

2019年4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 倉都 康行
 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/デジタルリアル本部長 上田 英彦
 TEL: 03-5293-7091

テナントの異動（新規賃貸借契約の締結）に関するお知らせ

【IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター】

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用資産である IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター（以下「本物件」といいます。）に関し、本日、下記の通り、新たな建物賃貸借契約が締結されましたので、お知らせいたします。

記

1. 概要

2019年4月24日付で、新テナントとなる株式会社拓洋との間で、2019年10月1日を契約開始日とする期間15年の新たな建物賃貸借契約を締結しました。

ポイント

空室期間を発生させることなく後継テナントを誘致し、収益性の向上を実現

【スケジュール】



【主要な指標の推移】

	現行	収益性の向上	新テナント入居後
NOI利回り (注1)	6.7%	▲	6.9% (+0.2%)
償却後NOI利回り (注2)	5.9%	▲	6.1% (+0.2%)

(注1) NOI 利回り = NOI* ÷ 取得価格

(注2) 償却後 NOI 利回り = (NOI* - 減価償却費**) ÷ 取得価格

* NOI の計算は、現行については2019年1月期（第23期）の実績値を、テナント入居後は建物賃貸借契約に基づく想定値を年換算して計算しています。

**減価償却費は、現行については2019年1月期（第23期）の実績値を、テナント入居後は想定値を年換算して計算しています。

2. 賃貸借契約の内容

テナント名	株式会社拓洋
物件名称	IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター
賃貸面積	9,615.82 m ²
本物件の賃貸可能面積に占める割合	100% (注1)
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.6% (注2)
賃料	非開示 (注3)
敷金・保証金	非開示 (注3)
契約締結日	2019年4月24日
契約種類	普通建物賃貸借契約
契約期間	15年間 (2019年10月1日から2034年9月30日まで)
賃料改定	賃料相場又は経済情勢の著しい変動等により、双方に不合理な事由が生じた場合に限り、5年ごとに協議の上賃料改定をおこなうことができる。
中途解約	賃借人は、契約開始日から10年間 (2029年9月30日まで) は、賃貸人に解約予定日の1年前までに通知した上で、解約予定日が2024年9月30日以前であれば当該解約予定日から2024年9月30日までの賃料相当額を、解約予定日が2024年10月1日以降であれば2029年9月30日までの賃料相当額を、それぞれ解約違約金として賃貸人に対して支払うことにより、本契約を中途解約することができるものとされています。 賃借人は、契約開始日から10年目以降 (2029年10月1日以降) は、賃貸人に解約予定日の1年前までに通知することにより、本契約を中途解約することができるものとされています。

(注1) 本物件の賃貸可能面積は本日現在9,464.03 m²ですが、新テナントとの契約が開始する2019年10月1日以降9,615.82 m²に変更する予定です。

(注2) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合は、2019年1月31日時点の総賃貸可能面積に基づき計算しています。

(注3) 賃料及び敷金・保証金については、テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

3. 賃借に至る経緯

本投資法人は、2019年3月29日付「テナントの異動（賃借の解消）に関するお知らせ【IIF 横浜都筑ロジスティクスセンター】」のプレスリリースにてお知らせした通り、現テナントの東京ロジファクトリー株式会社より中途解約期間満了に伴い解約通知を受領し、その後、本物件の施設特性や立地特性を勘案し幅広い業種へのリーシング活動を実施して参りました。その中で本投資法人のテナントとの良好なリレーションシップに基づくネットワークを駆使し、IIF 三郷ロジスティクスセンターのテナントである株式会社拓洋において、神奈川エリアに業容拡大に伴う増床ニーズがある事を掴み、直接提案を行った結果、空室期間を発生させることなく新規建物賃貸借契約の締結に至りました。なお、株式会社拓洋は関東一円に物流拠点を有し、倉庫業や配送業のみならず、建設事業やオフィス移転等のトランスロジ事業など幅広い事業を展開する物流事業者です。

4. 今後の見通し

新規建物賃貸借契約開始予定日は2019年10月1日であり、本件による本投資法人の2019年7月期（第24期：2019年2月1日～2019年7月31日）の運用状況への影響はなく、運用状況の予想に変更はありません。

以上