

平成 28 年 4 月 13 日

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
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 執行役員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
URL: http://www.iif-reit.com/

資金の借入れ及び金利スワップ契約の締結に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、下記の通り、資金の借入れ及び金利スワップ契約の締結を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 資金の借入れ

	借入期間	借入額 (百万円)	金利	利率	借入金融機関	契約 締結日	借入実行 予定日	返済 期日	担保・ 返済方法
借入 ①	10年	800	固定 (注1)	0.54500%	株式会社みずほ銀行	平成28年 4月13日	平成28年 4月15日	平成38年 3月31日	無担保・ 無保証・ 期日一括 返済
借入 ②	10年	800	固定	0.50130%	新規借入先 株式会社福岡銀行				

本借入れの 平均借入期間 (注2)	本借入れの 合計借入額	本借入れの 平均適用金利 (注3)
10年	1,600百万円	0.52315%

(注1) 金利スワップ契約を締結し、借入実行予定日から金利の固定化を図る予定です。詳細は、後記2.をご参照ください。

(注2) 借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注3) 借入①に係る利率は金利スワップ契約により固定化した後の金利を用いた上で、借入①、②を加重平均した数値を記載しております。

(i) 借入れの理由

本投資法人は「IIF 掛川マニュファクチュアリングセンター（底地）」の取得（以下「本取得」といいます。）を平成28年4月15日に予定しており、本取得の取得資金に充当するため、本借入れを行います。

本投資法人では、長期安定したアセットにあわせて長期・固定借入れを実施するALM (Asset Liability Management) 戦略により、安定したバランスシートを構築しています。

このALM戦略に基づき、本借入れにおいても、平均借入期間10年となる借入れを実施することで、借入期間を長期化し、借入金利を固定化することで財務基盤の安定性を向上させます。

また、本投資法人にとって新規の借入先となる株式会社福岡銀行からの借入れにより、調達先の多様化を進めます。

(ii) 本件実行(平成28年4月15日)後の借入金等の状況

(単位: 百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	0	0	0
長期借入金	96,200	97,800	+1,600
借入金合計	96,200	97,800	+1,600
投資法人債	12,000	12,000	0
有利子負債合計	108,200	109,800	+1,600

2. 金利スワップ契約の締結

前記1.の借入①に関し、金利変動リスクをヘッジするため、下記の金利スワップ契約を締結しました。

【借入①にかかる金利スワップ契約】

1. 相手先	野村証券株式会社
2. 想定元本	800 百万円
3. 金利	固定支払金利 0.19500% 変動受取金利 全銀協日本円 TIBOR (3ヶ月物)
4. 契約期間	平成28年4月15日～平成38年3月31日
5. 利払期日	固定金利の支払い及び変動金利の受取りの双方について、初回を平成28年6月30日として、その後の契約期間における、毎年3月31日、6月30日、9月30日、12月30日及び終了日(但し、各当該日が営業日以外の場合はその前営業日)

(注) 本金利スワップ契約の締結により、借入①にかかる金利は、実質的に0.54500%で固定化されます。

3. 今後の見通し

本借入れによる、本投資法人の平成28年6月期(第18期:平成28年1月1日～平成28年6月30日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

4. その他

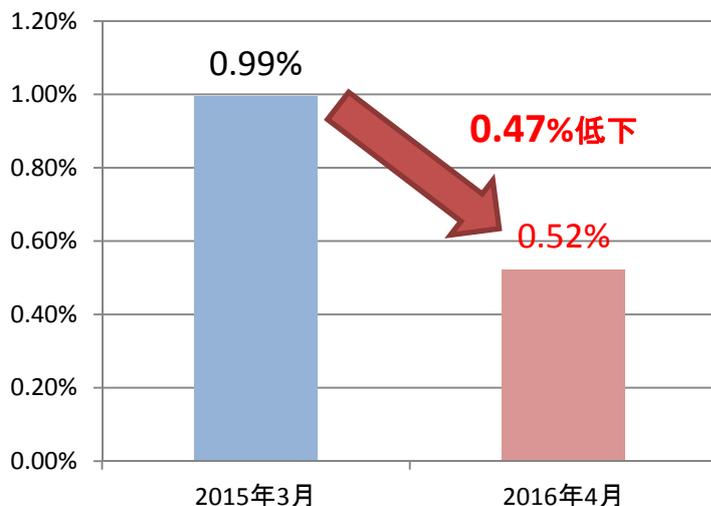
本借入れの返済等に関わるリスクにつきましては、第17期有価証券報告書(平成28年3月24日提出)に記載の「投資リスク」より重要な変更はありません。

以上

【ご参考】

■マイナス金利環境を活かし、約1年前と比べて適用利率が大きく低下

長期借入金（借入期間10年）にかかる適用利率の比較



(注1) 本投資法人が借り入れた期間10年の長期借入金の適用利率。

(注2) 各借入れの適用利率を金額に応じて加重平均した数値を記載しています。

(注3) 表示単位未満の端数は四捨五入して表示しております。

■本取得と本借入れを長期固定でマッチングさせ、ポジティブスプレッドを10年間確保

本取得と本借入れにおけるALM (Asset Liability Management)



(注1) 起算日：取得予定日（平成28年4月15日）

(注2) 表示単位未満の端数は四捨五入して表示しております。