

2021年11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  
 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 執行役員リアル事業本部長 上田 英彦  
 TEL: 03-5293-7091

IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて (続報)

産業ファンド投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、2021年7月7日付「IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ (以下「本物件」といいます。) 再開発プロジェクトについて」でお知らせした再開発事業 (以下「本事業」といいます。) について、本物件敷地上に建設予定の冷凍冷蔵倉庫 (以下「本再開発物件」といいます。) に係る新築工事及び既存建物の解体工事に関する工事請負契約 (以下「本請負契約」といいます。) を本日付で締結しましたことをお知らせいたします。

記

1. 新築工事にかかる工事請負契約の概要

物件番号	物件名称	契約締結先	工事請負金額 (注) (百万円)	契約締結日	工事着手 予定日	引渡 予定日
L-15	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ	鈴与建設 株式会社	2,704	2021年 11月24日	2022年 2月1日	2023年 9月30日

(注) 工事請負金額は、新築工事にかかる工事請負契約に記載された本再開発物件の建設工事費用を記載しており、設計料、CMフィーは含んでおらず、本再開発物件の取得予定価格 (工事請負代金、設計料、CMフィーの合計金額をいいます。以下同じです。) とは異なります。また、工事請負金額は本日時点の設計に基づいた金額であり、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。本日時点の取得予定価格の見込みについては、後記「5.本再開発物件の概要」をご参照ください。

2. 契約締結先の概要

本請負契約の締結先の概要は以下の通りです。なお、本投資法人は、締結先である鈴与建設株式会社を、2016年5月に竣工したIIF西宮ロジスティクスセンター増築プロジェクトにおける工事請負契約締結先として起用した実績を有しており、同社が有する物流オペレーションに対する専門性の高い豊富な知見及び物流施設開発の様々なノウハウを評価し、本事業においても工事請負契約締結先として選定しました。

(1) 名称	鈴与建設株式会社
(2) 所在地	静岡県静岡市清水区松原町 5-17
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 大石 泰明
(4) 事業内容	<建築部門> 物流倉庫、工場・プラント関連 <土木部門> 道路・舗装・橋梁 <その他> 土地建物取引 他

(5) 資本金	268 百万円 (2020 年 8 月 31 日現在)
(6) 設立年月日	1949 年 3 月 24 日
(7) 純資産	契約締結先からの同意を得られていないため、非開示としています。
(8) 総資産	契約締結先からの同意を得られていないため、非開示としています。
(9) 大株主及び持株比率	鈴与コンストラクションホールディングス株式会社 (100%) (2020 年 8 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。

### 3. 本事業のスケジュール

本日時点における本事業のスケジュールは以下の通りです。

工事請負契約締結	2021 年 11 月 24 日
建築確認済証下付	2022 年 1 月 (予定)
解体工事期間	2022 年 2 月～2022 年 7 月 (予定)
新築工事期間	2022 年 2 月～2023 年 9 月 (予定)
新規運用開始	2023 年 10 月 (予定)

### 4. 運用状況への影響と見通し

#### (1) 新築工事・解体撤去工事の費用について

新築工事にかかる工事請負代金は総額 2,704 百万円 (税抜)、解体撤去工事にかかる工事請負代金は総額 244 百万円 (税抜) を予定しています。新築工事にかかる工事請負代金は出来高に応じて分割支払いを行う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。また、新築工事にかかる工事請負代金の支払い原資については、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。

#### (2) 運用状況への影響と見通し

本請負契約の締結による 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。なお、上記運用状況の予想においては、本事業による影響を見込んで試算しています。

5. 本再開発物件の概要

	本事業前	本事業後 <sup>(注1)</sup> (2021年7月7日公表時点)	本事業後 <sup>(注2)</sup> (2021年11月24日公表時点)	
特定資産の名称	IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ			
特定資産の種類	不動産信託受益権			
所在地	神奈川県厚木市上依知字上ノ原 3007 番 7			
取得(予定)年月日	2012年3月7日	(土地) 2012年3月7日 (本再開発物件) 2023年9月30日	(土地) 2012年3月7日 (本再開発物件) 2023年9月30日 <sup>(注3)</sup>	
取得(予定)価格	2,290百万円	4,432百万円(予定)	4,434百万円(予定) <sup>(注4)</sup>	
土地価格(割合)	1,662百万円(72.6%)	1,662百万円(37.5%)	1,662百万円(37.5%)	
建物価格(割合)	627百万円(27.4%)	2,769百万円(62.5%)	2,772百万円(62.5%)	
鑑定評価額 <sup>(注5)</sup> (調査価額)	3,200百万円 (価格時点:2021年1月31日)	7,030百万円 (価格時点:2021年6月1日)	7,030百万円 (価格時点:2021年6月1日)	
含み益 (含み益率) <sup>(注6)</sup>	813百万円(+34.1%)	2,597百万円(+58.6%)	2,595百万円(+58.5%)	
NOI 利回り/ 償却後 NOI 利回り <sup>(注7)</sup> (継続的利益超過分配 考慮後)	7.0% / 6.0%	7.0% / 5.1% (5.7%)	7.0% / 5.1% (5.7%)	
土地	土地面積	17,415.20 m <sup>2</sup>		
	用途地域	工業専用地域		
	所有・それ以外の別	所有権		
建物	構造と階数	本棟:鉄骨・鉄筋コンクリート造垂鉛メッキ鋼板葺陸屋根3階建 附属建物:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	鉄骨造 4階建	鉄骨造 4階建 <sup>(注8)</sup>
	建築時期	1981年10月23日 2000年8月22日増築	2023年9月30日	2023年9月30日 <sup>(注8)</sup>
	延床面積	16,470.24 m <sup>2</sup>	23,369.28 m <sup>2</sup>	23,403.67 m <sup>2</sup> <sup>(注8)</sup>
	容積率(指定) / 建ぺい率(指定)	100.8% (200%) / 42.6% (45%)	132.9% (200%) / 45% (45%)	132.7% (200%) / 44.7% (45%) <sup>(注8)</sup>
	所有・それ以外の別	所有権		
	用途	本棟 : 倉庫・荷捌所 附属建物: 守衛所	倉庫	倉庫 <sup>(注8)</sup>
	地震 PML	7.3%	-	5.1 <sup>(注8)</sup>
担保設定の有無	なし			
その他特筆すべき事項	なし			
設計者	株式会社日建設計 <sup>(注9)</sup>	鈴与建設株式会社(予定)	鈴与建設株式会社	
施工者	鹿島建設株式会社 <sup>(注9)</sup>	鈴与建設株式会社(予定)	鈴与建設株式会社	

(注1) 本事業後(2021年7月7日公表時点)については、2021年7月7日付「IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて」でお知らせした内容を記載しています。

(注2) 本事業後(2021年11月24日公表時点)の記載にかかる下線部は、2021年7月7日付「IIF 厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて」でお知らせした内容からの変更箇所になります。

- (注3) 本事業後(2021年11月24日公表時点)における本再開発物件の「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4) 本事業後(2021年11月24日公表時点)における「取得(予定)価格」については、取得済みの土地価格(2012年取得時の本物件に係る信託受益権売買契約書に記載された土地の取得価格)と本再開発物件の取得予定価格とを合計した参考値を記載しています。本再開発物件の取得予定価格は、本日時点の設計に基づいた金額であり、実際の本再開発物件の取得価格は、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5) 本事業前の「鑑定評価額(調査価額)」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額を、本事業後(2021年7月7日公表時点)及び本事業後(2021年11月24日公表時点)の「鑑定評価額(調査価額)」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額を記載しています。調査報告書の詳細については、2021年7月7日付で公表したプレスリリース「IIF厚木ロジスティクスセンターⅢ 再開発プロジェクトについて」をご参照ください。
- (注6) 本事業前の「含み益」は、2021年1月31日を価格時点とする調査報告書に基づく調査価額と2021年1月31日時点の帳簿価額の差額を、本事業後(2021年7月7日公表時点)の「含み益」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額と2021年7月7日公表時点の取得(予定)価格の差額を、本事業後(2021年11月24日公表時点)の「含み益」は、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に基づく調査価額と2021年11月24日公表時点の取得(予定)価格の差額を、それぞれ記載しています。
- (注7)  $NOI \text{ 利回り} = \text{年間} NOI \div \text{取得(予定)価格}$   
 $\text{償却後} NOI \text{ 利回り} = \text{償却後年間} NOI^{**} \div \text{取得(予定)価格}$   
 $\text{継続的利益超過分配}^{***} \text{考慮後} NOI \text{ 利回り} = (\text{償却後年間} NOI + \text{本物件の減価償却費(年額)} \times 30\%) \div \text{取得(予定)価格}$   
 \*本事業前の年間NOIは、本物件における2020年7月期(第26期)及び2021年1月期(第27期)のNOIの実績値の合計を、本事業後(2021年7月7日公表時点)及び本事業後(2021年11月24日公表時点)の年間NOIは、2021年6月1日を価格時点とする本再開発物件の開発計画にかかる調査報告書に記載されたDCF法における初年度の運営純収益を使用しています。本事業後(2021年7月7日公表時点)及び本事業後(2021年11月24日公表時点)の年間NOIは、本事業に係る計画を基に算出した再開発物件竣工後の試算値であり、その実現を保証するものではなく、実際の再開発後の年間NOI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。以下同じです。  
 \*\*償却後年間NOI=年間NOI-減価償却費(年額)  
 減価償却費は、本事業前については2020年7月期(第26期)及び2021年1月期(第27期)の実績の合計、本事業後(2021年7月7日公表時点)及び本事業後(2021年11月24日公表時点)については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。  
 \*\*\*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ところ、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。
- (注8) 「構造と階数」、「建築時期」、「延床面積」「容積率/建ぺい率」「用途」及び「地震PML」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。
- (注9) 本事業前の「設計者」及び「施工者」は、再開発前の建物について記載しています。

■本再開発物件のイメージ図



※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。

■周辺図



以上