をもって違反当事者に対して相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、売買契約を解除することができるものとされています。また、売買契約の当事者は、自らの売買契約の違反（表明保証した事項が重大な点において真実でなかった場合を含みます。）に関連して相手方が被った損害等を、売買代金の総額の 10%相当額を上限として、賠償する責任を負うものとされています。

(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 月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。

## 7. 決済方法等

契約締結後速やかに（但し、遅くとも 2022 年 7 月 25 日までに）譲渡価格の 10%を手付金として受領、物件引渡予定日に譲渡価格の 90%の残代金を受領します。

なお、譲渡先が上記期限までに手付金を支払わない場合、本投資法人は何らの催告等を要することなく直ちに売買契約を解除することができ、この場合譲渡先は本投資法人に対し違約金として譲渡価格の 10%相当額を支払うこととされています。

## 8. 譲渡の日程

	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター
譲渡契約締結予定日	2022 年 7 月 8 日
代金決済予定期日（手付金）	2022 年 7 月 25 日
代金決済予定日（残代金）	2022 年 8 月 17 日
物件引渡予定日	2022 年 8 月 17 日

## 9. 今後の見通し

本譲渡に伴い、2023 年 1 月期（第 31 期）に不動産等売却益の計上を予定しており、営業収益等の一定程度の増加が見込まれます。一方で、2022 年 7 月期（第 30 期）及び 2023 年 1 月期（第 31 期）については、IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ及び IIF 羽村ロジスティクスセンターの再開発に係る解体費等の一時的な費用及び IIF 湘南ヘルスイノベーションパークに係る修繕費並びに水道光熱費の増加に対し、分配金水準の平準化を目的とした一時的利益超過分配（税法上の出資等減少分配）を予定しておりましたが、今回の不動産等売却益については、第 31 期の一時的利益超過分配を可能な限り減少させることへ充当することを想定しています。加えて、本日時点においては、エネルギー価格高騰による更なる光熱費上昇の影響や再開発に係る費用等を含む、損益の見直しを行っており、現時点においては未確定なため、詳細が判明次第改めてお知らせいたします。

なお、本譲渡は 2022 年 8 月 17 日に実行予定のため、2022 年 7 月期（第 30 期）の運用状況への影響は軽微です。

10. 鑑定評価書又は調査報告書の概要

【IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター】

調査機関	一般社団法人日本不動産研究所
調査価額	2,420 百万円
価格時点	2022 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,420 百万円	
直接還元法による価格	2,410 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	152 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	153 百万円	
還元利回り	6.4%	
DCF 法による価格	2,420 百万円	
割引率	5.8%	
最終還元利回り	6.9%	

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