

産業ファンド投資法人

2023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 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 執行役員イダストラリアル本部長 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について (続報 2)

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」及び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)」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 (以下「本事業」といいます。) について、進捗をお知らせいたします。

また、2023年3月13日時点において本再開発物件は未竣工の開発物件ですが、本再開発物件の概要及び2023年1月31日を価格時点とする鑑定評価書の概要についても併せてお知らせします。

記

1. 本再開発物件の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	施工者	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額(注2) (百万円)	NOI 利回り (注3)	償却後 NOI 利回り (継続的利益超 過分配考慮後) (注3)	取得予定 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	4,477 (注4)	7,510	6.8%	5.0% (5.5%)	2023年 12月31日 (注5)

(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) 2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り (継続的利益超過分配考慮後)」の計算式については、後記「4. 本再開発物件の主要指標 (注7)」をご参照ください。

(注4) 本再開発物件の取得予定価格については、後記「4. 本再開発物件の主要指標 (注4)」をご参照ください。

(注5) 取得予定年月日については、後記「4. 本再開発物件の主要指標 (注3)」をご参照ください。

2. 本事業のスケジュール

本日時点における本事業のスケジュールは以下のとおりです。

工事請負契約締結	2021年11月24日
建築確認済証下付	2022年3月2日
解体工事期間	2022年2月～2022年7月
新築工事期間	2022年3月～2023年12月 (予定)
新規運用開始	2024年1月 (予定)

3. 運用状況への影響と見通し

(1) 新築工事・解体撤去工事の費用について

新築工事にかかる工事請負代金は総額 2,704 百万円（税抜）を予定しています。なお、解体撤去工事にかかる工事請負代金は総額 244 百万円（税抜）です。新築工事にかかる工事請負代金は出来高に応じて分割支払いを行う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。また、新築工事にかかる工事請負代金の支払い原資については、新投資口の発行及び新規借入れによる資金調達並びに自己資金を予定しています。新投資口の発行については、本日付で公表した「新投資口発行に関するお知らせ」を、ご参照ください。新規借入れによる資金調達については、調達金額及び調達時期、調達方法が決定した時点で改めてお知らせします。

(2) 今後の見通し

本投資法人の 2023 年 7 月期（第 32 期：2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）及び 2024 年 1 月期（第 33 期：2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）における各運用状況の予想については、本日付で公表した「2023 年 7 月期（第 32 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 年 1 月期（第 33 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 本再開発物件の主要指標

	本事業前	本事業後 ^(注1) (2021 年 11 月 24 日公表時点)	本事業後 ^(注2) (2023 年 3 月 13 日公表時点)	
特定資産の名称	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	神奈川県厚木市上依知字上ノ原 3007 番 7			
取得（予定）年月日	2012 年 3 月 7 日	(土地) 2012 年 3 月 7 日 (本再開発物件) 2023 年 9 月 30 日	(土地) 2012 年 3 月 7 日 (本再開発物件) 2023 年 12 月 31 日 ^(注3)	
取得（予定）価格	2,290 百万円	4,434 百万円（予定）	4,477 百万円（予定） (注4)	
土地価格（割合）	1,662 百万円（72.6%）	1,662 百万円（37.5%）	1,662 百万円（37.1%）	
建物価格（割合）	627 百万円（27.4%）	2,772 百万円（62.5%）	2,815 百万円（62.9%）	
鑑定評価額 ^(注5) (調査価額)	3,200 百万円 (価格時点：2021 年 1 月 31 日)	7,030 百万円 (価格時点：2021 年 6 月 1 日)	7,510 百万円 (価格時点：2023 年 1 月 31 日)	
含み益 (含み益率) ^(注6)	813 百万円（+34.1%）	2,595 百万円（+58.5%）	3,032 百万円（+67.7%）	
NOI 利回り/ 償却後 NOI 利回り ^(注7) (継続的利益超過分配 考慮後)	7.0% / 6.0%	7.0% / 5.1% (5.7%)	6.8% / 5.0% (5.5%)	
土地	土地面積	17,415.20 m ²		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟：鉄骨・鉄筋コンクリート造 垂鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 附属建物：鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	鉄骨造 4階建	鉄骨造 4階建 ^(注8)

産業ファンド投資法人

建築時期	1981年10月23日 2000年8月22日増築	2023年9月30日	2023年12月31日 (注8)
延床面積	16,470.24 m ²	23,403.67 m ²	22,879.35 m ² (注8)
容積率(指定) / 建ぺい率(指定)	100.8% (200%) / 42.6% (45%)	132.7% (200%) / 44.7% (45%)	129.72% (200%) / 43.97% (45%) (注8)
所有・それ以外の別	所有権		
用途	本棟 : 倉庫・荷捌所 附属建物: 守衛所	倉庫	倉庫 (注8)
地震 PML	7.3%	5.1%	5.1% (注8)
担保設定の有無	なし		
その他特筆すべき事項	なし		
設計者	株式会社日建設計 (注9)	鈴与建設株式会社	鈴与建設株式会社
施工者	鹿島建設株式会社 (注9)	鈴与建設株式会社	鈴与建設株式会社

(注1) 本事業後(2021年11月24日公表時点)については、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)」でお知らせした内容を、記載しています。

(注2) 本事業後(2023年3月13日公表時点)の記載にかかる下線部は、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)」でお知らせした内容からの変更箇所になります。

(注3) 本事業後(2023年3月13日公表時点)における本再開発物件の「取得(予定)年月日」は、新築工事及び既存建物の解体工事に関する工事請負契約に基づく引渡日を記載しています。

(注4) 本事業後(2023年3月13日公表時点)における「取得(予定)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。なお、実際の建物の取得価格の変動により、左記の価格は実際の取得価格とは異なる場合があります。以下同じです。

(注5) 本事業前の「鑑定評価額(調査評価額)」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査評価額を、本事業後(2021年11月24日公表時点)の「鑑定評価額(調査評価額)」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査評価額を、本事業後(2023年3月13日公表時点)の「鑑定評価額(調査評価額)」は、2023年1月31日を価格時点とする本再開発物件の取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額を記載しています。

(注6) 本事業前の「含み益」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査評価額と2021年1月31日時点の帳簿価額の差額を、本事業後(2021年11月24日公表時点)の「含み益」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査評価額と2021年11月24日公表時点の取得(予定)価格の差額を、本事業後(2023年3月13日公表時点)の「含み益」は、2023年1月31日を価格時点とする本再開発物件の取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額と2023年3月13日公表時点の取得(予定)価格の差額を、それぞれ記載しています。また、含み益率は、含み益を取得(予定)価格で除して算出しています。

(注7) $NOI \text{ 利回り} = \text{年間 } NOI^* \div \text{取得(予定)価格}$

$\text{償却後 } NOI \text{ 利回り} = \text{償却後年間 } NOI^{**} \div \text{取得(予定)価格}$

$\text{償却後 } NOI \text{ 利回り(継続的利益超過分配考慮後)}^{***} = (\text{償却後年間 } NOI + \text{本再開発物件の減価償却費(年額)}) \times 30\% \div \text{取得(予定)価格}$

*本事業前の年間NOIは、本再開発物件における2020年7月期(第26期)及び2021年1月期(第27期)のNOIの実績値の合計を、本事業後(2021年11月24日公表時点)の年間NOIは、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を、本事業後(2023年3月13日公表時点)の年間NOIは、2023年1月31日を価格時点とする取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価に記載された直接還元法における運営純収益を、それぞれ記載しています。本事業後(2021年11月24日公表時点)及び本事業後(2023年3月13日公表時点)の年間NOIは、本事業に係る計画を基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の本事業後の年間NOIは、本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。以下同じです。

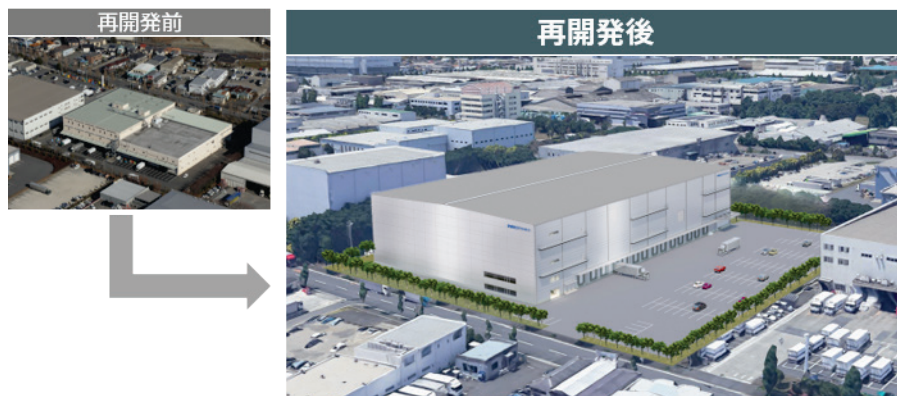
**償却後年間NOI = 年間NOI - 減価償却費(年額)

なお、減価償却費は、本事業前については2020年7月期(第26期)及び2021年1月期(第27期)の実績の合計を、本事業後(2021年11月24日公表時点)及び本事業後(2023年3月13日公表時点)については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それぞれ用いています。

***本書に記載された継続的利益超過分配考慮後NOI利回りについては、本日現在における検証を元にした参考値であり、その実現を保証するものではありません。

(注8) 「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」、「容積率/建ぺい率」、「用途」及び「地震PML」は、本日時点の設計に基づいた内容であり、実際の内容は本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。

(注9) 本事業前の「設計者」及び「施工者」は、再開発前の建物について記載しています。



■周辺図



以上

(ご参考) 本日付で公表した他のプレスリリース

「新投資口発行に関するお知らせ」

「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」

「2023年7月期（第32期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024年1月期（第33期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」

「第11回公募増資及び新規取得資産の補足説明資料」

「2023年3月13日付で公表したプレスリリースの補足資料」

「資金の借入れ（借換え）に関するお知らせ」

「SBTi認定取得に関するお知らせ」

5. 鑑定評価額の概要（本事業後（2023年3月13日公表時点））

評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,510 百万円
価格時点	2023年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,510 百万円	
直接還元法による価格	7,530 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	306 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	301 百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF 法による価格	7,490 百万円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	7,500 百万円	
土地比率	59.2%	
建物比率	49.8%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	本再開発物件の鑑定評価額は、取得済みの土地部分を含めた未竣工建物等鑑定評価を記載しています。
------------------------	--

(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。