

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

テナントの異動に関するお知らせ【IIF越谷ロジスティクスセンター】

本投資法人が保有しているIIF越谷ロジスティクスセンター（物件番号 L-7）（以下、「本施設」といいます。）において、テナントの異動がありましたので、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 新旧賃貸借契約の概要

(1) 旧契約

1) テナント名	株式会社ロジワン
2) 退去日	平成 22 年 9 月 30 日
3) 契約終了日	平成 22 年 12 月 31 日
4) 賃貸面積	10,113.50 m ²
5) 年間賃料（消費税別）（注1）	149 百万円（坪単価：4,064 円/月）
6) 契約種類	普通賃貸借契約

(2) 新規契約

1) テナント名	株式会社ツカサ(注2)
2) 契約締結日	平成 22 年 11 月 1 日
3) 賃貸借開始日	平成 23 年 1 月 1 日
4) 賃貸面積	10,113.50 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	4.1%
7) 年間賃料（消費税別）（注1）	151 百万円（坪単価：4,100 円/月）
8) 契約期間	平成 23 年 1 月 1 日から平成 32 年 12 月 31 日(期間 10 年)
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ございません。
12) 中途解約	賃借人は、平成 30 年 1 月 1 日(以下「解約権行使可能日」という)の 12 ヶ月以上前までに賃借人に対して書面通知により、解約権行使可能日をもって本契約を解約することができます。但し、賃借人が本契約を解約することなく解約権行使可能日を経過した場合には、以後の賃貸借期間中本契約を解約することはできません。

(注1) 「年間賃料」は各賃貸借契約書に表示された月間賃料を 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。

(注2) 伊藤忠商事株式会社が 95%出資する連結子会社であるファミリーコーポレーション株式会社が、本契約において、賃借人の一切の債務を連帯して保証します。

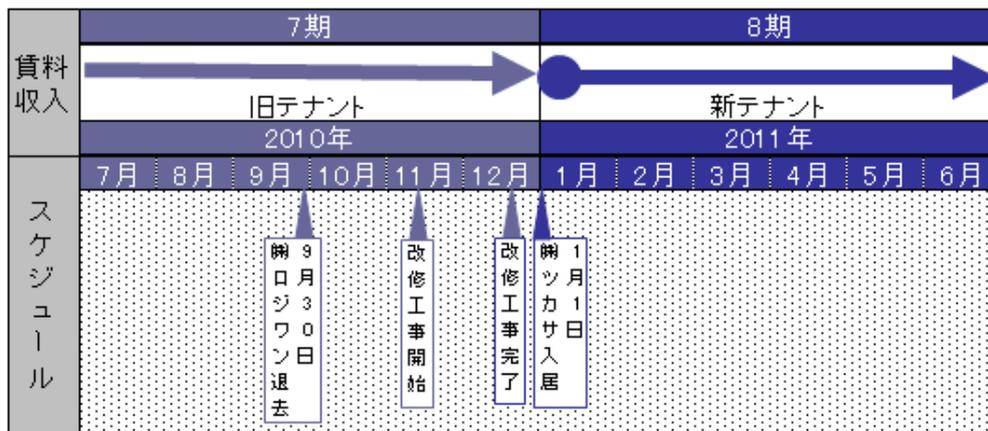
2. テナント異動の経緯

本施設の旧テナントである株式会社ロジワン（ダイエーグループの物流企業）は、親会社（ダイエー）所有の物流施設への集約を進めており、契約期間満了日である平成 22 年 12 月末日をもって契約を終了することとなりました。これに伴い新規テナントの誘致活動を行った結果、この度株式会社ファミリーマートの店舗向け配送センターを受託運営する株式会社ツカサとの契約に至りました。

なお、旧テナントは契約終了日を待たず、契約満了日までの賃料を支払った上で平成 22 年 9 月 30 日に退去済みです。このため、本施設は新規テナントの入居予定日である平成 23 年 1 月 1 日に合わせて改修工事を行い、引継ぎによる賃料収入の中断なく稼働の予定です。

<ご参考>

【本施設のテナント異動スケジュールおよび賃料収入状況】



3. 新規テナントにおける本施設の位置付け

株式会社ファミリーマートは全国で約 8,000 店舗(注1)を展開しておりますが、店舗の競争力の強化に向け、店舗への商品供給能力の拡大を重要なポイントに掲げており、物流業務委託先であるファミリーコーポレーション株式会社が主体となり、全国の物流拠点の再編(但し、北海道を除く)を検討しております。その中で、最も店舗数の多い首都圏をカバーする新たな重要な拠点として、当該施設が選定されました。

選定に際しては、本施設が①24 時間の施設運営が可能な越谷流通団地内に所在すること、②都心から 25 km圏に位置し、1日の配送可能エリアである都内 23 区・千葉・埼玉など広い範囲をカバーできること、③流通団地周辺には住宅があり、最寄り駅である JR 武蔵野線「越谷レイクタウン駅」からも徒歩圏で、労働力の確保が容易であることなど、本施設が物流業務の運営に適した環境、立地であることを高く評価して頂きました。

また、配送センター開設施設の選定条件として、①多品種小ロットの取扱商品の店舗別仕分け作業スペースとして1フロア 1,000 坪以上を確保できること、②配送車両(4tトラック)の十分な待機・駐車スペースを構内に確保できること等を重要なポイントとしており、本施設はそれらの要件を満たす希少な物流施設と認められ、長期(10年間)にわたる賃貸借契約を締結することとなりました。(別紙ご参照下さい。)

新たに開設するセンターでは、新規テナントは「ファミリーマート 越谷常温センター(仮称)」として、加工食品・菓子・飲料・酒などの生活消費関連の商品を取り扱い、東京都北部、埼玉県南部の約 400 店舗への商品供給を計画しております。また新規テナントは同常温センターにおいて、効率的な物流業務を行うために、店舗からの発注オーダーをWMS(注2)(倉庫管理システム)を通じて処理し、庫内のDAS(注3)(配送仕分け作業支援システム)に連携させ、ハンディ端末やベルトコンベアなど様々な物流機器を導入した、より精度の高いオペレーションを構築し、ファミリーマートの店舗への物流サービスを強化していく計画です。

また、新規テナントの入居予定日である平成 23 年 1 月 1 日までの期間を活用し、環境配慮型施設へのリニューアル工事として、使用年数が経過した設備・器具を省エネタイプへ更新を実施する予定です(注4)。

(注1) ファミリーマートHPより。平成 22 年 9 月 30 日現在、全 7,978 店舗となっております。

(注2) Warehouse Management System の略。物流センターにおける一連の業務を効率化するための総合管理システムのことを表します。

(注3) Digital Assort System の略。物品をオーダー別または配送先別に仕分けする作業支援システムのことを表します。

(注4) 導入予定のものとして、照明設備(LED照明も一部採用)、空調設備(省電力タイプ)、衛生設備(節水タイプ)などがあります。なお、工事金額については、本年 8 月 10 日付「平成 22 年 6 月期 決算短信」にてお知らせいたしました本投資法人の平成 22 年 12 月期の運用状況の予想において予定額をおり込んでおります。

4. 新規テナントの概要

(賃借人)

(1) 名 称	株式会社ツカサ
(2) 所 在 地	埼玉県加須市鴻荃二番九号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 川口善介
(4) 事 業 内 容	一般貨物運送、コンビニエンスストア経営
(5) 資 本 金	43 百万円 (平成 21 年 7 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 50 年 11 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。

(連帯保証並びに賃借人の物流業務委託会社)

(1) 名 称	ファミリーコーポレーション株式会社
(2) 所 在 地	東京都文京区小石川一丁目四番一号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 黒澤洵吉
(4) 事 業 内 容	物流業務、コンビニエンスストア経営
(5) 資 本 金	3,000 百万円 (平成 22 年 3 月 31 日現在)
(6) 設 立 年 月 日	昭和 63 年 3 月 31 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。

5. 今後の見通し

本投資法人の平成 22 年 12 月期 (平成 22 年 7 月 1 日～平成 22 年 12 月 31 日) の運用状況への影響はありません。

以 上

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

【別紙】

【本施設の写真】



【本施設の特徴】



① 作業スペースの確保



【汎用性の高いスペック】

- ・ 1フロア 1,300坪で2階層の構造
- ・ 柱スパン10m以上、天井高6.5m
- ・ 床荷重1.5t/m²

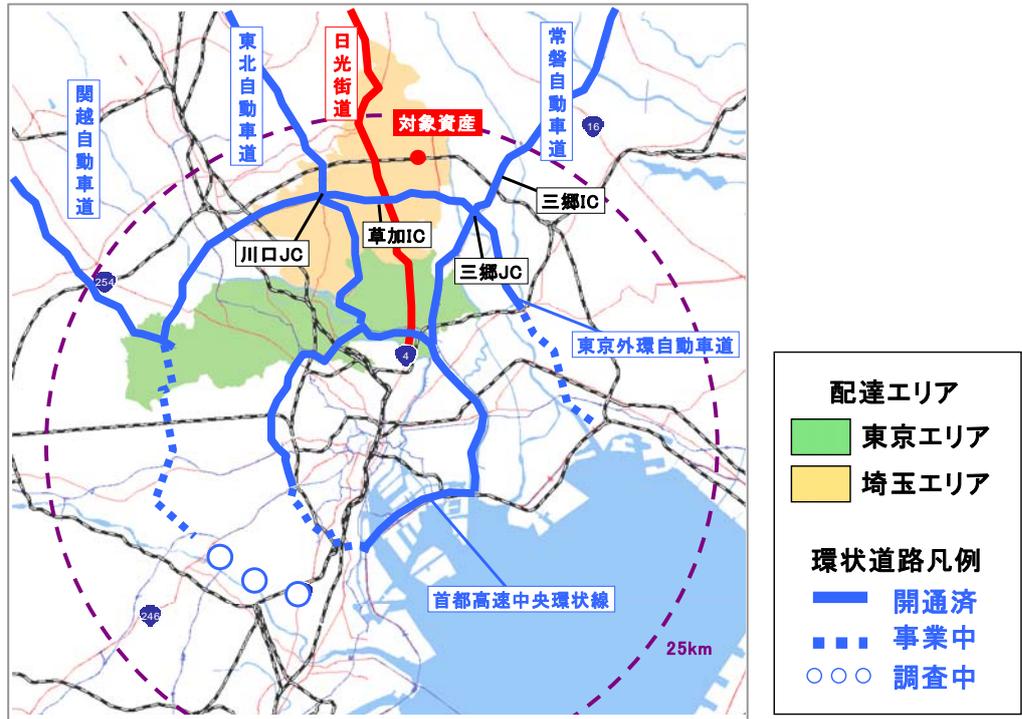
② 待機・駐車スペースの確保



【広い構内スペース】

- ・ トラックバース:接車可能台数 19台
- ・ 待機スペース:約15台以上

【本施設の所在地図】
 <物件地図（広域）>



(環状道路事業状況 出典：国土交通省道路局HP)

<物件地図（詳細）>



(地図データ提供元：株式会社パスコ)

(注) いかなる形式においても無断でこの地図の全部または一部を複製し、利用することを堅く禁じます。