

平成 27 年 12 月 24 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 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 福岡東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 福岡東ロジスティクスセンター（注）
4) 取得価格	1,860 百万円
5) 鑑定評価額	2,000 百万円（価格時点：平成 27 年 12 月 1 日）
6) 契約締結日	平成 27 年 12 月 24 日
7) 取得日	平成 28 年 1 月 18 日（予定）
8) 取得先	株式会社えん
9) 取得資金	自己資金
10) 決済方法	引渡時一括

（注）現時点での名称はトールエクスプレスジャパン 福岡支店であり、本投資法人が取得後に変更予定の名称を記載しております。

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、独自のネットワーク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。

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>

- ・ 売主の売却ニーズを捉え、買主としての信頼性を活かした相対取引を実現
- ・ テナントにおける拠点の重要性を背景とした賃貸借契約予定期間 15 年間に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- ・ 利回りは取得競争が激化する中でも、NOI 利回り 5.5%、償却後利回り 5.0%の収益性を確保

■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 賃借人であるトールエクスプレスジャパン株式会社は、国際物流企業であるトールグループの一員であり、北海道・東北を除く全国をカバーする物流企業
- ・ 賃借人は平成9年より自社施設として開発、現在まで運営を継続中（入居期間18年）
- ・ テナント運営施設において、九州に19支店ある中で、本物件は、全国に5ヵ所のみ展開しているカスタマーセンター及び全国8ヶ所で展開している事務ユニットが併設されており、九州エリアをカバーする重要拠点
- ・ 平成28年2月24日から15年間の定期建物賃貸借予約契約を締結済み

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

九州物流において重要拠点となる場所に立地

- ・ 福岡都市高速と九州自動車道が結節する福岡インターチェンジ周辺の物流機能集積地
- ・ 福岡中心部（博多駅）まで約10kmでアクセスできる高い交通利便性
- ・ 周辺には多くの特別積合せ貨物運送事業者^(注)が集積し、物流施設としての需要が高いエリア

(注) 特別積合せ貨物運送事業とは、一般貨物自動車運送事業として行う運送のうち、営業所その他の事業場（以下、「事業場」といいます。）において集貨された貨物の仕分を行い、集貨された貨物を積み合わせて他の事業場に運送し、当該他の事業場において運送された貨物の配達に必要な仕分を行うものであって、これらの事業場の間における当該積合せ貨物の運送を定期的に行うものを指します。（「貨物自動車運送事業法」第2条6項参照）

<施設>

オペレーションに配慮した、配送拠点として汎用性の高いスペック

- ・ 全長195mのトラックバースを有する同社最大級の配送センター
- ・ 平屋建ての物流センターで、両サイドに9.5mの庇を備え雨天時にも安定したオペレーションが可能
- ・ トラック動線を考慮した建物配置であり、荷捌きの効率が最大限になるよう配慮

外観写真



広域図



周辺地図



航空写真



出所：株式会社パスコ

配送エリア



出所：株式会社一五不動産情報サービスが作成した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が作成

3. 取得資産の内容

物件名称	IIF 福岡東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	福岡県福岡市東区蒲田四丁目9番1号			
取得価格	1,860 百万円			
鑑定評価額（価格時点）	2,000 百万円（平成 27 年 12 月 1 日時点）			
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社			
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	①鉄骨造/地上3階建て ②鉄筋コンクリート造/ 平家建て	
土地面積	34,604.36 m ²			
用途地域	市街化調整区域	建築時期	平成9年1月	
容積率 / 建ぺい率	200% / 60%	延床面積	①11,254.56 m ² ②8.30 m ² 計 11,262.86 m ²	
地震 P M L	0.2%	用途	事務所・休憩所・荷捌所	
テナントの内容	テナント数（主なテナント）	1（トールエクスプレスジャパン株式会社）		
	賃貸事業収入（年間）	非開示		
	敷金・保証金	非開示		
	総賃貸面積	11,262.86 m ²	稼働率（面積ベース）	100.0%
	総賃貸可能面積	11,262.86 m ²		
	主なテナント	契約期間	平成 18 年 2 月 24 日～平成 28 年 2 月 23 日（10 年）	
		契約種類	定期建物賃貸借契約	
		賃料改定	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の固定資産税・都市計画税の金額が増減した場合、月額賃料のうち本物件の固定資産税・都市計画税相当額部分は、当該変動の発効日から、当該増減額分（1 年度分）を 12 分の 1 で除した金額（1 円未満切り捨て）分だけ増減されるものとされています。 ・月額賃料のうち、固定資産税・都市計画税相当額以外の部分は、本賃貸借開始日から 3 年ごとに物価・地価等の上昇や公租公課の増大などを勘案して、賃貸人及び賃借人協議の上、増額することができるものとされています。 ・借地借家法第 32 条の賃料減額請求の規定は適用せず、月額賃料のうち、固定資産税・都市計画税相当額以外の部分の減額改定はしないものとされています。 	
		中途解約	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借期間中解約できないものとされており、賃借人の事由により本契約を解約する場合は、6 ヶ月前までに書面にて通知の上で違約金として賃貸借期間満了までの賃料相当額を支払わなければならないとされています。 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・取得先である株式会社えんとトールエクスプレスジャパン株式会社は、平成 26 年 10 月 9 日付で「定期建物賃貸借予約契約」を締結済みであり、当該予約契約に基づき定期建物賃貸借契約が成立した場合における賃貸借期間は、平成 28 年 2 月 24 日～平成 43 年 2 月 23 日（15 年）となっています。 ・賃貸人である株式会社えんは本日付で当該予約契約に基づく予約完結権を行使しており、本投資法人による物件の取得時に、本投資法人が信託受益権を保有する信託の受託者が、上記定期建物賃貸借契約に基づく賃貸人としての地位を承継する予定です。 		
その他特筆すべき事項	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、対象地において土壌汚染が存在する可能性は極めて小さいことを確認しております。			

- ・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	株式会社えん
2) 所 在 地	福岡市中央区大名二丁目 8 番 22 天神偕成ビル 6 階
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 原田 透
4) 事 業 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買、賃貸、管理及び仲介 ・不動産の有効利用に関する企画、調査、設計及び管理 ・資産の運用、管理及び資産の流動化に関するコンサルティング業務 ・不動産信託受益権の売買および仲介 ・土地造成、都市開発及び環境整備に関する調査、企画、設計及び監理 ・建築設計施工及び戸建住宅、マンションのリフォーム ・造園工事の企画、設計、施工 ・ホテル、スポーツ施設の企画、経営、管理 ・損害保険代理業 ・生命保険代理業 ・スポーツ選手マネジメント業務 ・前各号に附帯する一切の業務
5) 資 本 金	1 億円
6) 設 立 年 月 日	平成元年 11 月
7) 純 資 産	2,805 百万円（平成 26 年 12 月時点）
8) 総 資 産	13,730 百万円（平成 26 年 12 月時点）
9) 大株主及び持ち株比率	株式会社えん（自己株式）33.85%、大阪中小企業投資育成株式会社 6.15%（平成 27 年 3 月時点）
10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 的 関 係 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・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・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・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。関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、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. 媒介の概要および媒介手数料

1) 名称	野村不動産アーバンネット株式会社
2) 所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
3) 代表者の役職・氏名	取締役社長 宮島 青史
4) 事業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産の売買ならびにその仲介、コンサルティングおよび鑑定 ・不動産の販売代理業務 ・不動産の所有、貸借ならびに管理 ・特定目的会社、特別目的会社（「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理 ・金融商品取引法による第二種金融商品取引業 ・損害保険代理業ならびに生命保険の募集に関する業務 ・建築の設計および監理 ・インターネット等を利用した各種情報サービス業務 ・信用保証業務 ・前各号に附帯する一切の業務
5) 資本金	10 億円
6) 設立年月日	平成 12 年 11 月 6 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	平成 27 年 12 月 24 日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 1 名が当該会社からの出向者です。なお、本投資法人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。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。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・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。関連当事者には該当しません。
8) 媒介手数料	55.86 百万円

7. 決済方法等 引渡時一括

8. 取得の日程

取得決定日	平成 27 年 12 月 24 日
取得契約締結日	平成 27 年 12 月 24 日
代金支払日	平成 28 年 1 月 18 日（予定）
物件引渡日	平成 28 年 1 月 18 日（予定）

9. 今後の見通し

本取得による本投資法人の平成 27 年 12 月期(第 17 期:平成 27 年 7 月 1 日～平成 27 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

鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	2,000 百万円
価格時点	平成 27 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,000 百万円	
直接還元法による価格	1,980 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	(注)
空室等損失等	非開示	(注)
運営費用	非開示	(注)
維持管理費	非開示	(注)
水道光熱費	非開示	(注)
修繕費	非開示	(注)
PMフィー	非開示	(注)
テナント募集費用等	非開示	(注)
公租公課	非開示	(注)
損害保険料	非開示	(注)
その他費用	非開示	(注)
運営純収益	102 百万円	
一時金の運用益	非開示	(注)
資本的支出	2 百万円	
純収益	100 百万円	
還元利回り	5.1%	
DCF 法による価格	2,000 百万円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.2%	
積算価格	1,370 百万円	
土地比率	82.2%	
建物比率	17.8%	

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) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

【ご参考】

本物件の収支見込

想定収支見込	
NOI(Net Operating Income)	102 百万円
NOI 利回り	5.5%
減価償却費	9 百万円
減価償却後利回り	5.0%

- ・ NOI は平成 28 年 2 月 24 日から開始する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。
- ・ 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	6.6	
	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	2.6	
	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	0.9	
	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	2.8	
	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	41.1
	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	4.3	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	3.5	
F-6		IIF 川崎サイエンスセンター	2,168	1.1	
F-7		IIF 相模原 R&D センター	3,100	1.5	
小計			35,568	17.2	
インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.8	
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	19.9	
	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	2.4	
	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	0.6	
	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	3.5	
	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	41.7	
合計			206,389	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。