

2025年2月20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 K J R マネジメント

代表者名 代表取締役社長

荒木 慶太

問合せ先 キヤピタルマーケット部エグゼクティブディレクター

北岡 忠輝

TEL : 03-5293-7091

IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクト完了に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年3月9日付「IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて」、2022年8月31日付「IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて（続報）」及び2023年11月1日付「IIF 羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて（続報2）」でお知らせしましたIIF 羽村ロジスティクスセンター（以下「本再開発物件」といいます。）の再開発事業について、本再開発物件が本日竣工し、取得が完了したことをお知らせいたします。

記

1. 本再開発物件の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	施工者	取得価格 (百万円)	取得年月日
L-33	IIF 羽村ロジスティクスセンター	東京都 羽村市	鈴与建設 株式会社	3,152 (注2)	2025年 2月20日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する又は取得を予定している資産を L (物流施設)、 F (工場・研究開発施設等) 及び I (インフラ施設) の3つに分類し、番号を付したものです。

(注2) 「取得価格」については、当初取得時の信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格に、建物の再開発に係る工事請負代金、設計料及び CM フィー等の合計金額を加算した価格を記載しています。以下同じです。

【IIF 羽村ロジスティクスセンターの外観】



2. 本再開発物件の物件概要

今般、物件の竣工に伴い、以下の通り物件概要が確定しております。(下線部は2022年3月9日付「IIF羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて」及び2022年8月31日付プレスリリース「IIF羽村ロジスティクスセンター 再開発プロジェクトについて(続報)」でお知らせした内容からの変更箇所を示しています。)なお、本再開発物件は、建築物の省エネルギー性能を評価する建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価^(注1)(ZEB Ready 6スター)を取得しました。

物件概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	SOMPO リスクマネジメント株式会社	
取得年月日	2025年2月20日		調査年月日	2025年2月13日	
取得価格	3,152百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	3,960百万円		短期修繕費	0円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	44,090,000円	
信託設定日	2025年2月20日		年平均	3,674,000円(12年平均)	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2026年12月31日				
所在地	東京都羽村市神明台四丁目8番地16				
土地面積	6,932.37㎡	建物の 構造と 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
用途地域	工業専用地域				
容積率/建蔽率	200%/70%				
所有・それ以外の別	所有権				
地震PML	3.5%	建築時期	2025年1月28日		
担保設定の有無	なし	延床面積	12,895.43㎡		
設計者	鈴与建設株式会社一級建築士事務所	種類	倉庫		
構造設計者	鈴与建設株式会社一級建築士事務所				
施工者	鈴与建設株式会社				
確認検査機関	日本ERI株式会社				
賃貸借の概況					
賃借人名	東京ロジファクトリー株式会社	賃貸面積	12,895.43㎡		
年間賃料	非開示 ^(注2)	敷金・保証金	非開示 ^(注2)		
稼働率	100.0%	契約期間	2025年2月20日から2035年2月19日まで		
その他特筆すべき事項	なし				

(注1) 「BELS」とは、国土交通省が評価基準を定めた建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度です。新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価する制度であり、2024年4月から新しい省エネ性能表示制度が施行され、その評価は、6段階の省エネルギー性能ラベリング(★~★★★★★★)で表示されます。「BELS」には、我が国初の公的な省エネルギー性能特化評価指標として、建築物の省エネルギー性能の適切な情報提供及び建築物に係る省エネルギー性能の一層の向上を促進する役割が期待されています。

(注2) 「賃料」及び「敷金・保証金」については、賃借人からの同意が得られていないため非開示としています。

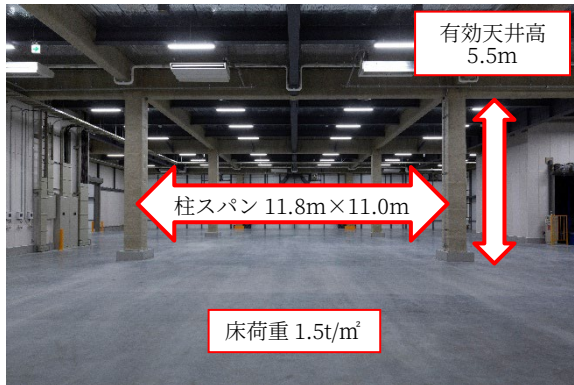


未利用容積率を有効活用した再開発事業により、鑑定評価額（含み益）と NOI は大幅に向上

	再開発前	再開発後
取得価格	820 百万円	3,152 百万円
鑑定評価額 ^(注1) (調査価額)	704 百万円	3,960 百万円 (+3,256百万円)
含み損益 ^(注2) (含み損益率)	▲220 百万円 (▲23.9%)	+807 百万円 (+25.6%)
年間NOI ^(注3)	41 百万円	151 百万円 (+110百万円)

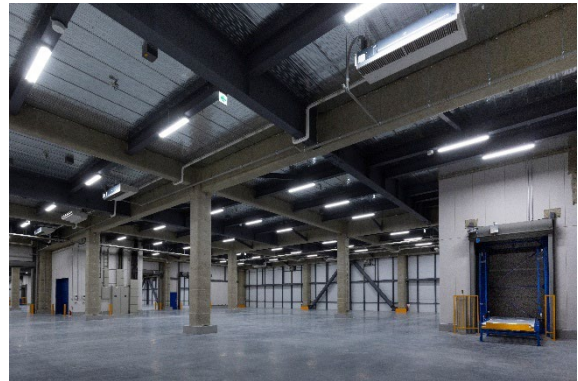
- (注1) 再開発前の「鑑定評価額（調査価額）」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額、再開発後の「鑑定評価額（調査価額）」は、2025年2月20日を価格時点とする本再開発物件の鑑定評価書に基づく鑑定評価額を記載しています。再開発物件の鑑定評価書詳細については、「3.鑑定評価書の概要」をご参照ください。以下同じです。
- (注2) 再開発前の「含み損益」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額と2022年1月31日時点の帳簿価額の差額を、再開発後の「含み損益」は、再開発物件の鑑定評価額と取得価格の差額を記載しています。
- (注3) 再開発前の「年間NOI」は、2022年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく直接還元法の運営純収益を、再開発後の「年間NOI」は、2025年2月20日を価格時点とする本再開発物件の鑑定評価書に基づく直接還元法の運営純収益を記載しています。

【様々な貨物に対応可能な汎用性の高い仕様】

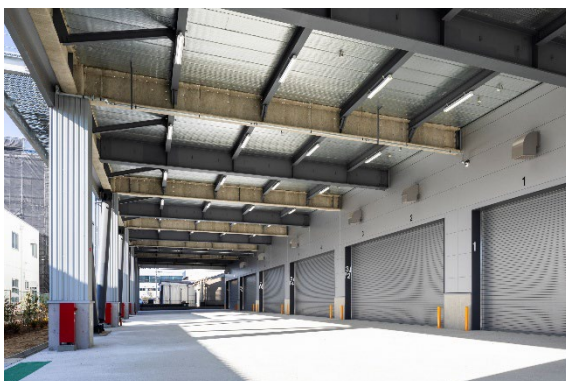


※有効天井高、柱スパンは、標準エリア部分について記載しています。

【2,3階倉庫に空調設備及び全館LED照明を導入】



【濡れ防止や常時荷役可能な全天候型のバース】



【車両の入出庫を見渡せる快適な事務所スペース】



3. 鑑定評価書の概要

評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,960 百万円
価格時点	2025 年 2 月 20 日

項目	内容	概要等
収益価格	3,960 百万円	
直接還元法による価格	4,020 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	151 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	148 百万円	
還元利回り	3.7%	
DCF 法による価格	3,930 百万円	
割引率	3.6% (10 年度まで) 3.8% (11 年度)	
最終還元利回り	3.9%	
積算価格	3,710 百万円	
土地比率	43.9%	
建物比率	56.1%	
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