

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2018年1月10日

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 辻 徹

問合せ先 執行役員インフラストラクチャ本部長 上田英彦

TEL : 03-5293-7091

## 2018年1月10日付で公表したプレスリリースの補足資料

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」



「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ」  
(準共有持分40%)



「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ」  
(準共有持分40%)



「IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ」  
(増築棟)

証券コード

3249

# 取得予定資産取得による効果①

## ■ アップサイド・ポテンシャルに着目した投資を着実に実現

取得予定資産	アップサイド・ポテンシャル	内容
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ (準共有持分40%) 	<b>賃料ギャップ (注1)</b>	既存テナントとの新たな定期建物賃貸借契約締結を通じた収益性向上を実現
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (準共有持分40%) 	<b>増築ポテンシャル (注2)</b>	テナントの通販物流サービス拠点新設ニーズを捉え、テナントを確保した上で、敷地内の増築による収益向上を図る
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (増築棟) 		

(\*) 本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

## ■ 前回取得時 (注3) に比べ当該物件の収益性は向上

### <前回取得時 (注3) (2017年1月24日発表)>

物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI利回り (注6)
	含み益 (百万円)	含み益率 (注5)		
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ (準共有持分60%)	3,115	3,170	4.5%	3.5%
	+55 (+1.8%)			
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (準共有持分60%)	5,451	5,530	4.4%	3.6%
	+79 (+1.4%)			
合計/平均	8,566	8,700	4.4%	3.6%
	+134 (+1.6%)			

収益性の向上



### <取得予定資産 (2018年1月10日発表)>

物件名称	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注7)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI利回り (注6)
	含み益 (百万円)	含み益率 (注5)		
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ (準共有持分40%)	2,055	2,110	4.8%	3.9%
	+55 (+2.7%)			
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (準共有持分40%)	3,593	3,690	4.4%	3.8%
	+97 (+2.7%)			
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (増築棟)	1,135	1,290	7.1%	4.4%
	+154 (+13.6%)			
合計/平均	6,783	7,090	5.0%	3.9%
	+306 (+4.5%)			

# 取得予定資産取得による効果②

## ■ 取得予定資産取得前後の主要指標の変化

<前回取得分(注3) (2017年1月24日発表) >

物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)(注4)	NOI 利回り(注6)	償却後 NOI利回り(注6)
	含み益(百万円)	含み益率(注5)		
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ (準共有持分60%)	3,115	3,170	4.5%	3.5%
	+55 (+1.8%)			
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (準共有持分60%)	5,451	5,530	4.4%	3.6%
	+79 (+1.4%)			
合計/平均	8,566	8,700	4.4%	3.6%
	+134 (+1.6%)			



<取得予定資産取得後(100%保有) >

物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)(注7)	NOI 利回り(注6)	償却後 NOI利回り(注6)
	含み益(百万円)	含み益率(注5)		
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ	5,170	5,280	4.7%	3.9%
	+110 (+2.1%)			
IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ (増築棟を含む全体)	10,179	10,900	4.7%	3.8%
	+720 (+7.1%)			
合計/平均	15,349	16,180	4.7%	3.9%
	+831 (+5.4%)			

## ■ IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにおける、増築プロジェクトがもたらす投資主価値の向上

	増築前(100%保有)	+	増築棟	=	増築後(増築棟を含む全体)
取得(予定)価格	9,044百万円		1,135百万円		10,179百万円
NOI利回り(注6)	4.4%		7.1%		4.7%
償却後NOI利回り(注6)	3.8%		4.4%		3.8%
鑑定評価額(注7)	9,220百万円		1,290百万円		10,900百万円
含み益(含み益率)(注5)	+176百万円(+1.9%)		+154百万円(+13.6%)		+720百万円(+7.1%)

# 注記

- (注1) 既存テナントの賃料水準とマーケット賃料水準に乖離があることをいいます。
- (注2) 敷地内に建物を増築する余地があることをいいます。
- (注3) 本投資法人は2017年2月20日にIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅠ及びIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡの各信託受益権の準共有持分60%をそれぞれ取得しています。各物件を総称して、「前回取得分」といいます。
- (注4) 鑑定評価額については2016年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。
- (注5) 含み益とは、鑑定評価額と取得（予定）価格との差額をいいます。取得（予定）価格は、売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税などを含まません。）を記載しています。必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。また、含み益率は含み益を取得（予定）価格で除することで算出しています。
- (注6)
- 【NOI利回り】**  
前回取得分及び取得予定資産のNOI利回りは、以下の計算式により求めています。  
NOI利回り=NOI\*÷取得（予定）価格  
\* NOIの計算には、各前回取得分又は各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書（前回取得分については2016年12月1日、取得予定資産については2018年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書）に記載されたDCF法における初年度（初年度に特殊要因がある場合等には2年目）の運営純収益に基づいて計算しています。なお、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）のNOIについては、増築棟の取得により、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにおいて増築棟部分に係る地代を得られなくなることから、これを反映するため、増築棟にかかる不動産鑑定評価書に記載の、増築棟単体のDCF法における運営純収益ではなく、増築棟を含むIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡのDCF法における運営純収益から増築棟を含まないIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡにかかる不動産鑑定評価書に記載のDCF法における運営純収益を控除した金額を用いています。以下、【償却後NOI利回り】において同じです。
- 【償却後NOI利回り】**  
前回取得分及び取得予定資産の償却後NOI利回りは、以下の計算式により求めています。  
償却後NOI利回り=（NOI－減価償却費\*）÷取得（予定）価格  
\*減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、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。
- (注7) 鑑定評価額に関しては2018年1月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書の数値を記載しています。なお、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟を含む全体）の価格は2018年1月1日を価格時点とするIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）の不動産鑑定評価書において評価対象である増築棟（建物）の鑑定評価額を求める過程で、価格時点においてIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡとIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）が一体運用されていることを前提として算出された全体の収益価格を参考値として記載しており、IIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡとIIF福岡箱崎ロジスティクスセンターⅡ（増築棟）全体の鑑定評価額ではありません。

確かな今を、豊かな明日へ。



## 産業ファンド投資法人

- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 特に断りのない場合、本資料は日本における会計方針に基づいて作成されています。
- 本資料は、2018年1月10日付で公表した各プレスリリースに関する資料であって、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人は、価格変動を伴う不動産およびその関連資産に投資を行う公募不動産投資法人（J-REIT）であり、経済情勢、金利情勢、投資口に対する需給状況、不動産市況、運用する不動産の価格や賃料収入の変動、災害、本投資法人の財務状態の悪化等により、投資口の市場価格が下落又は分配金の額が減少し、投資主が損失を被る場合があります。詳しくは有価証券報告書に記載の「投資リスク」をご覧ください。

資産運用会社：三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第403号、一般社団法人投資信託協会会員）