

2017年12月22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 辻 徹
 問合せ先 執行役員リアル事業本部長 上 田 英 彦
 TEL : 03-5293-7091

IIF 仙台大和ロジスティクスセンター増築プロジェクト完了及び
国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2017年8月4日付「IIF 仙台大和ロジスティクスセンター増築プロジェクトについて」でお知らせした増築プロジェクトが完了し、本日、増築棟^(注)の追加取得を完了しましたのでお知らせいたします。

(注) 以下、IIF 仙台大和ロジスティクスセンター（以下「本物件」といいます。）の建物の増築（以下「本増築」といいます。）による追加取得部分を「増築棟」、増築棟を除く既存建物部分を「既存棟」といいます。

記

1. 取得資産（増築棟）の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
2) アセットカテゴリー	物流施設
3) 物件名称	IIF 仙台大和ロジスティクスセンター
4) 取得価格	66 百万円
5) 取得日	2017年12月22日 ^(注)
6) 取得資金	手元資金
7) 決済方法	引渡時一括

(注) 2017年8月4日時点における増築棟の竣工及び引渡予定日は2017年12月25日でしたが、工事期間の短縮等により取得日が変更となりました。

2. 本物件の外観及び増築棟

■外観（増築棟）



■外観（全体）



■増築棟（屋内：休憩所）



3. 増築プロジェクト実施に伴う効果

	増築前	+	増築棟	=	増築後
取得価格（注1）	1,480百万円		66百万円		1,546百万円
鑑定評価額（注2）	1,580百万円		+70百万円		1,650百万円
NOI利回り（注3）	6.0%		6.2%		6.0%
償却後NOI利回り（注3）	4.9%		4.7%		4.9%
賃貸借契約残存期間（注4）	1.6年				5.0年
中途解約/賃料改定	可（6か月前通知）/ 協議可				不可/協議可

安定性の向上

- (注1) 増築棟の「取得価格」については、本増築に関する建物の取得価格（請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値）を、増築後の「取得価格」については、増築前の本物件の取得価格に増築棟の「取得価格」を合計した金額を記載しています。
- (注2) 増築前の本物件の鑑定評価額は2017年7月31日時点の鑑定評価書に基づく評価額、増築後の鑑定評価額は同年12月15日時点の鑑定評価書に基づく評価額を記載しています。鑑定評価書の詳細については、後記「7.鑑定評価書の概要」をご参照ください。
- (注3) $NOI利回り = NOI \div 取得価格$
 $償却後NOI利回り = (NOI - 減価償却費) \div 取得価格$
 * NOIの計算は、増築前については2017年7月31日を価格時点とする鑑定評価書、増築棟及び増築後については、2017年12月15日を価格時点とする鑑定評価書に記載されたDCF法における2年目の運営純収益を使用して計算しています。
 **減価償却費は、増築前は2017年7月期の実績値を年換算しています。増築棟及び増築後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用いています。
- (注4) 増築前については、2017年7月31日時点において有効な賃貸借契約の満了日である2019年2月28日までの期間、増築後については増築棟取得に伴い本日時点において有効な賃貸借契約の満了予定日である2022年12月21日までの期間を記載しています。

4. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

5. 媒介の概要

なし

6. 物件概要（下線部は2017年8月4日時点からの変更箇所を示しています。）

		既存棟	増築棟（今回の追加取得部分）
特定資産の名称		IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	
特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地		宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	
取得年月日		2017年2月21日	2017年12月 <u>22</u> 日
取得価格（注1）		1,480百万円	66百万円
土地	土地面積	27,248.86 m ²	
	用途地域	準工業地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
建物	構造と階数	建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 建物2：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	建築時期	2006年1月31日	2017年12月 <u>15</u> 日
	延床面積	<u>12,244.92 m²</u> （建物1： <u>12,215.11 m²</u> ※/建物2：29.81 m ² ） ※増築による増加面積： <u>254.68 m²</u>	
	容積率/建ぺい率	200%/60%	
	所有・それ以外の別	所有権	
	用途	建物1：倉庫・事務所 建物2：休憩室・便所	
	地震PML	2.4%	—
テナントの内容	テナント	三八五流通株式会社	
	賃貸事業収入（年間）	非開示（注2）	
	敷金・保証金	非開示（注2）	
	総賃貸面積	15,555.15 m ²	
	稼働率（面積ベース）	100%	
	契約期間	5年間（注3）	
	契約種類	普通建物賃貸借契約	
	中途解約/賃料改定	不可/協議可	
担保設定の有無	なし		
その他特筆すべき事項	なし		

（注1）増築棟の「取得価格」は、増築棟に係る取得価格（請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値）を記載しています。

（注2）「賃貸事業収入（年間）」と「敷金・保証金」についてはテナント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3）「契約期間」は2017年12月22日から2022年12月21日までの5年間です。

7. 鑑定評価書の概要

【増築棟を含む本物件全体】

評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
調査価格	1,650 百万円
価格時点	2017 年 12 月 15 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,650 百万円	
直接還元法による価格	1,670 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	92 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	89 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	1,630 百万円	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	1,480 百万円	
土地比率	53.5%	
建物比率	46.5%	

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。

8. 本増築による運用状況への影響

本増築による 2018 年 1 月期（第 21 期）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ありません。

*増築プロジェクトの概要については 2017 年 8 月 4 日付「IIF 仙台大和ロジスティクスセンター増築プロジェクトについて」をご参照ください。

以 上