

2021年12月13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完了及び賃借に関するお知らせ

【IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟)】

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9月8日付「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)】」でお知らせしました IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟) (以下「取得完了資産」といいます。) の取得 (以下「本取得」といいます。) について、本日完了したこと、並びに、以下の通り取得完了資産に係る賃貸借契約 (以下「本契約」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. 取得完了資産の概要

物件番号	物件名称	取得資産の種類	取得価格 ^(注) (百万円)	取得年月日
L-51	IIF 四日市ロジスティクスセンター (既存棟)	不動産 信託受益権	3,530	2021年 12月13日

(注) 2021年9月8日付「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)】」でお知らせした取得予定価格より変更となっています。取得価格の変更の理由については、2021年12月8日付「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)】」をご参照ください。

2. 本契約の内容^(注1)

賃借人名	賃借人数 ^(注2)	総賃貸面積 (稼働率)	年間賃料 (消費税別) ^(注3)	契約期間	敷金・保証金 ^(注3)
鹿島建物総合管理株式会社	1	$\frac{18,177.25 \text{ m}^2}{(41.9\%)}$ ^(注4)	—	10年間 (2021年12月13日から 2031年12月12日まで)	—
鹿島リース株式会社	1	$\frac{23,503.24 \text{ m}^2}{(54.1\%)}$	—	70年間 (2021年12月13日から 2091年12月12日まで)	—
借地人①	1	$\frac{1,750.00 \text{ m}^2}{(4.0\%)}$	—	1.3年間 (2021年12月13日から 2023年3月31日まで) ^(注5)	—
合計	3	$\frac{43,430.49 \text{ m}^2}{(100\%)}$	—	—	—

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：

- ・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。）に基づく転貸借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借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。

●鹿島リース株式会社

契約種類：定期借地権設定契約

契約更改・改定：

- ・本契約では、借地借家法第 4 条、第 18 条、及び民法第 619 条の規定は適用されず、賃借人は、契約期間中において、本契約を解約することはできないものとされています。
- ・賃貸人及び賃借人は、契約期間中、賃料の改定を行わないものとされています。

●借地人①

契約種類：土地使用貸借契約^(注5)

契約更改・改定：無し

(注 1) 上記表中の記載にかかる下線部は、2021 年 9 月 8 日付「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）】」でお知らせした内容からの変更箇所になります。

(注 2) 賃借人数は各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) 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 4) 本賃貸借契約については鹿島建物総合管理株式会社が転貸人（マスターレシー）となり、全区画を転借人に転貸します。

(注 5) 本土地使用貸借契約は、取得完了資産の敷地上に存在する売主所有の一部建物に関する土地使用貸借契約であり、契約期間は 2021 年 12 月 13 日から本土地使用貸借契約に定められた目的に従い売主が土地の使用収益を終えるまでとされています。かかる目的については、新築棟が竣工するまでの間、売主が当該一部建物を保有し事務所として利用すること及び新築棟竣工後において当該一部建物を解体することと定められていることから、本土地使用貸借契約の契約期間は、本書の日付現在において計画されている新築棟開発スケジュールに則り、記載しています。よって、今後の新築棟開発の進捗により契約期間が変動する可能性があります。なお、本土地使用貸借契約の契約対象となる土地は、鹿島リース株式会社と締結する定期借地権設定契約の契約対象となる土地に含まれています。また、使用貸借契約であるため、賃料及び敷金・保証金はありません。

3. 今後の見通し

本取得及び本契約の締結による 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。

以上