

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20階
 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 インターストリアル本部長 深井 聡明
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日下記の通り匿名組合出資持分の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得資産の概要

1) 取得資産	国内不動産を信託財産とする信託受益権(以下「本物件」又は「本信託受益権」といいます。)を運用資産とする匿名組合出資持分
2) 資産名称	合同会社SBSロジファンド1号(以下「SLF1」ということがあります。)匿名組合出資持分(注1)
3) 信託の対象不動産	京田辺ロジスティクスセンター(注2)
4) 出資金額	10百万円(匿名組合出資持分1.25%)
5) 契約締結日	平成25年12月12日
6) 出資持分取得日	平成25年12月12日
7) 出資持分取得資金	自己資金による

(注1) 匿名組合出資持分のスキーム・詳細については、下記「3. 取得資産の内容 1) 出資対象である匿名組合の全体スキームと概要」をご参照ください。

(注2) SLF1は、今回、本信託受益権の51%の準共有持分を取得します。なお、取得後は、本信託受益権は、有限会社新橋キャピタル(当該51%の準共有持分の前保有者。以下「準共有者」ということがあります。)との準共有となりますが、有限会社新橋キャピタルが引き続き保有する本信託受益権の49%の準共有持分については、平成26年6月1日から平成28年11月30日までの間、SLF1が優先購入権を行使することができます(詳細は「3. 取得資産の内容 1) 出資対象である匿名組合の全体スキームと概要」をご参照ください。)

2. 取得の理由

本投資法人は、本物件を運用資産とする匿名組合出資持分の取得(以下「本匿名組合出資」といいます。)及びこれに伴う本物件に関する優先購入権の取得が、資産運用戦略(CRE提案による競合を回避した取得・1口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得等)に合致すると判断したことから、本匿名組合出資を決定いたしました。

なお、本件は、本投資法人が、本物件の実質的な売主である大手物流企業SBSホールディングス株式会社に対しCRE提案を行い、ファンド組成による匿名組合出資型の契約の仕組みを活用した本投資法人初の匿名組合出資持分の取得となります。また、本投資法人は、本匿名組合出資を契機に、今後、流動化が可能であると本投資法人が考えている最新鋭の物流施設を保有するSBSホールディングス株式会社との物件パイプラインを構築することも意図しております。

本匿名組合出資の意思決定に際しては、主に「収益性」、「継続性」及び「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。今後も、本投資法人では、様々なCRE提案のメニューを揃え、競合を回避した物件取得に注力して参ります。

本匿名組合出資の意思決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

■取得ハイライト

- ・日本を代表する大消費地である大阪及び京都に近接し、かつ土地希少性の高い京都府内の物流適地に位置する大型物流施設
- ・宝酒造グループの物流を担うタカラ物流システム株式会社が本社及び西日本エリアにおける基幹物流センターとして入居する高い継続性
- ・24時間運用可能、最大15mの庇を備えた3面バース、床荷重2.0t/m²、天井高最大5.8mの優れたスペック

■継続性

- ・京都市に本社を有する宝酒造株式会社の子会社であるタカラ物流システム株式会社の本社及び西日本における基幹物流の拠点として平成19年に新設された物流センター
- ・宝酒造京都伏見工場にも近接しており、テナントにとって利便性の高い施設
- ・テナントによる空調機、定温庫、敷地内トラック洗車場等、原状回復義務を伴う一定規模の設備投資実績

■汎用性

<立地>

関西圏の大消費地へのアクセスに優れる物流適地

- ・大消費地である大阪及び京都に近接し、関西圏の主要都市を配送圏内に抱えると共に、高速道路網の更なる整備により、近畿圏における広域配送拠点としてのポテンシャルを備える立地
- ・周辺エリア（大住工業団地）には、物流・工場などの不動産が集積しており、24時間のオペレーションが可能な産業用不動産としての高い汎用性

<施設>

汎用的スペックを備え、庫内作業効率が高い施設

- ・敷地内のトラック導線に優れる建物配置、1階の3面には雨天荷役が可能な最大15mの庇を備えたバースを完備
- ・天井高（梁下有効）5.5m（1F）～5.8m（2F）、床荷重2.0t/m²と多様な荷物に対応が可能な汎用的スペック
- ・荷物用エレベータ2基、垂直搬送機5基（テナント資産）を備え、縦持ち機能にも優れる

【写真及び地図】

(外観)



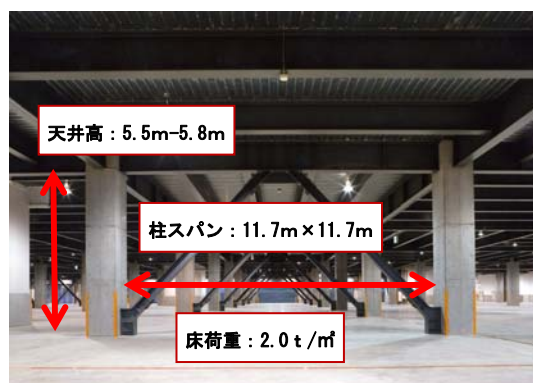
(外観：多面バース)



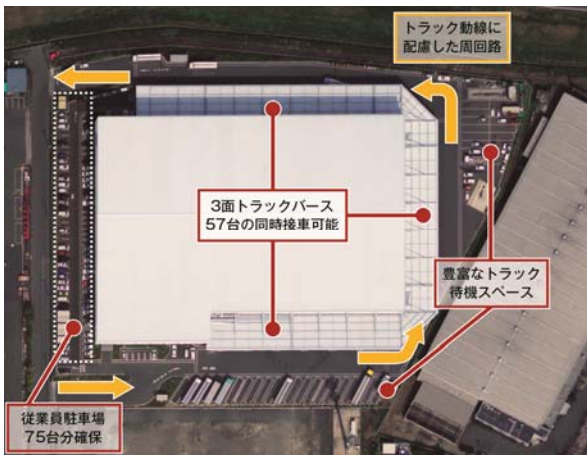
(雨天時の荷役が可能な15mの庇)



(汎用的な建物スペック)



(トラック導線に優れる建物配置)



(出所) 株式会社パスコ

(大阪・京都の大消費地を含む関西広域をカバー) (注)



(注) 株式会社パスコが提供する MarketPlannerGIS のデータに基づき本投資法人が資産の運用を委託する三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)が作成しました。

(所在地図)



3. 取得資産の内容

1) 出資対象である匿名組合の全体スキームと概要

営業者名	合同会社SBSロジファンド1号
匿名組合契約の有効期間	平成28年11月30日まで(但し、同日が営業日でない場合は翌営業日(越月する場合は前営業日)とし、また、S L F 1のノンリコース・ローンが残存している場合には、その全額が完済されるまでの間延長される。)
匿名組合出資等の総額	800百万円

全体スキームは以下の通りです。

平成 25 年 12 月 13 日	・ S L F 1 が本信託受益権の準共有持分 51%を取得(注 1)
平成 26 年 6 月 1 日 ～平成 28 年 11 月 30 日	・ S L F 1 優先購入権行使期間 (本信託受益権の準共有者 (有限会社新橋キャピタル) から本信託受益権の準共有持分 49%を追加取得するための優先購入権) (注 2) (注 3)
平成 28 年 11 月 30 日	・ S L F 1 のノンリコース・ローン予定弁済期日
平成 29 年 11 月 30 日	・ S L F 1 のノンリコース・ローン最終弁済期日

- (注1) S L F 1 が締結するプロジェクト契約上、S L F 1 が保有する本信託受益権 (但し、S L F 1 が本信託受益権の準共有持分 49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分 51%のみ。) に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。
- (注2) S L F 1 は、準共有者に対し、平成 26 年 6 月 1 日から平成 28 年 11 月 30 日までの間、本信託受益権の準共有持分 49%に対する優先購入権を有する予定です。S L F 1 が優先購入権を行使した場合、準共有者は本信託受益権の準共有持分 49%をS L F 1 に売却するよう協議しなければならず、両者の間に合意が成立した場合はS L F 1 が購入し、両者の間に合意が成立しないか又は成立しないことが明らかになった場合等は本投資法人に当該優先購入権が移転する旨、S L F 1、準共有者、BMSアセットマネジメント株式会社及び株式会社エーマックスとの間の受益権準共有者間協定 (以下「受益権準共有者間協定」といいます。) にて約定する予定です。
- (注3) 本信託受益権の準共有持分 49%の取得が行われる場合でも、本投資法人は原則として追加の匿名組合出資を行わない予定です。

匿名組合契約の概要は以下の通りです。

合同会社SBSロジファンド1号	
不動産信託受益権等 3,150 百万円 (注 4)	ノンリコース・ローン 2,350 百万円
	匿名組合出資等 800 百万円

全体スキーム及び匿名組合契約の概要

- (注4) S L F 1 は、平成 25 年 12 月 13 日付で、本信託受益権の準共有持分 51%を取得する予定です。なお、上記金額 (百万円未満切捨て) には、本信託受益権の取得諸経費、匿名組合組成費用等を含みます。
- (注5) 本信託受益権の準共有持分 51%に関する不動産鑑定評価額は 3,120 百万円 (価格時点:平成 25 年 11 月 30 日) です。
- (注6) 匿名組合出資等のうち、本投資法人は 10 百万円 (出資総額の 1.25%) を出資する予定です。本投資法人が匿名組合出資を行う出資持分の評価額は 12.2 百万円 (価格時点:平成 25 年 11 月 30 日) です。なお、出資金額は、不動産鑑定評価額を参考に、その他価格に影響する要素を考慮の上、決定しています。
- (注7) BMSアセットマネジメント株式会社がS L F 1 のアセットマネージャーとなる予定であり、同社は受託したアセットマネジメント業務の一部を株式会社エーマックスに再委託します。なお、本投資法人及び資産運用会社と、上記各社との間に特別な利害関係はありません。
- (注8) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が匿名組合組成の財務アドバイザーとなっています。

計算期間: 毎年 2 月 1 日から 4 月末日まで、5 月 1 日から 7 月末日まで、8 月 1 日から 10 月末日まで、及び、11 月 1 日から翌年 1 月末日までの各 3 か月間です。但し、初回の計算期間は本契約締結日から平成 26 年 4 月末日までとし、本契約が終了する場合は当該終了日をもって最終の計算期間の終期とされています。

損益分配: 出資者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。また、各計算期間において本事業の損失が生じた場合には、本事業の損失の額を限度として、各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。但し、各出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を超える場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。

そ の 他	<p>匿名組合営業者等に付与される準共有持分の優先購入権及び匿名組合出資持分の取得に伴い本投資法人に付与される優先購入権は以下の通りです。</p> <p>(1) 本信託受益権の49%の準共有持分に係る優先購入権</p> <table border="1" data-bbox="491 241 1401 757"> <tr> <td data-bbox="491 241 794 338">権利の内容</td> <td data-bbox="794 241 1401 338">受益権準共有者間協定上、本信託受益権の49%の準共有持分について、優先的に購入する権利を有する旨規定されています。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 338 794 562">優先購入権の行使期間及び行使主体</td> <td data-bbox="794 338 1401 562">平成26年6月1日から平成28年11月30日までの優先購入権行使期間の間、優先購入権はS L F 1に付与されるが、(a)優先購入権行使期間内に、S L F 1が優先購入権を行使しない旨を書面で通知した場合、又は、(b)当該期間内にS L F 1による買取が実行できない場合若しくは実行できないことが明らかになった場合、優先購入権は本投資法人に移転します。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 562 794 757">優先購入の際の価格条件</td> <td data-bbox="794 562 1401 757">本信託受益権の優先購入権の行使に当たっては、受益権準共有者間協定上定められた売買価格以上（但し、直近の鑑定評価書に記載された鑑定評価額と比較して当該売買価格の合理性が客観的に認められない場合は、S L F 1及びS L F 1以外の準共有者の間で合意した金額とします。）とする旨規定されています。</td> </tr> </table> <p>(2) S L F 1が保有する本信託受益権に関する本投資法人の優先購入権</p> <table border="1" data-bbox="491 824 1401 1413"> <tr> <td data-bbox="491 824 794 1010">権利の内容</td> <td data-bbox="794 824 1401 1010">S L F 1が締結するプロジェクト契約上、S L F 1が保有する本信託受益権（但し、S L F 1が本信託受益権の準共有持分49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分51%のみ。）に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1010 794 1205">優先購入権の行使期間</td> <td data-bbox="794 1010 1401 1205">S L F 1が締結するプロジェクト契約上、購入希望日（但し、平成27年3月末日から平成28年9月末日までの期間内の日。）までに、下記の価格条件を満たす購入価格、購入希望日を記載した優先購入権権利行使書をS L F 1及びそのアセットマネージャーに対して送付すべき旨規定されています。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="491 1205 794 1413">価格条件</td> <td data-bbox="794 1205 1401 1413">S L F 1が締結するプロジェクト契約上、S L F 1が保有する本信託受益権全部の購入価格は、匿名組合事業の所定の目標利回りが達成できることとなる金額とし、具体的な金額は優先購入権者及びS L F 1の合意により合理的な金額に決定する旨規定されています。</td> </tr> </table>	権利の内容	受益権準共有者間協定上、本信託受益権の49%の準共有持分について、優先的に購入する権利を有する旨規定されています。	優先購入権の行使期間及び行使主体	平成26年6月1日から平成28年11月30日までの優先購入権行使期間の間、優先購入権はS L F 1に付与されるが、(a)優先購入権行使期間内に、S L F 1が優先購入権を行使しない旨を書面で通知した場合、又は、(b)当該期間内にS L F 1による買取が実行できない場合若しくは実行できないことが明らかになった場合、優先購入権は本投資法人に移転します。	優先購入の際の価格条件	本信託受益権の優先購入権の行使に当たっては、受益権準共有者間協定上定められた売買価格以上（但し、直近の鑑定評価書に記載された鑑定評価額と比較して当該売買価格の合理性が客観的に認められない場合は、S L F 1及びS L F 1以外の準共有者の間で合意した金額とします。）とする旨規定されています。	権利の内容	S L F 1が締結するプロジェクト契約上、S L F 1が保有する本信託受益権（但し、S L F 1が本信託受益権の準共有持分49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分51%のみ。）に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。	優先購入権の行使期間	S L F 1が締結するプロジェクト契約上、購入希望日（但し、平成27年3月末日から平成28年9月末日までの期間内の日。）までに、下記の価格条件を満たす購入価格、購入希望日を記載した優先購入権権利行使書をS L F 1及びそのアセットマネージャーに対して送付すべき旨規定されています。	価格条件	S L F 1が締結するプロジェクト契約上、S L F 1が保有する本信託受益権全部の購入価格は、匿名組合事業の所定の目標利回りが達成できることとなる金額とし、具体的な金額は優先購入権者及びS L F 1の合意により合理的な金額に決定する旨規定されています。
権利の内容	受益権準共有者間協定上、本信託受益権の49%の準共有持分について、優先的に購入する権利を有する旨規定されています。												
優先購入権の行使期間及び行使主体	平成26年6月1日から平成28年11月30日までの優先購入権行使期間の間、優先購入権はS L F 1に付与されるが、(a)優先購入権行使期間内に、S L F 1が優先購入権を行使しない旨を書面で通知した場合、又は、(b)当該期間内にS L F 1による買取が実行できない場合若しくは実行できないことが明らかになった場合、優先購入権は本投資法人に移転します。												
優先購入の際の価格条件	本信託受益権の優先購入権の行使に当たっては、受益権準共有者間協定上定められた売買価格以上（但し、直近の鑑定評価書に記載された鑑定評価額と比較して当該売買価格の合理性が客観的に認められない場合は、S L F 1及びS L F 1以外の準共有者の間で合意した金額とします。）とする旨規定されています。												
権利の内容	S L F 1が締結するプロジェクト契約上、S L F 1が保有する本信託受益権（但し、S L F 1が本信託受益権の準共有持分49%を取得するまでの間は、本信託受益権の準共有持分51%のみ。）に関し、本投資法人が優先的に購入する権利を有する旨規定されています。												
優先購入権の行使期間	S L F 1が締結するプロジェクト契約上、購入希望日（但し、平成27年3月末日から平成28年9月末日までの期間内の日。）までに、下記の価格条件を満たす購入価格、購入希望日を記載した優先購入権権利行使書をS L F 1及びそのアセットマネージャーに対して送付すべき旨規定されています。												
価格条件	S L F 1が締結するプロジェクト契約上、S L F 1が保有する本信託受益権全部の購入価格は、匿名組合事業の所定の目標利回りが達成できることとなる金額とし、具体的な金額は優先購入権者及びS L F 1の合意により合理的な金額に決定する旨規定されています。												

2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社SBSロジファンド1号
所 在 地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人SLF 職務執行者 見上 正美
事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	10万円
設 立 年 月 日	平成25年11月21日
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	本投資法人及び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。また、本投資法人及び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、人的関係、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、本投資法人及び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、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

3) 信託の対象不動産の概要

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 契 約 の 期 間	平成18年3月24日から平成35年12月31日まで			
所 在 地	京都府京田辺市大住濱55-13 (注1)			
土 地	面 積	25,853.00 m ² (注1)		
	用 途 地 域	工業専用地域 (注2)		
	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権		
建 物	構 造 と 階 数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 (注1)		
	延 床 面 積	33,243.99 m ² (注1)		
	指 定 容 積 率 / 建 ぺ い 率	200%/60%	種 類	倉庫 (注1)
	所 有 ・ そ れ 以 外 の 別	所有権	建 築 時 期	平成19年3月 (注1)
	設 計	鹿島建設株式会社		
	施 工	鹿島建設株式会社		
建 築 確 認 機 関	株式会社京都確認検査機構			
耐震性に関する事項	予想損失率5.6% (株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社の共同作成による地震リスク分析報告書に基づく)			
鑑 定 評 価 額	(対象不動産51%持分の鑑定評価額) 3,120百万円 (平成25年11月30日時点)			
	(本投資法人の出資持分の意見価格) 12.2百万円 (平成25年11月30日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	シービーアールイー株式会社			
現 所 有 者	有限会社新橋キャピタル			
テ ナ ン ト の 内 容	テナントの総数	1 (テナント名: タカラ物流システム株式会社)		
	総 賃 料 収 入	非開示 (注3)		
	敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注3)		
	総 賃 貸 面 積	33,243.99 m ²		
	総 賃 貸 可 能 面 積	33,243.99 m ²		
	稼 働 率	100%		
	契 約 期 間	平成19年3月30日から平成29年12月31日まで		
	契 約 種 類	普通建物賃貸借契約		
	賃 料 改 定	賃貸借期間開始後2年毎に経済情勢・公租公課等を考慮し、双方協議の上改定可能		
	中 途 解 約	平成29年6月末日までに意思表示を行うことにより、平成29年12月末日において契約を終了できる。但し、テナントは契約終了日から平成29年12月末日までの期間に相当する賃料相当額を支払う		

担保設定の有無	無
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ S L F 1 は、本信託受益権を有限会社新橋キャピタルとの間で準共有し、同社、BMSアセットマネジメント株式会社及び株式会社エーマックスとの間で信託受益権準共有者間協定書を平成 25 年 12 月 13 日に締結する予定です。 ・ 取得に先立ち、S L F 1 が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、土壌汚染が存在するリスクは小さいことを確認しております。

(注1) 「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。また、「面積」、「構造と階数」、「延床面積」、「種類」、「建築時期」に関する記載については、登記簿上に表示されているものをそのまま記載しています。なお、上記数量は一棟の建物について記載しています。

(注2) 「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。

(注3) テナントの承諾が得られないため非開示とさせていただきます。

4. 媒介の概要

なし

5. 今後の見通し

本匿名組合出資持分の取得による本投資法人の平成 25 年 12 月期（第 13 期：平成 25 年 7 月 1 日～平成 25 年 12 月 31 日）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。

以上

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

(ご参考)

【本信託受益権の準共有持分 51%の鑑定評価サマリー】

鑑定機関	シービーアールイー株式会社	
鑑定評価額	3,120 百万円（注）	
価格時点	平成 25 年 11 月 30 日	
直接還元法による収益価格	6,160 百万円	
	還元利回り	5.6%
DCF 法による収益価格	6,120 百万円	
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	5.8%
原価法による積算価格	4,210 百万円	
	土地割合	60.6%
	建物割合	39.4%

(注) 鑑定評価額は、一棟の建物及びその敷地の価格を求め、信託受益権の準共有持分である 51%を乗じて求めております。