

2019年3月29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 倉 都 康 行

URL : <http://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 執行役員イタストラリアル本部長 上 田 英 彦

TEL : 03-5293-7091

テナントの異動（賃借の解消）に関するお知らせ

【IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター】

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用資産である IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター（以下「本物件」といいます。）のテナントから、本日、定期建物賃貸借契約に定められている中途解約の権利を行使することによる解約が決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 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 横浜都筑ロジスティクスセンター
賃貸面積	9,464.03 m ²
本物件の総賃貸可能面積に占める割合	100%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6% (注1)
賃料	非開示 (注2)
敷金・保証金	非開示 (注2)
解約予定日	2019年9月30日
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	15年間 (2009年4月1日から2024年3月31日まで)
中途解約	本契約は、引渡日から10年間 (2019年3月31日まで) は解約することができないものとされていますが、11年目以降は相手方への6か月前の書面の通知により解約をすることができるものとされています。

(注1) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合は2019年1月31日時点の数値を記載しています。

(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、2019年1月期 (第23期：2018年8月1日～2019年1月31日) における本物件の賃貸 NOI は78百万円であり、ポートフォリオ全体の1.0%を占めております。

2. 貸借の解消に至る経緯

賃借人である東京ロジファクトリー株式会社は、2009年4月1日より本物件を賃借しております。賃借人は、本物件において国内大手物流企業への転貸を行っていましたが、転貸先の拠点集約による退去に伴い、本物件の賃借についても解約する意向を受けたものです。本日、賃借人との解約不可期間終了に伴い、6か月前の書面による解約通知を受領しています。

3. 今後の方針

本物件は、第三京浜道路「港北」IC 至近であり、横浜内陸部において24時間稼働が可能な希少性の高い立地にあります。また、2017年3月には「港北」ICと同位置に設置された「横浜港北」JCTから横浜中心部・湾岸エリアをつなぐ新たな高速道路が開通し、2021年度には東名高速道路「横浜青葉」JCTまで結ぶ高速道路が開業予定のため、本物件より東京や横浜中心部、更には関東・東海エリア全域までアクセス性が大幅に向上する見込みであること等、立地ポテンシャルが飛躍的に向上しています。施設については、あらゆる業種の物流拠点として利用可能な汎用性の高い建物スペックを有しています。本投資法人は、本物件のこれら立地及び施設特性を踏まえ、速やかにリーシング活動を開始し、ポートフォリオの収益性及び安定性の維持・向上を図っていく方針です。

4. 本物件の概要

(1) 本物件の概要

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	日本管財株式会社
取得年月日	2011年3月18日		調査年月日	2015年12月9日
取得価格	2,350百万円		緊急修繕費	--
鑑定評価額	3,280百万円		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	--
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		年平均	7,983千円(12年平均)
信託期間満了予定日	2025年12月27日			
所在地	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地 747 番			
土地面積	5,088.48 m ²	建物の 構造と階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ 鋼板葺 5階建	
用途地域	工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震 PML	8.7%	建築時期	1998年9月16日	
担保設定の有無	なし	延床面積	9,562.26 m ²	
		種類	倉庫	
その他 特筆すべき事項	なし			

(注)「鑑定評価額」は、2019年1月31日時点の鑑定評価書に基づく評価額記載しています。

(2) 本物件の外観・地図



【広域地図および狭域地図】



(3) 本物件の特性

■立地特性

- ・ 第三京浜道路「港北」IC 至近であり、横浜内陸部において 24 時間稼働が可能な希少性の高い物流エリア
- ・ 2017 年 3 月に「横浜港北」JCT と横浜市内・湾岸エリアを結ぶ高速道路（首都高速神奈川 7 号横浜北線）が開通し、2021 年度には東名高速「横浜青葉」JCT までの新たな高速道路が開通する見込みであることから、立地ポテンシャルは飛躍的に向上
- ・ 飲食料品、化粧品、医療関係等の消費地近郊型の物流ニーズや、近隣に精密機械メーカーも数多く立地していることから部品等の物流ニーズも期待される立地

■施設特性

- ・ 延床面積約 9,500 m²の中規模物流施設として、垂直搬送機 1 基、エレベーター 3 基を有する施設

- ・ 有効天井高 5m (1~3 階)、床荷重 1.5 t /m²を有し、幅広い業種の配送拠点として利用可能な汎用性の高い施設

5. 今後の見通し

解約予定日は 2019 年 9 月 30 日であり、本物件のテナントの異動による本投資法人の 2019 年 7 月期 (第 24 期 : 2019 年 2 月 1 日 ~ 2019 年 7 月 31 日) の運用状況への影響はなく、運用状況の予想に変更はありません。

以 上