

2019年3月13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: <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 執行役員インテグリアル本部長 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 厚木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。）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。

なお、本譲渡は、2019年3月29日及び2019年8月1日の2回に分けて行われる予定であり、それぞれの日付で準共有持分50%ずつが譲渡される予定です（以下、2019年3月29日付で譲渡される予定の準共有持分（持分割合：50%）を「譲渡予定資産①」といい、2019年8月1日付で譲渡される予定の準共有持分（持分割合：50%）を「譲渡予定資産②」といいます。）。

記

1. 譲渡の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
2) アセットカテゴリー	物流施設
3) 物件名称	IIF 厚木ロジスティクスセンター
4) 帳簿価額	1,530 百万円 (注)
5) 譲渡価格	譲渡予定資産①：1,280 百万円（以下「本件譲渡価格①」といいます。）
	譲渡予定資産②：1,280 百万円（以下「本件譲渡価格②」といいます。）
	総額：2,560 百万円
6) 譲渡価格と帳簿価額の差	1,029 百万円
7) 鑑定評価額	2,160 百万円（価格時点：2019年1月31日）
8) 契約締結日	2019年3月13日
9) 譲渡予定日	譲渡予定資産①：2019年3月29日
	譲渡予定資産②：2019年8月1日
10) 譲渡先	SPC（非開示）（後記4. 譲渡先の概要参照）

(注) 2019年1月31日時点の帳簿価格を記載しております。

## 2. 譲渡の理由

### 譲渡のポイント

- ① ポートフォリオ平均を大きく下回る償却後利回りの物件を譲渡しポートフォリオの収益性改善
- ② 多額の含み益を実現し、投資主の皆様へ譲渡益を還元
- ③ 譲渡益と譲渡資金を活用した将来の収益向上施策の実施

本投資法人は、現在の活況な不動産売買マーケットを物件譲渡の好機と捉え、多額の含み益を有し、ポートフォリオ平均を下回る償却後利回りの本譲渡資産の譲渡を決定しました。

譲渡予定資産の償却後 NOI 利回り（2019年1月末時点）は2.1%と、ポートフォリオ平均の償却後 NOI 利回り 4.8%（2019年1月末時点）を大きく下回ります。現在の賃料水準も市場賃料と同等であることから、大幅な収益性改善が見込めないと判断し、本譲渡により、ポートフォリオの収益性改善を図ります。また、本譲渡においては、2019年3月29日及び2019年8月1日と譲渡日を2期にまたがる形で分けることで、投資主の皆様へ2期にわたり譲渡益を還元する予定です。

更に、収益向上施策として、2019年7月期（第24期）において計上する予定の譲渡益の一部を活用し、将来の金利コスト削減を企図した既存借入れの期限前返済を行い、同時に長期固定の借入れによる借換えを行う予定です<sup>(注)</sup>。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まいります。

(注) 詳細については本日付けにて公表の「資金の借入れ（借換え）及び期限前弁済並びに金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」および、「2019年3月13日付で公表したプレスリリースの補足資料」をご参照ください。

## 3. 譲渡予定資産の内容

### (1) 譲渡予定資産の概要

特定資産の名称	IIF 厚木ロジスティクスセンター				
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	神奈川県厚木市長谷 6 番 19				
取得年月日	2007 年 10 月 19 日				
取得価格	2,100 百万円				
土地	土地面積	5,648.48 m <sup>2</sup>			
	用途地域	準工業地域			
	所有・それ以外の別	所有権			
建物	構造と階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建			
	建築時期	2005 年 1 月 31 日			
	延床面積	10,076.58 m <sup>2</sup>			
	容積率/建ぺい率	200%/60%			
	所有・それ以外の別	所有権			
	用途	倉庫			
	地震 PML	8.7%			
テナントの内容	テナント（主なテナント）	株式会社富士ロジテック・ネクスト			
	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	10,959.68 m <sup>2</sup>			
	稼働率の推移 （面積ベース）	2017 年 7 月末	2018 年 1 月末	2018 年 7 月末	2019 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) 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内事業会社の組成する SPC 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 SPC との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び SPC 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。

#### 5. 媒介の概要

##### (i) 媒介者の概要

(1) 名 称	みずほ信託銀行株式会社
(2) 所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目 2 番 1 号
(3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 飯盛 徹夫
(4) 事 業 内 容	信託銀行、銀行業務
(5) 資 本 金	2,473 億円 (2018 年 3 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月	1925 年 5 月 9 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. 決済方法等

引渡予定日毎に、代金一括決済。

#### 7. 譲渡の日程

	1 回目 (譲渡予定資産①)	2 回目 (譲渡予定資産②)
譲渡契約締結日	2019 年 3 月 13 日	2019 年 3 月 13 日
物件引渡予定日	2019 年 3 月 29 日	2019 年 8 月 1 日
代金決済予定日	2019 年 3 月 29 日	2019 年 8 月 1 日

#### 8. 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において、譲渡予定資産②の譲渡日は 2019 年 8 月 1 日とされているため、当該売買契約は、金融商品取引業者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 (先日付け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。)に該当します。当該売買契約において、本投資法人による当該売買契約又は本投資法人が2019年3月29日付で譲渡先及び譲渡予定資産に係る信託受託者との間で締結予定の準共有者間協定上の重大な違反があった場合で、その相手方が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、当該相手方は当該売買契約の全部または一部(譲渡予定資産②に係る部分)を解除し、違約金として、(i)全部解除の場合には譲渡価格の総額の10%相当額、(ii)一部(譲渡予定資産②に係る部分)の解除の場合には本件譲渡価格②の10%相当額を違約金として支払うものとされています。

9. 今後の見通し

譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の2019年7月期(第24期:2019年2月1日~2019年7月31日)における運用状況の予想については、本日付で公表した「2019年1月期(第23期)決算短信」をご参照ください。また、本譲渡譲渡予定資産に関する売却益の一部を活用した借換え及び期限前弁済の実施については、本日付で公表した「資金の借入れ(借換え)及び期限前弁済並びに金利スワップ契約の解約に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 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	2,160百万円
価格時点	2019年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,160百万円	
直接還元法による価格	2,190百万円	
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	108百万円	
一時金の運用益	0百万円	
資本的支出	5百万円	
純収益	103百万円	
割引率	4.7%	
DCF法による価格	2,120百万円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	5.0%	

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判断し、非開示としています。

以上