

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2022年3月9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

2022年3月9日付で公表したプレスリリースの補足資料

「IIF羽村ロジスティクスセンター再開発プロジェクトについて」



証券コード

3249

未利用容積率の有効活用による再開発プロジェクト

最新の物流施設への建替えによりアップサイドポテンシャルを実現へ

本プロジェクトの概要



本事業のポイント

- 1 既存テナントの中途解約に伴い、築30年超の物流施設を再開発によりバリューアップ
- 2 未利用容積率の有効活用により、NOIと鑑定評価額（含み益）は大幅に向上
- 3 後継テナントと長期の定期建物賃貸借予約契約を締結（契約期間10年）した上での建替え

汎用性の高い最新型物流施設への建替え

- ・未利用容積率の消化により**延床面積**は再開発前と比較し**約3.5倍**に
- ・最新型の常温物流施設として、床荷重1.5t/m²、有効天井高5.6m、柱スパン11.0m×10.9mの汎用性の高いスペック（予定）

拠点新設ニーズを捉えたCRE提案

本投資法人

物流拠点の新設を提案

新規テナント
東京ロジファクトリー

再開発後の主要指標

現状の建物（再開発前）



再開発後



再開発に伴う費用(概算) (注1)

解体撤去費用	建物除却相当額*	建築費用
1.5億円	2.1億円	18.3億円

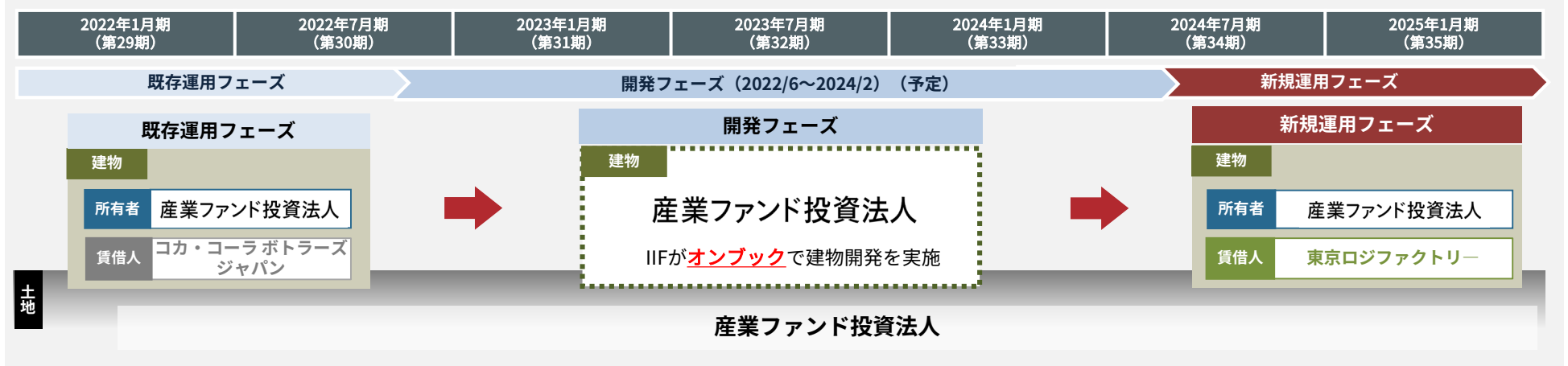
*再開発に伴い増加する減価償却費を記載しています。詳細は、2022年3月9日付で公表したプレスリリース「5.本事業による運用状況への影響」をご参照ください。

	再開発前	再開発後
取得（予定）価格 ^(注2)	820 百万円	2,509 百万円
鑑定評価額（調査価額） ^(注3)	704 百万円	3,420 百万円 (+2,716 百万円)
含み損益（含み損益率） ^(注4)	△220 百万円 (△23.9%)	910 百万円 (+36.3%)
延床面積 ^(注5)	3,892.66m ²	13,823.22m² (+255.1%)
年間NOI ^(注6)	41 百万円	141 百万円 (+99 百万円)
NOI利回り/償却後NOI利回り ^(注7) (継続的利益超過分配考慮後)	5.1% / 3.9%	5.6% / 3.0% (3.8%)
賃貸借契約期間	5.7年（残存0.3年） (定期建物賃貸借契約)	10.0年 (定期建物賃貸借予約契約)

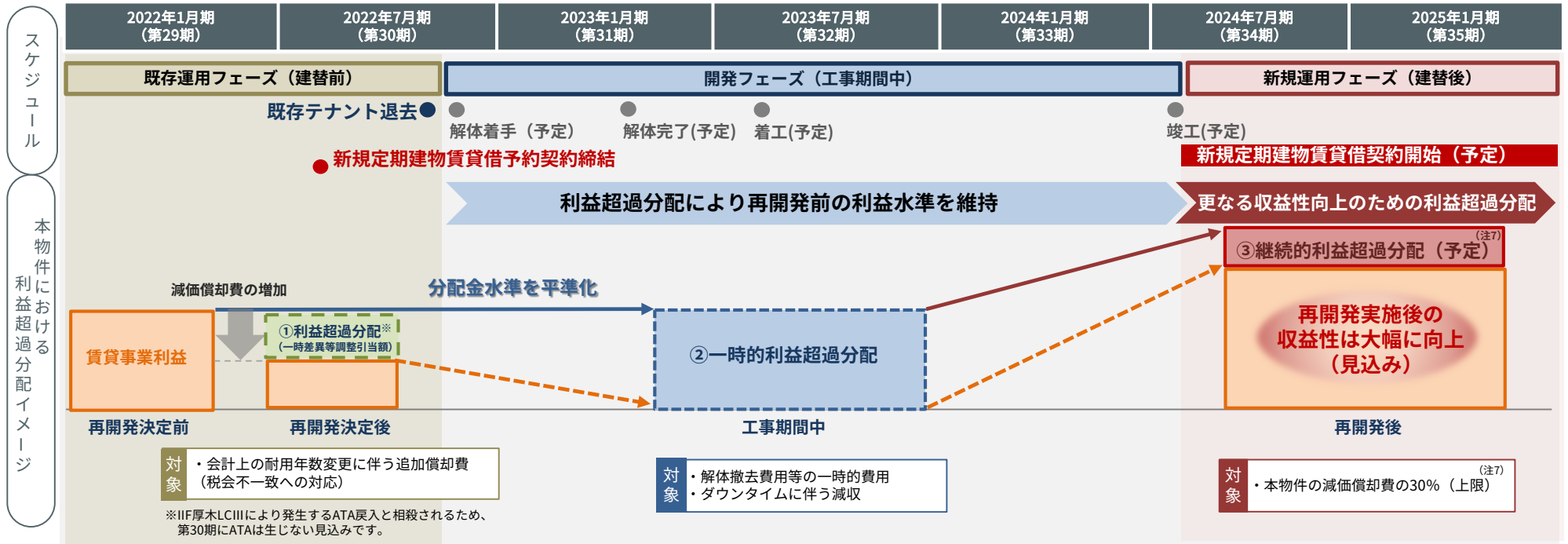
分配金の平準化及び投資主価値最大化のための利益超過分配の実施

■ 本プロジェクトのスキームとスケジュール概要

想定スケジュール



■ 利益超過分配の実施による分配水準の平準化と更なる収益性向上の追求



注記

- 表紙 (注) 本画像は、IIF羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクト（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。以下同じです。
- (注1) 「解体撤去費用」、「建物除却相当額」、「建築費用」については現時点における計画に基づく想定数値を記載しています。
- (注2) 再開発後の「取得（予定）価格」については、本再開発物件に関する建物の取得予定価格（請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値）と既に取得済みの土地価格（2016年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格）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再開発物件に関する工事請負契約は締結されていないため、請負工事代金、設計料、CMフィーについては現時点での見込値であり、本再開発物件に関する工事請負契約締結後に改めてお知らせします。したがって、実際の本再開発物件の取得価格は、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。
- (注3) 再開発前の「鑑定評価額（調査価額）」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額、再開発後の「鑑定評価額（調査価額）」は、2022年3月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額を記載しています。調査報告書の詳細については、2022年3月9日付で公表したプレスリリースに記載の「4.調査報告書の概要（本事業後）」をご参照ください。
- (注4) 再開発前の「含み損益」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額と2022年1月31日時点の帳簿価額の差額を、再開発後の「含み損益」は、2022年3月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額と取得（予定）価格の差額を記載しています。
- (注5) 再開発後における「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記載しています。実際の再開発物件の「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6) 再開発前の「年間NOI」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、2022年3月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に記載された直接還元法における運営純収益を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、本事業に係る計画を基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOIは、本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。
- (注7) $NOI利回り = 年間NOI \div 取得（予定）価格$
 $償却後NOI利回り = 償却後年間NOI \div 取得（予定）価格$
 $継続的利益超過分配^{**}考慮後NOI利回り = (償却後年間NOI + 本再開発物件の減価償却費（年額） \times 30\%) \div 取得（予定）価格$
 $償却後年間NOI = 年間NOI - 減価償却費（年額）$
なお、減価償却費は、再開発前については2021年7月期（第28期）及び2022年1月期（第29期）の実績の合計、再開発後について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。
- ^{**}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。以下同じです。

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、2022年3月9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）