

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

IIF羽田空港メンテナンスセンターの賃貸借契約変更に関するお知らせ

本投資法人は、本投資法人が保有するIIF羽田空港メンテナンスセンター（以下「本物件」といいます。）について、本物件のテナントである株式会社日本航空インターナショナル（以下「本テナント」といいます。）との間で締結している建物賃貸借契約書（以下「原契約」といいます。）に関し、賃貸借契約変更合意書（以下「変更合意書」といいます。）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。

記

1. 賃貸借契約変更の背景

本年1月19日付「保有資産のテナントに関するお知らせ」でお知らせいたしました通り、本テナントは本年1月19日に東京地方裁判所に会社更生手続開始の申立を行い、同日付で更生手続開始の決定を受けておりますが、本投資法人は、原契約の賃貸借契約期間を長期化した上で定期建物賃貸借契約に変更することによって本物件からの収益性を安定化させることが本投資法人の投資家利益に資すると判断し、今般、変更合意書を締結することといたしました。具体的には、賃貸借契約の残期間約7年7か月を約15年5か月に長期化すると同時に、本テナントが中途解約および賃料減額請求を出来ない特約を付した定期建物賃貸借契約に変更することによって、本テナントが長期安定賃料に基づき本物件を継続的に使用することとなり、ポートフォリオにおける主要資産である本物件からの収益の安定性向上を実現できるものと考えております。

一方、本テナントとの協議の結果、平成23年1月1日から一定期間に限定して、本テナントが本投資法人に支払う賃料を一部減額することといたします。具体的には平成23年1月1日から下記「3. 変更合意書による変更条件」の通り、一定の期間賃料の一部を減額しますが、その後段階的に増額し、平成33年1月1日以降賃料を原契約の賃料と同額に復帰させることといたします。

なお、本施設の所在する羽田空港は、今秋の新滑走路の供用開始とそれに伴う新国際線ターミナルの開業などによって、基幹空港としての位置付けが今後益々高まると同時に、世界最高レベルの乗降客数を誇る空港となります（参考1をご参照ください）、JALグループの羽田空港離発着の国際線も今秋より増便が予定されており（参考2をご参照ください）、羽田空港は本テナントにとっても更に重要な拠点となります。また同時に、羽田空港内における優位性の高い立地に所在する本施設は（参考3をご参照ください）、本テナントにとっても航空運送事業継続上不可欠な法定整備を行う施設（参考4をご参照ください）としての重要性が更に高まるものと考えております。

2. 変更合意書の概要

(1) 契約期間の延長

現行の賃貸借期間満了日（平成30年2月28日）を延長し平成37年12月31日までとします。

(2) 定期建物賃貸借契約への変更と賃料減額請求の排除

現行の普通建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約に変更し、借地借家法第32条による賃料減額請求は出来ない旨の特約を付加いたします。

(3) 中途解約の禁止

本テナントは、契約期間中の中途解約は出来ないものとします。

(4) 賃料の改定

平成23年1月1日から一定の期間賃料を一部減額した後、原契約の賃料と同額に達するまで段階的に増額します。詳細については、下記「3. 変更合意書による変更条件」をご参照ください。

3. 変更合意書による変更条件

| | 変更前の条件 | 変更合意書による変更後の条件 |
|----------------|---------------------------------|--|
| 契約の種類 | 普通建物賃貸借契約 | 定期建物賃貸借契約 |
| 契約期間 | 平成20年2月29日 ～平成30年2月28日(10年間) | 変更合意書締結日(平成22年8月10日予定) ～平成37年12月31日(約15年5か月間) |
| 年間賃料 (消費税別) | 1,947百万円 | 変更合意書締結日～平成22年12月31日 |
| | | 1,947百万円(現行通り) |
| | | 平成23年1月1日～平成27年12月31日(5年間) |
| | | 1,849百万円(現行より5%減) |
| | | 平成28年1月1日～平成32年12月31日(5年間) |
| | | 1,888百万円(現行より3%減) |
| | | 平成33年1月1日～平成37年12月31日(5年間) |
| | | 1,947百万円(現行通り) |

※年間賃料につきましては、百万円未満を四捨五入して記載しています。

【ご参考】以下、変更のない主な条件

| | |
|-------|--|
| 総賃貸面積 | 81,995.81㎡(総賃貸可能面積:81,995.81㎡(占有率100%)) |
| 敷金 | 973百万円(現行月額賃料の6か月相当額) |
| 費用 | 本テナントは、本件建物等の使用に関連して生ずる電気、水道料等の費用及び衛生費等一切、並びに本件建物等(設備を含む。)の保全のため実施する日常のメンテナンス、これに関連した修繕、設備の法定点検・定期点検、また外溝、植栽の通常の維持管理等を負担します。 |
| その他 | 固定資産税などの公租公課並びに、本投資法人が本物件を使用するために国に対して支払義務を負う国有財産使用料、道路占有料、一時金等の相当額を本テナントは上記賃料とは別に本投資法人に支払います。 |

※総賃貸面積は賃貸借契約書に記載された本棟及び付属建物の登記簿上床面積の合計を記載しています。

4. 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)の運用状況については平成22年8月10日付決算短信にてお知らせする予定ですが、本件による運用状況への影響はありません。

以 上

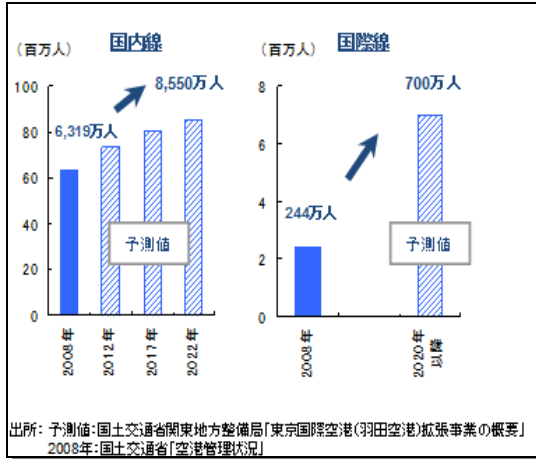
本投資法人のホームページ：<http://www.iif-reit.com/>

【参考資料】

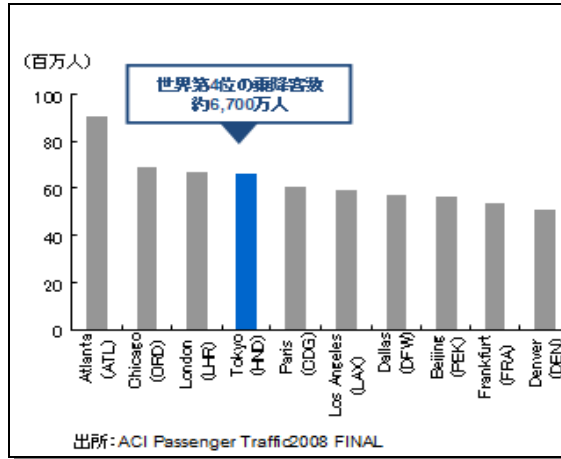
- ・参考1：羽田空港の乗降客数の動向
- ・参考2：JALグループにおける本年10月31日以降の羽田離発着の国際線
- ・参考3：本物件所在地と本年10月供用開始予定の羽田新国際線ターミナル及び新滑走路の位置関係
- ・参考4：M1、M2格納庫において航空法に基づき実施されている整備内容
- ・参考5：受領賃料等総額と減額の関係

【参考1：羽田空港の乗降客数の動向】

1. 国内線および国際線乗降客数推移予測



2. 2008年世界の空港乗降客数



羽田空港は本年10月の新滑走路供用開始と新国際線ターミナルの開業により今後乗降客数の大幅増加が見込まれます。これにより世界最高レベルの乗降客数を誇る空港となります。

【参考2：JALグループにおける本年10月31日以降の羽田離発着の国際線】

| 路線 | 変更便数 | 備考 |
|-------------|-------------|----------------|
| 羽田＝上海 | 週間7便⇒週間7便 | 既設路線 |
| 羽田＝北京 | 週間7便⇒週間7便 | 既設路線 |
| 羽田＝ソウル（金浦） | 週間14便⇒週間21便 | 増便 |
| 羽田＝香港 | 週間3便⇒週間7便 | 増便（昼間便へ変更） |
| 羽田＝台北（松山） | 週間0便⇒週間14便 | 路線開設 |
| 羽田＝サンフランシスコ | 週間0便⇒週間7便 | 路線開設 |
| 羽田＝ホノルル | 週間0便⇒週間7便 | 路線開設 |
| 羽田＝バンコク | 週間0便⇒週間7便 | 路線開設 |
| 羽田＝パリ | 週間0便⇒週間7便 | 路線開設 |
| 羽田＝シンガポール | 週間0便⇒週間7便 | 路線開設（成田発からの変更） |

出所：平成22年6月30日付、JAL GROUP NEWS

※1 平成22年1月5日付でJALは羽田発着の国内線で国土交通省より羽田空港容量拡大に伴う新規発着枠7.5便の配分を受けております。

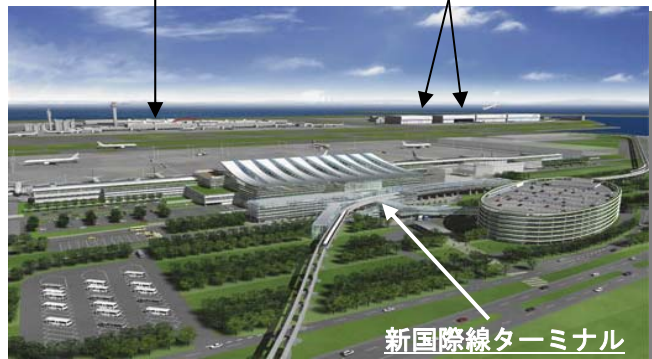
※2 国際線において使用される機材は、M1、M2にて整備可能な機材（予定B767、B777）です。

【参考3：本物件所在地と本年10月供用開始予定の羽田新国際線ターミナル及び新滑走路の位置関係】



国内線第一旅客ターミナル

IIF 羽田空港メンテナンスセンター



Copyright (c) Tokyo International Air Terminal Corporation

本投資法人の保有するM1、M2格納庫は羽田空港の四本の滑走路の中央に位置し、何れの滑走路からのアクセスも良い優位性の高い立地に所在しています。

【参考4：M1、M2格納庫において航空法に基づき実施されている整備内容】

| 整備名 | 点検間隔 | 作業時間 | 主な作業内容 |
|-----|------------------------------------|------|--|
| A整備 | 500 飛行時間 | 約8時間 | 最終便で到着した後、翌朝の第1便までに、主に外部からエンジン、翼、脚などの状態を点検 |
| C整備 | 6,000 飛行時間 又は18か月 (いずれか早いほう) | 約7日 | パネルなどを取り外し、諸系統の機能検査や作動検査など、細部にわたって詳細に点検・検査 |
| M整備 | 16,000 飛行時間 | 約25日 | 構造的な点検や交換、改修、塗装などを徹底的作業に作業 |

本投資法人の保有するM1、M2格納庫においては、航空法に基づき実施されている法定機体整備のうちM整備（重整備）をM1で、A・C整備（運航整備）をM2で行っています。なお、JALグループの国内線の運航に関する重整備は全てM1で実施されています。

【参考5：受領賃料等総額と減額の関係】

1. 平成23年1月～平成27年12月末

| | 現行賃料 | 変更後賃料 | 減額率 |
|-------------|----------|----------|-------|
| ①賃料 | 1,947百万円 | 1,849百万円 | 5% |
| ②公租公課 ※1 | 217百万円 | 217百万円 | — |
| ③国有財産使用料 ※2 | 522百万円 | 522百万円 | — |
| 受領賃料等総額 | 2,686百万円 | 2,588百万円 | 約3.7% |

※1：固定資産税、都市計画税（数値は平成21年度実績に基づく）

※2：数値は平成21年度実績に基づく

本投資法人は、本テナントから、賃料に加え公租公課および国有財産使用料を受領しています。これらを合わせて受領賃料等総額とした場合、平成23年1月～平成27年12月末の年間賃料減額率は約3.7%となります。

2. 平成28年1月～平成32年12月末

| | 現行賃料 | 変更後賃料 | 減額率 |
|-------------|----------|----------|-------|
| ①賃料 | 1,947百万円 | 1,888百万円 | 3% |
| ②公租公課 ※1 | 217百万円 | 217百万円 | — |
| ③国有財産使用料 ※2 | 522百万円 | 522百万円 | — |
| 受領賃料等総額 | 2,686百万円 | 2,627百万円 | 約2.2% |

※1：固定資産税、都市計画税（数値は平成21年度実績に基づく）

※2：数値は平成21年度実績に基づく

上記1.と同様に、賃料に加え公租公課および国有財産使用料を合わせて受領賃料等総額とした場合、平成28年1月～平成32年12月末の年間賃料減額率は約2.2%となります。