

平成 28 年 2 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 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（準共有持分）の取得に関するお知らせ【IIF 横浜新山下 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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、国内不動産信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）の準共有持分（以下「取得予定資産」といいます。）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 横浜新山下 R&D センター（注 1）
4) 取得予定価格	11,430,000 円（注 2）
5) 鑑定評価額	12,500,000 円（価格時点：平成 28 年 2 月 1 日）（注 2）（注 3）
6) 契約締結日	平成 28 年 2 月 16 日
7) 取得日	平成 28 年 3 月 1 日（予定）
8) 取得先	国内事業会社（注 4）
9) 取得資金	自己資金
10) 決済方法	引渡時一括

取得予定資産取得後の本信託受益権に係る準共有持分の保有状況は以下の通りです。

	準共有持分	保有者	取得予定価格	鑑定評価額（注 2）
IIF 横浜新山下 R&D センター	0.3%（今回取得分）	本投資法人	11 百万円	12 百万円
	99.7%※	国内事業会社	3,798 百万円※	—
合計	100.0%	—	3,810 百万円	4,170 百万円

※ ブリッジ機能として国内事業会社が引き続き保有する本信託受益権の 99.7%の準共有持分については、平成 28 年 2 月 16 日から平成 29 年 3 月 31 日までの間、本投資法人が優先交渉権を行使することができます。詳細は「4. 優先交渉権の内容」をご参照ください。

（注 1）本投資法人が取得に際して付した名称です。

（注 2）取得予定資産である本信託受益権の準共有持分 0.3%に係る数値を記載しています。

（注 3）鑑定評価額の詳細については「11. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注 4）取得先からの了解が得られていないため非開示としています。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は、本信託受益権の準共有持分 0.3%の取得及びこれに伴う残りの準共有持分 99.7%の取得に係る優先交渉権の取得が、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。

今般の取得予定資産の取得は、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について、将来的な取得の可能性を確保することを企図したものです。優先交渉権の行使に関しては、その他の取得案件の検討状況や財務戦略及び既存物件の運用状況等の観点から総合的に判断する方針です。

取得予定資産の取得に際しては、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>

- ・ IIF が注力する工場・研究開発施設等のカテゴリにおいて、競争の少ない取得環境を活かし、売主の売却ニーズを捉えた相対取引を実現
- ・ テナントにおける拠点の重要性を背景とした期間 20 年（残存期間 11.5 年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた安定したキャッシュフロー

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 世界有数の自動車部品サプライヤーの日本法人であるティーアールダブリュオートモーティブジャパン株式会社の日本本社兼エンジニアリングセンター
- ・ 賃借人のために建築された BTS 型施設であり、エアバックやブレーキ等の品質テストや運転支援等先端システムの開発を行う上で賃借人にとって使い勝手のよい施設
- ・ 期間 20 年間（残存期間 11.5 年）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

●都心への交通アクセスに優れた、高い立地汎用性

- ・ みなとみらい線「元町・中華街」駅から徒歩 10 分の立地に所在し、「横浜」駅まで約 10 分、「東京」駅まで約 40 分と都心オフィスエリアへの良好なアクセスを確保しており、顧客となる企業等との距離が近い優位性を持つ
- ・ 交通アクセス性の高い横浜駅周辺エリアまでのアクセス性に優れ、かつ用途地域が準工業地域でありながら最寄駅徒歩圏の立地に所在するビルとして、研究開発拠点としての立地条件は高く評価される

<施設>

●築浅かつ R&D センターとして必要十分なスペックを備える施設

- ・ 個別空調、1F 天井高 4,600 mm（一部 6,500 mm）、1F 最大床耐荷重 1.2t/m²、高圧受電など大型検査機器の配置、検査用電力の供給等を充足する汎用的スペックを備え、自動車部品のみならず幅広い製造業の研究開発施設として使い勝手のよい施設
- ・ 非常時に施設の継続稼働を支える非常用発電機を備える
- ・ 非接触型 IC カードによるセキュリティ体制を完備

【写真および地図】



3. 取得予定資産の内容

物件名称	IIF 横浜新山下 R&D センター			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	神奈川県横浜市中区新山下 1-16-5			
取得予定価格	11,430,000 円			
鑑定評価額（価格時点）	12,500,000 円（平成 28 年 2 月 1 日時点）			
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社			
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	鉄筋コンクリート造陸 屋根地下 1 階付 3 階建	
土地面積	3,872.25 ㎡	建築時期	平成 19 年 8 月	
用途地域	準工業地域	延床面積	4,832.18 ㎡	
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	用途	研究所	
地震 P M L	5.0%			
テナントの内容	テナント数（主なテナント）	1（ティアールダブリュオートモーティブジャパン株式会社）		
	賃貸事業収入（年間）	非開示		
	敷金・保証金	非開示		
	総賃貸面積	4,887.83 ㎡	稼働率（面積ベース）	100.0%
	総賃貸可能面積	4,887.83 ㎡		
	主なテナント	契約期間	平成 19 年 9 月 1 日～平成 39 年 8 月 31 日（20 年）	
		契約種類	定期建物賃貸借契約	
		賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借開始日から 5 年間（平成 24 年 8 月 31 日まで）は据え置くとされています。 ・ 5 年経過後は、3 年経過毎に総務省統計局の発表する年平均指数の消費者物価指数（CPI）を用いて賃料改定することとされています。初回改定は平成 18 年 12 月末時点で発表されている最新の CPI を、それ以降は前回改定時の最終年度の 12 月末時点で発表されている CPI を基準値とし、賃料固定期間の最終の 12 月末時点で発表されている CPI を基準値で除した値を改定時に有効な賃料に乗じた値をその後の賃料とすることとされています。 ・ なお、賃料は改定時賃料の 10%以内で増減するものとされています。ただし、本賃貸借契約締結時点の月額賃料を下回ることとなる賃料の改定を行うことはできないとされています。 	
	中途解約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸借契約期間中解約できないものとされており、借借人の事由により本契約を解約する場合は、平成 29 年 8 月 31 日までの賃料全額及び平成 29 年 9 月 1 日から賃貸借期間満了までの賃料の 75%を違約金として支払わなければならないとされています。 ・ ただし、契約期間中に借借人が斡旋する後継の借借人が、本契約と同等以上又は賃貸人の認めるその他の条件により定期建物賃貸借契約を締結した場合、違約金は発生しないものとされています。 		

その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、他の本信託受益権の準共有持分権者及び本信託受益権に係る信託受託者との間で受益権準共有者間協定書を締結する予定です。当該準共有者間協定書の主な内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> － 一定の重要事項については、準共有者全員の合意により決定されます。なお、一定期間内に準共有者間で合意出来なかった場合、当該事項については承認しない旨判断したものとみなされます。その他の事項については、準共有持分割合が最大である準共有者により決定されます。 － 準共有者が保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡する場合には、他の準共有者の事前の承諾（ただし、他の準共有者は、譲渡先の第三者が反社会的勢力であると判断した場合を除き、合理的理由なくかかる承諾を留保又は拒絶できません。）が必要であり、また、他の準共有者が当該準共有持分の購入を希望する場合には、他の者に優先して当該他の準共有者と交渉する必要があり、当該交渉時に通知した価格よりも低い価格で第三者に譲渡する場合には、他の準共有者は当該価格で譲渡を受けることができるとされています。 ・本投資法人は本物件取得に先立ち、土壌汚染リスク評価を株式会社フィールド・パートナーズに依頼いたしました。その結果、対象地では過去に実施された土壌調査において砒素、鉛、ほう素による土壌汚染の存在が確認されていますが、それぞれの影響について以下のとおり評価されています。なお、取得予定資産の取得にあたり、本投資法人では、土壌汚染対策想定費用を考慮の上、取得予定価格を決定しています。 <ul style="list-style-type: none"> － 既往調査にて溶出量基準の超過が確認された砒素、鉛、地下水基準を超過したほう素については、対象地は、周囲が海域、運河で囲まれた土地であり、周囲に飲用井戸が存在する可能性が低いと考えられることから、地下水を経由して人の健康などに被害が生じる可能性は低いとされています。また、含有量基準を超過した鉛は、表層土壌からは確認されておらず、飛散などにより直接摂取による土壌汚染に起因する健康リスクが生じる可能性は小さいとされています。
------------	---

- ・本投資法人は、本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 0.3%を取得する予定ですが、「取得予定価格」及び「鑑定評価額（価格時点）」以外は、物件全体に係る内容を記載しています。
- ・「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. 優先交渉権の内容

権利の内容	以下の行使期間及び価格条件を満たす場合、他の準共有者である国内事業会社が保有する本信託受益権の準共有持分 99.7%の購入に関し、本投資法人が優先的に交渉することができます。ただし、他の準共有者が、平成 29 年 3 月 1 日の時点で、同月末日までに本投資法人又は本資産運用会社が指定する者が当該準共有持分を購入する蓋然性が低いと客観的に判断する場合、本資産運用会社の書面による同意を得た場合、当該準共有者は第三者に対する売却活動を開始することができるものとし、同月末日以前であっても、第三者に対して準共有持分を売却することができるものとされています。
優先交渉権の行使期間	平成 28 年 2 月 16 日から平成 29 年 3 月 31 日まで
価格条件	3,798,570,000 円

(注) 平成 28 年 4 月 15 日以降に引渡しが行われる場合の価格とされています。本投資法人が同日よりも前の取得を希望する場合、本投資法人は当該他の準共有者と別途価格条件について協議し合意する必要があります。

5. 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。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・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、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、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。

6. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、本投資法人・本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。

7. 媒介の概要及び媒介手数料

なし

8. 決済方法等

引渡時一括

9. 取得の日程

取得決定日	平成 28 年 2 月 16 日
取得契約締結日	平成 28 年 2 月 16 日
代金支払日	平成 28 年 3 月 1 日 (予定)
物件引渡日	平成 28 年 3 月 1 日 (予定)

10. 今後の見通し

取得予定資産取得後の本投資法人の平成 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ついては、本日付で公表した「平成 27 年 12 月期 決算短信（REIT）」をご参照下さい。

11. 鑑定評価書の概要

本投資法人の取得予定資産は本信託受益権の準共有持分 0.3%のみであり、その鑑定評価額は下記(1) 本信託受益権の準共有持分 0.3%に係る鑑定評価額のとおりです。

当該鑑定評価額は、一棟の建物及びその敷地の価格（下記(2) 本信託受益権（準共有持分 100%）の試算価格）を求め、信託受益権の準共有持分である 0.3%を乗じて算出しています。

(1) 本信託受益権の準共有持分 0.3%に係る鑑定評価額

物件名称	IIF 横浜新山下 R&D センター
鑑定評価額	12,500,000 円
評価機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 1 日

(2) 本信託受益権（準共有持分 100%）の試算価格

物件名称	IIF 横浜新山下 R&D センター
試算価格	4,170 百万円
評価機関	シービーアールイー株式会社
価格時点	平成 28 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益還元法による試算価格	4,210 百万円	
直接還元法による価格	4,190 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	205 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	5 百万円	
純収益	201 百万円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	4,210 百万円	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.9%	

その他、鑑定評価機関が評価に当たって留意した事項
 対象不動産の試算価格（完全所有権）については、上記により得た収益還元法による試算価格から土壌汚染除去に要する費用の現在価値を控除することにより査定しています。

(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。

【ご参考】

本物件の収支見込（注）

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	205 百万円
NOI 利回り	5.4%
減価償却費	40 百万円
減価償却後利回り	4.3%

- 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。

(注) 現時点で本投資法人が取得を予定している本信託受益権の準共有持分の持分割合は 0.3% であり、本投資法人は当該持分割合に応じて収益の一部を収受する見込みです。

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	6.6	
	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	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	1.5	
	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	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	2.8	
	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	
	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	2.2
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	4.2	
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	3.5	
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	
小計			37,119	17.9	

インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.7
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	19.8
	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	41.4
合計			207,940	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。