

2017年8月4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 倉 都 康 行  
 URL : <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 辻 徹  
 問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上 田 英 彦  
 TEL : 03-5293-7091

IIF 仙台大和ロジスティクスセンター増築プロジェクトについて

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は、本投資法人の保有資産である「IIF 仙台大和ロジスティクスセンター」（以下「本物件」といいます。）の敷地内において増築棟の建設（以下「本増築」といいます。）を行い、増築棟を追加取得することを決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本増築の実施目的と理由

本投資法人は、内部成長戦略の一環として、3C Management<sup>(注1)</sup>を軸にした物件運用を通じた、投資主価値向上を目指しています。当該戦略に則り、本物件の長期安定的な収益基盤の構築と競争力向上を目的に、本物件敷地内に新たに地上2階建の事務所棟を建設しこれを取得します。

**本増築のポイント**

**テナントのニーズを捉えた本増築により、収益性を維持しながら賃貸借契約の安定化を実現**

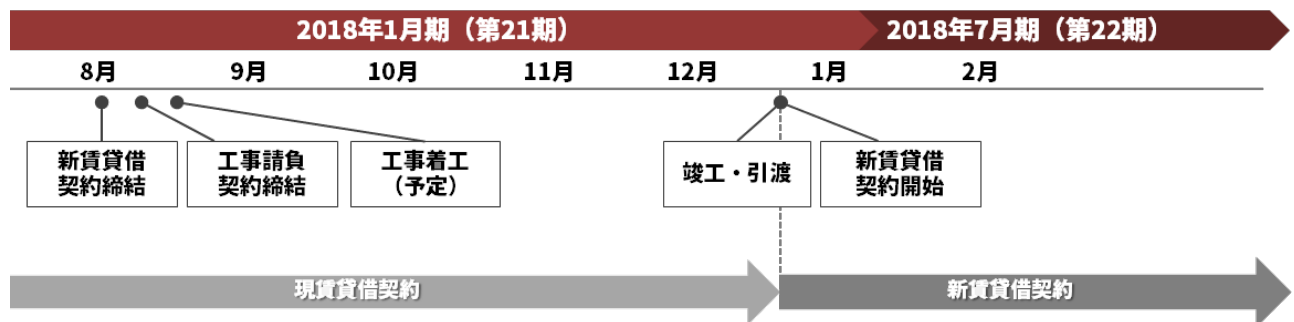
■本物件全体に対する本増築の効果

	増築前	+	増築棟	=	増築後
取得（予定）価格 <sup>(注2)</sup>	1,480百万円		66百万円	⇒	1,546百万円
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	1,580百万円		+70百万円	⇒	1,650百万円
NOI利回り <sup>(注4)</sup>	6.0%		6.1%	⇒	6.0%
償却後NOI利回り <sup>(注4)</sup>	4.8%		4.6%	⇒	4.8%
賃貸借契約残存期間 <sup>(注5)</sup>	1.6年				5.4年
中途解約/賃料改定	可（6か月前通知）/ 協議可			安定性の向上 →	不可/協議可

本物件は、エンドテナントである大手飲料メーカー系物流会社の東北エリアにおける重要な配送拠点として使用されています。本増築を通じて本物件の事務所区画を拡張し、エンドテナントの従業員増加ニーズへの対応を図ると同時に、休憩室や更衣室の増室等のアメニティ設備を充実させることで施設の機能性を高め、本物件の更なる競争力向上を図ります。

本物件のテナントである三八五（みやご）流通株式会社とは、本日付で本物件全体について、増築棟の竣工及び引渡日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「新賃貸借契約」といいます。）を締結しました。増築棟の竣工及び引渡しは2017年12月25日を予定しています。また、新賃貸借契約は増築棟の竣工及び引渡し日から効力を生じるものとされています。新賃貸借契約開始後は、中途解約不可期間の存在、並びに契約期間の延長を通じて、契約の長期安定化が達成される予定です。

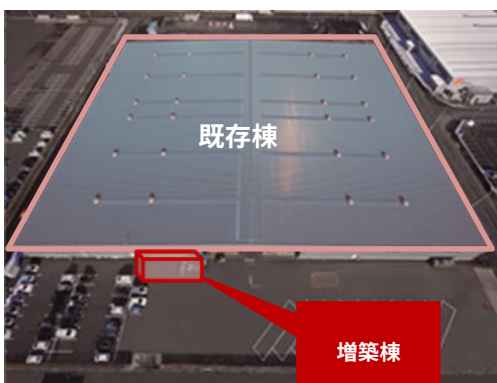
■本増築スケジュール（予定）



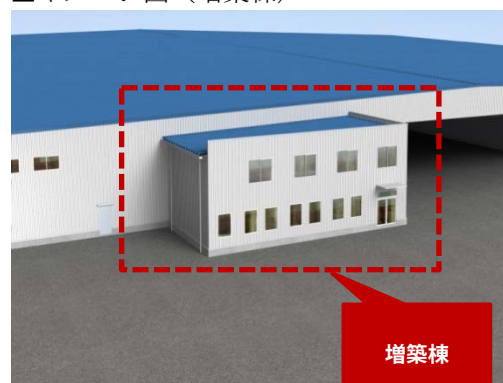
- (注1) テナントと密接なコミュニケーションによってニーズを的確に把握し（Communicate）、個別のニーズに応じてカスタムメイド提案を戦略的に実施することにより（Customize）、ニーズの解決という価値を創造すると同時に、長期安定した運用+αという投資主価値を創造していく（Create）というポートフォリオの考え方です。
- (注2) 増築棟の「取得（予定）価格」については、本増築に関する建物の取得予定価格（請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値）を、増築後の「取得（予定）価格」については、増築前の本物件の取得価格に増築棟の「取得（予定）価格」を合計した参考値を記載しています。実際の増築棟および増築後の「取得（予定）価格」は、現時点において工事請負契約を締結しておらず、また、建物の建築工事に着工していないことから、変動する可能性があります。
- (注3) 増築前の本物件の鑑定評価額は2017年7月31日時点の鑑定評価書に基づく評価額、増築後の調査価格は同年7月31日時点の調査報告書に基づく価格を記載しています。調査報告書の詳細については、後記「4.調査報告書の概要」を参照してください。
- (注4)  $NOI \text{ 利回り} = NOI \div \text{取得（予定）価格}$   
 $\text{償却後} \text{ NOI 利回り} = (NOI - \text{減価償却費}) \div \text{取得（予定）価格}$   
 \* NOIの計算は、増築前については2017年7月31日を価格時点とする鑑定評価書、増築棟および増築後については、2017年7月31日を価格時点とする調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用して計算しています。  
 \*\*減価償却費は、増築前、増築棟および増築後ともに耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。
- (注5) 2017年7月31日を基準に、増築前については現賃貸借契約の満了日である2019年2月28日までの期間、増築後については新賃貸借契約の満了予定日である2022年12月24日までの期間を記載しています。

2. 外観及び本増築イメージ図

■外観



■イメージ図（増築棟）



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

3. 物件概要

		既存棟	増築棟（今回の追加取得部分）
特定資産の名称		IIF 仙台大和ロジスティクスセンター	
特定資産の種類		不動産信託受益権	
所在地		宮城県黒川郡大和町まいの二丁目3番15	
取得年月日（注1）		2017年2月21日	2017年12月25日
取得（予定）価格（注2）		1,480百万円	66百万円
土地	土地面積	27,248.86 m <sup>2</sup>	
	用途地域	準工業地域	
	所有・それ以外の別	所有権	
建物	構造と階数	建物1：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 建物2：木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建（注3）
	建築時期	2006年1月31日	2017年12月25日（注3）
	延床面積	11,990.24 m <sup>2</sup> （建物1：11,960.43 m <sup>2</sup> / 建物2：29.81 m <sup>2</sup> ）	264.40 m <sup>2</sup> （注3）
	容積率/建ぺい率	200%/60%	
	所有・それ以外の別	所有権	
	用途	建物1：倉庫・事務所 建物2：休憩室・便所	事務所・休憩室・更衣室
	地震PML	2.4%	—
テナントの内容（注4）	テナント	三八五流通株式会社	
	賃貸事業収入（年間）	非開示（注5）	
	敷金・保証金	非開示（注5）	
	総賃貸面積	15,555.15 m <sup>2</sup>	
	稼働率（面積ベース）	100%	
	契約期間	5年間（注6）	
	契約種類	普通建物賃貸借契約	
中途解約/賃料改定	不可/協議可		
担保設定の有無	なし		
その他特筆すべき事項	なし		

（注1） 「取得年月日」は、「既存棟」については当初の取得日を、「増築棟」については本日時点における竣工及び引渡予定日を記載しています。

（注2） 増築棟の「取得（予定）価格」は、増築棟に係る取得予定価格（請負工事代金、設計料、CMフィーの合計値）を参考値として記載しています。実際の増築棟の「取得（予定）価格」は、現時点において工事請負契約を締結しておらず、また、建物の建築工事に着工していないことから、変動する可能性があります。

（注3） 増築棟の「構造と階数」「建築時期」「延床面積」は、基本設計の内容に基づいた本日時点の予定です。

（注4） 「テナントの内容」については、新賃貸借契約の内容を記載しています。

（注5） 「賃貸事業収入（年間）」と「敷金・保証金」についてはテナントからの同意を得られていないため、非開示としています。

（注6） 「契約期間」は増築棟の竣工及び引渡日である2017年12月25日から2022年12月24日までの5年間を予定しています。

4. 調査報告書の概要

【増築棟を含む本物件全体】

評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
調査価格	1,650 百万円
価格時点	2017 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,650 百万円	
直接還元法による価格	1,660 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	93 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	89 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	1,630 百万円	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.7%	
積算価格	1,470 百万円	
土地比率	53.8%	
建物比率	46.2%	
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。

5. 本増築による運用状況への影響

本増築による 2018 年 1 月期（第 21 期）の運用状況の予想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。

\*本物件取得の概要については 2017 年 1 月 24 日付の「国内不動産及び不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上