

2021年4月28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 執行役員インタリアル本部長 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 品川 IT ソリューションセンター及び IIF 座間 IT ソリューションセンター】

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三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（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	特定資産の種類	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (注1) (百万円)	譲渡価格と 帳簿価額の 差額 (百万円)	鑑定評価額 又は 調査価額 (百万円)	契約締結 予定日	譲渡 予定日	譲渡先
IIF 品川 IT ソリューションセンター	不動産 信託受益権	13,000 (注2)	12,861 (注3)	138 (注2)	12,440 (注3)	2021年 4月30日	2021年 8月2日	国内 事業 会社 (注4)
IIF 座間 IT ソリューションセンター							2021年 4月30日	

- (注1) 帳簿価額は、2021年1月31日時点の数値を記載しています。
- (注2) 個別物件の譲渡価格については、譲渡先より、開示することが譲渡先の取得後の事業計画に関わることから非開示とすることが本譲渡の必須条件として求められており、後記「2. 譲渡の理由」に記載の通り譲渡予定資産を譲渡することが本投資法人ひいては投資主の利益に資するとの考えから2物件の譲渡価格の総額を記載しています。そのため、譲渡価格と帳簿価額の差額についても、譲渡価格の総額と帳簿価額の総額の差額を記載しています。なお、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。また、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。以下同じです。
- (注3) 帳簿価額及び鑑定評価額又は調査価額については、本譲渡にかかる総額を記載しています。個別物件の帳簿価額及び鑑定評価額又は調査価額については、後記「3. 譲渡予定資産の内容」及び「10. 鑑定評価書又は調査報告書の概要」をご参照ください。以下同じです。
- (注4) 譲渡先は同一の国内事業会社ですが、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。以下同じです。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、中長期的に安定したポートフォリオを構築する観点から、譲渡予定資産の「継続性」、「汎用性」及び「収益性」を鑑み、本譲渡を決定しました。

本譲渡の実施に際しては、両物件の将来的なキャッシュフローの低下リスクやテナントの代替性等、ポートフォリオに与える影響を慎重に検討しておりましたが、今般、両物件の帳簿価額総額及び鑑定評価額（又は調査価額）総額以上の価格にて、譲渡先から両物件を一括で売買することについての提案を受けたことから、両物件を継続保有して中長期的に運用する場合と早期に譲渡する場合を比較検討した結果、オフィス等の売買市場が活況な現時点において、早期に譲渡を実行することが投資主価値向上に資するものと判断したものです。

なお、両物件の譲渡において、買主からの要請により個別物件の譲渡価格は非開示ではあるものの、譲渡価格を物件毎に按分した結果、IIF 座間 IT ソリューションセンターの譲渡においては 2021 年 7 月期（第 28 期）に売却損（2021 年 4 月 30 日決済予定）の計上を、IIF 品川 IT ソリューションセンターの譲渡においては 2022 年 1 月期（第 29 期）に売却益（2021 年 8 月 2 日決済予定）の計上をそれぞれ見込んでいます。尚、2021 年 7 月期（第 28 期）においては、2021 年 3 月 25 日付譲渡済の IIF 広島マニュファクチュアリングセンター（底地）、及び 2021 年 4 月 16 日付譲渡済の IIF つくばマニュファクチュアリングセンター（底地）において売却益の計上を見込んでいることから、後記「9. 今後の見通し」に記載の通り、本譲渡による当該期への影響は軽微であり運用状況の予想に変更はありません。また、本譲渡により得られる資金は将来の物件取得に活用することで 1 口当たり分配金（固都税・収益等一過性損益調整後）の維持向上を図ります。

各譲渡予定資産の個別の譲渡理由については、以下の通りです。

【IIF 品川 IT ソリューションセンター】

本物件は、2015 年 3 月の取得以降、インフラ施設（データセンター）として運用を継続しておりました。一方で、一部区画の利用用途の変更に伴う収益性や資本的支出の見通しの変化等により、本物件の鑑定評価額（又は調査価額）は取得当初より低下しており、2021 年 1 月期（第 27 期）末日時点で約 9.8 億円の含み損（含み損率▲12.4%）を有しています。更に、現時点においては複数のテナント入替を通じて、賃貸面積の約 7 割がオフィスとして使用されている状況であり、本投資法人が投資対象とするインフラ施設とは異なるリスク・リターン特性を有する物件となっています。また、本物件が所在する目黒・五反田エリアは IT 関連のテナント需要は高いものの、本物件においても直近では頻繁にテナント入替が発生し、不安定な運用が継続しております。稼働率は 2021 年 1 月期（第 27 期）末時点においては 100% となり収益性の回復に成功したものの、将来的にはコロナ禍による周辺エリアの更なる空室率の上昇及び賃料水準の低下も予想されます。以上のことを総合的に勘案した結果、オフィス等の売買市場が活況な現時点において、早期に譲渡することが投資主価値向上に資すると判断しました。

【IIF 座間 IT ソリューションセンター】

本物件は、2012 年 3 月に取得して以降、約 9 年間に亘り運用を継続しておりましたが、昨今のデータセンターの需要が高まる市場環境下において、今後の中長期の運用方針を検討して参りました。本物件の建物スペック及び立地特性は、最新のデータセンターと比較すると建物構造、階高、耐荷重、更に供給可能電力量の確保等において不足する部分もあり、また、オフィス等の他用途への転用についても、立地特性及び建物のスペック等の観点において難しく、将来のテナント入替を想定した場合には、資本的支出の発生やリーシング期間の長期化が想定されます。以上のことを総合的に勘案した結果、現テナントとの間で 2021 年 7 月を開始とする期間 5 年の新たな定期建物賃貸借契約を締結した現時点において、早期に譲渡することが投資主価値向上に資すると判断しました。

【IIF 品川 IT ソリューションセンター】



【IIF 座間 IT ソリューションセンター】



3. 譲渡予定資産の内容

【IIF 品川 IT ソリューションセンター】

特定資産の名称	IIF 品川 IT ソリューションセンター				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
所在地	東京都品川区西五反田四丁目 31 番 18				
取得年月日	2015 年 3 月 17 日				
取得価格	7,200 百万円				
帳簿価額	7,891 百万円 (2021 年 1 月 31 日時点)				
土地	土地面積	3,435.27 m ²			
	用途地域	近隣商業地域			
	容積率/建ぺい率	300% / 80%			
	所有・それ以外の別	所有権			
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建			
	建築時期	1993 年 2 月 5 日			
	延床面積	10,479.42 m ²			
	所有・それ以外の別	所有権			
	用途	事務所			
賃貸借の内容	地震 PML	7.7%			
	主要な賃借人名 (賃借人の総数) ^(注1)	株式会社日立システムズ等 (計 9 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	7,057.03 m ²			
	総賃貸可能面積	7,057.03 m ²			
稼働率の推移 (面積ベース)	2019 年 7 月末	2020 年 1 月末	2020 年 7 月末	2021 年 1 月末	本日時点
	98.9%	72.7%	100%	100%	100%
担保設定の有無	なし				
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 「賃借人数」は、信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。

(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。

【IIF 座間 IT ソリューションセンター】

特定資産の名称	IIF 座間 IT ソリューションセンター				
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	神奈川県座間市東原五丁目 1 番 78				
取得年月日	2012 年 3 月 7 日				
取得価格	5,384 百万円				
帳簿価額	4,970 百万円 (2021 年 1 月 31 日時点)				
土地	土地面積	9,917.34 m ²			
	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	所有権			
建物	構造と階数	本棟：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建			
	建築時期	1988 年 11 月 15 日			
	延床面積	10,931.89 m ²			
	所有・それ以外の別	所有権			
	用途	本棟：事務所 附属建物：変電所			
地震 PML	7.3%				
賃貸借の内容	賃借人名 (賃借人の総数)	日本アイ・ビー・エム株式会社 (1 社)			
	賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注)			
	敷金・保証金	非開示 (注)			
	総賃貸面積	10,931.89 m ²			
	総賃貸可能面積	10,931.89 m ²			
	稼働率の推移 (面積ベース)	2019 年 7 月末	2020 年 1 月末	2020 年 7 月末	2021 年 1 月末
	100%	100%	100%	100%	100%
担保設定の有無	なし				
その他特筆すべき事項	なし				

(注) 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

各譲渡予定資産の譲渡先は同一の国内事業会社ですが、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・本資産運用会社と当該会社との間には、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。当該会社並びに当該会社の関係者及び関係会社は、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

本譲渡に係る媒介取引はありません。

6. フォワード・コミットメント等に関する事項

本譲渡のうち、IIF 品川 IT ソリューションセンターの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違反（表明及び保証の重大な違反を含みます。但し、軽微なものを除きます。）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、この催告期間内になお履行又は是正されないときは、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（表明保証した事項が真実でなかった場合を含みます。但し、軽微なものを除きます。）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% 相当額を累積での上限として、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

物件引渡予定日に、代金一括決済。

8. 譲渡の日程

	IIF 品川 IT ソリューションセンター	IIF 座間 IT ソリューションセンター
譲渡契約締結予定日	2021 年 4 月 30 日	
代金決済予定日	2021 年 8 月 2 日	2021 年 4 月 30 日
物件引渡予定日	2021 年 8 月 2 日	2021 年 4 月 30 日

9. 今後の見通し

本譲渡による 2021 年 7 月期（第 28 期：2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

10. 鑑定評価書又は調査報告書の概要

【IIF 品川 IT ソリューションセンター】

調査機関	シービーアールイー株式会社
調査価額	6,910 百万円
価格時点	2021 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	6,910 百万円	
直接還元法による価格	6,780 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	334 百万円	
一時金の運用益	3 百万円	
資本的支出	33 百万円	
純収益	304 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	6,910 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	4.6%	

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。

【IIF 座間 IT ソリューションセンター】

調査機関	一般財団法人 日本不動産研究所
調査価額	5,530 百万円
価格時点	2021 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,530 百万円	
直接還元法による価格	5,540 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	403 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	4 百万円	
純収益	399 百万円	
還元利回り	7.2%	
DCF 法による価格	5,520 百万円	
割引率	5.8%	
最終還元利回り	7.8%	
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