

平成 27 年 11 月 11 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 インフラ本部長 深井聡明
TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com
URL: http://www.iif-reit.com/

国内不動産の取得に関するお知らせ【IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（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
2) アセットカテゴリー	インフラ施設
3) 物件名称	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）
4) 取得価格	690 百万円
5) 鑑定評価額	744 百万円（価格時点：平成 27 年 10 月 27 日）
6) 契約締結日	平成 27 年 11 月 11 日
7) 取得日	平成 27 年 11 月 13 日（予定）
8) 取得先	日本エア・リキード株式会社
9) 取得資金	自己資金
10) 決済方法	引渡時一括

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、CRE 提案^(注)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。

(注) CRE とは、企業が保有する不動産（Corporate Real Estate）のことをいい、経営戦略的視点からその保有する不動産の最適かつ効率的な運用について提案することを CRE 提案といいます。

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・CRE>

- ・ CRE 提案により、売主である日本エア・リキード株式会社の売却ニーズと、伊藤忠商事株式会社に関連会社である株式会社 J シリンダーサービス（以下「J シリンダーサービス」といいます。）の拠点集約先としての基幹施設の開発ニーズを捉え、本物件（底地）を相対取引にて取得すると同時に J シリンダーサービスを新規テナントとして招聘
- ・ 伊藤忠商事グループからは以前にも CRE 提案による物件取得を実現しており、同社に対する継続的な CRE 提案活動により同社グループの資本効率及び投資効率向上ニーズを捉え、今回底地をオフバランスした新規拠点開発を実現
- ・ 償却後 NOI 利回り 5.3%であり、本投資法人の有する既存ポートフォリオの償却後 NOI 利回りの維持向上に寄与
- ・ 契約期間 30 年（うち 12 年間解約不可）の安定したキャッシュフロー
- ・ 首都圏エリアの工業団地内に位置する中規模・整形・角地と汎用性の高い条件の揃った物件特性

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 賃借人である J シリンダーサービスは、伊藤忠エネクス株式会社のグループ会社として LP ガス・医療用・飲料用等の高圧ガス容器の検査・販売業務を主な事業として展開しており、高圧ガス容器検査では関東エリアのトップシェア企業
- ・ 今般、関東最大の拠点として他拠点の事業を集約移転し、本件土地上に検査場を新築予定
- ・ 親会社である伊藤忠工業ガス株式会社および伊藤忠エネクスホームライフ関東株式会社の商流（出荷商品の循環）において重要な役割を担う基幹施設であることによる高い事業継続性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・ 関越自動車道東松山 IC から 2km、東武東上線森林公園駅から 1.3km の位置に所在する東松山工業団地内の整形角地
- ・ 埼玉県ほぼ中央に位置する東松山市は多くの街道が集まる交通の要衝であり、本物件の周辺は物流センター、中規模工場が集積する、産業用不動産として高い汎用性のあるエリア
- ・ 産業用途適地が限定的な埼玉県ならびに東松山市内において、希少価値を有する 24 時間稼働が可能な工業専用地域
- ・ 契約終了時には、物流/中規模工場等への用途転換も見込める汎用性のある敷地規模

<施設>

- ・ 賃借人である J シリンダーサービスの主力事業である「一般高圧ガス容器耐圧検査事業」を行う拠点
- ・ 自動車用 LP ガスボンベおよび工業用ボンベなどの大型容器から医療用酸素ボンベ、飲料用炭酸ガスなどの中小型容器まで幅広い用途に対応が可能な検査ラインを備える
- ・ 新たに建築する検査場では高圧ガスボンベの容器検査と付属品検査ができる体制を構築

■ 完成予想図



本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

■ 地図



3. 取得資産の内容

物件名称	IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター（底地）			
特定資産の種類	不動産			
所在地	埼玉県東松山市新郷 75-1			
取得価格	690 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	744 百万円（平成 27 年 10 月 27 日時点）			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
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	12,880.38 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（株式会社 J シリンダーサービス）		
	賃貸事業収入（年間）	非開示		
	敷金・保証金	非開示		
	総賃貸面積	12,880.38 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
	総賃貸可能面積	12,880.38 m ²		
	主なテナント	契約期間	平成 27 年 11 月 13 日～平成 57 年 11 月 30 日（30 年）	
		契約種類	事業用定期借地契約	
		賃料改定	原則不可	
中途解約		解約不可期間（12 年間）以内に解約の場合は、残存解約不可期間の地代相当額を違約金として支払うことが定められています。		
その他特筆すべき事項	本投資法人は本物件の取得に先立ち、土壌汚染リスク評価をランドソリューション株式会社に依頼いたしました。その結果、対象地において過去に特定有害物質の使用を含む研究施設等が立地していた履歴があることなどから、土壌汚染の可能性は否定できないものと評価されましたが、対象地内において実施した土壌及び土壌ガスのサンプリング調査の結果、全ての調査地点で基準を満たしており、対象地内において土壌汚染が存在する恐れはないものと考えられています。			

- ・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、登記簿上の記載に基づいています。
- ・「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	日本エア・リキード株式会社
2) 所在地	東京都港区芝浦三丁目4番1号 グランパークタワー
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼 CEO 矢原 史朗
4) 事業内容	1. 産業・医療ガスの製造販売 2. 産業・医療ガス関連機器の製造販売 3. 産業・医療ガス関連サービス 4. 大型空気分離装置などのプラントエンジニアリング事業
5) 資本金	21,797百万円
6) 設立年月日	昭和5年8月8日
7) 純資産	44,156百万円
8) 総資産	141,202百万円
9) 大株主及び持ち株比率	エア・リキード・アジア-パシフィック株式会社 100%
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資人取引関係	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

(1) 媒介者の概要

1) 名称	伊藤忠商事株式会社
2) 所在地	東京都港区北青山二丁目5番1号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岡藤 正広
4) 事業内容	繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、保険、物流、建設、金融の各分野において、国内、輸出入および三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開。
5) 資本金	253,448百万円
6) 設立年月日	昭和24年12月1日
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資人取引関係	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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

当該取引については、伊藤忠商事株式会社からの媒介により行われております。なお、当該取引にかかる媒介手数料の開示について媒介者の了承を得られていないため非開示とします。

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成27年11月11日
取得契約締結日	平成27年11月11日
代金支払日	平成27年11月13日(予定)
物件引渡日	平成27年11月13日(予定)

9. 今後の見通し

本取得による本投資法人の平成 27 年 12 月期(第 17 期:平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日)の運用状況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。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額	744 百万円		
価格時点	平成 27 年 10 月 27 日		
項目	内容	概要等	
収益価格	DCF 法による価格	744 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	4.9%	
	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)	36 百万円
NOI 利回り	5.3%
減価償却費	—
減価償却後利回り	5.3%

- 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	6.7	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	3.2	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.6	
	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	1.6	
	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	2.0	
	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	
	小計			82,927	40.5
	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	4.3	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	4.3	
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	1.1	
F-7		IIF 相模原 R&D センター	3,100	1.5	
小計			35,568	17.4	
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.8	
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	20.1	
	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	42.1	
合計			204,529	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。