

2021年9月8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 執行役員インダストリアル本部長 上田英彦

TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

【IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟)】

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、下記のとおり、国内不動産信託受益権 (以下「取得予定資産」といいます。) 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

取得のポイント

1. 大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループと協働した CRE 提案 (新築棟の開発提案含む) による複合案件の取得
2. 高速道路の延伸により交通利便性が飛躍的に高まり、大手物流会社の配送拠点や世界最大級の半導体製造工場が所在する四日市東 IC 至近に立地

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 ^(注2)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 ^(注3) (百万円)	NOI 利回り (注4)	償却後 NOI 利回り (注4)	取得予定 年月日
L-51	IIF 四日市ロジスティクス センター (既存棟)	三重県 四日市市	国内事業会社	3,640	3,957	5.4%	4.3%	2021年 12月13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) 取得先は国内事業会社ですが、取得先から名称等の開示について承諾を得られていないため非開示としています。以下同じです。

(注3) 「鑑定評価額」は、2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分にかかる不動産鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分にかかる不動産鑑定評価書に記載されたそれぞれの鑑定評価額の合計を記載しています。既存棟部分及び新築棟建設予定地部分のそれぞれの鑑定評価書の詳細については、後記「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注4) 「NOI 利回り」、「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。



【IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟)】



【敷地内に新築棟の開発を計画】

2. 取得及び貸借の理由

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、優良立地に位置する希少性の高い物件であり、「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。

本物件の詳細及び選定理由については、後記「4. 取得予定資産及び貸借予定の内容」をご参照下さい。

また、取得予定資産の貸借にかかるテナントに関しては、2021年4月30日付で公表した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断し、貸借することとしています。

3. 取得の背景

本投資法人は、大手物流企業へのCRE提案により、物流施設（以下「既存棟」といいます。）にかかる不動産信託受益権を取得することを決定しました。加えて、敷地内に新たに物流施設（以下「新築棟」といいます。）を建設する開発プロジェクトの実施を計画しています（以下「本事業」といいます。）。先月公表したIIF厚木ロジスティクスセンターⅢの再開発プロジェクト^(注1)に続き、本事業も事業拡大ニーズを捉えたBTS型物流施設の開発案件となります。

本物件は、東名阪自動車道「四日市東」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地する物流施設です。周辺には、大手半導体のメーカーであるキオクシア株式会社（以下「キオクシア」といいます。）の世界最大級の半導体製造拠点「キオクシア四日市工場」が所在し、更に、世界的な半導体需要の拡大に伴う生産能力向上を目的とした新製造棟を建設中であることから、半導体関連企業を含む電子部品製造企業等の物流施設の需要増加が見込まれるエリアとなります。

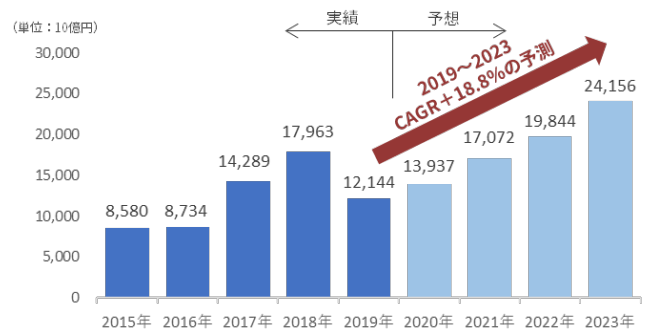
また、本事業は、ブリッジスキームを活用した開発プロジェクトであり、ブリッジャーである鹿島リース株式会社（以下「本ブリッジャー」といいます。）を工事発注者として新築棟が建設され、本投資法人は竣工後の新築棟の取得について本ブリッジャーを含む関係者との間で基本協定書を締結しています^(注2)。また、開発期間中において、新築棟建設予定地について、本ブリッジャーとの間で定期借地権設定契約を締結し地代を収受する予定となっていることから、ブリッジスキームの活用により開発期間中のダウンタイムの発生を防ぎつつ、更に、既存棟の賃料収入に加え新築棟工事にかかる地代を収受することで、収益性の維持を図ります。

(注1) IIF厚木ロジスティクスセンターⅢの再開発プロジェクトの詳細は、2021年7月7日付で公表したプレスリリース「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」をご参照ください。

(注2) 一部の事項を除き当該基本協定書は法的拘束力を有しないものとされています。なお、当該基本協定書の締結により本投資法人が新築棟の取得義務を負うものではなく、他方、当該基本協定書の締結により、本投資法人による新築棟の取得が保証されるものでもありません。



【半導体メモリ市場規模拡大予想】



出所：IC Insight のホームページを参考に本資産運用会社が作成

■本事業のスキームとスケジュール（予定）

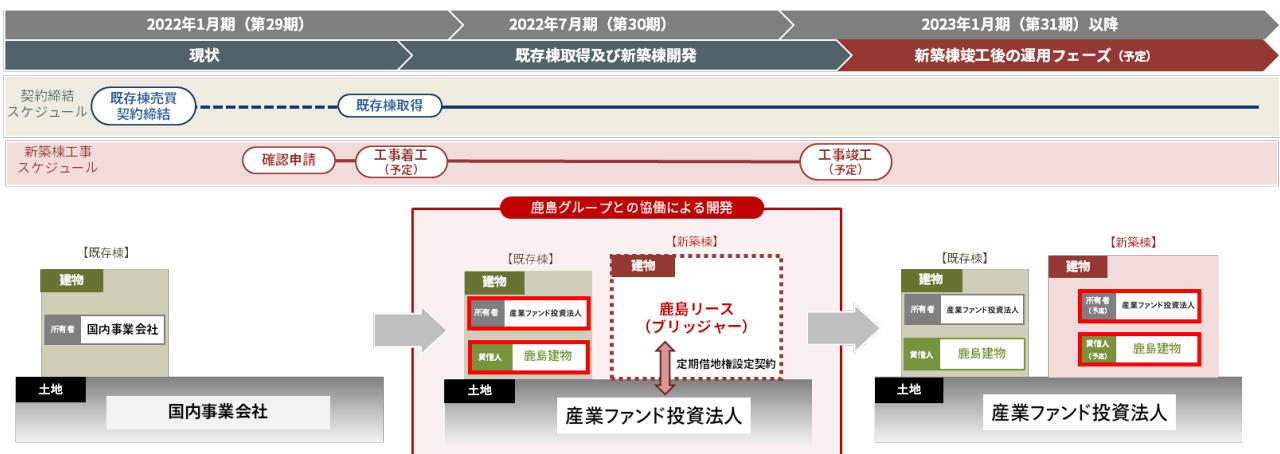
売主と本投資法人との間で、既存棟にかかる信託受益権売買契約^(注)を本日付で締結しました。また、既存棟にかかる信託受託者である三井住友信託銀行株式会社（以下「本信託受託者」といいます。）は、鹿島建物総合管理株式会社（以下「鹿島建物」といいます。）を賃借人兼転貸人とする定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する予定です。

更に、既存棟取得後の敷地内において、本ブリッジャーを工事発注者とした新築棟の建設が計画されており、本投資法人は、本ブリッジャー、鹿島建物、建物転借人、設計・施工会社となる予定の鹿島建設株式会社及び本資産運用会社との間で竣工後の新築棟の取得に関する内容を含むプロジェクト基本協定書を2021年8月25日付で締結しました。竣工後の新築棟においては、本ブリッジャーと本投資法人との間で新築棟にかかる信託受益権売買契約を締結し、本信託受託者を賃貸人、鹿島建物を賃借人兼転貸人とする定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）を締結する予定です。ただし、当該基本協定書の締結により本投資法人が新築棟の取得義務を負うものではなく、また、本投資法人による新築棟の取得が当該基本協定書により保証されているものでもありません。

また、新築棟建設予定地について、本信託受託者と本ブリッジャーとの間で定期借地権設定契約を締結する予定です。

（注）既存棟にかかる信託受益権売買契約については、売買実行における各履行条件が設定されています。同履行条件の詳細については、後記「5.フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照下さい。

プロジェクト基本協定書締結（新築棟）	2021年8月25日
信託受益権売買契約締結（既存棟）	2021年9月8日
基本設計・実施設計	2021年8月～10月（予定）
定期建物賃貸借契約締結（既存棟）	2021年12月13日（予定）
定期借地権設定契約締結	2021年12月13日（予定）
新築棟工事期間	2021年12月～2022年9月（予定）
新築棟運用開始	2022年9月（予定）



■本事業の効果

本事業による効果として以下の効果を見込んでおり、本事業により、新築棟取得後の鑑定評価額（調査評価額）は9,990百万円（6,033百万円増加）、含み益は1,170百万円（含み益率+13.3%）となり、既存棟取得時と比較し向上する予定です。

	既存棟	+	新築棟	→	新築棟取得後
取得予定価格 ^(注1)	3,640百万円		5,180百万円		8,820百万円
鑑定評価額 ^(注2)	3,957百万円		新築棟の開発・取得により 鑑定評価額と含み益は向上予定		9,990百万円 (+6,033百万円)
含み益 (含み益率) ^(注3)	317百万円 (+8.7%)				1,170百万円 (+13.3%)
延床面積 ^(注4)	18,155.31㎡		34,354.00㎡		52,509.31㎡
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注5)	5.4%/4.3%		5.4%/2.7%		5.4%/3.4% (継続的利益超過分配考慮後3.8%) ^(注6)

(注1) 新築棟の「取得予定価格」は、プロジェクト基本協定書において定められている取得予定価格を、新築棟取得後の「取得予定価格」については、既存棟及び新築棟の取得予定価格を合計した参考値を記載しています。なお、本書の日付現在において、本投資法人は新築棟の取得にかかる意思決定は行っておらず、実際の新築棟の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。加えて、当該基本協定書の締結により本投資法人が新築棟の取得義務を負うものではなく、他方、当該基本協定書の締結により、本投資法人による新築棟の取得が保証されるものでもありません。以下同じです。

(注2) 新築棟取得後の「鑑定評価額」は、2021年8月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる調査報告書に記載の調査評価額を記載しています。以下同じです。

(注3) 既存棟の「含み益」は既存棟にかかる鑑定評価額と取得予定価格との差額を、新築棟取得後の「含み益」は、2021年8月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる調査報告書に記載の調査評価額と、既存棟及び新築棟の取得予定価格の合計との差額を記載しています。なお、新築棟取得後の「含み益」は、本書の日付現在における試算値であり、新築棟取得後の実際の含み益と一致する保証はなく、新築棟の取得予定価格及び実際の新築棟の調査評価額又は鑑定評価額のいずれも、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。以下同じです。

(注4) 新築棟の「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を、新築棟取得後の「延床面積」は、既存棟の延床面積と新築棟の延床面積を合計した数値を記載しています。新築棟の「延床面積」は、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。

(注5) $NOI \text{ 利回り} = NOI \div \text{取得予定価格}^{**}$

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

*NOIの計算について、既存棟のNOIは、2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分にかかる不動産鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分にかかる不動産鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益の合計値を、新築棟取得後のNOIは、2021年8月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる調査報告書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を、新築棟のNOIは、既存棟のNOIと新築棟取得後のNOIとの差額を使用して、それぞれ計算しています。以下同じです。

**新築棟及び新築棟取得後の取得予定価格は本書の日付現在における見込み値であり、実際の新築棟の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があることから、新築棟及び新築棟取得後のNOI利回り及び償却後NOI利回りについても、今後変動する可能性があります。以下同じです。

***減価償却費は、既存棟及び新築棟取得後については、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、新築棟については、既存棟の減価償却費と新築棟取得後の減価償却費との差額を使用して、それぞれ計算しています。以下同じです。

「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。

(注6) $\text{継続的利益超過分配考慮後 NOI 利回り} = (\text{新築棟取得後の償却後年間 NOI} + \text{新築棟の減価償却費 (年額)} \times 30\%) \div \text{新築棟取得後の取得予定価格}$

なお、継続的利益超過分配の実施については、本投資法人の投資主総会の承認に基づく本投資法人の規約の変更が必要となること、本書の日付現在、本投資法人は継続的利益超過分配の実施について決定しておらず、また、かかる規約変更のための投資主総会の招集についても決定しておりません。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、本書の日付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。

4. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	SOMPO リスクマネジ メント株式会社
取得予定年月日	2021年12月13日		調査年月日	2021年8月25日
取得予定価格	3,640百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額	3,957百万円		短期修繕費	0円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	212,750千円(12年間)
信託設定日	2021年12月13日		年平均	17,729千円 (12年平均)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2031年12月31日			
所在地	三重県四日市市垂坂町字山上谷1340番地8他			
土地面積	32,929.09㎡	建物の 構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付5階建	
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	建築時期	2000年6月20日	
地震PML	6.3%			
担保設定の有無	なし			
設計者	国内事業会社 ^(注) 一級建築士事務所	延床面積	18,155.31㎡	
構造設計者	国内事業会社 ^(注) 一級建築士事務所			
施工者	鹿島・大成・小松 建設工事共 同事業体	用途	倉庫	
確認検査機関	四日市市建築主事			
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との境界につき境界確認書が締結されていませんが、売主において、本投資法人による取得予定資産の取得時まで隣地の所有者との間で境界確認書を締結する予定です。 ・本投資法人は、取得予定資産を売却し、又は受託者をして取得予定資産に係る不動産（以下、取得予定資産と併せて「取得予定資産等」といいます。）を売却させることを希望する場合、当該取得予定資産等の売却希望に係る主要条件を売主に通知するものとし、この場合、売主は、一定期間内に取得予定資産等の売却を受けることを希望する旨を本投資法人に通知することにより、一定期間、本投資法人及び受託者との間で取得予定資産等の売却を受けることについて優先的に交渉できるものとされ、当該期間内に取得予定資産等の売買について合意に至らなかった場合には、本投資法人は、取得予定資産等を第三者に譲渡し、又は受託者をして譲渡させることができる旨、売主との間で合意しています。 ・建物状況調査報告書において建築基準法上の指摘事項がありますが、取得予定日までに現所有者の責任と負担により是正される予定です。 			

(注) 名称の開示について承諾を得られていないため国内事業会社としています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要（予定）

本書の日付現在において、締結を予定している定期建物賃貸借契約、定期借地権設定契約、土地使用賃貸借契約の内容は、以下の通りです。

賃借人名	賃借人数 (注1)	総賃貸面積(注2) (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (注3)	契約期間(注2)	敷金・保証金 (注3)
鹿島建物総合管理株式会社	1	18,155.31 m ² (注4) (41.8%)	非開示	10年間 (2021年12月13日から 2031年12月12日まで)	—
鹿島リース株式会社	1	23,503.24 m ² (54.1%)	非開示	70年間 (2021年12月13日から 2091年12月12日まで)	
借地人①	1	1,750.00 m ² (4.0%)	—	1.3年間 (2021年12月13日から 2023年3月31日まで)	
合計	3	43,408.55 m ² (100%)	—	—	—

賃料改定・中途解約等(注2)

●鹿島建物総合管理株式会社
 契約種類：定期建物賃貸借契約
 契約更改・改定：
 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の規定は適用されないものとしています。なお、賃貸人及び転借人が、賃借人と転借人との間で締結した転貸借契約（以下「本転貸借契約」といいます。）に基づく転貸借賃料の改定に合意した場合、賃借人は、当該合意内容に従い、本転貸借契約における転貸借賃料の改定に合わせ、賃料改定を行うことに同意しています。
 ・賃借人は、賃借人と転借人との間の本転貸借契約に基づき転借人が本転貸借契約を中途解約する場合には、解約日の18か月前までに賃貸人に書面で通知し（但し、賃借人は、本転貸借契約に基づく転借人から賃借人への解約通知書面が賃借人に到達した日の翌日までに賃貸人へ通知するものとし、かつ、当該解約日において当該解約日から契約期間の最終日までの賃料合計相当額（但し、解約日の月額賃料を基準として算出する。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で解約することができるものとされています。ただし、本違約金は、転借人から直接賃貸人に支払うものとされています。

●鹿島リース株式会社
 契約種類：定期借地権設定契約
 契約更改・改定：
 ・本契約では、借地借家法第4条、第18条、及び民法第619条の規定は適用されず、賃借人は、契約期間中において、本契約を解約することはできないものとされています。
 ・賃貸人及び賃借人は、契約期間中、賃料の改定を行わないものとされています。

●借地人①
 契約種類：土地使用賃貸借契約(注5)
 契約更改・改定：無し

(注1) 賃借人数は各賃貸借契約書に記載された建物及び土地にかかる賃貸借契約の数に基づき記載しています。
 (注2) 本書の日付現在において、各賃貸借契約は未締結であるため、実際の賃貸面積、契約期間及び賃料改定・中途解約等は今後の協議等により変動する可能性があります。
 (注3) 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。
 (注4) 本賃貸借契約については鹿島建物総合管理株式会社が転貸人（マスターレシー）となり、全区画を転借人に転貸する予定です。
 (注5) 取得予定資産の敷地上に存在している一部建物に関する土地使用賃貸借契約です。本事業の実施に伴い同建物は解体される予定であり、解体に伴い本土地使用賃貸借契約は解消される予定です。なお、本土地使用賃貸借契約の契約対象となる土地は、鹿島リース株式会社と締結する定期借地権設定契約の契約対象となる土地に含まれています。

(3) 取得の理由

■継続性

- ・大手物流企業の事業拡大ニーズを捉え、鹿島グループとの協働でブリッジスキームを活用した物流施設の開発を計画
- ・大手半導体メーカーの世界最大級の半導体製造拠点が所在し、半導体関連企業を含む電子部品製造企業等の物流施設の需要が高いエリア
- ・期間10年の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性

■汎用性

<立地>

- 東名阪自動車道「四日市東」IC から約 1.5km の至近に位置し、24 時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地
- 東名阪自動車道から新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道への接続が可能ことから、名古屋市中心部をはじめ京都中心部・大阪中心部等の広域へのアクセスが可能



<施設>

- 1.5t/m²の床荷重、5.3～5.4m の有効天井高、約 11m×約 11mの柱スパンを兼ね備え、様々な荷主への対応が可能。更に、3分割貸にも対応可能な汎用性の高い物流施設

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

取得予定資産にかかる売買契約は、金融商品取引業者等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^(注)に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付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。以下同じです。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

当該売買契約において、売主及び本投資法人の双方に対し、売買実行にかかる履行条件が設定されており、それぞれの履行条件のいずれか一つでも充足されていない場合は、当該売買契約を解除できるものとされています。かかる履行条件の内容には、新築棟について有効な建築確認が得られ建築確認済証が交付されていること、本取得及び本事業に関連する契約（既存棟にかかる賃貸借契約、新築棟にかかる賃貸借予約契約、新築棟建設にかかる借地権設定契約及び新築棟にかかる受益権売買契約等）が締結されていること、及び、その他売主及び本投資法人が売買実行日までに履行すべき義務を全て履行していること等が含まれ、さらに、本投資法人による売買実行にかかる履行条件として、本投資法人が当該売買契約に基づく売買代金の支払に必要な資金調達を完了できたことが定められています。

売主又は本投資法人は、相手方が当該売買契約に定める合意事項に違反（合意事項について本旨に従った履行をしなかったことをいいます。以下同じです。）し又は当該売買契約に定める相手方の表明保証事項が真実若しくは正確でないこと又は誤解を生ぜしめる内容であることが判明した場合、相手方当事者に対し、かかる表明及び保証に反する事由の是正又は当該違反状態の速やかな修復を求めるとされており、是正又は修復が可能であるにもかかわらず、合理的期間内にかかる是正又は修復がなされない場合、又はかかる違反又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行ったことにより当該売買契約の目的が重要な点において達せられないことが明らかである場合は、合意事項に違反し又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行った当事者（以下「違反当事者」といいます。）の相手方は、当該売買契約を解除することができるものとされています。この場合において、違反当事者の相手方は、売買代金総額（建物消費税相当額を含みません。以下同

じです。)の10%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、売買代金総額の10%相当額を超過する損害(当該解除原因となる当該売買契約の合意事項の違反又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証と相当因果関係が認められる範囲に限られます。)が発生した場合については、当該超過額についての損害賠償請求を妨げるものではないものとされています。また、売主又は本投資法人は、相手方が当該売買契約に定める合意事項又は表明保証事項に違反した場合に、当該売買契約の解除を選択することなく、当該違反により自己が被った損害等について相手方に対し、総額で売買代金総額の10%相当額を上限とする損害等の賠償義務を請求し、当該売買契約の履行を求めることができるとされています。

6. 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、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 媒介の概要

本物件の媒介者は国内事業会社ですが、媒介者の概要については、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、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、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も、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

8. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得にかかる取得資金は自己資金等です。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。

9. 取得の日程

物件名称	契約締結日	代金支払予定日	物件引渡予定日
IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟)	2021年9月8日	2021年12月13日	2021年12月13日

10. 今後の見通し

本取得の影響を踏まえた本投資法人の2022年1月期(第29期:2021年8月1日~2022年1月31日)の運用状況の予想については、2021年9月15日開示予定の「2021年7月期決算短信(REIT)」において公表予定です。

11. 鑑定評価書の概要

【既存棟部分】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,190 百万円
価格時点	2021 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,190 百万円	
直接還元法による価格	3,210 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	165 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	18 百万円	
純収益	147 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	3,180 百万円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	3,150 百万円	
土地比率	44.9%	
建物比率	55.1%	
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。

【新築棟建設予定地部分】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	767 百万円
価格時点	2021 年 8 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	767 百万円	
DCF 法による価格	767 百万円	底地のみを対象としているため、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	4.0%	
最終還元利回り	4.2%	借地期間満了後に定期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おらず、更地復帰価格に対する割引率を使用しています。
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	

12. 取得予定資産の収支見込

NOI 利回り	5.4 %	NOI	195 百万円
償却後 NOI 利回り	4.3 %	減価償却費	39 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4)及びP4「3.取得の背景 ■ 本事業の効果」(注5)の「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」並びに上記「12. 取得予定資産の収支見込」の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「NOI」及び「減価償却費」

以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = $\text{NOI}^* \div \text{取得予定価格}^{**}$

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

* NOI の計算について、既存棟の NOI は、2021 年 8 月 1 日を価格時点とする既存棟部分にかかる不動産鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分にかかる不動産鑑定評価書に記載の DCF 法における初年度の運営純収益の合計値を、新築棟取得後の NOI は、2021 年 8 月 1 日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる調査報告書に記載の DCF 法における初年度の運営純収益を、新築棟の NOI は、既存棟の NOI と新築棟取得後の NOI との差額を使用して、それぞれ計算しています。

** 既存棟の取得予定価格は、売買契約書に記載された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等を含みません。)を、新築棟の取得予定価格は、プロジェクト基本協定書において定められている取得予定価格を、新築棟取得後の取得予定価格については、既存棟及び新築棟の取得予定価格を合計した参考値を記載しています。実際の新築棟の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があることから、新築棟及び新築棟取得後の NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りについても、今後変動する可能性があります。

*** 減価償却費は、既存棟及び新築棟取得後については、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、新築棟については、既存棟の減価償却費と新築棟取得後の減価償却費との差額を使用して、それぞれ計算しています。