

2022年1月20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取得完了について

【IIF 厚木マニファクチュアリングセンター 増築プロジェクト】

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3月17日付「IIF 厚木マニ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」でお知らせした IIF 厚木マニファクチュアリングセンター（以下「本物件」といいます。）における増築プロジェクト（以下「本増築」といいます。）が完了し、本日、増築部分<sup>(注)</sup>の追加取得を完了しましたので、お知らせします。

(注) 本物件の建物内において本増築による追加取得部分を「増築部分」または「取得完了資産」、増築部分を除く既存建物を「既存建物部分」、本増築実施前の本物件（土地及び既存建物部分）を「既存棟」といいます。以下同じです。

記

1. 取得完了資産の概要

物件番号	物件名称	取得資産の種類	取得価格 (百万円)	取得年月日 (注2)
F-15	IIF 厚木マニファクチュアリングセンター (増築部分)	不動産 信託受益権	300 (本物件全体：12,200 <sup>(注1)</sup> )	2022年 1月20日

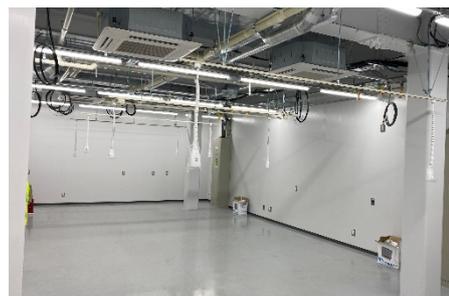
(注1) 既存棟の取得価格（2018年4月27日に取得した底地の取得価格及び2020年6月1日に取得した既存建物部分の取得価格の合計値）に、増築部分の取得価格を合計した本物件全体の取得価格を記載しています。底地及び既存建物部分の取得の概要については2018年2月20日付の「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び2019年11月29日付の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 工事発注者である市光工業株式会社と工事受注者である株式会社安藤・間との間で締結された工事請負契約の工事発注者の地位を、本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社が市光工業株式会社より譲り受け、株式会社安藤・間から増築部分の引渡しを受けたことにより、増築部分を取得しました。

■事務所



■測定室



※増築プロジェクトの内容については、2021年3月17日付で公表したプレスリリース「IIF 厚木マニ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」をご参照ください。

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/40f44159/3a36/4f58/bbb3/e087becb64f7/140120210317479979.pdf>

■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
取得価格 <sup>(注1)</sup>	11,900百万円	+	300百万円	=	12,200百万円
鑑定評価額(調査評価額) <sup>(注2)</sup>	15,900百万円		400百万円		16,300百万円
年間NOI <sup>(注3)</sup>	662百万円		19百万円		682百万円
NOI利回り <sup>(注3)</sup>	5.6%		6.6%		5.6%
償却後NOI利回り <sup>(注3)</sup>	4.4%		4.4%		4.4%

(注1) 既存棟の「取得価格」については、土地・既存建物部分の取得価格の合計値を、増築部分の「取得価格」については、増築部分の取得価格(請負工事代金、設計監理料、CMフィーの合計値)を、「既存棟+増築部分」の「取得価格」については、既存棟の取得価格と増築部分の取得価格の合計値を記載しています。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評価額を、「既存棟+増築部分」の鑑定評価額は2022年1月1日を価格時点とする本増築後の本物件全体にかかる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評価額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」をご参照ください。

(注3)  $NOI \text{ 利回り} = NOI \div \text{取得価格}$

$\text{償却後} \text{ NOI 利回り} = (NOI^* - \text{減価償却費}^{**}) \div \text{取得価格}$

\* 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2022年1月1日を価格時点とする本増築後の本物件全体にかかる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。

2. 物件概要 (注1)

		本増築前 (既存棟)	本増築後
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		(土地) 2018 年 4 月 27 日 (建物) 2020 年 6 月 1 日	(土地) 2018 年 4 月 27 日 (建物) 2020 年 6 月 1 日 (増築部分) 2022 年 1 月 20 日
取得価格		11,900 百万円	12,200 百万円 (増築部分: 300 百万円)
鑑定評価額 (調査評価額)		15,900 百万円	16,300 百万円
土地	土地面積	64,327.54 m <sup>2</sup>	
	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	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 (注2)
	建築時期	2019 年 5 月 31 日	(既存棟) 2019 年 5 月 31 日 (増築部分) 2022 年 1 月 20 日 (注2)
	延床面積	31,387.81 m <sup>2</sup>	32,660.06 m <sup>2</sup> (注2) (内訳) 既存棟 : 31,387.81 m <sup>2</sup> 増築部分合計: 1,272.25 m <sup>2</sup> (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	工場 (注2) (注3)
	地震 PML	8.0%	
	その他特筆すべき事項		
<p>・本物件の土地は、施行者を厚木市森の里東土地区画整理組合とする厚木都市計画事業厚木市森の里東土地区画整理事業に基づく保留地であり、本事業は 2023 年度に完了する予定です。保留地の所有権は土地区画整理法により換地処分公告の日の翌日までは取得できないものとされており、当該保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。また、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。更に、本物件の土地の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。</p> <p>・本物件の土地を譲渡する場合又は本物件の土地若しくは本物件の土地に関する権利について担保権若しくは用益権を設定しようとする場合、本投資法人は、厚木市森の里東土地区画整理組合の承認を受ける必要があります (ただし、同組合は当該承諾を不合理に留保若しくは拒絶することはできず、かつ、同組合は当該譲渡のために必要な手続については協力するものとされています。)</p> <p>・本物件の土地の一部について、送電線路の鉄塔用地を目的として東京電力パワーグリッド株式会社に対して無償で転貸されている他、同社に対して送電線路の架設及び保守等のための立入等を承諾しています。</p> <p>・本投資法人は、市光工業株式会社との間で以下の内容について合意しています。</p> <p>① 市光工業株式会社は 2019 年 5 月 31 日から 3 年経過時点及び以後 3 年毎に、本投資法人に対し本物件又は本物件の建物の購入を申し出ることができ、この場合、本投資法人は、本物件を市光工業株式会社との間で合意した価格及びその他の売買条件にて市光工業株式会社に対して売却し又は信託受託者をして売却させるものとする。</p> <p>② 市光工業株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約の賃貸借期間中、本投資法人が本物件を第三者に売却し又は信託受託者をして売却させようとする場合、本投資法人は事前にその旨を市光工業株式会社に通知しなければならない、かつ、市光工業株式会社が当該通知を受け取った日から 20 日以内に本投資法人に対し本物件を購入したい旨を申し出た場合には、市光工業株式会社は、当該申出日から 30 日間、優先的に本投資法人と売買価格その他の売却条件について協議することができ、本投資法人はこれに誠実に応じるものとする。</p> <p>③ 本投資法人又は信託受託者が市光工業株式会社に對して、市光工業株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約に基づき期間満了による建物賃貸借契約の終了を通知する場合、本投資法人は市光工業株式会社に對して本物件の購入の意思を確認しなければならない、かつ、市光工業株式会社が本投資法人に對し本物件を購入したい旨を申し出た場合には、本投資法人は、本物件の建物を市光工業株式会社との間で合意した価格及びその他の売買条件にて市光工業株式会社に対して売却し又は信託受託者をして売却させるものとし、また、市光工業株式会社は、本物件の土地について、当該申出日から 30 日間、優先的に本投資法人と売買価格その他の売却条件について協議することができ、本投資法人はこれに誠実に応じるものとする。</p>			

- (注1) 下線部は2021年3月17日付「IIF厚木マニュファクチャリングセンター増築プロジェクトについて」でお知らせした内容からの変更箇所を示しています。なお、本増築に基づき賃借人と締結した2021年3月17日付定期建物賃貸借契約変更契約に変更はありません。
- (注2) 増築部分については、本日付で変更登記申請を行う予定であり、かかる変更登記申請の内容に基づき記載しています。
- (注3) 登記上の種類は工場ですが、本増築により、事務所、休憩室、試験室及び測定室等が追加されています。

### 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
鑑定評価額	16,300 百万円
価格時点	2022 年 1 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	16,200 百万円	
土地比率	59.21%	
建物比率	40.79%	
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. 今後の見通し

増築部分の取得による 2022 年 1 月期（第 29 期：2021 年 8 月 1 日～2022 年 1 月 31 日）及び 2022 年 7 月期（第 30 期：2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 月 31 日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更は有りません。

以上