

2024年4月24日

各位

不動産投資信託証券発行者名

産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)

代表者名 執行役員 本多邦美

URL: <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名

株式会社KJRマネジメント

代表者名 代表取締役社長 鈴木直樹

問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上田英彦

TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

【IIF 岩手一関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株式会社KJRマネジメント（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（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことを行うことについて決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額(注2) (百万円)	含み益(注3) (百万円) (含み益率)	NOI 利回り (注3)	償却後 NOI利回り (注3)	取得予定 年月日
L-82	IIF 岩手一関 ロジスティクスセンター	岩手県 一関市	ジーエルアール インベストメント 株式会社	1,070	1,400	330 (+30.8%)	7.7%	5.5%	2024年 4月30日

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をL(物流施設)、F(工場・研究開発施設等)及びI(インフラ施設)の3つに分類し、番号を付したものです。

(注2) 「鑑定評価額」は、2024年4月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価書の詳細については、後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注3) 「含み益」は、鑑定評価額と取得予定価格との差額を記載しています。「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」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。



2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、取得予定資産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。今回取得する物件は、優良立地に位置する希少性の高い物件であり、「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。東北エリアの製造品出荷額等は震災前を超え、岩手県においても製造業の国内回帰及び日本政府による半導体工場新設の支援も加わり半導体事業等が堅調に伸びており、製造業の物流需要は増加傾向が続いています。また物流業界の2024年問題に伴い、東北エリアにおいても輸送距離を短くするための拠点の分散化や、長距離輸送の回数を減らすため地方拠点の在庫の増量等の動きが活発化しています。本物件は、製造業が集中する岩手県の県南エリアにある一関市に所在しており、上記背景に基づく今後の東北エリアにおける物流需要の高まりに伴い、将来的なアップサイドポテンシャルも期待できる物流施設になります。

本物件の詳細及び選定理由については、後記「3. 取得予定資産及び貸借予定の内容」をご参照下さい。

また、取得予定資産の貸借にかかるテナントに関しては、2023年10月26日付で公表した「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断し、貸借することとしています。

3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	日本建築検査協会株式会社	
取得予定年月日	2024年4月30日		調査年月日	2023年10月24日	
取得予定価格	1,070百万円		緊急修繕費	0円	
鑑定評価額	1,400百万円		短期修繕費	0円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	125,177,000円	
信託設定日	2024年4月30日		年平均	10,431,000円（12年平均）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
信託期間満了日	2034年4月30日				
所在地	岩手県一関市東台14番地43				
土地面積	6,738.64㎡	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建 附属建物：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
用途地域	工業専用地域				
容積率/建蔽率	200%/60%				
所有・それ以外の別	所有権	建築時期	本棟：1992年8月28日 附属建物：1995年3月30日 他		
地震PML	1.1%				
担保設定の有無	なし	延床面積	13,117.76㎡		
		種類	本棟：倉庫 附属建物：作業所、守衛所、便所		
その他 特筆すべき事項	・建物状況調査報告書において遵法性に係る指摘がありますが、売主により是正される予定です。				

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

テナントの数	11
賃貸借形態	普通建物賃貸借契約 他
主要なテナントの名称	・日本マニュファクチャリングサービス株式会社 ・株式会社TMEIC ・東京エレクトロンテクノロジーソリューションズ株式会社
年間賃料	非開示 ^(注)
敷金・保証金	非開示 ^(注)
賃貸面積	9,846.01㎡
賃貸可能面積	11,643.85㎡
稼働率	84.6%

(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。

(3) 取得の理由

■取得のポイント

- 自動車・半導体等の産業集積に対し優位性のある岩手県一関エリアに位置する物流施設。
- 空室区画のリースアップによる収益性向上のポテンシャルが存在。

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- 東芝・三菱電機グループであり、製造業プラント向けシステム企業である TMEIC の製品保管・作業拠点及び製造業アウトソーシングサービスの日本マニュファクチャリングサービスのクライアント向けの製品保管や修理を行う東北エリアの事業拠点を始め、東北エリアの製造業向け流通・保管・補修関連の企業が複数入居。
- 一関市が造成した「一関東工業団地」内に立地しており、工業振興のための補助金/税減免等の優遇制度も充実しており、テナント継続の蓋然性は高い。

■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- 東北自動車道「一関」IC 東方約 8.1km に位置し、東北自動車道へのアクセスが良好である他、三陸沿岸と内陸を結ぶ主要幹線道路の国道 284 号へも約 1.7km と近く、秋田県横手市と宮城県登米市を結ぶ国道 342 号、東京都中央区と青森市を結ぶ国道 4 号も 3~5km の距離にあり、東北地方を含め、広域にアクセスが可能な立地。
- JR「一ノ関」駅を中心に広がる市街地の東端高台にある「一関東工業団地」内に立地し、住宅地域も近接していることから従業員・労働力の確保の点においても問題ない。

<施設>

- ワンフロア約 1,000 坪（1 階のみ約 800 坪）の床面積を持つ 4 階建てのボックス型施設であり、1 階南側に荷捌き場が設置されており、屋外でありながら、屋根付き同様の全天候型仕様を具備。
- エレベーターは計 3 基（うち 1 基は 3t の荷物用エレベーター）が設置されており、多様な貨物の取扱いが可能な仕様。
- 床荷重は 1 階 1.5 t/m²・2~4 階 0.7 t/m²、天井高は 1 階 6.0 m、2~3 階 3.1 m、4 階 3.5 m、柱スパンは 8.3 m~8.9 m×8.5 m~14.0 m と十分なスペックを確保。



4. 取得先の概要

(1) 名称	ジーエルアールインベストメント株式会社
(2) 所在地	東京都千代田区丸の内 2-4-1 丸の内ビルディング 13 階
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 多田 好延
(4) 事業内容	物流倉庫の自己投資、賃貸・売買仲介及びアセットマネジメント事業
(5) 資本金	40 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
(6) 設立年月日	2007 年 3 月 28 日
(7) 純資産	非開示 (注)
(8) 総資産	非開示 (注)
(9) 大株主及び持株比率	非開示 (注)
(10) 本投資法人又は本資産運用会社との関係	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・取引関係はなく、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、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、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。

(注) 取得先より開示の承諾を得られていないため、「非開示」としています。

5. 媒介の概要

上記資産取得に係る取引に媒介はありません。

6. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得にかかる取得資金は、手元資金を予定しています。また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

7. 取得の日程

物件名称	契約締結日	代金支払予定日	物件引渡予定日
IIF 岩手一関ロジスティクスセンター	2024 年 4 月 24 日	2024 年 4 月 30 日(注)	2024 年 4 月 30 日

(注) 売買代金のうち 100 百万円については、売主において対応すべき信託不動産の是正に関する事項が完了するまで支払いが留保されています。

8. 今後の見通し

本取得による 2024 年 7 月期 (第 34 期: 2024 年 2 月 1 日~2024 年 7 月 31 日) 及び 2025 年 1 月期 (第 35 期: 2024 年 8 月 1 日~2025 年 1 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。

9. 鑑定評価書の概要

【IIF 岩手一関ロジスティクスセンター】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,400 百万円
価格時点	2024 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,400 百万円	
直接還元法による価格	1,500 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	
PM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	82 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	9 百万円	
純収益	73 百万円	
還元利回り	4.9 %	
DCF 法による価格	1,360 百万円	
割引率	5.0 %	
最終還元利回り	5.1 %	
割合法による価格	1,200 百万円	
土地比率	22.4 %	
建物比率	77.6 %	
その他、評価機関が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。

10. 取得予定資産の収支見込

【IIF 岩手一関ロジスティクスセンター】

NOI 利回り	7.7%	NOI	82 百万円
償却後 NOI 利回り	5.5%	減価償却費	23 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P.1 「1. 取得予定資産の概要」(注 3)、及び、上記「10. 取得予定資産の収支見込」の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「NOI」及び「減価償却費」

以下の計算式により求めています。

NOI 利回り = $\text{NOI}^* \div \text{取得予定価格}^{**}$

償却後 NOI 利回り = $(\text{NOI} - \text{減価償却費}^{***}) \div \text{取得予定価格}$

* NOI の計算について、2024 年 4 月 1 日を価格時点とする各取得予定資産の鑑定評価書に記載の直接還元法における運営純収益を使用して、それぞれ計算しています。

** 取得予定価格は、売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金（取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。）を記載しています。

*** 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た想定額を用いています。