

平成 28 年 3 月 30 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/

国内不動産の取得に関するお知らせ【IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）】

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
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 浦安マシナリーメンテナンスセンター（底地）（注1）
4) 取得価格	1,300,776,000 円
5) 鑑定評価額	1,640,000,000 円（価格時点：平成 28 年 3 月 28 日）
6) 契約締結日	平成 28 年 3 月 31 日（予定）
7) 取得日	平成 28 年 3 月 31 日（予定）
8) 取得先	株式会社スズヤス
9) 取得資金	自己資金（注2）
10) 決済方法	引渡時一括

（注1）本投資法人が取得に際して付した名称です。

（注2）本物件の取得決定に伴い、平成 28 年 2 月 16 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）】」でお知らせした 4 月 15 日に予定しております「IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）」の取得資金について、当初予定していた自己資金ではなく、借入金を充当する予定です。当該資金の借入れについては、決定次第お知らせいたします。

2. 取得の理由

本投資法人は、本物件の特性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。本取得は、CRE 提案^(注)に基づく相対取引により本投資法人の「収益性」「継続性」「汎用性」の維持向上に寄与する物件を取得するものです。

（注）CRE とは、企業が保有する不動産（Corporate Real Estate）のことをいい、経営戦略的視点からその保有する不動産の最

適かつ効率的な運用について提案することを CRE 提案といいます。

本物件の取得に際しては、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>

- ・ 本資産運用会社のスポンサーである三菱商事株式会社のグループ会社である「メタルワングループ」からの取得により、本投資法人にとって2件目となる工場案件取得を実現
- ・ 売主の資本効率向上ニーズを捉えて本物件を取得するとともに、建機レンタル大手「西尾レントオール株式会社」の新規事業拠点構築ニーズを捉え、新規に工場のテナントとして招聘
- ・ 本投資法人によるソリューション提案により償却後 NOI 利回り 6.1%、含み益率 26.1%での物件取得が実現し、分配金及びNAVの向上に寄与

<本投資法人によるソリューション提案>



<スキームイメージ>



■継続性 (賃借人の継続利用の蓋然性)

- ・ 賃借人である西尾レントオール株式会社は、建設機械リース業界における売上げトップ3に入る企業であり、建設機械、イベント用品等のレンタルや商品の開発まで幅広い事業を展開
- ・ 本施設は賃借人にとって湾岸エリア最大級となる拠点であり、施設内にて建設機械の整備・保管を実施予定
- ・ 49年間の事業用定期借地権設定契約 (うち10年間解約不可) 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>

東京都心から約30分でアクセスできる希少な工業・物流エリア

- ・ 首都高速湾岸線「舞浜入口」まで約1.0km、「浦安IC」まで約2.4kmであり、主要幹線道路である国道357号線へのアクセスも良好な交通利便性の高い立地
 - ・ 東京駅から約16km (一般道利用で30分) であり、都心部を中心に首都圏全域へのアクセス性に優れた希少な産業立地
 - ・ JR京葉線「舞浜駅」から約1.6kmに位置し、周辺エリアの居住人口も多いことから雇用確保も容易
- 日本最大級の鉄鋼団地である「浦安鐵鋼団地」に所在
- ・ 総面積107.52万㎡の規模を持つ浦安鐵鋼団地内では、およそ270の事業所で4千人以上が勤務しており、取り扱い鋼材量は年間約580万トンと鉄鋼流通基地として国内最大の規模
 - ・ 周辺には工業系施設や物流施設等の産業用不動産が集積し、騒音等に配慮することなく24時間365

日稼働可能

- ・ 団地内では空き物件が枯渇している状態で、鉄鋼関連に限らず多種多様な業態が関心を示し産業用不動産としてのニーズは底堅い

<施設>

- ・ 天井高の高い平屋建ての建物（幅約 25m、奥行き約 147m、高さ 10m超）であり、業種を問わず利用しやすい施設
- ・ 建物内には、天井クレーン 4 基（5t クレーン×3 基、15t クレーン×1 基）を設置
- ・ 敷地内には、幅約 8mの構内道路があり、トラックの往来が可能

【写真および地図】

日本最大級の鉄鋼団地である「浦安鉄鋼団地」に所在



東京都心に近接する希少な産業立地



平屋建てで天井高が高く使い勝手の良い建物



団地内には、鉄鋼会社の他、多くの建機レンタル会社が所在



都心部を中心に首都圏全域へのアクセスが良好



3. 取得資産の内容

物 件 名 称	IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地)			
特 定 資 産 の 種 類	不動産			
所 在 地	千葉県浦安市鉄鋼通り三丁目1番7号			
取 得 価 格	1,300,776,000円			
鑑定評価額 (価格時点)	1,640,000,000円 (平成28年3月28日時点)			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
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	—	
土地面積	7,925.94㎡	建築時期	—	
用途地域	準工業地域	延床面積	—	
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	用途	—	
地震 P M L	—			
テナントの内容	テナント数 (主なテナント)	1 (西尾レントオール株式会社)		
	賃貸事業収入 (年間)	非開示 (注)		
	敷金・保証金	非開示 (注)		
	総賃貸面積	7,925.94㎡	稼働率(面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	7,925.94㎡		
	主なテナント	契約期間	平成28年3月31日～平成77年3月30日 (49年)	
		契約種類	事業用定期借地権設定契約	
		賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸人及び賃借人は、本契約期間中は、賃料の改定を行わないものとされています。ただし、経済情勢等に著しい変動が生じたときは、賃貸人及び賃借人は、賃料の改定について協議するとされています。 	
		中途解約	<ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、本契約期間開始日の10年後の応当日 (同日を含まない。) までの間、本契約を解約することはできないとされています。賃借人は、本契約期間開始日の8年後の応当日までに、賃貸人に対して通知することにより、本契約の締結の日の10年後の応当日に、本契約を解約することができるものとされています。なお、賃借人は、かかる解約の通知に際しては、新たに本件土地の借地権者となる者 (本件契約を承継できる先を前提としています。) を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。 賃借人は、本契約期間開始日の10年後から47年後までの間の各応当日に、その2年後の応当日に本契約を解約する旨の通知をすることにより、本契約を解約することができるものとされています。なお、賃借人は、かかる解約の通知に際しては、新たに本件土地の借地権者となる者 (本件契約を承継できる先を前提としています。) を賃貸人に紹介することについて、合理的な努力をするものとされています。 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> 賃料の起算日は平成28年10月1日とされています。 賃借人は、賃貸人に対し、賃貸借期間満了日までに、一部条件を除いて、更地で明け渡すとされています。 		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は本物件取得に先立ち、土壌汚染リスク評価をランドソリューション株式会社に依頼いたしました。その結果、対象地において当事業場に起因する特定有害物質による土壌汚染が存在する可能性は小さいと判断するとされています。 本物件は浦安鐵鋼団地内に所在していますが、浦安鐵鋼団地協同組合規約において、浦安鐵鋼団地内に所在する土地を譲渡するときは浦安鐵鋼団地協同組合の承諾を得なければならない旨が定められています。 			

(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。

- 金額については百万円未満を切捨て、比率については小数点第二位を四捨五入しています。
- 「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 (借地がある場合には借地面積を含みます) に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 「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、賃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. 取得先の概要

1) 名称	株式会社スズヤス
2) 所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町 11 番 8 号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 黒田 肇
4) 事業内容	鋼板、条鋼など鉄鋼製品の販売および鋼板加工・輸出入
5) 資本金	12 億円
6) 設立年月日	昭和 16 年 7 月 18 日
7) 純資産	非開示 (注)
8) 総資産	非開示 (注)
9) 大株主及び持ち株比率	株式会社メタルワン・サービスセンター・ホールディングス 83.3%
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本金の引当	当該会社は、本資産運用会社の親会社(51%出資)で、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当する三菱商事株式会社が 60%の株式を保有する株式会社メタルワンの 100%子会社である株式会社メタルワン・サービスセンター・ホールディングスのグループ会社となります。
関連当事者への状況	当該会社は、本投資法人・本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・本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。

5. 物件取得者等の状況

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	株式会社スズヤス	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社(出資比率 51%)である三菱商事株式会社が 60%の株式を保有する株式会社メタルワンの 100%子会社である株式会社メタルワン・サービスセンター・ホールディングスのグループ会社	—
取得経緯・理由等	新規事業拠点の構築	—
取得価格	現所有者が売買予定日時点で 1 年を超えて所有しているため記載を省略します。	—
取得時期	昭和 43 年 7 月 25 日	—

6. 媒介の概要

なし

7. 決済方法等

引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成 28 年 3 月 30 日
取得契約締結日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
代金支払日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)
物件引渡日	平成 28 年 3 月 31 日 (予定)

9. 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)の運用状況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。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,640 百万円	
価格時点	平成 28 年 3 月 28 日	
項目	内容	概要等
収益還元法による試算価格	1,640 百万円	
直接還元法による価格	1,650 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	79 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	80 百万円	
還元利回り	4.9%	
DCF 法による価格	1,620 百万円	
割引率	4.1%	
最終還元利回り	5.2%	
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。

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	79 百万円
NOI 利回り	6.1%
減価償却費	—
減価償却後利回り	6.1%

- ・ NOI は不動産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（初年度に特殊要因がある場合には 2 年目の運営純収益）を使用しています。
- ・ 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。

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	6.5	
	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	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	0.8	
	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	0.8	
	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	2.7	
	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	40.5
	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	3.4	
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ャリングセンター(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	18.4	

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	19.6
	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	41.1
		合計	209,241	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。