

2024年12月18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 執行役員インフラ本部長 守津 真麻
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 下関ヴィークルメインテナンスセンター】

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（以下「本取得」といいます。）及び貸借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

本取得のポイント

自己資金により安定性と収益性を有する三菱ふそうの営業所兼メンテナンス・サービス工場の取得
(NOI 利回り 5.1%/償却後 NOI 利回り 4.3%、含み益率 10.0%)

1. 取得予定資産の概要

物件番号 (注1)	物件名称(注2)	所在地	取得先(注3)	取得予定 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (注4) (百万円)	含み益 (百万円) (含み益率) (注5)	NOI 利回り (注6)	償却後 NOI 利回り (注6)	取得予定 年月日 (注7)
F-28	IIF 下関ヴィークルメイン テナンスセンター	山口県 下関市	SPC	1,200	1,320	120 (+10.0%)	5.1%	4.3%	2024年 12月20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)「物件名称」は、本投資法人が各取得予定資産を取得後に使用する予定の名称を記載しています。以下同じです。

(注3) 売主より開示について承諾が得られていないため、属性に応じて SPC と記載しています。

(注4) 2024年12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。鑑定評価額の詳細については、後記「9.鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注5)「含み益」は、鑑定評価額と取得予定価格との差額を記載し、「含み益率」は含み益を取得予定価格で除して算出した数値を記載しています。なお、必ずこの含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

(注6)「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」をご参照ください。

(注7)「取得予定年月日」は、本日現在において売買契約書に記載された信託受益権の譲渡日を記載しています。ただし、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

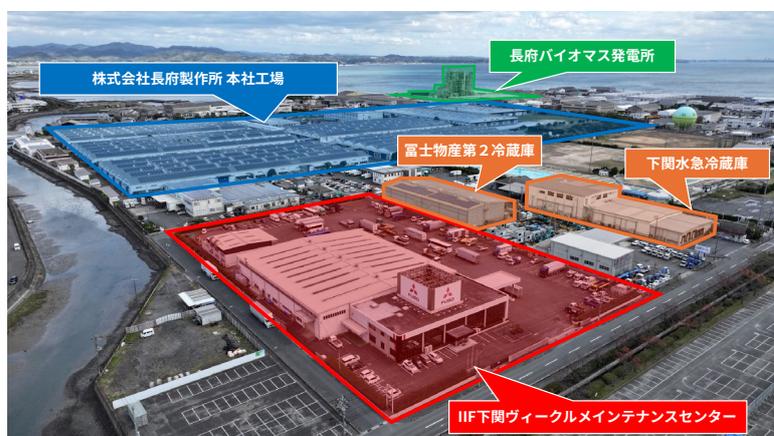
2. 取得及び貸借の理由

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口当たり分配金及び1口当たりNAV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。今回取得する物件については「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。

本物件は、山口県最大の人口を誇る下関市内に立地する三菱ふそうトラック・バス株式会社（以下「三菱ふそう」といいます）の営業拠点兼メンテナンス・サービス工場であり、臨海型工業団地である「長府扇町工業団地」内に立地し、多数の企業が集積する産業エリアに位置しています。「長府扇町工業団地」は、下関市の工業団地で最も大きい敷地面積を有しており、東アジアの貿易窓口として全国で18か所の内の1つである希少な国際拠点港湾に指定されている下関港から車で約25分の至近に位置し、臨海型工業団地として自動車関連産業の物流機能も兼ね備えた多機能基地であり、物流拠点としても重要な役割を果たしています。

2047年まで原則解約不可とする長期の定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権契約が締結されており、本物件に係る保守・修繕費用や固定資産税・都市計画税等の公租公課、各種保険については、テナント負担となっており、本投資法人の負担が増加するリスクは限定的な契約となっております。また、賃貸借契約において、2032年6月を初回として、以降5年毎に市場賃料に即した賃料改定に係る協議を行うこととされており、市場賃料への見直しを図られることで将来的なインフレリスクにも対応しています。

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」をご参照ください。また、取得予定資産の貸借に係るテナントに関しては、2024年10月24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	株式会社 ERI ソリューション	
取得予定年月日	2024年12月20日		調査年月日	2024年10月29日	
取得予定価格	1,200百万円		緊急修繕費	250,000円	
鑑定評価額	1,320百万円		短期修繕費	0円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	0円	
信託設定日	2017年12月8日		年平均	0円(12年平均)	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社				
信託期間満了予定日	2044年12月19日				
所在地	山口県下関市長府扇町3番88号				
土地面積	16,399.77㎡	建物の 構造と 階数	建物1：鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺陸屋根2階建 建物2：鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
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	1991年12月12日		
地震PML	5.8%	延床面積	4,936.43㎡		
担保設定の有無	なし ^(注)	種類	建物1：事務所・工場 建物2：工場		
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 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、本物件の賃借人により是正される予定です。 本物件の取得に際し、本投資法人は、本物件の賃借人に対し、以下の事項を約束する予定です。 本投資法人が本物件に係る信託受益権を第三者に売却等する場合、事前に賃借人に対してその旨の通知を行うものとし、かかる通知が行われた後、賃借人は信託受益権の購入について優先交渉権を有するものとします。本投資法人は、賃借人が一定期間内に購入する旨の回答を行わない場合及び購入する旨の回答後一定期間内に売買契約が締結されない場合には、賃借人に提示した条件よりも有利ではない条件により、第三者に対して信託受益権を売却することができます。 				

(注) 本書の日付現在、本物件に担保権が設定されていますが、かかる担保権は、本投資法人への譲渡の際に解除される予定です。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

テナントの数 ^(注1)	2
賃貸借形態 ^(注1)	<ul style="list-style-type: none"> 定期建物賃貸借契約 事業用借地権設定契約
主要なテナントの名称	三菱ふそうトラック・バス株式会社
年間賃料	非開示 ^(注2)
敷金・保証金	非開示 ^(注2)
賃貸面積	定期建物賃貸借契約：4,936.43㎡ 事業用借地権設定契約：16,399.77㎡
賃貸可能面積	21,336.20㎡ ^(注3) (定期建物賃貸借契約：4,936.43㎡) (事業用借地権設定契約：16,399.77㎡)
稼働率	100.0%
中途解約・賃料改定等	<p><中途解約></p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人は、賃貸借契約期間満了までの間、契約を解除又は解約することはできないものとされていますが、賃貸借契約期間の10年間経過時点(2032年6月25日)、15年間経過時点(2037年6月25日)、又は20年間経過時点(2042年6月25日)を解約日として、各応当日の1年前までに本契約を解約する旨の通知をすることにより、解約することができるものとされています。

	<p><賃料改定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本契約の賃貸借開始日から10年間は改定されないものとし、その後本契約の賃貸借開始日の10年後の応当日（2032年6月26日）を初回とし、以後5年毎の応当日において、当該時点における市場賃料と同額に変更されるものとされています。 <p>なお、各賃料改定日における市場賃料は、解約通知期限の6ヶ月前までに当事者間で合意できない場合には、各当事者がそれぞれ指名した宅地建物取引業者又は不動産鑑定士による各評価額又は各鑑定額により決定されるものとされています。上記を除き、賃料は賃貸借期間中変更しないものとし、借地借家法第32条の適用はないものとされています。</p> <p><その他の事項></p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸人が本物件を第三者に売却その他所有権の移転をする場合、事前に賃借人に対してその旨の通知を行うものとし、かかる通知が行われた後、賃借人は本物件の購入について優先交渉権を有するものとされています。賃貸人は、賃借人が一定期間内に購入する旨の回答を行わない場合及び購入する旨の回答後一定期間内に売買契約が締結されない場合には、賃借人に提示した条件よりも有利ではない条件により、第三者に対して本物件を売却することができるものとされています。
--	--

(注1) 取得予定資産の土地には、本投資法人が取得する建物の他、建物賃借人（テナント）が所有し、倉庫の用に供される建物が存在しています。本投資法人は当該テナントを賃借人として、テナント所有建物の使用に関し事業用借地権設定契約を締結しています。

(注2) 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

■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・テナントである三菱ふそうの営業所・工場の中でもEV充電設備や研修施設を備え、他メーカー車の整備も受け入れている等、同社拠点の中でも稀少性が高い拠点
- ・市場賃料を前提とした協議改定条項を備えた長期賃貸借契約（原則解約不可、25年）により、インフレ耐性を備えつつ、長期安定的な収益を確保

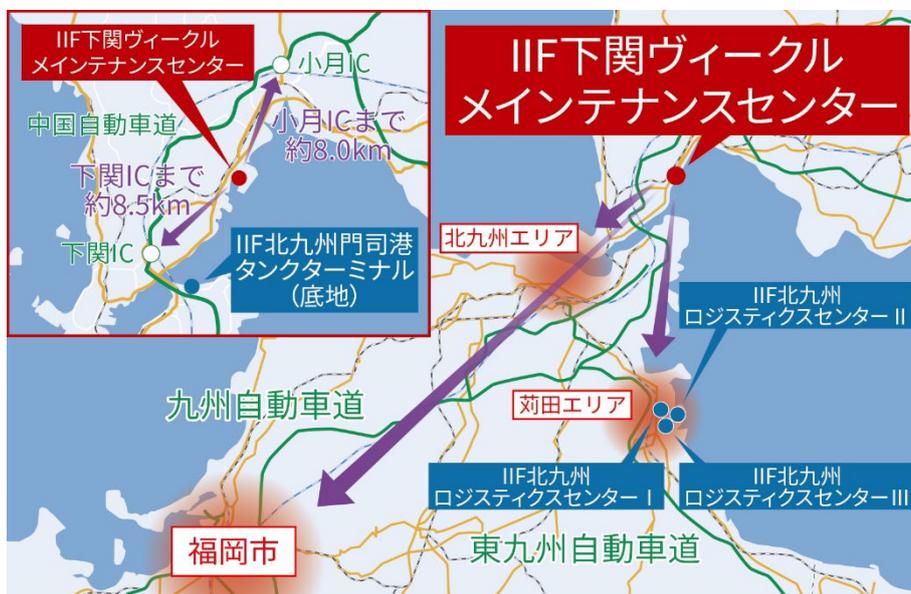
■汎用性（不動産としての汎用性）

<立地>

- ・国道2号まで約250mと至近に位置し、下関市の中心部であるJR下関駅や下関港まで車で約25分と非常にアクセスに優れた立地
- ・中国自動車道「下関」ICまで約8.5km、「小月」ICまで約8kmと高速道路を利用した他県へのアクセスにも優れており、車で福岡市まで約1時間、広島市まで約2時間20分と周辺都市圏へのアクセスも良好
- ・下関市内最大の臨海型工業団地である長府扇町工業団地内に立地し、24時間稼働や多頻度配送等も可能
- ・JR長府駅から徒歩約12分であり、周辺市街地からのアクセスが良好なこともあり、雇用面においても支障がないエリアに立地

<施設>

- ・低床平屋の検査場及び整備工場に加え、潤沢な整備車両用の駐車場も兼ね備え、効率的なオペレーションが可能であり、また、2階建の事務所も併設されており営業拠点として利用可能



4. 取得先の概要

本物件の取得先はSPCですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、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。

5. 媒介の概要

本取得の媒介者は国内事業会社ですが、媒介者の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、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。

6. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得に係る取得資金は、自己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

取得に係る契約締結日	代金支払予定日	取得予定年月日
2024年12月18日	2024年12月20日	2024年12月20日

8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2025年1月期（第35期：2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（第36期：2025年2月1日～2025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ありません。

9. 鑑定評価書の概要

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,320 百万円
価格時点	2024 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,320 百万円	
直接還元法による価格	1,330 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	60 百万円	
一時金の運用益	0 百万円	
資本的支出	0 百万円	
純収益	60 百万円	
還元利回り	4.6%	
DCF 法による価格	1,300 百万円	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	1,040 百万円	
土地比率	83.1%	
建物比率	16.9%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	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。

10. 取得予定資産の収支見込

NOI 利回り	5.1%	NOI	60 百万円
償却後 NOI 利回り	4.3%	減価償却費	8 百万円

【ご参考】各計算式の定義

【NOI 利回り】

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 = $\text{NOI} \div \text{取得予定価格} \times 100$

* NOI の計算には、取得予定資産に係る 2024 年 12 月 1 日を価格時点とする鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しております。以下同じです。

** 取得予定価格は、売買契約書に記載された不動産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。）に記載しています。以下同じです。

【償却後 NOI 利回り】

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 = $(\text{NOI} - \text{減価償却費}) \div \text{取得予定価格} \times 100$

* 減価償却費は、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。

なお、取得予定資産の NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りは、2024 年 12 月 1 日を価格時点とする鑑定評価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。

以 上