

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 3 号
東京ビルディング 20 階

産業ファンド投資法人

代表者名 執行役員 倉 都 康 行

(コード番号 3249)

<http://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 廣 本 裕 一

問合せ先 インダストリアル本部長 荻 久 保 直 志

TEL. 03-5293-7091

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、平成 20 年 6 月 12 日付「資産の取得及び資産の取得予定時期の変更に関するお知らせ」で公表しました第 7 期以降取得予定の資産である「IIF 新砂データセンター」について、本日、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- 1) 取 得 資 産 : 不動産信託受益権 (信託受託者: みずほ信託銀行株式会社)
- 2) 物 件 名 称 : IIF 新砂データセンター
- 3) 取 得 価 格 : 15,100 百万円 (注)
- 4) 取 得 日 : 平成 20 年 6 月 27 日 (売買契約締結)
平成 22 年 7 月末日 (目処) (取得予定)
- 5) 取 得 先 : 合同会社インダストリアル新砂
- 6) 取 得 資 金 : 借入金及び自己資金(予定)
- 7) 決 済 方 法 : 引渡時一括

(注) 百万円未満を四捨五入して記載しています。また、本投資法人は、上記に加え、現信託受益者が本信託受益権取得の際に物件精査に要した費用について負担します。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資方針に基づき、ポートフォリオに占めるインフラ施設の充実を図るための取得であり、平成 20 年 6 月 12 日付「資産の取得及び資産の取得予定時期の変更に関するお知らせ」II. 2. に記載の各基本協定書に従い、本投資法人と有限会社 KRF18 との間で締結済みであった信託受益権売買予約契約を合意解約し、合同会社インダストリアル新砂との間で信託受益権売買契約を締結したものです。本物件の取得決定に際しては、以下の特性等を評価の上、中長期的に安定的収益確保を目指す本投資法人のニーズに合致する資産であると判断しました。

ご注意: 本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件特性：

本物件は、主としてデータセンター（以下「DC」といいます。）として利用される施設です。一般的にDCは、全国の拠点として金融・情報サービス業、企業の統計データ、学術研究用、国家機関等における情報化・効率化の要請にフレキシブルに対応し、顧客のITシステム（サーバー等）を預かる専用施設であることから、特に構造・設備等において、高耐久性、堅牢性、精密性、電気容量の確保、システムの機動性に着目して設計・施工されています。本物件も、特別高圧受電、UPS（無停電電源装置）容量 2,000～2,400kVA（各階）、床荷重 1,000kg/m²（機器室）、2,500kg/m²（電気室）等最新のスペックを備え、高い市場競争力を有しています。また、1フロア約1,000坪の専有部分を有し、竣工時点においてもサーバー増設スペースを残していることから、将来的にも拡張性が高く、増強余力も大きい施設であると考えられます。

3. 取得資産の内容

1) 特定資産の概要

所在	東京都江東区新砂三丁目4番12 家屋番号：4番12
用途	通信機器室・事務所
面積	土地：8,041.93 m ² 建物：延床面積 20,431.40 m ²
建物構造	鉄骨造陸屋根6階建
所有・それ以外の別	所有権
建築時期	平成20年4月15日
用途地域	準工業地域
指定容積率/建ぺい率	300%/70%
地震PML	予想最大損失率2.63%（日本管財株式会社及び株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントの共同作成による地震リスク分析報告書に基づく）
担保設定の状況	未定

- ・「所在（建物及び家屋番号）」、「用途地域」、「面積」、「建物構造」及び「建築時期」については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。
- ・「用途地域」については、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

2) 賃貸借の概要

賃借人名	ソフトバンクテレコム株式会社
年間賃料（消費税別）	912,822,492円（賃貸借開始後2年間）（ご参考） 1,073,908,824円（上記以降、本投資法人取得時）
総賃貸可能面積	20,431.40 m ²
総賃貸面積	20,431.40 m ²
契約期間	15年間（平成35年6月1日まで）
契約種類	定期建物賃貸借契約
賃料改定	契約上10年間はその賃料を変更せず、かかる期間中、賃貸人及び賃借人は本件賃料について借地借家法第32条の適用による増減額を行えません。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）及びこれに代わる公表文をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

中途解約	10年間の中途解約不可期間が設定されています。
敷金	200百万円
費用	賃貸人は、本建物等及びその敷地に賦課される公租公課、本建物等に付保された損害保険料及び賠償責任保険料等を負担します。賃借人は、一部の賃貸人負担部分を除く本建物等の維持管理、修繕及び工事等に要する費用（水道光熱費を含む。）並びに通信管路に関する維持管理、修繕及び工事等に要する費用を負担します。

・総賃貸面積は、賃貸借契約書に記載された建物の登記簿上に表示されている床面積の合計を記載しています。

4. 取得先の概要

- 1) 商 号 : 合同会社インダストリアル新砂
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都中央区八重洲一丁目7番20号
- 3) 代 表 者 : 業務執行社員 ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人
- 4) 資 本 金 : 30万円
- 5) 社 員 (出 資 者) : ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 有価証券及び不動産信託受益権の取得、保有、処分等
- 7) 本投資法人又は資産運用会社との関係 : 資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社

5. 物件取得者等の状況

物件の名称	IIF 新砂データセンター	
物件所有者等の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社インダストリアル新砂	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	—	—
取得時期	平成20年6月27日	—

6. 媒介の概要

なし

7. 今後の見通し

本投資法人の平成20年6月期（第2期：平成20年1月1日～平成20年6月30日）及び平成20年12月期（第3期：平成20年7月1日～平成20年12月31日）の運用状況の予想への影響は、ありません。

以 上

*本資料の配布先 : 倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページ : <http://www.iif-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）及びこれに代わる公表文をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料

- ・ 本物件の写真及び所在地図
- ・ 本物件の収支見込
- ・ 鑑定評価サマリー
- ・ 本物件取得後のポートフォリオ一覧

【本物件の写真及び所在地図】



【本物件の収支見込】

(単位：百万円)

	想定収支見込	
	本投資法人取得以降 (平成 22 年 7 月以降)	(ご参考) 賃貸借開始後 2 年間
収益合計 (付帯収益も含む)	1,074	913
費用合計 (減価償却費除く)	171	180
NOI (Net Operating Income)	903	733
NOI 利回り	6.0%	4.9%

- ・ 取得年度の特種要因を排除した年間収支ベースとしたものです。
- ・ 稼働率は 100%を見込んでおります。
- ・ NOI 利回りは、NOI を取得価格 15,100 百万円で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

【鑑定評価サマリー】

(単位：千円)

鑑定評価書の概要	
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	16,400,000
価格時点	平成20年6月2日
直接還元法による収益価格	16,300,000
還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格	16,400,000
割引率	4.8%
最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	16,100,000
土地割合	36.2%
建物割合	63.8%

【本物件取得後のポートフォリオ一覧】

アセット カテゴリー	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	投資 比率 (%)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター	26,400	17.0
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	8,000	5.1
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	9,000	5.8
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	4.2
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	3.4
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.4
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.3
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.8
小計			60,600	39.0
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	11.7
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	26.5
	I-3	IIF 札幌ネットワークセンター	2,500	1.6
	I-4	IIF 長野ネットワークセンター	393	0.3
	I-5	IIF 千葉ネットワークセンター	6,850	4.4
	I-6	IIF 田端ネットワークセンター	1,617	1.0
	I-7	IIF 池袋ネットワークセンター	5,360	3.5
	I-8	IIF 熱田ネットワークセンター	1,190	0.8
	I-9	IIF 京阪奈ネットワークセンター	1,230	0.8
	I-10	IIF 広島ネットワークセンター	1,300	0.8
	未定	IIF 新砂データセンター	15,100	9.7
小計			94,750	61.0
合計			155,350	100.0

- ・平成20年6月12日に公表した取得予定資産(東雲ロジスティクスセンター追加取得及びネットワークセンター8物件)を含めて記載しております。また、本物件取得までの間に新規物件の取得又は保有物件の処分がないことを前提としております。
- ・「物件番号」は、本投資法人の取得資産を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、分類毎に番号を付したものです。

ご注意：本報道発表文は本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が発行する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)及びこれに代わる公表文をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うかまたは登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集または販売を行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人から入手することができますが、これには発行法人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。