

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

2021年7月7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

2021年7月7日付で公表したプレスリリースの補足資料

「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ついて」



証券コード

3249

冷凍食品需要の高まりを背景に需要拡大が見込まれる冷凍冷蔵倉庫への建替えプロジェクト

■ 圏央道IC至近の産業集積地に所在し、再開発によるアップサイドポテンシャルを有する物件

本プロジェクトの概要

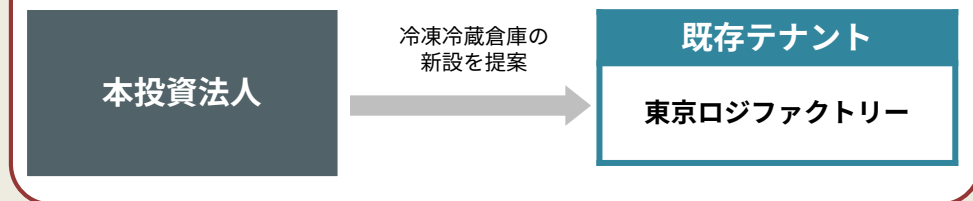


圏央道IC至近の主要幹線道路に面した築約40年の物流施設を未利用容積の活用により 冷凍冷蔵倉庫へ建替え

再開発により期待される効果

- 1 冷凍冷蔵倉庫への建替えによる物件競争力向上
- 2 未利用容積率の消化によりアップサイドポテンシャルを実現し、NOIと鑑定評価額（含み益）を向上
- 3 優良テナントとの長期の定期建物賃貸借予約契約の締結（契約期間15年）

拠点新設ニーズを捉えたCRE提案



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
2.7 億円	6.2 億円	27.6 億円

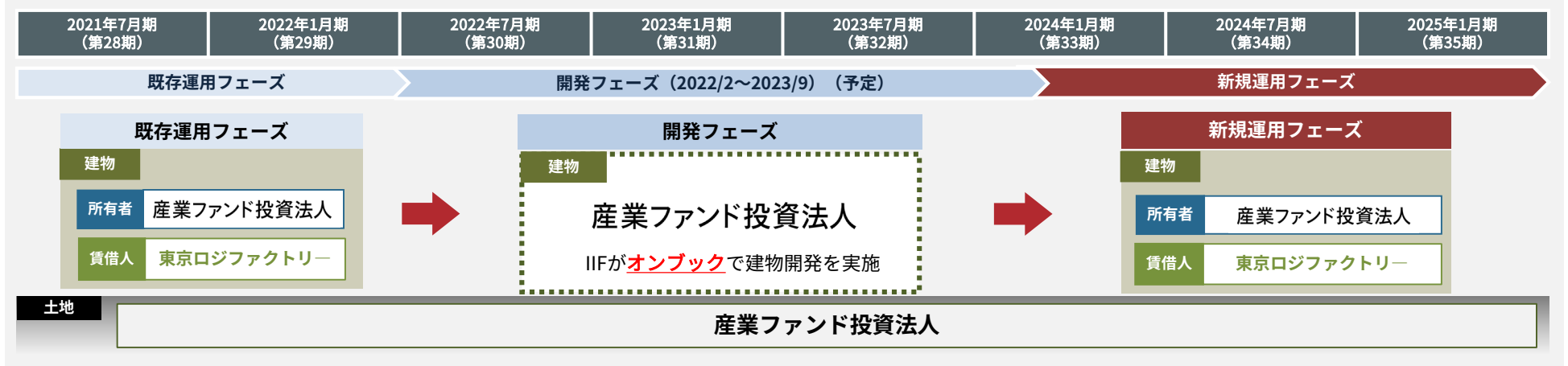
*再開発に伴い増加する減価償却費を記載しています。詳細は、2021年7月7日付で公表したプレスリリース「5.本事業による運用状況への影響」をご参照ください。

	再開発前	再開発後
取得（予定）価格 ^(注2)	2,290 百万円	4,432 百万円
鑑定評価額 ^(注3)	3,200 百万円	7,030 百万円 (+3,830 百万円)
含み益（含み益率） ^(注4)	813 百万円 (+34.1%)	2,597 百万円 (+58.6%)
延床面積 ^(注5)	16,470.24㎡	23,369.28㎡ (+41.9%)
年間NOI ^(注6)	160 百万円	308 百万円 (+148 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慮後)	7.0% / 6.0%	7.0% / 5.1% (5.7%)
賃貸借契約期間	5.0年（残存1年） (定期建物賃貸借契約)	15.0年 (定期建物賃貸借予約契約)

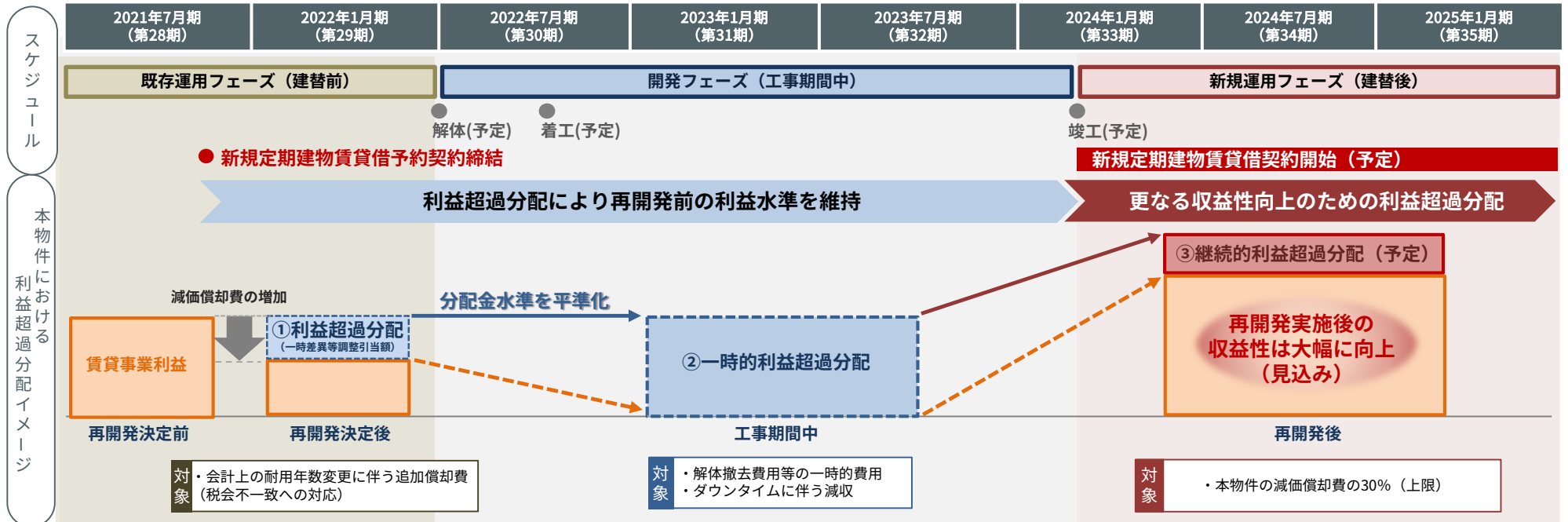
分配金の平準化及び投資主価値最大化のための利益超過分配の実施

■ 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厚木ロジスティクスセンターIII 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。
- P.1 (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（2012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いたします。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」は、2021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」は、2021年6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、2021年7月7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「含み益」は、2021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2021年1月31日時点の帳簿価額の差額を、再開発後の「含み益」は、2021年6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、本物件における2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27期）のNOIの実績値の合計を記載しています。再開発後の「年間NOI」は、2021年6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DCF法における初年度の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) $\text{NOI利回り} = \text{年間NOI} \div \text{取得（予定）価格}$
 $\text{償却後NOI利回り} = \text{償却後年間NOI} \div \text{取得（予定）価格}$
 $\text{継続的利益超過分配}^{**} \text{考慮後NOI利回り} = (\text{償却後年間NOI} + \text{本物件の減価償却費（年額）} \times 30\%) \div \text{取得（予定）価格}$
 $^{**} \text{償却後年間NOI} = \text{年間NOI} - \text{減価償却費（年額）}$
なお、減価償却費は、再開発前については2020年7月期（第26期）及び2021年1月期（第27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。

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、2021年7月7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）