

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 加須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 加須ロジスティクスセンター（注）
4) 取得価格	2,361,700,000 円
5) 鑑定評価額	2,590,000,000 円（価格時点：平成 28 年 7 月 31 日）
6) 契約締結日	平成 28 年 8 月 15 日
7) 取得日	平成 28 年 9 月 1 日（予定）
8) 取得先	ヒューリック株式会社
9) 取得資金	借入金及び自己資金
10) 決済方法	引渡時一括

（注）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。

#### 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、CRE 提案<sup>（注）</sup>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そ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 提案といえます。

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（優先交渉権確保済み物件含む）は合計約 202 億円、平均 NOI 利回りは 5.3%、平均償却後 NOI 利回りは 4.7%、含み益合計は 16.3 億円（含み益率 8.1%）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 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%)						
	取得予定資産 (新規取得)		2,361,700	2,590,000	5.6%	4.8%	10.0年 (定借)	平成28年 9月1日
	IIF 加須 ロジスティクスセンター		228,300 (9.7%)					
合計/平均		15,999,476	17,515,000	5.4% (注5)	4.8% (注5)	26.0年	-	
		1,515,524 (9.5%)						

■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6)	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含む取得（予定）資産合計

合計/平均	20,262,476	21,895,000	5.3%	4.6%	28.0年	-
	1,632,524 (8.1%)					

(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試算価格を記載しています。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 横浜新山下 R&D センター、IIF 大阪此花ロジスティクスセンターおよび 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) および 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) 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>

- ・ヘルスケア・ベビー用品製造・卸売業大手、ピップ株式会社の不動産流動化及び長期継続利用ニーズを捉えたCRE提案により、首都圏所在の物流施設を取得
- ・テナントの重要拠点への投資であり、長期の定期建物賃貸借契約（期間10年、原則解約不可）に裏付けられた安定したキャッシュフロー
- ・ヒューリック株式会社のウェアハウジング機能を活用した機動的な取得

##### ■継続性（賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・期間10年（契約期間中解約不可）の定期建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性
- ・テナントにとって、東京都北部及び埼玉・茨城・栃木・群馬4県への集配送をカバーする基幹施設
- ・空調設備・マテリアルハンドリング（マテハン）設備等、賃借人負担による定期的な設備投資実績

##### ■汎用性（不動産としての汎用性）

###### <立地>

###### アクセス性に優れ、東京都心から関東広域までカバー可能な立地

- ・圏央道が平成28年度に埼玉～茨城間で新たに開通予定であり、本物件周辺は東京都心方面のみならず関東広域エリアへのアクセス性も向上し、物流ポテンシャルの高まりが期待されるエリア
- ・東北自動車道「加須」ICから約4km、埼玉県を横断する国道125号線からも3kmと主要道路とのアクセスに優れた立地
- ・物流施設、製造工場が多く立地する加須・大利根工業団地内に所在、24時間オペレーションが可能な産業用不動産の集積地

###### <施設>

###### 保管・配送拠点としての汎用性あるスペックを有した建物仕様

- ・4階建・延床面積約4,600坪の「北関東センター棟」と1階建・延床面積約1,250坪の「大利根デポ棟」の2棟の物流倉庫からなる構成
- ・「北関東センター棟」には事務所・会議室・休憩所及び食堂等、配送業務に付随する機能を利用可能
- ・倉庫部分は、高床式トラックバース、柱間隔10m以上、最大床耐荷重1.5t/m<sup>2</sup>と天井高（梁下有効）最大7.1mの物流施設として汎用性を有する施設

（ご参考）

テナントは基幹センターとして関東に3拠点（北関東、東関東、南関東）を有し、

本物件（北関東物流センター）は東京都北部および関東4県（埼玉・群馬・栃木・茨城）の物流をカバー



（出所）ピップ株式会社ウェブサイトより転載

【写真および地図】



## (2) 取得予定資産の概要

物 件 名 称	IIF 加須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	埼玉県加須市新利根二丁目 6 番地 1 号			
取 得 価 格	2,361,700,000 円			
鑑定評価額 (価格時点)	2,590,000,000 円 (平成 28 年 7 月 31 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	建物 1: 鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建 附属建物 1: 鉄筋コンクリート造ビニール板葺平家建 建物 2: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 附属建物 2: コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
土 地 面 積	20,750.00 m <sup>2</sup>			
用 途 地 域	工業専用地域	建 築 時 期	平成元年 4 月、平成 2 年 11 月他	
容 積 率 / 建 ぺ い 率	200% / 60%	延 床 面 積	建物 1: 15,244.96 m <sup>2</sup> 附属建物 1: 12.24 m <sup>2</sup> 建物 2: 2,477.22 m <sup>2</sup> 附属建物 2: 9.99 m <sup>2</sup> 合計: 17,744.41 m <sup>2</sup>	
地 震 P M L	8.2%	用 途	倉庫・事務所	
テナントの内容	テナント数 (主なテナント)	1 (ピップ株式会社)		
	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	17,744.41 m <sup>2</sup>	稼働率 (面積ベース)	100.0%
	総賃貸可能面積	17,744.41 m <sup>2</sup>		
	主なテナント	契約期間	平成 28 年 3 月 11 日～平成 38 年 3 月 10 日 (10 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		賃貸人及び借借人は、本賃貸借契約を解約することができないとされています。		
その他特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、対象地においては、土壌汚染が存在する可能性は小さいものと評価されています。</li> <li>本物件取得に先立ち、アスベスト含有建材の調査を EAI 株式会社へ依頼しました。その結果、耐火被覆材及び内装建材の一部にアスベストの含有 (レベル 2 及びレベル 3) が確認されております。このうち、耐火被覆材については一部損傷・破損箇所が存在しますが、当該箇所を除き、現状においては飛散性や脆性は低い状態と報告されています。なお、当該損傷・破損箇所については、本物件のテナントが自己の責任と費用負担により必要となる工事を完了させることについて合理的に確認できることを、売買実行の条件としています。また、本投資法人は、含有可能性のあるアスベストの除去費用 (約 136 百万円) に係る資産除去債務を平成 28 年 12 月期 (19 期) から計上する予定です。</li> </ul>			

(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」、「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。

## (3) 取得先の概要

1) 名 称	ヒューリック株式会社
2) 所 在 地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留 学
4) 事 業 内 容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
5) 資 本 金	62,657百万円(平成28年6月30日現在)
6) 設 立 年 月 日	昭和32年3月
7) 純 資 産	319,051百万円(平成28年6月30日現在)
8) 総 資 産	1,121,985百万円(平成28年6月30日現在)
9) 大株主及び持ち株比率	明治安田生命保険相互会社 7.18%、損害保険ジャパン日本興亜株式会社 7.17%、東京建物株式会社 6.31%
10) 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も、特筆すべき関係はありません。
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 関 係 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。

## (4) 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。

## (5) 媒介の概要および媒介手数料

なし

## (6) 鑑定評価書の概要

物件名称	IIF加須ロジスティクスセンター
鑑定評価額	2,590百万円
鑑定評価機関の名称	シービーアールイー株式会社
価格時点	平成28年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,590百万円	
直接還元法による価格	2,550百万円	
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	131百万円	
一時金の運用益	1百万円	
資本的支出	5百万円	
純収益	127百万円	
還元利回り	5.0%	
DCF法による価格	2,590百万円	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.1%	
積算価格	1,610百万円	
土地比率	77.5%	
建物比率	22.5%	

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)	131百万円
NOI 利回り	5.6%
減価償却費	17百万円
減価償却後利回り	4.8%

- 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。

#### 4. 取得の日程

取得決定日	平成 28 年 8 月 15 日
取得契約締結日	平成 28 年 8 月 15 日
代金支払日	平成 28 年 9 月 1 日 (予定)
物件引渡日	平成 28 年 9 月 1 日 (予定)

#### 5. 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）の運用状況の予想については、本日付で公表した「平成 28 年 6 月期 決算短信(REIT)」をご参照下さい。

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 <sup>(注1)</sup> (%)	
物流施設	L-1	IIF 東雲ロジスティクスセンター <sup>(注2)</sup>	13,700	6.2	
	L-4	IIF 野田ロジスティクスセンター	6,500	2.9	
	L-5	IIF 新砂ロジスティクスセンター	5,300	2.4	
	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	0.5	
	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	1.4	
	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	1.0	
	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	1.0	
	L-19	IIF 柏ロジスティクスセンター	1,810	0.8	
	L-20	IIF 三郷ロジスティクスセンター	3,550	1.6	
	L-21	IIF 入間ロジスティクスセンター	3,184	1.4	
	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	1.6	
	L-26	IIF 泉大津 e-shop ロジスティクスセンター (底地)	4,000	1.8	
	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	2.6	
	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	0.8	
	L-31	IIF 大阪此花ロジスティクスセンター <sup>(注3)</sup>	4,437	2.0	
	L-32	IIF 加須ロジスティクスセンター	2,361	1.1	
	小計			92,445	41.9
	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	2.0
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	3.9	
F-4		IIF 東雲 R&D センター	8,800	4.0	
F-5		IIF 蒲田 R&D センター	7,200	3.3	
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	1.4	
F-8		IIF 横浜新山下 R&D センター	3,810	1.7	
F-9		IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター (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			42,218	19.1	

インフラ施設	I-1	IIF 神戸地域冷暖房センター	18,100	8.2
	I-2	IIF 羽田空港メンテナンスセンター	41,110	18.6
	I-3	IIF 座間 IT ソリューションセンター	5,384	2.4
	I-4	IIF 品川データセンター	4,900	2.2
	I-5	IIF 大阪豊中データセンター	5,600	2.5
	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	3.3
	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	39.0
合計			220,697	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。

(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 (または試算価格、調査価格) と取得 (予定) 価格との差額をいいます。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。