

2018年4月27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完了に関するお知らせ
【IIF 厚木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、2018年2月20日付「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」、同年4月2日付「国内不動産信託受益権の取得予定日の変更に関するお知らせ【IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター (底地)】」及び同月26日付「国内不動産信託受益権の取得予定日の決定に関するお知らせ【IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター (底地)】」でお知らせしました、IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター (底地) (取得予定価格4,940百万円) (以下、「本物件」といいます。) につき、本日、取得完了いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 取得完了資産

物件番号	物件名称	取得資産の種類	取得価格 (百万円)	取得年月日
F-15	IIF 厚木マニュファクチュアリングセンター (底地)	不動産信託受益権	4,940	2018年4月27日

2. 取得完了資産及び貸借の内容（下線部は2018年2月20日時点からの変更箇所を示しています。）

(1) 取得完了資産の概要

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	--
取得年月日	2018年4月27日		調査年月日	--
取得価格	4,940百万円		緊急修繕費	--
鑑定評価額	5,180百万円		短期修繕費	--
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		長期修繕費	--
信託設定日	2018年4月27日		年平均	--
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
信託期間満了予定日	2028年4月30日			
所在地 ^(注1)	神奈川県厚木市森の里東土地区画整理事業地内街区番号1画地番号1他（（代表地番）厚木市下古沢字紅葉山857他）			
土地面積	64,327.54 m ² ^(注2)	建物の 構造と階数	--	
用途地域	工業地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	使用収益権 ^(注3)			
地震 PML	--	建築時期	--	
担保設定の有無	なし	延床面積	--	
		用途	--	
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、施行者を厚木市森の里東土地区画整理組合とする厚木都市計画事業厚木市森の里東土地区画整理事業に基づく保留地であり、本事業は2023年度に完了する予定です。保留地の所有権は土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）により換地処分公告の日の翌日までは取得できないものとされており、当該保留地を取得した後も、換地処分公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。また、保留地の譲渡に際しては土地区画整理組合の承認が必要です。更に、本物件の境界については、換地処分の際に最終的に確定される予定です。 ・本物件を譲渡する場合又は本物件若しくは本物件に関する権利について担保権若しくは用益権を設定しようとする場合、本投資法人は、厚木市森の里東土地区画整理組合の承諾を受ける必要があります（ただし、同組合は当該承諾を不合理に留保若しくは拒絶することはできず、かつ、同組合は当該譲渡のために必要な手続については協力するものとされています。）。 ・市光工業株式会社は、本件土地上に建物が建設され当該建物について市光工業株式会社を賃借人とする建物賃貸借契約が締結された場合、当該建物賃貸借契約に基づく賃貸開始日から3年経過時点及び以後3年毎に、本投資法人に対し本件土地の購入を申し出ることができるものとされています。また、本投資法人は、本件土地を第三者に売却しようとする場合、事前にその旨を市光工業株式会社に通知しなければならず、かつ、市光工業株式会社が当該通知を受け取った日から20日以内に本投資法人に対し本件土地を購入したい旨を申し出た場合には、市光工業株式会社は、当該申出日から30日間、優先的に本投資法人と売買価格その他の売却条件について協議することができ、本投資法人はこれに誠実に応じるものとされています。 			

(注1) 保留地権利登録台帳記載事項証明書に基づき記載しています。

(注2) 2018年2月現在の計画に基づくものであり、今後、道路管理者等との協議により変更となる可能性があります。

(注3) 本土地の所有権は本土地に関する換地処分公告の日の翌日に信託受託者に移転します。

(2) 取得完了資産における賃貸借等の概要

本日現在、本投資法人と興銀リース株式会社は以下の内容の土地一時使用賃貸借契約を締結しています。

<土地一時使用賃貸借契約の概要>

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
興銀リース株式会社	1	64,327.54 m ² (100%)	非開示 ^(注1)	1.1年間 (2018年4月27日から2019年5月31日まで) ^(注2)	非開示 ^(注1)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：土地一時使用賃貸借契約 更改・改定： ・本契約中に、中途解約及び賃料の改定に関する条項はありません。					

(注1) 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2) 契約期間は建物の竣工予定日と同日までとされており、当該建物の竣工が遅れた場合には賃貸借期間も延長されます。

本日現在、本投資法人と興銀リース株式会社は以下の内容の事業用定期借地権設定契約を締結することに合意しています。

<事業用定期借地権設定契約の締結に関する合意書の概要^(注1)>

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
興銀リース株式会社	1	64,327.54 m ² (100%)	非開示 ^(注2)	30年間 (2019年5月31日から2049年5月30日まで) ^(注3)	非開示 ^(注2)
賃料改定・中途解約等					
契約種類：事業用定期借地権設定契約 更改・改定： ・契約期間中、賃料の改定は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。 ・本契約については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含みます。）及び建物の築造による存続期間の延長はないものとされています。ただし、双方協議により合意に達した場合、新たな借地権設定契約を締結することができることとされています。 ・賃借人が本契約期間満了の2年前から1年前までに再契約の締結を希望する旨を書面（以下「再契約希望通知書」といいます。）により賃貸人に通知した場合、賃貸人及び賃借人は、再契約の締結につき本契約期間満了日の1年前の日までの間に限り、協議を行うものとされています。 ・なお、賃貸人は、当該協議期間中は賃借人以外の者との本件土地に関する賃貸借契約（事業用か否かを問わず、またその予約契約を含みます。）を締結しないものとされています。 ・また、賃貸人は、再契約希望通知書を受領した場合、本契約期間満了日の1年前の日までは他の賃借人候補より優先して賃借人と賃貸に関わる交渉又は協議を行うものとされています。 その他の事項： ・なし					

(注1) 興銀リース株式会社が本土地上に建物を建築した後に、本投資法人と興銀リース株式会社が締結する事業用定期借地権設定契約についての合意事項です。

(注2) 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3) 建物竣工予定日と同日が契約開始日となります。当該建物の竣工が遅れた場合には契約開始日も遅れることになります。

3. 取得完了済資産

物件番号	物件名称	取得資産の種類	取得価格 (百万円)	取得年月日
F-13	IIF 広島マニュファクチャリングセンター (底地)	不動産信託受益権	1,608	2018年3月8日
F-14	IIF 戸塚マニュファクチャリングセンター (底地)	不動産信託受益権	2,300	2018年3月8日
L-36	IIF 板橋ロジスティクスセンター (準共有持分 40%)	不動産信託受益権	686	2018年3月8日
L-39	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター I (準共有持分 25%)	不動産信託受益権	3,025	2018年3月8日
L-40	IIF 大阪住之江ロジスティクスセンター II (準共有持分 25%)	不動産信託受益権	635	2018年3月8日
L-42	IIF 札幌ロジスティクスセンター	不動産信託受益権	2,480	2018年3月8日
L-43	IIF 常陸那珂港ロジスティクスセンター (底地)	不動産	1,145	2018年3月9日
L-44	IIF 郡山ロジスティクスセンター	不動産信託受益権	2,585	2018年3月9日
L-45	IIF 神戸西ロジスティクスセンター (底地)	不動産信託受益権	1,960	2018年3月29日

上記取得完了済資産及び本物件の詳細については、2018年2月20日付「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上