

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取得に関するお知らせ【IIF 羽村ロジスティクスセンター】

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	物流施設
3) 物件名称	IIF 羽村ロジスティクスセンター ^(注1)
4) 取得価格	820 百万円
5) 鑑定評価額	864 百万円（価格時点：平成 28 年 12 月 1 日）
6) 契約締結日	平成 28 年 12 月 22 日（予定）
7) 取得日	平成 28 年 12 月 22 日（予定）
8) 取得先	国内事業会社 ^(注2)
9) 取得資金	自己資金
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。本日現在、登記された物件名称はありません。

(注 2) 取得先からの了承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、企業価値最大化のために企業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。以下同じです。

なお、本取得により、平成 27 年 12 月期（第 17 期）及びそれ以後の取得（予定）資産（優先交渉権確保物件を含みます。）は合計約 210 億円、平均 NOI 利回りは 5.3%、平均償却後 NOI 利回りは 4.6%、含み益合計は 16.7 億円（含み益率 8.0%）となる見込みです。本投資法人は、引き続き工場・研究開発施設等、インフラ施設及び物流施設の各カテゴリーにおいて物件取得を行い、規模拡大とともにポートフォリオの収益性及び安定性の向上を図り、投資主価値の継続的な成長を追求します。

■平成27年12月期（第17期）以降の取得（予定）資産の状況

アセット カテゴリー	物件名称	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円) (注1)	NOI 利回り (注2)	償却後 NOI 利回り (注2)	賃貸借契約 期間 (注3) (契約形態)	取得 (予定) 日	
		含み益 (含み益率) (千円) (注2)						
工場・ 研究開発 施設等	IIF 浦安 マシナリーメンテナンス センター (底地)	1,300,776	1,650,000	6.1%	6.1%	49.0年 (定借)	平成28年 3月31日	
		349,224 (26.8%)						
	IIF 掛川 マニュファクチュアリング センター (底地)	1,540,000	1,770,000	5.6%	5.6%	30.0年 (定借)	平成28年 4月15日	
		230,000 (14.9%)						
	IIF 横浜新山下 R&Dセンター	3,810,000	4,170,000	5.4%	4.4%	20.0年 (定借)	平成28年 3月1日 及び 平成28年 7月1日	
		360,000 (9.4%)						
インフラ 施設	IIF 東松山 ガスタンクメンテナンス センター (底地)	690,000	745,000	5.3%	5.3%	30.1年 (定借)	平成27年 11月13日	
		55,000 (8.0%)						
物流施設	IIF 福岡東 ロジスティクスセンター	1,860,000	2,040,000	5.5%	5.0%	15.0年 (定借)	平成28年 1月18日	
		180,000 (9.7%)						
	IIF 大阪此花 ロジスティクスセンター (準共有持分51%)	4,437,000	4,550,000	4.9%	4.2%	36.3年 (普通借)	平成28年 7月1日	
		113,000 (2.5%)						
	IIF 加須 ロジスティクスセンター	2,361,700	2,590,000	5.6%	4.8%	10.0年 (定借)	平成28年 9月1日	
		228,300 (9.7%)						
	取得予定資産 (新規取得)	IIF 羽村 ロジスティクスセンター	820,000	864,000	5.4%	4.4%	8.0年 (定借)	平成28年 12月22日
	44,000 (5.4%)							
合計/平均		16,819,476	18,379,000	5.4% (注4)	4.8% (注4)	25.0年	-	
		1,559,524 (9.3%)						

■優先交渉権確保済物件

物流施設	IIF 大阪此花 ロジスティクスセンター (準共有持分49%) (注5)	4,263,000	4,380,000	4.9%	4.2%	36.3年 (普通借)	-
		117,000 (2.7%)					

■優先交渉権確保済物件を含む取得（予定）資産合計

合計/平均		21,082,476	22,759,000	5.3%	4.6%	27.2年	-
		1,676,524 (8.0%)					

(注1) IIF 横浜新山下 R&D センターについては平成28年6月末日時点の試算価格、IIF 大阪此花ロジスティクスセンターについては、取得済資産については平成28年6月1日時点の鑑定評価額、優先交渉権を確保している資産については同日時点の試算価格を記載しています。IIF 加須ロジスティクスセンターについては平成28年7月31日時点、IIF 羽村ロジスティクスセンターについては平成28年12月1日時点の鑑定評価額を記載しています。その他の物件については平成28年6月末日時点の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価機関は、IIF 福岡東ロジスティクスセンター、IIF 新山下 R&D センター、IIF 大阪此花ロジスティクスセンター及び IIF 加須ロジスティクスセンターはシービーアールイー株式会社、IIF 浦安マシナリーメンテナンスセンター (底地) 及び IIF 東松山ガスタンクメンテナンスセンター (底地) は一般社団法人日本不動産研究所、IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター (底地) 及び IIF 羽村ロジスティクスセンターは株式会社谷澤総合鑑定所です。

(注2) 「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「平均 NOI 利回り」、「平均償却後 NOI 利回り」及び「含み益」の計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照下さい。

(注3) 契約上の賃貸借開始日から賃貸借終了日までの期間であり、取得予定日から賃貸借終了日までの期間 (賃貸借契約残存期間) とは異なります。賃貸借契約期間の平均は、年間賃料に基づき加重平均して算出しています。

(注4) 取得 (予定) 資産に係る平均 NOI 利回り、平均償却後 NOI 利回りを記載しています。

(注5) 本投資法人は、IIF 大阪此花ロジスティクスセンターの他の準共有者が保有する準共有持分49%の取得について、平成28年7月1日から平成29年3月31日までに、4,263百万円 (平成28年10月1日以降引渡における価格とされています。) にて行使することを条件に、優先的に交渉する権利を有しています。

3. 取得予定資産の概要

(1) 取得の概要

■取得ハイライト<相対取引>

- ・ 売主の資産流動化ニーズを捉えた CRE 提案により、清涼飲料業界大手、コカ・コーライーストジャパン株式会社の東京西部エリアにおける主要な物流拠点を相対で取得

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 契約期間 8 年（契約開始後 5 年間解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた継続性
- ・ 国道 16 号、圏央道 IC が至近であり、テナントの複数の生産拠点（埼玉工場、岩槻工場等）と良好なアクセスを有する施設として、東京西部エリア（武蔵村山市、羽村市、昭島市等）をカバーする重要な配送拠点

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

工場や物流施設が集積する汎用性の高い立地

- ・ 国道 16 号から約 2km、圏央道「日の出」IC から約 5km に位置し、東京都内中心部及び広域関東圏へのアクセスが容易な立地
- ・ 物流施設や工場が集積する工業専用地域に位置し、24 時間稼働が可能
- ・ JR 青梅線「羽村」駅から徒歩・自転車等による通勤が可能な距離にあり、周辺に住宅エリアもあることから雇用確保の観点からも優れた立地

<施設>

- ・ 倉庫部分は低床仕様の平家建物のためトラックやフォークリフトによる直接搬入が容易な仕様であり、飲料だけでなく金属、紙類など重量物も扱うことが可能
- ・ 大型トラックの取り回しに十分な広さを有するトラックヤードを有し、小型トラックへの積替えが容易なため高頻度配送に便利な施設

【写真及び地図】



国道 16 号から至近の立地



広域関東圏へのアクセスが容易な立地



(2) 取得予定資産の概要

物 件 名 称	IIF 羽村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	東京都羽村市神明台四丁目 8 番地 16			
取 得 価 格	820 百万円			
鑑定評価額 (価格時点)	864 百万円 (平成 28 年 12 月 1 日時点)			
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
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	倉庫：鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ 鋼板葺 2 階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼 板ぶき平家建	
土 地 面 積	6,932.37 m ²			
用 途 地 域	工業専用地域	建 築 時 期	平成 3 年 7 月	
容 積 率 / 建 ぺ い 率	200% / 60%	延 床 面 積	3,892.66 m ² (倉庫：3,807.66 m ² 、附属建物： 85.00 m ²)	
地 震 P M L	4.2%	用 途	倉庫	
テナントの内容	テナント数 (主なテナント)	1 (コカ・コーライーストジャパン株式会社)		
	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	3,892.66 m ²	稼働率	100.0%
	総賃貸可能面積	3,892.66 m ²	(面積ベース)	
	主なテナント	契約期間	平成 28 年 10 月 1 日～平成 36 年 9 月 30 日 (8 年)	
		契約種類	定期建物賃貸借契約	
		賃料改定	賃料の改定は行わないものとされています。	
中途解約		当初 5 年間は解約不可、但し解約不可期間までの賃料相当を支払うことで即時解約可		
その他特筆すべき事項	イー・アール・エム日本株式会社によるアスベスト調査において、外壁仕上塗材、内装建材の一部にアスベストの含有 (レベル 3) が確認されていますが、現状においては劣化は見受けられない旨が報告されています。なお、本投資法人は、当該アスベストの除去費用 (約 83 百万円) に係る資産除去債務を平成 28 年 12 月期 (第 19 期) から計上する予定です。			

(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。

- ・ 比率については小数第 2 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」、「延床面積」、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」については小数第 3 位をそれぞれ四捨五入して記載しています。
- ・ 「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であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・ 「用途地域」については、都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。) 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。

4. 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。

5. 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。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

1) 名 称	株式会社 SMBC 信託銀行
2) 所 在 地	東京都港区西新橋一丁目3番1号 西新橋スクエア 19 階
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼最高執行役員 古川英俊
4) 事 業 内 容	銀行業務、信託業務他
5) 資 本 金	875 億 5 千万円 (平成 28 年 7 月 1 日現在)
6) 設 立 年 月 日	昭和 61 年 2 月 25 日
7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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は、特筆すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
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、記載すべき取引関係はありません。
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。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

当該取引にかかる媒介手数料の開示について媒介者の了承を得られていないため非開示とします。

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 12 月 21 日
取得契約締結日	平成 28 年 12 月 22 日 (予定)
代金支払日	平成 28 年 12 月 22 日 (予定)
物件引渡日	平成 28 年 12 月 22 日 (予定)

9. 今後の見通し

本取得後の本投資法人の平成 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、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

物件名称	IIF 羽村ロジスティクスセンター
鑑定評価額	864 百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 28 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	864 百万円	
直接還元法による価格	866 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	
P M 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	44 百万円	うち、太陽光発電設備にかかる運営純収益は 1 百万円
一時金の運用益	0.5 百万円	
資本的支出	3 百万円	
純収益	41 百万円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	863 百万円	
割引率	4.7%	4.7%(5 年度まで)、4.8%(6-8 年度)、4.9%(9 年度以降)
最終還元利回り	5.0%	
積算価格	890 百万円	
土地比率	82.1%	
建物比率	17.9%	

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。

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI (Net Operating Income)	44 百万円
NOI 利回り	5.4%
減価償却費	8 百万円
減価償却後利回り	4.4%

- 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	6.4	
	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	2.4	
	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 ^(注3)	4,437	2.1	
	L-32	IIF 加須ロジスティクスセンター	2,361	1.1	
	L-33	IIF 羽村ロジスティクスセンター	820	0.4	
	小計			93,265	43.8

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-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			33,418
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	19.3
	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	40.4
合計			212,717	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。

【ご参考】各計算式の定義

P2(注2)の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「平均 NOI 利回り」、「平均償却後 NOI 利回り」及び「含み益」の計算式については以下をご参照ください。

【NOI 利回り】

(1)「取得(予定)資産」の NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = 取得(予定)資産の NOI * ÷ 取得(予定)価格

*NOI の計算には、各取得(予定)資産に係る取得時の不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された DCF 法における初年度運営純収益(初年度に特殊要因がある場合等には2年目の運営純収益)を使用しています。以下【償却後 NOI 利回り】において同じです。なお、優先交渉権確保物件については、優先交渉権に係る行使条件として定められた額を取得予定価格として使用しています。

(2)「取得(予定)資産」の平均 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

取得(予定)資産の平均 NOI 利回り * = 取得(予定)資産の NOI の合計 ÷ 取得(予定)価格の合計

*取得(予定)資産の平均 NOI 利回りは、取得時の鑑定評価書又は調査報告書に基づいて算出しており、本投資法人の取得後の実績値とは異なります。

【償却後 NOI 利回り】

(1)「取得(予定)資産」の償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

償却後 NOI 利回り = (NOI - 減価償却費 *) ÷ 取得(予定)価格

*減価償却費は、取得予定資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算しています。

(2)「取得(予定)資産」の平均償却後 NOI 利回りは、以下の計算式により求めています。

取得(予定)資産の平均償却後 NOI 利回り = (取得(予定)資産の NOI の合計 - 取得(予定)資産の減価償却費の合計) ÷ 取得(予定)価格の合計

【含み益】

「含み益」とは、鑑定評価額(又は試算価格、調査価格)と取得(予定)価格との差額をいいます。なお、取得(予定)価格は、売買契約書又は基本協定書に記載された各不動産又は信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)を記載しています。また、必ずこの含み益が現実化することが保証されているわけではないことにご留意下さい。