

2022年3月9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  
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 執行役員リアル本部 上田 英彦  
TEL : 03-5293-7091

## 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

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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社は、本日、下記の通り本投資法人の保有資産である「IIF 羽村ロジスティクスセンター」（以下「本物件」といいます。）について、再開発事業（以下「本事業」といいます。）の実施を決定し、本日付で本事業に関する定期建物賃貸借予約契約を締結しましたのでお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本事業の実施目的と理由

本投資法人は、保有物件の価値最大化を図るため、テナント入替に加え再開発による収益性向上にも取り組んでいます。この度、本物件の長期安定的な収益基盤の構築と競争力向上を目的に、再開発後のテナントを確定した上で、本物件の既存建物を解体すると共に、新たに本物件敷地上に物流施設（以下「本再開発物件」といいます。）を建設し、これを取得する予定です。

#### 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

#### ■本再開発物件イメージ図



※竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。以下同じです。

■本事業の経緯

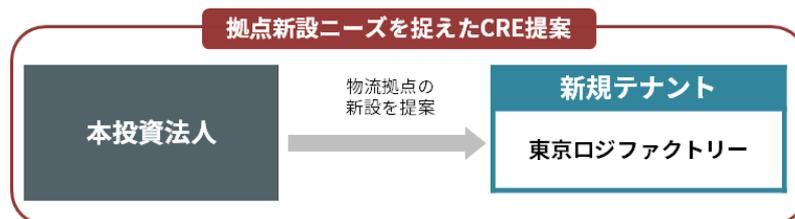
本物件は、2016年12月の取得以降、現賃借人であるコカ・コーラ ボトラーズジャパン株式会社（以下「現賃借人」といいます。）の東京西部エリアにおける主要な物流拠点として安定的な運用を継続して参りましたが、現賃借人の関東近郊配送拠点の集約を背景とした中途解約の申し出を受けて、本投資法人は退去後の本物件の運用について検討を行って参りました。

本物件は、国道16号から約2km、圏央道「日の出」ICから約5kmに位置し、東京都内中心部及び広域関東圏へのアクセスが良好な立地であり、また、物流施設や工場が集積する工業専用地域内であるため24時間稼働が可能な希少性の高い立地特性を有しています。一方で、築年が約30年経過しており、後継テナントの誘致にあたっては、電気設備を中心とした改修工事が必要となる可能性があること、また指定容積率に対する未消化割合（指定容積率200%に対し約60%の消化）が大きいことから、既存建物を維持する前提でのテナント入替に加え、再開発の実施等、複数の運用の選択肢を慎重に検討して参りました。

また、検討を進める中で、本投資法人の既存テナントである東京ロジファクトリー株式会社（以下「本テナント」といいます。）の東京西部エリアにおける物流拠点新設ニーズを掴み、本テナントと協働して再開発事業を実施する場合の経済条件、開発に係る様々なリスク、再開発期間中の一時的費用やダウンタイムがポートフォリオの損益に与える影響等につき慎重に検証を行って参りました。

その結果、本テナントと期間10年間の定期建物賃貸借予約契約（以下「本契約」といいます。）を締結した上で本投資法人によるオンブックでの再開発を実行し、延床面積を拡張した、汎用性を有する最新型物流施設へ建て替えることが、投資主価値向上に最も寄与するものと判断し、今般、本日付で本テナントとの間で本契約を締結するとともに、本事業の実施を決定しました。

なお、本投資法人によるオンブックでの再開発はIIF厚木ロジスティクスセンターⅢに続き2件目となります。



■本事業の効果

本事業による効果として以下の効果を見込んでいます。

現状の建物（再開発前）		再開発後	
延床面積 (注1)	3,892.66㎡	<b>13,823.22㎡</b>	
容積消化率 (注1) (現状/指定)	60.4% / 200%	<b>199.4% / 200%</b>	
取得 (予定) 価格 (注2)	820百万円	<b>2,509百万円</b>	
鑑定評価額 (注3) (調査価額)	704百万円	<b>3,420百万円 (+2,716百万円)</b>	
含み損益 (注4) (含み損益率)	△220百万円 (△23.9%)	<b>910百万円 (+36.3%)</b>	
年間NOI (注5)	41百万円	<b>141百万円 (+99百万円)</b>	
NOI利回り / (注6) 償却後NOI利回り (継続的利益超過分配考慮後)	5.1% / 3.9%	<b>5.6% / 3.0% (3.8%)</b>	
賃貸借契約期間	5.7年 (残存0.3年) (定期建物賃貸借契約)	<b>10.0年 (定期建物賃貸借予約契約)</b>	

(注1) 再開発後における「延床面積」及び「容積消化率」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」及び「容積消化率」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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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、後記「4.調査報告書の概要 (本事業後)」をご参照ください。以下同じです。

(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。以下同じです。

(注5) 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。以下同じです。

(注6)  $NOI利回り = 年間 NOI \div 取得 (予定) 価格$   
 $償却後 NOI 利回り = 償却後年間 NOI \div 取得 (予定) 価格$   
 $継続的利益超過分配**考慮後 NOI 利回り = (償却後年間 NOI + 本再開発物件の減価償却費 (年額) \times 30\%) \div 取得 (予定) 価格$

\*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。以下同じです。

\*\*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。

■本事業のスキームとスケジュール（予定）

本投資法人と本テナントの間で、本事業完了後の本再開発物件に係る定期建物賃貸借予約契約を本日付で締結しました。また、本事業においては、鈴与建設株式会社（以下「鈴与建設」といいます。）を設計業務の委託先及び工事請負者として起用する予定です。鈴与建設は IIF 西宮ロジスティクスセンターの賃借人である鈴與株式会社のグループ会社であり、また、2016年5月に竣工した IIF 西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクト及び 2023年9月に竣工予定の IIF 厚木ロジスティクスセンターIII再開発プロジェクトにおける設計者兼工事請負者としての実績を有しています。本投資法人は鈴与建設が有する物流オペレーションに対する専門性の高い豊富な知見、物流施設開発の様々なノウハウを活用し、本事業を推進する予定です。

定期建物賃貸借予約契約締結	2022年3月9日
基本設計・実施設計	2022年3月～6月（予定）
工事請負契約締結	2022年8月（予定）
建築確認申請	2022年8月（予定）
解体工事期間	2022年6月～2022年11月（予定）
新築工事期間	2023年2月～2024年2月（予定）
新規運用開始	2024年3月（予定）

想定スケジュール



2. 物件概要

		本事業前	本事業後
特定資産の名称		IIF 羽村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		東京都羽村市神明台四丁目 8 番地 16	
取得年月日		2016 年 12 月 22 日	2016 年 12 月 22 日 (土地) 2024 年 2 月 29 日 (注1) (新築建物)
取得価格		820 百万円	2,509 百万円 (予定)
鑑定評価額 (調査価額)		704 百万円 (価格時点: 2022 年 1 月 31 日)	3,420 百万円 (価格時点: 2022 年 3 月 1 日)
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所	
土地	土地面積	6,932.37 m <sup>2</sup>	
	用途地域	工業専用地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
建物	構造と階数	本棟 : 鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ 鋼板葺2階建 附属建物: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平屋建	鉄骨造 4階建 (注2)
	建築時期	1991 年 7 月 31 日	2024 年 2 月 29 日 (注2)
	延床面積	3,892.66 m <sup>2</sup>	13,823.22 m <sup>2</sup> (注2)
	容積率 (指定) / 建ぺい率 (指定)	60.4% (200%) / 45.4% (60%)	199.4% (注2) (200%) / 66.4% (注2) (70%) (注3)
	所有・それ以外の別	所有権	
	種類	本棟 : 倉庫 附属建物: ごみ置場、ボンベ庫	倉庫 (注2)
	地震 PML	4.2%	— (注4)
担保設定の有無		なし	
その他特筆すべき事項		イー・アール・エム日本株式会社による アスベスト調査において、外壁仕上塗材、 内装建材の一部にアスベストの含有 (レ ベル3) が確認されていますが、現状にお いては劣化は見受けられない旨が報告さ れています。なお、本投資法人は、当該 アスベストの除去費用 (約 83 百万円) に 係る資産除去債務を 2016 年 12 月期 (第 19 期) から計上しています。	—
設計者		清水建設株式会社一級建築士事務所	鈴与建設株式会社 (予定)
施工者		清水建設株式会社	鈴与建設株式会社 (予定)

(注1) 本事業後の「取得年月日」は、本日時点における竣工及び引渡予定日を記載しており、今後の本事業の進捗状況等により変動する可能性があります。

(注2) 本再開発物件の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」、「容積率/建ぺい率」及び「種類」は、基本設計の内容に基づいた本日時点の予定です。

(注3) 本物件の土地の建ぺい率は本来 60% ですが、準防火地域内の耐火建築物となるため 70% まで緩和される予定です。

(注4) 本再開発物件の「地震 PML」については本書の日付現在算出が困難であるため記載しておりません。

### 3. 定期建物賃貸借契約の内容

テナント名	東京ロジファクトリー株式会社
物件名称	IIF 羽村ロジスティクスセンター
賃貸面積 <sup>(注1)</sup>	12,949.26 m <sup>2</sup>
本再開発物件の賃貸可能面積に占める割合	100%
賃料 <sup>(注2)</sup>	非開示
敷金・保証金 <sup>(注2)</sup>	非開示
定期建物賃貸借予約契約締結日	2022年3月9日
賃貸借契約の種類 <sup>(注1)</sup>	定期建物賃貸借契約
賃貸借契約の期間 <sup>(注1)</sup>	引渡日より10年間
賃料改定 <sup>(注1)</sup>	賃貸借期間中、事由の如何を問わず賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の規定は適用されないものとされています。
中途解約 <sup>(注1)</sup>	賃借人は、解約日の6か月前までに賃貸人に書面で通知し、且つ、当該解約日において当該解約日から賃貸借期間の最終日までの賃料合計相当額（但し、解約日の月額賃料を基準として算出する。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で解約することができるものとされています。但し、賃借人が代替借主を紹介し、賃貸人がその借主との間で賃料、敷金の額その他の条件が本契約と同等の賃貸借契約を締結し、本再開発物件の賃貸借が継続した場合には、賃貸人は敷金全額をただちに賃借人に返還し、違約金・残契約期間賃料相当額等の請求は行わないものとされています。賃借人は上記の場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することはできないものとされています。

(注1) 「賃貸面積」、「賃貸借契約の種類」、「賃貸借契約の期間」、「賃料改定」及び「中途解約」は、本日付で締結した定期建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。

(注2) 「賃料」及び「敷金・保証金」については、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。なお、「賃料」については、別途定める賃料算出式を基に、本再開発物件につき最終的に確定された請負代金総額を基準に算出した金額を年間賃料とし、その年間賃料を12で除した金額を月額賃料とするものとされています。また、固定資産税、都市計画税及び償却資産税が確定した場合は、同賃料算出式に従って月額賃料を改定するものとされています。

4. 調査報告書の概要（本事業後）

評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
調査価額	3,420 百万円
価格時点	2022 年 3 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,420 百万円	
直接還元法による価格	3,500 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	141 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	136 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	3,380 百万円	
割引率	3.8% (10 年度まで) 4.0% (11 年度)	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	3,250 百万円	
土地比率	35.7%	
建物比率	64.3%	
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。

## 5. 本事業による運用状況への影響

### (1) 解体撤去費用等の一時的費用について

本事業の着手に伴い、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」に基づき、本物件に適用する耐用年数の見直しがなされ、この結果、会計上の減価償却費は2022年7月期（第30期）に約213百万円増加する予定です。一方で、税務上の償却限度額はこれまで適用していた耐用年数に基づき算定されます。

そのため、2022年7月期（第30期）については、本事業に起因して税務上の所得が会計上の利益を上回る税会不一致が生じることとなります。一方で、IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ（以下「IIF厚木LCⅢ」といいます。）の既存建物等の解体完了に伴い、2021年7月期（第28期）及び2022年1月期（第29期）に計上した当該物件における減価償却超過による税会不一致が2022年7月期（第30期）に解消することにより、本投資法人全体では税務上の所得が会計上の利益を下回るため、所得超過税会不一致は発生しない見込みです。この結果、IIF厚木LCⅢの税会不一致が解消することにより生じる一時差異等調整引当額（以下「ATA」といいます。）の戻入額から、本事業に起因する税会不一致相当額を控除した金額が2022年7月期（第30期）に係るATA戻入額となる見込みです。

また、本事業に係る解体撤去費用として2023年1月期（第31期）に総額約150百万円（アスベスト除去費用<sup>(注)</sup>を含む）の発生を見込んでおり、加えて、解体工事が完了する2023年1月期（第31期）には本事業に起因する税会不一致が解消することによりATAの戻し入れが発生する見込みであることから、解体撤去費用からアスベスト除去費用を控除した金額及び当該ATAの戻入額の合計である総額約307百万円について、一時的利益超過分配の実施を計画しています。

なお、一時的利益超過分配にかかる分配方針については、2021年3月12日付で公表した「資産運用会社の社内規程（資産管理計画書）の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注) 当該アスベストの除去費用に係る資産除去債務を2016年12月期（第19期）から計上していますが、アスベストの除去に伴う資産除去債務の取り崩しにより、会計上解体費用と相殺されることとなります。

### (2) 建替工事期間中の賃貸収入の減少分について

現テナントとの契約が終了する2022年6月以降、建替え工事が終了し、新規定期建物賃貸借契約が開始するまでは不動産賃貸事業収益は発生しませんが、一時的利益超過分配を行うことで、建替え前の本物件の不動産賃貸事業利益水準に見合った分配を行い、分配金の平準化を図ります。（参考：2022年1月期（第29期）本物件の不動産賃貸事業利益：17百万円）

### (3) 新築工事

本事業の建築費用（解体撤去費用等を除きます。）は、現時点で総額約1,836百万円（税抜）を見込んでいます。当該建築費用の支払いについては、手元現預金を活用して支払うほか、投資口の新規発行や借入等の資金調達を通じて実施する可能性もあります。資金調達を通じて支払いを行う場合は、調達金額及び調達時期、調達方法が決定した時点で改めてお知らせします。

### (4) 運用状況への影響と見通し

本事業の実施による2022年7月期（第30期：2022年2月1日～2022年7月31日）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有りません。また、建替工事の開始から竣工までの期間（2022年6月1日～2024年2月29日（予定））は不動産賃貸事業収益が発生しませんが、一時的利益超過分配を実施することで建替え前の本物件の不動産賃貸事業利益水準に見合った分配を行い、分配金を維持する予定です。なお、本テナントとの間で本再開発物件にかかる定期建物賃貸借予約契約を締結済みであり、本事業完了後の2024年3月1日（予定）より以下のとおり不動産賃貸事業収益が発生する見込みです。更に、本事業完了以降において、投資主価値の最大化を企図し、今後開催される投資主総会における規約変更議案の承認を前提として、再開発後の本物件の減価償却費の30%を上限とした継続的利益

超過分配の実施を検討しております。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ところ、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。

NOI（年額）	141 百万円
NOI 利回り	5.6 %
償却後 NOI 利回り （継続的利益超過分配考慮後）	3.0 % (3.8%)

以上