

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2021年9月8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 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

## 2021年9月8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四日市ロジスティクスセンター（既存棟）】



証券コード

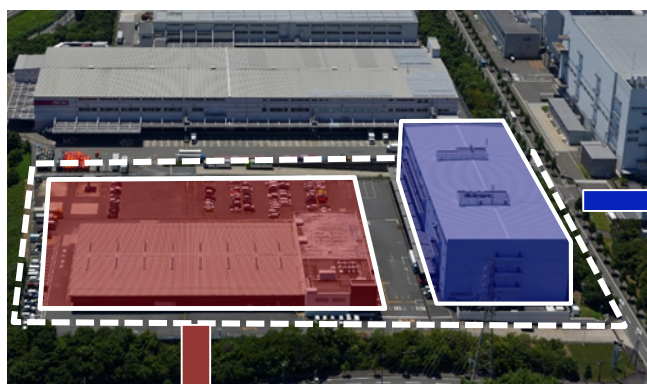
3249

# 大手物流企業の事業拡大ニーズを捉えたCRE提案による、既存棟及び新築棟建設予定地からなる複合案件の取得

## 取得のポイント

- ・ 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
- ・ 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

■ 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提案を通して既存の物流施設の取得と新築棟の共同開発に向けた協議に着手



## 大手物流企業

### CREニーズ

- ・ 事業拡大に伴う輸送拠点の拡張

CRE提案



## 産業ファンド投資法人

### ソリューション提案

- ・ 事業拡大ニーズに対応するため敷地内にオフバランスによる新築棟を開発

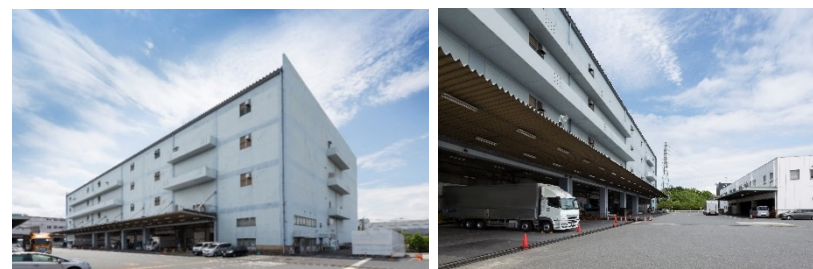
## 新築棟<sup>(注1)</sup> (開発予定)



(注2)

- ・ 地上7階建て（物流部分は5階建て）
- ・ 1.5t/m<sup>2</sup>の床荷重（一部2.0t/m<sup>2</sup>）、5.0~5.9mの有効天井高、約11.5m×約11.5mの柱スパン
- ・ 将来的には両面バースへの変更も可能（マルチテナント対応可能）

## 既存棟 (取得予定資産)



- ・ 地上5階建て（物流部分は4階建て）
- ・ 1.5t/m<sup>2</sup>の床荷重、5.3~5.4mの有効天井高、約11m×約11mの柱スパン
- ・ 3分割貸にも対応可能な汎用性の高い物流施設

取得予定価格 3,640 百万円

鑑定評価額<sup>(注3)</sup> 3,957 百万円

含み益<sup>(注4)</sup>  
(含み益率) 317 百万円 (+8.7%)

NOI利回り/  
償却後NOI利回り<sup>(注5)</sup> 5.4% / 4.3%

主要テナント<sup>(注6)</sup> 鹿島建物総合管理

稼働率<sup>(注6)</sup> 100.0%

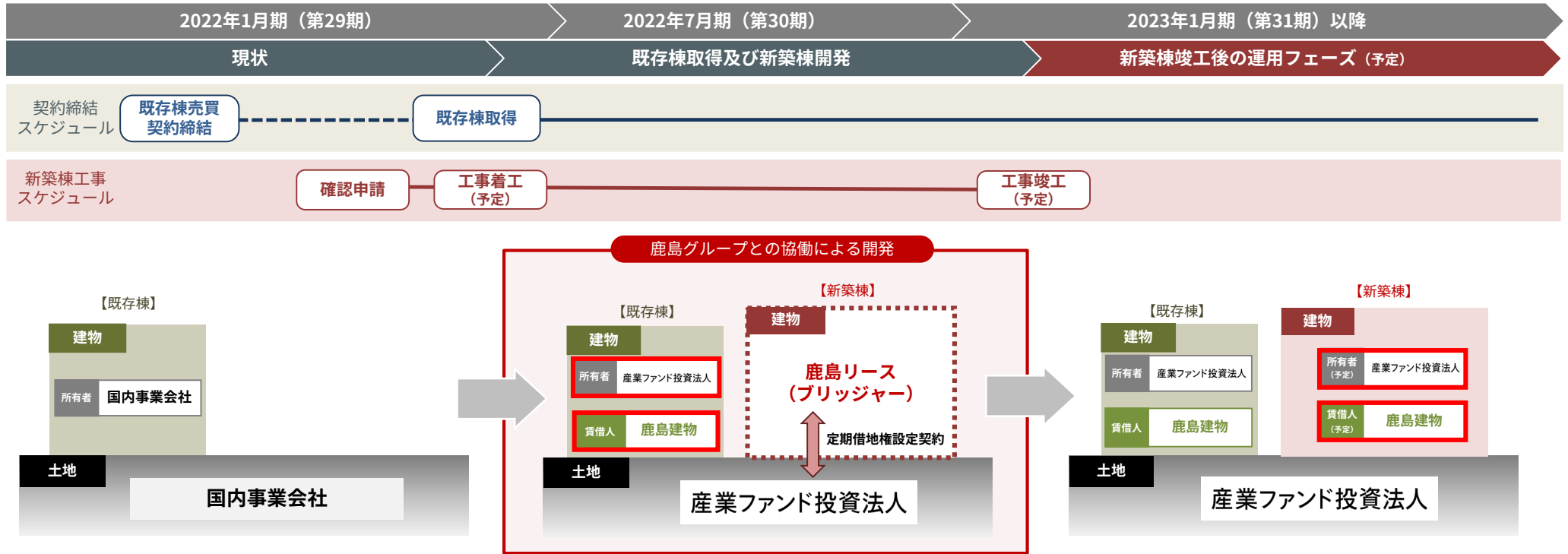
契約形態<sup>(注6)</sup> 定期建物賃貸借契約

契約期間<sup>(注6)</sup> 10年

中途解約/賃料改定<sup>(注6)</sup> 原則不可 / 原則不可

# 鹿島グループのブリッジ機能を活用することでダウンタイム無く収益貢献を見込む

## ■ 本事業のスキームとスケジュール概要



## ■ 開発プロジェクトの効果

	既存棟	+	新築棟	→	新築棟取得後
取得予定価格 <small>(注1)</small>	3,640 百万円		5,180 百万円		8,820 百万円
鑑定評価額 <small>(注2)</small>	3,957 百万円				9,990 百万円 (+6,033 百万円)
含み益 (含み益率) <small>(注3)</small>	317 百万円 (+8.7%)				1,170 百万円 (+13.3%)
延床面積 <small>(注4)</small>	18,155.31 m <sup>2</sup>		34,354.00 m <sup>2</sup>		52,509.31 m <sup>2</sup>
NOI利回り / 償却後NOI利回り <small>(注5)</small>	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%) <small>(注6)</small>

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

※注記については、4頁をご参照ください。

# 四日市東IC周辺は、近年高速道路網が整備され、広域へのアクセスが飛躍的に向上したエリア

■ 大手物流会社の配送拠点が所在する他、半導体等の電子部品の製造出荷額は全国一位の実績を誇る産業集積エリア

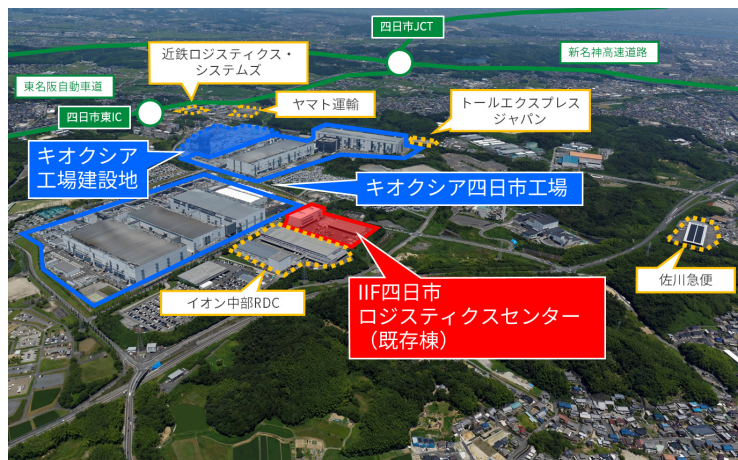
## 世界最大級の半導体工場に近接し、広域へのアクセスにも優れた立地

- ✓ 東名阪自動車道「四日市東」ICを通じて、新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道を利用した広域へのアクセスが可能であり、大手物流会社の配送拠点も多数所在
- ✓ 半導体の需要拡大により増産のための規模拡大を実施中のキオクシア四日市工場に近接

【高速道路網が整備され、大都市圏へのアクセスに優れた立地】



【キオクシア四日市工場に近接】



## 四日市市は電子部品・デバイス・電子回路等の産業集積エリア

- ✓ 半導体を主とする「電子部品・デバイス・電子回路製造業」の出荷額等において、四日市市は全国1位の実績を誇る
- ✓ 5Gの普及やスマートフォン、データセンターの需要回復等を要因として、今後も半導体需要は拡大の見通し

【電子部品・デバイス・電子回路製造業出荷額】

(単位：10億円)

順位	市名	出荷額 (10億円)
1	四日市市	1,321
2	亀山市	460
3	稲沢市	245
4	諫早市	244
5	八尾市	226
6	ひたちなか市	226
7	霧島市	226
8	大崎市	219
9	東広島市	215
10	出雲市	214

出所：経済産業省「2019年工業統計調査（2018年実績）」を基に本資産運用会社が作成

【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

【四日市市周辺の半導体及び関連産業の工場集積状況(注)】



# 注記

- P.1 (注1) 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いません。また、本投資法人は、2021年8月25日付で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締結していますが、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。加えて、新築棟の建物の仕様は、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2) 本画像は、HIF四日市ロジスティクスセンター（既存棟）の敷地内の新築棟建設予定地に建設を予定している新築棟（以下「本事業」といいます。）における竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際に完成した際の建物と異なる場合があります。
- (注3) 既存棟の「鑑定評価額」については、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。不動産鑑定評価書の詳細については、2021年9月8日付で公表したプレスリリースに記載の「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) 既存棟の「含み益」については、既存棟にかかる鑑定評価額と取得予定価格との差額を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。  
NOI 利回り=NOI\*÷取得予定価格\*\*  
償却後 NOI 利回り = (NOI-減価償却費\*\*) ÷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使用しています。以下同じです。  
\*\* 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。）を使用しています。以下同じです。  
\*\*\* 既存棟の減価償却費は、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使用しています。以下同じです。
- (注6) 本書の日付現在において、賃貸借契約書を締結していないため、今後変更となる可能性があります。
- P.2 (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。
- (注3) 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。
- (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の計算について、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。減価償却費は、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。取得予定価格は、新築棟について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使用して、それぞれ計算しています。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。
- (注6) 継続的利益超過分配考慮後NOI利回り = (新築棟取得後の償却後年間NOI+新築棟の減価償却費（年額）×30%）÷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場合、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。
- P.3 (注) 2021年7月31日時点における、各企業の公表情報から確認される半導体及び関連産業の工場を記載しています。

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、2021年9月8日付で公表した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及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、災害及び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。詳しくは本投資法人の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）