

2024年4月30日

各位

三井住友ファイナンス&リース株式会社
SMFL みらいパートナーズ株式会社

IIF 習志野ロジスティクスセンターII 再開発プロジェクトについて
～REIT ブリッジスキームによる建替え再開発事業へ参画～

三井住友ファイナンス&リース株式会社（代表取締役社長：橘 正喜、以下「SMFL」）の戦略子会社、SMFL みらいパートナーズ株式会社（代表取締役社長：寺田 達朗、以下「SMFL みらいパートナーズ」）は、産業ファンド投資法人（代表者：本多 邦美、以下「産業ファンド」）が資産の運用を委託する資産運用会社の株式会社K J Rマネジメント（代表者：鈴木 直樹）より、産業ファンドが保有する物流倉庫「IIF 習志野ロジスティクスセンターII」（以下「本物件」）について、建替え再開発事業（以下「本事業」）のパートナーに選定されたことをお知らせします。

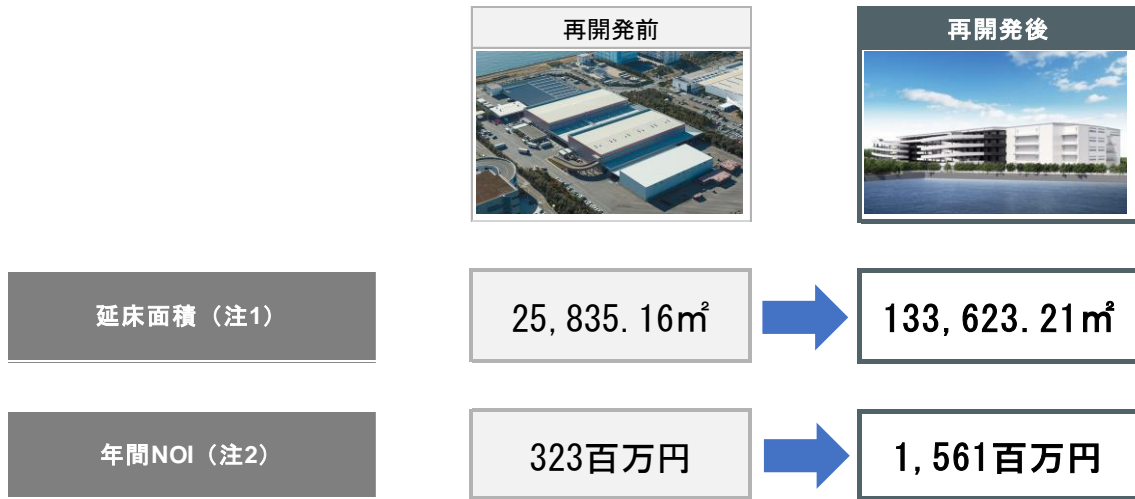
本事業は、産業ファンドが所有する既存建物を解体し更地化した後、SMFL みらいパートナーズが産業ファンドより土地を賃借した上で、新たな物流倉庫を建築します。物流倉庫の完成後、一定期間保有した上で将来、産業ファンドに本物件を組み入れることを企図したブリッジ機能を提供することにより、本物件のバリューアップを実現します。本物件は、未消化容積率・未消化建蔽率が大きく存在するため、再開発ポテンシャルが非常に高い物件です。SMFL みらいパートナーズが本事業に参画しブリッジ機能を提供することで、産業ファンドは再開発期間中の収益ダウンタイムや解体費などの費用負担を回避し、建替え再開発を推進することが可能となります。

SMFL グループは、中期経営計画における不動産部門の施策として「共同開発事業の推進拡大」を掲げ、新たなコアビジネスの創造にチャレンジしています。REITにおいて、今後増加が見込まれる建替え再開発やリノベーションなどに対して、新たなソリューションを提供することで、不動産証券化市場の成長・拡大に貢献していきます。

■本物件イメージ図（再開発後）



■本事業によるバリューアップ効果

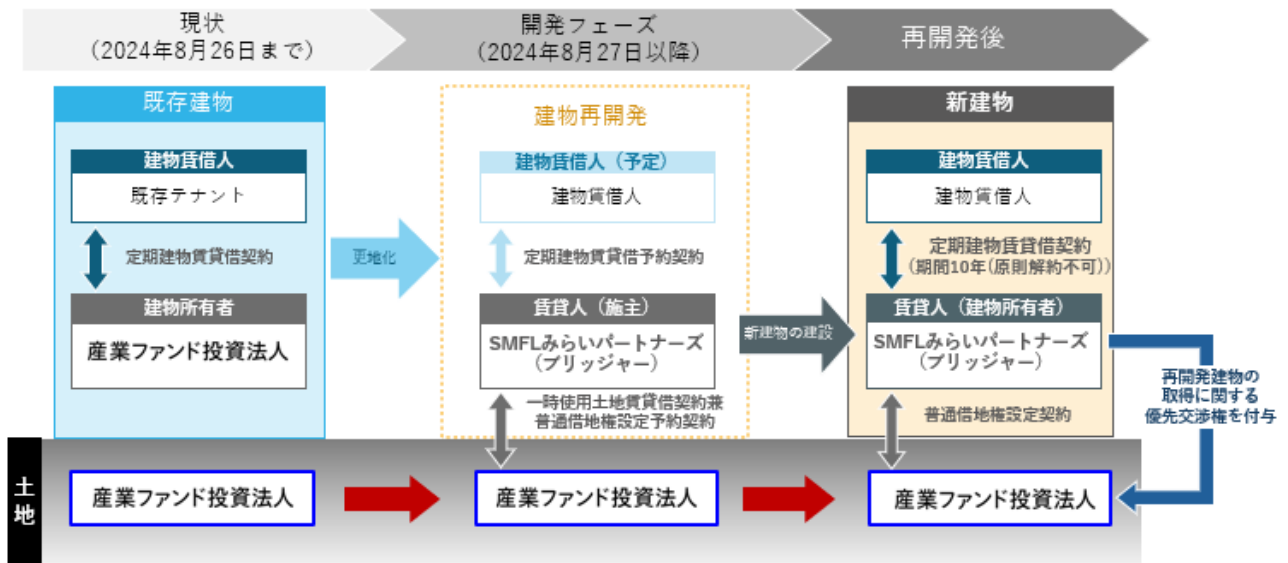


(注1) 再開発後における「延床面積」は、本事業における現時点での計画に基づく参考値を記載しています。実際の再開発物件の「延床面積」は、本事業の計画内容の変更等により今後変動する可能性があります。

(注2) 再開発前の「年間 NOI※」は、2024年1月31日を価格時点とする産業ファンド取得の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記載しています。再開発後の「年間 NOI」は、2024年4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直接還元法における運営純収益を記載しています。再開発後の「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。

※Net Operating Income の略。不動産賃貸によって発生する収益額のこと。

■本事業スキーム (予定)



以上

【お問い合わせ先】

三井住友ファイナンス&リース株式会社	広報 IR 部	山本	TEL 03-5219-6334
SMFL みらいパートナーズ株式会社	不動産ソリューション 営業部	藤原	TEL 03-6695-8210