

2021年3月31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 執行役員インタースリアル本部長 上田 英彦
 TEL : 03-5293-7091

国内不動産の譲渡に関するお知らせ

【IIF つくばマニュファクチュアリングセンター (底地)】

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 (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

1) 特定資産の種類	不動産
2) アセットカテゴリー	工場・研究開発施設等
3) 物件名称	IIF つくばマニュファクチュアリングセンター (底地)
4) 帳簿価額	957 百万円 (注1)
5) 譲渡価格	1,320 百万円 (注2)
6) 譲渡価格と帳簿価額の差	362 百万円 (注3)
7) 鑑定評価額 または調査価格	1,310 百万円 (価格時点: 2021 年 1 月 31 日)
8) 契約締結予定日	2021 年 4 月 1 日
9) 譲渡予定日	2021 年 4 月 16 日
10) 譲渡先	国内事業会社 (注4)
11) 媒介の有無	有り

(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) 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) 譲渡先からの同意を得られていないため、非開示としています。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、本物件のポートフォリオに与える影響を総合的に鑑みた結果、本物件を国内事業会社へ譲渡することを決定しました。本物件は2019年1月の取得以降、安定運用を継続しておりますが、中期的な運用方針（将来の中途解約の可能性を含む）を検討する中で、今般、譲渡先から帳簿価額を37.8%上回る譲渡価格での売買提案を受けたことから、今後の収益性の維持・向上の観点において、本物件を中長期的に運用することと譲渡することとを比較検討した結果、早期の譲渡による含み益の実現が投資主価値向上に資するものと判断し、本物件を国内事業会社へ譲渡することを決定しました。

尚、本譲渡により得られる資金は、将来の物件取得等、投資主価値の向上にむけた各種施策に活用していきます。

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産の名称		IIFつくばマニュファクチャリングセンター（底地）				
特定資産の種類		不動産				
信託受託者		-				
所在地		茨城県龍ケ崎市向陽台一丁目9番1				
取得年月日		2019年1月11日				
取得価格		900百万円				
土地	土地面積	17,721.03 m ²				
	用途地域	工業専用地域				
	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	-				
	建築時期	-				
	延床面積	-				
	所有・それ以外の別	-				
	用途	-				
	地震PML	-				
賃貸借の内容	賃借人名（賃借人の総数）	IDEC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	17,721.03 m ²				
	総賃貸可能面積	17,721.03 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
	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

本物件の譲渡先は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。当該会社及び当該会社の関係者、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

本物件の媒介者は国内事業会社ですが、媒介者の概要については、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。当該会社及び当該会社の関係者、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。

6. 決済方法等

物件引渡予定日に、代金一括決済。

7. 譲渡の日程

	IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）
譲渡契約締結予定日	2021年4月1日
代金決済予定日	2021年4月16日
物件引渡予定日	2021年4月16日

8. 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）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ありません。

9. 鑑定評価書または調査報告書の概要

【IIFつくばマニュファクチュアリングセンター（底地）】

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	1,310百万円
価格時点	2021年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,310百万円	
DCF法による価格	1,310百万円	本物件は、底地のみを保有しているため、DCF法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	5.0%	
最終還元利回り	-	借地期間満了後に事業用定期借地権設定契約に基づき更地復帰を想定しているため最終還元利回りは採用していません。
その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	なし	

以上