

2021年12月8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

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 岡本 勝治

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取得予定価格の変更に関するお知らせ

【IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟及び既存棟）】

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（以下「取得予定資産（新築棟）」といいます。）の取得を行うこと、及び、2021年9月8日付で取得を公表したIIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）（以下「既存棟」といいます。）の取得予定価格を変更する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（新築棟）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)	NOI 利回り (注3)	償却後 NOI 利回り (注3)	取得予定 年月日
L-51	IIF 四日市ロジスティクス センター（新築棟）	三重県 四日市市	鹿島リース 株式会社	5,382	6,010	5.5%	2.8%	2022年 9月16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。以下同じです。

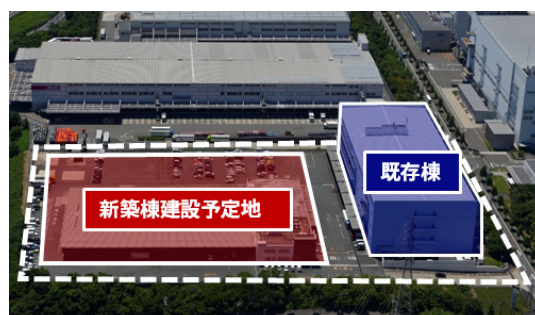
(注2) 「鑑定評価額」は、2021年12月1日を価格時点とするIIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）内の新築棟建設予定地に予定されている新築棟開発計画に基づく新築棟にかかる鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。鑑定評価書の詳細については、後記「13. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「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。以下同じです。



【IIF 四日市ロジスティクスセンター（新築棟）】

※竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。



【敷地内に建設される新築棟を取得予定】

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、取得予定資産（新築棟）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。

本物件の詳細及び選定理由については、後記「4. 取得予定資産（新築棟）及び貸借予定の内容」をご参照下さい。

また、取得予定資産（新築棟）の貸借にかかるテナントに関しては、2021年10月28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. 取得の背景

本投資法人は、大手物流企業の事業拡大に伴う輸送拠点の拡張ニーズを捉え、鹿島グループとの協働によるCRE提案により、2021年9月8日付のプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）】」でお知らせしたIIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）の取得に加え、敷地内に新たに建設される物流施設（以下「新築棟」といいます。）にかかる不動産信託受益権を取得することを決定しました（既存棟の取得及び新築棟を建設する開発プロジェクトを総称して「本事業」といいます。）。

本事業の詳細については、2021年9月8日付で公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）】」及び「2021年9月8日付で公表したプレスリリースの補足資料」をご参照ください。

- ・国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）】

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/f5629116/2078/4262/9466/15d890823ca6/140120210908495607.pdf>

- ・2021年9月8日付で公表したプレスリリースの補足資料

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/e0388168/57c0/489a/8c12/b809173bacd0/140120210908495610.pdf>

■本事業のスキームとスケジュール（予定）

本投資法人は、2021年12月13日付で既存棟を取得する予定であり、加えて、ブリッジスキームを活用した開発プロジェクトとして、敷地内において、ブリッジ兼売主である鹿島リース株式会社（以下「本ブリッジャー」といいます。）を工事発注者、鹿島建設株式会社を工事請負業者（以下「工事請負業者」といいます。）として、新築棟の建設を予定しています。本投資法人は、本ブリッジャーとの間で、新築棟にかかる信託受益権売買契約を2021年12月13日付で締結し、新築棟の竣工日である2022年9月16日（予定）に新築棟を取得する予定です。また、本ブリッジャーを賃貸人、鹿島建物総合管理株式会社を賃借人兼転貸人とする新築棟にかかる定期建物賃貸借予約契約（マスターリース予約契約）も2021年12月13日付で締結される予定ですが、新築棟竣工後においては、当該予約契約に基づき締結される予定の定期建物賃貸借契約（マスターリース契約）の賃貸人としての地位を、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社（予定）（以下、「本信託受託者」といいます。）がブリッジャーより承継する予定です。

また、新築棟建設予定地については、既存棟の信託受託者でもある本信託受託者と本ブリッジャーとの間で定期借地権設定契約を締結し、新築棟の工事期間中において本ブリッジャーから新築棟工事にかかる地代を収受する予定です。

新築棟確認申請下付	2021年11月25日
既存棟取得完了	2021年12月13日(予定)
定期建物賃貸借契約締結(既存棟)	2021年12月13日(予定)
定期借地権設定契約締結	2021年12月13日(予定)
信託受益権売買契約締結(新築棟)	2021年12月13日(予定)
定期建物賃貸借予約契約締結(新築棟)	2021年12月13日(予定)
新築棟工事期間	2021年12月~2022年9月(予定)
定期建物賃貸借契約締結(新築棟)	2022年9月(予定)
新築棟運用開始	2022年9月(予定)



4. 取得予定資産（新築棟）及び貸借予定の内容

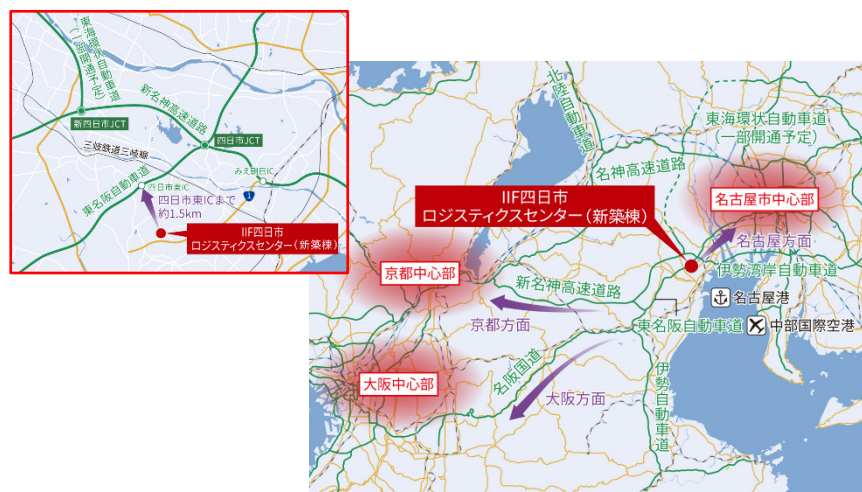
(1) 取得予定資産（新築棟）の概要

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	SOMPO リスクマネジ メント株式会社
取得予定年月日	2022年9月16日 ^(注1)		調査年月日	2021年11月29日
取得予定価格	5,382百万円		緊急修繕費	- 円
鑑定評価額	6,010百万円		短期修繕費	- 円
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所		長期修繕費	159,940千円（20年間）
信託設定日（予定）	2022年9月16日		年平均	7,997千円 （20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	2031年12月31日			
所在地	三重県四日市市垂坂町字山上谷 1340 番地 8 他 ^(注2)			
土地面積	32,929.09 m ² （IIF 四日市ロジスティクスセ ンター（既存棟）敷地内）	建物の 構造と階数	鉄骨造 地上7階建 ^(注3)	
用途地域	工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権	建築時期	2022年9月16日 ^(注3)	
地震 PML	3.6% ^(注3)			
担保設定の有無	なし			
設計者	鹿島建設株式会社 中部支店 一級建築士事務所	延床面積	34,541.40 m ² ^(注3)	
構造設計者	鹿島建設株式会社 中部支店 一級建築士事務所			
施工者	鹿島建設株式会社 中部支店	用途	倉庫 ^(注3)	
確認検査機関	ビューローベリタスジャパン 株式会社			
その他 特筆すべき事項	なし			

(注1) 「取得予定年月日」は、本日時点における竣工及び引渡予定日を記載しており、今後の本事業の進捗状況等により変動する可能性があります。

(注2) 新築棟にかかる確認済証に基づき記載しています。

(注3) 「建物の構造と階数」、「建築時期」、「地震 PML」、「延床面積」及び「用途」は、本日時点の設計に基づいた内容であり、実際の内容は本事業の計画内容の変更等により変動する可能性があります。



(2) 取得予定資産（新築棟）における賃貸借等の概要（予定）^(注1)

賃借人名	賃借人数 (注2)	総賃貸面積 ^(注3) (稼働率)	年間賃料 (消費税別) (注4)	契約期間 ^(注3)	敷金・ 保証金 (注4)
鹿島建物総合管理株式会社 ^(注5)	1	33,327.00 m ² (100%)	—	10年間 (2022年9月16日から 2032年9月15日まで)	—
合計	1	33,327.00 m ² (100%)	—	—	—

賃料改定・中途解約等

●鹿島建物総合管理株式会社
 契約種類：定期建物賃貸借契約
 契約更改・改定^(注3)：
 ・賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、賃料の改定を行わないものとし、借地借家法第32条の規定は適用されないものとしています。なお、賃貸人及び転借人が、賃借人と転借人との間で締結した転貸借契約（以下「本転貸借契約」といいます。）に基づく転貸賃料の改定に合意した場合、賃借人は、当該合意内容に従い、本転貸借契約における転貸賃料の改定に合わせ、賃料改定を行うことに同意しています。
 ・賃借人は、賃借人と転借人との間の本転貸借契約に基づき転借人が本転貸借契約を中途解約する場合には、解約日の18か月前までに賃貸人に書面で通知し（但し、賃借人は、本転貸借契約に基づく転借人から賃借人への解約通知書面が賃借人に到達した日の翌日までに賃貸人へ通知するものとし、かつ、当該解約日において当該解約日から契約期間の最終日までの賃料合計相当額（但し、解約日の月額賃料を基準として算出する。）を一括して違約金として賃貸人に支払う場合に限り、本契約を途中で解約することができるとされています。ただし、本違約金は、転借人から直接賃貸人に支払うものとされています。

(注1) 売主と賃借人が2021年12月13日付で締結を予定している定期建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。

(注2) 賃借人数は賃貸借契約書に記載された建物及び土地にかかる賃貸借契約の数に基づき記載しています。

(注3) 本書の日付現在において、賃貸借契約は未締結であるため、実際の総賃貸面積、契約期間及び契約更改・改定等は今後の協議等により変動する可能性があります。

(注4) 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。

(注5) 賃借人が転貸人（マスターレシー）となり、全区画を転借人に転貸する予定です。

(3) 取得の理由

■継続性

- ・大手物流企業の事業拡大に伴う輸送拠点の拡張ニーズを捉え、ブリッジスキームを活用し鹿島グループとの協働で開発される物流施設の新築棟を取得
- ・大手半導体メーカーの世界最大級の半導体製造拠点が所在し、半導体関連企業を含む電子部品製造企業等の物流施設の需要が高いエリア
- ・取得予定日に期間10年の定期建物賃貸借契約を締結予定

■汎用性

<立地>

- ・東名阪自動車道「四日市東」ICから約1.5kmの至近に位置し、24時間稼働が可能な汎用性の高い産業集積地に立地
- ・東名阪自動車道から新名神高速道路、伊勢湾岸自動車道への接続が可能なことから、名古屋市中心部をはじめ京都中心部・大阪中心部等の広域へのアクセスが可能

<施設（予定）>

- ・1.5t/m²の床荷重、約5.0m～約6.1mの梁下有効天井高、約11.5m×約11.5mの柱スパンを兼ね備え、高い汎用性を備えた物流施設
- ・将来的には両面バースへの変更も可能であり、マルチテナントも入居可能な物流施設

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産（新築棟）

取得予定資産（新築棟）にかかる売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務内容等への影響

当該売買契約においては、売買実行にかかる履行条件が設定されており、履行条件のいずれか一つでも充足されていない場合、本投資法人は当該売買契約を解除できるものとされています。かかる履行条件の内容には、工事請負業者から売主に対して新築棟が引き渡され、売主が新築棟にかかる工事請負契約上の義務（但し、売買実行日において履行期の到来している義務に限ります。）を全て履行し、新築棟の所有権が完全に売主に帰属していること、新築棟にかかる賃貸借契約が締結されていること、及び、その他売主が売買実行日まで履行すべき義務を全て履行していること等が含まれ、さらに、本投資法人が当該売買契約に基づく売買代金の支払に必要な資金調達を完了できたことが履行条件として定められています。

売主又は本投資法人は、相手方が当該売買契約に定める合意事項に違反（合意事項について本旨に従った履行をしなかったことをいいます。以下同じです。）し又は当該売買契約に定める相手方の表明保証事項が真実若しくは正確でないこと又は誤解を生ぜしめる内容であることが判明した場合、相手方当事者に対し、かかる表明及び保証に反する事由の是正又は当該違反状態の速やかな修復を求めるとされており、是正又は修復が可能であるにもかかわらず、合理的期間内にかかる是正又は修復がなされない場合、又はかかる違反又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行ったことにより当該売買契約の目的が重要な点において達せられないことが明らかである場合は、合意事項に違反し又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証を行った当事者（以下「違反当事者」といいます。）の相手方は、当該売買契約を解除することができるとされています。この場合において、違反当事者の相手方は、売買代金総額（建物消費税相当額を含みません。以下同じです。）の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。ただし、売買代金総額の20%相当額を超過する損害（当該解除原因となる当該売買契約の合意事項の違反又は不実若しくは誤解を生ぜしめる表明保証と相当因果関係が認められる範囲に限られます。）が発生した場合については、当該超過額についての損害賠償請求を妨げるものではないものとされています。また、売主又は本投資法人は、相手方が当該売買契約に定める合意事項又は表明保証事項に違反した場合に、当該売買契約の解除を選択することなく、当該違反により自己が被った損害等について相手方に請求し、当該売買契約の履行を求めるとされています。

6. 取得先の概要

取得先の概要は以下の通りです。

(1) 名称	鹿島リース株式会社
(2) 所在地	東京都港区元赤坂1丁目1番5号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 稲葉 仁
(4) 事業内容	不動産及びこれに附帯する設備機器のリース、売買、仲介等の業務 建設プロジェクト 他
(5) 資本金	400百万円(2021年3月31日現在)
(6) 設立年月日	1984年1月20日
(7) 純資産	8,399百万円(2021年3月31日現在)
(8) 総資産	31,732百万円(2021年3月31日現在)
(9) 大株主及び持株比率	鹿島建設株式会社(100%)(2021年3月31日現在)
(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、特筆すべき資本関係・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。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 取得資金及び決済方法

取得予定資産(新築棟)の取得にかかる取得資金は手元資金の他、必要に応じて借入等の資金調達を通じて調達した資金を予定しています。資金調達を通じて支払いを行う場合は、調達金額及び調達時期、調達方法が決定した時点で改めてお知らせします。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。

9. 取得の日程

物件名称	契約締結予定日	代金支払予定日	物件引渡予定日
IIF 四日市ロジスティクスセンター(新築棟)	2021年12月13日	2022年9月16日	2022年9月16日

10. 既存棟の取得予定価格の変更（予定）^(注1)

2021年9月8日付で締結した既存棟にかかる信託受益権売買契約に基づく売主負担での補修工事の一環として、売主が外壁補修工事に向けた調査を実施したところ、建築用仕上塗材の下地調整材にアスベストの含有が確認されました。本件による収益性への影響を鑑み、売主と改めて協議を重ねた結果、既存棟の取得価格については当初予定していた3,640百万円から3,530百万円に減額される予定です。なお、2021年11月付のEAI株式会社によるアスベスト調査によると、既存棟の継続的な利用における環境上及び健康上の問題点はないものとされています。また、本投資法人は、当該アスベストの除去費用（約2億円）に係る資産除去債務を2022年1月期（第29期）から計上する予定です。

■ IIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）の概要（取得予定価格変更後）

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 ^(注2) (百万円)	NOI 利回り ^(注3)	償却後 NOI利回り ^(注3)	取得予定 年月日
L-51	IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟)	三重県 四日市市	3,530	3,957	5.5%	4.3%	2021年 12月13日

(ご参考) IIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）の概要（取得予定価格変更前）

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り ^(注3)	償却後 NOI利回り ^(注3)	取得予定 年月日
L-51	IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟)	三重県 四日市市	3,640	3,957	5.4%	4.3%	2021年 12月13日

(注1) 取得予定価格の変更の際し、本投資法人は売主との間で信託受益権売買契約書変更合意書を2021年12月13日付で締結する予定です。なお、既存棟の取得予定日を含め、取得予定価格以外の売買条件に変更はありません。既存棟の物件概要及び取得予定価格以外の売買条件の詳細については、2021年9月8日付のプレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 四日市ロジスティクスセンター（既存棟）】」をご参照ください。

(注2) 「鑑定評価額」は、2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分にかかる鑑定評価書及び新築棟建設予定地部分にかかる鑑定評価書に記載されたそれぞれの鑑定評価額の合計を記載しています。以下同じです。

(注3) 「NOI 利回り」及び「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。

11. 今後の見通し

新築棟の取得時期は2022年9月を予定していることから、2022年1月期（第29期：2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（第30期：2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想への影響はなく、また、既存棟の取得予定価格の変更による2022年1月期（第29期：2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（第30期：2022年2月1日～2022年7月31日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更は有りません。

12. 本事業の効果

本事業による効果として以下の効果を見込んでおり、本事業により、新築棟取得後の鑑定評価額は 10,300 百万円、含み益は 1,388 百万円（含み益率+15.6%）となります。

	既存棟	+	新築棟	→	新築棟取得後
取得予定価格 ^(注1)	3,530 百万円		5,382 百万円		8,912 百万円
鑑定評価額 ^(注2)	3,957 百万円		6,010 百万円		10,300 百万円
含み益 ^(注3) (含み益率)	427 百万円 (+12.1%)		628 百万円 (+11.7%)		1,388 百万円 (+15.6%)
延床面積 ^(注4)	18,155.31㎡		34,541.40 ㎡		52,696.71 ㎡
NOI利回り/ 償却後NOI利回り ^(注5)	5.5 % / 4.3 %		5.5 % / 2.8 % (継続的利益超過分配考慮後3.6%) ^(注6)		5.5 % / 3.4 % (継続的利益超過分配考慮後3.9%) ^(注6)

(注1) 新築棟取得後の「取得予定価格」については、既存棟及び新築棟の取得予定価格（既存棟については変更後の取得予定価格。以下同じです。）を合計した参考値を記載しています。なお、本書の日付現在において、新築棟は竣工しておらず、実際の新築棟の取得価格は本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。以下同じです。

(注2) 新築棟取得後の「鑑定評価額」は、2021年12月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる鑑定評価書に記載の鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

(注3) 既存棟の「含み益」は既存棟の鑑定評価額と取得予定価格との差額を、新築棟の「含み益」は新築棟の鑑定評価額と取得予定価格との差額を、新築棟取得後の「含み益」は、新築棟取得後の鑑定評価額と既存棟及び新築棟の取得予定価格の合計との差額を記載しています。なお、新築棟及び新築棟取得後の「含み益」は、本書の日付現在における試算値であり、それぞれの実際の含み益と一致する保証はなく、新築棟の取得予定価格及び実際の新築棟の鑑定評価額の内いずれも、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。以下同じです。

(注4) 新築棟の「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を記載しており、新築棟取得後の「延床面積」は、既存棟の延床面積と新築棟の延床面積を合計した数値を記載しています。新築棟の「延床面積」は、本事業の計画内容の変更等により、今後変動する可能性があります。

(注5) NOI 利回り=NOI*÷取得予定価格**

償却後 NOI 利回り = (NOI-減価償却費***) ÷ 取得予定価格

*NOIの計算について、既存棟のNOIは、2021年8月1日を価格時点とする既存棟部分にかかる鑑定評価書及び2021年8月1日を価格時点とする新築棟建設予定地部分にかかる鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益の合計値を、新築棟のNOIは、2021年12月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく新築棟にかかる鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を、新築棟取得後のNOIは、2021年12月1日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる鑑定評価書に記載のDCF法における初年度の運営純収益を使用して、それぞれ計算しています。以下同じです。

**新築棟及び新築棟取得後の取得予定価格は本書の日付現在における見込み値であり、実際の新築棟の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があることから、新築棟及び新築棟取得後のNOI利回り及び償却後NOI利回りについても、今後変動する可能性があります。以下同じです。

***減価償却費は、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た想定額を使用して、それぞれ計算しています。以下同じです。

「NOI利回り」及び「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。

(注6) 継続的利益超過分配考慮後NOI利回り = (償却後年間NOI+新築棟の減価償却費(年額)×30%) ÷ 取得予定価格
継続的利益超過分配の実施については、本投資法人の投資主総会の承認に基づく本投資法人の規約の変更が必要となる場合、本書の日付現在、本投資法人は継続的利益超過分配の実施について決定しておらず、また、かかる規約変更のための投資主総会の招集についても決定しておりません。本書に記載された継続的利益超過分配考慮後NOI利回りについては、本書の日付現在における検証を元にした参考値であり、その実現を保証するものではありません。

13. 鑑定評価書の概要

【新築棟】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,010 百万円
価格時点	2021 年 12 月 1 日

(注) 既存棟の取得予定日である 2021 年 12 月 13 日付で新築棟建設予定地にかかる定期借地権設定契約を締結する予定であることから、新築棟の鑑定評価書においては、定期借地権付建物として評価しています。

項目	内容	概要等
収益価格	6,010 百万円	
直接還元法による価格 (有期還元法修正インウッド式)	6,110 百万円	不動産賃貸の用に供する不動産経営に基づく純収益に、割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、更に、収益期間満了時における建物の撤去費等の現在価値を加減して求める有期還元法(修正インウッド式)により求めています。
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	293 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	8 百万円	
純収益	286 百万円	
有期還元法修正インウッド式割引率	4.9 %	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算し、さらに、取引事例等との比較を行った上で収益期間における予測不確実性を加味し査定。
DCF 法による価格	5,960 百万円	
割引率	4.9 %	
復帰価格割引率	5.1 %	借地期間満了後に定期借地権設定契約に基づき更地返還を想定しているため、最終還元利回りは採用しておらず、復帰価格割引率を使用しています。
積算価格	5,940 百万円	
土地比率	2.1 %	
建物比率	97.9 %	
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。

【本物件全体】

鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,300 百万円
価格時点	2021 年 12 月 1 日

(注) 本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる鑑定評価書の内容について記載しています。

項目	内容	概要等
収益価格	10,300 百万円	
直接還元法による価格	10,300 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	490 百万円	
一時金の運用益	1 百万円	
資本的支出	27 百万円	
純収益	464 百万円	
還元利回り	4.5%	
DCF 法による価格	10,300 百万円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格	9,900 百万円	
土地比率	31.4%	
建物比率	68.6%	
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。

14. 取得予定資産（新築棟）の収支見込

NOI 利回り	5.5%	NOI	293 百万円
償却後 NOI 利回り	2.8%	減価償却費	145 百万円

【ご参考】各計算式の定義

P.1「1.取得予定資産（新築棟）の概要」（注3）、P.8「10.既存棟の取得予定価格の変更（予定）」（注3）及びP.9「12.本事業の効果」（注5）の「NOI 利回り」及び「償却後 NOI 利回り」並びに上記「14. 取得予定資産（新築棟）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、既存棟の NOI は、2021 年 8 月 1 日を価格時点とする既存棟部分にかかる鑑定評価書及び 2021 年 8 月 1 日を価格時点とする新築棟建設予定地部分にかかる鑑定評価書に記載の DCF 法における初年度の運営純収益の合計値を、新築棟の NOI は、2021 年 12 月 1 日を価格時点とする本事業の計画に基づく新築棟にかかる鑑定評価書に記載の DCF 法における初年度の運営純収益を、新築棟取得後の NOI は、2021 年 12 月 1 日を価格時点とする本事業の計画に基づく既存棟及び新築棟の全体にかかる鑑定評価書に記載の DCF 法における初年度の運営純収益を使用して、それぞれ計算しています。

** 既存棟の取得予定価格については、2021 年 12 月 13 日付で締結予定の既存棟にかかる信託受益権売買契約書変更合意書に記載された信託受益権の売買代金（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、新築棟の取得予定価格については、2021 年 12 月 13 日付で締結予定の新築棟にかかる信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（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、新築棟取得後の取得予定価格については、既存棟及び新築棟の取得予定価格を合計した参考値を使用して、それぞれ計算しています。実際の新築棟の取得価格は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があることから、新築棟及び新築棟取得後の NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りについても、今後変動する可能性があります。

*** 減価償却費は、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た想定額を使用して、それぞれ計算しています。