

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 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 辻 徹
 問合せ先 インダストリアル本部長 深井聡明
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

テナントの異動に関するお知らせ【IIF名古屋ロジスティクスセンター】

本投資法人は、IIF名古屋ロジスティクスセンター（以下、「本施設」といいます。）に関し、日本空輸株式会社（以下、「日本空輸」といいます。）との間で、新たな定期建物賃貸借契約を締結いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 概要

平成 26 年 11 月 14 日付で新テナントとなる日本空輸との間で、平成 27 年 2 月 1 日を契約開始日とする期間 5 年の新たな定期建物賃貸借契約を締結しました。

ポイント

- 施設特性に合致した最適な利用形態に基づく適正な賃料水準を確保
- 定期建物賃貸借契約(期間5年)により長期安定的な収益を確保

■ 施設特性に合致した利用ニーズを有するテナントを戦略的に誘致



2. 新規賃貸借契約の概要

1) テナント名	日本空輸株式会社
2) 契約締結日	平成 26 年 11 月 14 日
3) 賃貸借開始日	平成 27 年 2 月 1 日
4) 賃貸面積	8,721.01 m ²
5) 本施設の総賃貸可能面積に占める割合	100.0%
6) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	1.1%
7) 年換算賃料（消費税別）	非開示（注）
8) 契約期間	5年間（平成 27 年 2 月 1 日～平成 32 年 1 月 31 日）
9) 契約種類	定期建物賃貸借契約
10) 敷金	月額賃料の 3 ヶ月相当額
11) 賃料改定	契約期間中の改定は不可 （借地借家法第 32 条を適用除外とする旨規定）
12) 中途解約	不可

（注）テナントからの同意を得られていないため、非開示としています。

3. リーシングの経緯

本投資法人は、本施設の前テナントである DHL サプライチェーン株式会社の退去決定後、売却、建て替えの選択肢も視野に入れつつ、本施設の立地特性（物流運営上のリードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地）と施設特性（延床面積 2,000 坪超の周辺エリアにおける希少な規模と潤沢な待機スペースを有し、空調設備完備で検品・仕分け業務に適したスペック）をもとに、リーシング活動を実施してきました。

複数の選択肢を持ちつつ交渉を進めた結果、この度航空貨物事業を核として航空貨物運送事業及び各種輸送サービス事業等を国内で展開する日本空輸との契約締結に至りました。これにより本施設のポテンシャルを最大限に活かした適正な賃料による長期安定的な収益の確保を実現しました。

なお、テナントの選定に当たっては、本投資法人の投資方針に則って、テナントの信用力、業界における競争力、地位及び取扱商品等を総合的に勘案して判断しております。

【本施設の特徴】

■ 立地特性

名古屋駅から約 6km 圏内に位置し、高速道路 IC などにも近接しており、物流運営上のリードタイム短縮に貢献する利便性の高い立地です。また、最寄駅「八田駅」（徒歩約 15 分）は JR 関西本線、近鉄名古屋線、名古屋市営地下鉄東山線の 3 線が乗り入れており、鉄道網のアクセスも良好です。周辺には住宅が広がり、雇用確保も容易な立地となっております。



■ 施設特性

33 台のトラックバースに加え、潤沢な待機スペースを有しているため、一度に多数の配送車両を出入りさせることが可能です。2 階倉庫には空調設備を完備し、高照度（400Lx）の照明設備も有しているため、細かな商品の検品・仕分け作業が必要とされる多頻度少量出荷物流や流通加工業務に適した施設となっております。



4. 新テナントの概要

(1) 新テナントの概要

(1) 名称	日本空輸株式会社
(2) 所在地	東京都大田区大森北一丁目 22 番 9 号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 木村 守
(4) 事業内容	1) 第二種貨物利用運送事業 2) 航空運送代理店業 3) 一般貨物自動車運送事業 4) 第一種利用運送事業 5) 貨物軽自動車運送事業 6) 産業廃棄物収集運搬事業 7) 旅行業（国内・海外） 8) 一般貸切旅客自動車運送事業 9) 損害保険代理店業 10) 特定労働者派遣業 11) その他定款に定める事業
(5) 資本金	1 億円（平成 26 年 3 月末現在）
(6) 設立年月日	昭和 30 年 4 月 26 日
(7) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。関連当事者には該当しません。

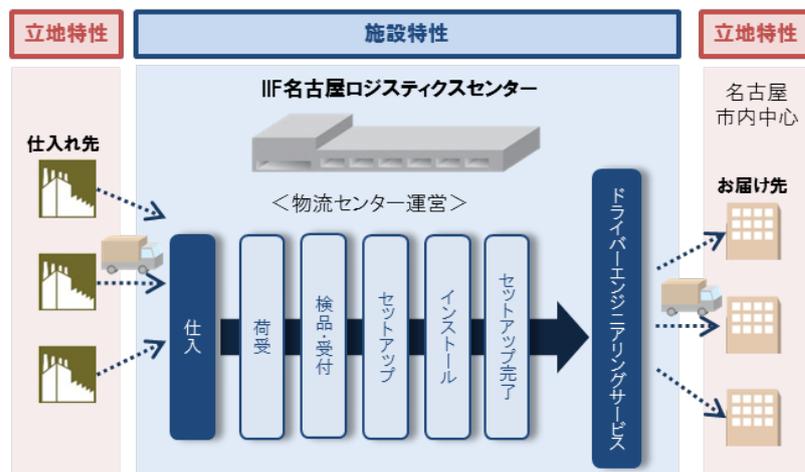
(2) 新テナントの事業における本施設の位置付け

日本空輸は、東証一部上場の物流会社である鴻池運輸株式会社のグループ会社として航空貨物事業を核とした各種輸送サービス事業等を全国ネットワークで展開している企業です。

本施設では、施設特性を活かし日本空輸が展開している基幹業務を中心に以下のような業務が展開されます。

- ①航空貨物取扱
- ②24 時間 365 日対応の精密機器部品の指定配送先への緊急輸送（高付加価値サービス業務）
- ③専任スタッフによる品質管理と検体輸送 BOX を活用した医療輸送
- ④フレッシュ輸送サービス（果実・野菜・園芸植物・魚介類・畜産品などを全国各地から集荷・航空幹線輸送し、全国各市場、量販店へ配送）

<ご参考>日本空輸の展開する高付加価値サービス業務フロー（上記②）の一例



5. 今後の見通し

本件による本投資法人の平成 26 年 12 月期（平成 26 年 7 月 1 日～平成 26 年 12 月 31 日）の運用状況の予想への影響は軽微であり、本件による運用状況の予想に変更はありません。

以 上

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