

2022年7月20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KJR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 執行役員インタースリアル本部長 上田 英彦
 TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

【IIF 印西ロジスティクスセンター】

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株式会社KJRマネジメント（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信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

物件名称	特定資産の種類	譲渡価格 (注1) (百万円)	帳簿価額 (注2) (百万円)	譲渡価格と 帳簿価額の 差額(注3) (百万円)	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	契約締結日	譲渡 予定日	譲渡先
IIF 印西 ロジスティクスセンター	不動産 信託受益権	1,925	1,001	923	1,480	2022年 7月20日	2022年 7月27日	国内事業 会社 (非開示) (注4)

(注1) 譲渡価格は、譲渡経費等を含まない金額を記載しています。

(注2) 帳簿価額は、2022年1月31日時点の数値を記載しています。

(注3) 譲渡価格と帳簿価額の差額は参考値であり、実際の譲渡損益は異なります。

(注4) 譲渡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。詳細は後記 4. 譲渡先の概要を参照ください。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、活況な不動産マーケットを捉え、ポートフォリオの安定性向上及び売却益を活用することによる1口当たり分配金水準安定化の観点から、本物件を帳簿価額及び鑑定評価額を大幅に上回る価格にて譲渡することを決定しました。

本物件は2014年2月の取得以降、安定運用を継続しておりましたが、中期的な運用方針を慎重に検討した結果、将来的に収益が低下するリスクが高いと判断し、不動産売買市場が活況な現タイミングでの譲渡が投資主価値向上に資すると判断しました。

尚、本譲渡により得られる資金については、売却益相当額全額を2022年7月期（第30期）に実施を予定していた一時的利益超過分配（出資等減少分配）の一部に充当します。また売却残代金及び、当初予定していた一時的利益超過分配を行わないことにより増加する手元資金は、将来の物件取得や分配金安定化等、投資主価値向上のための各種施策に活用していきます。

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産の名称	IIF 印西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				
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社				
所在地	千葉県印西市松崎台二丁目 6 番 1				
取得年月日	2014 年 2 月 7 日				
取得価格	1,060 百万円				
帳簿価額	1,001 百万円 (2022 年 1 月 31 日時点)				
土地	土地面積	9,799.60 m ²			
	用途地域	準工業地域			
	容積率/建ぺい率	200% / 60%			
	所有・それ以外の別	所有権			
建物	構造と階数	本棟：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建			
	建築時期	2007 年 2 月			
	延床面積	本棟：5,154.00 m ² 附属建物：333.75 m ²			
	所有・それ以外の別	所有権			
	用途	本棟：倉庫 附属建物：事務所			
	地震 PML	4.7%			
賃貸借の内容	主要な賃借人名 (賃借人の総数)	株式会社サンロジスティクス (1 社)			
	賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注)			
	敷金・保証金	非開示 (注)			
	総賃貸面積	5,490.00 m ²			
	総賃貸可能面積	5,490.00 m ²			
	稼働率の推移 (面積ベース)	2020 年 7 月末	2021 年 1 月末	2021 年 7 月末	2022 年 1 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
担保設定の有無	なし				
その他特筆すべき事項	なし				

(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。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は国内事業会社ですが、譲渡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。

5. 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。

6. 決済方法等

物件引渡予定日に、代金一括決済。

7. 譲渡の日程

	IIF 印西ロジスティクスセンター
譲渡契約締結日	2022年7月20日
代金決済予定日	2022年7月27日
物件引渡予定日	2022年7月27日

8. 今後の見通し

本譲渡の影響等を踏まえた本投資法人の2022年7月期(第30期:2022年2月1日~2022年7月31日)及び2023年1月期(第31期:2022年8月1日~2023年1月31日)の運用状況の予想については、本日付で公表した「2022年7月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年1月期(第31期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 鑑定評価書又は調査報告書の概要

【IIF 印西ロジスティクスセンター】

調査機関	シービーアールイー株式会社
調査価額	1,480 百万円
価格時点	2022 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,480 百万円	
直接還元法による価格	1,500 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	76 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	73 百万円	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による価格	1,480 百万円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.0%	
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。

以上