

平成 28 年 10 月 12 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/

### 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ【IIF東雲R&Dセンター】

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、本日、下記のとおり、不動産信託受益権の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 譲渡の概要

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 東雲 R&D センター
4) 帳簿価額	8,957 百万円 (注)
5) 譲渡価格	9,060 百万円
6) 譲渡価格と帳簿価額の差	102 百万円
7) 鑑定評価額	8,940 百万円 (価格時点：平成 28 年 10 月 1 日)
8) 契約締結日	平成 28 年 10 月 12 日
9) 譲渡日	平成 28 年 11 月 15 日 (予定)
10) 譲渡先	国内一般事業会社 (後記4. 譲渡先の概要参照)

(注) 帳簿価額は譲渡 (予定) 日の想定帳簿価額を記載しております。

#### 2. 本譲渡の理由

##### ポイント

**IIF 東雲 R&D センターを早期かつ確実な対応策である売却の実行により、  
ポートフォリオ全体に与える将来の不確実性を払拭し、成長軌道への回帰を図る**

本投資法人は、本物件に関して、平成 28 年 1 月 18 日にテナントから退去通知を受領して以降、一棟貸しを前提としたリーシング活動と売却活動を並行して実施してきました。今般、それぞれの施策について対応完了の時間軸とテナント退去に伴う空室期間等、今後のポートフォリオ全体へ与える影響を総合的に勘案した結果、本譲渡を速やかに行うことが将来の投資主価値の維持向上を考える上で適切と判断し、本譲渡を決定しました。

IIF 東雲 R&D センターについては平成 28 年内の対応完了を目指す中で、リーシング活動には引き続き時間を要する一方、売却活動では複数の買い手候補先と交渉する中で、今般、本リリース記載の条件にて譲渡先と合意に至ることができました。本譲渡を早期かつ確実にを行うことにより、来期以降の更なる減収要因等の不確実性を払拭することができ、ポートフォリオ全体の収益安定化に寄与する予定です。

なお、本譲渡に伴い、平成 28 年 12 月期（第 19 期）に譲渡益の計上を見込んでおりますが、将来の分配金安定化のため一部積立てを検討しています。また、本譲渡により得られた資金については、将来の物件取得または財務活動の必要資金に充当していく方針です。

《IIF 東雲 R&D センターの対応スケジュール》



3. 譲渡資産の内容

物件名称	IIF 東雲 R&D センター				
特定資産の種類	不動産信託受益権				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間満了日	平成 34 年 3 月 31 日				
用途	研究開発施設				
所在地	東京都江東区東雲一丁目 14 番地 5				
土地	面積	10,735.60 m <sup>2</sup>			
	所有・それ以外の別	所有権	用途地域	工業地域（港湾隣接地域）	
建物	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 6 階建			
	延床面積	21,903.15 m <sup>2</sup>			
	所有・それ以外の別	所有権	建築時期	平成元年 3 月 31 日	
鑑定評価額	8,940 百万円（平成 28 年 10 月 1 日時点）				
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）	0			
	賃貸事業収入	-			
	敷金・保証金	-			
	総賃貸面積	0 m <sup>2</sup>			
	総賃貸可能面積	17,045.30 m <sup>2</sup>			
稼働率(面積ベース)の推移	平成 26 年 12 月末	平成 27 年 6 月末	平成 27 年 12 月末	平成 28 年 6 月末	本日時点
	100%	100%	100%	100%	0%
担保設定の有無	特になし				
その他特筆すべき事項	特になし				

4. 譲渡先の概要

譲渡先より、開示することにつき同意を得られていないため、譲渡先については開示しておりません。なお、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・取引関係はなく、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。

5. 媒介の概要

なし

6. 決済方法等

引き渡し時一括

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成 28 年 10 月 12 日
譲 渡 契 約 締 結 日	平成 28 年 10 月 12 日
代 金 支 払 日	平成 28 年 11 月 15 日 (予定)
物 件 引 渡 日	平成 28 年 11 月 15 日 (予定)

8. 今後の見通し

本物件の譲渡による平成28年12月期（第19期：平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況への影響は軽微であり、同期の運用状況の予想に変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	IIF 東雲 R&D センター
評価機関	一般財団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	8,940 百万円
価格時点	平成 28 年 10 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	8,940 百万円	
直接還元法による価格	8,990 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	556 百万円	
一時金の運用益	5 百万円	
資本的支出	49 百万円	
純収益	512 百万円	
還元利回り	5.7%	
DCF 法による価格	8,890 百万円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	
積算価格	8,870 百万円	
土地比率	61.4%	
建物比率	38.6%	

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
----------------------------	------

(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。

譲渡予定資産譲渡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 <sup>(注1)</sup> (%)	
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター <sup>(注2)</sup>	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	0.9	
	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	2.1	
	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	
	L-31	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター <sup>(注3)</sup>	4,437	2.1	
	L-32	IIF 加須ロジスティクスセンター	2,361	1.1	
	小計			92,445	43.6
	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-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	3,810	1.8	
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			33,418	15.8	

インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.5
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	19.4
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	2.5
	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	2.6
	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	40.6
合計			211,897	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 大阪此花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 51%を保有しています。