

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 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

国内不動産の取得に関するお知らせ【IIF 川口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。)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) 特定資産の種類 : 不動産
- 2) 物件名称 : IIF 川口ロジスティクスセンター
(後記「3. 取得資産の概要」をご参照下さい。)
- 3) 取得価格 : 1,770 百万円
- 4) 鑑定評価額 : 2,790 百万円 (価格時点:平成 24 年 12 月 1 日)
- 5) 契約締結日 : 平成 24 年 12 月 7 日
- 6) 取得予定日 : 平成 24 年 12 月 25 日 (予定)
- 7) 取得先 : 明治ロジテック株式会社
(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、本物件の特性が本投資法人の運用戦略(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、本物件を取得します。本物件は株式会社明治の連結子会社でグループ唯一の物流企業である明治ロジテック株式会社に対する CRE 戦略(※)提案に基づく相対取引であり、売主の売却希望時期に合わせ、手元資金で取得いたします。

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。

本投資法人は、今後も企業の CRE 戦略に対する独自の提案型取得活動を展開し、優良資産の積み上げを行って参ります。

※CRE (Corporate Real Estate) 戦略とは、経営戦略的観点から、企業価値最大化のために企業が保有する不動産について最適かつ効率的に運用するという考え方です。

1) 収益性

本物件の NOI 利回りは約 6.7%であり、分配金の向上に寄与する減価償却後の利回りも約 6.0%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大きく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。(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、明治ロジック株式会社の物流機能効率化ニーズ（明治グループ内での物流機能移転集約ニーズ）に対する本投資法人独自のCRE戦略提案により取得するものです。

明治ロジック株式会社は、本投資法人による本物件取得から約2年間、後記「3. 取得資産の概要」記載の賃貸借条件に基づき、引き続き本物件を利用いたします。

本投資法人は、本物件取得から約2年後の賃貸借契約満了に伴う明治ロジック株式会社退去の可能性を見据え、速やかに後継テナントのリーシング活動を開始いたします。本投資法人は、本物件の持つ物流拠点として需要の高い立地特性と、幅広い温度帯に対応できる汎用的かつ高い施設スペックにより、主に東京都心及び埼玉県南部向けの短時間配送を目的に本物件を活用する後継テナントの誘致が十分可能であると評価しており、本物件からの継続的かつ安定的な収益の更なる向上を目指します。

3) 汎用性

《立地》

埼玉県内で物流立地として最も需要が集まる古くからの交通の要衝

本物件の所在する埼玉県川口市及び近接する戸田市（いわゆる「川口・戸田」ゾーン）は、都心から約15km圏の埼玉県南部に位置し、荒川を隔てて東京都北区及び板橋区と隣接する古くからの交通の要衝であり、現在は東京への物流拠点として、多数の倉庫や配送センターが集積しています。

「川口・戸田」ゾーンは、JR埼京線や高速道路網の発展と共にその交通利便性が向上し、東京都心及び埼玉南部を見据えた配送拠点として県内で最も需要が集まるエリアです。

東京都心部へのアクセスの良さと広域配送にも対応できる高い利便性

近傍の国道17号線を利用して東京都心部へ比較的短いリードタイムで集配送することが可能であり、また、国道17号線や国道122号線を経由して環状7号線や国道298号線を利用することで都内北部及び埼玉県南部をカバーすることができるため、都内及び埼玉県南部への短時間配送を前提とした物流立地として高い利便性を有します。

これに加え、首都高速5号池袋線、首都高速川口線、東京外環自動車道も利用可能であることから、首都圏主要エリア及び全国主要都市への高速アクセスも良好です。

良好なオペレーション環境と安定的な雇用確保

本物件の北側に住宅の集積が見られるものの、用途地域が工業地域であり、工場・倉庫・河川に囲まれていることからオペレーション環境も良く、中長期的にも物流施設運営に適した立地です。なお、最寄駅（JR埼京線「戸田公園駅」、JR京浜東北線「西川口駅」・「川口駅」）から本物件の周囲に至るまで住宅地が広がっており、雇用確保も安定的に見込める立地であると考えられます。

新規施設の供給が限定的な希少立地

大型の開発用地の不足から新規施設の供給に限られることもあり、供給過剰に陥る可能性も低く、将来的な立地競争力は維持されるものと判断しております。本物件の周辺エリアにおいても、今後賃貸物流施設の新規供給は予定されていないことから、大型物流施設の賃貸マーケットは需給バランスのとれた状況が当面続くものと見込まれます。

《東京・埼玉の広範囲をカバーする高い利便性》



《産業系用途の施設が集積する良好なオペレーション環境》



《施設》

高いスペックと汎用性を備え、四温度帯への対応が可能な施設

本物件は、倉庫部分4階建て（事務所を含めると6層）、延床面積約3,500坪の、物流拠点の集約・統廃合の受け皿となり得る物流施設です。

トラックバースが1階及び3階に合計26台分あり（スロープにより3階にアプローチが可能）、貨物用エレベーター2基、垂直搬送機3基によって縦持ち機能に優れるとともに、ドックレベラー（コンテナやトラックの荷台とプラットフォームの高低差を調整する装置）を7基備えていることから、海上コンテナなどを含め、どのような荷姿の貨物にも対応出来るスペックを備えています。

床荷重は1.5t/m²~1.8t/m²、倉庫部分の梁下有効天井高は1階5.5m、2階6.5m、3-4階5.8m、基準柱スパンは8.4m×9.5mと、基本スペックにも高い汎用性を備えており、また、四温度帯（常温、冷凍、冷蔵、パーシャル）の全てに対応可能であることから、冷凍・冷蔵に限らず常温でも様々な業種の荷物に対応することが可能です。

なお、周辺には住宅も見られますが、トラックバースを河川側に配置することで周辺環境に考慮した設計となっており、安定したオペレーションが可能です。

《利便性と周辺環境に配慮した建物配置》



《汎用性の高い基本スペック》



《3階トラックバースへの入庫作業》



3. 取得資産の概要

物件名称	IIF 川口ロジスティクスセンター	
所在地	埼玉県川口市緑町 4829 番地 他	
用途地域	工業地域	
面積	土地：7,397.22 m ²	建物：11,705.02 m ²
建物構造	鉄骨造陸屋根 6 階建	
種類	冷蔵倉庫・事務所	
指定容積率・建ぺい率	200% / 70% (注) (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 PML	予想損失率 10.7% (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 14 年 4 月	
担保設定の状況	なし	
取得価格	1,770 百万円	
鑑定評価額	2,790 百万円 (価格時点：平成 24 年 12 月 1 日)	
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社	
エンジニアリングレポート	報告書日付	平成 24 年 11 月 26 日
	報告書作成者	株式会社 ERI ソリューション
	今後 12 年間における修繕費・更新費 (年平均値)	修繕費： 8 百万円 更新費： 14 百万円
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	明治ロジテック株式会社	
年間賃料	テナントからの同意が得られていないため非開示	
総賃貸可能面積	11,705.02 m ²	
総賃貸面積	11,705.02 m ²	
契約期間	平成 24 年 12 月 25 日から平成 26 年 12 月 31 日 (約 2 年間)	
契約種類	定期建物賃貸借契約	
賃料改定	改定不可	
中途解約	平成 25 年 6 月 30 日までに書面にて賃貸人に通知をすることにより、平成 26 年 6 月 30 日から平成 26 年 12 月 31 日の間で、賃借人が希望する日をもって本契約を終了させることができます。	
敷金	テナントからの同意が得られていないため非開示	
設備維持管理区分	本物件の建物に付随する設備等は全て本投資法人の資産となりますが、設備の保守点検、日常修繕、資金的支出など建物の維持管理に必要な費用は全て賃借人の負担です。	
その他	本投資法人は本物件取得に先立ち、土地利用履歴調査 (PHASE 1) を株式会社フィールドパートナーズに依頼致しました。その結果、土壌汚染の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	明治ロジテック株式会社
2) 所在地	東京都文京区本郷 3 丁目 22 番 5 号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 陣谷 義直
4) 事業内容	1. 一般貨物自動車運送事業 2. 貨物利用運送事業 3. 貨物運送取扱事業 4. 倉庫業 5. 自動車整備事業 6. 総合リース事業 7. 物品販売業 8. 損害保険代理業
5) 資本金	9,800 万円
6) 設立年月日	平成 20 年 4 月 1 日

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. 媒介の概要

1) 名称	野村不動産株式会社
2) 所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 社長執行役員 中井 加明三
4) 事業内容	1. マンション分譲事業 2. 戸建分譲事業 3. 法人仲介事業 4. 投資・開発事業 5. ビルディング事業 6. 建築・設計事業 7. 資産運用事業 など
5) 資本金	20億円（平成24年4月1日現在）
6) 設立年月日	昭和32年4月15日
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。
8) 媒介手数料	先方からの同意が得られていないため非開示。

6. 決済方法等

自己資金にて引渡時一括での決済を予定しています。

7. 取得の日程

取得契約締結日	平成24年12月7日
代金支払日	平成24年12月25日（予定）
物件引渡日	平成24年12月25日（予定）

8. 今後の見通し

上記新規物件取得による、本投資法人の平成24年12月期（第11期：平成24年7月1日～平成24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。

なお、本日付で「投資法人債の発行及び長期借入金の期限前弁済に関するお知らせ」の公表を合わせて行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「平成24年12月7日付で公表した各種施策の1口当たり予想分配金に対する影響」でまとめているのでご参照ください。

以 上

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

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込 (単位:千円)	
NOI (Net Operating Income)	119,183
NOI 利回り	6.7%
減価償却費	12,293
減価償却後利回り	6.0%

- ・ 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	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	2,790 百万円
価格時点	平成 24 年 12 月 1 日
直接還元法による収益価格	2,810 百万円
還元利回り	5.8%
DCF 法による収益価格	2,790 百万円
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.8%

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 ^(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	9.3	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	4.4	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	3.6	
	L-6	IIF 厚木ロジスティクスセンター	2,100	1.4	
	L-7	IIF 越谷ロジスティクスセンター	2,000	1.4	
	L-8	IIF 西宮ロジスティクスセンター	1,300	0.9	
	L-9	IIF 習志野ロジスティクスセンター (底地)	1,190	0.8	
	L-10	IIF 習志野ロジスティクスセンター II (底地)	3,350	2.3	
	L-11	IIF 厚木ロジスティクスセンター II	3,100	2.1	
	L-12	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター	2,350	1.6	
	L-13	IIF さいたまロジスティクスセンター	1,490	1.0	
	L-14	IIF 名古屋ロジスティクスセンター	1,050	0.7	
	L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンター III	2,290	1.6	
	L-16	IIF 川口ロジスティクスセンター	1,770	1.2	
	小計			47,490	32.2
	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	3.1
F-2		IIF 横浜都筑テクノロジーセンター	1,100	0.7	
F-3		IIF 三鷹カードセンター	8,700	5.9	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	6.0	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	4.9	
小計			30,300	20.6	
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	12.3	
	I-2	IIF 羽田空港メインテナンスセンター	41,110	27.9	
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	3.7	
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	3.3	
小計			69,494	47.2	
合計			147,284	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。

【本物件の写真】

