

2023年2月22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 神戸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	IIF 神戸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	兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10他
譲渡価格 ^(注1)	8,520百万円
帳簿価額 ^(注2)	5,754百万円
譲渡価格と帳簿価額との差額 ^(注3)	2,766百万円
鑑定評価額又は調査評価額	8,520百万円
媒介の有無	なし
譲渡先	特別目的会社（非開示） ^(注4)
譲渡契約締結日	2023年3月1日（予定）
譲渡日（予定） ^(注5)	準共有持分割合 3% : 2023年4月7日 32% : 2023年7月31日 40% : 2024年1月19日 25% : 2024年3月22日

(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7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。

(注5) 本投資法人は、本物件に係る不動産信託受益権の準共有持分の譲渡に伴い、譲渡契約締結日までに譲渡先との間で協定書を締結する予定です。本投資法人が、譲渡先へ当該不動産信託受益権の持分全てを譲渡するまでの間、第三者への譲渡を不可とする旨、及び信託受託者への指図等については、一定の重要事項に対しては準共有者全員の合意によって定める旨等を合意する予定です。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの安定性向上や譲渡益を活用することによる1口当たり分配金水準の維持、向上の観点から、本物件を鑑定評価額及び帳簿価額以上の価格にて譲渡することを決定しました。

本物件は2021年2月のエンドテナント退去後、関西圏の物流ニーズを勘案し、BTS型からマルチテナント型への改修工事を実施し、工事は2022年4月末に完了しました。また、同時並行でリーシング活動を進めており、昨年11月には1テナント入居しましたが、他方で今般の譲渡先より上記の条件にて提案を受けたことから、本物件の立地特性や築年数・建物スペックを鑑み、本物件の中長期的な保有と譲渡を比較検討した結果、ポートフォリオへ与える影響を総合的に判断し、譲渡するものです。

本譲渡により得られる資金は将来の物件取得や再開発等に活用することで1口当たり分配金の維持向上を図ります。尚、本物件は、3期（2023年7月期（第32期）、2024年1月期（第33期）、2024年7月期（第34期））に亘り譲渡予定であり、各期に譲渡益を計上することから、分配金水準の平準化に寄与する予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産の名称		IIF 神戸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		兵庫県神戸市灘区摩耶埠頭2番10他				
取得年月日		2013年2月7日				
取得価格		5,193百万円				
帳簿価額		5,754百万円（2022年7月31日時点）				
土地	土地面積	40,486.00 m ²				
	用途地域	準工業地域				
	容積率/建ぺい率	200% / 70% (注1)				
	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葺2階建 附属建物：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（守衛所、便所）				
	建築時期	2001年1月23日 2004年9月15日増築				
	延床面積	本棟：39,546.05 m ² 附属建物：21.69 m ²				
	所有・それ以外の別	所有権				
	用途	本棟：倉庫 附属建物：守衛所、便所				
	地震PML	5.5%				
賃貸借の内容	賃借人の総数	1社				
	賃貸事業収入（年間）	非開示 (注2)				
	敷金・保証金	非開示 (注2)				
	総賃貸面積	6,719.94 m ²				
	総賃貸可能面積	37,052.41 m ²				
	稼働率の推移（面積ベース）	2021年7月末	2022年1月末	2022年7月末	2023年1月末	本日時点
	100%	100%	0%	18.1%	18.1%	

担保設定の有無	なし
その他特筆すべき事項	なし

(注1) 本物件に係る土地の建ぺい率は、本来 60%ですが、角地緩和の適用により 70%となっています。

(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。

4. 譲渡先の概要

本物件の譲渡先は特別目的会社ですが、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・本資産運用会社と特別目的会社及びその関係会社（以下「当該会社等」といいます。）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等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。当該会社等及び当該会社等の関係者、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

本譲渡に係る取引に媒介はありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡に係る売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。当該譲渡に係る売買契約においては、本投資法人又は譲渡先に故意又は過失により売買契約上の重大な違反（表明及び保証の重大な違反を含みます。）がある場合には、本投資法人又は譲渡先は、その違反を具体的に示した書面をもって違反当事者に対して相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この合理的な催告期間内になお履行又は是正されないとき（但し、相当な期間を定めたとしても当該状態を解消することができないことが明らかである場合には、催告することを要しません。）は、売買契約を解除することができるものとされています。また、売買契約の当事者は、自らの売買契約の違反（表明保証した事項に関し、誤りがあり又は不正確であったことが判明したが重大な点において真実でなかった場合を含みます。）に関連して相手方が被った損害等を、売買代金の総額の10%相当額を上限として、賠償する責任を負うものとされています。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

7. 決済方法等

物件引渡予定日毎に、代金一括決済。

8. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	2023年2月22日
譲渡契約締結予定日	2023年3月1日
代 金 入 金 予 定 日	準共有持分割合 3% : 2023年4月7日 32% : 2023年7月31日
物 件 引 渡 予 定 日	40% : 2024年1月19日 25% : 2024年3月22日

9. 今後の見通し

本譲渡の影響等を踏まえた本投資法人の2023年7月期(第32期:2023年2月1日~2023年7月31日)の運用状況の予想については、本譲渡の影響に加え、IIF羽村ロジスティクスセンター再開発における追加費用の発生や、水道光熱費の変動(借主負担額の増加を含む)等、各種損益の見直しを行っており、現在精査中であるため、2023年1月期(第31期)の決算発表時に新たな予想を発表する予定です。なお、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「2023年1月期(第31期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書又は調査報告書の概要

【IIF 神戸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	8,520 百万円
価格時点	2022 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,520 百万円	
直接還元法による価格	8,470 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	391 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	25 百万円	
純収益	368 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	8,520 百万円	
割引率	3.9%	
最終還元利回り	4.3%	

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。

以上

売却益を3期に渡り分配することで分配金の安定化を実現

- ポートフォリオに与える影響を鑑み、早期売却を決定。



物件特性

- ・神戸港の中心に位置する摩耶埠頭は阪神エリアを含む広域カバーが可能な立地
- ・神戸市の中心市街地に近く、高速道路のIC至近に位置し、汎用性の高い建物スペックを有する希少性の高い物流倉庫

売却の背景

エンドテナントである大手玩具チェーンが中途解約にて退去後、次のリーシングを踏まえマルチ型へのバリューアップ工事を実施

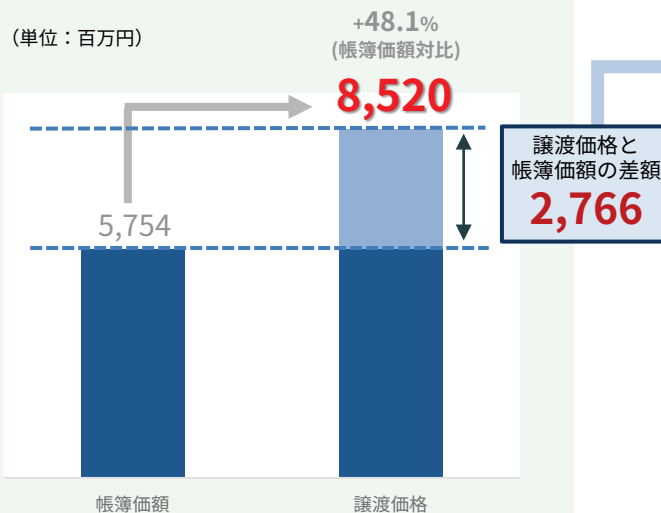
2022年4月にマルチテナント型へのバリューアップ工事が完了、リーシングを開始し1区画（稼働率：18.1%）のリースアップ完了

残り区画のリースアップを継続しつつ、本物件の立地特性や築年数・スペックを鑑み、並行して売却活動を実施

ポートフォリオに与える影響を総合的に判断し、早期売却を決定
3期に渡り売却することで分配金の平準化に寄与

<本物件売却の概要>

取得価格	5,193 百万円
帳簿価額 (2022年7月31日時点)	5,754 百万円
鑑定評価額 (2022年7月31日時点)	8,520 百万円
譲渡価格	8,520 百万円
譲渡価格と 帳簿価格の差額	2,766 百万円



<売却益の分配イメージ>

2023年7月期以降の3期に渡って分割売却し分配

