

各 位

平成 21 年 3 月 12 日

不動産投信発行者名

東京都千代田区丸の内 2 丁目 7 番 3 号
東京ビルディング 20 階

産業ファンド投資法人

代表者名 執行役員 倉 都 康 行
(コード番号 3249)

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 廣 本 裕 一

問合せ先 インダストリアル本部長 西 川 嘉 人

TEL. 03-5293-7091

フォワード・コミットメント等に関する事項のお知らせ

先般、金融庁において、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針の一部改正(平成 21 年 1 月 30 日公表)が行われ、不動産関連ファンド運用業者の業務に係る評価項目に、投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)に関する事項が新たに加えられました。

これを受け、本投資法人における、監督指針に記載されたフォワード・コミットメント等が現時点において存在する物件について、下記の通りお知らせいたします。

(注)平成 21 年 1 月 30 日付にて公表された「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」の「VI-2-5-3 不動産関連ファンド運用業者の業務に係る評価項目(4)その他」において、フォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう」と定義されております。

記

1. 取得予定物件の名称

IIF 新砂データセンター

2. 取得予定物件の所在地

東京都江東区新砂三丁目 4 番 12(登記簿表示)

3. 契約締結日

平成 19 年 5 月 16 日(信託受益権売買予約契約)

平成 20 年 6 月 27 日(信託受益権売買契約)

4. 引渡予定日

平成 22 年 7 月末日(目処)

5. 取得についての開示日

平成 19 年 9 月 13 日(有価証券届出書)

平成 20 年 6 月 12 日(資産の取得及び資産の取得予定時期の変更に関するお知らせ)

平成 20 年 6 月 27 日(資産の取得に関するお知らせ)

6. 取得予定価額

15,100 百万円(注)

(注)百万円未満を四捨五入して記載しています。また、本投資法人は、上記に加え、現信託受益者が本信託受益権取得の際に物件精査に要した費用について負担します。

7. 期末算定価額(注)

16,000 百万円

(注)平成 20 年 12 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定士による算定価額

8. 取得先の概要

商号	合同会社インダストリアル新砂
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目7番20号
代表者	業務執行社員 ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人
資本金	30万円
社員（出資者）	ダイヤモンド・インダストリアル・インベストメント有限責任中間法人
主な事業内容	有価証券及び不動産信託受益権の取得、保有、処分等
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社

9. フォワード・コミットメント等の設定事由

取得予定物件は、最新のスペックを備え、高い市場競争力を有するデータセンターであり、中長期的に安定収益が期待される優良なインフラ施設です。当該物件は、契約期間15年の定期建物賃貸借契約（平成20年6月2日～平成35年6月1日）に基づきソフトバンクテレコム株式会社に賃貸されており、ステップアップ型の賃料設定（年間賃料：当初2年間912,822,492円、3年目以降10年目まで1,073,908,824円）がなされています。本投資法人は、従前竣工直後の物件取得を予定しておりましたが、投資効率を一層高めるために、3年目の賃料上昇後に当初取得予定金額（15,198百万円）よりも低い取得予定金額（15,100百万円）で当該物件を取得することとしました。このため当初2年間については三菱商事株式会社のウェアハウジング機能を活用し、取得時期を賃料増額後の平成22年7月末日（目処）とするフォワード・コミットメント等を設定しております。

10. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における投資法人の財務への影響

取得予定物件の信託受益権売買契約は、資産運用会社の親会社である三菱商事株式会社が匿名組合出資する特別目的会社である合同会社インダストリアル新砂と締結しております。当該信託受益権売買契約書には違約金の定めはなく、手付金の支払もありません。

以上

*本資料の配布先： 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>