

2021年3月17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 厚木マニュファクチュアリングセンター増築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 厚木マニュファクチュアリングセンター」（以下「本物件」といいます。）の既存建物内において増床（以下「本増築」といいます。）を行い、増築部分を追加取得（以下、本増築による追加取得部分を「増築部分」、増築部分を除く既存建物を「既存棟」といいます。）することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本増築の実施目的と理由

本投資法人は、内部成長戦略の一環として、3C Management^(注)を軸にした物件運用を通じた、投資主価値向上を目指しています。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、既存建物内の吹抜け部分の一部を、新たに事務所・休憩室・試験室・測定室として使用するために増床し、これを取得します。

(注) テナントと密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し (Communicate)、個別のニーズに応じてカスタムメイド提案を戦略的に実施することにより (Customize)、ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく (Create) というポートフォリオの考え方です

本増築のポイント

1. 自動車産業の需要拡大を背景として、生産効率と利便性向上を企図したテナントの施設拡張ニーズを捉えた増築
2. 定期建物賃貸借契約の変更契約締結による収益性の向上

■ 本物件全体に対する本増築の効果

	既存棟	+	増築部分	=	既存棟+増築部分
取得(予定)価格 ^(注1)	11,900百万円		300百万円		12,200百万円
鑑定評価額 ^(注2)	15,900百万円		400百万円		16,300百万円
年間NOI ^(注3)	662百万円		19百万円		682百万円
NOI利回り ^(注3)	5.6%		6.6%		5.6%
償却後NOI利回り ^(注3)	4.4%		4.4%		4.4%

- (注1) 既存棟の「取得価格」については、土地・建物の取得価格の合計値を、増築部分の「取得（予定）価格」については、増築部分の取得予定価格（請負工事代金、設計料、CM フィーの合計値）を、「既存棟+増築部分」の「取得（予定）価格」については、既存棟の取得価格に増築部分の取得予定価格を合計した参考値を記載しています。なお、上記の増築部分及び「既存棟+増築部分」の「取得（予定）価格」は、本日現在、本投資法人が本増築に係る請負契約上の発注者としての地位を譲り受けておらず、また、建物の建築工事が着工していないことから、実際の数値とは異なる可能性があります。ただし、定期建物賃貸借契約変更契約において、請負代金が増額された場合、増額割合に応じて増築部分の賃料が自動的に増額される旨が定められています。以下同じです。
- (注2) 既存棟の鑑定評価額は2021年1月31日を価格時点とする価格調査報告書に基づく調査価格を、「既存棟+増築部分」の鑑定評価額は2021年3月1日を価格時点とする本増築計画に基づき作成された鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、増築部分の鑑定評価額は「既存棟+増築部分」の鑑定評価額から既存棟の調査価格を控除した金額を記載しています。本増築計画に基づき作成された鑑定評価書の詳細については、後記「3. 鑑定評価書の概要」を参照してください。
- (注3) $NOI \text{ 利回り} = NOI^* \div \text{取得（予定）価格}$
 $\text{償却後 NOI 利回り} = (NOI^* - \text{減価償却費}^{**}) \div \text{取得（予定）価格}$
 * NOI の計算は、既存棟については2021年1月31日を価格時点とする価格調査報告書、「既存棟+増築部分」については2021年3月1日を価格時点とする本増築計画に基づき作成された鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用して計算しています。増築部分のNOIは、「既存棟+増築部分」のNOIから既存棟のNOIを控除した金額を記載しています。
 **減価償却費は、既存棟、増築部分及び「既存棟+増築部分」いずれも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。

本物件は、大手自動車部品製造業である市光工業株式会社（以下「市光工業」といいます。）がテナントとなり、市光工業の基幹製造工場として使用されています。本増築は、自動車産業全体の需要拡大を背景とした、テナントによる既存工場から本物件への生産機能の移転集約化の一環として、本物件の事務所区画を拡張し、生産効率向上に加え、休憩室等のアメニティ設備、試験室及び測定室の充実・増強による施設の機能性及び利便性向上を図るものです。また、信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社（以下「本信託受託者」といいます。）と市光工業との間で定期建物賃貸借契約変更契約を締結済みであり、これにより本増築の取得後の収益性の向上を見込んでいます。

■本増築のスキームと本増築スケジュール（予定）

本増築においては、市光工業が工事発注者、株式会社安藤・間（以下「安藤・間」といいます。）が工事受注者となり、両社の間で締結された工事請負契約につき、本日付で、本信託受託者と市光工業及び安藤・間が、工事発注者としての地位の承継に係る地位譲渡契約（以下「本地位譲渡契約」といいます。）を締結します（ただし、本信託受託者による工事発注者としての地位の承継は、増築部分の竣工その他一定の条件が充足されることを条件とします。）。また、増築部分の引渡しを効力発生の停止条件とする定期建物賃貸借契約変更契約を、本日付で市光工業と本信託受託者間で締結しています。

2021年3月17日	工事請負契約の地位譲渡契約締結（市光工業、安藤・間、本信託受託者間） 定期建物賃貸借契約変更契約締結（本信託受託者・市光工業間）
2021年3月（予定）	本増築工事着工
2022年1月（予定）	増築部分竣工
2022年1月（予定）	増築部分取得



■本物件外観



■本物件内観



2. 物件概要

		既存棟	増築部分
特定資産の名称		IIF 厚木マニュファクチャリングセンター	
特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地		神奈川県厚木市下古沢字紅葉山 832 番地 1 他	
取得年月日 (注1)		(土地) 2018 年 4 月 27 日 (建物) 2020 年 6 月 1 日	2022 年 1 月 20 日
取得 (予定) 価格		11,900 百万円	300 百万円
土地	土地面積	64,327.54 m ²	
	用途地域	工業地域	
	所有・それ以外の別	使用収益権	
建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	建築時期	2019 年 5 月 31 日	2022 年 1 月 20 日 (注2)
	延床面積	31,387.81 m ²	増築部分① : 366.57 m ² (注2) 増築部分② : 969.55 m ² (注2)
	容積率/建ぺい率	200%/60%	
	所有・それ以外の別	所有権	
	用途	工場	増築部分① : 事務所・休憩室 (注2) 増築部分② : 試験室・測定室 (注2)
	地震 PML	8.0%	—
テナントの内容	テナント	市光工業株式会社	
	賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注3)	
	敷金・保証金	非開示 (注3)	
	総賃貸面積 (建物)	(増築前) 31,489.37 m ² (増築後) 32,825.49 m ² (注4)	
	稼働率 (面積ベース)	100%	
	契約期間	10 年間 (2019 年 5 月 31 日から 2029 年 5 月 30 日まで) (注4)	
	契約種類	定期建物賃貸借契約	
	中途解約/賃料改定	不可/不可	
担保設定の有無	なし		
その他特筆すべき事項	なし		

(注1) 「取得年月日」は、「既存棟」については当初の取得日を、「増築部分」については本日時点における竣工及び引渡予定日を記載しています。

(注2) 増築部分の「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、本日時点の基本設計の内容に基づいて記載しており、実際の数値等とは異なる可能性があります。

(注3) 「賃貸事業収入 (年間)」及び「敷金・保証金」についてはテナントからの同意を得られていないため、非開示としています。

(注4) 「総賃貸面積 (建物) (増築後)」及び「契約期間」は、市光工業と本信託受託者との間で締結済の定期建物賃貸借契約変更契約の内容に基づき記載しています。なお、当該変更契約は、増築部分の引渡しが効力発生停止条件となっています。

3. 鑑定評価書の概要

【増築部分を含む本物件全体】

評価機関	シービーアールイー株式会社
調査価格	16,300 百万円
価格時点	2021 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	16,300 百万円	
直接還元法による価格	16,400 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	681 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	686 百万円	
還元利回り	4.2%	
DCF 法による価格	16,300 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	
積算価格	16,400 百万円	
土地比率	57.97%	
建物比率	42.03%	

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。

4. 契約締結先の概要

本増築の工事に係る工事請負契約の締結先の概要は以下の通りです。

(1) 名称	株式会社安藤・間
(2) 所在地	東京都港区赤坂六丁目1番20号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福富正人
(4) 事業内容	建設工事、土木工事、不動産事業 他
(5) 資本金	17,006 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
(6) 設立年月日	2003 年 10 月 1 日
(7) 純資産	142,764 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
(8) 総資産	321,215 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
(9) 大株主及び持株比率	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (13.11%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (6.33%) 安藤ハザマグループ取引先持株会 (3.36%) (2020 年 3 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。

5. その他

本投資法人は、本信託受託者をして本日付で本地位譲渡契約を締結させており、本地位譲渡契約に従い、本信託受託者は、市光工業から工事請負契約上の工事発注者としての地位を譲り受けることを合意しています。かかる工事発注者としての地位を譲り受けた場合、本信託受託者は増築部分の発注者として請負人である安藤・間に対し請負代金支払義務を負うこととなるため、かかる地位譲渡契約の締結は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：2021 年 1 月）に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)」に実質的に該当し得ることとなります。ただし、本信託受託者による工事発注者としての地位の承継は、増築部分の竣工その他一定の条件が充足されることを条件とします。なお、本投資法人は、増築部分の取得予定価格については手元資金での決済を予定しています。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付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・物件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う」と定義されています。

6. 本増築による運用状況への影響

本増築は 2022 年 1 月下旬の竣工を予定しているため、本増築部分の取得による本投資法人の 2021 年 7 月期（第 28 期：2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）における運用状況の予想への影響は軽微です。本増築の影響を踏まえた本投資法人の 2021 年 7 月期（第 28 期）の運用状況の予想については、本日付で公表した「2021 年 1 月期（第 27 期）決算短信（REIT）」をご参照ください。

*本物件取得の概要については 2018 年 2 月 20 日付の「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び 2019 年 11 月 29 日付の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

以上