

2018年12月19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: <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 酒井 勝久

問合せ先 執行役員インフラストラクチャル本部長 上田 英彦

TEL: 03-5293-7091

### 国内不動産の取得に関するお知らせ

#### 【IIF つくばマニュファクチュアリングセンター (底地)】

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の取得を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

##### 1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注3)	含み益 (百万円) (含み益率) (注4)	NOI 利回り (注5)	償却後 NOI利回り (注5)	取得予定 年月日
F-16	IIF つくばマニュファクチュアリングセンター (底地)	茨城県 龍ヶ崎市	IDEC(株) (注2)	900	1,320	+420 (+46.7%)	8.3%	8.3%	2019年 1月11日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産を 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) 取得に関してはブリッジ機能を利用しており、ブリッジ先ではなく元の売主について記載しています。ブリッジ先は国内事業会社です。なお、当該ブリッジ先は特別な利害関係にある者ではありません。

(注3) 2018年12月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「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。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。なお、「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5) 「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照下さい。

##### 2. 取得の理由

本投資法人は、取得予定資産の特性が本投資法人の運用戦略 (1口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得) に合致すると判断したことから、取得を行うことを決定いたしました。今回取得する物件は、主に、「収益性」、「継続性」、及び「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。個別資産の選定理由については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

**取得のポイント**

**自己資金を活用し、CRE 提案により優良立地に位置する汎用性の高い工場底地を償却後 NOI 利回り 8.3%、含み益率 46.7%で取得し、1 口当たり分配金と NAV の向上に寄与**

■取得のポイント

- ・ 東証一部上場企業であり、創業約 70 年の制御機器製造大手、IDEC への CRE 提案により相対で取得
- ・ IDEC の事業拠点集約化ニーズを捉え、セールアンドリースバックでのノンコア資産売却を提案
- ・ つくば国際戦略総合特区の一つである「つくばの里工業団地」内に所在し、労働力確保に優位性のある住宅団地近郊の優良立地に位置する工場施設の底地

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 本投資法人は現テナントとの賃貸借契約において 2023 年 4 月までの解約不可期間を設定することで、中期的な建物利用の継続性を確保

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・ 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「阿見東」IC から約 7.0km、つくば国際戦略総合特区にも指定された「つくばの里工業団地」内に位置し、24 時間稼働が可能
- ・ 龍ヶ崎ニュータウンなど複数の住宅団地の近郊であり、労働力確保に優位性のある立地
- ・ 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）は 2017 年 2 月に「境古河」IC～「つくば中央」IC 間が開通したため、物流立地としてもポテンシャルが大きく向上

3. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産	建物状況 評価の 概要	調査業者	--
取得予定年月日 <sup>(注)</sup>	2019 年 1 月 11 日		調査年月日	--
取得予定価格	900 百万円		緊急修繕費	--
鑑定評価額	1,320 百万円		短期修繕費	--
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社		長期修繕費	--
信託設定予定日	--		年平均	--
信託受託者	--			
信託期間満了予定日	--			
所在地	茨城県龍ヶ崎市向陽台一丁目 9 番 1			
土地面積	17,721.03 m <sup>2</sup>	建物の 構造と階数	--	
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			
地震 PML	--	建築時期	--	
担保設定の有無	なし	延床面積	--	
		種類	--	

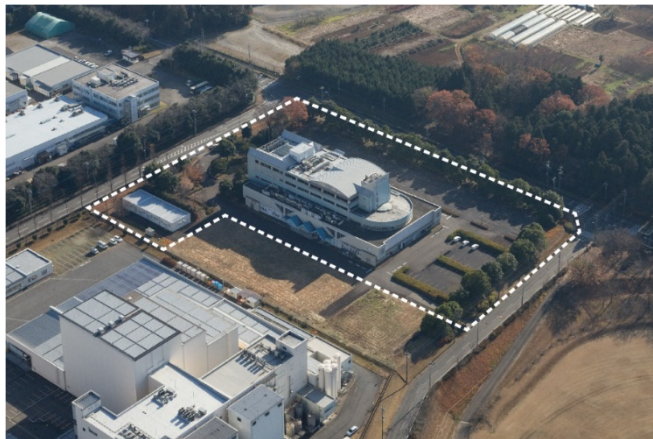
その他 特筆すべき事項	過去、鉛・フッ素を使用しており、過去の調査で砒素が検出されていたため、今回土壤環境調査をランドソリューション株式会社に依頼しましたが、土壤ガス調査では第一種特定有害物質は不検出、土壤調査では第二種特定有害物質は全て基準に適合しており、直ちに土壤汚染に起因する健康被害が生じる可能性は小さいと考えられています。
----------------	--

(注)「取得予定年月日」は、本日時点における予定日を記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別)	契約期間	敷金・保証金
IDEC 株式会社	1	17,721.03 m <sup>2</sup> (100%)	非開示 <sup>(注)</sup>	30 年間 (2018 年 4 月 19 日から 2048 年 4 月 18 日まで)	非開示 <sup>(注)</sup>
賃料改定・中途解約等					
<p>契約種類：事業用定期借地権設定契約 更改・改定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸人及び賃借人は、本契約期間中、賃料の改定を行わないものとされています。ただし、経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃貸人及び賃借人は、賃料の改定について協議するものとされています。</li> <li>賃借人は、2023 年 4 月 18 日までの間、本契約を解約することはできず、その後も 2021 年 4 月 19 日以降、賃貸人に対し書面による通知を行うことにより、当該通知日から 2 年後の応当日に本契約を解約する場合を除き、本契約を解約することはできないものとされています。</li> <li>上記に関わらず、賃借人は、解約日から 2023 年 4 月 18 日までの賃料相当額を違約金として賃貸人に支払う場合には、2021 年 4 月 18 日までに賃貸人に対して書面による通知を行なうことにより、当該通知日から 2 年後の応当日に、本契約を解約することができるものとされています。また、賃借人は、2021 年 4 月 19 日以降に賃借人が賃貸人に対して書面により解約の通知を行なう場合、上記の記載にかかわらず、賃借人が解約日から当該通知日の 2 年後の応当日までの賃料相当額を違約金として賃貸人に支払うことにより、当該通知日から 2 年後の応当日より前の日を解約日として本契約を解約することができるものとされています。</li> <li>上記に関わらず、賃借人が新たに本件土地の借地権者となる者を賃貸人に紹介し、賃貸人及び当該新賃借人の間で賃貸人が満足する内容の事業用定期借地権設定契約を締結できると賃貸人が判断し、賃借人に書面により通知した場合、賃借人は、解約による終了予定日の 1 年前までに賃貸人に通知することにより、当該終了予定日をもって本契約を解約することができるものとされています。</li> </ul> <p>その他の事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃借人は、本契約に基づき本件土地を使用収益することに起因して賃貸人が被る損害等を補償するものとされています。賃借人は、本契約に基づき本件土地を使用収益することにより発生した、本件土地の有害物質による汚染により、本件土地の土壤を本件土地外に搬出する必要が生じた場合には、賃貸人の指示に従い、賃借人の費用及び責任において速やかに搬出を行い、本件土地及び本件土地上の建物等における有害物質の使用若しくは保管、又は本件土地の有害物質による汚染に起因して賃借人又第三者に損害、損失、費用等が生じた場合には当該損失等の一切を補償することとされています。</li> <li>賃貸借期間が満了し、延長契約若しくは再契約が締結されない場合、又は解除により終了した場合には、賃借人は直ちに自らの費用によって本土地上の建物等を収去して本件土地を更地の状態にした上で、本件土地の全部を賃貸人に対し明け渡さなければならないとされています。なお、「更地の状態」とは、法令、条例又は土壤汚染に係る環境基準等に抵触する有害物質のない状態にすること等を含むものとされています。</li> </ul>					

(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。



- 多くの企業が集積するつくば国際戦略総合特区に所在



4. 取得先の概要

本物件の取得先は国内事業会社ですが、取得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. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得に関し、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得はありません。

6. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

7. 取得資金及び決済方法

今回の取得予定資産の取得に係る取得資金は、自己資金によります。また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

8. 取得の日程

物件名称	取得契約締結日	代金支払日	物件引渡日
IIF つくばマニュファクチュアリングセンター（底地）	2018年12月19日	2019年1月11日	2019年1月11日



9. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の2019年1月期（第23期：2018年8月1日～2019年1月31日）における影響は軽微であり、運用状況の予想に変更ありません。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,320 百万円
価格時点	2018 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,320 百万円	
DCF 法による価格	1,320 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	5.0%	
最終還元利回り	-	借地期間満了後に事業用借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし
------------------------	----

11. 取得予定資産の収支見込

NOI 利回り	8.3%	NOI	74 百万円
償却後 NOI 利回り	8.3%	減価償却費	-百万円

【ご参考】各計算式の定義

P1「1. 取得予定資産の概要」（注5）及びP5「11. 取得予定資産の収支見込」に記載の「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」

【NOI 利回り】

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。

$$\text{NOI 利回り} = \text{NOI} \div \text{取得予定価格} \times 100$$

\*NOI の計算には、別途注記する場合を除き、各取得予定資産に係る取得時の不動産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（特殊要因がある場合等には 2 年目以降で特殊要因の影響が存在しない年度の運営純収益）を使用しています。以下【償却後 NOI 利回り】において同じです。

\*\*取得予定価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）に記載しています。以下同じです。

【償却後 NOI 利回り】

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。

$$\text{償却後 NOI 利回り} = (\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格} \times 100$$

\*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。

以 上