

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 久我 卓也
 問合せ先 インダストリアル本部長 西川 嘉人
 TEL. 03-5293-7091 E-mail: iif-3249.ir@mc-ubs.com

新規賃貸借契約締結のお知らせ
【IIF厚木ロジスティクスセンター及びIIF神戸地域冷暖房センター】

本投資法人は、IIF厚木ロジスティクスセンター（以下「厚木LC」といいます。）に関し、本日付けにて新テナントと新規賃貸借契約を締結することを決定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。また、IIF神戸地域冷暖房センター（以下「神戸DHC」といいます。）に関しても、平成24年6月6日付けにて現テナントと増床を伴う新規賃貸借契約を締結しておりますので、あわせてお知らせいたします。

記

1. 概要

(1) 厚木 LC における新規賃貸借契約締結（後記 2.）

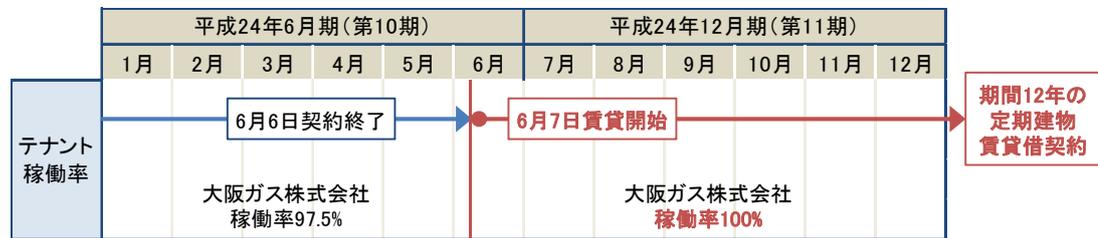
本投資法人は、本日、新テナントとなる株式会社富士ロジテックとの間で、平成 24 年 7 月 1 日を賃貸借契約開始日とする期間 5 年の新たな定期建物賃貸借契約の締結を決定しました。



【ポイント】 ・空室期間なし ・独自リーシングにより仲介手数料なし ・契約期間の長期化

(2) 神戸 DHC における新規賃貸借契約締結に伴う稼働状況のまとめ（後記 3.）

本投資法人は、平成 24 年 6 月 6 日付けにて、現テナントである大阪ガス株式会社との間で、増床に伴う期間 12 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】 ・現テナントの増床により稼働率100%を実現 ・契約期間の長期化

(3) ポートフォリオへの効果

上記(1)、(2)により、厚木 LC における稼働率 100%の継続及び唯一空室のあった神戸 DHC の 100%稼働が実現することから、本投資法人は平成 24 年 7 月 1 日よりポートフォリオ稼働率 100%を達成します。

【本施策の意義】 ポートフォリオ稼働率100%の実現

2. 厚木 LC に関する新規賃貸借契約の締結

(1) 新規賃貸借契約の概要

1)	テナント名	株式会社富士ロジテック
2)	契約締結日	平成 24 年 6 月 25 日
3)	賃貸借開始日	平成 24 年 7 月 1 日
4)	賃貸面積	10,959.68 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	2.3%
7)	年換算賃料（消費税別）	非開示(注)
8)	契約期間	5 年（平成 24 年 7 月 1 日～平成 29 年 6 月 30 日）
9)	契約種類	定期建物賃貸借契約
10)	敷金	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	中途解約に関する規定はありません。

(注) 「年換算賃料」はテナントの合意を得られないため、開示することができません。

(2) 新テナントの概要

1)	名 称	株式会社富士ロジテック
2)	所 在 地	静岡県静岡市駿河区南町 18-1 サウスポット静岡 16F
3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 鈴木 庸介
4)	事 業 内 容	普通倉庫業・貨物自動車運送事業・貨物利用運送事業・通関業ほか
5)	資 本 金	3 億円
6)	設 立 年 月 日	大正 7 年 5 月
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。

(3) 新規賃貸借契約締結の経緯

本施設の現テナントとの定期建物賃貸借契約は、平成24年6月末日をもって終了する予定です。このため本投資法人は、本施設のスペックを効果的に活用できるテナントとして、流通加工業務を主体とする 3 P L (Third Party Logistics) 事業者をターゲットに絞り込み、独自のリーシング活動を展開してきました。

この活動の成果により、今般、アパレルや通販などの流通加工を主体とした 3 P L 事業を展開する株式会社富士ロジテック（以下「同社」といいます。）と新たな定期建物賃貸借契約を締結するものです。なお、本件契約に伴う仲介手数料の発生はありません。

(4) 新テナントの事業における本施設の位置付け

同社は、全国 35 ヶ所の物流ネットワークを構築し、3 P L 業務や S C M (Supply Chain Management) 業務を中心とした事業展開を行なっています。

本施設では、米大手カジュアルアパレルチェーンブランドを取扱い、流通加工業務や店舗配送などの物流サービスが提供される予定です。

本施設は、①東名高速道路「厚木 IC」から約 3 km の好立地にあり、②高照度 (400Lx) 照明と全館空調設備が活用可能であるため、同社の物流業務運営に適した立地、庫内環境であると高く評価され、成約に至りました。

3. 神戸 DHC における新規賃貸借契約の締結

(1) 新規賃貸借契約の概要

1) 契約締結日	平成 24 年 6 月 6 日
2) 賃貸借開始日	平成 24 年 6 月 7 日 (注 1)
3) 賃貸面積	503.77 m ²
4) 本施設の総賃貸可能面積に占める割合	4.4% (注 2)
5) 本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合	0.1%
6) 年換算賃料 (消費税別) (注 3)	20 百万円
7) 契約期間	12 年 (平成 24 年 6 月 7 日～平成 36 年 6 月 6 日)
8) 契約種類	定期建物賃貸借契約
9) 敷金	賃料の 12 ヶ月相当分
10) 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)。
11) 中途解約	新契約開始日より 2 年間は解約することはできません。ただし、2 年経過後は解約希望日の 2 年前までに書面で解約を申し入れることにより解約することができます。

(注 1) 賃貸面積のうち 280.13 m²については平成 24 年 7 月 1 日からの賃貸開始となります。

(注 2) 新たな賃貸可能面積 (86.03 m²) の追加を含みます。

(注 3) 「年換算賃料」は賃貸借契約書に表示された月額賃料を 12 倍することにより年換算して算出した金額の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(2) 新規賃貸借契約締結の経緯

本投資法人は、本施設の 100%稼働と安定収益の実現を目指し、テナントである大阪ガス株式会社 (以下、「同社」といいます。) に対する継続的な増床提案を行なっており、

斯かる協議を経て、今般同社との間で新契約の各種条件について合意に至り、平成 24 年 6 月 7 日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結したものです。

なお、今回本施設 1 階共用部の一部 86.03 m²を同社が専用使用することを合意し、当該面積が本施設の賃貸可能面積に加算された結果、本施設の総賃貸可能面積は 11,275.39 m²となっております。

本投資法人は、本件増床の合意により、同社が本施設を継続的かつ有効的に使用することになるため、本施設に係る収益の長期安定性が、維持・向上されるものと考えております。

4. 今後の見通し

上記新規賃貸借契約締結による、本投資法人の平成 24 年 6 月期 (第 10 期:平成 24 年 1 月 1 日～平成 24 年 6 月 30 日) 及び平成 24 年 12 月期 (第 11 期:平成 24 年 7 月 1 日～平成 24 年 12 月 31 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。

なお、本日付で「劣後ローンの一部期限前弁済及び資金の借入並びに金利スワップ契約締結に関するお知らせ」の公表を合わせて行っております。これらのお知らせに関する今後の見通しを本日付「平成 24 年 6 月 25 日付で公表した各種施策の 1 口当たり予想分配金に対する影響」でまとめていますのでご参照ください。

以上

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