

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

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

本投資法人は、保有資産である「IIF 西宮ロジスティクスセンター（兵庫県西宮市）」（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。）による追加取得を決定し（以下、本増築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。）、鈴與株式会社（以下「鈴與」といいます。）との間で、新たに定期建物賃貸借予約契約を締結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

本増築は、鈴與の関西エリアにおける業容拡大ニーズを捉えた本投資法人の内部成長の実現を目的とします。

【ポイント】 3C Management Cycle により本投資法人初の増築プロジェクトによる内部成長を実現

- ・テナントニーズを捉えて新たな収益源を確保
- ・長期契約締結による安定性の向上（期間 20 年間の定期建物賃貸借予約契約）
- ・リスクを抑えながら開発利益（含み益）を享受できるスキームを採用

■完成予定図

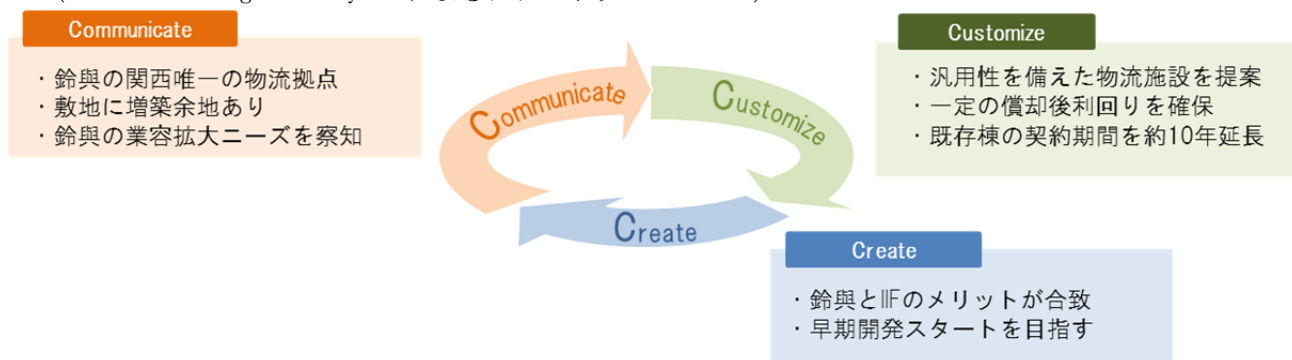


本図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

本投資法人は、平成 19 年 10 月の本物件取得以降、本物件敷地内に新たに物流施設を増築し、これを既存棟のテナントである鈴興に賃貸することを企図し、3C Management Cycle によるテナントリレーションを生かして継続協議を重ねてまいりました。今般、鈴興との間で増築プロジェクトの合意に至ったため、本投資法人による竣工後の増築棟取得を決定するとともに、本日付で増築棟に係る期間 20 年間の定期建物賃貸借予約契約（以下「本契約」といいます。）を締結致しました。なお、既存棟の現行の平成 17 年 8 月 22 日付定期建物賃貸借契約（以下「既存契約」といいます。）の契約満了日についても、竣工後の増築棟取得（平成 28 年 5 月中旬を予定）と同時に、本契約の契約満了日まで、約 10 年間延長することで合意に至っております。

本増築により、鈴興は営業面積の拡大及び多種多様な貨物の取扱いが可能となります。また、本投資法人は、鈴興との協働により、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、資産価値向上の実現が可能となります。

（IIF の 3C Management Cycle によるテナントリレーション）



※3C Management Cycle とは
 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の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、長期安定的な運用+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運用の考え方です。

2. 本増築による効果

本増築による効果として以下の効果を見込んでいます。

【本物件における効果】

	既存棟		増築棟		既存棟+増築棟
取得（予定）価格	1,300百万円	+	861百万円	=	2,161百万円
NOI利回り （NOI/取得（予定）価格）	7.6%		7.1%	→	7.5%
償却後NOI利回り （償却後NOI/取得（予定）価格）	6.0%		5.0%	→	5.6%
鑑定評価額又は調査価格	1,650百万円		1,080百万円	→	2,850百万円
含み益（取得（予定）価格ベース） （含み益率）	+350百万円 （+26.9%）		+219百万円 （+25.4%）	→	+689百万円 （+31.9%）
賃貸借契約残存期間	10.7年		20.0年	→	20.0年
鑑定評価上の還元利回り（注3）	5.8%			→	5.5%

（注1）「既存棟」の数値については、第15期（平成26年12月期）の実績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、本契約及び増築棟に関する価格調査に係る平成27年6月30日時点の調査報告書に基づいて記載しています。なお、「増築棟」及び「既存棟+増築棟」の「NOI利回り」は、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取得（予定）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（予定）価格で除したものを記載しています。平成27年6月30日時点の調査評価については、「1.2. 調査評価の概要」をご参照ください。
 （注3）取得予定価格は、本契約に記載の建物の建築に係る請負予定代金総額を合計した参考値です。実際の建物の請負代金が当該価格と同額になる保証はなく、取得予定価格は変動する可能性があります。取得予定価格に変動が生じた場合には、NOI利回り、償却後NOI利回り及び含み益（率）にも変動が生じます。ただし、後記「3. 本増築のスキームと予定スケジュール」に記載の通り、本契約では、鈴興が支払う本増築棟に係る賃料を、本投資法人の増築棟取得価額に対して一定の償却後NOI利回りが確保されるように設定する旨が規定されています。
 （注4）鑑定評価額又は調査報告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】

取得予定価格 861 百万円を前提とした場合の 分配金の増加額（1 期当たり）	+61 円/口
--	----------------

- (注1) 本日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。
 (注2) IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）の取得予定価格は、建物の建築に着手していないことから、本契約に記載の建物の建築に係る請負予定代金総額を合計した参考値です。実際の建物の請負代金が当該価格と同額になる保証はなく、したがって、実際の IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）の取得価格は変動する可能性があります。

3. 本増築のスキームと予定スケジュール

本増築においては、本契約締結後に鈴與と信託受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社（以下「本信託受託者」といいます。）との間で増築のための土地一時使用賃貸借契約を締結する予定です。その後、鈴與が工事発注者となり、鈴與のグループ企業である鈴与建設株式会社（以下「鈴与建設」といいます。）と建物工事請負契約（以下「工事請負契約」といいます。）を締結します。

これにより、増築工事に関する責任を鈴與グループが負う一方、併せて本投資法人が設計時から増築プロジェクトに関与することで、テナントニーズを満たしつつ、汎用性あるスペックも備えた物流施設の建築を実現します。

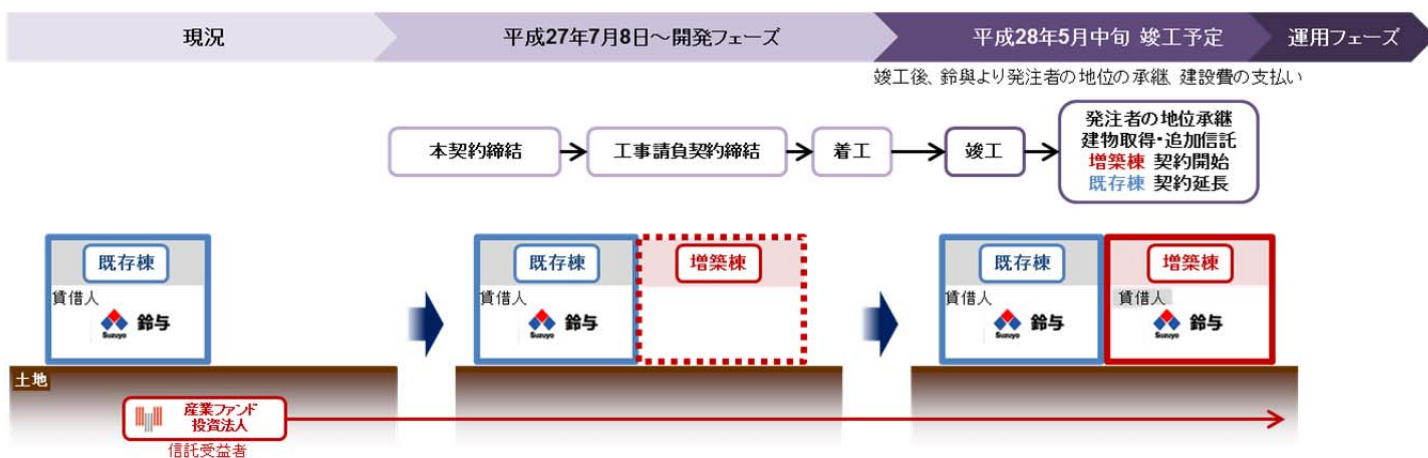
その後の増築棟竣工に伴い、本投資法人は、鈴與との地位譲渡契約に基づき工事請負契約における鈴與の発注者としての地位を譲り受け、引渡日において鈴与建設に建築費用を一括して支払い、増築棟を取得します。

なお、本契約では、鈴與が支払う本増築棟に係る賃料を、本投資法人の増築棟取得価額に対して一定の償却後 NOI 利回りが確保されるように設定する旨が規定されています。これにより、建築費総額が予定を上回った場合、その分が賃料にも反映されることとなり、鈴與グループとして本増築の建築費総額を抑えるインセンティブが働く一方、本投資法人としても投資額に応じた収益を確保できることとなります。

【予定スケジュール】

平成 27 年 7 月 8 日	鈴與と定期建物賃貸借予約契約締結
平成 27 年 8 月下旬～9 月中旬	鈴與及び鈴与建設の間で工事請負契約締結
平成 28 年 5 月中旬	増築棟 竣工、本投資法人による増築棟の取得完了及び定期建物賃貸借予約契約に基づく賃貸借の開始 既存棟 既存契約の延長の覚書締結予定

【本スキームのイメージ図】



4. 本物件の立地特性について

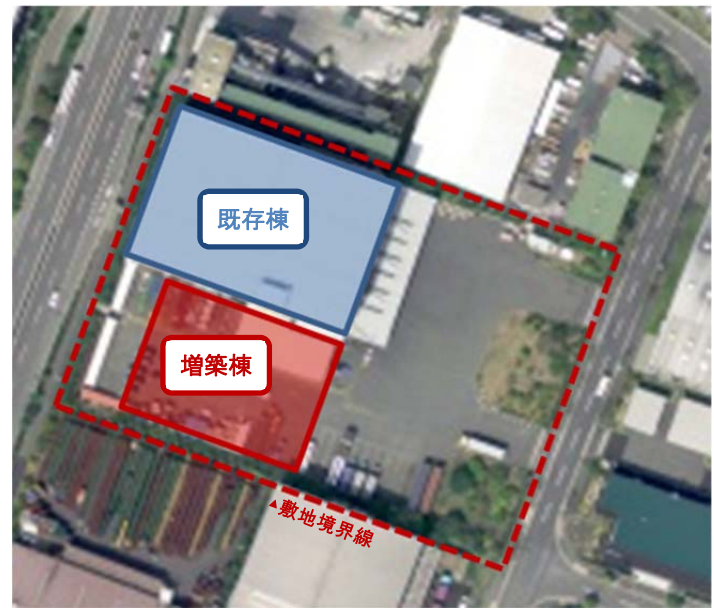
【IIF 西宮ロジスティクスセンターの立地特性】

- ・ 阪神高速 5 号湾岸線「西宮浜 IC」出入口近接
- ・ 大阪港、神戸港という関西有数の港の間である西宮浜産業団地内に所在
- ・ 大阪市内、神戸市内等の関西主要消費地に近接
- ・ 最寄駅から徒歩圏外ではあるが、周辺の居住者が自動車やバスを移動手段とすることで雇用確保も十分可能

■所在地



■航空写真



出所：株式会社パスコ

5. 新たに増築する建物の概要（予定）^(注1)

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4階建
	建設時期	平成28年5月
	延床面積	6,080.00 m ²
	施工者	鈴与建設株式会社
	種類	物流施設
	所有・それ以外の別	所有権
耐震性に関する事項		—
取得予定価格		861百万円 ^(注2)
調査価格		1,080百万円（平成27年6月30日時点） ^(注3)
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
	賃貸面積	6,592.00 m ²
	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） ^(注5)
	契約種類	定期建物賃貸借予約契約 ^(注5)
	中途解約	無し
その他特筆すべき事項		<p>・本定期建物賃貸借予約契約には以下の定めがあります。</p> <p>(1) 本投資法人、本信託受託者及び鈴與は、本土地上に今後建築する建物（以下「本件予定建物」といいます。）の建設及び本件予定建物の賃貸借等に関する取引について、以下の通りとすることを相互に確認しています。</p> <p>a. 本信託受託者は、鈴與に対し、本土地を一時使用目的で無償で貸与します。</p> <p>b. 鈴與は、鈴与建設との間で工事請負契約を締結し、鈴与建設に本土地上に本件予定建物を建設させます。</p> <p>c. 鈴與は、本件予定建物の竣工後引渡前の時点において、本請負契約における鈴與の発注者としての地位を本投資法人に対して譲渡します。その後、本投資法人は、本請負契約に基づき、鈴与建設に対して請負代金を支払い、本件予定建物の引渡しを受けます。当該引渡日に、本投資法人は本信託受託者に本件予定建物を追加信託し、鈴與は、本信託受託者から本件予定建物を賃借します。</p> <p>d. 鈴與は、本土地上に所在する既存棟の契約期間について本契約の契約満了日まで延長します。</p> <p>(2) 本投資法人及び鈴與は、本契約の有効期間中、①竣工日の変更につき本投資法人及び鈴與が合意できなかった場合、②本件予定建物の仕様が本契約により特定されたものと異なるものであることが判明した場合、③その他本契約所定の場合には、本契約を解除することができます。ただし、①及び②の場合、鈴與は解除権を有しません。また、本契約に違反した当事者は、違約金の支払の時点までに他の当事者が負担した費用相当額を違約金として相手方に支払わなければならないものとされています。</p> <p>(3) 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。</p>

(注1) 平成27年7月現在の計画に基づくものであり、今後変更となる可能性があります。

(注2) IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）の取得予定価格は、建物の建築に着手していないことから、本契約に記載の建物の建築に係る請負予定代金総額を合計した参考値です。実際の建物の請負代金が当該価格と同額になる保証はなく、したがって、実際の IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）の取得価格は変動する可能性があります。

(注3) 対象建物は建築着工前ですが、本調査報告書では、対象建物が価格等調査の時点における基本設計書どおりに竣工し、建物賃貸借契約が締結され、賃貸借が開始されることを前提としています。調査評価の内容については、「1.2. 調査評価の概要」をご参照ください。

(注4) 鈴與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。

(注5) 本投資法人は本信託受託者を通じて鈴與との間で本契約（定期建物賃貸借予約契約）を締結しています。また、本契約に基づく契約期間は、増築棟の引渡日（平成28年5月16日を予定）から20年間（平成48年5月15日までを予定）とされています。

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	6,429 百万円 (平成 26 年 8 月末現在)
8) 総 資 産	15,896 百万円 (平成 26 年 8 月末現在)
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㈱ 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。

【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	代表取締役会長兼社長 鈴木興平										
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	26,577 百万円 (平成 26 年 8 月末現在)										
8) 総 資 産	173,141 百万円 (平成 26 年 8 月末現在)										
9) 大株主及び持株比率	<table border="0"> <tr> <td>柏興業㈱</td> <td>20.5%</td> </tr> <tr> <td>中日本パンリース㈱</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>㈱富士ロジテック</td> <td>15.6%</td> </tr> <tr> <td>鈴與興産㈱</td> <td>9.1%</td> </tr> <tr> <td>清水ポートサービス㈱</td> <td>4.5%</td> </tr> </table>	柏興業㈱	20.5%	中日本パンリース㈱	18.6%	㈱富士ロジテック	15.6%	鈴與興産㈱	9.1%	清水ポートサービス㈱	4.5%
柏興業㈱	20.5%										
中日本パンリース㈱	18.6%										
㈱富士ロジテック	15.6%										
鈴與興産㈱	9.1%										
清水ポートサービス㈱	4.5%										
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。										

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. その他

本投資法人は、工事請負契約上の発注者としての地位を鈴與から譲り受けることによって、IIF 西宮ロジスティクスセンター（増築棟）を取得する予定ですが、かかる取得は金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成 27 年 5 月）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。なお、増築棟の取得に関し、本投資法人及び鈴與は、相手方当事者に本契約の違反（本契約に定める表明保証違反を含みます。）があった場合には本契約を解除することができ、当該解除がなされた場合には、本契約に違反した当事者は、違約金支払の時点までに相手方が負担した費用相当額（本増築棟の建物に係る工事請負契約に係る代金を含みますが、これに限られません。）を違約金として相手方に支払わなければならないとされています。

(注) フォワード・コミットメント等とは、「先日付の売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・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」と定義されています。

11. 今後の見通し

増築棟は平成 28 年の竣工を予定しているため、本投資法人の平成 27 年 6 月期（平成 27 年 1 月 1 日～平成 27 年 6 月 30 日）及び平成 27 年 12 月期（平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 年 12 月 31 日）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。

1.2. 調査評価の概要

本投資法人の取得予定資産は建物のみ（増築棟）であり、その調査価格は下記(1)増築棟（建物）のとおりです。

当該調査価格は、通常は土地等（土地及び土地の利用権等）と一体で取引される不動産について、その一部分である建物（増築棟）のみを調査の対象としています。このため、当該調査価格は、まず増築後の本物件全体の調査価格（下記(2)増築後の本物件（土地、既存棟及び増築棟）のとおりです。）を求めたうえで、その内訳価格としての増築棟（建物）の価格を、積算価格比による方法を用いて算出しています。

なお、以下は、増築棟が未竣工のため、価格時点で増築棟が完成し稼働しているものと仮定し、不動産鑑定評価基準に準じた方法で算定した調査価格です。

(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）
調査価格（注）	1,080 百万円
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 6 月 30 日

（注）増築棟のみを対象とする、土地を含まない建物だけの価格であることから、本物件における賃料総額比、純収益比及び面積比を十分に検証の上、積算価格比による方法を用いて調査価格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（増築後）
調査価格	2,850 百万円
評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	2,850 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	5.5%	
DCF 法による価格	2,850 百万円	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	

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、その他費用に含めています。

以 上

* 本投資法人のホームページ： <http://www.iif-reit.com/>

<ご参考>

(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㎡、別棟: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
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37年8月31日)
賃貸NOI(注)	98百万円
不動産賃貸事業利益(注)	76百万円
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)

(注) 第15期(平成26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。