

平成 28 年 2 月 16 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
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
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)
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 辻 徹
問合せ先 インダストリアル本部長 深井 聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.iif-reit.com/

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
【IIF 掛川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、下記のとおり、国内不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

1) 特定資産の種類	不動産信託受益権
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 掛川マニュファクチュアリングセンター (底地) (注)
4) 取得価格	1,540 百万円
5) 鑑定評価額	1,770 百万円 (価格時点:平成 28 年 2 月 1 日)
6) 契約締結日	平成 28 年 2 月 16 日
7) 取得日	平成 28 年 4 月 15 日 (予定)
8) 取得先	日本商業開発株式会社
9) 取得資金	自己資金
10) 決済方法	引渡時一括

(注) 本投資法人が取得に際して付した名称です。

2. 取得の理由

本投資法人は、本物件の特性が本投資法人の運用戦略 (1 口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得) に合致すると判断したことから、取得を行うことを決定いたしました。本取得は、J-REIT 初となる工場案件の取得であり、競争の少ない取得環境において、独自のネットワークに基づく相対取引により本投資法人の「収益性」「継続性」「汎用性」の維持向上に寄与する物件を取得するものです。

本物件の取得に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

■取得ハイライト<相対取引>

- ・ J-REIT 初となる工場案件の取得を実現
- ・ テナントにとって唯一の製造拠点に投資し、契約期間 30 年（うち 10 年間解約不可）の安定したキャッシュフローを享受
- ・ 分配金の向上に資する「収益力」（償却後利回り 5.6%）及び NAV の向上に資する「含み益」（含み益+230 百万円（含み益率+14.9%））を伴った物件を取得

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 業務用洗剤、ワックス、清掃用機器の製造、輸入、販売を行う、シーバイエス株式会社の唯一の製造工場であり、年間約 3 万 9 千トンの製品を本施設にて製造
- ・ テナントが属する業務用洗剤製造業界は今後も安定した需要が見込まれる産業分野であり、同社の売上シェアは業界トップクラスの位置づけ
- ・ 30 年間の事業用定期借地権設定契約（平成 27 年 12 月 28 日～平成 57 年 12 月 26 日）に裏付けられた高い継続性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

大手製造業の基幹工場が立地する静岡県西部エリア

- ・ 静岡県の製造品出荷額等は、愛知県、神奈川県、大阪府に次ぐ全国 4 位（15.6 兆円）^{（注）}であり、同県西部エリアには日本を代表するメーカーの本社・工場が所在することから、その下請けを含め多様な製造拠点が集積
- ・ 本施設が所在する掛川市においても大手製造業の基幹工場や物流センター等が集積しており、工業用地に対する底堅い需要が見込まれる

（注）平成 25 年工業統計調査（経済産業省）

3 大都市圏の中心に位置し主要消費地への交通利便性の高い立地

- ・ 東名高速道路「掛川 IC」まで約 3.6 km、新東名高速道路「森掛川 IC」まで約 9.6 km でアクセスできる高い交通利便性
- ・ 東海道新幹線が停車する「掛川駅」まで約 3.6 km であり、都心オフィスからのアクセスにも有利な立地

掛川市内最大規模の工業団地に所在

- ・ 総面積約 95.8ha の規模を持つ掛川市東部工業団地（通称「エコポリス工業団地」）内に立地し、周辺には工場を中心に物流センター等の多様な産業用不動産が集積
- ・ 同工業団地は所在企業の代替わりにも対応済みであり、13 区画全てが操業中（平成 28 年 1 月現在）

<施設>

年間約 3 万 9 千トンの生産能力を持ち日本全国へ製品を出荷・販売する施設

- ・ テナント唯一の製造拠点として業務用の洗剤・磨剤等の製造及び研究開発を実施
- ・ 環境基準を上回る独自の排水、排気、騒音、臭気、廃棄物削減基準を設けており、敷地内に十分な緑地を確保するなど、環境に配慮して設計された施設
- ・ 工場棟におよそ 90m のトラックヤードを併設しており荷捌きの効率性が高い
- ・ 自動車通勤者用の潤沢な駐車スペースを設置

【写真および地図】

外観



配置図



多様な産業用不動産が集積するエコポリス工業団地内に所在



主要消費エリアへの製品配送利便性の高い立地
(東京都心部まで約220km、大阪中心部まで約300km、名古屋中心部まで約140km)



テナントの売上シェアは業界トップクラスの位置づけ



年間約3万9千トンの製品を本施設にて製造



主要高速道路へのアクセスが良好な立地



3. 取得資産の内容

物件名称	IIF掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	静岡県掛川市淡陽 30 番			
取得価格	1,540 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	1,770 百万円（平成 28 年 2 月 1 日時点）			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
担保設定の有無	特になし			
所有・それ以外の別	所有権	建物の構造と階数	—	
土地面積	66,225.41 m ²	建築時期	—	
用途地域	工業専用地域	延床面積	—	
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	用途	—	
地震 P M L	—			
テナントの内容	テナント数（主なテナント）	1（シーバイエス株式会社）		
	賃貸事業収入（年間）	非開示		
	敷金・保証金	非開示		
	総賃貸面積	66,225.41 m ²	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	66,225.41 m ²		
	主なテナント	契約期間	平成 27 年 12 月 28 日～平成 57 年 12 月 26 日（30 年）	
		契約種類	事業用定期借地契約	
		賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、本契約期間中は、賃料の増額あるいは減額を請求できないものとされています。ただし、経済事情の著しい変動、本件土地の公租公課の著しい増減、近隣賃料の大幅な増減により、賃料が合理的とされる範囲を著しく逸脱している場合には、賃貸人及び賃借人は、賃料の増額又は減額を請求できるが、増額幅又は減額幅については賃貸人及び賃借人協議のうえ決定するものとされています。 	
		中途解約	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人及び賃借人は、本契約期間中においては、自己都合による中途解約の申し入れをすることができないとされています。 ・上記条文にかかわらず、本賃貸借期間の始期以降に、次の各号の条件をすべて充足できた場合には、賃借人は本契約を解約することができるものとされています。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 賃貸借期間が満 10 年を経過していること。 (2) 賃借人が賃貸人に対して敷金相当額を中途解約金として支払ったこと。なお、この場合、賃借人は敷金の返還請求権と相殺することができる。 (3) 賃借人が賃貸人に対して 12 か月以上前に書面で解約予告すること。 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人は、賃貸人に対し、賃貸借期間満了日までに、一部条件を除いて、更地で明け渡すとされています。 ・賃借人が更地返還する際に関しては、土壤汚染の有無の調査及び土壤汚染の改良については免除とされています。 		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は本物件取得に先立ち、土壤汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼いたしました。 ・当初、対象地において特定有害物質及び油分による土壤汚染の可能性は否定できないと報告されましたが、対象地内において実施した土壤及び土壤ガスのサンプリング調査の結果、「代表地点での調査ではあるが、調査を実施したすべての地点で基準に適合したため、対象地において土壤汚染が存在する可能性は比較的小さいものであると想定される」、と評価されています。 ・地下水汚染の可能性に関しては、「対象地は泥岩層（岩盤）を切土もしくは盛土造成された土地である。切土範囲においては深度 0.5m 程度で泥岩層（岩盤）が認められ、盛土範囲においては深度 10m のボーリングで地下水は確認されなかった。地下水は 10m 以深に存在すると考えられ、表層付近に土壤汚染が存在した場合でも地下水汚染が生じている可能性は小さい」、と評価されています。 ・また、調査実施地点において土壤汚染等は確認されなかったこと、対象地表層は舗装等により土壤が飛散しにくい状況にあること、工場構内であるため対象地への立ち入りが限定されていること、地下水位は低く、表層が汚染された場合にも汚染物質が地下水に到達し、地下水汚染が生じる可能性が限定的であることから、「特定有害物質による健康被害の可能性は小さい」、と評価されています。 			

・金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています。

- ・「所在地」は、住居表示又は登記簿上に表示されているものを記載しています。
- ・「土地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・「建ぺい率」は、原則として、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合を記載しています。
- ・「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。
- ・「賃貸事業収入（年間）」および「敷金・保証金」については、貸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。

4. 取得先の概要

1) 名 称	日本商業開発株式会社
2) 所 在 地	大阪市中央区今橋四丁目1番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 松岡 哲也
4) 事 業 内 容	不動産ソリューション事業、デベロッパー・エージェンツ事業、その他事業
5) 資 本 金	2,616 百万円
6) 設 立 年 月 日	平成12年4月7日
7) 純 資 産	8,510 百万円（平成27年3月時点）
8) 総 資 産	24,104 百万円（平成27年3月時点）
9) 大株主及び持ち株比率	松岡 哲也 44.3%
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 人 取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、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は、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 状 況	当該会社は、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。また、当該会社の関係者及び関係会社は、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。関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

なし

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）」に該当します。

本件は自己資金による取得を予定しており、フォワード・コミットメントを履行できない蓋然性は極めて低いと本投資法人は考えております。しかし、フォワード・コミットメントを履行できない場合には、契約上違約金として本物件の取得予定金額の20%相当額を支払うこととなっています。

（注）フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上過ぎた後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	平成28年2月16日
取得契約締結日	平成28年2月16日
代金支払日	平成28年4月15日（予定）
物件引渡日	平成28年4月15日（予定）

10. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の平成28年6月期（第18期：平成28年1月1日～平成28年6月30日）における運用状況の予想については、本日付で公表した「平成27年12月期 決算短信（REIT）」をご参照下さい。

11. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
鑑定評価額	1,770 百万円	
価格時点	平成 28 年 2 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,770 百万円	
DCF 法による価格	1,770 百万円	本物件は、底地のみの取得につき、DCF 法による鑑定評価のみ取得しています。
割引率	5.1%	
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おりません。
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	記載なし	

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	86 百万円
NOI 利回り	5.6%
減価償却費	—
減価償却後利回り	5.6%

- NOI は賃貸借契約に基づく年間収支をベースとしたものです。
- NOI 利回りは、NOI を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。
- 減価償却費は現時点での概算です。
- 減価償却後利回りは、NOI から減価償却費を控除した額を取得価格で除し、小数第 2 位を四捨五入しています。

以上

取得予定資産取得後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(予定) 価 格 (百万円)	投資比率 ^(注1) (%)	
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター ^(注2)	13,700	6.6	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.1	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.5	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.0	
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.0	
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.6	
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター(底地)	1,190	0.6	
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンターⅡ	4,550	2.2	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅡ	3,100	1.5	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.1	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	0.7	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.5	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	2,290	1.1	
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	0.9	
	L-17	IIF 神戸ロジスティクスセンター	5,193	2.5	
	L-18	IIF 東大阪ロジスティクスセンター	2,280	1.1	
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.9	
	L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.7	
	L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.5	
	L-22	IIF 鳥栖ロジスティクスセンター	1,570	0.8	
	L-23	IIF 印西ロジスティクスセンター	1,060	0.5	
	L-24	IIF 盛岡ロジスティクスセンター	600	0.3	
	L-25	IIF 広島ロジスティクスセンター	3,540	1.7	
	L-26	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター(底地)	4,000	1.9	
	L-27	IIF 泉佐野フードプロセス&ロジスティクスセンター	860	0.4	
	L-28	IIF 京田辺ロジスティクスセンター	5,730	2.8	
	L-29	IIF 福岡古賀ヴィークルロジスティクスセンター(底地)	860	0.4	
	L-30	IIF 福岡東ロジスティクスセンター	1,860	0.9	
	小計			84,787	40.8
	工場・研究開発施設等	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)	4,500	2.2
F-2		IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.5	
F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	4.2	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	4.2	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	3.5	
F-6		IIF 川崎サイエンスセンター	2,168	1.0	
F-7		IIF 相模原 R&D センター	3,100	1.5	
F-8		IIF 横浜新山下 R&D センター ^(注3)	11	0.0	
F-9		IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター(底地)	1,540	0.7	
小計			37,119	17.9	

インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.7
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	19.8
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	2.6
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.4
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	2.7
	I-6	IIF 大阪南港 IT ソリューションセンター	1,150	0.6
	I-7	IIF 名古屋港タンクターミナル (底地)	1,900	0.9
	I-8	IIF 品川 IT ソリューションセンター	7,200	3.5
	I-9	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地)	690	0.3
小計			86,034	41.4
合計			207,940	100.0

(注1) 「投資比率」は、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

(注2) IIF 東雲ロジスティクスセンターについては、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分 53%を保有しています。

(注3) IIF 横浜新山下 R&D センターについては、本投資法人が不動産信託受益権の準共有持分 0.3%を保有しています。