

各 位

平成 20 年 2 月 14 日

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内 2 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 常務執行役員 南 俊 一
TEL. 03-5293-7091

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、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
- 2) 物 件 名 称 : IIF 羽田空港メンテナンスセンター
- 3) 取 得 価 額 : 42,210 百万円 (税込み)
- 4) 取 得 日 : 平成 20 年 2 月 29 日 (予定)
- 5) 取 得 先 : 株式会社日本航空インターナショナル
- 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

- ・本投資法人は、本物件の譲受にあたり、東京航空局長から承認を得ています。
- ・羽田空港の土地は国有財産であり、格納庫用敷地として東京航空局長から土地の使用許可を得ています。また、テナントへ格納庫を賃貸することにつき、東京航空局長から構内営業の承認を得ています。詳細については、参考資料の権利関係図をご参照ください。
- ・本物件は、連絡通路で繋がった 2 棟の航空機整備用格納庫 (ハンガー) で、各棟の名称はメンテナンスセンター1 (M1)、メンテナンスセンター2 (M2) です。
- ・取得価額は、売買契約書に記載された価額を記載しています。

2. 対象施設について

本物件は、羽田空港第 1 旅客ターミナル南方の格納庫が並ぶエリアに位置する 2 つの航空機整備用格納庫 (ハンガー) です。株式会社日本航空 (持株会社) の 100% 子会社である株式会社日本航空インターナショナルが、航空機の格納及び機体整備に使用しています。

3. 取得の理由

本物件の取得決定に際しては、羽田空港内における立地等を勘案し、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。

本物件は羽田空港の中で「新整備場」と呼ばれるエリアにあり、羽田空港を形成する3本の滑走路に囲まれており、他の滑走路を横断することなく格納庫と滑走路の間を移動できる位置にあります。

・羽田空港について

羽田空港は、乗降客数、取扱貨物量において国内トップを誇る空港です。現在4本目の滑走路整備、国際線旅客ターミナル、貨物ターミナルを整備する再拡張事業を進めており、今後もその重要性がますます高まるものと見込まれます。

・航空機整備用格納庫（ハンガー）について

メンテナンスセンター1では、航空機2機（現状777、767、A300等）が同時に格納、整備可能であり、C整備及びM整備が実施されています。メンテナンスセンター2では航空機5機（現状777、767、737、A300、MD90等）が同時に格納、整備可能であり、主にA整備と日常的な機材メンテナンスが実施されています。

・航空機の定期点検整備方式（777の場合）

整備名	点検間隔	作業時間	主な作業内容
A整備	500飛行時間	約8時間	最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からエンジン、翼、脚などの状態を点検
C整備	6,000飛行時間	約7日	パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査
M整備	3,000日 又は着陸16,000回 (いずれか早い方)	約25日	構造的な点検や交換、改修、塗装などを徹底的に作業

出所：株式会社日本航空インターナショナル

4. 取得資産の内容

1) 不動産の内容

メンテナンスセンター1（M1）建物

所在	東京都大田区羽田空港三丁目1番地 家屋番号：1番の16
用途	(本棟) 格納庫・事務所・機械室 (附属建物) 符号1：守衛所、符号2：倉庫、符号3：倉庫
面積	(本棟) 建物：延べ床面積 49,823.52 m ² (附属建物) 符号1：床面積 12.96 m ² 符号2：床面積 106.85 m ² 符号3：床面積 40.00 m ²
建物構造	(本棟) 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 (附属建物) 符号1：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 符号2：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 符号3：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
所有・それ以外の別	所有権
建築時期	平成5年6月
用途地域	準工業地域
指定容積率/建ぺい率	200/60
地震PML	予想損失率8.44%（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	無し

・「所在（従前地、建物及び家屋番号）」、「種類」、「面積（建物）」、「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。
- ・本物件の設計者は株式会社日本エアシステム（現株式会社日本航空インターナショナル）、株式会社梓設計、株式会社松田平田（現株式会社松田平田設計）及び株式会社クリエート山本設計室、施工者は東急建設株式会社他7社JV、確認検査機関は東京都大田区です。

メンテナンスセンター2（M2）建物

所在	東京都大田区羽田空港三丁目1番地 家屋番号：1番の17
種類	（本棟） 格納庫・事務所・機械室 （附属建物） 符号1：守衛所、符号2：倉庫
面積	（本棟） 建物：延べ床面積 31,940.32㎡ （附属建物） 符号1：床面積 12.96㎡ 符号2：床面積 59.20㎡
建物構造	（本棟） 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付7階建 （附属建物） 符号1：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 符号2：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
所有・それ以外の別	所有権
建築時期	平成5年6月
用途地域	準工業地域
指定容積率／建ぺい率	200／60
地震PML	予想損失率8.24%（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	無し

- ・「所在（従前地、建物及び家屋番号）」、「種類」、「面積（建物）」、「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。
- ・本物件の設計者は株式会社日本エアシステム（現株式会社日本航空インターナショナル）、株式会社梓設計、株式会社松田平田（現株式会社松田平田設計）及び株式会社クリエート山本設計室、施工者は東急建設株式会社他7社JV、確認検査機関は東京都大田区です。

2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社日本航空インターナショナル (M1 及び M2 に共通。特に記載がない限り、以下、同様。)
年間賃料 (消費税別)	1,947 百万円
総賃貸可能面積	81,995.81 m ² (うち M1 : 49,983.33 m ² M2 : 32,012.48 m ²)
総賃貸面積	81,995.81 m ² (うち M1 : 49,983.33 m ² M2 : 32,012.48 m ²)
契約期間	取得後 10 年間
契約種類	建物賃貸借契約
賃料改定	本契約を更新する場合は、経済情勢、経済指標等客観的指標を勘案のうえ、賃料を改定することができます。
中途解約	不可
敷金	973 百万円
費用	賃借人は、本件建物等の使用に関連して生ずる電気、水道料等の費用および衛生費等一切、並びに本件建物等 (設備を含む) の保全のため実施する日常のメンテナンス、これに関連した修繕、設備の法定点検・定期点検、また外構、植栽の通常の維持管理等を負担します。
その他	固定資産税などの公租公課ならびに、産業ファンド投資法人が本物件を使用するために国に対して支払い義務を負う国有財産使用料、道路占用料、一時金等の相当額を株式会社日本航空インターナショナルは上記賃料と別に本投資法人に支払います。

- ・株式会社日本航空インターナショナルは、株式会社日本航空(持株会社)の 100%子会社で、JAL 便の運行を受け持つ単一の事業会社として、航空運送事業や航空機整備事業等を行っています。
- ・総賃貸面積は、賃貸借契約書に記載された本棟、及び附属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。
- ・NOI については参考資料の収支見込をご参照ください。

5. 取得先の概要

- 1) 商 号 : 株式会社日本航空インターナショナル
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都品川区東品川二丁目 4 番 11 号
- 3) 代 表 者 : 代表取締役社長 西松 遙
- 4) 資 本 金 : 100,000 百万円
- 5) 大 株 主 : 株式会社日本航空 (100%)
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 定期航空運送事業及び不定期航空運送事業、航空機整備事業
並びにこれに附帯または関連する事業
- 7) 本投資法人又は資産運 用 会 社 と の 関 係 : なし

6. 物件取得者等の状況

物件の名称	IIF 羽田空港メンテナンスセンター
物件所有者等の状況	前所有者
会社名・氏名	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	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—
取得時期	—

7. 媒介の概要

当該取引は媒介により行われています。当該取引にかかる媒介者名及び不動産売買委託手数料については、守秘義務により開示を省略いたします。なお、媒介者は特別な利害関係にある者以外の者です。

8. 今後の見通し

本投資法人の平成19年12月期（第1期：平成19年3月26日～平成19年12月31日）の運用状況の予想への影響は特にありません。

また、本物件取得後の本投資法人の平成20年6月期（平成20年1月1日～平成20年6月30日）の運用状況については、平成20年2月14日付け公表文「平成20年6月期（第2期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

*本資料の配布先： 兜倶楽部、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/>

参考資料

- ・ 本物件の写真
- ・ 本物件の所在地図
- ・ 羽田空港内における立地
- ・ 本物件の権利関係図
- ・ 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】



左：IIF 羽田空港メンテナンスセンター1 (M1)

右：IIF 羽田空港メンテナンスセンター2 (M2)

M1



M2



【本物件の所在地図】

周辺地図



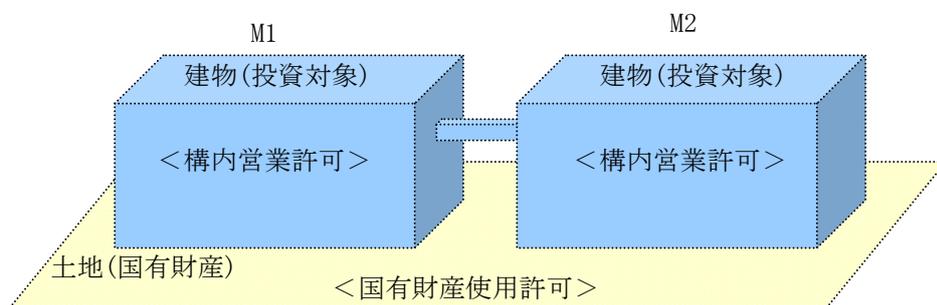
拡大地図



【羽田空港内における立地】



【本物件の権利関係】 < >内は本投資法人が得た許可



【本物件の収支見込】

(単位：百万円)

想定収支見込	
収益合計 (付帯収益も含む)	1,947
費用合計 (減価償却費除く)	15
NOI(Net Operating Income)	1,931
NOI 利回り	4.7%

- ・取得年度の特異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 を取得価額 41,110 百万円(税抜き)で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

【鑑定評価サマリー】

(金額：円)

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	シービー・リチャードエリス株式会社	
価格調査報告額	41,500,000,000	
価格時点	平成20年2月1日	
直接還元法による収益価額	41,500,000,000	
	還元利回り	4.3%
DCF法による収益価額	41,500,000,000	
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価額	58,900,000,000	
	土地割合	46.5%
	建物割合	53.5%

【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	13,700	12.8
	L-2	IIF 武蔵村山ロジスティクスセンター	8,000	7.5
	L-3	IIF 船橋ロジスティクスセンター	9,000	8.4
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	6.1
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	4.9
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	2.0
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.9
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	1.2
		小計	47,900	44.7
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	16.9
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	38.4
		小計	59,210	55.3
		合計	107,110	100.0

・「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。