

平成 28 年 5 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 執行役員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/

IIF 西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクト完了及び
国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

本投資法人は、平成 27 年 7 月 8 日付「IIF 西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクトについて」でお知らせした増築プロジェクトが完了し、本日、増築棟^(注)の追加取得を完了しましたのでお知らせいたします。

(注) 以下、IIF 西宮ロジスティクスセンター（以下「本物件」といいます。）の敷地内における新たな物流施設の増築（以下「本増築」といいます。）による追加取得建物を「増築棟」、増築棟を除く既存建物を「既存棟」といいます。

記

1. 取得資産（増築棟）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	物流施設
3) 物件名称	IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）
4) 取得価格	859,300,000 円 ^(注1)
5) 鑑定評価額	1,090,000,000 円（価格時点：平成 28 年 5 月 16 日）
6) 契約締結日	平成 28 年 5 月 16 日
7) 取得日	平成 28 年 5 月 16 日
8) 取得先	鈴与建設株式会社 ^(注2)
9) 取得資金	手元資金
10) 決済方法	引渡時一括

(注1) 平成 27 年 7 月 8 日時点の取得予定価格は 861 百万円でした。想定に比べ本建物の建設請負代金が減少したため、本建物の取得価格も減少しています。一方で平成 28 年 5 月 16 日付締結の定期建物賃貸借契約（以下「増築棟定借契約」といいます。）に定めた賃料フォーミュラ（後記「5. 取得資産（増築棟）の内容」をご参照ください。）に基づき一定の償却後 NOI 利回りは確保しております。なお、賃料については取得時点で未確定の公租公課等の確定後に、再度賃料フォーミュラに基づく見直しを行うことを予定しております。

(注2) 本投資法人は、鈴興株式会社（以下「鈴興」といいます。）から、同社と鈴与建設株式会社（以下「鈴与建設」といいます。）との間の増築棟に係る建設請負契約の契約上の地位を譲り受け、鈴与建設に対して建設請負代金を支払うことにより、増築棟を取得しました。

2. 本プロジェクトのポイント

【ポイント】 IIF 初の増築プロジェクト完了により、収益性・安定性と含み益の向上を同時に実現

本投資法人は、平成 27 年 7 月 8 日より IIF 西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクトを進めて参りましたが、この度、当初のスケジュール通りに建物が完成し、本日、増築棟を取得しました。

本プロジェクトは、本投資法人初の増築プロジェクトとして既存棟のテナントである鈴與と協働して実施したものであり、増築後のテナントを予め確保し、本物件からの収益を途絶えさせることなく、本物件の収益拡大と長期安定的な契約の継続、資産価値向上を実現したものです。

また、増築棟完成と合わせて既存棟の現行定期建物賃貸借契約（以下「既存定借契約」といいます。）を約 10 年間延長し、既存定借契約と増築棟定借契約の契約満了日を同日とする旨の変更覚書を締結致しました。

本増築により、鈴與にとっては増築棟竣工による汎用性の向上を活かして多種多様な貨物の取扱いが可能となると同時に、本投資法人にとっては本物件の収益拡大と長期安定的な契約の継続、資産価値向上の実現が可能となります。

本投資法人は、本プロジェクトを新たな内部成長の手法として位置づけ、今後も他の既存物件において同様の手法を展開していきたいと考えています。

3. 本増築による効果

本増築による効果として以下を見込んでいます。

	既存棟	+	増築棟	=	既存棟+増築棟
取得価格	1,300百万円		859百万円		2,159百万円
NOI利回り (NOI/取得価格)	7.5%		7.1%		7.5%
償却後NOI利回り (償却後NOI/取得価格)	5.9%		5.0%		5.7%
鑑定評価額	1,740百万円		1,090百万円		2,900百万円
含み益（取得価格ベース） (含み益率)	+440百万円 (+33.8%)		+230百万円 (+26.8%)		+740百万円 (+34.3%)
賃貸借契約残存期間	9.7年		20.0年		20.0年
鑑定評価上の還元利回り（注3）	5.5%				5.4%

（注1）「既存棟」の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」の数値については、本プロジェクト開始直前の第16期（平成27年6月期）の数値をもとに算出しており、それ以外については第17期（平成27年12月期）末時点の数値を記載しています。

（注2）「増築棟」及び「既存棟+増築棟」の数値については、鑑定評価書に基づいて計算しています。なお、「増築棟」及び「既存棟+増築棟」の「NOI利回り」は、鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を取得価格で除したものを、「償却後NOI利回り」は同運営純収益から減価償却費（増築棟については耐用年数に応じて定額法により算出した現時点での概算値）を控除した数値を取得価格で除したものを記載しています。鑑定評価書については、「1.1. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注3）鑑定評価書に記載された直接還元法における還元利回りを記載しています。

【分配金に対する効果】

分配金への影響額（1期当たり）	+61円/口
-----------------	--------

（注）本書の日付現在の発行済投資口数352,564口を前提に試算し、単位未満の端数を切り捨てて表示しています。

4. 増築棟の特徴

（1）環境認証の獲得

増築棟では、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building Energy-efficiency Labeling System」）認証において、本投資法人としては2例目となる「★★★★（4つ星）」を獲得しております。また、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）においても「B+」を獲得しており、環境負荷を低減する省エネルギー性能の高い施設として完成しました。

(2) あらゆる貨物に対応可能な汎用性の高い仕様

増築棟は、保管から倉庫内における流通加工業務まで幅広い業務に対応可能な仕様を兼ね備えております。全館 LED 照明の導入、各階毎に従業員用の休憩室、トイレ設置可能な設備等を兼ね備えており、多数の従業員を起用した倉庫内における検品、発送準備業務など通販物流等のオペレーションにも適しております。



全館高照度 (300lx) LED 照明
【検品、発送準備業務にも適した仕様】



効率的な搬送を行う昇降設備
【スピーディーな貨物の搬送が可能】



雨天荷役が容易な長い庇 (16m)
【天候に左右されないオペレーションが可能】



潤沢な待機スペースを確保
【貨物の効率的な入出庫業務が可能】



5. 取得資産（増築棟）の内容

特定資産の名称	IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番	
用途地域	準工業地域	
建物	構造と階数	鉄骨造合メッキ鋼板葺4階建
	建築時期	平成28年5月16日
	延床面積	6,075.58㎡
	施工者	鈴与建設株式会社
	種類	倉庫
	所有・それ以外の別地震PML	所有権 6.7%
取得価格	859百万円	
鑑定評価額	1,090百万円（平成28年5月16日時点）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容	テナント数（主なテナント）	1（鈴與株式会社）
	賃貸事業収入（月額）	非開示 ^(注3) ^(注4)
	賃貸面積	6,592.00㎡
	敷金・保証金	賃料6か月分相当額 ^(注4)
	稼働率（面積ベース）	100%
	契約期間	20年（平成28年5月16日～平成48年5月15日）
	契約種類	定期建物賃貸借契約
	中途解約	無し
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 本定期建物賃貸借契約には賃料に関して以下の定めがあります。 賃料に関しては、請負代金の確定金額をベースに本投資法人が算出する一定の償却後利回りを維持する金額を本契約における年間賃料（以下「賃料フォーミュラ」といいます。）とし、月額賃料は賃料フォーミュラを12で除した金額とします。なお、本契約期間中、賃料フォーミュラの改定は行わないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとします。 	

(注1) 「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「種類」は登記申請上の記載に基づいています。

(注2) 鑑定評価書の内容については、「1.1. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注3) 賃料については取得時点で未確定の公租公課等の確定後に、再度賃料フォーミュラに基づく見直しを行うことを予定しております。

(注4) 賃借人からの同意を得られていないため、金額は非開示としています。

【参考】既存棟の概要

所在地	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番
取得年月日	平成19年10月19日
取得価格	1,300百万円
土地面積	9,997.84㎡
用途地域	準工業地域
延床面積	10,617.00㎡（本棟：10,608.00㎡、附属建物：9.00㎡）
構造と階数	本棟：鉄骨造アルミニウム板葺5階建 附属建物：鉄骨造アルミニウム板葺平家建
建築時期	平成9年5月15日
土壌調査	該当事項はありません（土壌調査会社：株式会社イー・アール・エス）
賃貸借契約期間	定期建物賃貸借契約（契約開始日平成17年8月25日～契約満了日平成48年5月15日） ^(注1)
賃貸NOI	95百万円 ^(注2)
不動産賃貸事業利益	74百万円 ^(注2)
契約更改・改定	<ul style="list-style-type: none"> 本契約は定期建物賃貸借契約であり、契約期間満了後の更新はできません。 賃料改定は、経済情勢、近隣賃料相場等に著しい変動があった等により、賃料が不相当になった場合に、賃借人及び借借人両者協議の上、これを合意により改定することができるものとされています。「著しい変動があった」か否かの判断基準としては、前回の賃料改定日（初回は本契約締結日とする。）が属する年度のGNP（又は賃借人と借借人の間で別途合意するその他の客観的な指標）と当該時点が属する年度のそれとを比較してその差が5%以上に達した場合を目安とするものとされています。

(注1) 増築棟取得後、既存借契約を約10年延長し、賃貸借契約満了日を増築棟と合わせ平成48年5月15日に変更しました。

(注2) 第17期（平成27年12月期）の実績値を2倍することにより年換算した数値を記載しています。

増築棟取得後（既存棟及び増築棟）の概要

特定資産の名称	IIF西宮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	兵庫県西宮市西宮浜一丁目2番
構造と階数	本棟：鉄骨造アルミニウム板葺5階建 附属建物1：鉄骨造アルミニウム板葺平家建 附属建物2（増築棟）：鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建
取得価格	2,159百万円
鑑定評価額	2,900百万円（平成28年5月16日時点）
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
テナント数（主なテナント）	1（鈴與株式会社）

6. 取得先の概要

1) 名称	鈴与建設株式会社
2) 所在地	静岡県静岡市清水区松原町5-17
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 相澤隆
4) 事業内容	建設工事、土木工事、不動産事業 他
5) 資本金	268百万円
6) 設立年月日	昭和24年3月24日
7) 純資産	非開示 ^(注)
8) 総資産	非開示 ^(注)
9) 大株主及び持株比率	鈴与コンストラクションホールディングス株式会社（100%）
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 人的関係 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、人的関係及び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も、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。

【参考】テナントの概要

1) 名称	鈴與株式会社
2) 所在地	静岡県静岡市清水区入船町11-1
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 鈴木健一郎
4) 事業内容	港湾運送事業、海上運送事業、内航海運事業、自動車運送事業、自動車運送取扱業、自動車回送事業、通関業、保税上屋業、海運貨物取扱業、航空運送代理店業、船舶代理業、物件の賃貸業（リース）、防除業、埠頭業、倉庫業、情報処理事業、不動産の媒介代理業、医療機器製造業、廃棄機密文書の回収および機密消滅業務、製造業（化粧品・医薬部外品・動物用医療機器） 他
5) 資本金	10億円
6) 設立年月日	昭和11年3月31日
7) 純資産	非開示 ^(注)
8) 総資産	非開示 ^(注)
9) 大株主及び持株比率	柏興業株式会社（20.5%）
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 人的関係 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、人的関係及び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も、特筆すべき関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

7. 物件取得者等の状況

本物件は、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。

8. 媒介の概要

なし

9. 決済方法等

引渡時一括

10. 今後の見通し

増築棟の取得は、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おいて、予想の前提条件として考慮されており、運用状況の予想に変更はありません。

1.1. 鑑定評価書の概要

本投資法人の取得資産は建物のみ（増築棟）であり、その鑑定評価額は下記(1)増築棟（建物）のとおりです。

(1) 増築棟（建物）

物件名称	IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）
鑑定評価額	1,090 百万円 ^(注)
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 5 月 16 日

(注) 本物件全体の鑑定評価額から、既存棟と増築棟の建物価格の割合を計算することにより増築棟の鑑定評価額が算出されています。

(2) 増築後の本物件（土地、既存棟及び増築棟）

物件名称	IIF 西宮ロジスティクスセンター
鑑定評価額	2,900 百万円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 5 月 16 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,900 百万円	
直接還元法による価格	2,900 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	161 百万円	
一時金の運用益	2 百万円	
資本的支出	7 百万円	
純収益	156 百万円	
還元利回り	5.4%	
DCF 法による価格	2,900 百万円	
割引率	5.1%	
最終還元利回り	5.5%	

その他、鑑定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。

以上

取得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	6.5	
	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	2,159	1.0	
	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	0.8	
	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	0.7	
	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	2.7	
	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	2.1
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	4.1	
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	3.4	
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	
F-10		IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)	1,300	0.6	
小計			38,420	18.3	

インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.6
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	19.6
	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	2.3
	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	0.5
	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	3.4
	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	40.9
合計			210,100	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。