

2024年4月24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 執行役員インテグラル本部長 上田 英彦
TEL: 03-5293-7091

IIF 習志野ロジスティクスセンターII 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株式会社KJRマネジメントは、本日、下記の通り本投資法人の保有資産である「IIF 習志野ロジスティクスセンターII」（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SMFL みらいパートナーズ株式会社（以下「本ブリッジャー」といいます。）との間で本事業にかかる一時使用目的土地賃貸借契約兼普通借地権設定予約契約に関する予約契約を締結するとともに、本事業により建設される予定の建物の取得に関する優先交渉権（以下「本優先交渉権」といいます。）を取得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、外部成長戦略の一環として、既存物件の再開発の取り組みを推進しています。当該戦略に則り、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、新たに本物件敷地上に最新の物流倉庫（以下「本再開発物件」^(注)）の再開発を企図する本事業に着手します。

本事業のポイント

1. 大手事業会社の新規拠点ニーズを捉えた再開発事業（2027年2月竣工予定）
2. 未利用容積率の消化によりアップサイドを実現し、鑑定評価額（含み益）が向上予定
3. 優良テナントによる長期の定期建物賃貸借予約契約の締結（契約期間10年）

(注) 本日現在、本物件の再開発事業後の建物について本投資法人が取得を決定した事実はありません。

■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

本投資法人は本物件を取得以降、安定的な運用を継続して参りましたが、現テナントとの契約終了後の運用方針について、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、将来的な本物件の運用施策の検討を行って参りました。特に本物件においては、未消化容積率・未消化建蔽率が大きく存在するため、物件取得時より再開発ポテンシャルが非常に高いことに注目しており、運用戦略の検討においては再開発によるバリューアップを一つの中心的な施策として検討を重ねておりました。

そうした中、今般、大手事業会社（以下「本テナント」といいます。）の新規拠点新設ニーズを捉えたことにより、本テナントと本ブリッジャーとの間で、本再開発物件にかかる定期建物賃貸借予約契約を本日付で締結した上で、本ブリッジャーと協働して本物件建物の再開発を実施することを決定しました。本事業においては、既存テナントの定期建物賃貸借契約の満了後に本投資法人が既存建物を解体し、本物件を更地化した後、本ブリッジャーに更地化後の本物件の土地を賃借の上、本ブリッジャーが工事請負契約の発注者となり本物件の土地に新たに本再開発物件を建築する予定です。なお、再開発期間中については本ブリッジャーと本投資法人の間で一時使用目的土地賃貸借契約を締結する予定であり、本ブリッジャーから土地賃借料等を収受することで収益ダウンタイムや解体費等一時的な多額の費用負担を回避し、本物件から得られる現行の償却後利益水準と同等の収益性を維持しながら再開発を実施します。

また、本日付で本ブリッジャーから本再開発物件の取得にかかる本優先交渉権を取得しており、加えて将来の取得価格が逡減するスキームを構築しています。本投資法人は優先交渉期間（本再開発物件の竣工から4年間）の中で、資本市場の動向を踏まえながら適切なタイミングで本優先交渉権を行使し、将来の本再開発物件の取得を検討します。

なお IIF 習志野ロジスティクスセンターI 及び IIF 習志野ロジスティクスセンターII の一体再開発により当該物件の不動産価値の合計は約 516 億円（鑑定額評価ベース）と約 5.7 倍に増加し、2 物件の取得予定価格及び優先交渉価格の合計と鑑定評価額の合計との差額は約 96 億円となる見込みです。

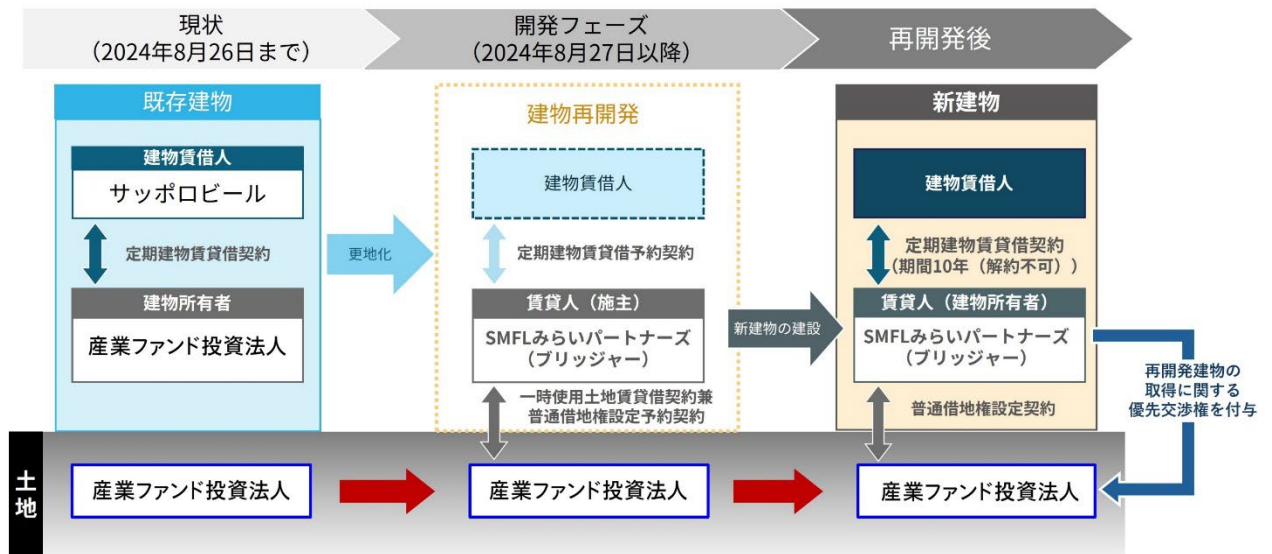
■本事業の効果

本事業による効果として以下の効果を見込んでいます。

	再開発前		再開発後
			
延床面積 (注1)	25,835.16m ²	➡	133,623.21m ²
取得価格又は優先交渉価格 (注2)	4,550百万円		35,596百万円
鑑定評価額 (注3)	7,080百万円	➡	43,000百万円
取得価格又は優先交渉価格と鑑定評価額との差額	+2,530百万円		+7,403百万円
年間NOI (注4)	323百万円	➡	1,561百万円

■本事業のスキームとスケジュール（予定）

定期建物賃貸借予約契約締結	2024年4月24日
基本設計・実施設計	2024年2月～2025年2月（予定）
既存賃貸借契約終了	2024年8月26日
解体工事期間	2024年8月～2025年2月（予定）
建築確認申請	2025年1月（予定）
工事請負契約締結	2025年2月（予定）
新築工事期間	2025年3月～2027年2月（予定）
再開発建物完成	2027年2月（予定）



2. 物件概要

		本事業前	本事業後
特定資産の名称		IIF 習志野ロジスティクスセンターII	
特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地		千葉県習志野市茜浜三丁目 34 番 1	
土地	土地面積	58,070.00 m ²	57,079.89 m ²
	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：鉄骨造陸屋根平家建 附属建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物2：コンクリートブロック造陸屋根平家建 附属建物3：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 附属建物4：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 附属建物5：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 附属建物6：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建（取壊し済） 附属建物7：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	鉄筋コンクリート・ 鉄骨造合金メッキ鋼板葺き 5階建 (注1)
	建築時期	本棟並びに附属建物 1 及び 2：1991 年 4 月 8 日 附属建物 3 及び 4：1992 年 3 月 24 日 附属建物 5：1995 年 8 月 2 日 附属建物 6：1995 年 8 月 2 日(2023 年 8 月 22 日取壊し) 附属建物 7：1997 年 1 月 21 日	2027 年 2 月（予定）(注1)
	延床面積	24,628.38 m ² (注2)	133,623.21 m ² (注1)
	指定容積率/ 指定建ぺい率	200%/50%	200%/50%
	所有・ それ以外の別	所有権	
	用途	本棟：事務所 附属建物 1：倉庫 附属建物 2：機械室 附属建物 3：倉庫 附属建物 4：倉庫・便所 附属建物 5：事務所・倉庫 附属建物 6：倉庫（取壊し済） 附属建物 7：倉庫	倉庫 (注1)
	地震 PML	9.2%	— (注3)
担保設定の有無	なし		
その他特筆すべき 事項	なし		
設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所 他 (注4)	JFE シビル株式会社	
施工者	大成建設株式会社東京支店 他 (注4)	JFE シビル株式会社（予定）	

(注1) 本再開発物件の「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、基本設計の内容に基づいた本日時点の予定です。

(注2) 附属建物 6 の取壊し後の数字を記載しています。

(注3) 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。

(注4) 本事業前の「設計者」及び「施工者」は、新築時について記載しています。

3. 賃貸借予約契約等の内容

本書の日付現在において、締結されている賃貸借予約契約等の内容は、以下の通りです。なお、以下の各契約締結により、再開発期間中及び再開発建物完成後から優先交渉期間内において、本物件から得られる現行の償却後利益水準を維持する予定です。また、2024年8月26日までは、現テナントとの賃貸借契約が継続します。

<一時使用目的土地賃貸借契約 (注1) >

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (注2)	契約期間(注3)	敷金・ 保証金 (注2)
SMFL みらいパートナーズ 株式会社	1	57,079.89 m ² (100%)	非開示	2025年3月1日(予定) から 2027年2月27日まで	非開示
賃料改定・中途解約等					
契約種類：一時使用目的土地賃貸借契約 更改・改定： ・本契約では、中途解約及び賃料の改定に関する条項はありません。 ・本契約では、賃借人及び賃借人は、2027年2月27日に一時使用目的土地賃貸借契約を終了させ、2027年2月28日に、新たに、本件土地に係る普通借地権設定契約を締結するものとされています(下記<普通借地権設定予約契約>をご参照ください。)。					

(注1) SMFL みらいパートナーズ株式会社が本物件上に建物を建築するため、本投資法人と SMFL みらいパートナーズ株式会社が締結する土地一時使用賃貸借契約です。

(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。

<普通借地権設定予約契約 (注1) >

賃借人名	賃借人数	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (注2)	契約期間(注3)	敷金・ 保証金 (注2)
SMFL みらいパートナーズ 株式会社	1	57,079.89 m ² (100%)	非開示	70年間 (2027年2月28日から 2097年2月28日まで)	非開示
賃料改定・中途解約等(注2)					
契約種類：普通借地権設定予約契約 更改・改定： ・賃借人及び賃借人は、本契約期間中、本件土地の一部又は全部が本件土地の調査その他の事由により一時的に使用及び収益することができなくなり、又は、本件土地の一部が滅失その他の事由により使用及び収益することができなくなった場合であっても、本件賃料を減額しないことに合意しています。 ・賃借人及び賃借人は、本契約期間中において、本契約を中途解約することはできないものとされています。					

(注1) SMFL みらいパートナーズ株式会社が本物件上に再開発した建物の引渡し予定日に土地信託受託者と SMFL みらいパートナーズ株式会社が締結する普通借地権設定契約についての予約契約です。

(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。

(ご参考) 本ブリッジャーと本テナント間で締結された本再開発建物にかかる建物賃貸借予約契約の概要

物件名称	IIF 習志野ロジスティクスセンターII (再開発)
賃貸面積 (注)	114,306.24 m ²
本再開発物件の賃貸可能面積に占める割合	100%
定期建物賃貸借予約契約締結日	2024年4月24日
賃貸借契約の種類 (注)	定期建物賃貸借契約
賃貸借契約の期間 (注)	引渡日より10年間

(注) 「賃貸面積」、「賃貸借契約の種類」及び「賃貸借契約の期間」は、本日付で締結された定期建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。

4. 今後の見通し

本事業による2024年7月期（第34期：2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（第35期：2024年8月1日～2025年1月31日）への影響は、2024年3月14日付「2024年1月期決算短信（REIT）」で開示した業績予想に反映済みであり、運用状況の予想に変更はありません。

5. 調査報告書の概要（本事業後）

【IIF 習志野ロジスティクスセンター II（土地建物）】

調査機関	一般財団法人 日本不動産研究所
調査価格	43,000 百万円
価格時点	2024年4月1日

項目	内容	概要等
収益価格	43,000 百万円	
直接還元法による価格	43,700 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	1,561 百万円	
一時金の運用益	4 百万円	
資本的支出	37 百万円	
純収益	1,528 百万円	
還元利回り	3.5%	
DCF 法による価格	42,300 百万円	
割引率	3.2%	
最終還元利回り	3.6%	
積算価格	39,000 百万円	
土地比率	40.7%	
建物比率	59.3%	

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