

平成21年2月17日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区丸の内二丁目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

第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）の発行に関するお知らせ

本投資法人は、本日、第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）（以下「本劣後投資法人債」といいます。）の発行を下記の通り決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本投資法人債発行の背景と狙い

昨今の世界的金融不安、不動産業界での相次ぐ破綻等により、厳しさを増すJ-REITの資金調達環境に対応するため、本投資法人は、LTVを引き下げ、財務基盤をより強固なものとするのが重要と考えております。

従来、投資法人がLTVの引き下げを図るには、投資口の追加発行もしくは保有物件の売却が一般的手法でしたが、昨今の環境下においては、一口当たり純資産の希薄化や買い手不在による安値での売却などによる投資主価値の毀損を避けるのは難しくなっています。

本劣後投資法人債は、劣後性のある負債による調達という新たな手法により、既存ローンのLTV水準引き下げと一口当たり純資産の希薄化の回避を同時に実現するものです。

なお、劣後投資法人債発行については、本年2月3日に社団法人投資信託協会より法的解釈上、特段の支障がないとの見解が示され、本劣後投資法人債が本邦第1号となります。

2. 本劣後投資法人債の特徴と効果

- 劣後事由が発生した場合に、銀行からの借入を含む他の一般債権に対して劣後することにより、劣後債資金による既存ローンの返済は、既存レンダーが認識するLTVの低下につながり、銀行取引の安定化に寄与する
- 借入期間が長期（5年）にわたるため、既存ローンの長期化や資金調達先の多様化等の更なる財務基盤強化を実施するための金融機関の理解が得られやすい
- 投資口の追加発行を伴わない債券での資金調達であるため、投資主の保有する1口当たり純資産が希薄化しない

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第1回無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

3. 本劣後投資法人債の概要

(1) 投資法人債の名称	産業ファンド投資法人第1回無担保投資法人債 (劣後特約付及び適格機関投資家限定)
(2) 割当予定先	三菱商事株式会社
(3) 投資法人債の総額(上限)	金8,000百万円
(4) 投資法人債券の形式	本劣後投資法人債は社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、本劣後投資法人債についての投資法人債券は発行しない。
(5) 各投資法人債の金額	金100百万円
(6) 投資法人債の発行総数(予定)	80
(7) 払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
(8) 償還金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
(9) 募集の方法	適格機関投資家限定私募
(10) 申込期日	平成21年2月20日
(11) 払込期日	平成21年2月27日
(12) 償還期日及び償還方法	本投資法人の元金は、平成26年2月27日にその総額を償還する。本劣後投資法人債の元金は、その全部又は一部を、平成21年8月以降に到来するいずれかの利払日に、各投資法人債の金額100円につき金100円の割合で期限前償還することができる。 本劣後投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。
(13) 適用利率	変動金利(6ヶ月円LIBOR+2.50%)
(14) 利払日	毎年2月末日及び8月末日並びに償還期日 但し、利払日が東京営業日でないときは、利払日はその前東京営業日にこれを繰上げる。
(15) 劣後特約	破産、民事再生、及び日本法によらない外国における破産、民事再生又はこれらに準ずる手続等の事由(劣後事由)発生時以降は、本投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは本劣後投資法人債の元利金の支払は行われない。
(16) 転売制限	本投資法人債は、本投資法人の承諾なく譲渡することができない。
(17) 財務上の特約	該当事項なし。
(18) 担保・保証の有無	担保及び保証は付されておらず、また本劣後投資法人債のため特に留保されている資産はない。
(19) 取得格付	該当事項なし。
(20) 投資法人債管理者	設置しない。
(21) 財務代理人	株式会社三菱東京UFJ銀行
(22) 一般事務受託者	本劣後投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務(投信法第117条第1号関係) 三菱UFJ証券株式会社 発行及び期中事務(投信法第117条第3号及び第6号関係) 株式会社三菱東京UFJ銀行 本劣後投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務(投信法第117条第2号関係) 株式会社三菱東京UFJ銀行

(注) (2) 割当予定先、(3) 投資法人債の総額、(6) 投資法人債の発行総数については、平成21年2月20日に決定する予定であり、また(13) 適用利率については、平成21年2月26日に決定次第お知らせいたします。

4. 発行条件等の合理性

本邦初の劣後投資法人債であり、一般的な金利水準は存在しないことから、理論的な金利水準を求めるために、上記3.(22)記載の一般事務受託者である三菱UFJ証券株式会社より提供を受けた情報等も参考として、他の投資法人のシニアローンのスプレッドや銀行劣後債の劣後スプレッドからの検証、負債・資本コストからの検証、事例比較による検証等多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の第1回無担保投資法人債(劣後特約付及び適格機関投資家限定)に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

5. 割当予定先について

(1) 割当先の概要

- 1) 商 号 : 三菱商事株式会社
- 2) 本 店 所 在 地 : 東京都千代田区丸の内二丁目3番1号
- 3) 代 表 者 : 小島 順彦
- 4) 資 本 金 : 202,698百万円(平成20年9月30日現在)
- 5) 大 株 主 : 東京海上日動火災保険株式会社 他(平成20年9月30日現在)
- 6) 主 な 事 業 内 容 : 総合商社
- 7) 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

(2) 割当予定先の選定理由

本投資法人は、金融環境の変化へ迅速に対応し財務基盤をより強固なものとするため、具体的施策の1つとして劣後投資法人債の発行を検討してまいりましたが、本邦では前例がないこと、また交渉に要する時間が限られていることなどから、三菱商事株式会社に引き受けをお願いすることが得策と考えました。同社は本投資法人の投資口を9,600口保有しており、今後の安定的運用をさらに推し進めていくという本投資法人の運用方針に対する理解が得られたことから、割当先として予定しています。

(3) 利害関係人等との取引

割当予定先との本取引は、投信法に定める利害関係人等との取引に該当します。このため、資産運用会社は、利害関係者取引規程、運用管理規程、コンプライアンス・マニュアル等に基づき、本取引の条件等について、コンプライアンス管理室による確認、インダストリアル本部ポートフォリオ検討委員会による審議、社長による承認及びインダストリアル本部長による決裁に加え、取締役会規則に基づき取締役会の特別多数決による賛成を得ております。

6. 資金使途

(1) 具体的な資金使途

既存借入の返済(78億円)及び運転資金に充当します。

(2) 支出予定時期

平成21年2月

7. 本劣後投資法人債発行後の有利子負債の状況

(単位:百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	52,300	44,500	-7,800
短期有利子負債合計	52,300	44,500	-7,800
長期借入金	15,000	15,000	0
劣後投資法人債	0	8,000	+8,000
長期有利子負債合計	15,000	23,000	+8,000
有利子負債合計	67,300	67,500	+200

(注) 本投資法人は、本劣後投資法人債に係る負債額を有利子負債の一部と認識しておりますが、取引銀行が認識するLTVからは控除されます。また、有利子負債の状況については、本日、本投資法人のホームページにて公表しております「2008年12月期(第3期)決算説明会資料」2. 金融環境への変化への対応もご参照下さい。

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/>

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の第1回無担保投資法人債(劣後特約付及び適格機関投資家限定)に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。