

2023年12月25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 K J R 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 執行役員インダストリアル本部長 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完了に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2021年7月7日付「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」、2021年11月24日付「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（続報）」及び2023年3月13日付「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（続報2）」でお知らせした IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（以下「本再開発物件」といいます。）の再開発事業について、本再開発物件が本日竣工し、取得が完了したことをお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本再開発物件の取得概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	施工者	取得価格 (百万円)	取得年月日
L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ (再開発)	神奈川県 厚木市	鈴与建設 株式会社	4,476 (注2)	2023年 12月25日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する又は取得を予定している資産を L (物流施設)、F (工場・研究開発施設等) 及び I (インフラ施設) の3つに分類し、番号を付したものです。

(注2) 「取得価格」については、当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及び CM フィーの合計金額を加算した価格を記載しています。以下同じです。

IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ（再開発棟）の外観



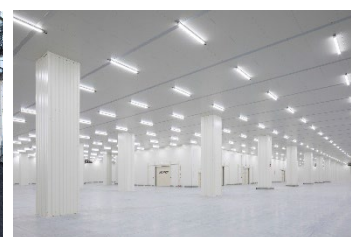
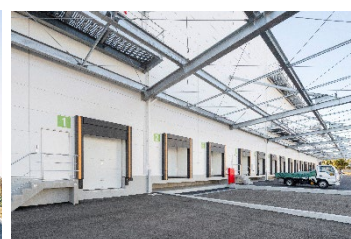
様々な貨物に対応可能な汎用性の高い仕様



2. 本再開発物件の物件概要

今般、物件の竣工に伴い、以下の通り物件概要が確定しております。(下線部は 2023 年 3 月 13 日付プレスリリース「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 (続報 2)」でお知らせした内容からの変更箇所を示しています。)

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	SOMPO リスクマネジメント株式会社
取得年月日	<u>2023 年 12 月 25 日</u>		調査年月日	2023 年 11 月 29 日
取得価格	<u>4,476</u> 百万円		緊急修繕費	0 円
鑑定評価額	<u>7,590</u> 百万円		短期修繕費	0 円
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	201,000,000 円
信託設定日	2023 年 12 月 25 日		年平均	10,050,000 円 (20 年平均)
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2026 年 10 月 27 日			
所在地	神奈川県厚木市上依知字上ノ原 3007 番 7			
土地面積	17,415.20 m <sup>2</sup>	建物の 構造と階数	<u>鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建</u>	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権	建築時期	<u>2023 年 12 月 25 日</u>	
地震 PML	5.1%			
担保設定の有無	なし	延床面積	<u>22,839.32 m<sup>2</sup></u>	
設計者	鈴与建設株式会社			
構造設計者	鈴与建設株式会社	用途	倉庫	
施工者	鈴与建設株式会社			
確認検査機関	日本 ERI 株式会社			
その他 特筆すべき事項	なし			



3. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,590 百万円
価格時点	2023 年 12 月 15 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,590 百万円	
直接還元法による価格	7,600 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	302 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	7 百万円	
純収益	296 百万円	
還元利回り	3.9 %	
DCF 法による価格	7,570 百万円	
割引率	3.6 %	
最終還元利回り	4.0 %	
割合法による価格	7,830 百万円	
土地比率	63.0%	
建物比率	37.0%	
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