

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 久我卓也  
問合せ先 インダストリアル本部長 西川嘉人  
TEL. 03-5293-7091

### 国内不動産の取得に関するお知らせ【IIF 横浜都筑テクノロジーセンター】

本投資法人は、本日、下記の通り国内不動産を取得することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

- 1) 取得予定資産 : 不動産
- 2) 物件名称 : IIF 横浜都筑テクノロジーセンター  
(後記「3. 取得資産の概要」をご参照下さい。)
- 3) 取得価格 : 1,100 百万円
- 4) 鑑定評価額 : 1,240 百万円 (価格時点:平成 22 年 12 月 1 日)
- 5) 契約締結日 : 平成 22 年 12 月 21 日 (予定)
- 6) 取得予定日 : 平成 22 年 12 月 21 日 (予定)
- 7) 取得先 : 日本土地建物株式会社  
(後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。)
- 8) 取得資金 : 自己資金
- 9) 決済方法 : 引渡時一括

#### 2. 取得の理由

本投資法人は、本物件の特性が運用戦略(分配金の上昇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、本物件の取得を決定いたしました。本物件は IIF 戸塚テクノロジーセンター(底地)に続き 2 件目となる研究開発施設案件となります。

なお、本物件取得の意思決定に際しては、下記の通り主に「収益性」「継続性」「汎用性」の 3 つの軸から物件を評価いたしました。

##### 1) 収益性

本物件の NOI 利回りは約 7.3%であり、分配金に寄与する減価償却後の利回りも約 6.6%と、本投資法人の有する既存ポートフォリオの減価償却後利回りを上回る利回りを確保できるため、分配金の上昇に寄与します。

また、賃料については、平成 32 年 9 月 30 日までの間 3 年毎に 2%増額することから、さらなる分配金の上昇を見込むことができます。(賃貸借契約の詳細については、後記「3. 取得資産の概要」をご参照下さい。)

##### 2) 継続性

本物件は、ドイツに本社を置く「認証業務」業界最大手 テュフ ラインランド グループ の日本法人、テュフ ラインランド ジャパン株式会社と長期の定期建物賃貸借契約(平成 42 年 9 月 30 日迄、残存期間約 20 年間)を締結しており、同社による長期安定・継続した利用を見込むことができます。

同社の主要業務である「製品・サービス等の認証業務」は、メーカーなどの依頼主の製品や製造プロセスの確かさを「認証」することによって日々グローバル化する製品の国際的な流通を支えるものであり、わが国の貿易の発展に欠くことのできない継続性の高い事業です。（賃借人、認証業務の仕組み及び賃借人における本物件の重要性の詳細につきましては、【別紙】をご参照下さい。）

### 3) 汎用性

本物件は、建設当初より外資系メーカーの研究所として利用されていたものを、同メーカー撤退後、テュフ ラインランド ジャパン株式会社が建物のスペックや立地環境等を高く評価し、試験設備などをほぼそのまま承継した形で現在利用しており、研究所としての高い汎用性を有しています。

また、本物件は、周辺に共同住宅、戸建住宅、カーディーラー等の店舗、データセンター等が建ち並び、用途多様性の高いエリアに所在していることから、土地そのものについても高い汎用性を有しています。

### 3. 取得資産の概要

物 件 名 称	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター
所 在 地	神奈川県横浜市都筑区北山田 4-25-2
用 途 地 域	準住居地域（一部第二種中高層住居専用地域）
面 積	土地：3,478.69 m <sup>2</sup> 建物：4,655.48 m <sup>2</sup>
建 物 構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
種 類	研究所
指定容積率・建ぺい率	準住居地域：200% / 70%（注） 第二種中高層住居専用地域：150% / 60% （注）本物件に係る土地の建ぺい率は、本来 60%ですが、角地加算により 70%となっております。
地 震 P M L	予想損失率 3.3% （株式会社イー・アール・エスによる地震リスク分析報告書に基づく）
所有・それ以外の別	所有権
建 築 時 期	平成 8 年 2 月
担 保 設 定 の 状 況	なし
取 得 価 格	1,100 百万円
鑑 定 評 価 額	1,240 百万円（価格時点：平成 22 年 12 月 1 日）
鑑 定 評 価 機 関	財団法人日本不動産研究所
その他特筆すべき事項	なし
テナントの総数	1
テナント名	テュフ ラインランド ジャパン株式会社
年 間 賃 料	85,290,000 円
年 間 共 益 費	28,422,000 円
総 賃 貸 可 能 面 積	4,655.48 m <sup>2</sup>
総 賃 貸 面 積	4,655.48 m <sup>2</sup>
契 約 期 間	平成 20 年 10 月 1 日から平成 42 年 9 月 30 日（22 年間）
契 約 種 類	定期建物賃貸借契約
賃 料 改 定	<賃料部分> 平成 20 年 10 月 1 日より平成 32 年 9 月 30 日までは 3 年毎に 2%増額。 平成 32 年 10 月 1 日より平成 42 年 9 月 30 日までは 2 年毎に全国消費者物価指数等の変動等一般的な経済情勢の変動を考慮して協議の上改定。 協議が整わない場合は、従前の賃料によるものとする。 <共益費部分> 平成 20 年 10 月 1 日より平成 32 年 9 月 30 日までは改定は行わない。 平成 32 年 10 月 1 日より平成 42 年 9 月 30 日までは 2 年毎に全国消費者物価指数等の変動等一般的な経済情勢の変動を考慮して協議の上改定。 協議が整わない場合は、従前の賃料によるものとする。
中 途 解 約	平成 30 年 9 月 30 日までは不可。以降 12 ヶ月前までに事前に書面にて通知することにより解約可。
敷 金	92,000,000 円
そ の 他	本投資法人は本物件取得に先立ち、土壌環境評価（PHASE 1）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、本土地に土壌汚染リスクが存在する可能性は小さいことを確認しております。
--	---

#### 4. 取得先の概要

(1) 名称	日本土地建物株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区霞が関 1-4-1
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉田 卓郎
(4) 事業内容	オフィスビル・商業施設・物流施設・マンション・戸建住宅の企画・開発・設計・監理・賃貸、テナントリーシング 都市開発事業の企画・実施、宅地の造成・開発 CRE（企業不動産）戦略支援 不動産の有効活用・証券化・投資に係わるコンサルティング 不動産鑑定評価、不動産の調査・分析、デューデリジェンス
(5) 資本金	170 億円（平成 22 年 10 月 31 日現在）
(6) 設立年月日	昭和 29 年 5 月
(7) 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・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・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・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。

#### 5. 本物件取得先の状況

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

本物件の取得にあたっては、本投資法人とは関係のない第三者を媒介人とする媒介契約を締結しておりますが、媒介人より社名、媒介報酬等を開示することにつき承諾を得られなかった為、社名、媒介報酬等について非開示としております。

#### 7. 決済方法等

自己資金にて充当予定です。

#### 8. 取得の日程

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

#### 9. 今後の見通し

本件取得は、本投資法人の平成 22 年 12 月期（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）における収益の増加に寄与しますが、寄与する日数が少ないため、収益の増加額は限定的となります。このため平成 22 年 8 月 10 日付「平成 22 年 6 月期決算短信（REIT）」における平成 22 年 12 月期の運用状況の予想（平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日）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/>

【本物件の写真】



電波暗室

太陽電池モジュール試験室

無響室

屋外太陽電池モジュール試験設備

(注) 上記写真の試験設備は本投資法人の保有資産ではありません。

【本物件の所在地図】

<物件地図（広域図）>



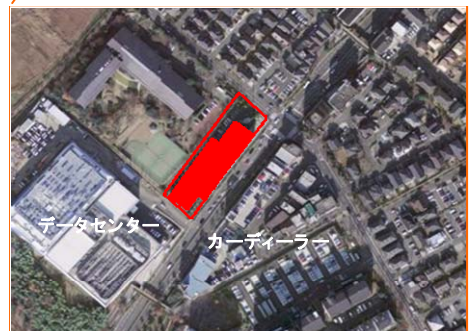
<物件地図（詳細図）>



(地図データ提供元：株式会社パスコ)

(注) いかなる形式においても無断でこの地図の全部または一部を複製し、利用することを強く禁じます。

(航空写真出典：yahoo)



【本物件の収支見込】

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	80.8 百万円
NOI 利回り	7.3%
減価償却費	8.5 百万円
減価償却後利回り	6.6%

- ・ 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。
- ・ 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。

【鑑定評価サマリー】

鑑定評価書の概要		
鑑定機関	財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	1,240 百万円	
価格時点	平成 22 年 12 月 1 日	
直接還元法による収益価格	1,240 百万円	
	還元利回り	5.8%
DCF 法による収益価格	1,230 百万円	
	割引率	5.9%
	最終還元利回り	6.3%

【本物件取得後の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	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター (注 2)	13,700	14.1
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	6.7
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	5.5
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	2.2
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	2.1
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	1.3
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	1.2
	小計		32,090	33.1
工場・研究開発施設	F-1	IIF 戸塚テクノロジーセンター (底地)	4,500	4.6
	F-2	IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	1.1
	小計		5,600	5.8
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	18.7
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	42.4
	小計		59,210	61.1
	合計		96,900	100.0

(注 1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産を L (物流施設)、F (工場・研究開発施設) 及び I (インフラ施設) の 3 つに分類し、分類毎に番号を付したものです。

(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 53%を保有する準共有物であります。

【別紙】

【賃借人及び認証業務の仕組み等について】

① 賃借人について

テュフ ラインランド グループは、世界 61 カ国に約 490 拠点を擁し、ドイツに本部を置きグローバルに事業展開をしている認証業界のトッププレイヤーの一角であり、140 年間にわたり、人・環境・機械の安全と、健康に関する分野でのサービスを提供しています。

テュフ ラインランド ジャパンは 1983 年に設立され、現在、新横浜の本社を始めとした 4 事業所、および（中核拠点である本物件の他に）4 試験所（横浜・大阪・広島・福岡）を擁しています。テュフ ラインランド ジャパンは同グループのアジア太平洋地域本社でもあり、アジア 9 カ国における、検査ラボを含む 30 以上の事業所を統括するアジア統括上の重要拠点です。

② 賃借人の事業について（認証の意味と仕組み）

「認証」とは、製品、プロセス、サービスが特定の要求事項（規格等）に適合していることを第三者が文書で保証することを言います。

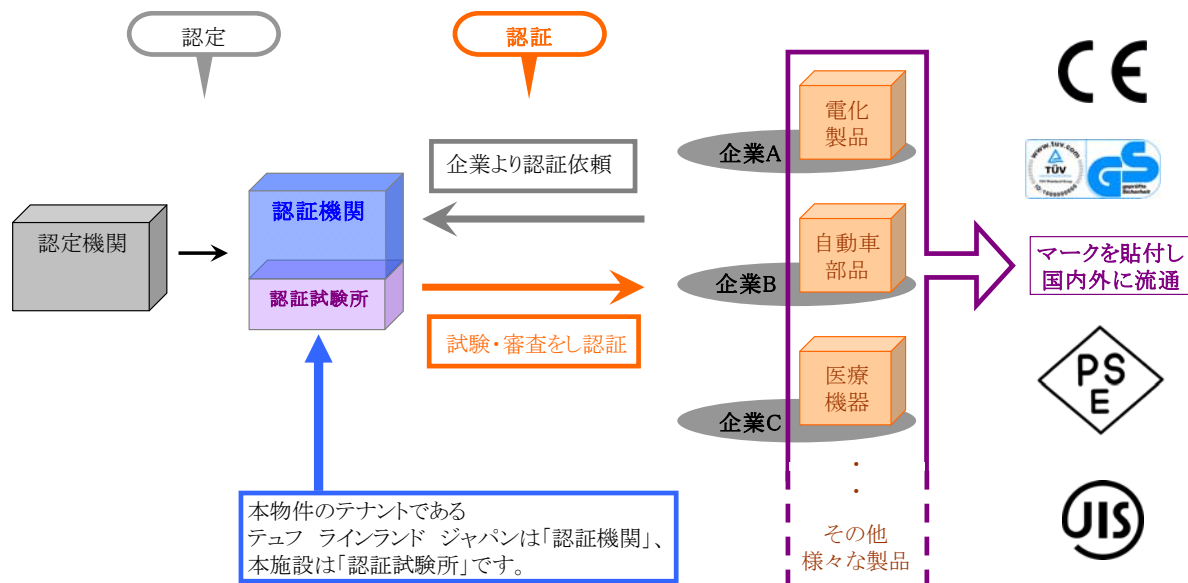
製品の流通においては日々グローバル化が進み、店舗やインターネット等で海外製品を目にする機会が増え、日本からも多くの製品が輸出されている中、安全性に対する消費者の関心はますます高まっています。そこで、製品の流通に際し一定の基準への適合や安全性等を確保することが要求され、ここで第三者認証制度が活用されます。

認証を行う第三者機関として認定された「認証機関」\*が試験・審査を行い、製品やその製造プロセス、サービス等の品質や安全性を「認証」することで製品の安全性が保証され、認証を取得した製品にはその証として特定のマーク（CE マーク、PSE マーク等）が貼付されます。これらのマークはその製品が特定の基準や安全性等について第三者機関によって審査・認証されたことを意味します。

テュフ ラインランド ジャパンは上記の「認証機関」として、製品・サービス・企業等に関する試験・審査などを含めた各種「認証業務」を行っており、証明書発行数で世界 No. 1 の実績を有しています。

\*「認証機関」とは、製品・サービス等が規格に適合しているかを審査・証明する機関であり、「認定機関」から第三者機関として能力を審査され「認定」された機関です。

【製品認証の一般的なイメージ】



代表的な認証(例示)	分類	認証の概要
CE マーキング	地域規格	EU で販売される指定製品に貼付を義務づけられているマークであり、製品が要求事項に適合していることを示すものです。EU 市場域内での自由な流通を行うためのパスポートとして機能しています。
PSE マーク	国家規格 (日本)	屋内コンセントから AC100V を供給されて使用する電気機器の国内での販売・陳列の際に貼付を義務付けられている安全規格適合認証です。
GS マーク	国家規格 (ドイツ)	ドイツの機器・製品安全法に基づいて検査され安全性が認証された製品につけられるマークで、ヨーロッパで幅広く認知されています。
JIS マーク (参考)	国家規格 (日本)	日本工業規格に合格した鉱工業製品につけるマークです。

### ③ 賃借人における本物件の重要性

本物件は、製品の安全・適合検査等を行うための多種多様な試験設備を備えた、賃借人にとって国内唯一のフルラインの試験所であり、同社の業務の中核を担う施設です。加えて、本物件は世界各国の認定機関から認定を受けた施設であり、同社が世界 No. 1 を誇る証明書の発行に関する認証試験は本物件を中心に行われております。

また、本物件はテュフ ラインランド グループのアジア太平洋地域本社でもあるテュフ ラインランド ジャパン本社（所在：横浜市港北区新横浜）と同一沿線に所在し、従業員・顧客の移動上の利便性が高く、さらに、近年急速に高まる太陽光発電関連製品の評価需要に応えるべく平成21年に近隣に同社が開設した「太陽光発電評価センター」との連動性にも優れ、一連の認証業務を効率的に行える立地優位性を有していることから、本物件は極めて重要性が高いものと考えております。

以上