

2020年12月16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 執行役員インタースリアル本部長 上田 英彦  
 TEL : 03-5293-7091

国内不動産の譲渡に関するお知らせ

【IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)】

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、下記の通り国内不動産 (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

|                |                              |
|----------------|------------------------------|
| 1) 特定資産の種類     | 不動産                          |
| 2) アセットカテゴリー   | 物流施設                         |
| 3) 物件名称        | IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)    |
| 4) 帳簿価額        | 1,193 百万円 (注1)               |
| 5) 譲渡価格        | 1,230 百万円 (注2)               |
| 6) 譲渡価格と帳簿価額の差 | 36 百万円 (注3)                  |
| 7) 鑑定評価額       | 1,210 百万円 (価格時点: 2020年7月31日) |
| 8) 契約締結予定日     | 2020年12月17日                  |
| 9) 譲渡予定日       | 2020年12月17日                  |
| 10) 譲渡先        | 国内事業会社 (注4)                  |
| 11) 媒介の有無      | 無し                           |

(注1) 帳簿価額は、2020年7月31日時点の数値を記載しています。

(注2) 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) 譲渡先からの同意を得られていないため、非開示としています。

## 2. 譲渡の理由

本投資法人は、本物件における賃借人の中長期的な継続性及び立地の汎用性を考慮し、本物件のポートフォリオに与える影響を鑑みた結果、本物件を国内事業会社へ譲渡することを決定しました。

尚、本譲渡により得られる資金は、将来の物件取得等、投資主価値の向上にむけた各種施策に活用していきます。

## 3. 譲渡予定資産の内容

|            |               |                            |             |             |             |      |
|------------|---------------|----------------------------|-------------|-------------|-------------|------|
| 特定資産の名称    |               | IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）   |             |             |             |      |
| 特定資産の種類    |               | 不動産                        |             |             |             |      |
| 信託受託者      |               | -                          |             |             |             |      |
| 所在地        |               | 茨城県那珂郡東海村大字照沼字渚 768 番 42 他 |             |             |             |      |
| 取得年月日      |               | 2018 年 3 月 9 日             |             |             |             |      |
| 取得価格       |               | 1,145 百万円                  |             |             |             |      |
| 土地         | 土地面積          | 20,000 m <sup>2</sup>      |             |             |             |      |
|            | 用途地域          | 準工業地域                      |             |             |             |      |
|            | 容積率/建ぺい率      | 200% / 60%                 |             |             |             |      |
|            | 所有・それ以外の別     | 所有権                        |             |             |             |      |
| 建物         | 構造と階数         | -                          |             |             |             |      |
|            | 建築時期          | -                          |             |             |             |      |
|            | 延床面積          | -                          |             |             |             |      |
|            | 所有・それ以外の別     | -                          |             |             |             |      |
|            | 用途            | -                          |             |             |             |      |
|            | 地震 PML        | -                          |             |             |             |      |
| 賃貸借の内容     | 賃借人名（賃借人の総数）  | 青野産業株式会社（1 社）              |             |             |             |      |
|            | 賃貸事業収入（年間）    | 非開示 <sup>(注)</sup>         |             |             |             |      |
|            | 敷金・保証金        | 非開示 <sup>(注)</sup>         |             |             |             |      |
|            | 総賃貸面積         | 20,000 m <sup>2</sup>      |             |             |             |      |
|            | 総賃貸可能面積       | 20,000 m <sup>2</sup>      |             |             |             |      |
|            | 稼働率の推移（面積ベース） | 2019 年 1 月末                | 2019 年 7 月末 | 2020 年 1 月末 | 2020 年 7 月末 | 本日時点 |
|            | 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) 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

本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、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。

5. 決済方法等

物件引渡予定日に、代金一括決済。

6. 譲渡の日程

|           | IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地） |
|-----------|--------------------------|
| 譲渡契約締結予定日 | 2020年12月17日              |
| 代金決済予定日   | 2020年12月17日              |
| 物件引渡予定日   | 2020年12月17日              |

7. 今後の見通し

譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の2021年1月期（第27期：2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（第28期：2021年2月1日～2021年7月31日）における影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

【IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター（底地）】

|        |                 |
|--------|-----------------|
| 鑑定評価機関 | 大和不動産鑑定株式会社     |
| 鑑定評価額  | 1,210 百万円       |
| 価格時点   | 2020 年 7 月 31 日 |

| 項目                          | 内容        | 概要等  |
|-----------------------------|-----------|--|
| 収益価格                        | 1,210 百万円 |  |
| 直接還元法による価格<br>(有期還元法インウッド式) | 1,210 百万円 | 一期間の純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を求める方法である有期還元法（インウッド式）により求めています。            |
| 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                       | 54 百万円    |  |
| 一時金の運用益                     | 0 百万円     |  |
| 資本的支出                       | -         |  |
| 純収益                         | 54 百万円    |  |
| 割引率                         | 4.5%      | 類似の不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして、割引率を査定。 |
| DCF 法による価格                  | 1,210 百万円 |  |
| 割引率                         | 4.5%      |  |
| 最終還元利回り                     | -         | 借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。                               |

|                        |    |
|------------------------|----|
| その他、評価機関が評価に当たって留意した事項 | なし |
|------------------------|----|

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

以 上